



Vlaanderen
is omgeving

Leidraad zorgwonen en tijdelijk wonen

25.03.2020

Woonacademie Limburg

DEPARTEMENT
OMGEVING

Aanleiding

- ▶ **Definitie ‘Gemeenschappelijk wonen’ in VCRO?**
- ▶ **Groeiend aantal vragen over zorgwonen en tijdelijk wonen**

- ▶ **Oorzaak problemen:**
 - Definitie ‘zorgwonen’ om stedenbouwkundige kwestie te regelen wordt gebruikt om niet stedenbouwkundige zaken te regelen
 - × Zorg en gezondheid
 - × Wonen
 - × Bevolkingsregister

- ▶ **Nood aan verduidelijkend kader**

Opzet nota

▶ Verzameling van info aangaande gemeenschappelijk wonen, zorgwonen en tijdelijk wonen

→ Afgestemd met

- × Agentschap Wonen-Vlaanderen
- × Agentschap Zorg en Gezondheid
- × FOD Binnenlandse zaken
- × Vzw Samenhuizen
- × Provincie Vlaams Brabant
- × Verschillende steden en gemeenten.

▶ Duidelijkheid scheppen in problemen die zich stellen

▶ Antwoorden op vaak gestelde vragen



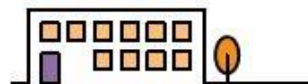
assistentiewoning



kangoeroewoning



zorgunit



rusthuis

◀ Ondanks de bevolkingsgroei zal in 2050 bijna 50% van de bevolking ouder zijn dan 65.

Een deel van hen zal op termijn de gezinswoning inruilen voor een andere woning. Biedt dit mogelijkheden om verspreide bebouwing aan te pakken?

Opbouw nota

- ▶ **Begrippen**
- ▶ **Gemeenschappelijk wonen**
 - Vormen
 - Potenties en knelpunten
- ▶ **Zorgwonen**
 - Melding vs Omgevingsvergunning
- ▶ **Tijdelijk wonen**
 - Melding vs Omgevingsvergunning
- ▶ **Opname in het bevolkingsregister**
- ▶ **Toekenning huisnummers**
- ▶ **Financiële gevolgen**
- ▶ **FAQ**

Begrippen

► Definities cfr VCRO, Vlaamse Wooncode

► Wooneenheden

→ Technische richtlijnen voor
woningkwaliteitsonderzoek

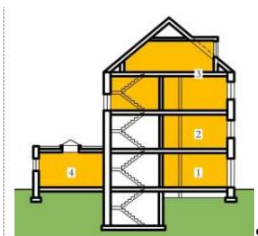
- × Niet zelfstandige woning (kamer)
- × Zelfstandige woning

► Gezin of alleenstaande

- Duurzaam samenwonen, uit vrije wil
gemeenschappelijk huishouden voeren
- Feitelijke beoordeling
- Familiale band niet vereist



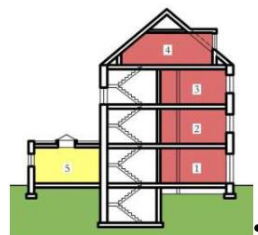
Figuur 1: Zelfstandige woning: het-gan-se-ge-bou-w-ord-t-ingen-om-en-door-1-won-ing



Figuur 2: 4- zelfstandige- woningen- in- 1- gebou-w



Figuur 3: Twee- zelfstandige- woningen- (1- en- 2)- en- een- handelsruimte- op- het- gelijkvloer



Figuur 4: Een- gebou-w- met- 4- niet- zelfstandige- woningen- (vb.- (studenten)kamers)- met- gemeenschappelijke-functie-(vb.-kookruimte)-in-ruimte-5



Figuur 5: Een- combinatie- van- twee- niet- zelfstandige- (1- en- 2)- en- één- zelfstandige- woning- (3). In- ruimte- 4- bevindt- zich- de- gemeenschappelijke-functie- (vb.-wc)- voor- de- niet- zelfstandige- woningen- (kamers- of- studentenkamers).



Figuur 6: 5- niet- zelfstandige- woningen- zonder- de- aanwezigheid- van- gemeenschappelijke-lokalen- Deze- situatie- is- onmogelijk. Aangezien- geen- gemeenschappelijke-functie- aanwezig- is,- zullen- alle- woningen- als- zelfstandig- worden- beschouwd- en- strafpunten- toegekend- worden- voor- de- ontbrekende-functies.

Figuur: Handleiding bij de technische richtlijnen voor woningkwaliteitsonderzoek



Gemeenschappelijk wonen

▶ Kenmerken

- Vrijwillig engagement van meerdere gezinnen
- Gedeeld gebruik van 1 of meerdere gemeenschappelijke leefruimtes (naast het privaat gebruik van minimaal 1 leefruimte)
- Zelfbeheer

▶ Vaak voorkomende vormen

- Co-housing vb. Abbeyfield
- Woningdelen vb. Hospita-wonen
- Tweewoonst vb. Zorgwonen
- ...

▶ Potenties en Knelpunten

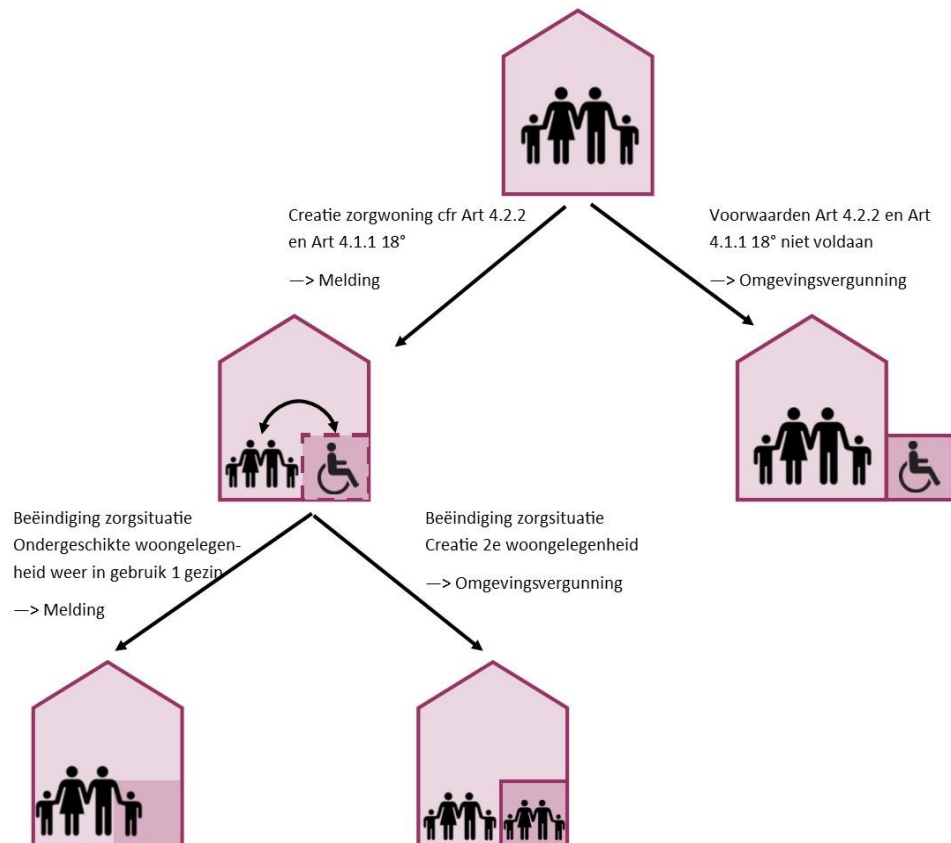
▶ Ruimtelijke aandachtspunten



Zorgwonen - melding

► Altijd bij creatie EN beëindiging zorgrelatie

- Ongeacht of er al dan niet vergunningsplichtige handelingen gebeuren
- Eventueel met medewerking architect



Zorgwonen - melding

- ▶ **Mits voldaan aan ALLE voorwaarden in art 4.2.4 §1 en 4.1.1 18° VCRO**
 - Ondergeschikte wooneenheid
 - × Één, binnen het bestaande bouwvolume van de woning
 - × één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
 - × max. 1/3^e uit van het bouwvolume van de volledige woning,
 - Met het oog op het huisvesten van :
 - × Max. 2 personen, waarvan ten minste 1 persoon 65 jaar of ouder;
 - × Max. 2 personen, waarvan ten minste 1 persoon hulpbehoevend
Kinderen ten laste van de hulpbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het max van 2 personen;
 - × Zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.
 - De eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Zorgwonen - melding

▶ Ondergeschikte wooneenheid

- Geen definitie
- Wijziging aantal wooneenheden
 - × meerdere gezinnen
- Bijkomende woongelegenhed moet ondergeschikt zijn
 - × Feitelijk gegeven
 - × Complementair karakter, duidelijke band tussen beide woongelegenheden blijkt uit:
 - Zorgrelatie tussen bewoners van beide woongelegenheden
 - Eén fysiek geheel
 - Maximaal 1/3^e van bouwvolume
 - × Voldoende gemeenschappelijke ruimtes, welke is niet bepaald
 - × Ondergeschikte woning kan niet op zichzelf als volledig aparte woning functioneren

Zorgwonen - melding

► Zorgrelatie en hulpbehoevendheid

- Op ogenblik van aanvraag
- 65 jaar of ouder
- Hulpbehoevend
 - Handicap – geen minimumpercentage, wel hulpbehoevend
 - Zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden
 - Zorgbudget voor ouderen met een zorgnood
 - Basisondersteuningsbudget
 - Behoefte aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven
- × Criteria: Decreet houdende de Vlaamse Sociale bescherming
- × Vaak attest of bewijs

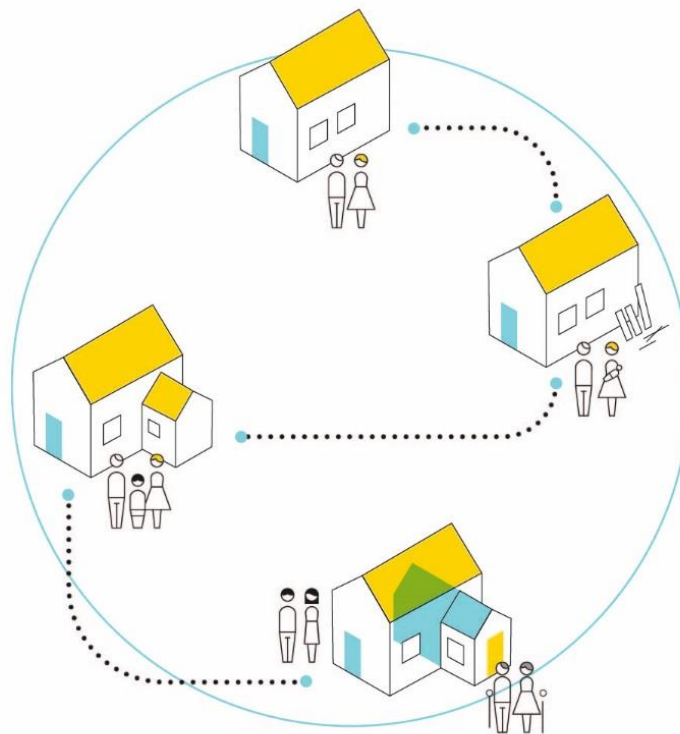
► Eigendom

- Slechts 1 eigenaar



Zorgwonen - vergunning

- ▶ **Indien NIET voldaan aan ALLE voorwaarden in art 4.2.4 §1 en 4.1.1 18° VCRO**
 - Uitbreiding
 - Huisvesting meerdere gezinnen na beëindiging zorgsituatie
 - Mobiele zorgwoningen en wooncontainers



(Tijdelijke) mobiele zorgwoningen en wooncontainers

- ▶ **Geen fysiek geheel met hoofdwooneenheid**

- Geen zorgwoning en dus geen (LOG.) 01 wooncode

- ▶ **Vergunningsplicht**

- Beoordeling van impact op omgeving noodzakelijk

- × Respect voor goede ruimtelijke ordening en behoud van kwaliteit van woon- en leefomgeving

- Voorwaarden in vergunning opnemen om tijdelijkheid te garanderen als vanuit de ruimtelijke context een permanente volwaardige tweede woning ongewenst is

- ▶ **Vergunbaar indien er geen strijdigheid is met verordening, verkaveling, BPA of RUP**

- Codextrein

- × Ruimtelijk rendement als beoordelingselement voor goede ruimtelijke ordening

- × Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer

- × Afwijking mogelijk van voorschriften van BPA's ouder dan 15

- Verzameldecreet: gebiedsgerichte afweging

(Tijdelijke) mobiele zorgwoningen en wooncontainers

▶ **Omgevingsvergunning voor een bepaalde duur**

→ Art. 68 tweede lid, 8° Omgevingsvergunningsdecreet

→ Owv tijdelijk karakter

→ De vergunningsbeslissing vermeldt de duur van de vergunning en de reden daarvoor

→ De vergunningsduur begint op het ogenblik dat gebruik gemaakt mag worden van de omgevingsvergunning (doorgaans 35 dagen na aanplakking van de vergunning).

▶ **Huisnummer mogelijk**

→ Unit geldt als volwaardige woning

▶ **Medewerking architect vereist**

▶ **Niet bij zonevreemde woningen**



Tijdelijk Wonen - melding

- ▶ **Bij creatie EN beëindiging**
- ▶ **ALLE voorwaarden art 5/1 in BVR meldingsplichtige handelingen voldaan**
 - Eén ondergeschikte wooneenheid
 - × één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
 - × max. 1/3^e uit van het bouwvolume van de volledige woning,
 - Met het oog op het huisvesten van :
 - × Asielzoekers en vluchtelingen die opvang van Fedasil moeten verlaten
 - × Burgers wiens woning onbewoonbaar is geworden door onvoorziene omstandigheden
 - Maximaal 3 jaar
 - Eigendom bij dezelfde titularis(sen)

Opname in bevolkingsregister

▶ Onderrichtingen FOD Binnenlandse Zaken

- Alle voorwaarden art, 4.1.1 18° VCRO of Art 5/1 BVR meldingsplichtige handelingen NIET voldaan
 - × 1 gezin
 - × Geen Wooncode (LOG.) 01 (resp. (LOG.) 05)
- Alle voorwaarden art, 4.1.1 18° VCRO of Art 5/1 BVR meldingsplichtige handelingen WEL voldaan
 - × afzonderlijke gezinnen
 - × zelfde huisnummer
 - × Wooncode (LOG.) 01 (resp. (LOG.) 05)

▶ Afstemming diensten bevolking en RO noodzakelijk

Toekenning huisnummers

- ▶ **1 adres = 1 gezin**
→ Afzonderlijke wooneenheden hebben aparte huisnummers
- ▶ **Zorgwonen en Tijdelijk wonen = Uitzondering:**
→ Verschillende gezinnen onder zelfde huisnummer

Financiële gevolgen

▶ Uitkeringen

- Vaak afhankelijk van feit of men als samenwonend beschouwd wordt of niet
- Arrest Hof van Cassatie 09.10.2017
- Diverse overheden
- In principe geen nadelige gevolgen igv zorgwonen of tijdelijk wonen

▶ KI en onroerende voorheffing

- Afhankelijk van uitgevoerde werken

▶ Personenbelastingen

- Belastbaar inkomen op basis van alle inkomsten per partner (gehuwd of wettelijk samenwonend)
 - × Geen invloed, tenzij inkomsten uit verhuur
 - × Gezinnen apart belast

▶ Geen specifieke premies, wel mogelijk relevante steunmaatregelen



FAQ



- ▶ **Procedure**
 - Wanneer melding / vergunning?
 - Waar melden?
- ▶ **Mogelijkheden mobiele (zorg)units?**
- ▶ **Verschil kangoeroe- en zorgwoning**
- ▶ **Verhuisplicht?**
- ▶ **Mogelijkheden tot verhuur?**
- ▶ **Minimaal/maximaal te delen ruimtes?**
- ▶ **Financiële gevolgen?**

- ▶ **Link: [Leidraad gemeenschappelijk wonen, zorgwonen en tijdelijk wonen](#)**

Bedankt voor uw aandacht



Vlaanderen
is omgeving

Informatie

www.omgevingvlaanderen.be

Contact

Departement Omgeving, afdeling
Beleidsontwikkeling en Juridische
Ondersteuning
Emilie.verwimp@vlaanderen.be

DEPARTEMENT
OMGEVING

