

Mobiele (zorg)units in de tuin

10
uitdagingen



Mobiele (zorg)units in de tuin



10 uitdagingen

Op **5 maart 2021** vond de verdiepende werksessie Mobiele woonunits in de tuin plaats. *Emilie Verwimp (Departement Omgeving)* gaf een stand van zaken over het afgelegde traject i.h.k.v. het voorstel van het decreet “zorgwonen”. *Annelies Maes (diensthoofd Vergunningen Stad Hasselt)* en *Anneleen Van Bosch (CEO Warsco)* gingen daarna samen met Emilie en de deelnemers in dialoog over de kansen, nieuwe en al bestaande uitdagingen.

Dit is geen gewoon verslag. Wel een document met **10 uitdagingen** waar we in de toekomst op verder kunnen werken. Deze uitdagingen zijn geformuleerd tijdens de vragen- en discussieronde van de werksessie.

- 1 Zorgwonen** is meer dan mobiele units in de tuin, er is nood aan een kader voor zorgwonen
- Is een **maximale grootte van 50 m²** te groot of te klein voor een mobiele unit?
- Regelgeving is geschreven vanuit de expertise **“Omgeving”**
- Hoe definiëren en bewijzen we de **zorgrelatie**?
- Nood aan een **kwaliteitslabel**
- Hoe houden we het **betaalbaar**? Kan ik hiervoor een lening krijgen?
- 7 Handhaving** blijft nodig
- Bijdrage van een **architect**?
- Van zorgunits naar **units als kantoor, als zelfstandige woning in de tuin**
- 10 Roerend of onroerend?**

1

uitdaging

Zorgwonen is meer dan mobiele units in de tuin, er is nood aan een kader voor zorgwonen

Tijdens deze werksessie waren we met z'n allen (aanbieders, lokale besturen, ...) vragende partij naar een kader "**zorgwonen**" op Vlaams niveau. Enkel zo kunnen we een basis leggen waardoor elke burger, ongeacht waar hij woont, onder dezelfde voorwaarden een unit kan plaatsen (beginselen van gelijkheid en rechtszekerheid). Ook hopen we dat door een verruimd kader de mogelijkheden voor deze kleinschalige woonvormen voor personen met een zorgnood verhogen.

In Limburg hebben al heel wat gemeenten een kader, BGO of alternatief uitgerold voor zorgunits in de tuin. In de meeste gevallen is hier gekozen voor het vergunningsplichtig maken van de aanvraag en het concretiseren van het begrip tijdelijkheid. Op www.limburg.be/mobiele-woonunits vind je een overzicht van de gemeenten die hiervoor een kader hebben ontwikkeld. Je zult zien dat de grootte van een unit en de duur van de tijdelijkheid niet overal gelijk is.

Als ambtenaar Wonen of Omgeving wacht je best op het definitief goedgekeurde Vlaamse kader vooraleer je als gemeente zelf een kader uitwerkt of je eigen kader aanpast. De Vlaamse regering hoopt ten laatste september 2021 te landen.

Ook voor de aanbieders is het belangrijk om te weten of een lokale gemeente zich nu volledig inschrijft in de Vlaamse richtlijnen of in de toekomst toch gaat voor een eigen regelgevend kader hetgeen per definitie strenger zal zijn.

2

uitdaging

Is een maximale grootte van 50 m² te groot of te klein voor een mobiele unit?

Het bepalen van een **maximale grootte van 50 m²** is voor de aanbieders een stap vooruit. Dit is duidelijk en geldt voor alle gemeenten. Aanbieders kunnen hierdoor standaardiseren. Dit doet de kostprijs dalen.

Is 50 m² voldoende groot? Dit is enerzijds sterk afhankelijk van het ontwerp en anderzijds van de zorgnood van de bewoner. Zo zal het moeilijk zijn voor een bewoner met een zware fysieke handicap maar haalbaar voor 1 persoon met een rollator of 1 rolstoelgebruiker.

Wonen op 50 m² is evenwel voor vele Vlamingen een kleine behuizing voor twee personen.

3 uitdaging

Regelgeving is geschreven vanuit de expertise “Omgeving”

De voorliggende regelgeving is geschreven vanuit de bril “**Omgeving**”. Dit betekent dat niet alle knelpunten voor het plaatsen van mobiele units door de regelgeving weggewerkt zijn of weggewerkt kunnen worden.

Dit moet door de betreffende beleidsdomeinen opgenomen worden. De VCRO kan geen uitspraak doen over andere sectorale regelgeving. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State zal dit verduidelijkt worden in de memorie.

Een warme oproep aan de overheid om ook aanbelangende regelgeving zoals bijvoorbeeld onroerend/roerend goed, duurzaamheid en brandveiligheid te integreren. (zie ook kapstok 4)

4 uitdaging

Hoe definiëren en bewijzen we de zorgrelatie?

Zorgwonen kun je zien als één van de kleinste vormen van gemeenschappelijk wonen waarin de **zorgrelatie** centraal staat. De toekomstige regelgeving definieert de relatie tussen de verstreker en de behoevende.

Het memorie van toelichting werkt de verschillende categorieën van zorgbehoevenden verder uit. Het is sterk dat ook mensen met psychische problemen nu erkend worden als zorgbehoevend in de zin van verminderende zelfredzaamheid.

“**Omgeving**” kan geen enkele melding weigeren als er geen “attest van zorgnood” voorgelegd wordt. Het is wel aangewezen om na enkele maanden proefdraaien met het nieuwe decreet vanuit de lokale ervaringen samen tot een kader te komen waarop alle gemeenten zich kunnen baseren. Elke gemeente zal dan voor zichzelf al een aantal voorwaarden opgesomd hebben. Denken we aan **parameters** zoals de leeftijd, een verhoogde uitkering, de nood aan ondersteuning in de thuiscontext door externe diensten, enz.

Lokale besturen willen alle bewoners op eenzelfde manier behandelen maar tegelijk ook een grens trekken. Zo kunnen we samen een start maken.

We rekenen met zijn allen wel op de eerlijkheid van de mensen en de deontologie van de zorgverstrekkers. Binnen elke regelgeving zien we mensen die er de kantjes van aflopen en achterpoortjes zoeken. We kunnen die dichtmetselen maar beperken daardoor vaak de mogelijkheden voor personen van goede wil. We kunnen deze misbruiken enkel melden aan de overheden die bevoegd zijn voor deze domeinen (bv. aan de dienst Welzijn als er een attest is afgeleverd door een erkende zorgverstreker).



Nood aan een kwaliteitslabel

Er zijn ondertussen al heel wat units geplaatst in de verschillende gemeenten: vergund, niet vergund, gedoogd, illegaal. De nieuwe regelgeving zal hierin hopelijk een kentering brengen. Sommige units zijn ondertussen aan een tweede leven toe waardoor de kwaliteit niet altijd meer gegarandeerd kan worden.

Het is een goed idee om samen met aanbieders, gebruikers en lokale besturen tot een soort van **kwaliteitslabel** te komen. Waarom? Enerzijds vanuit een preventief oogpunt. De sector van aanbieders houdt toch een beetje het hart vast als er geen architect meer betrokken is bij het plaatsen van een unit. Normen op EPB, isolatie en ventilatie zijn ook belangrijk onder de 50 m². We mogen niet inleveren op kwaliteit en duurzaamheid. Een kwaliteitslabel maakt het voor de bevoegde ambtenaren gemakkelijker om dit te controleren. Zo weten ze dat deze units kwalitatief in orde zijn.

Anderzijds betekent **duurzaamheid** ook dat een unit gemakkelijk verplaatst kan worden. Mobiele units zijn met dit doel ontwikkeld, zij het wel onder optimale omstandigheden. Als units verplaatst worden zonder de nodige voorzorgen of door ondeskundigen op dit vlak komt dit niet ten goede aan de kwaliteit, stabiliteit en veiligheid van de structuur. Alle betrokkenen zien de noodzaak om garanties in te bouwen in het tweede – of derdehands circuit.

Daarnaast blijft het aangewezen om ook de woonkwaliteit en veilige aansluitingen van elektriciteit, gas, enz. op te volgen. Het minimale regelgevend kader moet worden nageleefd. Zorgwonen is inherent onderworpen aan de **Vlaamse Codex Wonen**.



Hoe houden we het betaalbaar? Kan ik hiervoor een lening krijgen?

De aanbieders zijn uiteraard blij met de verhoogde mogelijkheden van mobiele units en de grotere aandacht. Een uniforme regelgeving maakt dat zij kunnen inzetten op het standaardiseren van units wat de betaalbaarheid ten goede komt.

Ook worden de **EPC-normen** steeds belangrijker. De technieken zijn duur waardoor de kostprijs van de aankoop van een unit verhoogt en zeker niet tot iedereen's mogelijkheid behoort. Het is nodig om na te denken over **nieuwe huur- en leaseformules**.

In Vlaanderen mag een aanbieder geen leaseformules aanbieden. De unit wordt dan verkocht aan de bank en deze leaset deze vervolgens aan de klant.

Banken verstrekken, net zoals bij de aankoop van een woonwagen, momenteel ook **geen hypotheekleningen voor de aankoop van een mobiele unit**.

In de bankwereld zijn alternatieve woonvormen in de brede zin van het woord nog niet altijd ingeburgerd. Een aantal banken denken en zoeken mee. Andere zijn wat meer terughoudend. We mogen niet vergeten dat het hier om een relatief nieuwe materie gaat waarover de zienswijzen nog gevormd moeten worden. Als het debat meer gaat leven, zullen onder andere juristen hier meer argumenten over uitwerken en meer aanbevelingen doen, elk binnen hun eigen domein.



Handhaving blijft nodig

Het kader is een stap in de goede richting. **Handhaving blijft nodig**. We kennen allemaal verschillende voorbeelden van kleine of grotere, bewuste of onbewuste inbreuken tijdens of na het zorgwonen. Denken we aan het tijdelijk bijplaatsen van een carport zolang het zorgwonen duurt, of de extra auto op straat. Of de omgevormde garage die na het beëindigen van de zorgrelatie tijdelijk leegstaat, niet wordt ontmanteld en dan na enkele jaren door zoon of dochter bewoond wordt als woning in de tweede bouwroede.

In Nederland moeten mensen zich afmelden als de zorgrelatie beëindigd is. Er is **controle** op het effectief opgeheven zijn van de zorgrelatie is en het fysiek weghalen van de unit. Aanbieders zien een goede handhaving ook als een vorm van bescherming van de leverancier bij een huurformule. De huurfactuur moet vereffend en stopgezet worden. Potentiële huurders van een unit die geplaatst wordt op een perceel in eigendom dienen ook beschermd te worden. Een wet Breyne op maat?



Bijdrage van een architect?

De meerwaarde van een architect bij elke aanvraag als het over standaardunits gaat, lijkt (te) beperkt en een nodeloze kost. Aanbieders werken bij de ontwikkeling van hun modellen altijd met architecten.

Parallel met dit decreet wordt ook de lijst van vrijstellingen van de medewerking van een architect aangepast.

Units groter dan 50 m² blijven echter **vergunningplichtig**. Hiervoor is samenwerken met een architect verplicht. De (beperkte) impact op de omgeving moet mee opgenomen worden. Een architect als behouder van het ruimtelijk landschap, als bondgenoot met de omgeving is hier een belangrijk uitgangspunt.



Van zorgunits naar units als kantoor, als zelfstandige woning in de tuin

Corona heeft het aantal vragen over het gebruik van mobiele units doen groeien. Vragen over een **mobiele kantoorruimte in de tuin**, een extra zelfstandige woning bij crisismomenten of pandemieën.

Het verder onderzoeken van deze mogelijkheden is vrijwel in elke gemeente aan de orde. Denken we bv. aan de vragen i.h.k.v. het plaatsen van **Tiny Houses**.

Het in stand houden van de goede ruimtelijke ordening is een norm waar iedereen achter kan staan. Deze is ook voor interpretatie vatbaar. Bij de uitrol van deze "nieuwe" vragen is het belangrijk dat er voldoende uniformiteit en gelijkheid is in heel Vlaanderen. Vanuit "Omgeving" is het plaatsen van een Tiny House, een kantoor in de tuin altijd vergunningplichtig. Voor Tiny Houses geldt echter vaak dat zij onder de norm van wonen van < 40 m² vallen. Een ander voorwerp van discussie is de duurzaamheid van 1 Tiny House versus grote aantallen Tiny Houses. Wat is het verschil tussen een Tiny House, een woonwagen, een mobiele unit, ...?

De bouwsector zet meer en meer in op het maken van units die compatibel zijn. Hiervoor kunnen modules aangebouwd worden aan een bestaande woning indien nodig. Inzetten op de veranderende samenstelling van een gezin, gekoppeld aan de nodige flexibiliteit van bouwen is in de huidige regelgeving ook nog niet altijd mogelijk.



Roerend of onroerend?

Het vaststellen of een unit als **roerend** of **onroerend goed** beschouwd wordt, is burgerlijk recht en behoort niet tot de Vlaamse bevoegdheid. In de **meeste gevallen** zal een mobiele unit als **onroerend beschouwd** worden als er de intentie is om de unit te laten staan en te laten bewonen zonder deze frequent te verplaatsen. De wijze van verankering is niet de enige variabele.

In het geval van een tijdelijke zorgunit, lijkt dit niet altijd evident. Het gaat hier om de intentie om te blijven wonen en dit verschilt van het tijdelijk wonen totdat de renovatie van de eigen woning klaar is. Ook kan een roerend goed niet gedefinieerd worden als een woning. Je kunt dan wel nog op de formule van leasing overstappen. Al zijn we hier ook nog niet echt vertrouwd mee.

Anderzijds leert de ervaring uit Nederland ons dat 70 % van de modules in Nederland gekoppeld worden aan de vaste woning. Vaak leeft de zorgbehoevende mee in de hoofdwoning, maar trekt zich voor bed en bad terug in de eigen zorgwoning.

Toch lijkt het aangewezen om samen met enkele specialisten dit thema verder uit te diepen.

Meer info

Wil je meer weten? Herbekijk het webinar en lees de inspirerende voorbeelden op de webpagina's van de Woonacademie: www.limburg.be/mobielewoonunits.

Met dank aan

Emilie Verwimp, Annelies Maes en Anneleen Van Bosch



provincie
Limburg

limburg.be

provincie Limburg
Universiteitslaan 1
B-3500 HASSELT, BE