

NAV.:

**Conceptnota
mobiele mantelzorgwoningen**

Hoorzitting Commissie LEE – 3 juni 2020

Algemene bedenkingen

Algemeen

- zorg binnen **'diversiteit aan alternatieve woonvormen'**
 - **uitwerken van de nodige 'kaders'**
- Positief
- Inbouwen flexibiliteit en uitwerken nieuwe 'kaders' noodzakelijk

Algemeen

- **Wat is een 'mobiele mantelzorgwoning?'**

'mobiel' = 'prefab-containerunits', cfr. WZC de Liberteyt?

'mobiel' = 'verrolbare constructie'?

'mobiel' = 'demontabel?'



Prefab zorgwoning, BAST Architects & Engineers



Zorgwoning, architect Wim Goes

Algemeen

- Wat is een 'mobiele mantelzorgwoning?'

'mobiel' = 'prefab-containerunits', cfr. WZC de Liberteyt?

'mobiel' = 'verrolbare constructie'?

'mobiel' = 'demontabel?'

→ Beperk de definitie niet tot 'prefab containerunits'

→ Laat ook 'meer-op-maat'-systemen toe

Algemeen

- Quid (woon)kwaliteitseisen?

Welke veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen?

Welke bouwtechnische eisen (EPB-regelgeving, duurzaamheid...)?

- 'Woonunit' met kans om meerdere jaren te blijven staan
 - > vergelijkbaar met nieuwbouw 'eengezinswoning'
- 'prefab-containerunits': mogelijke kwaliteitswaarborg door certificering van de units
- Duurzaamheid constructie verhoogt garantie op afbraak

**Bedenkingen mbt
facetten 'tijdelijkheid' en 'ruimtelijkheid'**

Tijdelijkheid

- Tijdelijkheid 'zorgbehoefte' cfr. definitie 'zorgwonen' VCRO

Voorwaarde 'leeftijd van 65+' versus toename leeftijdsverwachting

Voorwaarde 'hulpbehoevend'

→ Zorgbehoefte kan lang duren

→ Deze constructies kunnen / zullen lange tijd blijven staan

→ Laat ruimtelijke impact meespelen bij opmaak wetgevend kader

Tijdelijkheid

- **Voorstel garantie tijdelijkheid via huurovereenkomst erkende firma**
- Beperkt het toepassingsgebied tot de 'prefab-containerunits'
- Sluit de deur voor heel wat andere en kwalitatieve initiatieven

Tijdelijkheid

- **de facto 'niet-tijdelijkheid': waarom kader niet breder trekken?**

→ Mogelijkheid om bestaande, vrijstaande bijgebouwen (bijv. garage, hobbyruimte...) om te vormen tot zorgwoning?
Cfr. Filosofie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Ruimtelijkheid

- 'Ruimtelijke integratie' van 'prefab containerwoning'

De systemen 'zijn wat ze zijn':

Spelen niet in op concrete ruimtelijke context

Dimensies en de vorm kunnen niet worden aangepast

Ondoordachte inplanting kan als storend ervaren worden

→ Laat ook 'meer-op-maat' systemen toe

→ Aanpasbaar aan de specifieke context,
zowel qua footprint, inplanting, positie van raam- en
deuropeningen, materialisatie...

Ruimtelijkheid

- de facto 'niet-tijdelijkheid' versus 'ruimtelijke impact'

→ Laat ruimtelijke impact meespelen bij opmaak wetgevend kader

Ruimtelijkheid

- **Geografische spreiding**

→ Ruimtelijke differentiatie via wetgevend kader noodzakelijk

**Bedenkingen mbt
voorstel uitbreiding definitie 'Zorgwonen'
cfr. VCRO**

Voorstel uitbreiding definitie 'Zorgwonen' in VCRO met mobiele mantelzorgwoning

Impact 'ruimtelijkheid' en 'tijdelijkheid' mobiele mantelzorgwoning

In combinatie met voorwaarden definitie 'Zorgwonen' in VCRO:

- Voorwaarde 'leeftijd van 65+'
- Voorwaarde 'hulpbehoevend'

→ Zeer uitgebreid toepassingsgebied

→ Zet de deur open voor misbruik

→ Toepassingsgebied te uitgebreid igv mobiele mantelzorgwoningen

→ Definitie koppelen aan periodieke bewijsvoering zorgbehoefte?

→ Optie 'Bankwaarborg' in geval van commerciële instelling?

**Bedenkingen mbt
voorstel 'getrapt systeem'**

Melding versus onderzoek 'tijdelijkheid' en 'ruimtelijke impact'?

Hoe factoren “tijdelijkheid” en “ruimtelijke impact” onderzoeken
igv invoering meldingsplicht voor bepaalde mobiele zorgwoningen?

→ minstens aantal ruimtelijke voorwaarden
cfr. afstand tot perceelsgrens, inplanting (achtertuin, zijtuin, voortuin), de hoogte van de constructie, opp. van de constructie...

Alternatieven om doelstellingen te bereiken?

→ Aanpassing vrijstellingenbesluit (artikel 2.1) ?

Voordeel reeds randvoorwaarden in opgenomen

Bv. mbt afstanden tot de perceelsgrenzen, de bouwhoogte, verhouding tot stedenbouwkundige voorschriften RUP's en verkavelingen

Voorwaarden in gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

Verschillende **gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen** bevatten voorwaarden omtrent woongelegenheden, bijvoorbeeld wat betreft de minimale oppervlakte.

- Te onderzoeken of deze verordeningen überhaupt toelaten om kleine woningen, zoals een mobiele zorgwoning, op te richten.
- Te onderzoeken of deze verordeningen vandaag al meer flexibiliteit inbouwen (cfr. Bouwreglement Stad Gent)

Verplichte medewerking van een architect

Keuze invoeren vergunningsplicht, meldingsplicht of vrijstelling

→ Impact op al dan niet verplichte medewerking architect

→ Igv meldingsplicht: onderscheid maken ifv stabiliteits-technische handelingen.

→ Igv melding voor plaatsing eenvoudige prefab

“containersystemen” :

verplichte medewerking van de architect niet noodzakelijk

Tot slot

Voorwaarde 'actuele zorgbehoefte'

Huidige regelgeving vereist actuele zorgbehoefte op ogenblik melding of vergunningsaanvraag

Niet mogelijk om pro-actief in te spelen op zorgbehoeftes die in de nabije toekomst zal ontstaan niet mogelijk.

- Stimulansen nodig om component 'zorg' pro-actief te integreren in residentiële projecten
- Cfr. huidige aanpassingspremie bij bestaande woningen

Conclusie

Conclusies

- Beperk de definitie van mobiele mantelzorgwoning niet tot 'prefab containerunits'
- Leg de nodige kwaliteitseisen op aan de woonunit en constructie
- Hou rekening met de ruimtelijke impact bij de opmaak van het wetgevend kader

Conclusies

- Voorkom misbruik door oa.:
 - Het toepassingsgebied te beperken tot die gevallen waar een mobiele mantelzorgwoning ifv de zorgbehoefte echt noodzakelijk is
 - Periodieke bewijsvoering in te voeren van de zorgbehoefte
- Beperk igv een melding de verplichte medewerking van architect tot stabiliteits-technische handelingen
- Voorzie stimulansen om component 'zorg' pro-actief te integreren in residentiële projecten