



Mantelzorgwoningen Vergunning vrij

Ginette Klein & Jasper van Heeren

Maart/april 2024

Inhoud

- Wat is een mantelzorgwoning?
- Omgevingswet en oude regelgeving
- Voorwaarden vergunning vrij
- (Intensieve) mantelzorg en de mantelzorgverklaring
- Pre-mantelzorg wonen, Mantelwonen
- Wel/niet langs gemeente?
- Eigendom en huisnummer
- WOZ-waarde, OZB en aangifte IB
- Financiële gevolgen van mantelzorgwonen voor inkomen en kosten

MantelzorgNL



- Landelijke vereniging voor mantelzorgers
- www.mantelzorg.nl/wonen
- Mantelzorg podcast
- Special De Mantelzorgwoning



Vragen?



Tussendoor vragen stellen? 😊

Chat, maar

Specifieke vragen?

Bel de Mantelzorglijn: 030-760 60 55

Mail: ja@mantelzorg.nl

Wat is een mantelzorgwoning?

- Was Besluit OmgevingsRecht (BOR) 2014
- -> is Omgevingswet

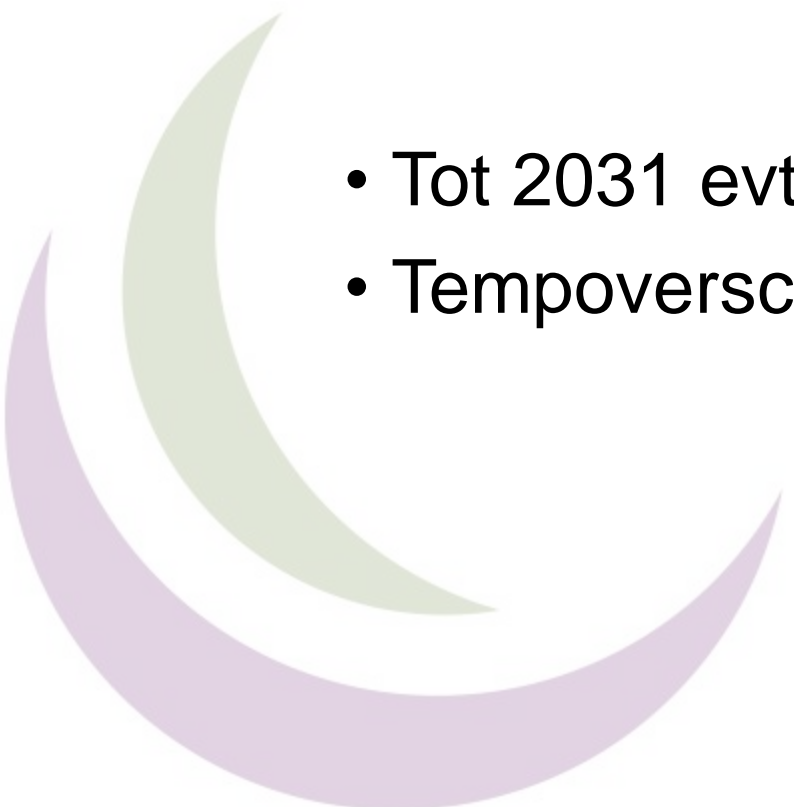
- Huisvesting ivm mantelzorg
- Vergunning vrij óf omgevingsvergunning óf niet ☹️



Omgevingswet

- Omgevingsplan, eind 2031
- + besluit bouwwerken leefomgeving
- + besluit kwaliteit leefomgeving

- Tot 2031 evt. Bruidsschat = BOR
- Tempoverschillen gemeenten



Voorwaarden vergunning vrij



- Maximaal 2 p.

Mantelzorgverlener óf ontvanger

- Tijdelijkheid, zolang mantelzorgbehoefte -> na afloop keuken, badkamer of toilet verwijderen
- Bestaand bijgebouw, aanbouw of nieuw

Bestemmingsplan

BOR gaat voor bestemmingsplan, tenzij

- Milieunormen, bv stank of geur
- Woonbestemming-> i.p. geen probleem
- Bedrijventerrein, bedrijfswoning-> gemeente, vaak vergunning vrij
- Agrarisch, agrarische woning? Vergunningvrij als nog ruimte
- Bos/weiland? -> vergunning via gemeente

Bouweisen

- < 4 mt van hoofdwoning: max. 5 mt hoog
- >4 mt hoofdwoning: schuin dak laagste punt 3 mt
- Max 1 woonlaag
- Geen buitenruimte boven de grond; dakterras, balkon
- Geen kelder, wel kruipruimte

- Niet bij illegaal bouwwerk
- Niet bij een woonwagen, woonark ook lastig (want geen achtererf)

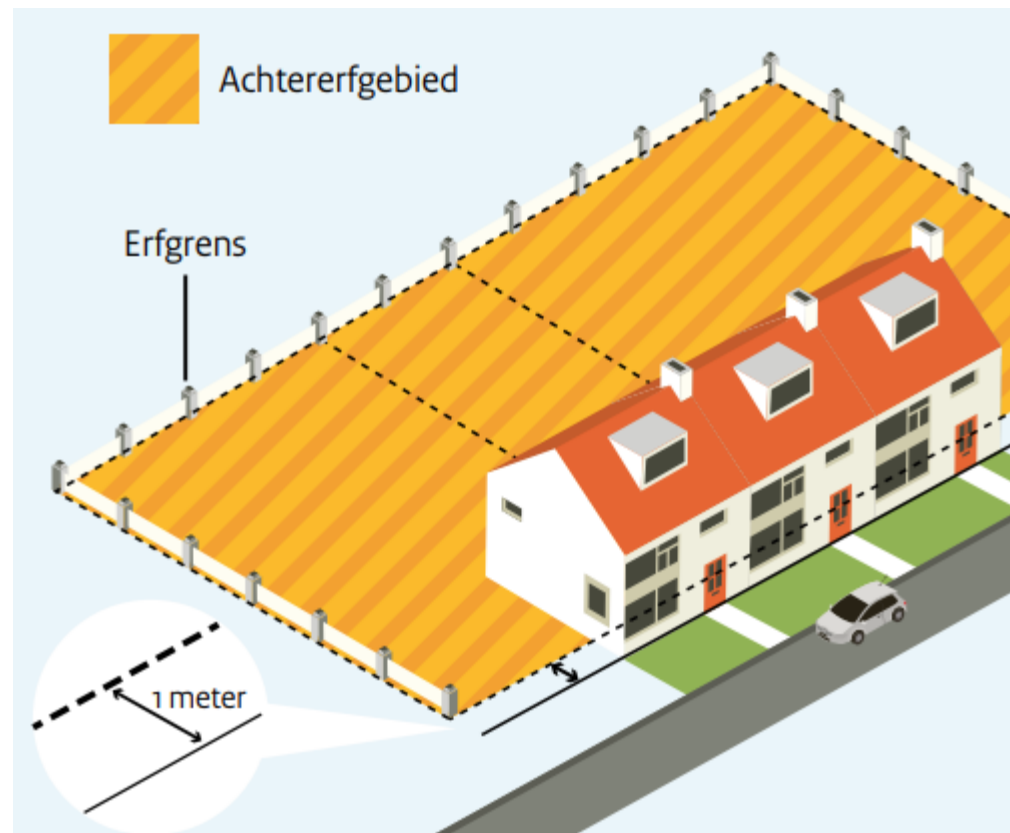
Waar mag de woning staan?

- 1: Achtererfgebied
- 2: Bebouwingsgebied
- 3: Bereken de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen
- 4: Bereken hoeveel er nog mag worden bijgebouwd
- 5: Houd rekening met uitzonderingen en aandachtspunten
- 6: Doe altijd eerst de online vergunningencheck: [Omgevingsloket.nl](https://www.omgevingsloket.nl)

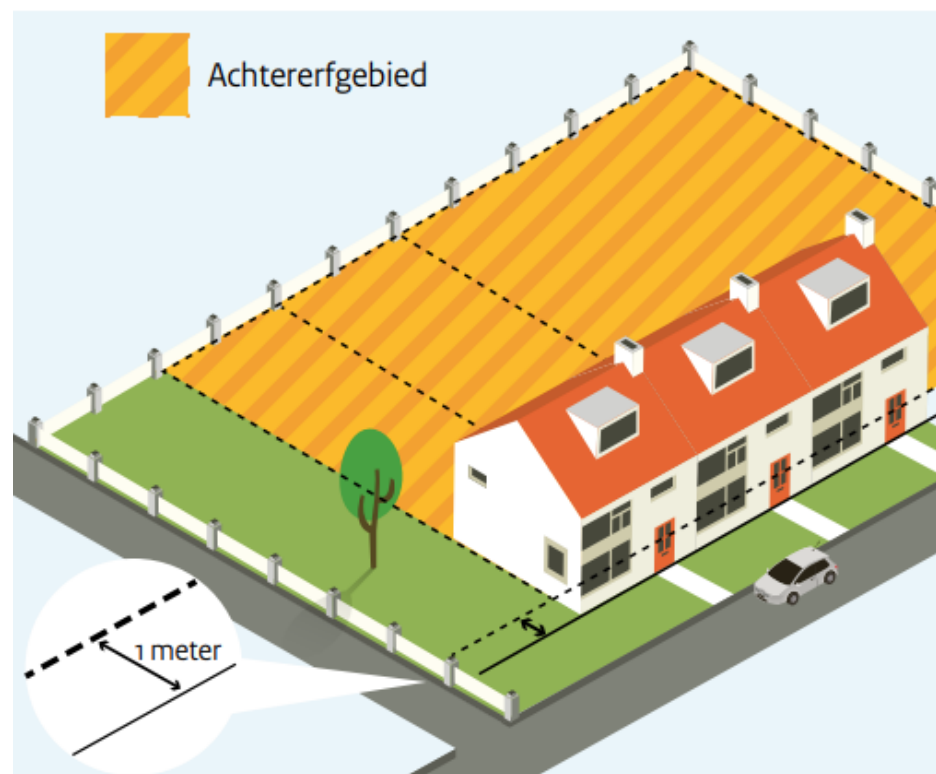
Achtererfgebied

- Achter bestaande woning tot erfgrans
- Aan zijkant woning, min. 1 mt afstand openbare weg
- Denkbeeldige lijn: 1 mt voorgevel

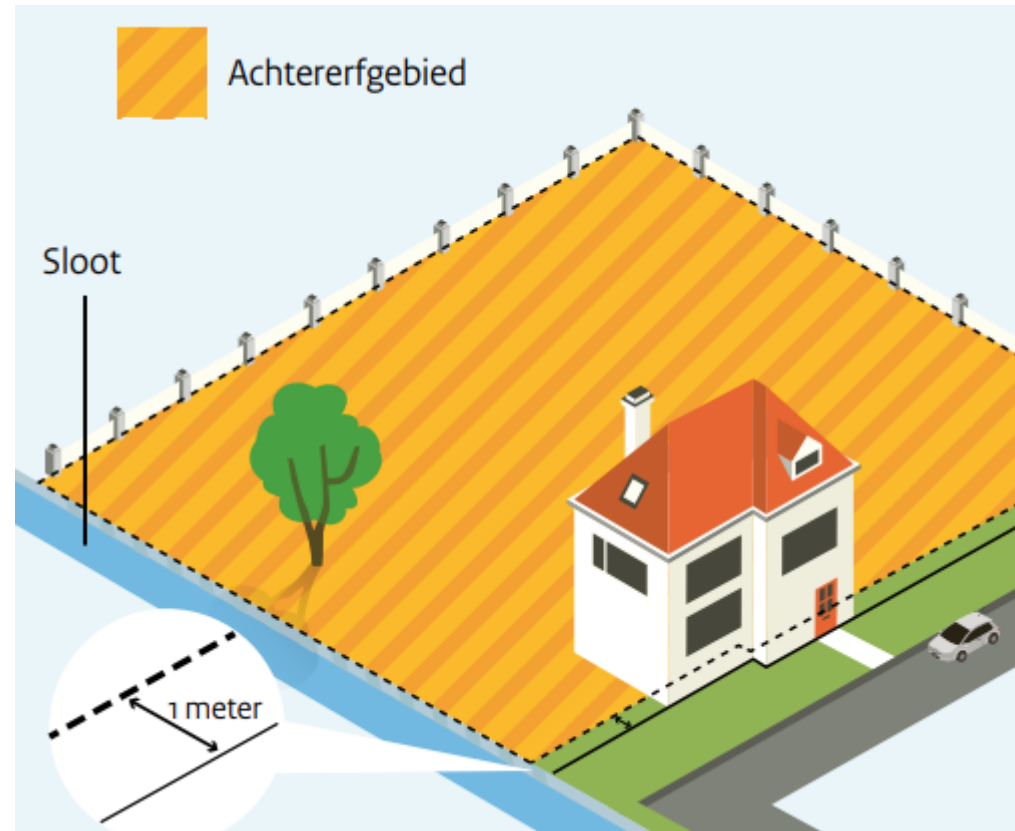
Achtererfgebied



Achtererfgebied



Achtererfgebied



Bebouwingsgebied

Bebouwingsgebied =
achtererfgebied – oorspronkelijke woning

(zonder later bijgebouwd aan woning bv uitbouw serre,
bijkeuken)



Maximum toelaatbare oppervlakte

| Is het bebouwingsgebied: | Dan mag u bebouwen: | Plus: |
|---|-----------------------------------|---|
| kleiner of gelijk aan 100 m ² | de helft van dat bebouwingsgebied | - |
| groter dan 100 m ² en kleiner of gelijk aan 300 m ² | 50 m ² | 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m ² |
| groter dan 300 m ² | 90 m ² | 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m ² , tot een maximum van 150 m ² . |

Buitengebied?

Als bebouwingsgebied al maximaal benut
-> uitzondering!

Voor mantelzorgwoning max. 100m² extra
Verwijderbare mantelzorgwoning
Na afloop altijd in zijn geheel verwijderen!

Aandachtspunten

- Welstandsnota
- Monument of beschermd stads/dorpsgezicht; vergunning
- Burenrecht
- Bbl (Bouwbesluit 2012): **werpt drempels op...**
- Hypotheek? Informeer de bank -> KNB
- Bij huurwoning: toestemming woningcorporatie



Wel of niet langs gemeente?



- Waarom zou ik vooraf langs de gemeente gaan?
- Geen meldplicht -> wel handhaving
- > vanaf 2024; eerst Omgevingsloket, dan gemeente

- Twijfel? -> Vooroverleg (leges)
- Niet WMO, wel afdeling Bouwen/Wonen



(Intensieve) mantelzorg



- **Mantelzorg (bijl. 2 BOR):** *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, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.*
- Wat is mantelzorg: Formulier mz-taken
- Intensief: 8 uur per week – langdurend (3 mnd)
- KNMG-richtlijn geneeskundige verklaring
- “Ander deskundig te achten persoon of instantie”

Pre-mantelzorgwonen

- Nog geen intensieve mantelzorg nodig, maar binnen 10 jaar wel verwacht
- Gemeentelijk beleid!
- 20% vd gemeenten heeft pre-mz wonen beleid (72)
 - lijst bij MantelzorgNL -> kaartje in brochure
 - altijd langs gemeente: vergunningplichtig
- Bouweisen als voor mantelzorgwonen
- Meestal 2 criteria:
 - Leeftijdsgrens, bv 65 of AOW+
 - Medische indicatie: beginnende progressieve ziekte

Nieuw: Mantelwonen



Mantelwonen of (meer)generatiewonen

Familie, soms bredere sociale kring

Max 5 of 10 jaar

Oplossing woningtekort

6 gemeenten bekend:

- Waterland
- Apeldoorn
- Heusden
- Houten
- Oss
- Schagen

Eigendom

- Van wie is nu die mantelzorgwoning?

Gekocht = eigendom?

→ Natrekking

→ Van belang voor WOZ/OZB

Notaris:

Recht van opstal + opstalrente (6%)

Huur van de grond/erfpacht

Vruchtgebruik



WOZ-waarde en OZB

- Roerend of onroerend?

[ECLI:NL:HR:1997:ZC2478 \(Portacabin\) – Het Rechtenstudentje](#)

Een gebouw kan onroerend zijn (art. 3:3 BW), doordat het naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven.

- (sinds 2021) Mantelzorgwoning is eigenstandig WOZ-object

[*https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHSHE:2021:1578*](#)

Aangifte IB:

- WOZ-beschikking ja/nee?
- Box 1 of 3? Eigen woning of 2^e woning

Twijfel? Belastingdienst *verzoek om vooroverleg* ‘beoordeling fiscale gevolgen van toekomstig handelen’

Binnen 8 wk uitslag

Eigen huisnummer?

Hoe?

- Basis administratie gebouwen (BAG) -> huisnummerbesluit
- Aanvragen bij gemeente

Belangrijk?

- Gescheiden huishoudens: Huishoudelijke hulp WMO
- Bepaalde uitkeringen: bijstand en anw
- Toeslagen niet
- Eigen kosten voor G/W/L, gemeentelijke en waterschapshoeffingen, altijd OZB

Financiële gevolgen

Wordt moeder gekort op haar AOW, IVA-uitkering?

Gemeenschappelijk huishouden: 1 adres

- Behoud alleenstaanden aow en werknemersverzekeringen
ww, wia, wajong, wao/wia
- Geen fiscaal partners
- Geen toeslagpartners: behoud zorgtoeslag
- Behoud aanvullend pensioen
- Gekort bij uitkeringen onder Kostendelersnorm: ANW/Bijstand