

## Productkaart **kangoeroe- en mantelzorgwoningen**

### **2 huishoudens op 1 kadastraal perceel**

In dit document zijn aanvullende regels van Florius voor bewoning door 2 huishoudens op hetzelfde kadastrale perceel uitgewerkt. Bij deze woonvormen wonen meerdere generaties bij elkaar in 1 pand of dicht bij elkaar op hetzelfde perceel (meergezinswoning).

#### **We onderscheiden hierbij 3 woonvormen:**

##### **De kangoeroewoning**

Een kangoeroewoning is een combinatie van 2 zelfstandige woningen of wooneenheden onder hetzelfde dak. De woonruimtes hebben elk een aparte voordeur en hebben vaak ook een intern afsluitbare verbinding deur. De wooneenheden kunnen naast elkaar, maar ook boven elkaar gesitueerd zijn.

##### **De mantelzorgwoning**

Een mantelzorgwoning is een woning op het kadastrale perceel van de woning (hoofdverblijf) van iemand die zorg nodig heeft. De mantelzorgwoning is dan bedoeld voor de zorgverlener. Het is ook mogelijk dat de persoon die zorg nodig heeft in de mantelzorgwoning woont, de zorgverlener woont dan in het hoofdverblijf. De mantelzorgwoning mag maar tijdelijk bewoond worden. Houdt de mantelzorg op? Dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Het bouwwerk hoeft niet te worden afgebroken, maar de keuken en badkamer moeten bijvoorbeeld wel worden verwijderd.

##### **Vaste woonunit op hetzelfde perceel**

Bij een vaste woonunit op hetzelfde perceel staat naast het hoofdverblijf op hetzelfde perceel een vaste woonunit. Als er een zorgbehoefte is kan in deze unit óf de persoon die zorg nodig heeft, óf de mantelzorger wonen. Deze woonunit is niet tijdelijk.

Deze 3 woonvormen vallen onder de regels voor 2 huishoudens op 1 kadastraal perceel.

## Beleidsregels 2 huishoudens op 1 kadastraal perceel

Alle regels voor de acceptatie van onderpanden staan in de [Kredietgids](#)

Algemeen	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Er is sprake van 2 zelfstandige woonruimtes. Van een zelfstandige woonruimte is sprake als iedere woning minimaal een eigen toegang, woon(slaap)kamer, keuken en toilet heeft.</li><li>■ Bewoning door 2 huishoudens is toegestaan mits sprake is van een eerstegraads familierelatie. Dit betekent (adoptie)ouders en (adoptie) kinderen met eventuele partners.</li><li>■ De bewoners die geen eigenaar/schuldenaar zijn tekenen een ontruimingsverklaring</li><li>■ Er is toestemming nodig van de gemeente voor bewoning door 2 huishoudens</li><li>■ Advies is verplicht</li></ul>
Inkomen	Er is sprake van maximaal 2 eigenaren die ook schuldenaar zijn. De reguliere inkomenstoets wordt gebaseerd op maximaal 2 inkomens van de schuldenaren.
Waardebepaling	<p><b>Kangoeroewoning</b> De waarde van de woning wordt vastgesteld als totaal van beide wooneenheden.</p> <p><b>Tijdelijke mantelzorgwoning</b> De waarde van de mantelzorgwoning wordt niet meegenomen.</p> <p><b>Vaste woonunit op hetzelfde perceel</b> De waarde van de woonunit wordt wél meegenomen in de waarde van de woning.</p>

## Aandachtspunten en risico's

Samenwonen met familie	Door het samenwonen van ouders met kinderen ontstaat een onderlinge afhankelijkheid. Bij het overlijden van één van de partijen, kan het zijn dat de andere partij moet verhuizen. Of als één van beiden wil verhuizen, kan de andere partij hierdoor gedwongen worden om ook te verhuizen. Als één van beide partijen in de woning wil blijven wonen moet dit financieel haalbaar zijn.
Fiscale en financiële consequenties	Dat er meerdere personen op hetzelfde adres wonen kan op meerdere vlakken financiële gevolgen hebben. Daarom is extra aandacht nodig van jou als adviseur voor: <ul style="list-style-type: none"><li>■ Toepassing van box 1/ box 3 als klanten al een eigenwoningverleden hebben</li><li>■ Fiscaal partnerschap: sinds 2013 geldt geen keuze meer voor fiscaal partnerschap</li><li>■ Gevolgen van het optellen van de inkomens van de verschillende bewoners</li></ul>

## Tips voor je klant

- Zorg dat de woonsituatie rondom een kangoeroewoning juridisch goed wordt vastgelegd
- Maak onderling afspraken over kleinere zaken, zoals gescheiden elektriciteit, watermeters en aparte brievenbussen
- Bespreek hoe de klanten omgaan met elkaars privacy

## Doelgroep

Voor wie is een kangoeroe- of mantelzorgwoning geschikt?

### Positieve doelgroep

Een hypotheek voor een kangoeroe- of mantelzorgwoning is geschikt voor klanten die:

- met 2 huishoudens op 1 kadastraal perceel willen gaan wonen, waarbij sprake is van een eerstegraads familierelatie (ouders en (adoptie) kinderen), en waarbij sprake is van 2 afzonderlijke wooneenheden; én
- de hypotheek kunnen afsluiten op basis van maximaal 2 inkomens, er zijn maximaal 2 schuldenaren; én
- advies willen ontvangen over de financiering van de kangoeroewoning; én
- de bijkomende risico's van een woning met 2 zelfstandige woonruimtes op 1 kadastraal perceel begrijpen en accepteren.

Voor wie is een kangoeroe- of mantelzorgwoning niet geschikt?

### Negatieve doelgroep

Een hypotheek voor een kangoeroe- of mantelzorgwoning is niet geschikt voor klanten:

- die een woning met 2 zelfstandige woonruimtes op hetzelfde kadastraal perceel hebben, waarbij in 1 zelfstandige woonruimte andere personen wonen dan eerstegraads familie; óf
- die 1 van de 2 zelfstandige woonruimtes willen verhuren of vrijhouden voor logees; óf
- die onvoldoende inkomen hebben om met 2 personen de hypotheek aan te kunnen gaan; of
- die geen advies willen ontvangen en de hypotheek execution only willen afsluiten; óf
- die niet gedwongen willen worden om te verhuizen na overlijden van 1 van de bewoners als hierdoor de hypotheek niet meer betaalbaar is; óf
- die niet gedwongen willen worden om te verhuizen na echtscheiding van één de bewoners als hierdoor de hypotheek niet meer betaalbaar is; óf
- die niet afhankelijk willen zijn van één van de andere bewoners als er een wens is om de woning te verbouwen, te verkopen en/of te verhuizen óf;
- die mogelijke financiële en fiscale gevolgen die horen bij de gekozen woonsituatie niet kunnen overzien of willen/kunnen accepteren.

Aanvraag

Geef in het vrije tekstveld aan dat dit een kangoeroe- of mantelzorgwoning betreft met bewoning door 2 huishoudens.