



Ministerie van VWS



Vragen en antwoorden over mantelzorgwoningen

Januari 2015

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM Januari 2015

TITEL Vragen en antwoorden over mantelzorgwoningen

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Ministerie van VWS

AUTEUR(S) Roeland Kreeft (Companen)

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

Inleiding	2
1. Wat is mantelzorg?	3
2. Wat is een mantelzorgwoning?	4
3. Waarom faciliteren gemeenten mantelzorgwoningen?	4
4. Welke bezwaren kleven er aan mantelzorgwoningen?	5
5. Hoe beoordeel je of er sprake is van mantelzorg?	6
6. Is er altijd een omgevingsvergunning nodig voor een mantelzorgwoning?	7
7. Wat is het voordeel van het opnemen van mantelzorgwoningen in bestemmingsplannen?	8
8. Hoe loopt vergunningverlening als een mantelzorgwoning niet past in het bestemmingsplannen?	8
9. Moet een mantelzorgwoning voldoen aan welstandseisen?	9
10. Hoe kan je de tijdelijkheid van mantelzorgwoningen handhaven?	9
11. Wanneer komt een mantelzorgwoning in aanmerking voor een eigen adres en huisnummer?	10
12. Moeten gemeenten mantelzorgwoningen financieel ondersteunen?	11
13. Welke rol kunnen woningcorporaties spelen bij mantelzorgwoningen?	11
14. Met welke andere juridische aspecten moet rekening worden gehouden bij plaatsing van een mantelzorgwoning?	12

Inleiding

Met de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (hierna: Wmo 2015 die per 1 januari 2015 van kracht is) worden gemeenten verantwoordelijk voor het ondersteunen van de zelfredzaamheid en participatie van mensen met een beperking, chronische psychische of psychosociale problemen. Die ondersteuning moet erop gericht zijn dat mensen zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving kunnen blijven. Mensen willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen, de regie op hun leven houden en niet eenzaam zijn. Mensen zullen daarbij vaker een beroep doen op hun eigen sociale netwerk. Mensen die zich niet zelf kunnen redden of niet in staat zijn om mee te doen aan de samenleving, kunnen een beroep doen op ondersteuning van de gemeente. Het is de bedoeling dat mensen zorg en ondersteuning krijgen die aansluit op hun persoonlijke omstandigheden.

Ondersteuning van mantelzorgers (bijvoorbeeld om overbelasting te voorkomen) maakt expliciet deel uit van de taak van gemeenten in het kader van de maatschappelijke ondersteuning. Bij het onderzoek naar een melding van een behoefte aan maatschappelijke ondersteuning door een inwoner, dient de gemeente ook de mogelijkheden en ondersteuningsbehoefte van diens mantelzorger te betrekken.

Steeds vaker zullen mantelzorgers en verzorgden overwegen om in elkaars directe nabijheid te kunnen gaan wonen. In sommige gevallen zal een 'mantelzorgwoning' bij de woning van de mantelzorger of bij de woning van de verzorgde uitkomst bieden. Verschillende gemeenten hebben in de afgelopen jaren beleid gemaakt voor het plaatsen van mantelzorgwoningen. In een aantal gevallen is dit zelfs ook gefaciliteerd door verplaatsbare units beschikbaar te stellen (of te laten stellen door een woningcorporatie).

De regelgeving rondom het plaatsen van mantelzorgwoningen is met een recente aanpassing van het omgevingsrecht veranderd. Mantelzorgwoningen kunnen vaker zonder langdurige vergunningprocedures worden geplaatst. Dit maakt het voor gemeenten makkelijker mantelzorgwoningen in te zetten of te faciliteren. In 14 vragen met antwoorden is toegelicht wat de pro's en de contra's zijn en waarmee bij beleid ten aanzien van mantelzorgwoningen rekening moet worden gehouden.

Deze vragen en antwoorden kwamen tot stand in samenwerking met de VNG en de ministeries van VWS, BZK en IenM.

1. Wat is mantelzorg?

In de Wmo 2015 wordt mantelzorg gedefinieerd als

‘hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep’.

Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) voegt aan deze definitie een element toe waar het gaat om het gebruik van de ruimte die het besluit biedt voor het (vergunningsvrij) plaatsen van mantelzorgwoningen. Voor toepassing van de bepalingen in het Bor is er sprake van mantelzorg als het gaat om *intensieve zorg of ondersteuning* en de mantelzorgrelatie *kan* worden aangetoond met *een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medische adviseur*.

Mantelzorg wordt dus geleverd door iemand uit de familie-, vrienden- of kennissenkring. De informele zorg of ondersteuning die een mantelzorger biedt, overstijgt de hulp die je normaal mag verwachten binnen een huishouden. Mantelzorg kan intensief en langdurig zijn. De relatie die een mantelzorger met iemand heeft, vaak de bloedband of naaste familiebetrekking, maakt dat iemand gaat mantelzorgen. Een gevoel van emotionele verplichting vormt een belangrijke motivatie tot het geven van de mantelzorg, maar ook speelt de voldoening van het zorgen voor de naaste een rol.

In de toelichting van het Besluit omgevingsrecht wordt aangegeven dat de regeling om vergunningvrij te kunnen bouwen is bedoeld voor die mantelzorggevallen waarin een persoon intensieve zorg en/of ondersteuning nodig heeft. De behoefte aan mantelzorg dient in elk geval de gebruikelijke hulp van huisgenoten te overstijgen, zoals ook in de Wmo 2015 is vastgelegd. Meestal zijn mantelzorggevallen waarbij de mantelzorg intensief is, bij gemeenten al in beeld. Veelal is er door de gemeente in zo'n situatie al een vorm van maatschappelijke ondersteuning aan de zorg- of hulpbehoevende toegekend en/of beschikt de gemeente reeds over een onderbouwing van de zorg- of hulpbehoevendheid van de cliënt (bijvoorbeeld in verband met een door de gemeente verricht onderzoek naar aanleiding van een door cliënt gemelde behoefte aan maatschappelijke ondersteuning). Ook kan het zijn dat de mantelzorgsituatie al bekend is bij de gemeente doordat een waardering is toegekend aan de mantelzorger. Voor gevallen waarin daarvan geen sprake is en bij gemeenten twijfel bestaat over de aanwezige zorg- of ondersteuningsbehoefte, kan een gemeente een verklaring daarover verlangen van de zorg- of hulpbehoevende dan wel diens mantelzorger. Deze verklaring kan worden verstrekt door de huisarts, wijkverpleegkundige of een ander deskundig te achten persoon of een deskundige instantie. Deze mogelijkheid is in de definitie tot uitdrukking gebracht, zodat in gevallen waarin de gemeente gerede twijfel heeft over de mantelzorgbehoefte, de bewijslast hieromtrent door de gemeente bij de zorgbehoevende kan worden gelegd.

[terug]

2. Wat is een mantelzorgwoning?

Van een mantelzorgwoning spreken we als een zorgvrager bij de mantelzorger gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd. Het Besluit omgevingsrecht gaat ervan uit dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning. We onderscheiden vijf verschillende situaties waarin een mantelzorgwoning in of bij een woning kan worden gerealiseerd.

1. Een bestaand gedeelte van of een bijgebouw bij het huis van de mantelzorger of de verzorgde wordt geschikt gemaakt voor bewoning (bijvoorbeeld een garage of een tuinhuis).
2. Ten behoeve van de verzorging wordt tijdelijk (voor de duur van de mantelzorgrelatie) een zorgunit aan de woning van de mantelzorger of verzorgde geplaatst met daarin een slaap- en/of een badkamer.
3. Ten behoeve van het verlenen van mantelzorg wordt tijdelijk (voor de duur van de mantelzorgrelatie) een zelfstandige mantelzorgwoning (eigen ingang, woon/slaapkamer, sanitair en keuken) op het erf bij het huis van de mantelzorger of de verzorgde geplaatst.
4. Het huis van de mantelzorger of verzorgde wordt voorzien van een permanente aanbouw die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, waarin de verzorgde of de mantelzorger wordt gehuisvest;
5. Bij het huis van de mantelzorger of verzorgde wordt voor de huisvesting van de verzorgde of mantelzorger een permanent bijgebouw gerealiseerd, dat geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.

[terug]

3. Waarom faciliteren gemeenten mantelzorgwoningen?

Mensen willen steeds langer thuis blijven wonen, eigen regie houden en niet eenzaam zijn. Bij de hervorming van de langdurige zorg is hierbij aansluiting gezocht. Het is de bedoeling dat er meer naar de persoon wordt gekeken, in plaats van enkel diens aandoening of indicatie (medicalisering).

De Wmo 2015 beoogt samenhangende zorg en ondersteuning in buurten, wijken en dorpen te bevorderen en een goede ondersteuning van mensen in de eigen leefomgeving mogelijk te maken. In de Wmo 2015 worden gemeenten verantwoordelijk voor de ondersteuning van mensen met een beperking bij de zelfredzaamheid of participatie. Verpleging en verzorging in de wijk wordt in verband met de behoefte aan geneeskundige zorg of een risico daarop, overgeheveld naar de Zorgverzekeringswet. Gemeenten vanuit de sociale invalshoek en zorgverzekeraars vanuit de medische invalshoek krijgen samen de verantwoordelijkheid samenhangende zorg en ondersteuning te organiseren. Daarbij staat voorop wat de cliënt, samen met zijn of haar sociale omgeving, zelf kan doen. Ook zal een deel van de zorg en ondersteuning die van oudsher in instellingen werd geboden binnen de wijk gerealiseerd

worden, deels onder verantwoordelijkheid van de zorgverzekeraars en deels onder de verantwoordelijkheid van gemeenten.

In de Wet langdurige zorg (Wlz) wordt geregeld dat langdurige zorg beschikbaar blijft voor mensen die dat nodig hebben. De Wlz is er voor cliënten die een blijvende behoefte hebben aan permanent toezicht of aan 24 uur zorg per dag in de directe nabijheid. Het gaat in principe om cliënten waarbij zorg onlosmakelijk is verbonden met verblijf. Het merendeel van de Wlz-clienten zal dan ook intramuraal verblijven.

Het spreekt voor zich dat de rol van mantelzorgers groter wordt. Het bieden van de mogelijkheid aan mantelzorgers om de persoon die zij verzorgen en/of ondersteunen te huisvesten in (een aan- of bijgebouw bij) hun eigen woning of juist te gaan wonen in een bijgebouw bij de woning van de mantelzorgontvanger, ontlast mantelzorgers en voorkomt daarmee een groter beroep op professionele zorg en ondersteuning. In een aantal gevallen kan een mantelzorgwoning vergunningvrij worden gerealiseerd (zie vraag 6). Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om ruimere mogelijkheden voor het realiseren van mantelzorgwoningen op te nemen in bestemmingsplannen (zie vraag 7). Tenslotte kunnen gemeenten ervoor kiezen (een deel van) de kosten voor het realiseren van een mantelzorgwoning te vergoeden uit het Wmo-budget (zie vraag 12). Gemeenten bepalen zelf welke ruimte zij in bestemmingsplannen aanvullend op het Bor bieden voor het realiseren van mantelzorgwoningen en of zij financieel ondersteunen bij de realisatie van mantelzorgwoningen. Zij zijn hiertoe niet verplicht.

[terug]

4. Welke bezwaren kleven er aan mantelzorgwoningen?

Ruimtelijke bezwaren en administratieve kosten

Aan het toestaan van (tijdelijke) aan- en bijgebouwen kleven ook bezwaren.

- Tijdelijke units in achtertuinen kunnen in een enkel geval door burens als hinderlijk worden ervaren.
- Mantelzorgwoningen kunnen in een enkel geval leiden tot 'verrommeling'.
- Huiseigenaren kunnen een regeling voor mantelzorgwoningen 'misbruiken' om een bij- of aanbouw te realiseren waarvoor ze anders geen toestemming zouden krijgen.
- De gemeente moet in geval van tijdelijke mantelzorgwoningen controleren of deze ook worden verwijderd na afloop van de mantelzorgrelatie en zo nodig handhavend optreden.
- Als de gemeente de mantelzorgwoning als een aparte woning registreert, moeten hiervoor ook de nutsvoorzieningen worden geregeld.
- Inschrijving in de BAG en andere bestanden brengt een administratieve belasting mee.

Deze bezwaren zijn echter goed afgewogen tegen de maatschappelijke betekenis van 'mantelzorgwonen', als onderdeel van de meer 'inclusieve samenleving' en ook aansluitend bij de grotere rol die gemeenten hebben bij de ondersteuning van mensen met een beperking bij hun zelfredzaamheid, en de betekenis die het 'mantelzorgwonen' zal hebben voor het welbevinden van de zorg- of hulpbehoevende en in sommige gevallen zal het de mantelzorger ook kunnen verlichten.

Uitkeringen, toeslagen en zorgindicaties

Mantelzorgers en de persoon die zij verzorgen moeten er rekening mee houden dat als de mantelzorgwoning geen eigen adres heeft, er sprake is van een gezamenlijke huishouding. Het voeren van een gezamenlijke huishouding kan gevolgen hebben voor uitkeringen, toeslagen en indicaties voor zorg en ondersteuning. Het verdient dan ook aanbeveling dat gemeenten mantelzorgers en de persoon die zij verzorgen hierop wijzen.

Zo kan een inwonende ouder voor de bepaling van de hoogte van de huurtoeslag van de mantelzorg worden aangemerkt als 'medebewoner'. De hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van het inkomen van de huurder, diens partner en de medebewoner.

Tenslotte kan het voeren van een gezamenlijk huishouden van invloed zijn op voorzieningen die de gemeente verstrekt in het kader van de Wmo.

[terug]

5. Hoe beoordeel je of er sprake is van mantelzorg?

Voordat de mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, moet worden bepaald of er sprake is van een zorgvraag en van een mantelzorgrelatie.

In het Besluit omgevingsrecht wordt mantelzorg omschreven als intensieve zorg of ondersteuning die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Bij de keuze voor de begripsomschrijving van «mantelzorg» is in verband met de handhaafbaarheid en de bepaalbaarheid van het bestaan van een mantelzorgrelatie, gekeken naar de definitie in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015). Daarbij is gebleken dat de beschikbare definitie van het begrip «mantelzorg» voor de toepassing van de regeling voor het vergunningvrij kunnen bouwen en gebruiken van mantelzorgvoorzieningen, niet voldoende is afgebakend en aanleiding kan geven tot discussie. Vandaar dat de hier opgenomen definitie op onderdelen van de bestaande definitie afwijkt.

De regeling om vergunningvrij te kunnen bouwen, opgenomen in het Besluit omgevingsrecht vanaf 1 november 2014, is bedoeld voor die mantelzorggevallen waarin een persoon intensieve zorg en/of ondersteuning nodig heeft. De mantelzorg dient in elk geval de gebruikelijke hulp van huisgenoten te overstijgen, zoals ook in de Wmo 2015 is vastgelegd. Meestal zijn mantelzorggevallen waarbij de mantelzorg intensief is, bij gemeenten al in beeld. Veelal is er door de gemeente in zo'n situatie al een vorm van maatschappelijke ondersteuning aan de zorg- of hulpbehoevende toegekend en/of beschikt de gemeente reeds over een onderbouwing van de zorg- of hulpbehoevendheid van de cliënt (bijvoorbeeld in verband met een door de gemeente verricht onderzoek naar aanleiding van een door cliënt gemelde behoefte aan maatschappelijke ondersteuning). Ook kan het zijn dat de mantelzorgsituatie al bekend is bij de gemeente doordat een waardering is toegekend aan de mantelzorg. Voor gevallen waarin daarvan geen sprake is en bij gemeenten twijfel bestaat over de aanwezige zorg- of ondersteuningsbehoefte, kan een gemeente een verklaring daarover verlangen van

de zorg- of hulpbehoevende. Deze verklaring kan worden verstrekt door de huisarts, wijkverpleegkundige of een ander deskundig te achten persoon of een deskundige instantie. Deze mogelijkheid is opgenomen, zodat in gevallen waarin de gemeente gerede twijfel heeft over de mantelzorgbehoefte, de bewijslast hieromtrent bij de zorg- of hulpbehoevende door de gemeente kan worden gelegd.

Als er een vergunning nodig is voor *afwijken bestemmingsplan* kan het antwoord op de vraag of er sprake is van een zorgvraag en van een mantelzorgrelatie een rol spelen bij het oordeel van de gemeente (bij het gebruik van de bevoegdheid een 'kruimelafwijking' te verlenen op basis van het Bor).

[terug]

6. Is er altijd een omgevingsvergunning nodig voor een mantelzorgwoning?

Het is onder voorwaarden mogelijk om vergunningvrij een mantelzorgwoning te bouwen bij een bestaande woning. Om vergunningvrij een mantelzorgwoning te mogen bouwen, moet voldaan worden aan de regels die in het bijlage II bij het Bor zijn gesteld voor bijbehorende bouwwerken. Bij een 'bijbehorend bouwwerk' gaat het om een bouwwerk dat 'functioneel verbonden' is met het hoofdgebouw. Voor mantelzorgwoningen die bij een woning worden gebouwd is bepaald dat deze per definitie beschouwd worden als 'functioneel verbonden'.

Het bijbehorend bouwwerk mag aan de achterzijde van de bestaande woning vast worden gebouwd of als apart bouwwerk in de achtertuin. De maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw is afhankelijk van de oppervlakte van het achtererf. Het bebouwingsgebied is het achtererfgebied plus eerdere uitbreidingen en aanbouwen bij het hoofdgebouw. Op grotere erven is vergunningsvrij meer toegestaan.

- Bij een bebouwingsgebied tot 100 m² geldt een maximum van 50% van het bebouwingsgebied;
- Bedraagt het bebouwingsgebied 100 tot 300 m² is het maximum 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²
- In geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m² is het maximum 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²
- Voor een mantelzorgvoorziening in het buitengebied (buiten bebouwde kom) zijn de mogelijkheden nog iets ruimer. Als voorwaarde geldt dan wel dat het gaat om een bijbehorend bouwwerk dat geheel of in delen kan worden verplaatst (woonunit, woonwagen of andersoortig verplaatsbaar gebouw)

Uitgebreidere informatie over wat is toegestaan, kan worden gevonden op www.omgevingsloket.nl en in de recent verschenen brochure die voor vergunningvrije bijbehorende bouwwerken is verschenen. Het bijbehorend bouwwerk mag maximaal uit één bouwlaag bestaan. Ook worden er eisen gesteld aan de maximale hoogte en het dak. Als de mantelzorg wordt beëindigd mag het bijbehorende bouwwerk blijven staan, maar mag het niet als aparte woning gebruikt worden. Een eventuele keuken of badkamer moet dan worden verwijderd.

Voor de realisatie van een grotere mantelzorgwoning of indien een mantelzorgvoorziening om andere redenen niet vergunningvrij kan worden gebouwd, is een omgevingsvergunning nodig. Zo'n vergunning moet de gemeente afgeven als de mantelzorgwoonvoorziening voldoet aan de eisen van het bestemmingsplan (en het Bouwbesluit). Als de mantelzorgwoning niet past binnen het bestemmingsplan kan de gemeente vergunning verlenen om van het bestemmingsplan af te wijken. Relevante belangen, ook van omwonenden, moeten hierbij afgewogen worden. Als er wel/ook vergunning nodig is voor *afwijken bestemmingsplan* kan het antwoord op de vraag of er sprake is van een zorgvraag en van een mantelzorgrelatie een rol spelen bij het oordeel van de gemeente (bij het gebruik van de bevoegdheid een 'kruimelafwijking' te verlenen o.b.v. het Bor.

Of een omgevingsvergunning nodig is voor een mantelzorgwoning kan eenvoudig worden gecontroleerd met de vergunningcheck op www.omgevingsloket.nl. Hier vindt u ook een brochure over het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken.

[terug]

7. Wat is het voordeel van het opnemen van mantelzorgwoningen in bestemmingsplannen?

De noodzaak om mantelzorgwoningen in een bestemmingsplan op te nemen is sinds de invoering van de mogelijkheid om vergunningvrije mantelzorgwoningen te bouwen, minder geworden. In veel gevallen zal een mantelzorgwoning vergunningvrij kunnen worden gebouwd. Ook kan de gemeente vergunning verlenen indien de plaatsing van mantelzorgwoningen in strijd is met het bestemmingsplan. Daar staat tegenover dat het opnemen van mantelzorgwoningen in bestemmingsplannen burgers meer rechtszekerheid geeft.

De gemeente kan hiertoe regels opnemen in de afzonderlijke bestemmingsplannen. Met een zogenoemd 'paraplubestemmingsplan' kan een groot aantal bestemmingsplannen tegelijkertijd van deze regels worden voorzien. Gemeenten kunnen in het bestemmingsplan ruimere mogelijkheden bieden voor de bouw van mantelzorgvoorzieningen dan reeds vergunningvrij mogelijk zijn.

Ook de mogelijkheid van het plaatsen van een *tijdelijke* mantelzorgwoning kan in bestemmingsplannen worden opgenomen. In dat geval kan in de vergunning worden vastgelegd dat de mantelzorgwoning moet worden verwijderd zodra de mantelzorgrelatie wordt beëindigd.

[terug]

8. Hoe loopt vergunningverlening als een mantelzorgwoning niet past in het bestemmingsplannen?

Gemeenten zijn vaak terughoudend met het formuleren van algemene regels met betrekking tot aan- en

bijgebouwen. Uit vrees voor een 'wildgroei' bestaat soms de behoefte ieder afzonderlijk geval op zijn merites te kunnen beoordelen. Een gemeente is bevoegd om met omgevingsvergunning afwijkingen van een bestemmingsplan toe te staan. Dat kan ook voor huisvesting in verband met mantelzorg en de bouw van mantelzorgvoorzieningen.

Een besluit om omgevingsvergunning te verlenen voor een mantelzorgwoning bij een bestaande woning wordt voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. Ook wanneer een bestaand gebouw dat voorheen een andere functie had wordt omgebouwd naar een gebouw waar mantelzorg wordt verleend, is hiervan sprake. De omgevingsvergunningprocedure duurt in dat geval maximaal acht weken (met mogelijke verlenging van zes weken). Aan de omgevingsvergunning kan ook een termijn verbonden worden; de vergunning wordt bijvoorbeeld gekoppeld aan de duur dat er behoefte bestaat aan mantelzorg. Indien om welke reden dan ook geen mantelzorgbehoefte meer bestaat, komt de vergunning te vervallen en moet de oude situatie worden hersteld. De mantelzorgwoning zal dan verwijderd moeten worden.

[terug]

9. Moet een mantelzorgwoning voldoen aan welstandseisen?

Indien een gemeente er voor kiest om redelijke eisen van welstand van toepassing te laten zijn op bouwwerken, moet het deze welstandseisen vastleggen in een welstandsnota. Bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, worden aan de welstandsnota getoetst. Tijdelijke bouwwerken, zoals een tijdelijke mantelzorgwoning, hoeven hier niet aan te voldoen. Ook de vergunningvrije bouwwerken zijn in principe welstandsvrij. Wel kan de gemeente in geval van excessen (als een bouwwerk ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand (zie welstandnotitie) verplichten dat er aanpassingen plaatsvinden aan het uiterlijk van het bouwwerk.

[terug]

10. Hoe kan je de tijdelijkheid van mantelzorgwoningen handhaven?

Als gemeenten voor een mantelzorgwoning een tijdelijke omgevingsvergunning hebben verleend, vervalt na het verlopen van de tijd het recht om de mantelzorgwoning te laten staan. Zodra de vergunning niet meer geldig is, moet de mantelzorgwoning dus zijn verwijderd. In de omgevingsvergunning worden bepalingen opgenomen over het moment waarop de vergunning vervalt (na een aangegeven termijn van een aantal jaar of bijvoorbeeld op het moment dat de mantelzorgrelatie is beëindigd).

In de praktijk komt het voor dat gemeenten aanvullend op de regels in de omgevingsvergunning privaatrechtelijke overeenkomsten sluiten met de mantelzorger over het verwijderen van de

mantelzorgwoning. De mantelzorger kan daarbij een meldingsplicht krijgen van de beëindiging van de mantelzorgrelatie. In het uiterste geval kan de gemeente daar ook nog een boeteclausule in opnemen als de mantelzorger binnen de overeengekomen periode niet aan de verplichting voldoet de mantelzorgwoning te verwijderen. Als algemeen rechtsbeginsel geldt echter dat de overheid alleen privaatrechtelijke instrumenten mag inzetten als hetzelfde doel niet met publiekrechtelijke instrumenten is te bereiken. Een rechter zal hieraan toetsen in het geval zich tussen de gemeente en een inwoner een geschil voordoet. Terughoudendheid is dus geboden.

Er zijn verschillende manieren om te controleren of een mantelzorgwoning nog in gebruik is ten behoeve van de mantelzorgrelatie. De meest praktische is het controleren van de inschrijving van de zorgontvanger (of zorgverlener) op het adres in de gemeentelijke basisadministratie.

[terug]

11. Wanneer komt een mantelzorgwoning in aanmerking voor een eigen adres en huisnummer?

Op basis van de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) moeten gemeente aan elk *verblijfsobject* een adres toekennen. Een verblijfsobject is 'het kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is' (artikel 1 BAG). Ieder pand of gedeelte van een pand dat zelfstandig bruikbaar is en een eigen voordeur heeft, is volgens de BAG dus een verblijfsobject. De verplichting een adres toe te kennen aan verblijfsobjecten geldt zelfs als deze zonder vergunning zijn gerealiseerd. Als een mantelzorgwoning functioneel zelfstandig is te gebruiken als woonruimte en een eigen toegang heeft die van binnen en buiten afsluitbaar is, is de gemeente dus verplicht de mantelzorgwoning een adres en huisnummer toe te kennen.

Als er geen sprake is van een verblijfsobject, mag de gemeente juist geen adres toekennen. Er wordt dus niet gekeken naar de bewoner, maar naar het verblijfsobject zelf.

Is het splitsen van een woning noodzakelijk voor het toekennen van een eigen adres en huisnummer?

Kadastrale splitsing is niet van belang bij het toekennen van een huisnummer. Ook zonder een splitsing van appartementsrechten is de gemeente verplicht verblijfsobjecten af te bakenen, daaraan een adres toe te kennen en alles in de BAG te verwerken. Ook hierbij geldt, dat er voldaan moet worden aan de eigenschappen van een verblijfsobject zoals die in de Wet BAG omschreven staan.

[terug]

12. Moeten gemeenten mantelzorgwoningen financieel ondersteunen?

Gemeenten kunnen op basis van de Wmo 2015 beslissen tot het verstrekken van een maatwerkvoorziening in de vorm van een woningaanpassing. Daarnaast kunnen gemeenten ook een financiële bijdrage leveren aan het realiseren van een mantelzorgwoning (bijvoorbeeld door de plaatsingskosten van tijdelijke mantelzorgwoningen te vergoeden). Gemeenten zijn vrij om te bepalen of zij een financiële bijdrage leveren. Een overweging voor gemeenten kan zijn dat een mantelzorgwoning het beroep dat wordt gedaan op algemene of maatwerkvoorzieningen vermindert. Daarbij moet wel worden aangetekend dat de zorgrelatie en de omvang ervan tussen de mantelzorger en de verzorgde een vrijwillige is. Gemeenten kunnen er niet zondermeer vanuit gaan dat door financieel bij te dragen aan de mantelzorgwoning de zorgvrager daarna geen beroep meer zal kunnen doen op voorzieningen in het kader van de Wmo. Belangrijk is ook dat gemeenten zich realiseren dat de omvang en effectiviteit van deze ondersteuning in de loop van de tijd kan veranderen, hetzij omdat de zorgvraag van de verzorgde ernstiger en/of complexer wordt, hetzij omdat de mantelzorger zelf op enig moment minder in staat of bereid is om ondersteuning te bieden.

De VNG stelt in haar Modelbeleidsregels Wmo als uitgangspunt dat de verzorgde zelf de kosten draagt die deze ook droeg vóór het betrekken van de mantelzorgwoning. Dat betekent dat woonlasten die de zorgvrager had toen hij/zij een zelfstandige woning bewoonde (huur, hypotheek, verzekeringen, belastingen, gas, licht en water) moeten worden ingezet om de kosten van de mantelzorgwoning te dekken voordat de gemeente eventueel in beeld komt voor een bijdrage. De bijdrage voor de woningaanpassing is geregeld in het Uitvoeringsbesluit Wmo. Dit betekent dat de gemeente maar beperkte mogelijkheden heeft om op dit punt eigen beleid te voeren.

[terug]

13. Welke rol kunnen woningcorporaties spelen bij mantelzorgwoningen?

De aanschaf van een tijdelijke mantelzorgwoning zal in veel gevallen de financiële mogelijkheden van een mantelzorger te boven gaan. De gemeente kan daarom ook afspraken maken met een woningcorporatie over de verhuur van mantelzorgunits. Afhankelijk van het type mantelzorgunit kan een huurder in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Herzieningswet

In de 'Herzieningswet' en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) (verwachte inwerkingtreding: 1 juli 2015) worden de taken van woningcorporaties scherper afgebakend. Dit heeft gevolgen voor de ruimte die woningcorporaties hebben om te investeren in vastgoed, voorzieningen en diensten die niet direct samenhangen met de kerntaak, het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen.

Na invoering van de Herzieningswet kunnen woningcorporaties nog steeds investeren in tijdelijke

mantelzorgunits als deze worden geplaatst bij (en daarmee functioneel verbonden zijn met) woningen in het bezit van de corporatie of als de unit door de gemeente wordt geregistreerd als zelfstandige woning en verhuurd wordt aan een huurder met een inkomen tot € 34.000. Een mantelzorgunit die wordt geplaatst bij een particuliere koopwoning of een vrijesectorhuurwoning en die geen eigen huisnummer krijgt, moet worden beschouwd als een niet-DAEB-voorziening. Mantelzorgwoningen zullen op grond van het woningwaarderingstelsel in de regel geen huur boven de liberalisatiegrens kunnen krijgen.

Huurtoeslag

Om voor huurtoeslag in aanmerking te komen moet een huurder aan een aantal voorwaarden voldoen:

- De huurder is meerderjarig.
- De huurder heeft de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
- De mantelzorgunit is een zelfstandige woning (woonruimte met een eigen toegangsdeur, eigen toilet en eigen keuken).
- De huur ligt niet boven de liberalisatiegrens.
- Het inkomen en het vermogen van de huurder zijn niet te hoog.

Als een mantelzorgwoning een eigen toegangsdeur, toilet en keuken heeft en daarmee voldoet aan de criteria voor een zelfstandige woning, kan de huur worden vastgesteld aan de hand van het puntensysteem. In het geval van een mantelzorgwoning is het niet te verwachten dat de huur boven de liberalisatiegrens uitkomt.

[terug]

14. Met welke andere juridische aspecten moet rekening worden gehouden bij plaatsing van een mantelzorgwoning?

Verenigd met de grond

Als een tijdelijke mantelzorgwoning eigendom is van een woningcorporatie of van de gemeente en wordt geplaatst op grond van een particulier is het verstandig een recht van opstal te vestigen of in een overeenkomst vast te leggen dat de eigenaar de mantelzorgwoning op deze grond mag plaatsen en eigenaar blijft van de woning. Wordt dit niet goed geregeld dan kan onenigheid ontstaan over het eigendom van de woning. Wat 'duurzaam met de grond is verenigd' is (als niet anders is bepaald) volgens de wet eigendom van de grondeigenaar. Het Portacabinarrest (1998) bepaalt dat een demontabele woning niet noodzakelijkerwijs hoeft te worden aangemerkt als roerend goed.

Als een woningcorporatie de mantelzorgwoning plaatst en verhuurt, is het van belang het recht van overpad over de grond van de eigenaar van de tuin goed te regelen. De corporatie moet bij zijn bezit kunnen (bijvoorbeeld voor inspectie en onderhoud).

WOZ-waarde

Een tijdelijke mantelzorgwoning kan (op basis van het Portacabinarrest) worden aangemerkt als onroerend goed. Het plaatsen van een tijdelijke mantelzorgwoning kan dus gevolgen hebben voor de

WOZ-waarde van de woning en daarmee voor de hoogte van gemeentelijke heffingen en het eigenwoningforfait. Wie juridisch eigenaar is van de mantelzorgwoning is daarvoor niet relevant. De gemeente doet er goed aan hierin een helder standpunt in te nemen, zodat er vooraf duidelijkheid is voor de mantelzorger welke fiscale consequenties plaatsing van de mantelzorgwoning heeft.

Burenrecht

Het Burgerlijk Wetboek bepaalt de bevoegdheden en verplichtingen van eigenaren van naburige erven. De belangrijkste bepalingen zijn dat men geen hinder mag veroorzaken. Hinder kan bestaan uit geluidsoverlast, trillingen, stank, rook, het onthouden van licht of lucht of het ontnemen van steun (art. 5:37 BW). Bij plaatsing van een mantelzorgwoning in een te kleine tuin, kan strijdigheid met het burenrecht ontstaan. De buren kunnen in dat geval een civielrechtelijke procedure aanspannen en eisen dat de mantelzorgwoning wordt verwijderd dan wel een schadevergoeding eisen.

[terug]