



**Vlaanderen**  
is wonen

**Zorgwonen  
zorgen voor...  
in je eigen huis**



# Verloop van de sessie

1 Zorgwonen: de theorie

2 Zorgwonen: in de praktijk

Een zorg voor de gemeentelijke diensten?

Hartje Hageland

Uitwisselingsronde: zorgwonen in uw gemeente

3 Zorgwonen: tijd voor een volgende stap?

Zorgunits in Gent (OCMW Gent)

Uitwisselingsronde

# Zorgwonen: de theorie

‘Zorgwoning volgens de definitie in de VCRO art 4.1.1, 18°

1 Voorwaarden mbt de woning

2 Voorwaarden mbt de zorgsituatie

3 Voorwaarden mbt de eigendomstitel

4 Tijdelijk wonen

5 Stedenbouwkundig

6 Domicilie

7 Fiscaliteit

# 1. Voorwaarden mbt de woning

In een bestaande woning

- wordt 1 ondergeschikte wooneenheid bij gecreëerd
- die 1 fysiek geheel vormt met de hoofdwooneenheid
- en ten hoogste 1/3 van het totale volume uitmaakt, gedeelde ruimten met de hoofdwooneenheid niet meegerekend

! Er ontstaan dus geen 2 afzonderlijke woningen

! Ifv zorg (zie verder)

! Na de zorgsituatie terug te brengen tot 1 woongelegenheden

## 2. Voorwaarden mbt de zorgsituatie

De creatie van 1 ondergeschikte wooneenheid gebeurt (op het ogenblik van de aanvraag!) met het oog op het huisvesten van

- hetzij ten hoogste 2 personen waarvan minstens één persoon 65+
- hetzij ten hoogste 2 personen waarvan 1 hulpbehoevende persoon
  - persoon met een handicap
  - persoon die (overeenkomstig het decreet Vlaamse Sociale bescherming) in aanmerking komen voor een zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden of ouderen met een zorgnood of personen met een basisondersteuningsbudget
  - persoon met nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven
- hetzij de zorgverlener (mantelzorger)

### 3. Voorwaarden mbt de eigendom

De eigendom of ten minste de blote eigendom van hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen

Eigenaar is

- hetzij de zorgbehoevende
- hetzij de zorgverstrekker
- hetzij beiden in onverdeeldheid
- hetzij een derde die verhuurt aan zorgbehoevende en zorgverstrekker

Splitsing van de eigendom kan niet zonder vergunning, het aantal wooneenheden wijzigt in dat geval

- ▶ Er is sprake van Zorgwonen als alle drie de voorgaande voorwaarden voldaan zijn.
- ▶ Een kangoeroewoning kan een zorgwoning zijn (maar is dat vaak niet: anders geconcipeerd, ondergeschiktheid ontbreekt, of te grote volumes, ... )

# Het betreft tijdelijk wonen

Zolang de zorgsituatie gehandhaafd blijft

! meldingsplicht als de zorgsituatie ophoudt  
(zo niet PV en handhaving conform VCRO)

TIJDELIJK WONEN ook voor

- voor asielzoekers die de opvang van Fedasil moeten verlaten
- burgers met een onbewoonbaar verklaarde woning door onvoorziene omstandigheden

Hier: max 3 jaar, niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden (itt zorgwonen)



# Stedenbouwkundig

- ▶ A, Het maken van een zorgwoning is altijd meldingsplichtig, op voorwaarde dat dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume.
- ▶ B. Wordt de woning uitgebreid, dan is een vergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig.

# Zorgwoning en Vlaamse wooncode

## Zelfstandig of niet zelfstandig ?

- ▶ De Vlaamse wooncode maakt onderscheid tussen zelfstandige en niet zelfstandige woningen
- ▶ Woongelegenheden waar één van de volgende functies ontbreekt zijn niet zelfstandig
  - kookfunctie (koud en warm water, aansluiting op riolering, voldoende geaarde stopcontacten)
  - bad- of douchefunctie (koud en warm water, aansluiting op riolering)
  - toiletfunctie (watergespoeld, aangesloten en geurafsnijder)

Ze worden gequoteerd als kamer op het technisch verslag

# Domicilie

- ▶ Zodra de nieuwe inwoners in de zorgwoning trekken, moeten ze hun nieuwe domicilie melden aan de gemeente.
- ▶ De gemeente registreert in het bevolkingsregister dat de woning een zorgwoning is. Alle instanties die gebruik maken van de gegevens van het Rijksregister zijn zo ook op de hoogte van de woonsituatie en houden hiermee rekening voor bijvoorbeeld de berekening van een premie of uitkering.
- ▶ Er wordt geen bijkomend huisnummer aangemaakt voor de nieuwe wooneenheid. Beide gezinnen zijn op hetzelfde adres gedomicilieerd, maar de zorgwoning krijgt wel een aparte code in het register (Z-code).



# Fiscaliteit

- ▶ Op fiscaal vlak worden de bewoners niet beschouwd als één gezin. Dat heeft bijgevolg geen nadelig effect op sociale uitkeringen of sociale voordelen zoals bv. studietoelagen, werkloosheidsuitkering,...
- ▶ De betrokkenen moeten wel steeds kunnen aantonen dat de woning officieel bij de gemeente als zorgwoning geregistreerd staat.
- ▶ De melding is cruciaal, ongeacht of er al dan niet een vergunning nodig is voor de werken

# Vragen over de theorie

- ▶ Leidraad goede praktijk Gemeenschappelijk wonen met bijzondere focus op zorgwonen en tijdelijk wonen

ambtelijk document opgesteld door Departement omgeving

[https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/Leidraad%20gemeenschappelijk%20wonen%2C%20zorgwonen%20en%20tijdelijk%20wonen\\_1.pdf](https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/Leidraad%20gemeenschappelijk%20wonen%2C%20zorgwonen%20en%20tijdelijk%20wonen_1.pdf)

- ▶ Begeleiders lokaal woonbeleid in de buitendiensten Wonen Vlaanderen

# Deel 2 Zorgwonen: de praktijk



# *Hartje Hageland*

---

**ZORGWONEN**

## **Afspraken en samenwerking**

### **Toepassing zorgwonen bij Hartje Hageland**

**stap 1 – informeren**

**stap 2 – dossier indienen**

**stap 3 – behandelen van het dossier**

**stap 4 – inschrijving bevolkingsregister**

**stap 5 – stopzetten van zorgwonen**

## **Knelpunten**



# Afspraken en samenwerking

- Zorgwonen wordt toegepast vanaf 1 januari 2010.
- Bedenkingen vanuit de dienst OMGEVING en de dienst BEVOLKING
  - **Zorgaspect:** Wie oordeelt over 'zorgnood'?, Hoe de zorgbehoevendheid vaststellen?, ...
  - **Wooneenheden:** Welke minimum voorzieningen moet de ondergeschikte wooneenheid hebben?, ...
  - **Sociale fraude**
  - **Ongewenste opdelingen:** achterpoort voor de onvergunde huis- en busnummers
- Gemeenschappelijk standpunt
  - Tijdelijke opdeling moet mogelijk zijn in zorgsituaties.

Ondanks de bedenkingen toch aan de slag gegaan met zorgwonen mits het maken van afspraken tussen de verschillende gemeentelijke diensten.

# Afspraken en samenwerking

## ➤ Afspraken tussen dienst omgeving, bevolkingsdienst en woondienst

### Taak **woondienst**

- informeren en adviseren bij vragen mbt zorgwonen
- ondersteunen bij de meldingsaanvraag in het omgevingsloket
- onderzoeken naar de voorwaarden van het zorgwonen
- onderzoek naar stopzettingen zorgwonen

### Taak **dienst omgeving**

- administratieve afhandeling van een melding
- dienst bevolking inlichten over zorgwonen

### Taak **dienst bevolking**

- inschrijven zorgwonen in het bevolkingsregister.
- kennisgeving aan woondienst bij stopzetting zorgwonen of nieuwe inschrijvingsaanvraag

Directe communicatie bij vaststelling onregelmatigheden of afwijking van de gemaakte afspraken.

# Toepassing zorgwonen bij Hartje Hageland

## Stap 1 - Informeren

### Informeren en adviseren

- Vragen m.b.t zorgwonen worden doorverwezen naar de woondienst
- Individueel sociale benadering:
  - Situatie wordt besproken (waarom zorgwonen, wat heeft de aanvrager voor ogen).
  - Mogelijkheden/oplossingen worden aangereikt omdat zorgwonen niet altijd het beste is
  - Samenwerking met sociale diensten is aangewezen.
- Keuze van mogelijkheid/oplossing blijft bij de vraagsteller

Waarom zorgwonen? Behouden van sociale voordelen/uitkeringen

# Toepassing zorgwonen bij Hartje Hageland

## Stap 1 - Informeren

Informatievragen:

50% van leidt naar zorgwonen

50% creëert geen aparte woonentiteit of creëert meerder woonentiteiten via vergunning

Voor wie?

96% aanvragen in familiaal verband

3 % aanvragen voor vrienden of kennissen

1 % aanvragen voor vreemden

# Laagdrempelige infobrochure

## Zorgwonen: zorgen voor een thuis

Brochure over zorgwonen



Deze informatiebrochure maakt je wegwijs in de regelgeving rond zorgwonen

 **Hartje Hageland**



### Inhoudstafel

Voorwoord	3
Wat is zorgwonen?	4
Zorgwonen in de wet	5
Is er een vergunning nodig?	6
Hoe moet je zorgwonen aanvragen?	7
Wat als je de zorgsituatie beëindigt?	10
Meer informatie	11

2

 **Hartje Hageland**

# Toepassing zorgwonen bij Hartje Hageland

## Stap 2 – Dossier indienen

**De woondienst maakt een afspraak voor een huisbezoek.**

- Controle op de voorwaarden met betrekking tot de woonentiteiten
  - Maximaal 1/3 van de totale woning
  - Opmaak van het grondplan met aanduiding waarop de hoofdentiteit en de ondergeschikte woning worden aangeduid
- Vergewissen van de zorgsituatie
  - Verzameling van bewijs van de zorg (attest FOD Sociale zekerheid, ...)
  - Bewijs van eigendom (eenzelfde titularis)
  - Aantonen van een zorgrelatie

# Toepassing zorgwonen bij Hartje Hageland

## Stap 2 – Dossier indienen

Inschatting maken van de woonkwaliteit (vanaf 2019 afgifte conformiteitsattest)

### **Omgevingsloket:**

De woondienst (Hartje Hageland) helpt met het indienen van de aanvraag en bijlagen in het omgevingsloket.

# Toepassing zorgwonen bij Hartje Hageland

## Stap 3 – Behandeling van het dossier

**De dienst Omgeving handelt het administratieve dossier af.**

Dit omvat o.a:

- Onderzoek naar de volledigheid van de meldingsaanvraag.
- Overmaken van de bekendmakingsaffiche.
- Opvragen van een advies van de woondienst (onderzoek naar de voorwaarden van zorgwonen).
- Melding ter aktename op het college binnen de 30 dagen na aanvraag.
- Kennisgeving van het college aan de aanvrager.

Dienst Omgeving stelt de dienst bevolking in kennis van het zorgwonen.

Rechtstreekse melding via het omgevingsloket = 0%

Melding via woondienst = 100%



# Toepassing zorgwonen bij Hartje Hageland

## Stap 4 – Inschrijven in het bevolkingsregister

Dienst bevolking schrijft in onder zorgwonen nadat zij in kennis zijn gesteld van de dienst Omgeving.

**Geen kennis dienst Omgeving = geen inschrijving onder zorgwonen.**

# Toepassing zorgwonen bij Hartje Hageland

## Stap 5 – Stopzetten zorgwonen

Stopzetten van de woning = melding doen  
In praktijk: gebeurt dit niet

- Dienst bevolking meldt aan de woondienst wanneer een inschrijving op een zorgwonen stopt
- Woondienst neemt contact op met de aanvrager om de stand van zaken op te vragen

**indien stopzetting:**

Woondienst ondersteunt met de aanvraag in het omgevingsloket

**indien nieuwe inschrijving:**

woondienst controleert de voorwaarden en bevestigt aan de dienst bevolking dat er een nieuwe inschrijving mag gebeuren.

# Knelpunten

## **Onvoldoende afstemming met de sociale regelgeving**

Voor sociale instanties vormen de bewoners ingeschreven onder het zorgwonen een afzonderlijk gezin indien meerdere feitelijke elementen dit aantonen.

M.a.w. sommige sociale instanties gaan ervan uit dat het delen van gemeenschappelijk ruimten financiële voordelen oplevert voor de bewoners. Zij beschouwen de bewoners als samenwonende i.p.v. aparte gezinnen.

Het zorgwonen is het net de bedoeling dat een aantal ruimten gemeenschappelijke gebruikt worden, zonder dat er sprake is van financiële solidariteit tussen de bewoners.

## **Tijdelijke karakter van zorgwonen**

Zorgwonen heeft een tijdelijk karakter, want voor permanente opdeling is er een vergunning nodig. Valkuil is dat het tijdelijkheid permanent wordt door een opeenvolging van nieuwe inschrijvingen in het bevolkingsregister. In buitengebieden is opdeling en verdichting niet overal wenselijk.

# Knelpunten

## Stopzetting moet gemeld worden

In de praktijk wordt er zelden melding gemaakt van een stopzetting.

- Vertekend beeld van het aantal zorgwoningen
- Gemeente moet zelf initiatief nemen

## Omgevingsloket

Niet gebruiksvriendelijk om te gebruiken bij zorgwonen.

**VRAGEN?**

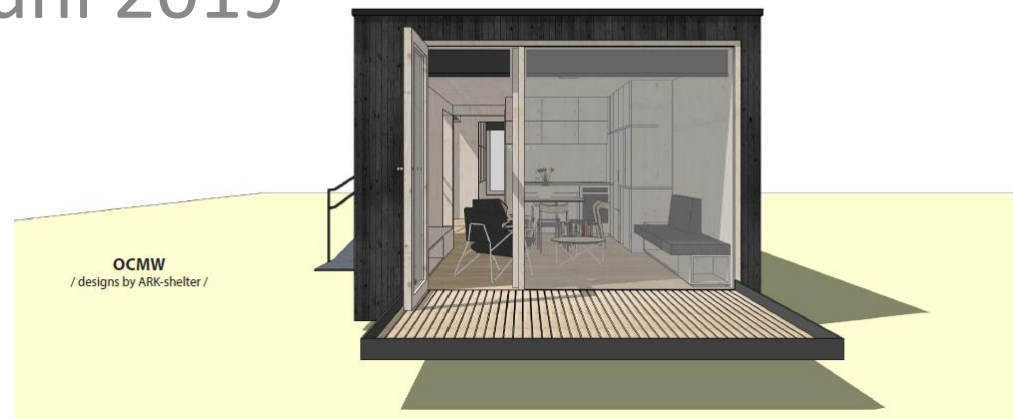
# Zorgwonen: tijd voor een volgende stap ?



# Mobiele zorgwoning

Dag van het lokaal woonbeleid

25 juni 2019



# Steun Provincie Oost-Vlaanderen



- Subsidie ikv experimentele woonprojecten
  - Info over onze weg mét nuance van nog ontbrekende antwoorden
- Info i.k.v. open discussie met aanwezigen



# Doelstelling

## Nabijheid van zorg

- belangrijke schakel in het woontraject van zorgbehoevende personen
- hetzij voor de senior zelf, hetzij voor de mantelzorger
- verwijderbaar

# Partners

- Departement ouderenzorg (projectleiding)
- Dienst aankoop / logistiek
- Dienst Stedenbouw
- Dienst Wonen
- Dienst Toezicht
- Brandweer
- Dienst Burgerzaken
- Leverancier

# Stappenplan stand van zaken

## Jaar 1: 2018-2019

- Voorbereidende gesprekken met partners
- Uitschrijven en gunning openbare aanbesteding
- Ontwerp en realisatie aangepaste mantelzorgwoning
- Plaatsing op de site van WZC De Liberteyt en ingebruikname DEMO zorgwoning
- Promo van deze woonoplossing naar de Gentse mantelzorgers / ouderen
- Overleg bevoegde stadsdiensten: leidraad en brochure

Afgerond   lopend   nog niet gestart

# Stappenplan stand van zaken

## Jaar 2: 2019-2020

- Verdere bekendmaking en uitrol
- Logeermogelijkheid – najaar 2019
- Verplaatsen naar reële zorgsetting – voorjaar 2020
- Betaalformules?
- Overleg bevoegde stadsdiensten: leidraad en brochure
- **Evaluatie**

Afgerond   lopend   nog niet gestart

# Stappenplan stand van zaken

- Oplijsten goodpractices en knelpunten
- Lobbywerk bevoegde overheden
- Bijsturen
- Indien aangetoonde nood: verder uitbouwen
- Indien nood niet aangetoond: wijziging functie (verblijf mantelzorger van bewoner wzc, test assistentiewoning, tijdelijke noodwoning dakloze senior)

# Stappenplan stand van zaken

## Jaar 3: 2020-2021

- Verder onderzoek naar structurele inbedding en middelen
- Lobbywerk bevoegde overheden
- Indien aangetoonde nood: ook andere besturen informeren
- Mantelzorgwoning promoten als woonoplossing in zorgsituaties
- Indien nood niet aangetoond
  - Evaluatie van de alternatieve invullingen (cfr hierboven)
  - Verdere uitbouw van 1 of meerdere alternatieve invullingen

Afgerond   lopend   nog niet gestart

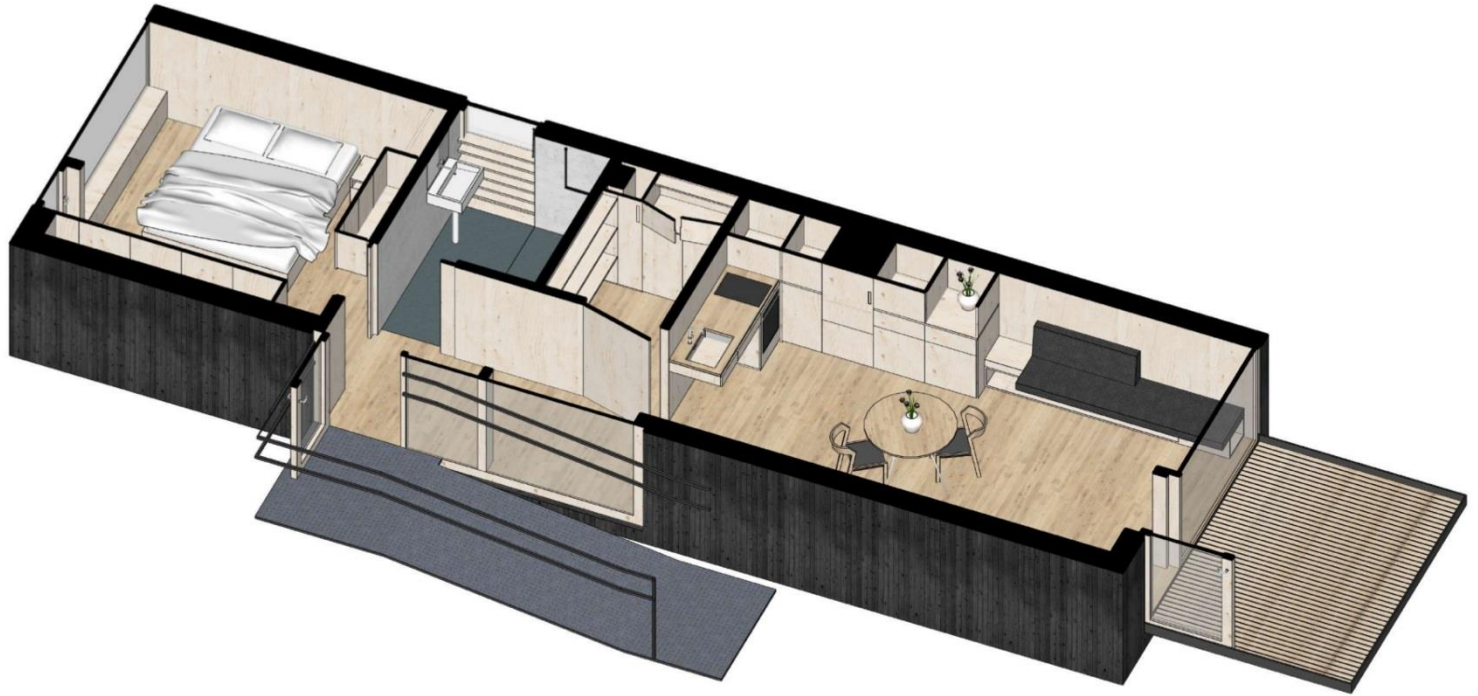
# Ervaringen

- DEMO-woning
  - Lukt nieuwsgierigen
    - 120-tal burgers
    - 10-tal besturen
  - In kaart brengen van vragen
    - Inschatting wat leeft
    - Inschatting perceptie
  - Input voor overleg met betrokken diensten
  - Uittesten ter plekke
  - Verplaatsen reële zorgsetting

# Ervaringen

- Overleg betrokken diensten
  - Open dialoog
  - Verschillende rollen, diverse visies
  - Gezamenlijk streven naar inbedding in ‘zorgwonen’







# Contact

[zelfstandigwonen@ocmw.gent](mailto:zelfstandigwonen@ocmw.gent)

Els Devriendt – Laura Hobin

09 266 93 05