

This item is the archived peer-reviewed author-version of:

De uitbreiding van het zorgwonen in de Vlaamse Codex RO

Reference:

Vandromme Tom.- De uitbreiding van het zorgwonen in de Vlaamse Codex RO
Rechtskundig weekblad - ISSN 1782-3463 - (2020-2021), p. 2
To cite this reference: <https://hdl.handle.net/10067/1808770151162165141>

De uitbreiding van het zorgwonen in de Vlaamse Codex RO

1. De vermaatschappelijking van de zorg en de vergrijzing van de maatschappij zorgen voor wijzigingen in het woonpatroon van zorgbehoevenden en ouderen. Deze wijzigingen zullen nog worden versterkt door de uitbreiding van de persoonsvolgende financiering van personen met een handicap naar ouderen en ook de coronacrisis speelt daarin mee. De persoonsvolgende financiering houdt in dat zorgbehoevenden rechtstreeks financiële steun krijgen die zij vrij kunnen besteden om hun zorgnoden in te vullen, terwijl de coronacrisis er aan bijdraagt dat ouderen niet (meer) in (grootschalige) woonzorgcentra willen wonen. Zo lang mogelijk in hun thuisomgeving blijven wonen wint daardoor verder aan belang. Het woningbestand moet mee evolueren met deze maatschappelijke veranderingen.

2. Sinds de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) geldt een specifieke regeling voor zorgwoningen. Het creëren van een zorgwoning houdt in dat er een ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd in een bestaande woning met het oog op de huisvesting van een oudere of zorgbehoevende. Aangezien bij de creatie van een zorgwoning het aantal woongelegenheden wordt gewijzigd, is daarvoor in principe een voorafgaande vergunning vereist (artikel 4.2.1, 7°, VCRO). De creatie van een zorgwoning is echter vrijgesteld van vergunningsplicht en onderworpen aan een meldingsplicht (artikel 4.2.4 VCRO). Ook het beëindigen van de zorgsituatie, waardoor de zorgwoning terug wordt gebracht tot één wooneenheid, is meldingsplichtig. Aan de meldingsplicht zijn een aantal voorwaarden verbonden: in een bestaande woning wordt een ondergeschikte wooneenheid gecreëerd die ten hoogste 1/3 mag uitmaken van het bouwvolume van de zorgwoning, de ondergeschikte wooneenheid moet één fysiek geheel vormen met de hoofdwooneenheid, de zorgwoning moet worden bestemd voor de huisvesting van een oudere of een hulpbehoevende en minstens de blote eigendom op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid moet berusten bij de zelfde persoon (artikel 4.1.1, 18°, VCRO).

3. De specifieke regeling voor de creatie van een zorgwoning was beperkt tot de hierboven omschreven invulling van een zorgwoning en had dus geen betrekking op een aantal andere zorgsituaties zoals de creatie van een ondergeschikte wooneenheid in een bestaand bijgebouw of in een mobiele zorgunit (wooncontainer). Voor dergelijke constructies kon wel steeds een omgevingsvergunning worden aangevraagd, maar de vergunningsprocedure die daarmee gepaard gaat, werd als te uitgebreid beschouwd, zeker wanneer de zorgsituatie slechts tijdelijk is.

Daarom werd de regeling met betrekking tot zorgwonen net voor de zomervakantie uitgebreid door het decreet van 18 juni 2021 tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wat betreft zorgwonen (*Parl.St.* VI.Parl., 2020-21, nr. 754, **BS 2 juli 2021**).

De uitbreiding van het zorgwonen via een meldingsprocedure heeft betrekking op bestaande bijgebouwen en mobiele zorgunits. Aan de uitbreiding van de meldingsprocedure worden voorwaarden gekoppeld om te garanderen dat de ruimtelijke impact beperkt blijft. Daarnaast wordt voor het zorgwonen in mobiele zorgunits ook een temporele beperking ingebouwd.

4. Voortaan is de creatie van een zorgwoning in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw meldingsplichtig in plaats van vergunningsplichtig. Er moeten vier voorwaarden worden gerespecteerd: (i) de brutovloeroppervlakte van de ondergeschikte wooneenheid bedraagt

maximaal 50m²; (ii) er wordt geen bijkomende verharding aangelegd, met uitzondering van een strikt noodzakelijke toegang; (iii) de noodzakelijke nutsvoorzieningen van de ondergeschikte wooneenheid takken aan op de bestaande nutsvoorzieningen van de hoofdwooneenheid en (iv) de afvoer van het afvalwater van de ondergeschikte wooneenheid sluit aan op de bestaande waterafvoer van de hoofdwooneenheid.

5. Daarnaast is voortaan ook de creatie van een zorgwoning in een tijdelijke, verplaatsbare constructie in de nabijheid van de hoofdwooning meldingsplichtig op voorwaarde dat: (i) de zorgunit wordt geplaatst in een straal van 30 meter bij de hoofdwooning; (ii) de zorgunit in de zij- of achtertuin wordt geplaatst; (iii) de zorgunit een maximale hoogte heeft van 3,5 meter en een maximale brutovloeroppervlakte van 50 m²; (iv) er geen nieuwe verhardingen worden aangelegd, met uitzondering van een strikt noodzakelijke toegang; (v) er geen ontbossing of aanmerkelijke wijziging van het reliëf plaatsvindt; (vi) de zorgunit ligt niet in overstromingsgebied of in ruimtelijk kwetsbaar gebied en (vii) de noodzakelijke nutsvoorzieningen en de afvoer van het afvalwater verlopen via de hoofdwooning. De zorgunit kan maximaal voor drie jaar worden geplaatst en moet binnen de drie maanden na het beëindigen van de zorgsituatie worden verwijderd.

6. Belangrijk om aan te stippen is nog dat de ondergeschikte wooneenheid voor de toepassing van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 steeds wordt beschouwd als woning en dus moet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten.

7. De Vlaamse Regering bepaalt de datum van inwerkingtreding. Om meldingen voor de nieuwe vormen van zorgwoningen digitaal mogelijk te maken zullen eerst de nodige ict-aanpassingen moeten worden doorgevoerd.

Tom Vandromme
Postdoc navorsers Universiteit Antwerpen