

HANDREIKING
MANTELZORGWONINGEN VOOR
CORPORATIES

Inhoud

VOORWOORD	2		
HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3	
1.1.	Inleiding	3	
1.2.	Doel van de handreiking	3	
HOOFDSTUK 2	VISIE EN BELEID	4	
2.1.	Kerntaak bepaalt beleid	4	
2.2.	Voorwaarden vooraf	4	
2.3.	Mantelzorgwoning kent vooral maatschappelijk rendement	5	
2.4.	Visie en beleid omzetten naar uitvoering	5	
HOOFDSTUK 3	JURIDISCH KADER	6	
3.1.	Woningwaardering, huurprijs en huurtoeslag	6	
3.2.	Toewijzing en Europese invloeden	7	
3.3.	Mantelzorgwoningen en vergunningprocedure	7	
3.3.1.	Gemeentelijk beleid voor zorggerelateerde bouw	7	
3.3.2.	Inpassen in nieuw bestemmingsplan	8	
3.3.3.	Inpassen in bestaand bestemmingsplan	8	
3.3.4.	Kruimelgevallenregeling	8	
3.3.5.	Ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid	8	
3.3.6.	Omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing	9	
3.3.7.	Verwachtingen toekomst: versnelling	9	
3.4.	Mantelzorgwoning en zorgvraag	9	
3.4.1	Voorzieningen op grond van Wmo	9	
3.5	Andere juridische aspecten	10	
3.5.1	Civielrechtelijke aspecten	10	
3.5.2	Fiscaaljuridische aspecten	11	
3.5.2.1	BTW	11	
3.5.2.2.	Overdrachtsbelasting	11	
3.5.2.3	WOZ	11	
HOOFDSTUK 4	DE MAATSCHAPPELIJKE INVESTERING	13	
4.1.	Financiële scenario's	13	
4.2.	Bijdrage van andere partijen	13	
4.3.	Maatschappelijk investeren hoort erbij	13	
HOOFDSTUK 5	AANDACHTSPUNTEN EN STAPPENPLAN	14	
5.1.	Aandachtspunten	14	
5.2.	Stappenplan voor realisatie mantelzorgwoning	14	
HOOFDSTUK 6	PRAKTIJKVOORBEELDEN	16	
	Eindhoven	16	
	Deventer	16	
	Grave	17	
	Prinsenbeek	17	
HOOFDSTUK 7	BRONNEN	18	
7.1	Geraadpleegde organisaties en mensen	18	
7.2	Geraadpleegde literatuur	18	
7.3	Websites	18	

VOORWOORD

Deze handreiking helpt corporaties bij het geven van een antwoord op een toenemende vraag naar mantelzorgwoningen. Er zal ook een handreiking mantelzorgwoningen specifiek voor gemeenten verschijnen.

Op het moment van het verschijnen van deze handreiking, najaar 2011, zijn er veel ontwikkelingen die van invloed zijn op het plaatsen van mantelzorgwoningen. Denk hierbij aan de voorgenomen wijzigingen in de AWBZ, WMO en WABO. Deze handreiking wordt dan ook regelmatig geüpdatet. Het is daarnaast raadzaam dat een corporatie die aan de slag gaat met mantelzorgwoningen zich op de hoogte stelt van de meest actuele stand van zaken.

Op de website van het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg worden relevante wijzigingen in wetgeving bijgehouden. Voor vragen kan bovendien contact met het Kenniscentrum worden opgenomen.

Deze handreiking is in opdracht van het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg geschreven door Marion van Beurden en Guido de Ruitter van Vetix Pro (www.vetixpro.nl). Projectleiding werd verzorgd door Rogier Goes. Deze handreiking is mede mogelijk gemaakt door een financiële bijdrage van het ministerie van VWS.

Wij bedanken iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan de totstandkoming van deze handreiking.

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Inleiding

De overheid stimuleert al jaren dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, ook als ze een grote zorgvraag hebben. Meestal willen mensen die het aangaat dat zelf ook. Als je familie en/of vrienden hebt die je willen en kunnen verzorgen, kan de mantelzorgwoning een goede optie zijn. Dat vindt het kabinet Rutte ook. In het regeerakkoord van 2010 is vastgelegd dat het kabinet met voorstellen komt die meer ruimte bieden voor onder andere mantelzorgwoningen.¹

In deze handreiking hebben wij het bij mobiele mantelzorgwoningen over

een verplaatsbare, tijdelijke, zelfstandige woning die direct bij een bestaande woning (in de regel de woning van de mantelzorgger) wordt geplaatst. De mobiele mantelzorgwoning is voorzien van een keuken, woonkamer, slaapkamer, badkamer en domotica-voorzieningen. Het is een betrekkelijke nieuwe woonvorm waarbij de bewoner ondersteuning en (een deel van de) zorg ontvangt van de mantelzorgger(s).²

“De ervaringen zijn zodanig positief dat er kan worden vastgesteld dat de mobiele mantelzorgwoning een goede vorm van zelfstandig wonen met zorg kan zijn. Bewoners ervaren meer zelfredzaamheid, mede dankzij de geschiktheid van de woning voor mensen met fysieke beperkingen. Mantelzorgers ervaren meer gemoedsrust en een verlaging van hun zorgbelasting.

De belangrijkste knelpunten hebben betrekking op de ruimtelijke ordening. Veel gemeenten hebben nog geen speciaal beleid en procedure voor mantelzorgwoningen. Mede daardoor zijn er meerdere afdelingen bij de aanvraag betrokken (ruimtelijke ordening, bouw- en woningtoezicht, Wmo).”

¹ Hoofdstuk 12 “wonen” regeerakkoord

² RIGO Advies en Research BV, Mantelzorgwoningen – quick scan naar kosten belemmeringen en alternatieven, mei 2010, rapportnummer P15560

1.2. Doel van de handreiking

Deze handreiking mantelzorgwoningen voor corporaties ondersteunt corporaties bij het geven van een adequaat antwoord op de toenemende vraag naar mantelzorgwoningen:

1. door op beknopte wijze inzicht te geven in de gemeentelijke procedure die doorlopen moet worden en de belemmeringen die deze procedure met zich mee kan brengen.
2. door met de ogen van een corporatie te kijken naar de realisatie van een mantelzorgwoning en de daarbij behorende cruciale vragen te behandelen.
3. door een stappenplan te presenteren dat een corporatie als basis kan nemen voor een reactie op een verzoek om medewerking te verlenen aan het plaatsen van een mantelzorgwoning.

HOOFDSTUK 2 VISIE EN BELEID

2.1. Kerntaak bepaalt beleid

Als gevolg van de wettelijke taken die aan corporaties zijn toegekend, bieden corporaties inmiddels wel een of meer vormen van betaalbare zelfstandige zorgwoningen aan. De mantelzorgwoning is een van de mogelijke woonconcepten.

Als je een laag inkomen hebt en je hebt vanwege lichamelijke of geestelijke beperkingen een aangepaste huurwoning nodig, dan kun je bij een corporatie terecht. Soms is de beperking van een huurder of woningzoekende zo groot dat er zorg moet worden georganiseerd om het zelfstandig wonen mogelijk te maken. Die zorg kan worden geleverd door een (thuis)zorginstelling, een mantelzorger of door beiden. Als (een groot deel van) de noodzakelijke zorg wordt geleverd door een mantelzorger dan kan de mantelzorgwoning een goede oplossing zijn.

2.2. Voorwaarden vooraf

Iedere mantelzorgwoning is maatwerk en vraagt tijd. Kies daarom bewust op basis van visie voor het concept van de mantelzorgwoning. Besef vooraf dat het rendement meer maatschappelijk dan financieel zal zijn.

Er zijn verschillende soorten mantelzorgwoningen op de markt maar de bruto vloeroppervlakte is meestal ongeveer hetzelfde, nl. 57 m² (netto 54 m²): De benodigde grondoppervlakte voor een mantelzorgwoning bedraagt al snel zo'n 70 m². Daar moet wel ruimte voor zijn (te maken). Uit de praktijk blijkt dat de plaatsingsmogelijkheden van een mantelzorgwoning ruim moeten worden bezien; de corporatie kan besluiten de mantelzorgwoning te plaatsen in de tuin van de koopwoning van de mantelzorger of in een plantsoen dat grenst aan de woning van de mantelzorger. Hierbij is wel de medewerking van de grondeigenaar nodig.

Tot slot zal een corporatie zich moeten realiseren dat de mantelzorgwoning wellicht bepaalde voorzieningen op maat zal moeten krijgen (ergonomische en domotica) om zodoende de huurder in staat te stellen zo goed en lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. In een aantal mantelzorgwoningen zijn deze voorzieningen standaard aangebracht. Corporaties dienen na te denken wie de kosten van dergelijke aanpassingen moeten dragen. Kosten kunnen ook verdeeld worden over de verschillende betrokken partijen.

Tip: Formuleer als corporatie een visie en beleid op het terrein van wonen en mantelzorg en benoem de verschillende concepten van zorggerelateerde bouw die je als corporatie wil hanteren zoals de mantelzorgwoning.

Als de principiële keuze wordt gemaakt om ook verplaatsbare mantelzorgwoningen te gaan verhuren, stel dan ook vast waar de mantelzorgwoning mag worden geplaatst; alleen bij een door de corporatie verhuurde woning of ook op grond van de mantelzorger(s) of in een gemeenteplantsoen. Bepaal welke voorzieningen je als corporatie in principe zou willen bekostigen. Betrek hierbij in ieder geval ook de (ver)plaatsingskosten. Stem vooraf af met de betrokken gemeente(n). Gemeenten hebben, als ze beleid hebben geformuleerd, ook randvoorwaarden waaraan een vergunningaanvraag wordt getoetst.

2.3. Mantelzorgwoning kent vooral een maatschappelijk rendement

Een redelijk nieuw concept als de mantelzorgwoning vereist de visie, dat de corporatie - gebaseerd op haar kerntaak – een concept wil realiseren, dat met name een maatschappelijk rendement oplevert:

- Een betaalbare woonruimte voor mensen die niet in staat zijn om zelf in woonruimte te voorzien.
- Een zelfstandige woonruimte voor een bijzondere doelgroep; mensen die zelfstandig willen blijven wonen met ondersteuning van familie en/of vrienden.
- De mantelzorgwoning maakt zorg door naasten, fysiek in de directe nabijheid, beter mogelijk, het biedt een oplossing op maat.
- De mantelzorgwoning levert een bijdrage aan het verminderen van het tekort aan specifieke woonruimte voor mensen met een zorgbehoefte;
- Mensen met een zorgbehoefte kunnen door de mantelzorgwoning langer zelfstandig wonen.
- Het scheiden van wonen en zorg wordt gestimuleerd.
- De mantelzorger wordt door de directe nabijheid van de zorgvrager ontlast (vaak is de mantelzorger ook in de huidige situatie al mantelzorger, dus reistijden worden verminderd).
- De mantelzorgwoning is verplaatsbaar en de omgeving wordt maar tijdelijk anders ingericht.
- De mantelzorgwoning kan de maatschappij geld besparen indien duurdere (intramurale) AWBZ-zorg wordt voorkomen.
- Positieve profilering van de corporatie als vooruitstrevende, maatschappelijke organisatie.

Uiteraard zitten er ook minder positieve aspecten aan het realiseren van een mantelzorgwoning door corporaties. We noemen ze hier kort:

- De verplaatsbare mantelzorgwoning is, op dit moment met de huidige financiële mogelijkheden, een relatief dure oplossing ten opzichte van de reguliere zorgwoning. Voor hetzelfde bedrag kan een moderne aangepaste woning met eenzelfde oppervlakte worden gerealiseerd die

een langere levensduur heeft (50 jaar i.p.v. de regulier gehanteerde afschrijvingstermijn van 25 jaar) en een (hogere) restwaarde.

- Verplaatsing van een mantelzorgwoning kan problemen opleveren indien zich binnen korte termijn geen nieuwe kandidaat aandient;
- Het betreft een nieuw concept, dat ingepast moet worden in de voor corporaties en gemeenten geldende wet- en regelgeving.
- Doorlooptijden van realisatie van mantelzorgwoningen zijn (nog) lang als gevolg van onbekendheid bij zowel de corporaties als gemeenten.
- Angst voor het onbekende: als we het concept omarmen, neemt dan de vraag toe en hoe gaan wij daarmee om?

Tip: Zet, voordat je als corporatie de principiële keuze maakt voor een mantelzorgwoning, de voor- en nadelen op een rij.

2.4. Visie en beleid omzetten naar uitvoering

Visie en beleid zijn één. Uitvoering is twee. Wanneer men de kiest om aan de slag te gaan met de mantelzorgwoning komen er een aantal vragen om de hoek kijken. Vragen die liggen op juridisch, financieel, procedureel en organisatorisch gebied.

HOOFDSTUK 3 JURIDISCH KADER

3.1. Woningwaardering, huurprijs en huurtoeslag

Voor de mantelzorgwoning kan het puntensysteem voor zelfstandige woningen (woningen met een eigen toegang, keuken en toilet) worden toegepast. Gezien hun kerntaak streven de meeste corporaties naar een huurprijs onder de liberalisatiegrens (per 1 januari 2011 € 652,52), zodat de toekomstige huurder huurtoeslag kan aanvragen.³ De huurprijs hoeft echter niet onder die grens te liggen. Als de maximale huurprijs op grond van de puntentelling erboven ligt, kan die maximale huur worden gevraagd. Het betreft dan een woning met geliberaliseerde huur, waarvoor geen huurtoeslag kan worden toegekend.⁴ In het geval van een mantelzorgwoning is het niet te verwachten dat de huur op grond van het puntensysteem boven de liberalisatiegrens uitkomt.

³ Om voor huurtoeslag in aanmerking te komen moet een huurder aan een aantal voorwaarden voldoen:

- De huurder is meerderjarig, en heeft de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
- De huurder huurt een zelfstandige - al dan niet verplaatsbare - woning (woonruimte met een eigen toegangsdeur, eigen toilet en eigen keuken).
- De huur is per 1 januari 2011 niet hoger dan € 652,52. Als de huurder tussen de 18 en 23 jaar is, dan is de huur niet hoger dan € 361,66 (1 januari 2011).
- Het inkomen is niet hoger dan € 21.625 per jaar voor een alleenstaande huurder. Voor een alleenstaande 65^{plusser} is het maximuminkomen € 20.325. Dit alles per 1 januari 2011. Het vermogen mag niet hoger zijn dan de geldende vrijstelling in box 3.

⁴ Indien de huurprijs van de mantelzorgwoning boven de liberalisatiegrens ligt zijn het puntensysteem en de maximale huurprijsgrenzen niet van toepassing en kan de huurder geen huurtoeslag aanvragen. De huurder kan de eerste zes maanden nadat het huurcontract is ingegaan de huurprijs laten toetsen door de huurcommissie. Op grond van puntensysteem wordt dan bepaald wat de maximale huurprijs is. Het kan dan gebeuren dat de Huurcommissie dan een maximale huurprijs vaststelt die onder de liberalisatiegrens ligt. In dat geval is de woonruimte niet meer geliberaliseerd.

Ons inziens kan worden gesteld dat de mantelzorgwoning een woning is waarop de huurtoeslagregels en de huur(prijs)-beschermingsregels van toepassing zijn. Deze mening baseren wij mede op het Portacabin-arrest van de Hoge Raad van 31 oktober 1997 (NJ 1998, 79).

Onder 'woning' wordt huurrechtelijk verstaan "een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige woonruimte is verhuurd." Volgens artikel 3.3 BW zijn onroerend 'de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken'. Een gebouw kan duurzaam met de grond verenigd zijn, doordat het naar aard en inrichting bestemd is duurzaam ter plaatse te blijven. De technische mogelijkheid om het bouwwerk te verplaatsen is niet van belang.

De mantelzorgwoning is bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven, omdat de zorgverlening jarenlang zal voortbestaan.

Tip: Bepaal, op basis van het puntensysteem voor zelfstandige woningen, wat de prijs van de mantelzorgwoning maximaal zou kunnen zijn. Als het puntenstelsel uitkomt op een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens, bepaal dan of er wordt overgegaan tot geliberaliseerde huur of tot een huur onder de grens zodat de huurder huurtoeslag kan vragen als hij of zij daarvoor in aanmerking komt.

3.2. Toewijzing en Europese invloeden

Voor de toewijzing van een mantelzorgwoning kan de voorwaarde worden gesteld van een indicatie of een onafhankelijke toets. Ook hebben corporaties regels geformuleerd in welke omstandigheden mensen met voorrang een woning kunnen krijgen toegewezen. Bijvoorbeeld vanwege ernstige sociale of medische redenen.

Ook het inkomen van de woningzoekende is van belang bij toewijzing van de woningen. Corporaties moeten door Europese wetgeving minimaal 90% van hun woningvoorraad toewijzen aan mensen met een bruto gezinsinkomen onder de € 33.614, - per jaar (per 1 januari 2011). Dit geldt voor woningen met een huur tot de liberalisatiegrens van € 652,52.

Deze nieuwe regelgeving naar verwachting weinig betekenis hebben voor toewijzing van een mantelzorgwoning.

Tip: Bepaal, in overleg met de gemeente, de voorwaarden op grond waarvan de mantelzorgwoning kan worden toegewezen.

3.3. Mantelzorgwoningen en vergunningprocedure

3.3.1. Gemeentelijk beleid zorggerelateerde bouw

Een gemeente moet zelf bepalen of ze voor zorggerelateerde bouw uitzonderingen wil maken op bestaande bouwregels. Dat is een principiële keuze. Een gemeente zal normaal niet goedkeuren dat een tuin voor een groot deel wordt volgebouwd. Maar als het een mantelzorgwoning betreft, kan een gemeente een uitzondering maken. Dat kan door verankeren van de mantelzorgwoning in beleid en bestemmingsplannen. Dan kunnen de relevante procedures worden aangepast. Onderdeel van het beleid kan zijn, dat de procedures voor mantelzorgwoningen zo kort en duidelijk

mogelijk zijn, en dat de aanvrager één aanspreekpunt binnen de gemeente heeft. De aanvrager heeft de mantelzorgwoning meestal snel nodig.

Voor de een mantelzorgwoning is een omgevingsvergunning nodig. Die geeft de gemeente af als de mantelzorgwoonvoorziening voldoet aan de eisen van het bestemmingsplan.⁵ Soms is het mogelijk om in afwijking van het bestemmingsplan toch een vergunning af te geven. De gemeente kan in een aantal gevallen ontheffing, wijziging of vrijstelling geven van de bepalingen in het bestemmingsplan. Dan wordt een omgevingsvergunning afgegeven, maar met specifieke voorwaarden. In ieder geval moet de vergunning voorzien in een eigen huisnummer voor de mantelzorgwoning.

De aanvraag van een omgevingsvergunning moet -als deze past binnen de reguliere voorbereidingsprocedure⁶- binnen acht weken worden afgehandeld, anders is de omgevingsvergunning van rechtswege verleend. Overigens kan deze termijn eenmalig met zes weken worden verlengd. Er zijn situaties waarin voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een mantelzorgwoning de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen moet worden. Dat is bijvoorbeeld het geval als de mantelzorgwoning niet past binnen het bestemmingsplan, het realiseren daarvan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (voorheen het projectbesluit). In dat geval is de beslistermijn maximaal zesentwintig weken. Ook deze termijn kan worden verlengd met zes weken. Als deze termijn wordt overschreden is de omgevingsvergunning niet van rechtswege verleend.

⁵ Naast de vraag of de mantelzorgwoning voldoet aan de eisen van het bestemmingsplan kunnen er ook nog andere toetsingscriteria aan de orde zijn zoals bijvoorbeeld het bouwbesluit, de bouwverordening en eventueel een kapverordening. Immers, ook voor onder andere het bouwen van een bouwwerk en het kappen van bomen is een omgevingsvergunning nodig.

⁶ De Wabo kent twee voorbereidingsprocedures, de reguliere en de uitgebreide.

3.3.2. Inpassen in nieuw bestemmingsplan

Er zijn gemeenten die in de bestemmingsplannen hebben opgenomen dat het mogelijk is een mantelzorgwoning in de tuin te plaatsen, wanneer deze woning bestemd is voor mantelzorgdoeleinden. In zo'n geval kan de gemeente gewoon een omgevingsvergunning afgeven. Als een dergelijke bepaling niet is opgenomen dan zou de gemeente dat in nieuwe bestemmingsplannen wel kunnen doen. Zodra de mantelzorg vervalt, moet de mantelzorgwoning worden verwijderd, ook dat kan worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Tip: Ga na of het plaatsen van een mantelzorgwoning is verankerd in het bestemmingsplan van de gemeente. Wanneer dat niet het geval is, treedt dan in overleg.

3.3.3. Inpassen in bestaand bestemmingsplan

Omdat bestemmingsplannen tien jaar geldig zijn en de opstelling van een nieuw bestemmingsplan een zware procedure is, geven veel gemeenten de voorkeur aan lichtere procedures als een aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft daartoe, zij het mondjesmaat, mogelijkheden. Het is ook mogelijk dat gemeenten op basis van verklaringen van geen bewaar van direct belanghebbenden (zoals burens), toestemming kunnen geven af te wijken van het bestemmingsplan.

3.3.4. Kruimelgevallenregeling

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft gemeenten de ruimte om in bepaalde gevallen in strijd met het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het bouwen van zogenaamde

“kruimelgevallen”. Een mantelzorgwoning kan als een ‘kruimelgeval’ worden bestempeld wanneer het kan worden gekwalificeerd als een bijbehorend bouwwerk en het aantal woningen gelijk blijft. Veel gemeenten stellen binnen de wettelijke bepalingen van de kruimelgevallenregeling eigen beleidsregels op die zijn toegespitst op de gemeentelijke situatie.

Tip: Wanneer het bestemmingsplan niet de mogelijkheid van plaatsing van een mantelzorgwoning kent, ga dan na of de kruimelgevallenregeling van toepassing is en of gemeente nadere beleidsregels heeft gesteld. Wanneer dat niet het geval is, treedt dan in overleg met de gemeente.

3.3.5. Ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid

Van deze bevoegdheid kan de gemeente gebruik maken als de mogelijkheden ertoe in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Het zijn zogeheten binnenplanse bevoegdheden. Als een corporatie een initiatief voor een mantelzorgwoning wil nemen, doet zij er goed aan het bestaande bestemmingsplan na te lezen op ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

Tip: Wanneer het bestemmingsplan niet de mogelijkheid van plaatsing van een mantelzorgwoning kent, bekijk het bestaande bestemmingsplan op ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Wanneer dat niet het geval is, treedt dan in overleg met de gemeente.

3.3.6. Vergunning met ruimtelijke onderbouwing

Een laatste kans om een mantelzorgwoning toch te realiseren indien een bestaand bestemmingsplan daar niet in voorziet, is een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing. Een gemeente kan de vergunning verlenen als het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing bevat van de corporatie.

3.3.7. Verwachtingen toekomst: versnelling

Het kabinet Rutte belooft in hun regeerakkoord voorstellen die meer ruimte bieden voor mantelzorgwoningen. De eerste mogelijkheid is dat het plaatsen van de mantelzorgwoning helemaal vergunningvrij kunnen worden gemaakt. Een tweede variant is dat wordt besloten om de mantelzorgwoning heel expliciet op de kruimellijst te zetten.⁷

3.4. Mantelzorgwoning en zorgvraag

Door het plaatsen van een mantelzorgwoning kan waarschijnlijk worden uitgesteld of voorkomen, dat de huurder in een intramurale woonvorm moet gaan wonen. De mantelzorger levert de benodigde zorg en ondersteuning aan de bewoner van de woning. Belangrijke sociale argumenten voor een mantelzorgwoning zijn er zowel richting de zorgvrager (b.v. op het terrein van eenzaamheid en inactiviteit) als richting de mantelzorger.

⁷ In december 2009 is door de Tweede Kamer een motie aangenomen (Tweede Kamer, vergaderjaar 2009-2010, 32 123 XI, nr.34), waarin wordt verzocht het voornemen van de regering om de mantelzorgwoning aan de kruimelgevallenregeling toe te voegen te versnellen. Deze motie is nog niet uitgevoerd.

Uit de quickscan van RIGO blijkt de zorg en ondersteuning die mantelzorgers bieden heel erg divers: van huishoudelijke hulp tot verzorging en verpleging.⁸

3.4.1 Voorzieningen op grond van Wmo

Gemeenten bepalen zelf hoe zij invulling geven aan de negen prestatievelden uit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Gemeenten zullen er meestal niet voor de kiezen om de mantelzorgwoning (mee) te financieren. Mogelijk dat een gemeente een bijdrage levert in de plaatsings/verwijderingskosten, maar een dergelijke beslissing is altijd 'op maat' en wordt per situatie beoordeeld.

Door mantelzorg wordt er minder beroep gedaan op Wmo-voorzieningen. Wanneer de gemeente bijdraagt aan de mantelzorgwoning, kan men afspreken dat de vergoeding voor hulp bij het huishouden (gedeeltelijk) niet meer vanuit de Wmo wordt geleverd. De corporaties die tot nu toe een mantelzorgwoning hebben gerealiseerd, hebben van de gemeenten een bijdrage in de plaatsingskosten van de mantelzorgwoning ontvangen. Corporatie moeten zich wel realiseren, dat meer investeren in de woning qua ergonomische en domoticavoorzieningen, de huurprijs niet verhoogd (het levert geen extra punten op qua WWS). Reden om met de gemeente af te spreken, wanneer en in welke situaties zij (een deel van) de aanvullende ergonomische en/of domoticavoorzieningen voor haar rekening neemt.

Tip: Maak duidelijke beleidsafspraken met gemeente over criteria, uitgangspunten, acties en verdeling van kosten. En spreek af welke bijdrage van de huurder wordt verwacht.

⁸ RIGO Advies en Research BV, Mantelzorgwoningen – quick scan naar kosten belemmeringen en alternatieven, mei 2010, rapportnummer P15560, blz. 42

Voorbeelden van afspraken die door de corporatie, de gemeente en de huurder kunnen worden gemaakt met betrekking tot uitgangspunten, actie en verdeling van kosten zijn:

CORPORATIE neemt voor haar rekening

- *Koop mantelzorgwoning*
- *Regulier onderhoud mantelzorgwoning*
- *Toetsing huurder*
- *Huurovereenkomst met huurder*
- *Afspraken met de leverancier over haar rol bij het voorkomen van leegstand en het faciliteren van herplaatsing*
- *Zoekactie naar nieuwe huurder bij verplaatsing*

GEMEENTE neemt voor haar rekening

- *(ver)plaatsingskosten, al dan niet eenmalig en al dan niet gedeeltelijk*
- *Aansluitkosten*
- *Omgevingsvergunning*
- *Leges voor omgevingsvergunningen (ook die nodig zijn bij verplaatsing)*
- *Wmo-voorzieningen*
- *Huisnummer*
- *Fiatting⁹*

HUURDER neemt voor zijn rekening

- *Huur mantelzorgwoning*
- *Losse inrichting*
- *Gebruikskosten (, water en electra)*
- *Medische voorzieningen (via zorgverzekeraar)*

⁹ Wie onvoldoende inkomen heeft om de huur te kunnen betalen, kan een huurtoeslag krijgen, tenminste als de huur onder de aftoppingsgrens ligt. Soms kan zelfs een huurtoeslag verkregen worden als de huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens ligt, namelijk als de gemeente een positief passendheidsadvies geeft (fiatting).

3.5 Andere juridische aspecten

3.5.1 Civielrechtelijke aspecten

Bij iedere plaatsing van een mantelzorgwoning spelen tot nu toe steeds weer andere juridische vragen. Zo komt het voor dat de mantelzorgwoning door een corporatie wordt geplaatst op grond die eigendom is van de mantelzorger of van de gemeente. De vraag is of de eigenaar van de grond door natrekking¹⁰ ook eigenaar van de mantelzorgwoning wordt.

Als een corporatie de mantelzorgwoning plaatst op grond van een ander, is het van belang om met de grondeigenaar contractueel vast te leggen, dat de corporatie recht van overpad heeft om de woning te bereiken ten behoeve van onderhoud en beheer. Leg garanties die een leverancier geeft ten aanzien van bijvoorbeeld de levensduur van de mantelzorgwoning of de terugkoop van de woning ook vast in het koopcontract.

Verder kan worden bekeken of het plaatsen van een mantelzorgwoning zich ook verdraagt met het burendrecht. Onder meer moet worden gelet op de burendrechtelijke bepaling dat de eigenaar van een erf geen hinder mag veroorzaken aan een andere eigenaar, bijvoorbeeld door het onthouden van licht of lucht.

¹⁰ Door natrekking worden alle zaken die met de grond duurzaam verenigd zijn eigendom van de eigenaar van de grond tenzij dat contractueel wordt voorkomen of tenzij een opstalrecht is gevestigd.

3.5.2 Fiscaaljuridische aspecten

3.5.2.1 BTW

Enkele corporaties gaan in het geval van de mantelzorgwoning uit van belaste verhuur, wat inhoudt dat zij BTW (19%) afdragen over de huurontvangsten en BTW terugvorderen over de investeringen en kosten.

Ten opzichte van de regelgeving op het gebied van huurtoeslag en huur(prijs)bescherming geldt voor de BTW een heel eigen criterium om te bepalen of een object roerend of onroerend is. Er is voor de BTW sprake van een onroerende zaak als het desbetreffende object vast met de grond is verbonden; dat is het geval als het object *niet gemakkelijk is te demonteren of te verplaatsen*.¹¹ Verhuur van *onroerende* zaken die als woning worden gebruikt, is vrijgesteld van BTW. Ingeval van vrijgestelde verhuur behoeft de verhuurder geen BTW over de huurprijs te voldoen, maar heeft hij ook geen recht op aftrek van de BTW die drukt op de koopprijs en de onderhoudskosten van de onroerende zaak.

Objecten die relatief gemakkelijk zijn te demonteren of te verplaatsen, zijn roerend voor de BTW. Voorbeelden van roerende zaken in de zin van de BTW-heffing zijn portacabins, stacaravans en woonwagens.

Ervan uitgaande dat de mantelzorgwoning gemakkelijk verplaatsbaar is, wordt deze dus als roerende zaak beschouwd en is de verhuur daarvan belast met BTW. De belaste verhuur heeft tot gevolg dat de verhuurder:

- enerzijds BTW moet voldoen aan de belastingdienst over de huurprijs die hij ontvangt;
- maar anderzijds de BTW over de koopprijs en bijvoorbeeld de onderhoudskosten en verplaatsingskosten van de roerende zaak kan terugvragen van de belastingdienst.

¹¹ Dit criterium is ontwikkeld door het Europese Hof van Justitie in de zaak 'Maierhofen' (HvJ EG d.d. 16 januari 2003, nr. C-315/00).

3.5.2.2. Overdrachtsbelasting

Voor de overdrachtsbelasting gelden de civielrechtelijke criteria om te bepalen of er sprake is van een onroerende zaak. Op basis van de Portacabin-criteria kan een mantelzorgwoning onder omstandigheden, ook al is deze verplaatsbaar, toch als onroerend wordt aangemerkt. Bij de verkrijging van grond met een (volgens de Portacabin-criteria) onroerende mantelzorgwoning, is dan over de gehele verkrijging overdrachtsbelasting¹² verschuldigd.¹³ Voor alle duidelijkheid: een mantelzorgwoning is onroerend (voor de overdrachtsbelasting) als deze naar aard en inrichting is bestemd om *duurzaam* ter plaatse te blijven.

3.5.2.3 WOZ

Ook in het kader van de Wet WOZ is het relevant of een object roerend of onroerend is. Voor de Wet WOZ gelden (net als voor de overdrachtsbelasting) de civielrechtelijke criteria van het Portacabin-arrest om te bepalen of er sprake is van een onroerende zaak. Ook voor de WOZ draait het dus vooral om de vraag of een object duurzaam met de grond is verenigd doordat het naar aard en inrichting is bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven.¹⁴ Als een mantelzorgwoning op grond van de Portacabin-criteria onroerend is, heeft dat dus gevolgen voor de WOZ.

Of de woning een huurwoning is en de mantelzorgwoning door de huurder is geplaatst, is daarbij dan niet relevant. Ook door de huurder aangebrachte onroerende 'investeringen' worden in het kader van de wet

¹² De verkrijging van een onroerende zaak is onderworpen aan 6% overdrachtsbelasting (die wordt berekend over de waarde c.q. de koopprijs daarvan).

¹³ Er is overigens een aparte regeling voor kopers die een object kopen dat voor de overdrachtsbelasting onroerend is maar voor de BTW roerend (zoals bijvoorbeeld een stacaravan). De regeling houdt in dat, als die koper geen BTW in aftrek kan brengen, dan geen overdrachtsbelasting is verschuldigd over dat deel van de koopprijs waarover BTW wordt berekend. De regeling is opgenomen in § 3 van het Besluit d.d. 14 september 2010, nr. DGB2010/1124M, van de minister van Financiën.

¹⁴ Zo is recentelijk nog beslist dat een chalet, dat was voorzien van wielen, toch *onroerend* was omdat het (gelet op de aansluiting op water, gas, elektra, rioolstelsel, tv-kabel en telefoonnet) bestemd was om duurzaam ter plaatse de functie van woning te vervullen. (Uitspraak van Rechtbank Arnhem d.d. 22 juli 2010, nr. AWB 09/4205.

WOZ meegewogen bij het bepalen van de waarde van de huurwoning.¹⁵
Als de mantelzorgwoning op grond van de Portacabin-criteria roerend is, is de mantelzorgwoning niet relevant voor de WOZ.

Tip: Neem een standpunt in ten aanzien van de juridische en fiscale aspecten van de mantelzorgwoning zoals:

- de huur op basis van het toepasselijke puntensysteem;
- de huurder voldoet aan de voorwaarden voor toekenning huurtoeslag;
- de voorwaarden op grond waarvan de mantelzorgwoning kan worden toegewezen;
- de toepasselijkheid van de kruimelgevallenregeling uit de Wabo;
- de inhoud van de aanvraag omgevingsvergunning;
- bepaal de vraag ten aanzien van de Wmo-voorzieningen;
- een overeenkomst om natrekking te voorkomen, dan wel een notarieel vastgelegd recht van opstal;
- een overeenkomst waarin een recht van overpad wordt gegeven of een notarieel vastgelegd recht van overpad;
- het burendrecht;
- BTW -belaste of onbelaste huur;
- Toepasselijkheid overdrachtsbelasting;
- Toepasselijkheid WOZ

Tip: Laat een fiscalist en/of jurist de gekozen juridische en fiscale standpunten toetsen op juistheid, volledigheid en actualiteit.

¹⁵ In vraag 204 van de "Vraagbaak waardebeoordeling" van de Waarderingskamer is bevestigd dat door de huurder aangebrachte onroerende voorzieningen/investeringen in diens huurwoning meetellen bij de waardebeoordeling in het kader van de Wet WOZ.

HOOFDSTUK 4 DE MAATSCHAPPELIJKE INVESTERING

4.1. Financiële scenario's

De corporatie brengt in kaart wat de aanvangsinvestering bij realisatie van de mantelzorgwoning is en berekent daarnaast de bedrijfswaarde.¹⁶ Door de aannames ten aanzien van de parameters die variëren, worden verschillende financiële scenario's zichtbaar en krijgt de corporatie inzicht in de resultaten. In alle gevallen zal er waarschijnlijk sprake zijn van een onrendabele top (of van een maatschappelijke investering zoals sommige corporaties dat noemen). Deze zal voor een mantelzorgwoning meestal relatief hoog zijn, omdat de huurprijs vaststaat, de stichtingskosten ten opzichte van een traditionele zorgwoning relatief hoog zijn, de exploitatie-c.q. afschrijvingstermijn korter zijn (meestal 25 jaar in plaats van de gebruikelijke 50 jaar)¹⁷, de incidentele kosten hoger zijn (verplaatsen woning, het onderhoud) en de restwaarde daadwerkelijk nul (tenzij met de leverancier anders overeen gekomen). In bijlage 1 zijn een aantal fictieve maar realistische scenario's opgenomen om inzicht te krijgen in de wijze waarop de gebruikte parameters invloed hebben op de hoogte van de maatschappelijke investering.

Tip: Reken op basis van verschillende offertes en verschillende parameters de mogelijke financiële scenario's door.

4.2. Bijdrage van andere partijen

Uiteraard beïnvloeden financiële bijdragen van gemeente en huurder of derden de hoogte van het exploitatieresultaat. Dat geldt ook als een

¹⁶ Bedrijfswaarde is de contante waarde van alle kasstromen behalve de aanvangsinvestering. De kasstromen worden daarbij contant gemaakt met het gewenste rendement.

¹⁷ Leverancier PasAan garandeert een levensduur van 40 jaar. De meeste corporaties gaan echter uit van een levensduur van 25 jaar.

leverancier een terugkoopgarantie geeft. Het loont wellicht de moeite te proberen om als corporatie, samen met de gemeente(n) in de regio en de huurder met de zorgverzekeraar en/of het zorgkantoor tot afspraken te komen ten aanzien van een financiële bijdrage. Immers budgetten AWBZ en Zvw worden structureel ontzien door de totstandbrenging van de mantelzorgwoning.

Tip: Bespreek met gemeente, huurder of derden of zij een deel van de kosten kunnen dragen. Leg eventueel contact met de zorgverzekeraar en/of het zorgkantoor.

4.3. Maatschappelijk investeren hoort erbij

De relatief hoge onrendabele top wordt door corporaties vaak genoemd als reden waarom zij afzien van het realiseren van een verplaatsbare mantelzorgwoning. Daarbij gelden een tweetal nuanceringen.

- Ten eerste hebben corporaties bijna per definitie te maken met onrendabele toppen, aangezien zij vooral woningen realiseren waarvan de huurprijzen worden gereguleerd.
- Ten tweede is de bedrijfswaarde niet altijd een juiste weergave van de 'werkelijke' waarde van de mantelzorgwoning. Zo zou het zo kunnen zijn dat de mantelzorgwoning na een aantal jaren wordt doorverkocht aan een andere corporatie, de gemeente of een particulier, dan wel wordt terugverkocht aan de leverancier. Een dergelijke actie heeft effect op de bedrijfswaarde van de woning.

HOOFDSTUK 5 - AANDACHTSPUNTEN EN STAPPENPLAN

5.1. Aandachtspunten

Corporaties staan vaak sympathiek tegenover de verplaatsbare mantelzorgwoning. Tegelijkertijd vindt een aantal van hen het een relatief dure voorziening met een te hoge onrendabele top.. Het bezit van de corporatie leent zich ook vaak niet voor het plaatsen van een mantelzorgwoning (de achtertuin van de meeste corporatiewoningen is te klein). Een principiële keuze van de corporatie voor zorggerelateerde woningen en het al dan niet toepassen van mantelzorgwoningen is dus aan te raden. Dit om te voorkomen dat het realiseren van een mantelzorgwoning of het afwijzen van een verzoek daartoe een ad hoc besluit is. Het is van belang om de juridische en financiële risico's goed in kaart te brengen. Deze kunnen als basis dienen voor het maken van de keuze. Ook kunnen op basis van de risico-inventarisatie door partijen afspraken worden gemaakt waarna deze contractueel en soms notarieel worden vastgelegd.

5.2. Stappenplan voor realisatie mantelzorgwoning

Wanneer een corporatie een concreet verzoek ontvangt voor een mantelzorgwoning moet een aantal stappen worden doorlopen.

- Het begint met het vaststellen van de visie van de corporatie dat het concept van de verplaatsbare mantelzorgwoning moet worden nagestreefd. Zet voor een heldere visie en doelstelling de voor- en nadelen van de mantelzorgwoning op een rij. Het is raadzaam dit in samenspraak met de gemeente te doen.
- De corporatie stelt vast aan welke voorwaarden de toekomstige huurder van de mantelzorgwoning moet voldoen. Voorwaarden die corporaties ten aanzien van de toekomstige huurder of huurster van een mantelzorgwoning kunnen hanteren zijn:

- Hij komt aanmerking voor huurtoeslag;
- Zijn inkomen is lager dan € 33.614,- per jaar (per 1 januari 2011)
- Hij is in het bezit van een indicatie voor aantoonbare zorg, dan wel er heeft een onafhankelijke toetsing plaatsgevonden;
- Hij is al huurder van de corporatie, of de mantelzorg is huurder van de corporatie;
- Bij een concreet verzoek treedt de corporatie in vooroverleg met de gemeente om de de verschillende aanvragen (omgevingsvergunning en Wmo-voorzieningen) die volgen om de mantelzorgwoning te gaan realiseren te bespreken. Het kan ook dat er structurele afspraken gemaakt zijn over de te volgen procedure.
- Er wordt door de corporatie onderzocht of het ruimtelijk en bouwtechnisch mogelijk is om bij de woning van de mantelzorg een verplaatsbare mantelzorgwoning te plaatsen.
- De corporatie vraagt een offerte aan bij (bijvoorbeeld twee) leveranciers van mantelzorgwoningen. De leveranciers bezien samen met de toekomstige huurder welke specifieke aanpassingen nodig zijn om de huurder nog goed zelfstandig te kunnen laten wonen. Deze aanpassingen worden afzonderlijk geoffreerd.
- Er worden, daar waar mogelijk, afspraken met de leverancier gemaakt omtrent aanvullende afspraken zoals herplaatsing etc. Indien daar aanleiding toe is kunnen structurele samenwerkingsafspraken gemaakt worden tussen de corporatie en een leverancier.
- De corporatie berekent de voorlopige huurprijs via het puntenstelsel.
- De corporatie stelt vast of huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt, zodat de toekomstig huurder huurtoeslag aan kan vragen.¹⁸
- De corporatie brengt in kaart wat de daadwerkelijke kosten zijn van realisatie van de mantelzorgwoning en berekent daarnaast de bedrijfswaarde. Vervolgens wordt er vastgesteld wat de onrendabele

¹⁸ Wij gaan ervan uit dat corporaties de huurprijs van de mantelzorgwoning graag onder de liberalisatiegrens willen hebben.

top zou kunnen zijn. Er worden verschillende scenario's doorgerekend.

- De corporatie kiest voor de leverancier met wie ze verder wil, onder voorbehoud van definitieve besluitvorming binnen de corporatie en dat de benodigde toestemming en overeenstemming met de gemeente wordt bereikt.
- De corporatie gaat verder overleggen met de gemeente. Het is goed om als corporatie en belanghebbenden de gemeente te verzoeken om één aanspreekpunt aan te stellen, zowel ten aanzien van de omgevingsvergunning als de Wmo. Hetzelfde geldt voor de corporatie: zij dient één aanspreekpunt aan te wijzen die de contacten met de gemeente verzorgt. De volgende zaken moeten worden geregeld:
 - Omgevingsvergunning
 - WMO-voorzieningen
- Na gesprekken met de gemeente, de mantelzorger, de kandidaat-huurder en de leverancier wordt door de corporatie vastgelegd, wat de voorlopige (financiële) afspraken zijn, evenals de rechten en verplichtingen over en weer. Op basis van die voorlopige afspraken wordt een voorstel voor besluitvorming. Het voorstel houdt in het voorgenomen besluit om tot aanvraag van de omgevingsvergunning over te gaan en geeft de onderbouwing van het voorstel door middel van bestaande visie, financiën en afhechting van juridische aspecten.
- De corporatie stelt concept overeenkomsten op. Daar waar nodig wordt de notaris gevraagd een notariële akte voor te bereiden.
- Als binnen de corporatie een positief besluit genomen wordt, dan wordt door de corporatie de aanvraag voor een omgevingsvergunning ter realisatie van de mantelzorgwoning ingediend bij de gemeente. Het is goed om daarbij te vermelden welke persoon steeds het aanspreekpunt binnen de gemeente is geweest bij voorbereiding van de aanvraag en wie dat is bij de corporatie.
- Als de voorbereiding goed is geweest dan voldoet de aanvraag aan alle vereisten en wordt de omgevingsvergunning (al dan niet tijdelijk) afgegeven.
- Ondertekening van de verschillende contracten.
- Opdrachtverlening aan leverancier tot plaatsing van de mantelzorgwoning.

HOOFDSTUK 6 PRAKTIJKVOORBEELDEN

Eindhoven

Half mei 2008 plaatste Wooninc. in Eindhoven als eerste woningcorporatie in Nederland een mantelzorgwoning in de tuin van de familie van één van haar huurders. De huurder van de mantelzorgwoning is de moeder van de eigenaar van de woning. Samen met hun gezinnen en de professionele thuiszorg nemen zij de zorg voor hun dementerende moeder op zich. Wooninc. heeft berekend dat er per twee jaar zich één gegadigde onder haar huurders zou bevinden. Wooninc heeft de mantelzorgwoning in eigendom. De gemeente betaalde de plaatsingskosten.

Waarom exploiteert een corporatie herbruikbare mantelzorgunits? Toon Iding, projectontwikkelaar bij Wooninc., legt uit dat de reden om mee te doen aan dit experiment gelegen is in een primaire taak die de corporatie zich stelt: het bouwen voor bijzondere doelgroepen en het beschikbaar stellen van huurwoningen voor hen die om wat voor reden dan ook niet in staat zijn om zelf in woonruimte te voorzien. Wooninc. wil zich vooral profileren in het wonen met service en zorg voor ouderen.

Daarnaast leveren flexibele wooneenheden volgens de corporatie een bijdrage aan het verminderen van het tekort aan specifieke woonruimte voor senioren, die eventueel weer een woning vrijmaken voor jongeren. De mantelzorgunit voorziet volgens haar duidelijk in een vraag. Doordat de zorg voor een groot deel wordt verleend door mantelzorgers is het maatschappelijk rendement hoog. Maar ook professionele zorg en digitaal toezicht op afstand dragen een steentje bij.

Woningcorporatie Wooninc. berekende dat de investeringskosten van een mantelzorgwoning zijn te vergelijken met een appartement met hetzelfde oppervlak van 54 m². Maar omdat de corporatie ervan uit gaat dat de mantelzorgwoning maar de helft zo lang meegaat (Wooninc. hanteert een afschrijvingsperiode van 25 jaar) vindt men de voorziening niet goedkoop. De huur valt wel binnen de huurtoeslaggrens.

Deventer

Rentree, woningcorporatie in Deventer, heeft een mantelzorgwoning geplaatst in het openbaar groen naast de woning van de schoonouders van een jonge vrouw met een ernstige invaliderende ziekte, in afwachting van orgaantransplantatie. Rentree zegt van zichzelf niet voorop te lopen in het maken van specifiek beleid voor mantelzorgers. De gemeente Deventer heeft de woningcorporatie en het zorgkantoor gevraagd om medewerking in dit speciale geval. Bij wijze van pilot heeft Rentree er in toegestemd. Een probleem is dat er geen goed zicht te krijgen is op de vraag naar dit soort oplossingen voor woonproblemen van mantelzorgers. Het is een incidentele oplossing.

Rentree wil in de eerste plaats bouwen voor een brede populatie. De tijdelijkheid is in het geval van Deventer wel heel dringend, de ontheffing is voor vijf jaar verleend en kan, vanwege de bijzondere locatie, niet verlengd worden.

De mantelzorgwoning die woningcorporatie Rentree in een plantsoen plaatste, kwam inclusief alle kosten op rond € 170.000,-. De gemeente heeft daarin rechtstreeks € 40.000,- bijgedragen, en vanuit de Wmo nog eens € 7.500,-. De huur mocht hoe dan ook niet boven de huurgrens uitkomen. Vanwege de afschrijvingstermijn van 25 jaar en een gedwongen maar onzekere herplaatsbaarheid vindt de corporatie de mantelzorgwoning een dure voorziening. De woonkwaliteit is daar niet mee in verhouding: 54 m² is een oppervlak dat vaak niet meer voldoet aan huidige woonwensen. Daardoor blijft het volgens de corporatie een unit die alleen voor tijdelijke bewoning geschikt is.

Grave

Corporatie Mooiland Maasland (Grave) vond alleen de gemeente Boxmeer bereid mee te werken aan plaatsing van een mantelzorgwoning. Deze corporatie ziet nog veel risico's. Men vindt de kosten relatief hoog en pas interessant wanneer de woning tussen de 4 en 8 jaar aaneengesloten gebruikt kan worden. Daarbij zijn de inkomsten onzeker. De huurprijs die, volgens de kostprijsberekening van de corporatie, op ongeveer € 700,- per maand zou moeten liggen is ondenkbaar hoog in een regio waarin woningen die alle voorzieningen gelijkvloers hebben, minder dan € 500,- per maand kosten. Wie ervoor in aanmerking kunnen en willen komen is nog niet helder en dus is de herplaatsbaarheid twijfelachtig.

Prinsenbeek

Woningcorporatie WonenBreburg heeft de mantelzorgwoning van 6x9 meter aangeschaft ter waarde van €128.000. In oktober 2010 is de mantelzorgwoning in gebruik genomen door een huurder die eerder ook al bij WonenBreburg huurde. Deze mevrouw zou normaal gesproken in aanmerking komen voor een plaats in een verzorgingshuis. Haar kinderen willen echter graag zelf een groot deel van de zorg voor hun rekening nemen. Daarom heeft WonenBreburg, bij wijze van proef, een mantelzorgwoning in de tuin van één van de kinderen geplaatst.

Volgens Riet van Gils, verantwoordelijk projectleider bij WonenBreburg, vindt de corporatie het belangrijk dat deze zorg geboden wordt aan de huurders. Op deze manier kunnen ouderen zo lang als mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. De gemeente Breda heeft haar medewerking verleend bij de vergunningenprocedure en draagt bij door middel van eenmalige plaatsingskosten van €20.000 en binnen 5 jaar tweemaal verplaatsingskosten van € 7.500,-. De woning heeft een reguliere huurprijs binnen de sociale huursector.

WonenBreburg is deze pilot (proefproject) aangegaan in samenwerking met de gemeente Breda. Na vijf jaar moet onder meer duidelijk zijn wat het betekent voor het woongenot van de klant, of het kostenbesparend is voor de zorg en wat de mogelijkheden zijn op het gebied van

woningaanpassingen. Kortom: na uiterlijk vijf jaar moet blijken of het een product is dat WonenBreburg breder kan inzetten.

HOOFDSTUK 7 BRONNEN

7.1 Geraadpleegde organisaties en mensen

- Woningcorporatie Wooninc te Eindhoven:
de heer T. Iding en mevrouw I. van den Oetelaar.
- Woningcorporatie WonenBreburch te Breda:
mevrouw R. van Gils.
- Woningcorporatie Rentree te Deventer:
mevrouw S. Vijge.
- Woningcorporatie Woonzorg Nederland te Amstelveen:
de heer J. Brugge.
- Woningcorporatie Vestia:
de heer E. Borggreve.
- Companen:
mevrouw A. Zoontjes.
- Ministerie van VWS:
De heer drs. H.M.H. van Lieshout
- VNG:
de heer R. Bellekom
- Mezzo
Mevrouw L. Borsboom
- PasAan, leverancier van mantelzorgwoningen:
de heer R. Dirkse en de heer P. Veldhuizen.
- Hodes, leverancier van mantelzorgwoningen:
mevrouw M. Vossenbeld en de heer C. Ganzeboom.
- Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg:, mevrouw D. Harkes en de
heer R. Goes.
- Aedes: mevrouw H. Bolsman
- Van Breevoort & Ter Meulen Advocaten:
mevrouw T. de Groot.
- Realink:
de heer G. Müller.

7.2 Geraadpleegde literatuur

- Mr. C.P.W. van den Berg, Opa en oma op het achtererf, Notitie over de (on)mogelijkheden voor mantelzorgwoningen, 31 oktober 2007.
- Mezzo, beleid en mantelzorg, december 2009.
- RIGO Advies en Research BV, Mantelzorgwoningen – quick scan naar kosten belemmeringen en alternatieven, mei 2010, rapportnummer P15560.
- Provincie Utrecht, Wel Thuis! Mantelzorgwoningen mogelijk maken, een praktische handreiking, januari 2010.
- Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, Kleinschalig wonen in de wijk: een goede bestemming, Handreiking aan gemeenten, zorgorganisatie en corporaties, november 2010.
- Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, Rekenen aan zorgvastgoed, een handreiking aan corporaties en zorgondernemingen, september 2010.
- Drs. H.K. van den Beld en Ing. D van Zalk MSC, Essenties voor samenwerking in wonen en zorg, januari 2010
- Aedes, Woonkostenkrant 2010

7.3 Websites

- Websites van de corporaties waarmee is gesproken:
www.wooninc.nl
www.wonenbreburch.nl
www.rentree.nl
www.woonzorg.nl.
- www.pasaan.nl
- www.hodes-bouwsystemen.com
- www.toeslagen.nl
- www.omgevingsvergunning.nl
- www.huurcommissie.nl
- www.aedes.nl
- www.provincie-utrecht/welthuis
- www.vetixpro.nl