

FAQ Zorgwonen

Deze FAQ geldt vanaf 16 augustus 2021. Een algemene bespreking van de regeling rond zorgwonen vind je [hier](#).

Het meest recente wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 en de parlementaire voorbereiding vind je [hier](#).

Inhoud

TOEPASSINGSGEBIED.....	6
Kunnen er in of bij één woning twee (aparte) zorgwooneenheden gecreëerd worden?.....	6
Wat kan/dient verstaan te worden onder "verplaatsbare constructie"? Gaat dat over zaken zoals woon/zeecontainers of ook over constructies die men ter plaatse in elkaar zet maar "makkelijk wegneembaar" zijn (houten tuinhuisen etc...)	6
Kan ik nu reeds een ondergeschikte wooneenheid inrichten met het oog op de huisvesting van iemand die (nog) geen 65 jaar is?	6
Kan een ondergeschikte wooneenheid binnen het bestaande bouwvolume van een woning bestaan enkel uit één kamer (vb slaapkamer), waarbij alle overige ruimtes gemeenschappelijk gebruikt worden?	6
Wat moet begrepen worden onder "een persoon die een behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven"?	7
Wat als het bijgebouw hoofdzakelijk vergund is en de rest van het perceel of de woning niet? Dan moeten we dus wel akte nemen?	8
Wat kan op het moment van de melding gevraagd worden om zorgbehoevendheid aan te tonen?	9
Welke afstandsnormen gelden er?.....	9
Wat indien het een bestaand bijgebouw betreft van meer dan 50 m ² ? Kan dan een deel van het bijgebouw worden gebruikt in functie van zorgwonen (vb. door slechts een deel van het bijgebouw in te richten als zorgwoning)?	10
Eigendomsvoorwaarde: Ten minste de blote eigendom van de hoofdwooneenheid en de ondergeschikte wooneenheid moet in eigendom zijn van dezelfde eigenaar(s). Wanneer vb. de ouders de grond kopen en opstalrecht geven aan de zoon om een huis te bouwen, voldoet dit dan aan de voorwaarden? (De ouders (65+) gaan bij in het huis wonen, het huis zelf is volledig van zoon).....	10
PROCEDURE.....	10
Wanneer is het creëren van een vorm van zorgwonen vergunningsplichtig en wanneer meldingsplichtig?	10
Valt de creatie van een ondergeschikte wooneenheid, gepaard gaande met een beperkte uitbreiding ook onder de meldingsplicht?	11
Waar moet ik de creatie van een ondergeschikte wooneenheid melden?	11

Hoe kan ik de creatie/ beëindiging van een ondergeschikte wooneenheid melden?	11
Wat is de doorlooptijd van een meldingsprocedure?	12
Kan een melding geweigerd worden?	12
Kan een aktename geweigerd worden wegens strijdig met andere sectorale voorwaarden (bv. Vlaamse Codex Wonen van 2021)?	12
Hoe wordt de bruto-vloeroppervlakte berekend?	13
Wat als vóór de aanvang van het zorgwonen geen melding wordt gedaan?	13
Binnen welke termijn moet de ondergeschikte wooneenheid bewoond worden?	13
Hoe lang is de melding geldig?	14
Wat met een vergunningsaanvraag waarin een vorm van zorgwonen is opgenomen?	14
Begint de termijn van 2 maal 3 jaar opnieuw als hoofdwooneenheid en ondergeschikte wooneenheid in hun geheel verkocht worden?	15
BIJKOMENDE VOORWAARDEN	16
Is de medewerking van een architect vereist?	16
Moet er bij zorgwonen sprake zijn van een verhuisbeweging?	16
Heeft een ondergeschikte wooneenheid en/of de hoofdwooneenheid extra vereisten qua brandveiligheid?	17
Moet een ondergeschikte wooneenheid voldoen aan de EPB-eisen?	17
Welke regels rond energieprestatie zijn van toepassing op ondergeschikte wooneenheden in bestaande, hoofdzakelijk vergunde vrijstaande bijgebouwen of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie?	17
Hoe zit het met de aansluiting op de regenwaterput? Bij de bouw van constructies (andere dan ééngezinswoningen) groter dan 40 m ² en kleiner dan 100 m ² moet men cf. de hemelwaterverordening geen hemelwaterput voorzien, maar wel een infiltratievoorziening. Klopt dit? Geldt dit ook voor de plaatsing van een tijdelijke, verplaatsbare constructie (zorgunit)?	18
Nergens is bepaald hoe groot percelen moeten zijn om een zorgunit toe te laten en hoeveel tuin er over moet blijven (terreinbezetting). Aangezien de percelen maar kleiner en kleiner worden betekent dit dus bij het plaatsen van dergelijke tijdelijke, verplaatsbare constructies dat er van tuin niet veel meer overblijft.	19
Wat zijn de mogelijkheden tot het opleggen van voorwaarden? (vb. verslag Brandweer)	19
Hoe zit het met het burgerlijk wetboek (lichten en zichten)? Impact op burens (privacy, inkijk, burenhinder)	19
Mobiele zorgunits – De plaatsing van een tijdelijk, verplaatsbare constructie is tijdelijk voor 3 jaar. Kan er een financiële waarborg opgelegd worden door de gemeente ifv het weghalen van de unit na de tijdelijke periode om op die manier een zekerheid te hebben op verwijdering? Is dat juridisch mogelijk bij een melding?	19
NIEUWBOUW	20
Is de creatie van een ondergeschikte wooneenheid mogelijk binnen in een nieuwbouwwoning?	20

In de nieuwe regelgeving is voorzien dat zorgwonen kan (via melding) in een bestaand vrijstaand bijgebouw. Kan iemand ook een omgevingsvergunning aanvragen voor een (nieuw) bijgebouw voor zorgwonen? Of moet dat in twee stappen? Eerst aanvraag voor bijgebouw en dan de melding doen van zorgwonen?20

ZONEVREEMDHEID 21

Wat zijn de mogelijkheden bij een bestaande, hoofdzakelijk vergunde zonevrije woning?21

Wat na het verstrijken van de termijn van 3 jaar (eventueel verlengd tot 6 jaar) in het geval van zonevrije woningen?22

Is een tijdelijke vergunning van een ondergeschikte wooneenheid mogelijk bij een zonevrije woning?22

In het agrarisch gebied zijn er vaak veel bijgebouwen aanwezig bij een woning. Is het omvormen van elk bijgebouw of deel van bijgebouw bij een zonevrije woning toegelaten ifv zorgwonen?23

Moet bij zonevrije situaties de constructie waar de ondergeschikte wooneenheid in voorzien wordt, voldoen aan de stabiliteitseisen?24

Kan een zorgwoning opeenvolgend door verschillende personen bewoond worden zonder bijkomende melding?24

VRIJSTELLINGEN 24

Is het Vrijstellingenbesluit ook van toepassing op zorgwonen?24

Welke mogelijkheden bestaan nog voor het bouwen van een vergunning vrijgesteld bijgebouw als men een zorgwoning creëert/wil creëren in een bestaand vergund (geacht) bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie?24

Worden constructies die worden opgericht via het Vrijstellingenbesluit beschouwd als een hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw? Kan zorgwonen gerealiseerd worden in een bijgebouw, dat opgericht werd zonder vergunning, op basis van het Vrijstellingenbesluit?25

BEËINDIGING ZORGSITUATIE 26

Wanneer moet het beëindigen van de zorgsituatie gemeld worden?26

Als de creatie van de ondergeschikte wooneenheid met het oog op een vorm van zorgwonen niet gemeld werd, moet de beëindiging ervan dan wel gemeld worden?26

Wat is de termijn dat de ondergeschikte wooneenheid mag leegstaan tijdens het zoeken naar een nieuwe bewoner alvorens de beëindiging van de zorgwoning gemeld moet worden?27

Wat zijn de opties om een zorgwoning te beëindigen? Wie neemt hier het initiatief toe?27

Wat als de zorgsituatie nog niet ten einde is na de termijn van 2 keer 3 jaar, in het geval van een tijdelijke, verplaatsbare constructie?28

Wat als de beëindiging van de zorgsituatie niet wordt gemeld ?28

GEBIEDSGERICHT BELEID 28

Kan een gemeente toch eisen dat je een vergunning vraagt voor zorgwonen? Kan een gemeente beslissen om een verordening op te maken om zorgwonen vergunningsplichtig te maken? Zo ja, geldt dit dan alleen voor zorgwonen of voor alle meldingsplichtige werken?29

Kan een RUP overruled worden ifv zorgwonen?	29
Kan je met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO) meldingsplichtige werken vergunningsplichtig maken? Kan een BGO ook bijkomende voorwaarden opleggen t.o.v. deze die in de VCRO opgenomen zijn, vb. minimale oppervlakte van zorgwoning, (concrete) eisen rond lichttoetreding, materiaalgebruik,	29
Kan een gemeente in een verordening gebieden afbakenen waar zorgwonen mogelijk is en waar niet? Of een verordening om voorwaarden te verbinden aan (bepaalde vormen van) zorgwonen?	30
In de memorie van toelichting bij het decreet is opgenomen dat: "de creatie van een zorgwoning niet beschouwd wordt als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften." Hoe moet men dit lezen wanneer de gemeente een verordening opmaakt die strenger is?	31
Wat als stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften de creatie van een zorgwoning verbieden of beperken?	32
HANDHAVING	32
Wat als vóór de aanvang van het zorgwonen geen melding wordt gedaan?	32
Wat als de beëindiging van de zorgsituatie niet wordt gemeld ?	32
Wat als een tijdelijke, verplaatsbare constructie langer blijft staan dan de toegestane 2 keer 3 jaar en er geen vergunning voor afgeleverd werd? Hoe kan een gemeente handhaven?	33
(VER)HUUR.....	34
Mag de ondergeschikte wooneenheid en/of de hoofdwooneenheid verhuurd worden?.....	34
Moet er een huurovereenkomst worden afgesloten?.....	34
Kan een ondergeschikte wooneenheid gemeld worden door een huurder?	35
Zijn er modelformulieren voor een huurcontract?	35
De huurwetgeving zegt dat erfgenamen kunnen verder huren, maar deze zullen zelden 65+ zijn. Hoe zit dat dan?	35
FISCALE, JURIDISCHE EN ANDERE GEVOLGEN	36
Hoe worden gezinnen die wonen in een zorgwoning behandeld vanuit fiscaal oogpunt?.....	36
Aan een ondergeschikte wooneenheid wordt geen apart huisnummer toegekend, maar hoe zit dat met een aparte postbus en busnummer?	36
Kan je premies krijgen voor zorgwonen/de creatie van een ondergeschikte wooneenheid?	36
Wordt een tijdelijke, verplaatsbare constructie (een mobiele zorgunit) als een roerend of een onroerend goed beschouwd?	37
Worden bewoners van de ondergeschikte wooneenheid en deze van de hoofdwooneenheid als aparte gezinnen beschouwd in het geval één van beide een schuldenlast zou hebben?	37
Is het nodig of aan te raden dat de bewoner van de kleinere (ondergeschikte) wooneenheid een woningverzekering/brandpolis afsluit?	38
Is een apart kadasternummer mogelijk bij zorgwonen?	38

Is het mogelijk om een vruchtgebruik te vestigen op de ondergeschikte wooneenheid?	39
ALLERHANDE	40
Wat is het verschil tussen een kangoeroewoning en een (in pandige) zorgwoning?	40

TOEPASSINGSGEBIED

Kunnen er in of bij één woning twee (aparte) zorgwooneenheden gecreëerd worden?

Neen, artikel 4.1.1, 18°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in of bij een woning **Slechts 1** ondergeschikte wooneenheid gecreëerd mag worden om te voldoen aan de definitie zorgwonen. Wanneer meerdere ondergeschikte wooneenheden gecreëerd worden in of bij 1 hoofdwooneenheid, voldoen deze niet aan de definitie zorgwonen en is een omgevingsvergunning vereist voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Wat kan/dient verstaan te worden onder "verplaatsbare constructie"? Gaat dat over zaken zoals woon/zeecontainers of ook over constructies die men ter plaatse in elkaar zet maar "makkelijk wegneembaar" zijn (houten tuinhuizen etc...)

In de toelichting bij het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 ([link](#)) staat:
"een constructie die in één beweging weggenomen moet kunnen worden. Het is niet de bedoeling dat er permanente funderingen of bouwwerken opgericht worden".
Dit vraagt telkens een feitelijke beoordeling.

Bij de [nota](#) aan de Vlaamse Regering bij het besluit dat het besluit van de Vlaamse regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect wijzigde, worden als voorbeelden voor verplaatsbare voorgebouwde of modulaire constructies vermeld: wooncontainer, kantoorunit, klascontainer, stacaravan, woonwagen of zorgcontainer.

Kan ik nu reeds een ondergeschikte wooneenheid inrichten met het oog op de huisvesting van iemand die (nog) geen 65 jaar is?

Neen, hetzij de ouderdom hetzij het zorgbehoevend karakter van de personen ten behoeve van wie de ondergeschikte wooneenheid ingericht zou worden, moet vaststaan op het ogenblik van de aanvraag of melding. De aanvraag of melding kan en mag niet vooruitlopen op een zorgsituatie die mogelijk in de toekomst kan ontstaan. Dit blijkt uit het arrest RvVb/A/1516/0156 d.d. 27 oktober 2015, waarin de Raad voor Vergunningsbetwistingen de deputatie bijtrad waar deze de uitbreiding van een woning en de creatie van een ondergeschikte wooneenheid weigerde, aangezien de aanvragers ten tijde van de aanvraag nog maar 54 jaar waren en het niet realistisch was dat de toen 10 jarige zoon 6 jaar¹ later de zorgfunctie over zijn ouders zou opnemen.

Kan een ondergeschikte wooneenheid binnen het bestaande bouwvolume van een woning bestaan enkel uit één kamer (vb slaapkamer), waarbij alle overige ruimtes gemeenschappelijk gebruikt worden?

De regelgeving ruimtelijke ordening is enkel bedoeld om na te gaan of een handeling meldings- of vergunningsplichtig is. Essentieel bij de creatie van een in pandige ondergeschikte wooneenheid die kan genieten van een meldingsplicht, is dat het gaat om

¹ De toen geldende regeling verwees naar het begrip "ouderen" in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen, dat de norm van 60 jaar hanteerde. De leeftijdsgrens is thans vastgelegd op 65 jaar of ouder.

een ondergeschikte wooneenheid binnen het bestaand bouwvolume van de, hoofdzakelijk vergunde woning, die ten hoogste 1/3^e van de brutovloeroppervlakte van de volledige woning uitmaakt en waar hoogstens 2 zorgbehoevende of oudere personen gehuisvest zijn. De gedeelde ruimten worden hierbij niet meegerekend.

De definitie zorgwonen bevat dus enkel een maximale grens, geen ondergrens, noch een verplichting tot minimaal te delen ruimten. Het moet echter wel gaan om een ondergeschikte wooneenheid.

Een definitie van "ondergeschikte wooneenheid" is niet opgenomen. Wel kunnen we door ontleding van het begrip tot 2 zaken besluiten:

- Een "ondergeschikte wooneenheid" betekent in de eerste plaats impliciet dat het aantal wooneenheden wordt gewijzigd. Er moet met andere woorden nagekeken worden of het gaat om twee aparte gezinnen (dit kan ook een alleenstaande zijn) en niet om het volledig samenwonen als één gezin. Als een hulpbehoevende enkel beschikking heeft over een eigen slaapkamer, dan kan dus sterk betwijfeld worden of zo'n slaapkamer als "woongelegenheden" beschouwd kan worden.
- Een "ondergeschikte wooneenheid" betekent vervolgens dat de bijkomende wooneenheid ondergeschikt moet zijn.

Vanuit ruimtelijke ordening is dit steeds zo geïnterpreteerd dat er op zijn minst voldoende gemeenschappelijke ruimtes aanwezig moeten zijn, en dat de ondergeschikte wooneenheid niet helemaal op zichzelf als een volledig aparte woning zou kunnen functioneren. Om die reden is er vanuit ruimtelijke ordening ook zeker niet een afzonderlijke sanitaire ruimte én een afzonderlijke keuken vereist. In de VCRO is bewust geen sprake van welke ruimtes minimaal gedeeld moeten worden, aangezien dit afhankelijk is van de wensen en behoeften van de bewoners. Uit de plannen moet blijken welke ruimte gedeeld wordt en dat de woning na de beëindiging van de zorgsituatie terug omgevormd kan worden tot 1 woongelegenheden.

Hiernaast bestaat het aspect van de inschrijving in het bevolkingsregister en de (sociale) uitkeringen. Deze behoren tot de bevoegdheid van de Federale overheid en de gemeentelijke dienst bevolking. In de algemene onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters (FOD Binnenlandse Zaken) wordt de aanwezigheid van een afzonderlijke keuken en een afzonderlijke badkamer of sanitair gedeelte als doorslaggevend beschouwd. Het is evenwel slechts één van de feitelijke elementen die aantonen dat de perso(o)n(en) een apart gezin vormen. Het is aan de gemeente om te oordelen of de voorwaarden om te spreken van een zorgwoning al dan niet vervuld zijn.

De praktijk leert dat gemeentes hier op verschillende manieren mee omgaan. Het is bijgevolg aangeraden contact op te nemen met de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening en de gemeentelijke bevolkingsdienst om na te gaan of ze uw woning al dan niet als zorgwoning interpreteren.

Wat moet begrepen worden onder "een persoon die een behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven"?

Er bestaat geen echte definitie van "een persoon die een behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven".

De [memorie van toelichting](#) bij het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 stelt hierover:

"In deze hypothese is het niet noodzakelijk dat een beroep wordt gedaan op een vorm van thuiszorg door derden. In een situatie van zorgwonen moet het immers mogelijk zijn om het verminderde zelfzorgvermogen van personen op te vangen binnen een familiaal

of ander samenlevingsverband. Het volstaat met andere woorden dat de bewoners van de hoofdwooneenheid respectievelijk de ondergeschikte wooneenheid effectief taken op zich nemen om de verminderde zelfredzaamheid van de bewoner(s) van de ondergeschikte wooneenheid respectievelijk de hoofdwooneenheid te ondervangen.

Kortom, de persoon in kwestie zal een verminderde zelfredzaamheid moeten hebben (1) en de persoon van de ene wooneenheid (ondergeschikte dan wel hoofdwooneenheid) moet taken op zich nemen om die te ondervangen (2), zodat de persoon in kwestie in een thuismilieu kan verblijven (3). Aan deze drie criteria moet minstens voldaan zijn. Dit kan enkel kaderen in een zorgbehoevendheid met betrekking tot de zorg- en welzijnssector en dus niet bijvoorbeeld een loutere financiële behoevendheid.

Een verminderde zelfredzaamheid kan betrekking hebben op:

- *de mogelijkheid om zich te verplaatsen;*
- *de mogelijkheid om zelfstandig te eten of te koken;*
- *de mogelijkheid om in te staan voor persoonlijke hygiëne en zich te kleden;*
- *de mogelijkheid om de woning te onderhouden en huishoudelijk werk te verrichten;*
- *de mogelijkheid om te leven zonder toezicht, zich bewust te zijn van gevaar en gevaar te kunnen vermijden;*
- *de mogelijkheid om te communiceren en sociaal contact te onderhouden;*
- *oriëntatie in tijd en ruimte;*
- *instrumentele handelingen van het dagelijks leven (telefoneren, administratie opvolgen enzovoort).*

Men moet hierbij minstens grote moeilijkheden hebben en grote bijkomende inspanningen leveren of uitgebreid een beroep doen op bijzondere hulpmiddelen om te kunnen spreken van een verminderde zelfredzaamheid.

Het begrip 'verminderde zelfredzaamheid' komt ook terug in de specifieke wetgeving omtrent zorgverzekeringen. In dat kader bestaat er een handleiding om de verminderde zelfredzaamheid en de duur en de ernst er van te bepalen. Deze leidraad kan richtinggevend zijn om te bepalen of er sprake is van verminderde zelfredzaamheid."

Wat als het bijgebouw hoofdzakelijk vergund is en de rest van het perceel of de woning niet? Dan moeten we dus wel akte nemen?

Artikel 4.4.1, 18°, a), VCRO bepaalt dat de ondergeschikte wooneenheid gecreëerd moet worden in of bij een hoofdzakelijk vergunde woning om te kunnen spreken van zorgwonen.

In het geval van de creatie van een ondergeschikte wooneenheid in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie, moet ook de woning waar de ondergeschikte wooneenheid bij voorzien wordt, hoofdzakelijk vergund zijn.

Met andere woorden: vereist is dat het betreffende bijgebouw én de bijhorende woning vergund of hoofdzakelijk vergund zijn.

Het feit dat er andere constructies op het perceel aanwezig zijn die niet vergund zijn, kan niet leiden tot de weigering van de melding voor zorgwonen.

In ieder geval moet vaststaan dat het *bijgebouw* vergund of vergund geacht is. Is het vrijstaand bijgebouw niet vergund en evenmin vrijgesteld van vergunning, en niet opgenomen in het vergunningenregister als vergund geacht, dan kan zorgwonen niet gemeld worden.

Wat kan op het moment van de melding gevraagd worden om zorgbehoevendheid aan te tonen?

Sommige gemeenten vragen bij de melding een motivatienota en/of een bewijs of verklaring op eer van zorgbehoevendheid. Dit behoort echter niet tot de verplichte dossierinhoud van de melding.

Het is zeker niet de bedoeling om een medisch dossier of ander document met privacygevoelige informatie op te laden in het omgevingsloket. Evenmin is het vereist om de naam van de zorgbehoevende op te geven.

Zorgbehoevendheid wordt nagegaan op het moment van inschrijving in de bevolkingsregisters door de ambtenaren van de dienst bevolking, niet op het ogenblik van de melding en niet door de ambtenaren van de dienst omgeving.

Welke afstandsnormen gelden er?

Een **bijgebouw** is een gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en waarin ondergebracht wordt wat in het hoofdgebouw niet geplaatst kan worden of op zijn plaats is. Het moet gaan om een bijgebouw bij de hoofdwooneenheid. De bijgebouwen dienen dan ook dienstig te zijn voor de residentiële functie.

Er is geen afstandsvereiste opgelegd, noch de vereiste dat dit op hetzelfde perceel moet staan. Het bijgebouw moet wel reeds bestaan en hoofdzakelijk vergund zijn op het ogenblik van de melding.

Maar het bijgebouw moet feitelijk wel horen bij een bestaande vergund of vergund geachte woning.

Voor een **tijdelijke, verplaatsbare constructie** waarin de ondergeschikte wooneenheid wordt verwezenlijkt gelden volgende afstanden:

- 1) in de zijtuin, al dan niet vrijstaand, tot op drie meter van de perceelsgrenzen;
- 2) in de achtertuin, al dan niet vrijstaand, tot op een meter van de perceelsgrenzen. De ondergeschikte wooneenheid kan in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht wordt en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt.

Aandachtspunt hierbij is dat de tijdelijke, verplaatsbare constructie volledig geplaatst moet worden binnen een straal van dertig meter van de hoofdwooneenheid op hetzelfde perceel als de hoofdwooneenheid of op een perceel dat onmiddellijk paalt aan het perceel van de hoofdwooneenheid.

Let wel, wil je zorgwonen verwezenlijken in een bestaand bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie, moet je rekening houden met de regeling rond lichten en uitzichten, o.a. art. 3.132, §1, Burgerlijk Wetboek:

"§ 1. De eigenaar van een gebouw mag vensters met doorzichtige beglazing, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen voor zover deze op een rechte afstand van minstens negentien decimeter van de perceelsgrens zijn aangebracht. Deze afstand wordt gemeten met een loodrechte lijn op de dichtste plaats aan de buitenkant van het venster, de muuropening, het balkon, het terras of soortgelijke werken tot aan de perceelsgrens.

In of op een gemene muur kan een eigenaar geen vensters, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen."

Wat indien het een bestaand bijgebouw betreft van meer dan 50 m²? Kan dan een deel van het bijgebouw worden gebruikt in functie van zorgwonen (vb. door slechts een deel van het bijgebouw in te richten als zorgwoning)?

Ja, de bruto vloeroppervlakte van de ondergeschikte wooneenheid zelf moet echter wel beperkt blijven tot 50m².

Eigendomsvoorwaarde: Ten minste de blote eigendom van de hoofdwooneenheid en de ondergeschikte wooneenheid moet in eigendom zijn van dezelfde eigenaar(s). Wanneer vb. de ouders de grond kopen en opstalrecht geven aan de zoon om een huis te bouwen, voldoet dit dan aan de voorwaarden? (De ouders (65+) gaan bij in het huis wonen, het huis zelf is volledig van zoon)

De creatie van een ondergeschikte wooneenheid in een nieuwbouwwoning valt niet onder de uitzonderingsregeling van de meldingsplicht. Hiervoor is een gewone omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist.

Zie hiervoor ook vraag "Is de creatie van een ondergeschikte wooneenheid mogelijk binnen in een nieuwbouwwoning?"

Een opstalrecht zorgt voor een horizontale eigendomssplitsing tussen de grond en het gebouw. De grond is eigendom van de opstalgever, de grondeigenaar heeft het volle eigendomsrecht. De opstalhouder is gedurende de termijn van het opstalrecht volle eigenaar van de woning die hij oprichtte op basis van het opstalrecht of van de woning die reeds bestond op het moment van het vestigen van het opstalrecht. In de woning kan je dus ook een zorgwoning inrichten met meldingsplicht indien alle andere voorwaarden ook vervuld zijn.

Wat niet kan, dat is aan iemand een opstalrecht geven voor een bijgebouw in de tuin waar de ondergeschikte wooneenheid in gecreëerd wordt. Want dan rust de blote eigendom van hoofdwooneenheid en de ondergeschikte wooneenheid bij iemand anders.

PROCEDURE

Wanneer is het creëren van een vorm van zorgwonen vergunningsplichtig en wanneer meldingsplichtig?

Als aan de voorwaarden van [artikel 4.1.1, 18°, VCRO](#) voldaan is én indien de ondergeschikte wooneenheid voldoet aan de voorwaarden opgenomen in [artikel 4.2.4](#), eerste lid, 1°, 2° of 3°, VCRO, is een melding voldoende.

Van zodra één voorwaarde niet voldaan is, moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Ook het beëindigen van de zorgsituatie is meldingsplichtig.

[Bekijk hier de verschillende voorwaarden in het wijzigingsdecreet](#)

Valt de creatie van een ondergeschikte wooneenheid, gepaard gaande met een beperkte uitbreiding ook onder de meldingsplicht?

Neen, van zodra de creatie van een ondergeschikte wooneenheid gepaard gaat met een uitbreiding van het bouwvolume, is deze vergunningsplichtig.

Dit geldt voor zowel de creatie van een in pandig ondergeschikte wooneenheid als bij de creatie van een ondergeschikte wooneenheid in een bestaand, vergund vrijstaand bijgebouw. Indien vb. een bijgebouw van 45m² uitgebreid wordt tot 50m² met het oog op de creatie van een ondergeschikte wooneenheid, is hier een omgevingsvergunning voor vereist.

Waar moet ik de creatie van een ondergeschikte wooneenheid melden?

De creatie van een ondergeschikte wooneenheid moet vooraf gemeld worden bij het college van burgemeester en schepenen. In de praktijk wordt het dossier behandeld door de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening. De melding moet digitaal gebeuren via het omgevingsloket.

De inschrijving in het bevolkingsregister (melding van domicilie) gebeurt bij de bevolkingsdienst, wanneer de ondergeschikte wooneenheid in gebruik genomen wordt.

Indien met de creatie van de ondergeschikte wooneenheid verbouwwerken gepaard gaan, zal de melding bij de bevolkingsdienst bijgevolg pas gebeuren na de voltooiing van deze werken.

Hoe kan ik de creatie/ beëindiging van een ondergeschikte wooneenheid melden?

Is aan alle voorwaarden voldaan, dan volstaat het de creatie van de ondergeschikte wooneenheid te melden op het omgevingsloket: www.omgevingsloketvlaanderen.be.

Voor de melding van een ondergeschikte wooneenheid moet je volgende documenten toevoegen:

- Inplantingsplan
- Drie kleurenfoto's
- Grondplan gelijkvloers bestaande en nieuwe toestand
- Grondplan verdieping bestaande en nieuwe toestand
- Doorsnede bestaande en nieuwe toestand
- Sommige gemeenten vragen bovendien een motivatienota en/of een bewijs of verklaring op eer van zorgbehoefendheid. Dit behoort echter niet tot de verplichte dossierinhoud. Het is hierbij niet de bedoeling om een medisch dossier of ander document met privacygevoelige informatie op te laden in het omgevingsloket.

Voor meer informatie over de documenten die je moet opladen contacteer je de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente.

Meer uitleg over de stappen die je op het omgevingsloket moet doorlopen, vind je hier:

- [Zorgwonen in bestaande woning melden - Omgevingsloket](#)
- [Zorgwonen in bestaand bijgebouw melden - Omgevingsloket](#)
- [Zorgwonen in verplaatsbare unit melden - Omgevingsloket](#)

Het beëindigen van de zorgsituatie, vermeld in artikel 4.1.1, 18°, b), is ook meldingsplichtig.

Ook deze melding dient te gebeuren via het omgevingsloket. De procedure is dezelfde als deze van de creatie van de zorgwoning.

Wat is de doorlooptijd van een meldingsprocedure?

Als de aangevraagde handelingen meldingsplichtig en niet verboden zijn, neemt het college van burgemeester en schepenen akte van de melding binnen 30 dagen na de datum van de melding. Binnen deze termijn moet de melder op de hoogte gebracht worden over de beslissing over de melding. Wordt de melder niet binnen deze termijn op de hoogte gebracht, dan wordt de melding geacht stilzwijgend te zijn geacteerd.

Net zoals een omgevingsvergunning moet ook een meldingsakte worden bekendgemaakt ([artikel 138](#) Omgevingsvergunningenbesluit).

Zowel de verwezenlijking van de ondergeschikte wooneenheid m.o.o. zorgwonen als het beëindigen van de zorgsituatie is meldingsplichtig. In beide gevallen zal de meldingsprocedure doorlopen moeten worden (en de meldingsakte bekend gemaakt).

Het zorgwonen mag worden uitgevoerd vanaf de dag na de datum van de betekening van de meldingsakte dan wel de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de melding geacht wordt te zijn geacteerd.

Kan een melding geweigerd worden?

Ja.

Het college van burgemeester en schepenen gaat na of het gemelde zorgwonen meldingsplichtig is of niet verboden is bij of krachtens artikel 4.2.2, § 1, VCRO en [artikel 4.2.4](#) van de VCRO.

Als de handelingen niet meldingsplichtig of verboden zijn, weigert het college van burgemeester en schepenen de aktenaam en wordt aan de melding geen verder gevolg gegeven.

Hierbij zal ook rekening gehouden moeten worden met de mogelijkheden voor [gebiedsgericht beleid](#).

Zo kan bv. een gemeentelijke verordening (bepaalde vormen van) zorgwonen vergunningsplichtig hebben gemaakt.

Kan een aktenaam geweigerd worden wegens strijdig met andere sectorale voorwaarden (bv. Vlaamse Codex Wonen van 2021)?

Een weigering van een aktenaam is niet mogelijk als voldaan is aan de decretale voorwaarden inzake zorgwonen. Het is wel mogelijk om voorwaarden op te leggen in een meldingsakte. Deze mogen de melding niet onevenredig beperken of verbieden (artikel 113 Omgevingsvergunningendecreet).

Het zou dus eventueel wel mogelijk zijn om voorwaarden op te leggen inzake vereisten van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 als blijkt dat de melding strijdig is met de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

En het is natuurlijk ook zo dat niemand de Vlaamse Codex Wonen van 2021 mag overtreden. De aktenaam van de melding betekent niet dat de overheid akkoord gaat met het wonen in een niet-geïsoleerde, lekkende constructie die totaal niet voor bewoning geschikt is!

Hoe wordt de bruto-vloeroppervlakte berekend?

De bruto-vloeroppervlakte wordt berekend op basis van de afstanden (lengte en breedte) aan de buitenzijde van de constructie, waarbij alle vloerniveaus worden opgeteld. De oppervlakte van de gebruikelijke kelder en de niet ingerichte, maar enkel voor opslag te gebruiken zolder worden niet meegeteld. Gaat het om een gebouw met gemene muren, dan wordt gemeten tot het midden van de gemene muur.

Wat als vóór de aanvang van het zorgwonen geen melding wordt gedaan?

Op het ogenblik dat een extra woongelegenheden wordt gecreëerd **in een bestaande woning of in een bestaand bijgebouw** bij een woning dient men te voldoen aan de vergunningsplicht voorzien in artikel 4.2.1, 7° VCRO (*woning opsplitsen of aantal woongelegenheden wijzigen*). Zolang er geen melding wordt gedaan inzake zorgwonen, valt men onder deze vergunningsplicht en zal dus kunnen gehandhaafd worden op basis van het niet voorhanden zijn van een omgevingsvergunning (artikel 6.2.1, eerste lid, 1° VCRO).

Let op : Indien naast de creatie van de zorgwoning nog aanpassingswerken of verbouwingen uitgevoerd worden aan bestaande gebouwen, blijven deze vergunningsplichtig (tenzij uiteraard wanneer die werken op zich niet-vergunningsplichtig, vrijgesteld of meldingsplichtig zijn).

Voor wat de plaatsing van een **tijdelijke, verplaatsbare constructie** betreft zal *de grond worden aangewend voor het plaatsen van een verplaatsbare constructie die kan worden aangewend voor bewoning*, wat een vergunningsplichtig gewoonlijk gebruik van de grond kan uitmaken (artikel 4.2.1, 5, c) VCRO).

Tegelijk is ook *het plaatsen van de constructie* op zich vergunningsplichtig (artikel 4.2.1, 1°, a) VCRO).

Ook hierbij zal men zich beroepen op het niet voorhanden zijn van een omgevingsvergunning (artikel 6.2.1, eerste lid, 1° VCRO) zolang geen melding voor zorgwonen is gedaan.

Binnen welke termijn moet de ondergeschikte wooneenheid bewoond worden?

Het effectief bewonen door de zorgbehoevende (of de 65-plusser) moet binnen de twee jaar na datum van de meldingsakte gebeuren, anders vervalt de meldingsakte. Men zou hieruit kunnen concluderen dat ook een 'nieuwe' bewoning binnen 2 jaar na de vorige moet starten.

Dat er binnen 2 jaar niemand anders woont, is een ernstige aanwijzing dat het zorgwonen de facto beëindigd is. Maar de wetgeving is hier niet zo duidelijk in.

Hoe lang is de melding geldig?

De meldingsplicht is geldig voor de duur van de zorgsituatie, wanneer het gebeurt in bestaande, hoofdzakelijk vergunde woningen of bestaande, hoofdzakelijk vergunde vrijstaande bijgebouwen.

Als een tijdelijke, verplaatsbare constructie wordt geplaatst waarin de ondergeschikte wooneenheid wordt verwezenlijkt, geldt dat de tijdelijke, verplaatsbare constructie maximaal 3 jaar geplaatst mag worden. Mits een nieuwe melding kan deze termijn eenmalig met 3 jaar verlengd worden. Deze termijn geldt per hoofdwooneenheid. Het is dus niet mogelijk om na deze termijn nogmaals een tijdelijke, verplaatsbare constructie te plaatsen met een melding. Indien de termijn van 2 keer 3 jaar onvoldoende is om de zorgnood op te vangen, dient men een omgevingsvergunning aan te vragen.

De tijdelijke, verplaatsbare constructie en de hiervoor aangelegde strikt noodzakelijke toegang moeten binnen 3 maanden na de beëindiging van de zorgsituatie verwijderd worden.

Het [beëindigen van de zorgsituatie](#) is ook meldingsplichtig.

Wat met een vergunningsaanvraag waarin een vorm van zorgwonen is opgenomen?

Hier zijn 3 mogelijke situaties te onderscheiden.

De gevraagde vorm van wonen voldoet niet aan alle voorwaarden vermeld in artikel 4.1.1, 18°, VCRO

Bv. uitbreiding van de garage om daarin een gezond, niet-hulpbehoevend volwassen kind te laten wonen.

- ⇒ In dit geval is er geen sprake van zorgwonen in de zin van de VCRO.
- ⇒ In dit geval geldt geen meldingsplicht en zal een vergunning gevraagd moeten worden zowel voor de stedenbouwkundige handelingen als voor het vermeerderen van het aantal woongelegenheden (of in geval van een nieuwbouw, voor een meergezinswoning)
- ⇒ De vergunningsaanvraag zal beoordeeld moeten worden aan de verschillende beoordelingsgronden die opgenomen zijn in de VCRO (verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften, goede ruimtelijke ordening...)

De gevraagde vorm van wonen voldoet aan alle voorwaarden vermeld in artikel 4.1.1, 18° VCRO, maar niet aan de voorwaarden van artikel 4.2.4 VCRO

Bv. de uitbreiding van een woning, waarin een ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd, met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 1/3 van de bruto-vloeroppervlakte van de volledige woning

Bv. verbouwen van een bijgebouw om hierin een ondergeschikte wooneenheid te verwezenlijken waarin een zorgbehoevende gehuisvest wordt, maar waarbij de noodzakelijke nutsvoorzieningen van de ondergeschikte wooneenheid niet aantakken op de bestaande nutsvoorzieningen van de hoofdwooneenheid.

- ⇒ In dit geval geldt de meldingsplicht niet, en is een vergunning nodig voor de stedenbouwkundige handelingen en de vorm van zorgwonen
- ⇒ Bij de beoordeling van de vergunning moet voldoende aandacht geschonken worden aan:
 - de ruimtelijke voorwaarden waaraan de ondergeschikte wooneenheid moet voldoen.
De ruimtelijke voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 VCRO spelen immers enkel in het kader van de meldingsplicht.
 - het tijdelijk karakter van de ondergeschikte woning.
De ondergeschikte wooneenheid zou niet helemaal op zichzelf als een volledig aparte woning kunnen functioneren. Uit de plannen moet blijken welke ruimte(n) gedeeld wordt/worden en dat de woning na de beëindiging van de zorgsituatie terug omgevormd kan worden tot 1 wooneenheid.

De aangevraagde vorm van wonen voldoet aan alle voorwaarden van zowel artikel 4.1.1, 18° VCRO als artikel 4.2.4 VCRO, maar wordt gecombineerd met andere vergunningsplichtige handelingen

Bv. de verbouwing van een woning, waarin een ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd voor een zorgverlener en de aanleg van vergunningsplichtig terras (>80m² niet overdekte constructies).

Bv. verbouwen van een bijgebouw om hierin een ondergeschikte wooneenheid te verwezenlijken waarin een zorgbehoevende gehuisvest wordt en een aanmerkelijke reliëfwijziging.

- ⇒ in dit geval is de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen meldingsplichtig, maar dient een vergunning aangevraagd te worden voor de overige vergunningsplichtige handelingen die uitgevoerd worden.
- ⇒ Conform artikel 7, §1, Omgevingsvergunningendecreet geldt de omgevingsvergunning als aktename voor de meldingsplichtige werken.

Artikel 7.

§ 1. Met behoud van de toepassing van artikel 5.2.1, § 3 en § 4, van het DABM, geldt de omgevingsvergunning als aktename voor het deel van het project dat meldingsplichtig is, als het project zowel aan de meldings- als aan de vergunningsplicht wordt onderworpen.

Indien de melding voor zorgwonen geïncorporeerd wordt in een vergunning, moet duidelijk blijken dat het zorgwonen niet vergund wordt, maar dat akte van de melding genomen wordt.

Als een woning, na de beëindiging van de zorgsituatie, terug gebruikt wordt voor de huisvesting van 1 gezin, is dit steeds meldingsplichtig.

Wanneer evenwel de woning (hoofdwooneenheid en ondergeschikte wooneenheid), na de beëindiging van de zorgsituatie, gebruikt zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, waarbij geen zorgrelatie bestaat, is een omgevingsvergunning vereist voor de vermeerdering van het aantal wooneenheden.

Begint de termijn van 2 maal 3 jaar opnieuw als hoofdwooneenheid en ondergeschikte wooneenheid in hun geheel verkocht worden?

Neen, deze voorwaarde geldt per eigendom. Een melding (vb. voor de creatie van een zorgwoning) is, net zoals een omgevingsvergunning, plaatsgebonden en niet persoonsgebonden.

Na de verkoop van de woning begint dus geen nieuwe termijn te lopen.

Dit zou ook moeilijk te controleren/handhaven zijn.

Indien u een woning koopt waar in het verleden reeds een tijdelijke, verplaatsbare constructie gemeld werd en die inmiddels verwijderd werd, kan u enkel een nieuwe tijdelijke, verplaatsbare constructie aanmelden als de 2 maal 3 jaar nog niet afgelopen zijn. En enkel voor de resterende periode. Kan dat niet, dan mag u zo'n unit pas plaatsen na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

BIJKOMENDE VOORWAARDEN

Is de medewerking van een architect vereist?

Voor de plaatsing van een vrijstaande zorgunit van max 50m² en 3,5m hoogte is de medewerking van een architect niet langer vereist.

Dit volgt uit artikel 1/1, 3^o/1, van het besluit van de Vlaamse regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect dat op 17 juli 2021 in werking trad:

3^o/1 het plaatsen van een niet-gestapelde, verplaatsbare voorgemonteerde of modulaire constructie, met een maximale oppervlakte van 50 vierkante meter en een maximale hoogte van 3,5 meter. Als aan een bestaand gebouw wordt aangebouwd, dan mogen de bouwwerken noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van de aanpalende gebouwen wijzigen;

De verbouwing van een bestaande woning of vrijstaand bijgebouw tot ondergeschikte wooneenheid valt wat betreft medewerking van architect onder artikel 1/1, 1^o van het bovengenoemd besluit van de Vlaamse regering van 23 mei 2003:

1^o de verbouwings- en inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw of de werkzaamheden voor de geschiktmaking van lokalen voorzover ze noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigen;

Als er stabiliteitswerken nodig zijn voor de creatie van de ondergeschikte wooneenheid, moet de melding gebeuren met medewerking van een architect. Komen er geen stabiliteitswerken aan te pas, is de medewerking van een architect niet vereist.

Moet er bij zorgwonen sprake zijn van een verhuisbeweging?

Stedenbouwkundig gezien wordt er geen voorwaarde opgelegd wat betreft een verhuisbeweging om te kunnen spreken van zorgwonen.

De meldingsplicht of vergunningsplicht heeft geen impact op het bevolkingsrechtelijk vlak. Zorgwonen heeft echter niet de bedoeling om een bestaand gezin te splitsen aangezien dit de uitkeringen wel beïnvloedt.

Om de aparte gezinnen van de zorgbehoevende en zorgverlener ook na het bewonen van een zorgwoning als aparte gezinnen te kunnen beschouwen, verwijzen de algemene onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters naar artikel 4.1.1, 18^o, VCRO. Op die manier blijven eventuele uitkeringen ongewijzigd.

Op bevolkingsrechtelijk vlak moet er naast de voorwaarden in de VCRO ook voldaan worden aan de voorwaarden opgelegd in bovenvermelde algemene onderrichtingen.

Van zodra er aan één voorwaarde niet voldaan wordt, kan er geen inschrijving onder zorgwonen volgen.

Om die reden moet er sprake zijn van een 'fysische verhuis' van de zorgbehoevende of de zorgverlener, dus een verhuis van adres A naar B als zorgbehoevende of zorgverlener. Een gezin dat 'samen' verhuist van adres A naar adres B kan geen aanspraak maken op een inschrijving als 'zorgwonen'; ook al zijn de verbouwingen die het gezin gedaan heeft geldig op stedenbouwkundig vlak. Wat betreft de federale regelgeving moet er een wijziging zijn in de gezinssituatie.

Heeft een ondergeschikte wooneenheid en/of de hoofdwooneenheid extra vereisten qua brandveiligheid?

Aangezien eengezinswoningen niet vallen onder het toepassingsgebied van de basisnormen voor brandpreventie, gelden er geen extra vereisten.

De gemeenten kunnen echter wel nog bijkomende normen opleggen in gemeentelijke reglementen. Het is bijgevolg aangeraden zich te informeren bij de gemeente.

Moet een ondergeschikte wooneenheid voldoen aan de EPB-eisen?

Een 'in pandige ondergeschikte wooneenheid' wordt niet beschouwd als een aparte EPB-eenheid.

Momenteel vallen vrijstaande bijgebouwen tot 50m² niet onder de EPB-plicht, wat impliceert dat de creatie van een ondergeschikte wooneenheid in een vergund, vrijstaand bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie niet moet voldoen aan de EPB-eisen.

Het Energiebesluit zal hier echter op gewijzigd worden, zodat ook de creatie van een ondergeschikte wooneenheid in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw en in een tijdelijke, verplaatsbare constructie in elk geval onder het toepassingsgebied van de energieprestatieregelgeving vallen, onafhankelijk van het feit of de ondergeschikte wooneenheid kleiner is dan 50m², en ongeacht of de medewerking van een architect vereist is.

Op 16 juli 2021 werd het [ontwerp verzamelbesluit](#) Energie voor de eerste keer principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Welke regels rond energieprestatie zijn van toepassing op ondergeschikte wooneenheden in bestaande, hoofdzakelijk vergunde vrijstaande bijgebouwen of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie?

Voor enkele gevallen bestaat er een vrijstelling op de EPB-plicht, deze kan je raadplegen op volgende website: [Uitzonderingen op de EPB-plicht \(huidig\) - Energiesparen](#)

Zo geldt voornamelijk een vrijstelling van EPB-plicht voor alleenstaande gebouwen met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50m² en voor gebouwen met een beschermd volume kleiner dan 3000m³ waarbij de tussenkomst van een architect niet vereist is.

Aangezien een ondergeschikte wooneenheid in een bestaand bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie voor langere tijd bewoond kan worden door zorgbehoevende

personen, moet voldoende aandacht gevestigd worden op de energetische performantie van het gebouw, het gezonde binnenklimaat en de woonkwaliteit.

Daarom wordt het Energiebesluit gewijzigd. Daardoor zal ook de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie in elk geval onder het toepassingsgebied van de energieprestatieregelgeving vallen, ongeacht de grootte van de ondergeschikte wooneenheid, en ongeacht de medewerking van een architect.

Bij de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid binnen het bestaande bouwvolume van een hoofdzakelijk vergunde woning, kan gesteld worden dat hier reeds rekening wordt gehouden met de woonkwaliteit, energetische performantie en het gezonde binnenklimaat van de woning.

Conform artikel 1.1.3, 47/1°, van het Energiedecreet wordt de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid binnen het bestaande volume niet als een aparte wooneenheid beschouwd. Daarom wordt de creatie van een zorgwoning binnen het bestaande bouwvolume niet bijkomend EPB-plichtig gemaakt.

In het [Ontwerp besluit](#) van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de EPB, de uitbreiding van de energieprestatieregelgeving tot zorgwoningen en de uitbreiding van de labelpremie, de rentesubsidie en de energielening+ tot collectieve woongebouwen worden enkele toevoegingen voorgesteld met oog op de energieprestatie van zorgwoningen in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw en in een tijdelijke, verplaatsbare constructie in de nabijheid van de hoofdwooneenheid. Zo wordt onder meer voorzien in:

- een uitzondering die stelt dat als bij de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid de tussenkomst van een architect niet vereist is, de EPB-eisen wel van toepassing zijn, en
- een uitzondering op de afwijkingsregel van 50 m², wanneer het gebouw een zorgwoning bevat.

Het wijzigingsbesluit werd op 16 juli principiële goedgekeurd. Over dit wijzigingsbesluit wordt het advies ingewonnen van de VREG, de SERV en de Minaraad. Het wordt ook aangemeld bij de Europese Commissie.

Hoe zit het met de aansluiting op de regenwaterput? Bij de bouw van constructies (andere dan ééngesinswoningen) groter dan 40 m² en kleiner dan 100 m² moet men cf. de hemelwaterverordening geen hemelwaterput voorzien, maar wel een infiltratievoorziening. Klopt dit? Geldt dit ook voor de plaatsing van een tijdelijke, verplaatsbare constructie (zorgunit)?

Elk op te richten gebouw, constructie of aan te leggen verharding groter dan 40 m² moet voldoen aan de normen van de Hemelwaterverordening, ook als het gebouw of de constructie vrijgesteld is van de stedenbouwkundige vergunningsplicht.

De plaatsing van een infiltratievoorziening is verplicht als het goed (perceel) groter is dan 250 m².

De bepalingen van deze verordening moeten dus ook gerespecteerd worden bij de plaatsing van een tijdelijke, verplaatsbare constructie (groter dan 40 m²) waarin de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt wordt.

Meer informatie over de toepassing van de verordening hemelwater vind je op volgende website: [Hemelwater - verordening - Departement Omgeving \(vlaanderen.be\)](http://www.vlaanderen.be/hemelwater-verordening)

Als de ondergeschikte wooneenheid wordt voorzien in een bestaande woning of een bestaand bijgebouw, dan is de hemelwaterverordening niet van toepassing.

Nergens is bepaald hoe groot percelen moeten zijn om een zorgunit toe te laten en hoeveel tuin er over moet blijven (terreinbezetting). Aangezien de percelen maar kleiner en kleiner worden betekent dit dus bij het plaatsen van dergelijke tijdelijke, verplaatsbare constructies dat er van tuin niet veel meer overblijft.

Dit klopt. De Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement zijn er van uit gegaan dat wie een tijdelijke, verplaatsbare constructie in de tuin plaatst, zelf de afweging doet tussen enerzijds zijn nood aan een groene tuin en anderzijds zijn nood aan zorgverlening aan een familielid of kennis.

Bij appartementen is ook vaak geen private tuin voorzien.

Wat zijn de mogelijkheden tot het opleggen van voorwaarden? (vb. verslag Brandweer)

Het is mogelijk om voorwaarden op te leggen in een meldingsakte maar deze mogen de melding niet onevenredig beperken of verbieden (artikel 113 Omgevingsvergunningen-decreet).

Voorwaarden opleggen nadat de meldingsakte is verleend, kan alleen in het geval van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit.

Het opvragen van een brandweerverslag zou tijdens de meldingsprocedure moeten gebeuren, zoals vb bij vergunnen van meergezinswoningen wel gebeurt.

Op die manier is het voor de aanvragers/melders voldoende duidelijk aan welke voorwaarden ze zich moeten houden op het moment dat de vergunning/meldingsakte verleend wordt. Vanuit deze optiek is het vragen van het advies van de brandweer niet uitgesloten, doch wel moeilijk realiseerbaar gedurende de korte termijn waarbinnen de overheid moet beslissen over de melding.

De hoofdwooneenheid én de ondergeschikte wooneenheid samen worden evenwel beschouwd als een eengezinswoning en deze vallen niet onder het toepassingsgebied van de basisnormen voor brandpreventie. Er gelden geen extra vereisten voor.

Hoe zit het met het burgerlijk wetboek (lichten en zichten)? Impact op burens (privacy, inkijk, burenhinder)

Het burgerlijk wetboek is eveneens van toepassing voor de creatie van een zorgwoning in of bij een woning.

Mobiele zorgunits – De plaatsing van een tijdelijk, verplaatsbare constructie is tijdelijk voor 3 jaar. Kan er een financiële waarborg opgelegd worden door de gemeente ivm het weghalen van de unit na de tijdelijke periode om op die manier een zekerheid te hebben op verwijdering? Is dat juridisch mogelijk bij een melding?

Neen, een last kan alleen opgelegd worden in het kader van een vergunningsprocedure en moet zijn oorsprong vinden in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen.

De verplichting om de unit te verwijderen na het verlopen van de zorgsituatie is decretaal bepaald, en vindt zijn oorsprong niet in een voordeel dat de betrokkene haalt uit zijn omgevingsvergunning.

NIEUWBOUW

Is de creatie van een ondergeschikte wooneenheid mogelijk binnen in een nieuwbouwwoning?

Als je het decreet zeer strikt leest, dan kan bij een vergunningsaanvraag voor nieuwbouw geen vorm van zorgwonen gemeld worden. Zowel definitie als meldingsplicht spreken over de creatie van een ondergeschikte wooneenheid in of bij een **bestaande** hoofdzakelijk vergunde woning. Strikt genomen zou dus eerst een eengezinswoning vergund moeten worden. En pas als die woning effectief gebouwd is, kan de omvorming naar zorgwonen gemeld worden.

Het is echter niet de bedoeling van de decreetgever om in twee stappen te werken in het geval van nieuwbouw. Gemeenten gaan hier dan ook best pragmatisch mee om. Alvorens een aanvraag in te dienen, informeert men best bij de gemeente hoe zij omgaat met dergelijke aanvragen.

Wel moet je erover waken dat aan alle voorwaarden rond zorgwonen is voldaan.

In de nieuwe regelgeving is voorzien dat zorgwonen kan (via melding) in een bestaand vrijstaand bijgebouw. Kan iemand ook een omgevingsvergunning aanvragen voor een (nieuw) bijgebouw voor zorgwonen? Of moet dat in twee stappen? Eerst aanvraag voor bijgebouw en dan de melding doen van zorgwonen?

Hierbij moeten we onderscheid maken tussen twee situaties. Het oprichten van een losstaand bijgebouw kan vergunningsplichtig zijn. In sommige gevallen geldt er een vrijstelling voor het oprichten van een bijgebouw.

1° De oprichting van het bijgebouw is vergunningsplichtig.

Als je het decreet zeer strikt leest, dan kan bij een vergunningsaanvraag voor een nieuw bijgebouw geen vorm van zorgwonen gemeld worden. Het artikel m.b.t. de meldingsplicht voor zorgwonen spreekt over de creatie van een ondergeschikte wooneenheid in een **bestaand**, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw. Strikt genomen zou dus eerst een bijgebouw vergund moeten worden. Pas als dat bijgebouw effectief gebouwd is, kan de omvorming naar zorgwonen gemeld worden.

Het is echter niet de bedoeling van de decreetgever om in twee stappen te werken in het geval van nieuwbouw. Gemeenten gaan hier dan ook best pragmatisch mee om. Alvorens een aanvraag in te dienen, informeert men best bij de gemeente hoe zij omgaat met dergelijke aanvragen.

Wel moet je erover waken dat aan alle voorwaarden rond zorgwonen is voldaan.

Opgelet: of het bijgebouw vergund kan worden, hangt af van de stedenbouwkundige voorschriften.

2° De oprichting van het bijgebouw is niet vergunningsplichtig, maar vrijgesteld van vergunning.

Hier is duidelijk dat de melding voor de omvorming van bijgebouw naar ondergeschikte wooneenheid pas kan gebeuren nadat het van vergunning vrijgestelde bijgebouw voltooid is (met respect voor de voorwaarden waaronder de vrijstelling geldt).

Hierbij wordt wel opgemerkt dat de ondergeschikte wooneenheid en de hoofdwooneenheid samen de 'woning' vormen in de zin van het vrijstellingenbesluit. De vrijstellingen gelden voor "de woning", niet voor elke wooneenheid afzonderlijk.

Zie ook de vraag

["Welke mogelijkheden voor het bouwen van een vergunning vrijgesteld bijgebouw bestaan nog indien men een zorgwoning creëert in een bestaand vergund \(geacht\) bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie?"](#)

ZONEVREEMDHEID

Wat zijn de mogelijkheden bij een bestaande, hoofdzakelijk vergunde zonevreemde woning?

Mits aan de voorwaarden van artikel 4.1.1, 18°, VCRO voldaan is én indien de ondergeschikte wooneenheid voldoet aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, 2° of 3°, VCRO is de creatie van een ondergeschikte wooneenheid in of bij zonevreemde woningen (woningen in landbouwgebied, natuurgebied, en dergelijke) ook mogelijk met een melding:

- 1) binnen het bestaand bouwvolume van een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning; Dit geldt voor alle bestemmingsgebieden.
Als voor de creatie van een in pandig ondergeschikte wooneenheid een **uitbreiding** nodig is, kan dit enkel met een vergunningsaanvraag. Een zonevreemde woning kan je tot maximaal 1000m³ uitbreiden. Je informeert best bij de gemeente of je plannen voor vergunning in aanmerking komen.
- 2) in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw.
Dit geldt voor alle bestemmingsgebieden.
- 3) in een tijdelijke, verplaatsbare constructie
De creatie van een ondergeschikte wooneenheid in een tijdelijke zorgunit bij een zonevreemde woning is niet mogelijk in ruimtelijk kwetsbaar gebied (zoals bijvoorbeeld natuurgebied of bosgebied), met uitzondering van agrarisch gebied met ecologische waarde, agrarisch gebied met ecologisch belang en parkgebied.
Het is dus wel mogelijk bij een zonevreemde woning in agrarisch gebied.

De tijdelijke, verplaatsbare constructie moet voldoen aan alle voorwaarden van artikel 4.2.4, 3°, VCRO. Vergunningen voor tijdelijke units die niet voldoen aan alle

voorwaarden (bijvoorbeeld voor een tijdelijke unit van 60 m²), kunnen niet afgegeven worden wanneer ze zonevreemd zijn.

Na de beëindiging van de zorgsituatie moet je de woning terug omvormen tot één wooneenheid. Een vergunning voor de opsplitsing van de zonevreemde woning naar twee volwaardige wooneenheden is niet mogelijk. Ook een functiewijziging van een bijgebouw bij een zonevreemde woning tot volwaardige woning is niet mogelijk.

Wat na het verstrijken van de termijn van 3 jaar (eventueel verlengd tot 6 jaar) in het geval van zonevreemde woningen?

De termijn van 3 jaar (eventueel verlengd tot 6 jaar) speelt in het geval dat bij een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning een tijdelijke, verplaatsbare constructie wordt geplaatst, waarin de ondergeschikte wooneenheid wordt verwezenlijkt.

Zonevreemd is de creatie van een ondergeschikte wooneenheid in een tijdelijke zorgunit bij een bestaande, hoofdzakelijk vergunde woning niet mogelijk in ruimtelijk kwetsbaar gebied (zoals bijvoorbeeld natuurgebied of bosgebied), met uitzondering van agrarisch gebied met ecologische waarde, agrarisch gebied met ecologisch belang en parkgebied.

Als de termijn van 2 keer 3 jaar waarbinnen je een tijdelijke, verplaatsbare constructie kan plaatsen met een melding afgelopen is, moet de beëindiging van de zorgsituatie gemeld worden. Dit is ook het geval als de zorgsituatie korter duurde dan 2 keer 3 jaar.

Is de zorgsituatie nog niet ten einde, maar is de termijn van 2 keer 3 jaar verstreken, is niet langer voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.2.4, 3°, VCRO en moet een vergunning gevraagd en bekomen worden voor de plaatsing van de tijdelijke, verplaatsbare constructie.

De aanvraag moet hierbij getoetst worden aan de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. In het geval van een zonevreemde woning zijn dan de zonevreemde basisrechten van toepassing. Deze basisrechten beperken het zorgwonen tot de mogelijkheden, vermeld artikel 4.2.4, eerste lid, 1° en 2°, VCRO en dus tot de in pandige zorgwoningen en het een ondergeschikte wooneenheid in een bestaand, vergund vrijstaand bijgebouw.

Bij een zonevreemde woning is het bijgevolg niet mogelijk om een vergunning te krijgen voor de plaatsing van een verplaatsbare constructie.

Ook indien aan één van de overige voorwaarden in artikel 4.2.4, 3°, VCRO niet voldaan is, is het niet mogelijk om een vergunning te verkrijgen voor het plaatsen van een tijdelijke, verplaatsbare constructie bij een bestaande, vergunde zonevreemde woning.

Is een tijdelijke vergunning van een ondergeschikte wooneenheid mogelijk bij een zonevreemde woning?

Tot op heden zijn in zonevreemde situaties enkel vrijgesteld van vergunning:

- van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen tot 40 m²
- het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, zonder er effectief te wonen.

Daar zorgwonen een specifieke vorm van wonen is, kan hiervoor geen beroep gedaan worden op de vrijstellingen.

Duurt de zorgrelatie langer dan (2 keer) 3 jaar, is niet voldaan aan de bepalingen van artikel 4.2.4, 3°, VCRO. Voor de plaatsing van de tijdelijke, verplaatsbare constructie zal dan een vergunning gevraagd en bekomen moeten worden.

De zorgunit zal volledig getoetst moeten worden aan de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

In het geval van een zonevreemde woning zijn dan de zonevreemde basisrechten van toepassing.

Deze basisrechten beperken de mogelijkheid van zorgwonen tot de mogelijkheden, vermeld in artikel 4.2.4, eerste lid, 1° en 2°, VCRO en dus tot de inbandige zorgwoningen en een ondergeschikte wooneenheid in een bestaand, vergund vrijstaand bijgebouw.

De mogelijkheid tot vergunnen staat los van de oppervlakte van de tijdelijke constructie of van het feit of er al dan niet reeds bestaande bijgebouwen aanwezig zijn bij de zonevreemde woning.

Zonevreemde woning zonder bestaande bijgebouwen: mag een mobiele zorgunit (kleiner dan 40 m²) blijven obv een tijdelijke vergunning?

⇒ Neen, alleen de creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, VCRO (verwezenlijking van de ondergeschikte wooneenheid binnen het bestaande bouwvolume van de hoofdzakelijk vergunde woning) is toegelaten.

Zonevreemde woning zonder bestaande bijgebouwen: mag een mobiele zorgunit van 50 m² die hier eerder via een melding geplaatst werd hier blijven obv een tijdelijke vergunning?

⇒ Neen, alleen de creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, VCRO (verwezenlijking van de ondergeschikte wooneenheid binnen het bestaande bouwvolume van de hoofdzakelijk vergunde woning) is toegelaten.

Zonevreemde woning met reeds bestaande bijgebouwen (groter of gelijk aan 40 m²): is tijdelijke vergunning voor een zorgwoning hier nog mogelijk?

⇒ Alleen de creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, VCRO (verwezenlijking van de ondergeschikte wooneenheid binnen het bestaande bouwvolume van de hoofdzakelijk vergunde woning) is toegelaten.

De gevallen waarin de overheid een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk voor een bepaalde duur kan verlenen, worden opgesomd in art. 68 Omgevingsvergunningendecreet.

In het agrarisch gebied zijn er vaak veel bijgebouwen aanwezig bij een woning. Is het omvormen van elk bijgebouw of deel van bijgebouw bij een zonevreemde woning toegelaten ifv zorgwonen?

Ook bij zonevreemde woningen kan een zorgwoning gecreëerd worden met een melding. Het gaat hierbij om de creatie van **één** ondergeschikte wooneenheid. Indien er meer dan 1 ondergeschikte wooneenheid gecreëerd wordt, is er niet meer sprake van een zorgwoning, aangezien dan niet meer voldaan is aan artikel 4.1.1 18° a).

De melder kiest in welk bijgebouw hij aan zorgwonen doet.

Moet bij zonevreemde situaties de constructie waar de ondergeschikte wooneenheid in voorzien wordt, voldoen aan de stabiliteitseisen?

Artikels 4.4.12 t.e.m. 4.4.15 en artikel 4.4.21, 4° VCRO bepalen dat de creatie van een zorgwoning in/bij een zonevreemde woning in een aantal gevallen wel mogelijk is. Artikel 4.4.10, §1 bepaalt echter dat deze artikels *enkel betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden*. De voorwaarde dat de constructie waarin de zorgwoning gecreëerd wordt niet verkrot mag zijn, geldt bijgevolg nog steeds in het geval van zonevreemde constructies.

In de memorie van toelichting bij het wijzigingsdecreet is bovendien opgenomen dat het bijgebouw dienstig moet zijn voor de residentiële functie. Indien een gebouw dermate verbouwd moet worden om het geschikt te maken, is een vergunning vereist. In dergelijke gevallen gelden de basisrechten zonevreemde gebouwen en moet het gebouw ook voldoen aan de stabiliteitseisen.

Kan een zorgwoning opeenvolgend door verschillende personen bewoond worden zonder bijkomende melding?

Ja, het is mogelijk dat bijvoorbeeld eerst een zorgbehoevende moeder gehuisvest wordt en vervolgens een zorgbehoevende kennis.

Wanneer na de beëindiging van een eerste zorgsituatie de zorgwoning spoedig betrokken wordt door nieuwe oudere of zorgbehoevende bewoner(s), moeten ze hun nieuwe domicilie melden aan de bevolkingsdienst. Deze contacteert de dienst Ruimtelijke ordening om na te gaan of de melding van de zorgwoning correct gebeurde. Wanneer alle voorwaarden vervuld zijn, behoudt de bevolkingsdienst de registratie van de woning als zorgwoning in het bevolkingsregister (wooncode (LOG.) 01).

Indien niet aan de voorwaarden voldaan is, moet de beëindiging van de zorgsituatie gemeld worden. Indien niet voldaan is aan de voorwaarden in artikel 4.1.1 18° is de toekenning van een (LOG.) 01-wooncode niet mogelijk. Indien niet aan de voorwaarden in artikel 4.2.4 voldaan is, is een stedenbouwkundige vergunning vereist.

VRIJSTELLINGEN

Is het Vrijstellingenbesluit ook van toepassing op zorgwonen?

De ondergeschikte wooneenheid en de hoofdwooneenheid vormen samen de 'woning' in de zin van het Vrijstellingenbesluit.

De vrijstellingen gelden voor "de woning", niet voor elke wooneenheid afzonderlijk.

Dit betekent bijvoorbeeld dat er dus geen recht is op twee maal 80 m² vrijgestelde verhardingen, maar op slechts éénmaal 80 m².

Welke mogelijkheden bestaan nog voor het bouwen van een vergunning vrijgesteld bijgebouw als men een zorgwoning creëert/wil creëren in een bestaand vergund (geacht) bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie?

Artikel 2.1, 11°, van het vrijstellingenbesluit, inzake handelingen in, aan en bij woningen, luidt als volgt:

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen:

...

11° van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter;

...

Per goed zijn maximaal 40m² aan vrijstaande bijgebouwen mogelijk.

Als men een tijdelijke, verplaatsbare constructie van 40 m² plaatst met het oog op zorgwonen, is het niet mogelijk om een bijkomend bijgebouw te plaatsen zonder vergunning.

Wanneer er evenwel reeds 40m² of meer aan bijgebouwen opgericht werden op het goed, is het wel mogelijk om een tijdelijke, verplaatsbare constructie te plaatsen die voldoet aan de voorwaarden voor de meldingsplicht. Het gaat hier immers maar om een tijdelijke constructie die na max. 6 jaar weer verwijderd moet worden.

Als je een perceel hebt met alleen een woning, is de volgorde van handelen belangrijk.

Plaats je eerst (vrijgesteld) een tuinhuis van 40 m², kan je daarna nog (tijdelijk) een verplaatsbare zorgunit in de tuin melden.

Meld je eerst (tijdelijk) een verplaatsbare zorgunit van bv. 30 m², dan kan je (zolang die unit er staat) slechts een tuinhuis van 10 m² plaatsen zonder vergunning. Pas als je de zorgunit hebt verwijderd (na maximaal 6 jaar) kan je je tuinhuis uitbreiden tot 40 m².

Let wel, wil je zorgwonen verwezenlijken in een bestaand bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie, moet je rekening houden met o.a. art. 3.132, §1, Burgerlijk Wetboek:

"§ 1. De eigenaar van een gebouw mag vensters met doorzichtige beglazing, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen voor zover deze op een rechte afstand van minstens negentien decimeter van de perceelsgrens zijn aangebracht. Deze afstand wordt gemeten met een loodrechte lijn op de dichtste plaats aan de buitenkant van het venster, de muuropening, het balkon, het terras of soortgelijke werken tot aan de perceelsgrens.

In of op een gemene muur kan een eigenaar geen vensters, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen."

Worden constructies die worden opgericht via het Vrijstellingenbesluit beschouwd als een hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw? Kan zorgwonen gerealiseerd worden in een bijgebouw, dat opgericht werd zonder vergunning, op basis van het Vrijstellingenbesluit?

Er bestaan twee manieren om regelgeving te interpreteren.

Het begrip 'hoofdzakelijk vergund' wordt gedefinieerd in art. 4.1.1, 7°, VCRO:

7° hoofdzakelijk vergund : een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:

a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;

De eerste interpretatie is: letterlijk lezen wat er staat, meer bepaald 'hoofdzakelijk vergund'. En dat toepassen, ongeacht de consequenties.

Doe je dat hier, dan kan je het standpunt innemen dat een vrijgesteld bijgebouw geen hoofdzakelijk vergund bijgebouw is. Dit bij een strikte lezing verdedigbaar standpunt werd aanvankelijk ingenomen vanuit het departement.

Het gevolg is dat iemand in een vrijgesteld bijgebouw van 39 m² geen ondergeschikte wooneenheid kan onderbrengen. Vergroot hij met een vergunning dat bijgebouw tot 41 m², dan kan hij plots wel zorgwonen realiseren in dit bijgebouw. Hiervoor is geen enkele steekhoudende verklaring te bedenken.

De tweede manier om regelgeving te interpreteren is dat je altijd rekening moet houden met de bedoeling van de regelgever, en de regelgeving zo moet uitleggen dat ze steek houdt.

Vandaar dat vanuit het departement een soepeler standpunt wordt ingenomen. Namelijk dat we "van vergunning vrijgesteld" uit de aard der zaak gelijkschakelen met hoofdzakelijk vergund. We menen dat dit overeen komt met de bedoeling van het Vlaams Parlement.

BEËINDIGING ZORGSITUATIE

Wanneer moet het beëindigen van de zorgsituatie gemeld worden?

Het beëindigen van de zorgsituatie, vermeld in artikel 4.1.1, 18°, b), VCRO, is steeds meldingsplichtig, ongeacht of de zorgsituatie plaatsvond binnen een bestaande woning, in een bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie.

Ook indien voor de creatie van de ondergeschikte wooneenheid een vergunning vereist was, moet de beëindigen van de zorgsituatie gemeld worden.

Als de ondergeschikte wooneenheid na het beëindigen van de zorgsituatie aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden is daartoe een voorafgaande omgevingsvergunning voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden vereist. Opgelet: die vergunning kan niet altijd bekomen worden.

Informeel je hiertoe steeds bij de gemeente, zij zijn het meest vertrouwd met de lokale situatie en best geplaatst om uw concrete situatie te beoordelen. Zij staan tevens in voor de overgrote meerderheid van meldingen en vergunningsaanvragen.

Als de creatie van de ondergeschikte wooneenheid met het oog op een vorm van zorgwonen niet gemeld werd, moet de beëindiging ervan dan wel gemeld worden?

Ja, de beëindiging van de zorgsituatie moet steeds gemeld worden.

Wat is de termijn dat de ondergeschikte wooneenheid mag leegstaan tijdens het zoeken naar een nieuwe bewoner alvorens de beëindiging van de zorgwoning gemeld moet worden?

De melding van een ondergeschikte wooneenheid is gebonden aan de woning, niet aan de persoon die gehuisvest zal worden. Zo is het mogelijk om bijvoorbeeld kort na het overlijden van je (schoon)moeder, een zorgbehoevende vriend(in) in huis te nemen. Wanneer de voorwaarden voor zorgwonen voldaan blijven, is hier geen nieuwe melding (stedenbouwkundige handelingen) voor nodig. Via het omgevingsloket wordt daarom ook geen informatie betreffende de te huisvesten persoon opgevraagd.

Wel zal de dienst bevolking bij een nieuwe inschrijving kunnen nagaan of de nieuwe bewoner aan de vereisten van zorgbehoevendheid voldoet.

Het is pas wanneer de zorgsituatie beëindigd wordt en de zorgwoning niet langer gebruikt wordt, dat een nieuwe melding van beëindiging van de zorgsituatie noodzakelijk is.

Wat zijn de opties om een zorgwoning te beëindigen? Wie neemt hier het initiatief toe?

De verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen is meldingsplichtig, voor de duur van de zorgsituatie. Hieraan is geen uiterste termijn verbonden als de ondergeschikte wooneenheid wordt verwezenlijkt binnen het bestaande bouwvolume van de hoofdzakelijk vergunde woning of in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw.

Wil men in deze gevallen het zorgwonen beëindigen, bestaan er 2 opties:

- Als de woning nog door dezelfde eigenaar bewoond blijft en er geen nood meer bestaat om de ondergeschikte wooneenheid verder in stand te houden (voor eventueel een nieuwe zorgbehoevende): door die eigenaar
- Als de woning verkocht werd, zonder dat de zorgwoning beëindigd werd, en er door de nieuwe eigenaar geen nood is aan de ondergeschikte wooneenheid: door die nieuwe eigenaar

Als de woning verkocht werd, zonder dat de zorgwoning beëindigd werd en de nieuwe eigenaar de woning opnieuw wenst te gebruiken als zorgwoning, is hier geen nieuwe melding voor nodig. Bij de bevolkingsdienst moet dan wel nagegaan worden of de nieuwe zorgbehoevende voldoet aan de voorwaarden bij inschrijving.

Idem als de hoofdwooneenheid resp. ondergeschikte wooneenheid na vertrek of overlijden van de zorgbehoevende bewoond blijft door dezelfde eigenaar, en die een andere zorgbehoevende huisvest in de vrijgekomen wooneenheid.

Wordt een tijdelijke, verplaatsbare constructie geplaatst waarin de ondergeschikte wooneenheid wordt verwezenlijkt, is de plaatsing tijdelijk voor een maximale totale duur van drie jaar per hoofdwooneenheid. De duur van de plaatsing kan met een nieuwe melding één keer verlengd worden met een aanvullende periode van maximaal drie jaar.

Voor het verstrijken van deze termijn van 3 jaar, of verlengd tot 6 jaar, gelden bovenvermelde opties.

In geen geval kan de gemeente zelf het initiatief nemen tot het beëindigen van de zorgwoning.

Wat als de zorgsituatie nog niet ten einde is na de termijn van 2 keer 3 jaar, in het geval van een tijdelijke, verplaatsbare constructie?

De voorwaarden opgenomen in artikel 4.2.4 VCRO moeten voldaan zijn om een melding te kunnen doen. Als aan een van deze voorwaarden niet voldaan is, moet je een omgevingsvergunning aanvragen.

De termijn van 2 keer 3 jaar is voornamelijk opgenomen om een antwoord te bieden op acute situaties.

Wanneer deze termijn onvoldoende blijkt, of als bij de eerste melding reeds duidelijk is dat deze niet zal volstaan, kan je een omgevingsvergunning aanvragen voor de plaatsing van de unit.

Vraag deze vergunning aan enkele maanden voor het aflopen van de meldingstermijn van 2 x 3 jaar, aangezien de vergunningsprocedure enige tijd in beslag neemt!

Let wel, een omgevingsvergunning voor de plaatsing van een verplaatsbare constructie (zorgunit) is niet mogelijk bij een zonevreemde woning aangezien dit een verhoging van het aantal woongelegenheden met zich meebrengt.

Zie ook de vraag "[Wat zijn de mogelijkheden bij een zonevreemde woning?](#)"

Wat als de beëindiging van de zorgsituatie niet wordt gemeld ?

Zowel in geval van zorgwonen in een bestaande woning, in een bestaand bijgebouw bij een woning en in een tijdelijke, verplaatsbare constructie is ook een verplichte melding bij het beëindigen van de zorgsituatie opgelegd (artikel 4.2.4, tweede lid VCRO). Bij de tijdelijke, verplaatsbare constructies komt er nog bij dat ze dienen verwijderd te worden. Zie de vragen:

- "[Wanneer moet het beëindigen van de zorgsituatie gemeld worden?](#)"
- "[Hoe kan ik de creatie/ beëindiging van een ondergeschikte wooneenheid melden?](#)"
- "[Wat als een tijdelijke, verplaatsbare constructie langer blijft staan dan de toegestane 2 keer 3 jaar en er geen vergunning voor afgeleverd werd? Hoe kan een gemeente handhaven?](#)"

Voor het nalaten van de aparte melding bij het beëindigen van de zorgsituatie of de opeenvolgende zorgsituaties is geen specifieke schending, noch sanctionering voorzien. Het beëindigen laat het aantal woongelegenheden terugkeren naar de oorspronkelijk vergunde situatie.

Het wordt problematisch als de extra woongelegenheden wordt aangewend voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden die niet meer onder de noemer van zorgwonen vallen. Dan zal opnieuw gelden dat een omgevingsvergunning voor het opsplitsen van een woning of het wijzigen van een aantal woongelegenheden vereist is. (cfr. art. 4.2.1,7° juncto 4.2.4, derde lid VCRO).

GEBIEDSGERICHT BELEID

Kan een gemeente toch eisen dat je een vergunning vraagt voor zorgwonen? Kan een gemeente beslissen om een verordening op te maken om zorgwonen vergunningsplichtig te maken? Zo ja, geldt dit dan alleen voor zorgwonen of voor alle meldingsplichtige werken?

Als voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 4.1.1, 18°, en 4.2.4 VCRO, geldt in principe de meldingsplicht.

In uitvoering van artikel 4.2.5 VCRO kan een gemeente beslissen om de vergunningsplicht in te voeren voor meldingsplichtige werken, zoals het zorgwonen:

Provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen :

1° ...;

2° voor meldingsplichtige handelingen een vergunningsplicht invoeren;

3° voor vrijgestelde handelingen een meldingsplicht invoeren.

Provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen de vergunningsplicht niet vervangen door een meldingsplicht. Zij kunnen vergunnings- of meldingsplichtige handelingen niet vrijstellen van de vergunnings- of meldingsplicht.

In de verordening moet de gemeente dan beschrijven welke handelingen ze toch vergunnings- of meldingsplichtig willen maken.

Kan een RUP overruled worden ifv zorgwonen?

In artikel 4.4.1, §2, 2°, VCRO wordt verwezen naar artikel 4.2.4 VCRO.

Hierdoor worden de 3 meldingsplichtige vormen van zorgwonen niet als afwijkend beschouwd van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, tenzij die voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk verbieden.

Zo kan het zijn dat een gemeente via een RUP in woongebied met bosrijk karakter expliciet wenst in te zetten op bebossing.

Echter, wil men zorgwonen expliciet uitsluiten uit dergelijke RUP's, zal de plannende overheid dit zo moeten voorzien in de voorschriften.

Kan je met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO) meldingsplichtige werken vergunningsplichtig maken? Kan een BGO ook bijkomende voorwaarden opleggen t.o.v. deze die in de VCRO opgenomen zijn, vb. minimale oppervlakte van zorgwoning, (concrete) eisen rond lichttoetreding, materiaalgebruik, ...

In sommige niet-verordenende documenten kunnen "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen" voorkomen die ook uitspraken doen over zorgwonen.

Zie wat dat betreft de [toelichting over beleidsmatig gewenste ontwikkelingen](#) op de website van het Departement Omgeving.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2°, a, VCRO, de bepaling rond onder andere de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, biedt echter geen basis om een "alternatief ordeningsinstrument" met regels m.b.t. bepaalde thema's (zoals bijv. zorgwonen) in het leven te roepen.

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen ("BGO") maken geen verordenende voorschriften uit. Men kan niet vergunnen of weigeren, louter door te verwijzen naar een document waarin BGO zijn opgenomen. Dat zou pas kunnen als de BGO zijn doorvertaald naar

verordenende voorschriften van een RUP of verordening, waarna uiteraard naar dat RUP of die verordening kan verwezen worden.

Elke vergunningsbeslissing moet op zichzelf voldoende gemotiveerd blijven, m.a.w. de gebruikte visie-elementen moeten concreet voor het geval worden beargumenteerd.

BGO spelen bovendien enkel een rol wat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betreft in het vergunningenbeleid. De toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften primeert.

Vermits voor zorgwonen in veel gevallen slechts een melding nodig is en geen vergunningsaanvraag, komen de "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen" niet aan de orde.

Zie ook de vragen:

- [Kan een gemeente toch eisen dat je een vergunning vraagt voor zorgwonen? Kan een gemeente beslissen om een verordening op te maken om zorgwonen vergunningsplichtig te maken? Zo ja, geldt dit dan alleen voor zorgwonen of voor alle meldingsplichtige werken?](#)
- [Kan een gemeente in een verordening gebieden afbakenen waar zorgwonen mogelijk is en waar niet? Of een verordening om voorwaarden te verbinden aan \(bepaalde vormen van\) zorgwonen?](#)

Kan een gemeente in een verordening gebieden afbakenen waar zorgwonen mogelijk is en waar niet? Of een verordening om voorwaarden te verbinden aan (bepaalde vormen van) zorgwonen?

Ja, de VCRO biedt voldoende grondslag om met een stedenbouwkundige verordening bv. het plaatsen van mobiele units voor zorgwonen op bepaalde plaatsen uit te sluiten of er voorwaarden aan te verbinden.

Zo kan de gemeenteraad stedenbouwkundige verordeningen vaststellen voor de materie omschreven in artikel 2.3.1, in artikel 4.2.5 en in artikel 4.4.1, § 3, tweede lid, VCRO. Art. 2.3.1, eerste tot en met derde lid, VCRO stelt:

"De Vlaamse Regering kan gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen vaststellen voor een deel van of voor het hele gewest. Die verordeningen bevatten de nodige stedenbouwkundige voorschriften om te zorgen voor:

1° de gezondheid, de instandhouding, de stevigheid, de fraaiheid en de esthetische waarde van de bouwwerken, de installaties en hun omgeving, en ook hun veiligheid, met name de beveiliging tegen brand en overstroming;

(...)

5° de bewoonbaarheid van de woningen;

(...)

10° de aanleg van groen en beplantingen;

11° de bewerkstelling van een vermenging van kavels, woningen en woonvoorzieningen die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen, met dien verstande dat voorschriften betreffende de creatie van een bescheiden woonaanbod opgenomen worden in bijzondere stedenbouwkundige verordeningen, onder de voorwaarden, vermeld in boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 1, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

12° de versterking van de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskernen;
13° ...

Die stedenbouwkundige verordeningen kunnen betrekking hebben op de bouwwerken en installaties boven en onder de grond, op de publiciteitsinrichtingen, de antennes, de leidingen, de afsluitingen, de opslagplaatsen, de onbebouwde terreinen, de wijziging van het

reliëf van de bodem, en de inrichting van ruimten ten behoeve van het verkeer en het parkeren van voertuigen buiten de openbare weg.

De stedenbouwkundige verordeningen kunnen :

1° functiewijzigingen die in beginsel toegelaten zijn, uitsluiten, of aan dergelijke functiewijzigingen voorwaarden verbinden;

2° het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw regelen;

3° normen bevatten betreffende de oppervlakte van functies en de afmetingen van gebouwen, constructies of publiciteitsinrichtingen.

Klassiek stelt men dat "bestemmen", m.a.w. het al dan niet toelaten van (hoofd)functies, thuishoort in een RUP en niet in een verordening.

Op dat vlak stelt zich geen probleem, want een eventuele verordening regelt niet het al dan niet toegelaten zijn van de woonfunctie: die is al toegelaten op grond van de bestemming van gewestplan, BPA of RUP. Hoe die woonfunctie vorm krijgt op het perceel (bv. of al dan niet een mobiele unit met bijkomende wooneenheid toegelaten is) kan o.i. voorwerp van een verordening zijn.

De mogelijkheid om territoriaal te differentiëren in een verordening is gesteund op de bewoordingen "De gemeenteraad kan stedenbouwkundige verordeningen vaststellen (...) voor het gehele grondgebied van de gemeente of voor een deel waarvan hij de grenzen bepaalt (...)" in artikel 2.3.2, §2 VCRO.

Die mogelijkheid werd ook door de Raad van State bevestigd, vb. [RvSt 5 november 2010, nr. 208.710, Zon en Zee](#):

"Uit de mogelijkheid die artikel 55, § 2 DRO biedt om gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen vast te stellen voor een deel van het grondgebied van een gemeente, kan ook de mogelijkheid worden afgeleid om een stedenbouwkundig voorschrift in een dergelijke verordening territoriaal te differentiëren." (p. 10 van het arrest)

Op grond van artikel 4.2.5 VCRO kan een gemeente op (delen van) haar grondgebied (bepaalde vormen van) zorgwonen alsnog vergunningsplichtig maken. Ze moet hier natuurlijk wel duidelijke motieven voor hebben.

In de memorie van toelichting bij het decreet is opgenomen dat: "de creatie van een zorgwoning niet beschouwd wordt als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften." Hoe moet men dit lezen wanneer de gemeente een verordening opmaakt die strenger is?

Een gemeente kan op grond van [artikel 4.2.5](#) VCRO een verordening opmaken om de creatie van een zorgwoning vergunningsplichtig te maken. In de verordening moet gemeente dan beschrijven welke handelingen ze toch vergunnings- of meldingsplichtig willen maken en hier de nodige voorwaarden aan koppelen.

Het is dus mogelijk dat een gemeente de creatie van een zorgwoning vergunningsplichtig maakt of verbiedt op (delen van) haar grondgebied. Ze moet hier natuurlijk wel duidelijke motieven voor hebben. In dit laatste geval is niet langer een afwijking mogelijk in toepassing van artikel 4.4.1 §2 2° VCRO.

Zie ook de vragen:

- [Kan een gemeente toch eisen dat je een vergunning vraagt voor zorgwonen? Kan een gemeente beslissen om een verordening op te maken om zorgwonen vergunningsplichtig te maken? Zo ja, geldt dit dan alleen voor zorgwonen of voor alle meldingsplichtige werken?](#)

- [Kan een gemeente in een verordening gebieden afbakenen waar zorgwonen mogelijk is en waar niet? Of een verordening om voorwaarden te verbinden aan \(bepaalde vormen van\) zorgwonen?](#)

Wat als stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften de creatie van een zorgwoning verbieden of beperken?

[Artikel 4.4.1](#), § 2, VCRO stelt dat de creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4 VCRO niet beschouwd wordt als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, tenzij die voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk verbieden.

Dit betekent dat wanneer aan de voorwaarden van artikel 4.2.4 van de VCRO voldaan is, de creatie van een ondergeschikte wooneenheid in het kader van zorgwonen niet beschouwd wordt als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

De verwezenlijking van een zorgwoning die voldoet aan de bepalingen van artikel 4.2.4 VCRO, kan via een meldingsprocedure gebeuren, zowel in de bestaande woning, als in een bestaand hoofdzakelijk vergund bijgebouw, als in een nieuwe, tijdelijke verplaatsbare inrichting, ook bij een zonevreemde woning.

Let wel, dit geldt voor zover deze voorschriften de creatie van een zorgwoning niet uitdrukkelijk verbieden.

Legt een stedenbouwkundige verordening voorwaarden op naar inplanting van een tijdelijke, verplaatsbare constructie, zullen tijdelijke, verplaatsbare constructies die hier niet aan voldoen, verboden zijn.

Dit geldt ook voor verkavelingsvoorschriften die bepaalde maxima opleggen voor bijgebouwen zoals een bepaalde hoogte, diepte of grootte. Beperken verkavelingsvoorschriften de oppervlakte van bijgebouwen tot vb. 20 m², kan geargumenteed worden dat bijgebouwen, groter dan 20m² uitdrukkelijk verboden zijn. Deze maxima zullen gerespecteerd moeten worden, ook bij het melden van een zorgunit. Een voorschrift dat bergplaatsen toelaat, is dan weer geen uitdrukkelijk verbod op andere functies.

Laten de verkavelingsvoorschriften ruimere bijgebouwen tot 100 m² toe, zal een melding slechts kunnen voor zover de ondergeschikte wooneenheid in het bijgebouw een maximale brutovloeroppervlakte heeft van 50 m². Indien men een tijdelijke, vrijstaande constructie wil plaatsen, zal een melding slechts kunnen wanneer deze een maximale brutovloeroppervlakte heeft van 50 m².

HANDHAVING

Wat als vóór de aanvang van het zorgwonen geen melding wordt gedaan?

[Zie hoger](#)

Wat als de beëindiging van de zorgsituatie niet wordt gemeld ?

[Zie hoger](#)

Wat als een tijdelijke, verplaatsbare constructie langer blijft staan dan de toegestane 2 keer 3 jaar en er geen vergunning voor afgeleverd werd? Hoe kan een gemeente handhaven?

De regelgeving voorziet dat :

- de plaatsing tijdelijk is voor een maximale totale duur van drie jaar per hoofdwooneenheid. De duur van de plaatsing kan met een nieuwe melding één keer verlengd worden met een aanvullende periode van maximaal drie jaar;
- binnen drie maanden na het beëindigen van de zorgsituatie, vermeld in artikel 4.1.1, 18°, b), VCRO, de tijdelijke, verplaatsbare constructie en de hiervoor aangelegde strikt noodzakelijke toegang verwijderd worden.

Als een gemelde mobiele zorgunit niet tijdig wordt verwijderd binnen de voorziene 3 maanden nadat de duurtijd van de melding of de verlenging ervan is verstreken, komt men niet tegemoet aan de verplichting die decretaal is opgelegd.

De schending van deze verplichting tot verwijderen is niet rechtstreeks strafbaar gesteld. Echter doordat de duurtijd van de melding is verstreken, komt men opnieuw terecht in een situatie die vergunningsplichtig is.

Het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies, is vergunningsplichtig (artikel 4.2.1, 5, c) VCRO).

Verder is ook het plaatsen van de constructie op zich vergunningsplichtig (artikel 4.2.1, 1°, a) VCRO).

Men kan zich in dat geval ook niet beroepen op de vrijstelling voor het plaatsen van een verplaatsbare constructie bij een woning. Artikel 2.1 van het Vrijstellingenbesluit bepaalt dat een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet nodig is voor de volgende handelingen :

"(...) 13° het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, zonder er effectief te wonen."

Het gaat dan bv. over het louter parkeren van een caravan in de periodes dat men er niet mee op reis gaat. Van zodra de plaatsing van een verplaatsbare inrichting, zoals tijdelijke mobiele unit, bedoeld is met het oog op bewoning op die plaats, geldt er geen vrijstelling en wel een vergunningsplicht.

De bewoners kunnen nog opteren om tijdig een omgevingsvergunning aan te vragen voor zover de mobiele zorgunit in de mogelijkheden valt om vergund te worden. Alsdan zal uiteraard steeds een ruimtelijke beoordeling dienen te gebeuren.

Wanneer geen omgevingsvergunning voorhanden is na het verstrijken van de wettelijke termijnen kan er worden opgetreden via het handhavingsinstrumentarium RO: waarschuwen, aanmanen, PV opmaken, herstel gerechtelijk vorderen of bestuurlijk bevelen...

Hierbij zal evenwel moeten nagegaan worden of de verjaring niet is ingetreden. Voor aflopende misdrijven van het plaatsen van een constructie is dit tien jaar in ruimtelijk kwetsbaar gebied en openruimte gebied en vijf jaar in alle andere gebieden. Voor het

gewoontemisdrijf van gewoonlijk gebruik van een grond, waarvan hoger sprake, begint de verjaringstermijn pas te lopen nadat de laatste handeling is gesteld.

De **rechter** kan, mee afhankelijk van de vordering en de al dan niet verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, opleggen dat de mobiele zorgunit verwijderd moet worden. Hij beveelt alsdan ook standaard de mogelijkheid tot ambtshalve uitvoering. De rechter kan ook bepalen dat de verwijdering vóór een bepaalde tijd moet gebeuren en kan daartoe een dwangsom opleggen indien dit wordt gevraagd. Het verdient de voorkeur een dwangsom te vragen.

Daarnaast kan ook een (gemeentelijke) **stedenbouwkundige inspecteur** een bestuurlijke herstelmaatregel opleggen in de vorm van een last onder dwangsom. Ook zou bestuurlijke bestuursdwang (artikel 6.4.7 VCRO) kunnen worden opgelegd door een (gemeentelijke) stedenbouwkundige inspecteur, maar dat lijkt ook hier niet aangewezen omdat het zo de gemeente is die het werk doet, terwijl de last van het ongedaan maken van de overtreding zoveel mogelijk bij de overtreder zélf moet gelegd worden. Het verdient ook hier de voorkeur een last onder dwangsom op te leggen. Ze verhoogt beter de druk dat de betrokkene het zélf doet (door een dwangsom).

(VER)HUUR

Mag de ondergeschikte wooneenheid en/of de hoofdwooneenheid verhuurd worden?

Ja, maar ten minste de blote eigendom van de hoofdwooneenheid en de ondergeschikte wooneenheid moet bij 1 titularis liggen.

De melding van het zorgwonen moet wel gebeuren met het oog op het huisvesten van een zorgbehoevend persoon, conform de definitie 'zorgwonen' in de VCRO.

Op het ogenblik van de inschrijving in het bevolkingsregister moet er een actuele zorgsituatie zijn. Dit sluit echter niet uit dat er na vb het overlijden of vertrek van de zorgbehoevende waarvoor de woning initieel ingericht werd, een andere zorgbehoevende gehuisvest wordt.

Wanneer blijkt dat bij het inschrijven van een (nieuwe) bewoner in het bevolkingsregister niet (meer) voldaan is aan de voorwaarden van de definitie zorgwonen, kan proces verbaal opgesteld worden. Indien geen zorgrelatie bestaat tussen de ondergeschikte wooneenheid en de woning is er immers sprake van een bijkomende woongelegenheid, waarvoor de vergunningsplicht geldt.

Moet er een huurovereenkomst worden afgesloten?

Het is steeds aan de eigenaar van de woning om te beslissen of hij een vergoeding vraagt voor het ter beschikking stellen van de ondergeschikte wooneenheid en/of de hoofdwooneenheid. Wenst hij dat, dan sluit hij best een huurovereenkomst af. De huurovereenkomst is dan onderworpen aan het Vlaams Woninghuurdecreet. In het huurcontract moet een regeling rond de kosten en lasten worden opgenomen.

Op fiscaal vlak worden de zorgverlener en de zorgbehoevende persoon niet beschouwd als één gezin. Dat heeft bijgevolg geen nadelig effect op sociale uitkeringen of sociale voordelen zoals bv. studietoelagen, werkloosheidsuitkering,... De huurgelden die een

verhuurder ontvangt, zullen wel moeten worden aangegeven in de personenbelasting. Voor deze aspecten neemt men het best contact op met de FOD Financiën.

Kan een ondergeschikte wooneenheid gemeld worden door een huurder?

Bij het melden moet geen bewijs van eigendom toegevoegd worden.

Artikel 137 van het Omgevingsvergunningenbesluit bepaalt wel dat de melding van een meldingsplichtige exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die onlosmakelijk verbonden is met de woonfunctie van een onroerend goed, verricht moet worden door de eigenaar van het goed. In geval van mede-eigendom verricht de persoon die door de mede-eigenaars als beheerder is belast met het beheer van het goed, de melding.

Bovendien is in het modelhuurcontract, ter beschikking gesteld door het Vlaams Huurdersplatform (VHP), volgende passage opgenomen:

Artikel 13: Veranderingen aan of wijziging van de bestemming van het gehuurde goed

DE HUURDER MAG DE BESTEMMING NIET VERANDEREN *

De huurder moet het gehuurde goed als een goede huisvader gebruiken en in overeenstemming met de bestemming die het gehuurde goed heeft.

De huurder mag slechts veranderingen of verbouwingen in het gehuurde goed uitvoeren, mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

In geval van toestemming kan de verhuurder bij het verstrijken van de huurovereenkomst, het herstel van het gehuurde goed in de oorspronkelijke staat niet eisen.

Bij het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder echter eisen alle niet toegelaten veranderingen of verbouwingen te verwijderen en het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Als veranderingen of verbouwingen werden toegelaten, zal de verhuurder ze bij het einde van de overeenkomst in volle eigendom mogen behouden, mits een betaling van een vergoeding aan de uittredende huurder. Over het bedrag van deze vergoeding moet een uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord vastgesteld zijn, vooraleer met de verbouwingen een aanvang gemaakt wordt.

De huurder mag onder geen beding het gehuurde goed in zijn geheel onderverhuren. Hij mag het slechts gedeeltelijk onderverhuren mits hij daartoe de voorafgaande schriftelijke toestemming heeft van de verhuurder. Ook voor de overdracht van de huurovereenkomst heeft hij een voorafgaande schriftelijke toestemming nodig van de verhuurder.

Zijn er modelformulieren voor een huurcontract?

Modelformulieren voor een huurcontract kunnen online gevonden worden bij vb de huurdersbond: <https://huurdersplatform.be/hb/modeldocumenten/>:

- Opzegging huurovereenkomst
- Onderhoud en herstellingen
- Huurcontract korte duur (maximaal 3 jaar)
- Huurcontract lange duur (9 jaar)

De huurwetgeving zegt dat erfgenamen kunnen verder huren, maar deze zullen zelden 65+ zijn. Hoe zit dat dan?

Als de zorgbehoevende huurder overlijdt, dan eindigt het huurcontract automatisch op het einde van de tweede maand na de maand waarin de huurder is overleden, tenzij één van de erfgenamen beslist om het huurcontract voort te zetten. Er is dus een actieve handeling van een erfgenaam vereist. Reageren zij niet, dan stopt het huurcontract automatisch. De zorgsituatie is dan beëindigd. Dit moet u melden aan de gemeente.

Wanneer een van de erfgenamen het contract wil voortzetten en niet beschouwd wordt als een zorgbehoevend of oudere persoon, is de zorgsituatie beëindigd. Om in dat geval correct te blijven verhuren, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente.

FISCALE, JURIDISCHE EN ANDERE GEVOLGEN

Hoe worden gezinnen die wonen in een zorgwoning behandeld vanuit fiscaal oogpunt?

Wanneer zorgwonen voldoet aan de voorwaarden in artikel 4.1.1, 18°, VCRO, gelden de algemene principes in Hoofdstuk I.- Algemeenheden; Elementaire begrippen, b) Gezin of huishouden, paragraaf 1 van de algemene onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters niet.

De bewoners van de ondergeschikte wooneenheid worden als een afzonderlijk gezin beschouwd, terwijl dezen toch worden ingeschreven onder hetzelfde huisnummer als de bewoners van de hoofdwooneenheid (wooncode (LOG.) 01 in het I.T. 140).

Indien de meldingsprocedure correcte gevolgd werd en de bewoners ingeschreven staan met de vermelding van de wooncode (LOG.) 01 in het I.T. 140) in het rijksregister, wordt fiscaal een onderscheid gemaakt tussen beide gezinnen. Door de toekenning van de wooncode (LOG.) 01 in het I.T. 140) weet de fiscale overheid dat er sprake is van twee gezinnen en worden ze apart belast.

Aan een ondergeschikte wooneenheid wordt geen apart huisnummer toegekend, maar hoe zit dat met een aparte postbus en busnummer?

De toekenning van huisnummers behoort tot de bevoegdheid van de gemeente. Zij kunnen hier specifieke regels voor hanteren.

Veel gemeenten springen voorzichtig om met de toekenning van huisnummers en busnummers aan ondergeschikte wooneenheden, aangezien zorgwonen per definitie een tijdelijke situatie is. Bovendien wordt het toekennen van een apart busnummer gezien als één van de tekenen bij de beoordeling of het om een volledig op zichzelfstaande woning gaat, wat bij zorgwonen niet het geval is.

Voor wat betreft de FOD Binnenlandse zaken vormt zorgwonen alvast een uitzondering op de regel '1 adres = 1 gezin', in het geval van zorgwonen kunnen 2 gezinnen gedomicilieerd staan op 1 huisnummer.

Kan je premies krijgen voor zorgwonen/de creatie van een ondergeschikte wooneenheid?

Voor de creatie van een ondergeschikte wooneenheid zijn er geen specifieke premies of subsidies voorzien. Wel bieden enkele Vlaamse instanties, provincies en gemeenten steunmaatregelen om je woning aan te passen aan bijvoorbeeld inwonende ouderen of om je woning levensloopbestendig te maken.

Een overzicht van alle premies vind je op www.premiezoeker.be.

De meest recente informatie over de aanvraagprocedures vind je steeds op de website van de premie-aanbieder.

Wordt een tijdelijke, verplaatsbare constructie (een mobiele zorgunit) als een roerend of een onroerend goed beschouwd?

Vroeger bestond er een strikt onderscheid tussen roerende en onroerende goederen. Al wat verplaatst kon worden was roerend en al wat niet verplaatst kon worden was onroerend.

Dit onderscheid is doorheen de jaren vervaagd door de rechtspraak van het Hof van Cassatie. Het tijdelijk, verplaatsbare karakter van een mobiele zorgunit betekent niet automatisch dat het om een roerend goed gaat.

Zo wordt een constructie onroerend van aard beschouwd als de constructie zodanig aan de grond vastzit, dat ze niet zonder schade kan worden verplaatst of verwijderd.

Omwille van de moderne technieken waardoor bijna alles kan worden verplaatst, wordt ook rekening gehouden met de bedoeling van de partijen om de goederen op duurzame wijze met de grond te verbinden.

Het begrip onroerend goed werd dus in de loop van de tijd ruimer ingevuld: de theoretische verplaatsbaarheid van een gebouw of werk sluit niet langer uit dat dit gebouw of werk onroerend uit zijn aard is, als men de bedoeling heeft om het gebouw of werk op duurzame wijze ter plaatse te laten.

De gemakkelijke verplaatsbaarheid van een wooncontainer, zorgunit, ... sluit dus niet uit dat deze als onroerend moet worden beschouwd, wanneer deze bestemd is om duurzaam op een bepaalde plaats te blijven en aldaar verbonden is met de grond.

Als een goed niet kan worden verwijderd zonder beschadiging, is dat per definitie de uitdrukking van de bedoeling om het ter plaatste te laten staan.

Uit de Memorie van toelichting bij het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 blijkt dat een tijdelijke, verplaatsbare constructie, waarin zorgwonen gerealiseerd wordt, een woning is in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en dus bijgevolg een onroerend goed is (art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021)

μ

⇒ In de regel zal het gaan om een onroerend goed. Dit is het geval als voldaan is aan de voorwaarden zoals opgesteld in de rechtspraak: de intentie om de verplaatsbare constructie ter plaatse te laten staan.

Als uit de omstandigheden blijkt dat deze intentie ontbreekt, zal het als een roerend goed gekwalificeerd kunnen worden.

Worden bewoners van de ondergeschikte wooneenheid en deze van de hoofdwooneenheid als aparte gezinnen beschouwd in het geval één van beide een schuldenlast zou hebben?

Er bestaan voor zover wij weten geen bijzondere regels voor zorgwonen voor wat betreft schulden.

Net zoals bij andere vormen van samenwonen, kan de gerechtsdeurwaarder de ondergeschikte wooneenheid samen met de hoofdwooneenheid als 1 woning beschouwen.

Dan zal er geen onderscheid gemaakt worden tussen wat aan welke persoon toebehoort, en kan de gerechtsdeurwaarder beslag leggen op alle goederen van hoofdwoning en zorgunit wat uiteraard een risico inhoudt. Op basis van facturen kan eventueel wel een revindicatievordering gedaan worden.

Is het nodig of aan te raden dat de bewoner van de kleinere (ondergeschikte) wooneenheid een woningverzekering/brandpolis afsluit?

Het al dan niet verplicht zijn van verzekeringen behoort tot de bevoegdheden van de FOD economie. Op hun website kan je hier volgende informatie over terugvinden:

<https://economie.fgov.be/nl/themas/financiele-diensten/verzekeringen/verzekeringsovereenkomst/verplichte-en-facultatieve>

Een brandverzekering behoort tot de facultatieve verzekeringen, tenzij de woning verhuurd wordt. Voor meer informatie neem je best contact op met de FOD economie of met je verzekeringsmakelaar.

Is een apart kadastrummer mogelijk bij zorgwonen?

Enkel in bepaalde gevallen zal een nieuw kadastraal perceel worden gecreëerd, op basis van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 juli 2018 betreffende het aanleggen en bijhouden van de kadastrale documentatie en tot vaststelling van de modaliteiten voor het afleveren van kadastrale uittreksels.

Voorbeelden:

1. Wanneer binnen een gebouw verschillende wooneenheden worden gecreëerd zonder interne verbinding;
2. Wanneer er een wooneenheid wordt gecreëerd in een bijgebouw
3. Wanneer de zakelijke rechten op een deel van het kadastraal perceel wijzigen

In het geval van zorgwonen moet ten minste het blote eigendom van de hoofdwooneenheid en de ondergeschikte wooneenheid toebehoren aan dezelfde titularis of titularissen. Voorbeeld 3 is dus niet van toepassing.

Bovendien mag de ondergeschikte wooneenheid niet als een volledig op zichzelf staande woning kunnen fungeren, dit blijkt uit de 'ondergeschiktheid'. Hiermee wordt bedoeld dat er steeds een functioneel verband moet zijn tussen beide wooneenheden met het oog op een zorgrelatie. De hoofdwooneenheid blijft het hoofdvolume.

In het geval de zorgwoning voorzien wordt in een bestaande woning mag deze hiervan slechts een beperkt deel uitmaken. De ondergeschikte wooneenheid mag niet helemaal op zichzelf als een volledig aparte woning kunnen functioneren. Bij een zorgwoning binnen een bestaande woning moeten er voldoende gemeenschappelijke leefruimtes aanwezig zijn. Welke ruimtes dit zijn is evenwel afhankelijk van de wensen en behoeften van de bewoners. Voorbeeld 1 is dus niet van toepassing.

Indien het een zorgwoning betreft buiten het bestaande bouwvolume, kan deze wel over een eigen keuken, bad/douche en wc beschikken, maar moet het één gebouwencomplex blijven, zowel in eigendom, als functioneel en moet de bijkomende ondergeschikte wooneenheid kleiner zijn dan het hoofdvolume. Voorbeeld 2 is dus niet van toepassing.

Wanneer een vruchtgebruik gevestigd wordt op een gedeelte van een woning, moet er een PRECAD gebeuren. In de akte vestiging vruchtgebruik moet de notaris vervolgens het geprekadastreerd nummer opnemen. Wat het Kadaster na de akte doet, al dan niet een

apart kadastraal nummer creëren, is een andere zaak. Hiervoor neemt u best contact op met het Kadaster. Het is wel degelijk mogelijk om een PRECAD te doen blijken. In appartementsgebouwen hebben de verschillende wooneenheden en de gemeenschappelijke delen sinds een aantal jaar reeds een eigen kadastraal nummer. Alle appartementen krijgen een partitienummer toegewezen (P0001, P0002, ...) De gemeenschappelijke delen zullen gekadastraald staan als P000.

Bij een zorgwoning is het evenwel niet de bedoeling dat de ondergeschikte wooneenheid apart verkocht wordt. In dergelijke gevallen is er immers sprake van een bijkomende wooneenheid, waarvoor de vergunningsplicht geldt.

Is het mogelijk om een vruchtgebruik te vestigen op de ondergeschikte wooneenheid?

Voor de vestiging van een vruchtgebruik op een deel van een woning/gebouw moeten in principe statuten van mede-eigendom worden opgesteld. Die vraag komt bv. vaak terug wanneer een eigenaar van een woning een vruchtgebruik op de bureauruimte wil vestigen voor zijn vennootschap.

Enkel door de creatie van een mede-eigendom kan het goed dat in vruchtgebruik gegeven wordt, 'gevisualiseerd' worden, of zakenrechtelijk worden afgebakend. Er wordt dus met andere woorden een mede-eigendom opgericht, waarbij dan twee privatieven voorzien worden en een aantal gemeenschappelijke delen. Eén van die privatieven kan vervolgens in vruchtgebruik worden gegeven.

Dit is nu al vaste adviespraktijk in dergelijke situaties (in sommige rechtsleer is daar evenwel nog discussie over) maar vanaf 1 september 2021 zou dit ook definitief in de wet gekomen zijn, met de inwerkingtreding van het nieuwe goederenrecht.

Het is wel aangewezen dat in de statuten van mede-eigendom de nodige waarborgen en verwijzingen naar het statuut van zorgwoning worden opgenomen.

Wat betreft de vraag van het kadastraal nummer: voor het vestigen van een vruchtgebruik moet er evengoed een PRECAD gebeuren. In de akte vestiging vruchtgebruik moet de notaris vervolgens het geprekadastraald nummer opnemen. Wat het Kadaster na de akte doet, al dan niet een apart kadastraal nummer creëren, is een andere zaak. Dit is eerder een vraag waar het Kadaster op zal kunnen antwoorden. Het is wel degelijk mogelijk om een PRECAD te doen blijken.

In appartementsgebouwen heeft sinds een aantal jaar alles trouwens wel een eigen kadastraal nummer. Alle appartementen krijgen een partitienummer toegewezen (P0001, P0002, ...) De gemeenschappelijke delen zullen gekadastraald staan als P000. Een vestiging van een vruchtgebruik op de zorgwoning kan dus wel degelijk, mits er eerst statuten van mede-eigendom worden opgesteld. De VCRO voorziet ook dat dit mogelijk is door enkel te vereisen dat de blote eigendom bij één en dezelfde persoon blijft.

Er zal niet noodzakelijk steeds met een mede-eigendom gewerkt moeten worden als het echt om een afzonderlijk gebouw gaat en er geen gemeenschappelijke delen zijn. Ook daar moet dan wel de nodige zorg besteed worden aan het informeren van alle partijen dat de voorwaarden voor zorgwonen gerespecteerd moeten blijven, om te vermijden dat een stedenbouwkundige overtreding begaan wordt.

Let wel, bij een zorgwoning is het evenwel niet de bedoeling dat de ondergeschikte wooneenheid apart verkocht wordt, ook al is er een apart kadasternummer voor. In

dergelijke gevallen is er immers sprake van een bijkomende woongelegenheden, waarvoor de vergunningsplicht geldt.

ALLERHANDE

Wat is het verschil tussen een kangoeroewoning en een (inpandige) zorgwoning?

Wanneer men op stedenbouwkundig gebied spreekt over een (inpandige) zorgwoning, is dit een ondergeschikte wooneenheid die voldoet aan de definitie in artikel 4.1.1, 18° VCRO:

"zorgwonen: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- a) in of bij een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;*
- b) de ondergeschikte wooneenheid, vermeld in punt a), wordt gecreëerd met het oog op:
 - 1) de huisvesting van ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of ouder is;*
 - 2) de huisvesting van ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon die zorgbehoevend is. Een zorgbehoevende persoon is een persoon met een handicap, een persoon die in aanmerking komt voor een zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden, een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood of een basisondersteuningsbudget als vermeld in artikel 4, eerste lid, 1°, 2° en 3°, van het decreet van 18 mei 2018 houdende de Vlaamse sociale bescherming, of een persoon die behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuishmilieu te kunnen handhaven. De kinderen ten laste van de zorgbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van twee personen;*
 - 3) de huisvesting van de zorgverlener als de personen, vermeld in punt 1) of 2), gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid;**
- c) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op enerzijds de hoofdwooneenheid en anderzijds de ondergeschikte wooneenheid, vermeld in punt a), of de grond waarop die ondergeschikte wooneenheid tijdelijk wordt geplaatst, berust bij dezelfde titularis of titularissen."*

Wanneer de ondergeschikte wooneenheid voldoet aan deze voorwaarden EN aan de voorwaarden in artikel 4.2.4, 1°, VCRO, moet men geen omgevingsvergunning aanvragen voor de creatie van een bijkomende wooneenheid, maar volstaat een melding.

Een kangoeroewoning is een term die in de praktijk vaak gebruikt wordt, maar stedenbouwkundig geen afzonderlijke betekenis heeft. Het gaat om een woning die bestaat uit een grote wooneenheid voor een gezin en een kleinere wooneenheid voor bv. grootouders.

Het kan zijn dat aan alle voorwaarden voldaan is van een zorgwoning, zoals hierboven uiteengezet is. In dat geval is de kangoeroewoning tevens een 'zorgwoning'.

Het kan ook zijn dat dit niet het geval is, bv. omdat de kleinere wooneenheid niet voor een zorgbehoevende, oudere of zorgverlener is, of wanneer de kleinere wooneenheid geen fysiek geheel vormt met de grote wooneenheid. Er is dan niet voldaan aan de definitie van zorgwonen.

Dit betekent dan niet dat een kangoeroewoning per definitie niet mogelijk is, maar wel dat er in de plaats van een loutere melding, er een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden.