

Hoe omgaan met Assistentiewoningen?

januari 2014

Deze leidraad is een ambtelijk document en is het product van het Atrium Centrumsteden¹.

De leidraad wil aangeven hoe we binnen de ruimtelijke ordening kunnen omgaan met aanvragen over assistentiewoningen, hoe we deze vervolgens kunnen vergunnen en handhaven, en waar we hierbij moeten opletten.

Deze leidraad kwam tot stand in overleg met Wonen, Inspectie en Welzijn.

Dit document werd niet gevalideerd maar is gedragen binnen het Atrium Centrumsteden.

De standpunten zijn gebaseerd op juridische en stedenbouwkundige inzichten gekend dd. januari 2014. Indien de praktijk of de rechtspraak andere inzichten zou teweegbrengen, kan deze leidraad aangepast worden.

DISCLAIMER. De informatie in deze leidraad is gedragen door het Atrium Centrumsteden en wordt beschikbaar gesteld door Ruimte Vlaanderen. De tekst heeft een zuiver informatieve en indicatieve waarde en bevat geen juridisch advies of instructies die toelaten een juridische procedure te starten of te begeleiden. De leidraad kan hooguit dienen ter ondersteuning van een juridische vraagstelling. Indien U vragen heeft omtrent een (juridische) vraagstelling kan U altijd daartoe contact opnemen met een gekwalificeerd raadsman, Justitiehuis of de balie. Ruimte Vlaanderen aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid.

¹ Het Atrium Centrumsteden is een periodiek overlegplatform met ambtelijke vertegenwoordigers van de 13 centrumsteden en van Ruimte Vlaanderen. Het wordt voorgezeten door Linda Boudry, directeur van het Kenniscentrum Steden.

Inhoud

<u>1</u>	<u>AANLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>VRAAGSTELLING.....</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>LEIDRAAD</u>	<u>4</u>
	<u>Stelling 1: Een assistentiewoning is een woning.....</u>	<u>4</u>
	<u>Stelling 2: Een assistentiewoning kan als woning vergund worden in een zone voor gemeenschapsvoorziening, als onderdeel van een gemeenschapsvoorziening..</u>	<u>4</u>
	<u>Stelling 3: De beslissing is handhaafbaar</u>	<u>6</u>
	<u>Stelling 4: Het lokale beleid kan sturen.....</u>	<u>7</u>
<u>4</u>	<u>VOORWAARDEN</u>	<u>7</u>
<u>5</u>	<u>TIPS.....</u>	<u>8</u>
<u>6</u>	<u>CONTEXT TER INFO</u>	<u>9</u>

1 AANLEIDING

Sinds 1 januari 2013 zijn de bepalingen van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 aangaande de groepen van assistentiewoningen in werking getreden.

Een groep van assistentiewoningen is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. (art. 33 Woonzorgdecreet)

Deze groepen van assistentiewoningen zijn bedoeld als opvolger van het 'serviceflatgebouw'. Dit stond voor een gebouwencomplex met individuele woongelegenheden, waar ouderen zelfstandig wonen, en met gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop de residenten facultatief beroep op kunnen doen.

Eén van de verschillen met de voormalige serviceflats is, dat het vanuit de wetgeving inzake Welzijn niet langer noodzakelijk is dat de groep van assistentiewoningen erkend is, en bovendien moeten ze ook niet langer passen binnen een programmatie.

In het verleden werd er enkel een stedenbouwkundige vergunning toegestaan indien door de aanvrager ook een erkenning kon worden voorgelegd. Op die wijze was er voldoende garantie dat de aanvraag ook daadwerkelijk een serviceflat betrof.

De erkenning volgens de nieuwe procedure is fundamenteel anders op 2 punten: de erkenning is niet verplicht en moet pas aangevraagd worden wanneer het project gerealiseerd is. Door het wegvallen van de verplichting ervan, en ook van de programmatie, ontbreekt de garantie voor de ruimtelijk ordening en bestaat het gevaar dat dergelijke projecten worden aangewend om hele kleine woonprojecten te realiseren met afwijkende normen voor parkeerplaatsen, fietsenbergingen....

Bijgevolg kan de erkenning niet als een garantie bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning gebruikt worden, zoals dit bij serviceflats het geval was.

De centrumsteden kaartten deze problematiek op het atrium centrumsteden aan, en vroegen hoe zij moeten omgaan met stedenbouwkundige aanvragen voor assistentiewoningen.

2 VRAAGSTELLING

Hoe moet de vergunningverlenende overheid omgaan met aanvragen tot assistentiewoningen en hoe kunnen deze aanvragen gehandhaafd kan worden.

Aan de hand van praktijkvoorbeelden werden op het Atrium Centrumsteden de stedenbouwkundige aspecten, het welzijnsvraagstuk en het toepassingsvraagstuk van het grond en pandendecreet toegelicht. Hieruit kunnen volgende vragen uit afgeleid worden² :

- **Is een assistentiewoning een woning of een gemeenschapsvoorziening?**
- **Hoe kunnen garanties ingebouwd worden?**

Aan de hand van 4 stellingen worden in hoofdstuk 3 de antwoorden op deze vragen geformuleerd. Het hoofdstuk 4 buigt zich meer in detail over de voorwaarden.

² Oorspronkelijk was er ook een derde vraag: "Vallen de assistentiewoningen onder de sociale last, m.a.w. zijn er sociale assistentiewoningen?" Deze vraag is niet meer actueel gelet op het arrest van het Grondwettelijk Hof. In het arrest nr. 145/2013 van 7 november 2013 heeft het Grondwettelijk Hof de regeling betreffende de sociale lasten (artikel 4.1.16 t.e.m. artikel 4.1.26 van het Grond- en Pandendecreet) vernietigd.

3 LEIDRAAD

Een assistentiewoning is een woning

Een assistentiewoning is een woning, met als specifieke doelgroep 65-plussers, waarvoor zorg op eigen verzoek mogelijk wordt gemaakt. Afhankelijk van de plaats waar een assistentiewoning wordt aangevraagd, en de geldende voorschriften op die plaats, zijn er 2 mogelijkheden:

Mogelijkheid 1: er zijn **geen specifieke voorschriften voor woningen** van kracht in dit woongebied. De aanvraag wordt beoordeeld in overeenstemming met de beoordelingsgronden uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en op basis van de algemene gewestplanvoorschriften geldig voor wonen. De vergunningverlener kan indien gewenst bijkomende voorwaarden en lasten opleggen (zie verder). Deze voorwaarden kunnen, indien ruimtelijk te motiveren, strenger zijn dan de voorwaarden waaraan een assistentiewoning zoals bedoeld in woonzorgdecreet moet voldoen. Bijvoorbeeld kan de stad gemotiveerd bepalen dat er 100% 65-plussers moeten wonen. Voorwaarden die minder streng zijn kunnen in theorie ook, maar dienen gekoppeld te zijn aan een voldoende onderbouwde visievorming. Makkelijkste is om te verwijzen naar het woonzorgdecreet.

Mogelijkheid 2: er zijn **specifieke voorschriften voor woningen** van kracht in dat gebied. De geldende voorschriften uit plannen of verordeningen met betrekking tot woningen zijn hier onverkort van toepassing. Met andere woorden zal een assistentiewoning bij een stedenbouwkundige aanvraag ook moeten voldoen aan eventuele bepalingen inzake parkeerplaatsen of inzake minimumoppervlaktes van woonentiteiten geldend in die stad of wijk.

Indien men een **uitzondering op de geldende voorschriften** wilt maken voor assistentiewoningen, zal dit in het plan of de verordeningen zelf geregeld moeten worden. In dit geval wordt duidelijk gedefinieerd wat een groep van assistentiewoningen is, en aan welke voorwaarden ze dan wel moeten voldoen.

Stelling 1: Een assistentiewoning kan als woning vergund worden in een zone voor gemeenschapsvoorziening, als onderdeel van een gemeenschapsvoorziening.

In een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen kunnen handelingen van algemeen belang en de daarmee verbonden activiteiten ten allen tijde worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de aanvrager of het al dan niet aanwezig zijn van enig winstoogmerk.

De handelingen moeten gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en moeten ten dienste staan van de gemeenschap.

Zo oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld in het verleden reeds dat bejaardenvoorzieningen kunnen worden vergund in een dergelijk gebied.

Ook met betrekking tot de serviceflats oordeelde de Raad van State in het arrest De Vloot dat dit kan in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Zij verwees hiervoor naar de definitie van een serviceflat: "een of meer gebouwen die, onder welke benaming ook, functioneel een geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig kunnen wonen en uit gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen".

De Raad van State oordeelde dat door het voorzien van de gemeenschappelijke voorzieningen de bejaarden langer in relatieve onafhankelijkheid kunnen wonen, waardoor het bestemd kan worden als een gemeenschapsvoorziening.

De definitie van een groep van assistentiewoningen is: “een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.” Hierbij wordt geen expliciete melding meer gemaakt van gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening. Enkel over het voorzien van facultatieve ouderenzorg, die bovendien kan aangeboden worden door middel van een samenwerkingsverband (en dus niet in het gebouw zelf aanwezig moet zijn).

Een assistentiewoning heeft wel degelijk als doel ouderen langer zelfstandig te laten wonen, hetgeen in principe past binnen een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Bijgevolg kan een assistentiewoning als woning in blauw vergund worden, indien het als onderdeel van een gemeenschapsvoorziening functioneert en ten dienste staat van de voorziening van gemeenschap.

Uit de volgende vragen en antwoorden komen een aantal elementen naar voren die zeker in een vergunningsaanvraag aanwezig moeten zijn opdat het voorwerp daadwerkelijk een assistentiewoning is:

Vraag: Hoe kan men als vergunningverlenende overheid uit de vergunningsaanvraag voldoende afleiden dat het voorwerp werkelijk assistentiewoningen zijn conform de bestemming ‘gemeenschapsvoorziening’?

Antwoord: Indien de assistentiewoning integraal deel uitmaakt van een woonzorgcampus (ruimtelijk en organisatorisch), en de wooneenheden duidelijk aangepast zijn, heeft men in principe voldoende garanties dat het ook daadwerkelijk om een gemeenschapsvoorziening gaat.

Echter, wanneer de woningen niet zijn geïntegreerd in een dergelijke campus, moet men minstens nagaan of volgende elementen allen aanwezig zijn (crf de erkende assistentiewoningen in de zin van de artikelen 33-36 van het woonzorgdecreet):

- **Het moet gaan om huisvesting voor ouderen (65+)**
Hierbij moet echter opgemerkt worden dat bij erkende assistentiewoningen 25 procent van de wooneenheden ook gebruikt mogen worden voor mensen jonger dan 65 jaar.
- **Aangepaste wooneenheden**
Nergens wordt gepreciseerd wat deze aangepaste wooneenheden zijn. De toegankelijkheidsverordening is enkel van toepassing op de gangen en de toegangsdeuren. Bij erkende assistentiewoningen dient ook aan de binnenzijde van de deur van de wooneenheid een draaicirkel gerespecteerd worden.
Aangezien de wooneenheden bedoeld zijn om ouderen langer zelfstandig te laten wonen, moet minstens onder ‘aangepast’ worden verstaan dat alle ruimten binnen de wooneenheid rolstoeltoegankelijk zijn, ook de sanitaire voorzieningen.
Bovendien zal in die optiek ook elk verdiep toegankelijk moeten zijn door middel van een lift die ruim genoeg is voor de rolstoelgebruiker én een begeleider. Idealiter zou de lift zodanig groot moeten zijn dat er een ziekenhuisbed in past.
- **Ouderenzorg waar men facultatief beroep op kan doen**
Er moet aangetoond worden dat er zorgverstrekking in de nabijheid is, en dat hiervoor samenwerkingsakkoorden gesloten zijn/worden. Een bijkomend document bij aanvraag kan dit aantonen.
- **De aanwezigheid van een woonassistent**
Dit is ruimtelijk moeilijk na te gaan. Een bijkomend document bij aanvraag kan dit aantonen.
- **Het scheppen van voorwaarden tot sociale netwerkvorming**
Hieruit kan men afleiden dat er een aantal gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes aanwezig moeten zijn.

– **Onmiddellijke hulp in noodsituaties.**

Er moet altijd iemand ter beschikking zijn om een noodoproep te beantwoorden. Elke wooneenheid dient dus minstens over een oproepsysteem te beschikken. Dit is ruimtelijk moeilijk na te gaan. Een bijkomend document bij aanvraag kan dit aantonen.

– **Er is een beheersinstantie die instaat voor de dagelijkse leiding.**

Dit is ruimtelijk moeilijk na te gaan. Een bijkomend document bij aanvraag kan dit aantonen.

De gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes en de aangepaste wooneenheden zijn uitgesproken ruimtelijke voorwaarden en kunnen duidelijk uit de plannen blijken. De andere elementen zullen moeten blijken uit de motivatienota, intentieverklaringen of eventuele akkoorden met woonzorgcentra of andere zorgverstrekkers.

Indien blijkt uit de aanvraag dat de genoemde elementen niet aanwezig zijn, zal moeten geoordeeld worden dat de aanvraag geen ‘groep van assistentiewoningen’ als voorwerp heeft, onvoldoende als onderdeel van een gemeenschapsvoorziening functioneert en bijgevolg niet ten dienste staat van de voorziening van gemeenschap. In dit geval is de aanvraag in strijd is met de bestemming ‘gemeenschapsvoorziening’.

Opmerking: het besluit van de Vlaamse regering inzake assistentiewoningen voorziet in de mogelijkheid om ‘voorafgaandelijk’ een erkenning aan te vragen. Dit blijkt echter enkel een akte name te zijn van de sector welzijn. Er is geen enkele garantie, noch controle dat de erkenning na het voltooiën van de werken ook daadwerkelijk zal aangevraagd worden. Een dergelijk document kan op zich dus niet volstaan om de aanvraag te bestempelen als een ‘groep van assistentiewoningen’ die toegelaten kunnen worden in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Stelling 2: De beslissing is handhaafbaar

Zowel in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, als in een woonzone, dient men bij het afleveren uitdrukkelijk een vergunning te verlenen voor ‘assistentiewoningen in de zin van het woonzorgdecreet’. Op die wijze is er een specifiek voorwerp vergund, en bij een andere invulling van de constructies kan dit gehandhaafd worden.

De meest zekere en duidelijke oplossing is, naast de vermelding van assistentiewoningen in het voorwerp van de aanvraag, ook uitdrukkelijk voorwaarden in de vergunning op te nemen (zie ook verder). Hierbij gaat het dan om:

- Men mag de gebouwen niet in gebruik nemen voor andere doeleinden dan een assistentiewoning in de zin van het woonzorgdecreet.
- De wooneenheden moeten bewoond worden door ouderen met een minimumleeftijd zoals opgelegd door artikel 33 van het woonzorgdecreet.
- Elke wooneenheid moet beschikken over een oproepsysteem in het kader van crisishulp.
- Er moeten gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes aanwezig zijn.
- De wooneenheden moeten volledig rolstoeltoegankelijk zijn, met inbegrip van de sanitaire ruimtes.
- Elk verdiep moet bereikbaar en toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers.

In een woonzone kan de handhaafbaarheid versterkt worden door het opmaken van specifieke verordeningen die duidelijk omschrijven wat er verstaan wordt onder een assistentiewoning, en aan welke voorwaarden voldaan moet worden. (zie ook onder stelling 4). Hieraan gekoppeld kunnen de assistentiewoningen ook meegenomen worden al onderdeel van bijvoorbeeld het lokaal handhavingsplan, waarin verdere werkwijze kan afgesproken worden tussen RWO Inspectie, de parketten, rechtbanken en de gemeente.

Vraag: Kan deze assistentiewoning evolueren naar andere woonvorm (vb. studentenflats)? Kan dit zonder vergunning?

Antwoord: Een assistentiewoning valt onder de functie 'wonen'. Wanneer men dus overgaat naar een andere woonvorm is er in principe geen aanvraag tot functiewijziging verplicht.

Wanneer er echter uitdrukkelijk een vergunning werd afgeleverd met als voorwerp 'een assistentiewoning in de zin van artikel 33-36 van het woonzorgdecreet', en men gebruikt de constructie voor iets anders, zoals studentenhuisvesting, is dit in strijd met de verleende vergunning en is handhaving, alsook een vordering tot herstel mogelijk. Wilt men de constructie voor iets anders gebruiken, zal men dus een wijziging van de vergunning moeten bekomen.

Voorgaande geldt des te meer wanneer er voorwaarden worden opgelegd in de vergunning, en in het bijzonder wanneer het gebruik voor een ander doeleinde uitdrukkelijk wordt uitgesloten (zie eerder).

Mogelijks zal het veranderen van de woonvorm met vergunningsplichtige werken gepaard gaan, waardoor een nieuwe beoordeling mogelijk wordt. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn wanneer het aantal woonentiteiten gewijzigd wordt, door bijvoorbeeld twee assistentiewoningen samen te nemen om een groter appartement te bekomen.

Wanneer er een verordening is en de 'groep voor assistentiewoningen' bewoond zou worden voor een andere doelgroep, is dit in strijd met de verordening/plan, hetgeen dan in principe gehandhaafd kan worden. Dit geldt uiteraard enkel en alleen voor wat er geregeld wordt in deze verordening/plan.

Tot slot, wanneer men het gebruik wijzigt naar een ander doeleinde - voor wat betreft assistentiewoningen in blauwe zone – worden er handelingen uitgevoerd in strijd met de bestemming van het Gewestplan, hetgeen op basis van artikel 6.1.1. VCRO strafbaar is en gehandhaafd kan worden.

Stelling 3: Het lokale beleid kan sturen

Indien er **geen specifieke voorschriften** gelden over GAW, beoordeelt de vergunningverlenende overheid aanvraag per aanvraag. Elke aanvraag moet beoordeeld worden op basis van de goede ruimtelijke ordening en voldoen aan de geldende voorschriften van plan/verordening inzake wonen (oppervlakte, parkeernorm,...). Aangezien er geen specifieke voorschriften gelden over GAW, betreft het de *appreciatiebevoegdheid* van de vergunningverlenende overheid of de aanvraag kan vergund worden en met welke voorwaarden. De mate waarin de voorwaarden duidelijk gemotiveerd worden, vormt de basis voor het handhavingsbeleid. Mogelijks wordt dit beleid dan op niveau van de Deputatie niet gevolgd.

Indien er **wel specifieke voorschriften** gelden over GAW via een uitvoeringsplan of een verordening, gaat het lokale bestuur sturend te werk gaan door aan te geven waar er wel of waar er geen GAW gewenst zijn (locatiebeleid), aan welke kwaliteitseisen ze bijkomend dienen te voldoen (toegankelijkheid, gemeenschappelijke ruimtes,...), of van welke kwaliteitseisen ze kunnen afwijken ten aanzien van andere woningen (oppervlakte, parkeernorm,...). De voorschriften bieden *rechtszekerheid* en een duidelijk kader voor het handhavingsbeleid.

4 VOORWAARDEN

Aangeraden wordt te stellen dat de aanvraag (als voorwerp) "**een assistentiewoning in de zin van erkende assistentiewoningen conform de artikelen 33-36 van het woonzorgdecreet**" betreft. Daarnaast kan de vergunning duidelijkheid scheppen omtrent de volgende elementen:

- De leeftijd: de entiteiten moeten bewoond worden door 65-plussers
- Aangepaste huisvesting (ook de leefruimten)
- Er moet zorg op verzoek aanwezig zijn en gegarandeerd worden

- Crisiszorg en overbruggingszorg moeten gegarandeerd worden
- Er zijn gemeenschappelijke ruimtes en ontmoetingsruimtes
- Er is een beheersinstantie die instaat voor de dagelijkse leiding en er moet iemand ter beschikking staan op crisisoproepen te beantwoorden

Een aantal van deze elementen kunnen in de vergunning uitdrukkelijk als voorwaarde opgelegd worden. Men moet hierbij rekening houden met artikel 4.2.19 §1 VCRO, dat stelt dat de opgelegde voorwaarden voldoende precies moeten zijn, en redelijk in verhouding moeten staan tot de vergunde handelingen. Zij kunnen enkel verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager en mogen niet tot gevolg hebben dat de handelingen afhankelijk gemaakt worden van een bijkomende beoordeling door de overheid. In die optiek is het moeilijk om uitdrukkelijk voorwaarden op te leggen inzake zorg.

Wat betreft de leeftijd, kan gesteld worden dat de wooneenheden moeten bewoond worden door ouderen met een **minimumleeftijd** zoals opgelegd door artikel 33 van het woonzorgdecreet. In principe mag men volgens de antidiscriminatiewet niet discrimineren op basis van leeftijd. Hierop is een uitzondering wanneer de maatregel beantwoordt aan een legitiem doel en wanneer de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn. Aangezien de aanvraag uitdrukkelijk een groep van assistentiewoningen betreft en het woonzorgdecreet zelf deze leeftijdsgrens oplegt voor dergelijke woningen, kan in de vergunning ook deze leeftijdsgrens overgenomen worden.

Wat betreft de **“aangepaste huisvesting”**, strekt het tot de aanbeveling dit te verduidelijken, nu er in het woonzorgdecreet niet wordt gespecificeerd waaruit die ‘aanpassing’ moet bestaan. Met kan bijvoorbeeld opleggen dat de wooneenheden volledig rolstoeltoegankelijk moeten zijn, met inbegrip van de sanitaire ruimten en dat elk verdiep bereikbaar moet zijn voor rolstoelgebruikers.

Wat betreft de **“gemeenschappelijke ruimtes en ontmoetingsruimtes”** kan bijvoorbeeld gespecificeerd worden dat deze binnen het gebouw moeten zijn en bepaalde minimum oppervlaktes bedragen.

Je kan deze verduidelijkingen verankeren in een regelgevend kader bijvoorbeeld in voorschriften van een uitvoeringsplan of van een verordening.

Om elke wijziging in gebruik in de hand te houden kan men expliciet stellen dat **“de constructie niet in gebruik mag genomen worden voor andere doeleinden dan assistentiewoningen in de zin van artikel 33-36 van het woonzorgdecreet”**.

5 TIPS

- Omschrijf duidelijk het voorwerp van de vergunning als ‘groep van assistentiewoning in de zin van de erkende assistentiewoningen conform de artikelen 33-36 van het woonzorgdecreet’
- Beoordeel als een woning in “rood”, de gangbare voorschriften zijn geldig
- Beoordeel als een woning deel uitmakend van een gemeenschapsvoorziening in “blauw”, en ga na of er voldoende garanties zijn inzake gemeenschappelijke voorzieningen
- Bouw locatiebeleid en specifieke kwaliteitsvoorwaarden in aan de hand van een verordening of een uitvoeringsplan. Zo kan je sturen en differentiëren.
- Bouw handhaafbaarheid in aan de hand van voorwaarden, verwijst naar woonzorgdecreet

6 CONTEXT TER INFO

Situering

Het Woonzorgdecreet (13 maart 2009) regelt thuiszorg (gezinszorg en aanvullende thuiszorg, logistieke hulp, dienst voor oppashulp, diensten voor thuisverpleging,...) en residentiele zorg (woonzorgcentra (WZC), dagverzorgingscentra, centrum kortverblijf...). De groep van assistentiewoningen (GAW) – de vroegere serviceflats – vallen hier tussenin.

GAW's promoten, inspelend op de behoefte van de vergrijzende maatschappij, het zelfstandig wonen voor ouderen in een beveiligde omgeving. Het betreft steeds een groep van appartementen van minstens 40m² per unit, waarbij de bewoners ouder dan 65 jaar zijn en de vrije keuze hebben over het afnemen van zorgdiensten (dagelijkse zorg, crisiszorg en overbruggingszorg). De woningen moeten zo voorzien zijn dat bij noodoproep onmiddellijk hulp kan verleend worden (ambulant oproepsysteem, in sanitaire cel vast oproepsysteem). Een woonassistent moet minstens één keer per week aanwezig in gebouw en dagelijks telefonisch bereikbaar. Er is ook een gebruikersraad. Tevens moet er een ontmoetingsruimte voorzien zijn dat op loopafstand van GAW mag liggen. Een interne afsprakennota regelt het woonrecht en de opzegmodaliteiten. Voorbeeld: einde van zakelijk recht van uitbater, of eigenaar (of houder van wooncertificaat) wil AW zelf betrekken--mogelijkheid moet in contract met bewoner zijn vermeld, en uitbater moet dan een andere gelijkwaardige AW toewijzen. Dit wordt gereld in BVR betreffende groepen van assistentiewoningen.

Programmatie en erkenning

- geen programmatie (geen maximum)
- geen verplichte erkenning
- erkenning = kwaliteitswaarborg
- erkende GAW: inspectie om de drie jaar
- niet-erkende: enkel melding
- aanmeldingsprocedure bij klachten (zware misdrijven):

Belastingregime

- BTW op bouw: ook verlaagd tarief 12 %, indien bouwheer en exploitant dezelfde zijn. Bij verkoop van een AW, wel nog 21 %, maar daar is intern binnen BTW administratie overleg over bezig.
- BTW op diensten (vb. cafetaria): vrijstelling voor alle GAW
- successierechten: vrijstelling alleen voor BEVAK SF
- onroerende voorheffing: vrijstelling alleen voor openbare en non-profit GAW

Sociale GAW

- Sociale GAW's betreft wonen volgens Vlaamse Wooncode en regels van sociale huisvesting.
- Sociale GAW's betreft zorg volgens woonzorgdecreet en uitvoeringsbesluiten.