



Vlaams
Parlement

ingediend op **156** (2019-2020) – Nr. 2
12 juni 2020 (2019-2020)

Verslag van de hoorzittingen

namens de Commissie voor Leefmilieu,
Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie
uitgebracht door Inez De Coninck en Mieke Schauvliege

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Katrien Schryvers, Katrien Partyka, Joke Schauvliege,
Maaïke De Rudder, Tinne Rombouts en Lode Ceysens

betreffende het opstellen van een kader
voor mobiele mantelzorgwoningen

Samenstelling van de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie:

Voorzitter: Carina Van Cauter.

Vaste leden:

Piet De Bruyn, Inez De Coninck, Andries Gryffroy, Freya Perdaens, Wilfried Vandaele;
Bart Claes, Leo Pieters, Sam Van Rooy;
Tinne Rombouts, Koen Van den Heuvel;
Gwenny De Vroe, Carina Van Cauter;
Johan Danen, Mieke Schauvliege;
Bruno Tobback.

Plaatsvervangers:

Annick De Ridder, Marius Meremans, Joris Nachtergaele, Axel Ronse, Nadia Sminate;
Carmen Ryheul, Stefaan Sintobin, Wim Verheyden;
Robrecht Bothuyne, Lode Ceyskens;
Willem-Frederik Schiltz, Bart Tommelein;
Chris Steenwegen, Tine Van den Brande;
Hannes Anaf.

Toegevoegde leden:

Jos D'Haese.

Documenten in het dossier:

156 (2019-2020) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

INHOUD

I.	Hoorzitting van dinsdag 2 juni 2020	4
1.	Uiteenzettingen	4
1.1.	Kempens Woonplatform.....	4
1.2.	Woonzorgcentrum De Liberteyt Gent.....	8
1.3.	Vlaamse Ouderenraad	9
1.4.	Dirk Luyten, zelfstandig beleidsadviseur	12
2.	Vragen van de leden	14
2.1.	Tussenkomsst van Katrien Schryvers	14
2.2.	Tussenkomsst van Tinne Rombouts	15
2.3.	Tussenkomsst van Mieke Schauvliege	15
2.4.	Tussenkomsst van Leo Pieters	16
2.5.	Tussenkomsst van Inez De Coninck	16
2.6.	Tussenkomsst van Johan Danen.....	16
2.7.	Tussenkomsst van Lode Ceysens	17
2.8.	Tussenkomsst van Carina Van Cauter	17
3.	Antwoorden.....	18
3.1.	Kempens Woonplatform.....	18
3.2.	Woonzorgcentrum De Liberteyt Gent.....	19
3.3.	Vlaamse Ouderenraad	19
3.4.	Dirk Luyten, zelfstandig beleidsadviseur	20
4.	Aansluitende vragen en antwoorden	20
II.	Hoorzitting van woensdag 3 juni 2020.....	21
1.	Uiteenzettingen	21
1.1.	Departement Omgeving.....	21
1.2.	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten	24
1.3.	Netwerk Architecten Vlaanderen	25
1.4.	Vlaamse Confederatie Bouw	27
2.	Vragen van de leden	29
2.1.	Tussenkomsst van Inez De Coninck	29
2.2.	Tussenkomsst van Bruno Tobback	29
2.3.	Tussenkomsst van Leo Pieters	30
2.4.	Tussenkomsst van Johan Danen.....	30
2.5.	Tussenkomsst van Lode Ceysens	30
2.6.	Tussenkomsst van Carina Van Cauter	30
3.	Antwoorden.....	30
	Gebruikte afkortingen	33
	Bijlagen: zie dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie hield op 2 en 3 juni 2020 hoorzittingen over de conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende het opstellen van een kader voor mobiele mantelzorgwoningen (*Parl.St. VI.Parl. 2019-20, nr. 156/1*). De conceptnota werd voor het eerst kort door de indieners toegelicht in de commissie van 28 januari 2020, waar beslist werd hierover hoorzittingen te organiseren.

De presentaties van de sprekers zijn te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

(Tijdens de commissievergadering waren alleen de commissievoorzitter en de commissiesecretaris fysiek in de commissiezaal aanwezig. De vaste leden, de plaatsvervangende leden en de toegevoegde leden van de commissie kregen de mogelijkheid om online aan de vergadering deel te nemen via het platform Zoom. Andere volksvertegenwoordigers konden alleen na motivering online aan de vergadering deelnemen.)

I. Hoorzitting van dinsdag 2 juni 2020

1. Uiteenzettingen

1.1. Kempens Woonplatform

Dirk Heylen van IOK plangroep en IOK juridische dienst, verduidelijkt dat IOK een intercommunale is uit de Kempen, die met het Kempens Woonplatform in 2019 een workshop heeft georganiseerd voor de huisvestings- en omgevingsambtenaren van de aangesloten gemeentebesturen en schepenen van Ruimtelijke Ordening, over modulair wonen en ontwikkelingen in de tuinzone. Vrijwel tegelijkertijd waren de mensen van LiCalab (Living & Care lab) in samenwerking met Ecohuis ook een bevraging aan het doen om te zien wat er binnen het werkveld leeft omtrent ouderenzorg en mobiel wonen. Streekplatform Kempen heeft de beide samengebracht.

Ingrid Adriaensen legt uit dat LiCalab een zorgproeftuin is, verbonden aan Thomas More Kempen en die burgers betreft bij de ontwikkeling van nieuwe producten en concepten in de zorgsector. Dat kunnen patiënten, ouderen en, zorgprofessionals zijn. Met Ecohuis was tussen eind 2018 en april 2020 een studie opgezet om een inzicht te krijgen in hoe toekomstige bewoners en familieleden tegenover het concept van mobiele zorgwoningen staan. Men is in 2018 begonnen met een heel beknopte vragenlijst, voornamelijk gericht op 55-plussers. Begin dit jaar zijn groeps gesprekken opgestart met diverse leeftijdsgroepen, van 25-jarigen tot 80-plussers. In april volgde een uitgebreidere onlinebevraging met diverse leeftijdsgroepen om dieper in te gaan op de informatie uit de vorige studies.

Bevindingen van de bevraging

De studies bevestigen al jaren dat zo lang mogelijk thuis wonen bij iedereen de voorkeur heeft. Ook uit deze studie blijkt dat. Er is een heel kleine verhuisbereidheid. Men is erg gehecht aan de eigen woning. Als er toch hulp nodig is, wordt in eerste instantie gekozen voor een assistentiewoning of verbouwingen aan de eigen woning. Niemand gaf bij kinderen inwonen op als mogelijkheid, noch in de studie van 2018, noch in die van 2020. Men is immers bang om de familie tot last te zijn, en bang voor een gebrek aan privacy. Bij de eerste bevraging was het concept van mobiele zorgwoningen niet of nauwelijks bekend, maar als goed werd uitgelegd wat mobiele zorgwoningen inhouden, was er meer interesse en openheid voor. Op veertien dagen kreeg men bijna tweehonderd reacties op de bevraging. Dat is heel uitzonderlijk voor zo'n uitgebreide bevraging.

Vooral opvallend is dat er in de leeftijdsgroep van 41 tot 69 jaar een heel grote openheid is voor mobiele zorgwoningen. Dat is net vooral de groep kinderen die een mobiele zorgwoning in hun eigen tuin zouden zetten, maar tegelijk ook de groep die in de toekomst bewoners ervan zullen zijn. Over zes à twaalf jaar staan de oudsten voor een keuze over hun toekomstige woonvorm. De bevraging is gebeurd tijdens de coronacrisis, die waarschijnlijk ook heeft doen nadenken over andere manieren van wonen, voor zorgbehoevende ouderen, maar ook voor kinderen met een fysieke of mentale beperking.

Mensen willen langer thuis wonen, maar dat betekent ook een vrij zware last voor hun mantelzorg. Verwachtingen zijn soms heel hoog. De toegankelijkheid van woningen is zeker niet altijd ideaal en vraagt vaak grote investeringen. Er is een groter valrisico, met alle risico's en kosten van dien. Er is het onderhoud van tuin en huis. Er is ook een digitale drempel, waardoor ouderen niet makkelijk bereikbaar zijn en niet gemakkelijk met technologie voor opvolging kunnen omgaan. Mantelzorgers lopen dus heel vaak achter de feiten aan.

Mensen zien ook wel de voordelen van een mobiele zorgwoning. De meest genoemde voordelen zijn de nabijheid van ouderen en het contact met kinderen en kleinkinderen. Heel belangrijk is ook dat men een eigen plek heeft, met behoud van privacy, en dat zorg kan worden opgenomen in de dagelijkse routine. Ook is dit minder klinisch, dus niet zoals in een woonzorgcentrum. Ook voor ouderen geeft het een goed gevoel bij kleine dingen te kunnen helpen, en omgekeerd ook dat familieleden kunnen ondersteunen op een meer toegankelijke manier dan als een ouder wat verder weg woont. Er zijn ook geen verbouwingen nodig. De mobiele zorgwoning kan worden verwijderd. Er is zelfs geen betonfundering nodig, want ze kan op wegneembare schroefpalen worden geplaatst. Dit heeft dus zelfs geen invloed op de verharding. Ze is kleiner en onderhoudsvriendelijk. De last van een groot huis en een grote tuin verdwijnt, maar er is toch een stukje tuin.

Er zijn ook randvoorwaarden. De garantie op voldoende privacy en autonomie blijft terugkomen met het concept van 'living apart together'. Groen of een terrasje zijn heel belangrijk. Mensen willen heel graag buitenkomen. Er werd ook aangegeven dat 60 vierkante meter een minimumoppervlakte is, zeker als mensen een rolstoel gebruiken. Er is nood aan een veilige situatie, met onder andere de aanwezigheid van een noodknop. Ook is er het esthetische: mensen willen zich thuis kunnen voelen in zo'n nieuwe mobiele zorgwoning.

Men vindt heel vaak de tuin van kinderen of familieleden de meest geschikte plaats, maar ook de buurt van een woonzorgcentrum is geschikt. Men erkent dus ook een nood aan bijkomende zorg, die kan worden geboden door een woonzorgcentrum. Ook vindt men het plaatsen van een aantal mobiele units op een centrale groene plaats in de buurt van een centrum, van bijvoorbeeld winkels, interessant. Daarmee onderstreept men zo autonoom mogelijk te willen zijn. Dat is dus een belangrijke optie om te bekijken.

Uit een bevraging of men wil kopen of huren, blijkt dat in alle leeftijdsgroepen de voorkeur gaat naar huren. Toch overweegt een aantal een mobiele zorgwoning aan te kopen. Tijdelijkheid is immers niet altijd kort, men kan in een vrij vroeg stadium beslissen over te schakelen naar een mobiele zorgwoning, bijvoorbeeld voor een kind met een handicap.

Nog veel onduidelijkheden

Er is dus interesse voor het concept maar er zijn vooral veel vragen. Men heeft nog geen zicht op de regelgeving. Er zouden verschillen zijn per gemeente, er is onduidelijkheid over vergunningen, over de berekening van het kadastraal inkomen, over de vraag of het om roerend of onroerend goed gaat, over zorgpremies

enzovoort. Daardoor bestaat er nog een zekere angst om een mobiele zorgwoning te plaatsen.

De markt is er, de interesse is er, wellicht ook omdat de impact van corona doet nadenken over andere manieren van wonen voor zorgbehoevende ouderen en kinderen met een handicap. Een antwoord op die vragen is dan ook noodzakelijk om het concept leefbaar te maken.

Ingrid Adriaensen nodigt iedereen uit om na de vergadering de uitspraken te lezen van het gevoel dat mensen hebben bij het concept mobiele zorgwoning. Wie nog vragen heeft, mag haar gerust contacteren.

Wetgeving

Dirk Heylen wijst erop dat een aantal problemen zich inderdaad situeren bij de gemeente of in het vergunningenkader. De plangroep IOK en het Kempens Woonplatform hebben daar onderzoek naar gedaan.

In de VCRO staat onder artikel 4.4.1 de definitie van een zorgwoning. Het moet gaan over een bestaande woning en die moet één fysiek geheel vormen met de hoofdwooneenheid. De mobiele zorgwoning in de tuin valt dus buiten die definitie. Dat heeft een aantal gevolgen.

In artikel 4.2.4 staat dat een zorgwoning zoals die is bedoeld in de definitie niet langer stedenbouwkundig vergunningsplichtig is maar meldingsplichtig.

In artikel 4.1.1 staat dat de inrichting van een zorgwoning in een woning niet strijdig is met de verkavelingsvoorschriften of stedenbouwkundige voorschriften tenzij die voorschriften iets anders bepalen.

De artikelen 4.4.12 tot en met 4.4.15 en 4.4.21 hebben betrekking op zonevreemde woningen en bepalen dat een inpandige zorgwoning mogelijk is bij zonevreemde woningen. Het aantal woongelegenheden mag daar niet toenemen maar een zorgwoning doet dat aantal niet stijgen.

Voor de mobiele zorgwoning in de tuin, die niet voldoet aan de definitie, blijft de vergunningsplicht dus bestaan. Dat geeft veel Kempense besturen de mogelijkheid om de gunning te toetsen aan de ruimtelijke ordening.

Vergunbaarheid

Wat de vraag betreft of het plaatsen van een mobiele zorgwoning stedenbouwkundig vergunbaar is, moeten legaliteit en opportuniteit worden bekeken. Legaliteit: wanneer de woning in woongebied ligt, is die in theorie vergunbaar tenzij er een conflict is met een verkaveling, een RUP of een BPA. Voor zonevreemde woningen ligt dat moeilijker. Volgens Dirk Heylen is er, zowel bij zonevreemde woningen als woningen in woongebied, nood aan meer mogelijkheden wanneer men wil inzetten op die mobiele zorgwoning. Wat de opportuniteit betreft, moet worden beoordeeld of wat gevraagd wordt, in die omgeving gewenst is. En daar blijken besturen nood te hebben aan uniforme regels over woonkwaliteit, afstandsregels tot de aanpalende woningen, perceelsgrenzen enzovoort.

Wat die zorgwoning in de tuin betreft, is een ander gevolg dat mensen opzien tegen het tijdverlies. Een zorgvraag voor een zorgwoning in de tuin is soms acuut, zo'n unit kan snel worden geplaatst maar men moet dan eerst nog een vergunningsaanvraag indienen en wachten op een vergunning. Dat is moeilijk te combineren met het acute karakter van de vraag. Dirk Heylen ziet een mogelijkheid om dat op te vangen door het vrijstellingenbesluit waar er voor tijdelijke constructies

maximaal viermaal 30 dagen op een jaar een vrijstelling is van vergunningsplicht. Zo kan die eerste periode worden overbrugd en kan men die gebruiken om de vergunning te regelen. Risico is wel dat als de vergunning wordt geweigerd, de unit er dan al staat.

Een ander probleem is dat de definitie zoals ze is opgenomen in de VCRO, gekoppeld wordt aan het bevolkingsregister. Men wil geen bijkomend adres creëren maar schrijft die zorgbehoevende personen in op datzelfde adres. Die personen krijgen een zorgcode, een Z-code waardoor zij niet in de problemen komen met premies en uitkeringen. Die zorgcode wordt echter enkel gekoppeld aan die inbandige zorgwoning en niet aan de zorgwoning in de tuin. Gevolg is dat er minder draagvlak is voor de zorgwoning in de tuin, uit vrees dat men uitkeringen zou mislopen.

Tijdelijk karakter

Wanneer de zorgvraag in de inbandige woning wordt stopgezet, moet dat volgens de VCRO gemeld worden. De Z-code wordt dan geschrapt. Bij de mobiele zorgwoning in de tuin is dat anders. Wanneer een zorgwoning in de tuin is vergund en de zorgvraag wordt beëindigd, dan is het einde van die zorgvraag stedenbouwkundig niet vergunningsplichtig en kan de zorgwoning in principe blijven staan. Het ontbreken van een afzonderlijke zorgcode maakt ook dat er geen rem staat op het behoud van dat pand. Een aantal gemeenten wil daarom zorgwoningen enkel als huurunit toelaten. Problematisch is hier dat het huren of het in eigendom hebben van de zorgwoning geen stedenbouwkundig aspect vormt.

Om de handhaving van het tijdelijke karakter mogelijk te maken zijn er een aantal mogelijkheden binnen het huidige vergunningenkader. Zo kan worden gewerkt met het opleggen van voorwaarden in de vergunning. Er kan ook een tijdelijke vergunning worden verleend volgens artikel 68 van het Omgevingsvergunningsdecreet dat bepaalt dat onder omstandigheden een tijdelijke vergunning kan worden verleend: op verzoek van de aanvrager of wanneer de constructie door de aard daarvan aangeeft dat het een tijdelijke constructie is. Dirk Heylen pleit voor een bijkomend puntje dat stelt dat mobiele zorgwoningen in de tuin ook als een tijdelijke constructie kunnen worden vergund. Maar wanneer er dan een tijdelijke vergunningsmogelijkheid is, hoe wordt die dan afgebakend? Aangezien men vooraf niet weet hoe lang de zorgvraag zal duren, zou het interessant zijn als de vergunning kan worden verleend tot het einde van de zorgvraag.

Handhaving

De handhaving zet vooral in op het vorderen van een meerwaardebedrag tenzij men kan aantonen dat door het betalen van dat meerwaardebedrag de ruimtelijke ordening onvoldoende wordt hersteld. In dat geval moet men aanpassings- en verbouwwerken vorderen. Als ook dat onvoldoende is, kan men herstelling in de oorspronkelijke staat vorderen. Voor tijdelijke constructies zoals een zorgwoning is dat heel moeilijk. Het zou dan ook goed zijn om voor die woningen dadelijk naar een herstel in de oorspronkelijke staat te gaan wanneer die na het eindigen van de vergunning niet wordt verwijderd.

Aanzet tot mogelijke oplossingen

Een mogelijke oplossing zou zijn om ook de zorgwoning in de tuin op te nemen in de definitie van artikel 4.1.1, 18°, VCRO. De meldingsplicht voorzien in artikel 4.2.4 VCRO blijft dan enkel bij een inbandige zorgwoning. Afwijkingsmogelijkheden voorzien in artikel 4.4.1 VCRO zouden dan ook voor niet-inbandige zorgwoningen gelden. Niet-inbandige zorgwoningen zouden principieel ook mogelijk zijn bij zonevreemde woningen. En ten slotte is de koppeling met de zorgcode in het bevolkingsregister ook op die manier opgelost.

Wat het aantal vierkante meters betreft en de noodzaak om bij een zorgwoning te gaan naar minimaal 60 vierkante meter moet, uitgaande van het gegeven dat daar nu reeds vaak verschillende bouwwerken staan, voorzien worden in een mogelijkheid om voor die tijdelijke mobiele zorgwoningen naar een surplus van 60 vierkante meter te gaan.

Voor het tijdelijke karakter zou er een oplossing kunnen gevonden worden in artikel 68 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Verder moet het opstellen van een eventueel Vlaams kader worden overwogen. Lokale besturen kijken momenteel immers naar elkaar om te zien wat mogelijk is vanuit het aspect woningkwaliteit.

Inzake de handhaving moet er duidelijkheid zijn over de mogelijkheid tot het vorderen van het herstel in de oorspronkelijke staat, indien de woning na het verstrijken van de geldigheidsduur niet wordt verwijderd.

1.2. Woonzorgcentrum De Liberteyt Gent

Els Devriendt, stafmedewerker Zelfstandig Wonen, Departement Ouderenzorg stad Gent, legt uit hoe het pilootproject in Gent is vormgegeven en doet een aantal suggesties bij de voorliggende conceptnota.

Pilootproject Gent

Het is de bedoeling om mensen zo lang mogelijk te ondersteunen bij zelfstandig thuiswonen en dus een breed gamma aan alternatieven te bedenken. Het departement heeft een modelunit van 50 vierkante meter aangekocht en die op de parking van een van de woonzorgcentra geplaatst. Bedoeling is dat mensen die woning bekijken. Dat is een laagdrempelige manier om de vragen van geïnteresseerden te capteren, de drempels, zowel stedenbouwkundig als bij andere regelgeving, in kaart te brengen. Op die manier kan er ook nagegaan worden of er suggesties zijn bij de geïnteresseerden of bij andere stadsdiensten, Stedenbouw, Wonen, Burgerzaken en Toezicht, waarmee men aan de slag kan gaan.

Het project is aangevraagd voor drie jaar. Geïnteresseerde burgers kunnen daar logeren om te zien wat het precies inhoudt. Daarnaast wil Gent binnen de contouren van de bestaande regelgeving een soort leidraad krijgen over hoe daarmee om te gaan.

Gedurende die drie jaar durende test is het ook mogelijk de unit in een reëel zorgcentrum te plaatsen. Bedoeling is te komen tot een duidelijke regelgeving waarbij het zonder al te veel drempels mogelijk wordt een unit in de eigen tuin te plaatsen. Els Devriendt geeft aan dat er wel degelijk interesse is voor de unit.

In twee jaar tijd zijn er meer dan 230 geïnteresseerde bezoekers geweest, zowel burgers als besturen. Momenteel wordt op Gents niveau de leidraad gefinaliseerd. De politieke bekrachtiging wordt voor de zomervakantie verwacht. Intussen lopen er ook gesprekken met aanbieders over de mogelijkheden van betaalformules. Men wil de aanbieders stimuleren om ook na te denken over een huurformule.

Suggesties voor de conceptnota

Vanuit die twee jaar ervaring met de unit wil Els Devriendt een aantal suggesties doen voor de conceptnota. Een eerste suggestie is om het mobiel zorgwonen zoveel mogelijk te integreren in de bestaande artikelen van zorgwonen. Voor de mobiele zorgwoning is wel altijd een omgevingsvergunning noodzakelijk. In Gent geniet de term 'mobiele zorgwoning' de voorkeur op 'mobiele mantelzorgwoning', omdat het

ruimer gaat dan enkel de mantelzorg en er ook een ruimere doelgroep wordt beoogd. Verder is het aangewezen om af te stemmen met Wonen Vlaanderen, om onduidelijkheid rond bestaande kwaliteitsnormen te voorkomen.

Op pagina 6 van de conceptnota wordt vermeld dat als er geen structurele ingrepen zijn, er ook geen meldings- of vergunningsplicht is. Els Devriendt ging er echter van uit dat er een loutere meldingsplicht was als er geen structurele wijzigingen zijn. Bovendien is de vraag of het wel mogelijk is om zonder melding of vergunning een inschrijving in het rijksregister te krijgen. Afstemming met alle beleidsdomeinen, Vlaams en federaal, lijkt de spreker in dezen dan ook noodzakelijk.

In Gent is men ervan overtuigd dat het wel degelijk moet gaan om een koppeling met zorg. Het uitgangspunt is dat bouwen in een tweede bouwlijn niet mogelijk is, tenzij als het om een zorgrelatie gaat. Els Devriendt geeft aan dat de tijdelijkheid een harde noot om te kraken was. Er wordt geopteerd voor een vergunning van bepaalde duur, die wel verlengbaar is, zolang er kan worden aangetoond dat de zorgrelatie nog steeds bestaat. Verder is het belangrijk dat er geen apart huisnummer wordt toegekend, maar dat er wel een bepaalde code kan worden gegeven in het rijksregister, naar analogie van de Z-code.

Tot slot brengt Els Devriendt een nuance aan bij de mogelijkheid van huurovereenkomst en de verwijzing naar de praktijk in Nederland. De pps en de concessie zijn in Gent juridisch afgetoetst, maar lijken geen afdoend antwoord te bieden. Handhaving blijft immers een bevoegdheid van de lokale overheid. Daarnaast worden bijna alle lasten bij de inschrijvers gelegd. Men zit ook nog eens met een extra controle op de pps of de concessie. En bovendien kan huur in principe niet stedenbouwkundig afgedwongen worden. Els Devriendt stelt dat men er nu van uitgaat dat de markt vrij wordt gelaten inzake koop of huur. Met de aanbieder van de Gentse unit lopen er momenteel gesprekken om te kijken wat een huur zou betekenen, qua kostprijs en voorwaarden, met de zekerheid dat als het verhuurd wordt, het ook wordt weggehaald als de zorg is afgelopen.

Samenvattend benadrukt Els Devriendt dat men in Gent vertrokken is vanuit de unit zelf, omdat dat de meeste garanties gaf om de dialoog met de betrokken diensten snel te activeren en omdat er zo ook kon worden vertrokken vanuit vragen die leven en ervaringen die mensen hebben als ze de unit bezoeken. Aanvullend geeft de spreker nog mee dat voor veel mensen de unit van 50 vierkante meter, die volledig rolwagenaangepast is, al best groot is. Er is dus een onderscheid tussen de wens om niet te klein te wonen en de praktijk van 50 vierkante meter, wat met een slim concept best groot kan zijn.

1.3. Vlaamse Ouderenraad

Jul Geeroms, voorzitter van de Vlaamse Ouderenraad, stelt de Vlaamse Ouderenraad kort voor: het is een platform van ouderenorganisaties, lokale ouderenraden en deskundigen. De raad geeft advies aan de Vlaamse overheid over zaken die van strategisch belang zijn voor de ouderen in Vlaanderen. Daarnaast is er een bijkomende opdracht van informatieverlening, sensibilisering en ondersteuning van onderzoek. Ten slotte is de Vlaamse Ouderenraad een partnerorganisatie ter ondersteuning van lokale ouderenadviesraden.

De noodzaak – voor welke uitdagingen staan we?

Jul Geeroms staat even stil bij de demografische evolutie. In 2000 vormden de 60-plussers 22 procent van de Vlaamse bevolking, in 2050 zal dat 32 procent zijn, wat aangeeft dat de vraag naar zorg de komende jaren nog zal toenemen. Ook het aantal alleenwonende 80-plussers neemt toe. En het is vooral in die groep dat de

zorgvraag en zorgbehoeften zich situeren. De vergrijzing maakt dat het belangrijk is dat er bijkomende andere vormen van zorg komen.

De niet-inwonende mantelzorger is doorgaans een kind van de oudere, is meestal een vrouw en jonger dan 65. Dat roept vragen op over enerzijds de combinatie met werk, kinderzorg, relatie en anderzijds de consequenties van de toenemende geografische afstand tussen kinderen en ouders. Jul Geeroms geeft aan dat in die context een mobiele mantelzorgwoning een bijkomende oplossing kan zijn.

Breder perspectief vanuit een visie op wonen en welzijn

De Vlaamse Ouderenraad ziet een aantal voordelen aan de mobiele mantelzorgwoning. Het is een vorm van vermaatschappelijking van de zorg. Het zorgt voor een ruimer scala aan zorgmogelijkheden. Het biedt een antwoord op de groeiende woonafstand tussen ouderen en kinderen. Het geeft ook intergenerationele mogelijkheden rond onderbezette woningen. En tot slot maakt het uitstel van residentiële zorg mogelijk. In die context is de vraag ook wat de consequenties van de coronacrisis zullen zijn met betrekking tot woonzorgcentra en de vraag naar bijvoorbeeld mobiele mantelzorgwoningen.

Jul Geeroms wijst ook op een aantal risico's. De Vlaamse Ouderenraad vindt het verstandig om op tijd aan later te denken en een woning zo te bouwen dat een aanpassing aan een latere zorgsituatie mogelijk is. Dit zou daar een rem op kunnen zijn. Bij mobiele mantelzorgwoningen focust men sterk op de zorg, maar er is ook de vraag in welke sociale en fysieke omgeving de zorgbehoevende oudere terecht komt. Dat kan tamelijk grote verschillen inhouden ten aanzien van de vertrouwde buurt van nu en het netwerk dat men daar heeft. Dat moet ook worden meegenomen, aldus Jul Geeroms.

De Vlaamse Ouderenraad vraagt zich ten slotte ook af of deze zorgvorm financieel voor iedereen toegankelijk is. Er is immers de huur, de samenwerking met een architect, de aansluiting van nutsvoorzieningen en afwatering. Er is ook de vraag of deze zorgvorm technisch toe te passen is in stedelijk gebied, in dorpskernen, bij appartementsgebouwen.

Bedenkingen bij de conceptnota – aandachtspunten vanuit ouderen

Nils Vandeweghe, directeur Vlaamse Ouderenraad, stelt dat de conceptnota maximaal, en zo goed als dat kon gezien de coronamaatregelen, werd besproken met de ouderen verbonden aan de werking van de Ouderenraad. Daaruit zijn een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. Algemeen is er heel veel waardering voor dit initiatief, zoals al aangegeven. Het is een kader dat de persoon met de zorgnood en de mantelzorger duidelijk vooropstelt, ten opzichte van de bedenkingen omtrent de verrommeling van de omgeving en dergelijke meer. Er wordt geprobeerd snel mogelijkheden te bieden aan mensen in een acute moeilijke situatie. Dit komt tegemoet aan een reële vraag. Vaak gaat het om een partner die inwonende mantelzorger is en plots overlijdt, zodat er dringend een oplossing moet zijn voor de zorgbehoevende partner, of mensen die na een valincident en een breuk niet meer terug kunnen naar een onaangepaste woning.

Een kader kan ook helpen om uiteenlopende of versnipperde lokale regelgeving te vermijden of te stroomlijnen. Een lokaal bestuur kan natuurlijk altijd strengere regels invoeren, maar gemeenten die hierop inspelen met hun vergunningenbeleid, onder andere inzake de termijn om woningen weg te halen en de maximale oppervlakte van woningen, schrijven andere criteria in, en dat maakt het moeilijk voor mantelzorgers. Als meerdere broers of zussen bekijken bij wie ze zo'n mobiele mantelzorgwoning gaan zetten, in welke gemeente de regelgeving anders is, helpt

een kader sneller te beslissen. Een Vlaams kader kan richtinggevend zijn voor lokale besturen.

Heel wat vragen van ouderen worden eigenlijk al beantwoord door te werken binnen het kader van zorgwonen. Zo hoeft de mantelzorger geen familielid te zijn. Binnen zorgwonen staat de deur voor ouderen wijd open. Alle 65-plussers worden bestempeld als mogelijk zorgbehoevend. Dat keurt de Ouderenraad principieel vaak af, maar in dezen ziet hij dat niet als een exclusiecriteria, maar net als iets dat heel wat bredere mogelijkheden creëert. Op bepaalde noden die niet sterk naar voren komen in inschalingsinstrumenten, zoals niet-fysieke zorgnoden, beginnende dementie, gestabiliseerde psychiatrische aandoeningen, kan met de brede definiëring van 65-plussers proactief worden ingespeeld door mantelzorgers. Die mogelijkheden zouden verloren gaan indien dat strenger wordt gereguleerd. Ten slotte is er nog het punt van de zorgbudgetten die inkomensgerelateerd zijn.

Er was wel nogal wat ongerustheid over de overgang van melding naar vergunning. Het is belangrijk dat mensen in kwetsbare situaties, die daar moeilijker hun weg in vinden, voldoende worden ondersteund. Er is ook de vraag naar een voldoende ruime termijn indien een vergunning wordt geweigerd, zodat men een nieuwe woonoplossing kan zoeken en de mantelzorgwoning kan worden verwijderd. Bij eindzorgsituaties ziet men immers nu al soms verschillende termijnen opduiken bij lokale besturen. Er moet ook bescherming zijn indien de mobiele mantelzorgwoning via melding werd geplaatst, maar de gemeente gaandeweg de vergunningscriteria strenger maakt, waardoor men niet meer in aanmerking zou komen. Dan moeten er overgangsmaatregelen zijn voor wie al zo'n woning plaatste. Misschien is het niet Vlaanderen die dat via regelgeving kan invoeren, maar is het veeleer een aandachtspunt voor lokale regelgeving.

Er waren ook bemerkings over de erkenning van firma's. Er werden vooral manieren voorgesteld om die tijdelijkheid af te dwingen. Als er met erkende firma's wordt gewerkt, moet dat ook een kwaliteitslabel voor gebruikers kunnen zijn, eerst en vooral met betrekking tot de mantelzorgwoning zelf. Daar wordt wonen en zorg mogelijk gemaakt, zoals in een assistentiewoning, dus is het evident dat er criteria inzake aangepastheid en toegankelijkheid als erkenningsvereiste worden opgenomen, naast algemene woningkwaliteitseisen, zoals isolatie. Indien men dat doet, hoe gebeurt dan het toezicht daarop? Als zo'n woning toch niet helemaal blijkt te voldoen, wat is dan het aanspreekpunt voor de kwetsbare gebruiker? Bij wie kan die terecht voor klachten en bemiddeling?

Die bescherming van kwetsbare gebruikers moet ook breder zijn. Wat is de positie van de bewoner indien zo'n erkende firma tijdens die vijf jaar stopt of failliet gaat? De bescherming van het recht op wonen moet vooropstaan. In het Woonzorgdecreet is bij groepen van assistentiewoningen bepaald dat er een verplichte toeleiding moet zijn naar andere oplossingen. Mogelijk kan dat ook in dezen.

De conceptnota geeft allicht terecht aan dat het plaatsen van zo'n mobiele woning goedkoper is dan ingrijpende werken aan de woning zelf, maar toch blijven minimale aanpassingswerken noodzakelijk. Een mantelzorgwoning volledig rolstoeltoegankelijk maken betekent dat men die voor een stukje moet ingraven in de tuin. Er is de aansluiting van nutsvoorzieningen, de afvoer van hemel- en afvalwater. Soms moet aan de zijkant van de woning een toegang tot de mantelzorgwoning worden gecreëerd. Al die werken brengen kosten met zich mee. Nils Vandenweghe pleit ervoor dat dit maximaal wordt geïntegreerd binnen de bestaande ondersteuning op het vlak van wonen, in eerste instantie via de Vlaamse aanpassingspremie om woningen aan te passen aan de noden van oudere bewoners. Die behelst heel wat technische aanpassingen binnen de woning. Het zou mooi zijn, mocht die premie kunnen worden uitgebreid om een aantal kosten te dekken bij het plaatsen van mantelzorgwoningen.

Dan is er ook de aanzienlijke huurprijs die allicht zal worden gevraagd. Die ouderen hebben al heel wat kosten, op medisch vlak en qua langdurige zorg. Misschien heeft de mantelzorger daarbovenop net zijn tewerkstelling teruggeschroefd. Allicht is er daar dus een financieel kwetsbaardere situatie. Hoe kan dit voor iedereen zo haalbaar mogelijk worden gemaakt? Mensen die verhuizen van een ongeschikt verklaarde of een onaangepaste woning naar een mantelzorgwoning zouden huursubsidies moeten krijgen. Op die manier wordt het concept geïntegreerd, niet alleen in het kader van zorgwonen, maar ook binnen de woonondersteuning voor mensen met een laag inkomen en een preciaire woonsituatie.

Duidelijkheid en begeleiding zijn belangrijk. Dit is een nieuwe woonvorm, alle betrokken actoren moeten helder communiceren en de mensen optimaal begeleiden wil men deze markt stimuleren. Gedacht wordt daarbij aan de lokale besturen, het geïntegreerd breed onthaal, de mantelzorgverenigingen en dergelijke.

1.4. Dirk Luyten, zelfstandig beleidsadviseur

Dirk Luyten, zelfstandig beleidsadviseur studio beleid, heeft jarenlang advies gegeven aan lokale besturen inzake woonbeleid. Hij was verbonden aan het Kenniscentrum Gezinswetenschappen en de opleiding gezinswetenschappen aan de hogeschool.

De uitbreiding van zorgwonen naar mobiele mantelzorgwoningen is zeer positief. Men krijgt eindelijk aandacht voor andere woonvormen. Dirk Luyten wil dit in een breder perspectief plaatsen. Wat zijn de kenmerken van hedendaagse gezinnen en welke gevolgen heeft dit voor het wonen. Dirk Luyten heeft ook nog bedenkingen bij de mobiele mantelzorgwoningen inzake de kostprijs, de aanbieders, de mogelijke doelgroep.

Hedendaagse gezinnen en wonen

De veranderingen binnen de hedendaagse gezinnen hebben gevolgen voor het wonen. Ze zijn steeds minder op zoek naar een gezinswoning voor het leven. Ze zijn meer geëvolueerd naar een 'woonpad'. Ze verhuizen meer. Dat heeft onder meer te maken met de evolutie van de gezinnen zelf. Hedendaagse gezinnen zijn dynamisch en flexibel. Er is meer dan vroeger een komen en gaan van partners en kinderen. Er zijn meer scheidingen van zowel gehuwden als samenwonenden. Daarna gaan velen opnieuw samenwonen. Er zijn veel starters en ook 'herstarters'. Die laatsten moeten vaak op zoek naar een huurwoning. Zeker als er kinderen zijn is een aangepaste woning vinden moeilijk. Er zijn meer alleenstaande ouders die aan co-ouderschap doen, de kinderen leven in twee woningen, ook jongvolwassenen. Thuis wordt veel meer losgekoppeld van één woning met één ouderpaar. Nieuw samengestelde gezinnen stellen heel specifieke eisen inzake samenwonen. Ze hebben een flexibele gezinssamenstelling. Het aantal leden van het gezin kan per week of vaker wisselen.

Momenteel wonen al heel veel volwassen kinderen samen met hun ouders: 1,5 miljoen in 2015. 'Hotel mama' nam enorm toe, jongeren blijven langer thuis wonen. Een nieuw fenomeen zijn de boemerangkinderen. Ze komen een tijdlang weer thuis wonen na hun studie of na een scheiding. Kinderen met een beperking die volwassen worden, komen mogelijks weer thuis wonen. Wat terugloopt, is dat bejaarde ouders gaan inwonen bij de kinderen. Dat is sensationeel verminderd. In 1995 woonde 8 procent van de 80-plussers bij de kinderen. In 2015 was dat minder dan 3 procent. Uit een recent Limburgs onderzoek bleek dat niemand wou gaan inwonen bij de kinderen.

Samenwonen met volwassen kinderen schept opportuniteiten en voordelen maar het kan ook gepaard gaan met stress en conflicten. Goede afspraken zijn zeker

aangewezen. Men moet zaken delen, maar er moet ook voldoende privacy zijn. Men moet deels zelfstandig kunnen wonen. Een bijzonder voordeel van een mobiele mantelzorgwoning is dat men nabij kan wonen en toch veel privacy heeft.

Mobiele mantelzorgwoning

Dirk Luyten heeft een aantal bedenkingen bij de nota. Hij heeft de indruk dat in de nota de kostprijs van zo'n mobiele woonunit wat wordt onderschat. De prijzen zouden een stuk hoger liggen dan de 1074 euro die in de nota staat, namelijk van 1100 tot 1500 euro per vierkante meter. Als het de bedoeling is dat de mantelzorgwoning wordt gehuurd, dan is het van belang om ook naar de plaatsingskosten te kijken. Ook die plaatsingskosten worden onderschat, meent hij. Die liggen hoger dan de in de tekst gehanteerde 9000 euro. Die kostprijs moet ook voor een stuk worden verrekend per maand dat de woonunit wordt gebruikt. Uit zijn berekeningen blijkt duidelijk dat, als men wil huren, dat pas na enkele jaren interessant wordt, aangezien de installatiekosten veel te zwaar doorwegen. De nota spreekt zelf van een contractvorm van zestig maanden. Men heeft het over een tijdelijke woonoplossing, maar die tijdelijkheid is relatief: er moet in voldoende tijd worden voorzien als men dat betaalbaar wil houden. Dat doet vragen rijzen over de doelgroep en mogelijk opeenvolgend multifunctioneel gebruik van die mobiele woonunits.

Wie verhuurt de mobiele mantelzorgwoning? Het kan niet de bedoeling zijn dat er enkel commercieel wordt verhuurd. Misschien moeten ook andere instanties dat kunnen, zoals sociale huisvestingsmaatschappijen, ziekenfondsen, gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsprojecten inzake lokaal woonbeleid. In Nederland waren drie wooncorporaties begonnen met pilootprojecten van verhuur, maar die zijn daar na enkele jaren mee gestopt, door een aantal moeilijkheden. De afmetingen van de woning gaven problemen voor tuinen in stedelijk gebied. Ook waren er de hoge investeringskosten, hoger dan de cijfers van de nota, en bleek de vraag beperkt te zijn.

De vraag is ook wie in die woonunits zal gaan wonen. Bij zorgwonen wordt niet bepaald wie precies in de ondergeschikte woning gaat wonen. Dat kan de mantelzorger of de zorgbehoevende zijn. Is dit wel aangewezen voor zwaar zorgbehoevenden? Men wordt geconfronteerd met heel wat eisen inzake bereikbaarheid, toegankelijkheid en aanpasbaarheid van de woning. Zullen er kandidaten zijn? Doorheen de tijd neemt het gaan inwonen van ouderen bij hun kinderen immers af. Misschien moet voor die mobiele mantelzorgwoningen worden gekeken naar andere doelgroepen, zoals de mantelzorgers. Is deze vorm van wonen niet net interessant voor jongvolwassen kinderen of kleinkinderen? Zij kunnen daar met de nodige privacy wonen. Op dit moment worden ze dikwijls geconfronteerd met een zeer dure woningmarkt, en zo zou er ook voor hen een woonoplossing zijn. Op die manier dicht wonen bij ouders of grootouders zou voordelen kunnen geven. Een andere interessante doelgroep is die van de personen die niet zwaar zorgbehoevend zijn, zoals volwassen kinderen met een beperking of medioren die fysiek nog goed genoeg zijn, maar om psychische, emotionele of financiële redenen graag in de buurt van hun kinderen willen wonen.

Het lijkt Dirk Luyten niet aangewezen om mobiele mantelzorgwoningen te propageren als alternatief voor opname in een woonzorgcentrum. Men moet ook aandacht blijven hebben voor de gezondheidseffecten van wonen in de mantelzorgwoning zelf.

Besluit

Besluitend vindt hij het bijzonder positief dat er wordt overwogen om zorgwonen uit te breiden met mobiele mantelzorgwoningen, maar zijn er dus bedenkingen

met betrekking tot kostprijs, gebruiksduur en doelgroep. Er moet misschien radicaler worden nagedacht over mobiele woonunits, waarbij die meer worden beschouwd als een aanvaardbare woonoplossing en alternatief voor diverse doelgroepen. Zo kunnen jongvolwassenen die nog thuis wonen of die tijdelijk opnieuw thuis komen wonen, er een eigen plek krijgen, met volledige privacy voor hen en voor hun ouders. Ook kan het een tijdelijke woonoplossing zijn voor herstarters, alleenstaanden, alleenstaande ouders. Het kan een bijkomende oplossing zijn voor nieuw samengestelde gezinnen met een flexibele samenstelling, voor het samenwonen van stiefkinderen met hun plusouders. Misschien kan een volgende stap zijn dat in het geval van familiebanden, er een versoepeling wordt gegeven met betrekking tot het gebruik van mobiele woonunits.

2. Vragen van de leden

2.1. Tussenkost van Katrien Schryvers

Katrien Schryvers legt uit dat de nota is ingediend vanuit een bekommernis voor mensen met een acute zorgsituatie zodat ze in de nabijheid van een mantelzorg op een goede manier kunnen gaan wonen, de nodige zorg en privacy krijgen, en in de eigen buurt blijven. Het is niet de bedoeling om een oplossing te bieden aan andere problemen met betrekking tot wonen. Het is zeker niet de bedoeling om wonen in de tweede bouwlijn mogelijk te maken. De laatste spreker noemde enkele uitdagingen, terecht, maar dat is niet de scope van de conceptnota. De scope gaat over de uitbreiding van het concept zorgwonen en ter zake kort op de bal spelen.

Een paar jaar geleden kwam de vraag naar voren om zorgbehoevende ouderen dichterbij en toch zelfstandig te laten wonen. In het begin ging het over kangoeroewoningen. Nu is het ingeburgerd en decretaal verankerd als 'zorgwonen'. In het begin waren daar heel veel vragen over. Creëert men een tweede woongelegenheid binnen een woning die bestemd is voor één gezin? Het was een zoektocht. Veel mensen hebben ondertussen een goede combinatie gevonden tussen de nodige zorg geven en zelfstandig wonen, ze hebben een kleinere woning gerealiseerd binnen een grotere woongelegenheid.

Het voorstel van de nota geldt voor woningen waar die aanpassing niet wenselijk of niet mogelijk is. Aangebouwd, naast of in de tuin van de woning kan een mobiele mantelzorgwoning worden geplaatst. Soms speelt de kostprijs mee. Dat speelt zeker sterk bij het intern ombouwen van een woongelegenheid met een vaste zorgwoning. De kinderen richten bijvoorbeeld een studio in als zorgwoning binnen de eigen woning. Dat kost wel wat en als de zorgrelatie dan op korte termijn om een of andere reden stopt, zijn de investeringen verloren. Dat is niet zo met een mobiele mantelzorgwoning in een huurformule. Dat is absoluut een pluspunt.

De sprekers vonden het nodig om verder na te denken over aangepaste woningen voor ouderen. Dat gaat verder dan mantelzorgwoningen, het gaat dan over assistentiewoningen bijvoorbeeld. In de presentatie van het Kempens Woonplatform sprak men over de nood aan aangepaste woongelegenheden in plaats van mantelzorgwoningen. Alle sprekers gaven aan dat men meer bekend is met het concept van een mobiele mantelzorgwoning en dat de vraag dus ook stijgt.

Op het vlak van regelgeving zijn er problemen. Er is de vergunningsplicht. Er zijn verschillende toepassingen binnen de verschillende gemeenten. Onzekerheid speelt een grote rol. *Katrien Schryvers* krijgt daar heel veel vragen over, zeker naar aanleiding van de conceptnota. Men moet vooral kort op de bal kunnen spelen. In de nota staan een aantal duidelijke randvoorwaarden die vanzelfsprekend moeten worden uitgeklaard. Er moet gewerkt worden met erkende plaatsers en per huurcontract, zodat de plaatser de mantelzorgwoning ook weer weghaalt als de zorgrelatie eindigt. Hoe kan men die tijdelijkheid verankeren? Men moet met

open geest proberen te kijken. Voor Els Devriendt biedt de huur of de concessie geen oplossing. Wat bedoelde zij daarmee? Katrien Schryvers begreep dat het ging over het verhuren door de stad binnen één groot concept en een aanbod aan verschillende mensen. Dat is niet de focus van de conceptnota. Die focus is om ook op individuele basis te huren bij een erkende aanbieder, met een gegarandeerd tijdelijk karakter.

Binnen de stedenbouwkundige regelgeving is het niet mogelijk om huur af te dwingen. Misschien moet men eens denken hoe men dit binnen dit kader eventueel wel zou kunnen doen want dat lijkt de garantie om de tijdelijkheid te kunnen afdwingen. Katrien Schryvers vindt het noodzakelijk dat nog eens te onderstrepen.

Voor Els Devriendt gaat het over een mobiele zorgwoning en niet enkel over een mobiele mantelzorgwoning. Wat bedoelde zij daarmee? Nadien zei ze toch: een mantelzorgrelatie is nodig en dat klopt voor Katrien Schryvers. Anders is er geen sprake meer van een zorgwoning. Dat is zo bij een zorgwoning die in pandig is binnen het huidige concept, als bij een mobiele mantelzorgwoning waarbij dat de mantelzorger iemand uit de familie kan zijn, maar ook wel iets breder. Het is nu ook zo dat er voor een in pandige zorgwoning een mantelzorgrelatie moet zijn.

Met betrekking tot de vergunningsplicht blijft de vraag hoe men kan ingaan op acute situaties. Wat denken de sprekers daarover?

2.2. Tussenkost van Tinne Rombouts

Tinne Rombouts dankt alle sprekers om hun inzichten, ervaringen en resultaten van onderzoeken te delen, zowel wat betreft de interesse in en de mogelijkheden van zorgwoningen, als wat betreft de afbakening van de doelgroep en de zorgrelatie.

Het element van de kwaliteitseisen van de woning is aangebracht door de sprekers, maar wordt ook onderstreept in de conceptnota. In Gent is er sprake van 50 vierkante meter. Gaat het dan over één of twee personen per woning? Een ander cruciaal punt voor Tinne Rombouts is de tijdelijkheid. Ook bij de lokale besturen is dat een bezorgdheid. Dirk Heylen gaf aan dat het vanuit ruimtelijke ordening moeilijk af te dwingen is dat er enkel met huurcontracten wordt gewerkt. Zou de tijdelijkheid ook omschreven kunnen worden in een verplichte samenwerking met erkende firma's die enkel huurcontracten ter beschikking stellen en ook garant staan voor de verwijdering? Dan gaat men veeleer van een private firma naar een concept van zorgonderneming. Biedt dat daar eventueel een antwoord op? Tot slot peilt Tinne Rombouts naar de ervaringen in Gent. Hoe wordt dat vanuit grootstedelijk gebied ervaren? Hoe ziet men daar de implementatie?

2.3. Tussenkost van Mieke Schauvliege

Mieke Schauvliege dankt de sprekers voor de boeiende uiteenzettingen en de indieners voor de zeer waardevolle conceptnota. De sprekers hebben hun zorg uitgedrukt over de tijdelijkheid. Ook Groen wil dat benadrukken: er moet een antwoord worden geboden op de toenemende vraag naar zorgwoningen, zonder terug te keren naar de 'koterij'. Mieke Schauvliege ziet een conflict met de snelheid, aangezien een zorgvraag vaak erg plots komt. Zijn er mechanismen te bedenken om toch met een tijdelijke vergunning te werken én ervoor te zorgen dat er kort op de bal kan worden gespeeld en de garantie kan worden geboden dat wat er geplaatst wordt, vergunbaar is? Ruimtelijke inpasbaarheid is ook belangrijk. Het gaat dan wel over een tijdelijke situatie, maar die situatie kan ook vele jaren duren. Kwaliteitsvol wonen moet worden nagestreefd, ook tijdelijk. Hoe denkt Dirk Heylen over de huurcontracten?

Mieke Schauvliege merkt op dat het gaat om mobiele eenheden die worden bijgeplaatst, maar dat er tegelijk ook vaak sprake is van een onderbezette woning. Moet er dan niet worden gestreefd naar een maximale invulling van de huidige woning, alvorens mobiele units te gaan bijbouwen? Waarschijnlijk speelt de kostprijs daarbij vaak een rol. Zijn er manieren om toch inpandig te werken, in plaats van een bijkomende unit te plaatsen?

2.4. Tussenkost van Leo Pieters

Leo Pieters ziet de mobiele unit als een goede vorm van zorgwoningen, maar merkt op dat het enkele bezorgdheden met zich meebrengt. Wordt het wetgevend werk naar Vlaanderen getrokken of laat men het lokaal? De sprekers gaven aan dat het toch vooral een lokale materie is, waarbij Vlaanderen dan een aantal richtlijnen zou geven.

Wat de oppervlakte betreft, kan het niet de bedoeling zijn hetzelfde concept te krijgen als bij een woonwagenveld waar de mobiliteit van de woning moet kunnen worden aangetoond. Die units moeten mobiel blijven en in één beweging geladen en gelost kunnen worden.

Volgens *Leo Pieters* moet er een duidelijke omschrijving zijn van de inpasbaarheid van die units in dichtbebouwde zones. Er moet dus enerzijds een vlotte toepasbaarheid zijn maar anderzijds ook een duidelijk kader dat aangeeft waar die units kunnen en mogen worden geplaatst. Een unit in een stedelijk voortuintje lijkt hem bijvoorbeeld geen optie.

2.5. Tussenkost van Inez De Coninck

Inez De Coninck heeft min of meer dezelfde opmerkingen als Mieke Schauvliege. Zij is net als iedereen overtuigd van de voordelen van mantelzorgwonen. De coronacrisis heeft dat nog extra verduidelijkt. Het is belangrijk na te denken hoe dat kan worden georganiseerd.

Een aantal jaar geleden is dit opgenomen in de wetgeving Ruimtelijke Ordening waarbij er expliciet werd gekozen om dat inpandig te houden. Men zit hier immers in een spanningsveld tussen wonen voor speciale doelgroepen en ruimtelijke ordening waarbij men net af wil van bijgebouwen en tuinen die worden volgebouwd en verhard. Het is belangrijk, zeker met de huidige droogte, dat een tuin een tuin blijft. *Inez de Coninck* steunt dan ook de piste die Mieke Schauvliege voorstelt om in stappen te werken. Daarbij kan van bovenaf een algemene visie worden opgelegd met een duidelijke voorkeur voor inpandig zorgwonen, wat ook het beste is voor die zorgrelatie. Een mobiele zorgwoning achteraan in een grote tuin lijkt haar op zorgvlak en op sociaal vlak minder geschikt.

Inez De Coninck vraagt ook nog wat meer toelichting bij de impact van een mantelzorgwoning op de zorgrelatie. Voor de N-VA geniet die inpandigheid de voorkeur. Bijgebouwen in de tuin zijn moeilijker te handhaven en kunnen op termijn ook problemen opleveren inzake rechtszekerheid en domicilie wanneer die zouden worden onderverhuurd.

2.6. Tussenkost van Johan Danen

Johan Danen sluit zich aan bij de meeste vragen die zijn gesteld. Hij wijst erop dat iedereen het eens is over het algemene principe dat het goed is dat mensen zorg kunnen krijgen in een familiale sfeer en dichtbij huis, maar wanneer dat concreet moet worden ingevuld, duiken de knelpunten op.

Johan Danen sluit zich aan bij Mieke Schauvliege en Inez De Coninck dat het interessant zou zijn om het probleem in pandig op te lossen. Hij vraagt de sprekers of zij weet hebben van innovatieve technieken op dat vlak. Wie nog moet bouwen, kan er in de conceptfase rekening mee houden om daar ooit iemand te moeten opvangen, maar dat is moeilijker in een bestaande woning. Kan dat tegen een redelijke kostprijs?

Wat de tijdelijkheid betreft, ziet Johan Danen een financieel probleem. Wanneer men gedurende lange tijd voor iemand zorgt, valt de plaatsings- en investeringskost wellicht mee, maar wanneer de persoon na een half jaar overlijdt, is dat een gigantische kost. Om die reden zien mensen er wellicht tegenop daaraan te beginnen: het is moeilijk in te schatten hoe lang een zorgbehoevende oudere nog zal leven. Johan Danen beseft dat daar geen pasklare oplossing voor bestaat maar hij wil er wel op wijzen dat dit het concept voor een stuk onderuithaalt.

Er was sprake van Nederlandse pilootprojecten maar zijn er nog andere voorbeelden in andere landen die Vlaanderen kan kopiëren?

2.7. Tussenkost van Lode Ceyskens

Lode Ceyskens is het ermee eens dat best eerst de mogelijkheid van in pandigheid wordt bekeken maar die nota is er precies gekomen omdat dat niet altijd mogelijk is. Hoe men dat kan controleren of handhaven lijkt hem onbegonnen werk. Hier gaat het over een tijdelijke constructie die naderhand verwijderd wordt. De bedoeling van de conceptnota is niet om dit te verbreden naar boemerangkinderen enzovoort want dan krijgt men een verdichting met een permanent karakter, maar wel om zorg op maat aan huis te kunnen geven in een mobiele zorgwoning. Discussie over in pandigheid is dan ook niet aan de orde want die is vandaag perfect geregeld.

2.8. Tussenkost van Carina Van Cauter

Carina Van Cauter stelt dat de bedoeling van de conceptnota het laten plaatsen van mobiele zorgeenheden is, voor mensen met een beperking, maar ook voor ouderen die nabij moeten wonen omdat ze zorg nodig hebben. Die tijdelijkheid is dus relatief. Bijvoorbeeld jongeren met een beperking die volwassen worden, zullen waarschijnlijk een aantal jaren in zo'n unit wonen. Dat is dus meer permanent dan men zich in eerste instantie voorstelt. Dat neemt niet weg dat dit een oplossing kan zijn voor heel wat probleemsituaties. Vandaag kan men een dergelijke vergunning krijgen, maar niet in alle gevallen. Hiermee tracht men een aantal praktische struikelstenen weg te werken in het kader van het omgevingsrecht. Dirk Heylen zei dat in de VCRO afwijkingmogelijkheden voor niet-in pandige woningen moeten worden ingeschreven. Men zou bijvoorbeeld moeten kunnen afwijken van de verkavelingsvoorschriften. Heeft hij echter ook onderzocht of de Vlaamse decreetgever dat wel degelijk via de VCRO kan oplossen, aangezien verkavelingsvoorschriften zijn ingeschreven in de eigendomsakte? Of blijft het federale eigendomsrecht een struikelsteen?

Els Devriendt beschreef het pilootproject in Gent. Zijn er ingevolge dat pilootproject daadwerkelijk omgevingsaanvragen ingediend? Zijn er inmiddels projecten vergund? Zo niet, wat waren de redenen waarom er geen vergunning is verstrekt? Ze hoorde zeggen dat wonen in de tweede bouwlijn per definitie uitgesloten is, maar denkt dat dat onder bepaalde voorwaarden wel kan, uiteraard voor zover het project inpasbaar is, met bepaalde regels qua afstand tot de zijbuur en de voorliggende woongelegheden.

Carina Van Cauter wil ten slotte weten of er sprekers zijn die van oordeel zijn dat men het huren moet verplichten als voorwaarde bij het mogelijk maken van die

mobiele woonunits. Als zo'n zorgunit bestemd is voor een 35-jarige met een beperking, die daar mogelijkwijze nog twintig jaar woont, dan lijkt huren immers een zware belasting.

3. Antwoorden

3.1. Kempens Woonplatform

Dirk Heylen heeft niet onderzocht of men op de verkavelingsvoorschriften kan ingrijpen via de Vlaamse regelgeving, maar ziet wel een parallel met de regeling met betrekking tot vijftien jaar oude verkavelingsvoorschriften. Die worden momenteel in het vergunningenkader niet meer als van toepassing beschouwd. Wat men niet kan doen, is de kavelindeling wijzigen, maar het niet voldoen aan de voorschriften over hoe hoog, breed en diep men mag bouwen en hoeveel woongelegenheden op de kavel toegelaten zijn, is bij die oude verkavelingen geen verplichte weigeringsgrond meer.

Dan is er de vraag of dat moet kunnen worden gehuurd of gekocht. Sommigen zeggen dat, als men dat via huur doet, men meer zekerheid heeft dat, als die zorgvraag stopt, dan ook die huur zal stoppen en die constructie ook verdwijnt. Een IOK-gemeentebestuur is een experiment ter zake aan het opzetten, waarbij het zelf de huur wil aanbieden. *Dirk Heylen* vindt iets opleggen omdat het in een huurvorm is, terwijl eenzelfde constructie bij een buur niet kan omdat er sprake is van een eigendomssituatie, stedenbouwkundig gezien geen argument. Dat zit alleszins nu niet in de regelgeving. Als wordt geschat dat iets voor een langere duur zal zijn, zoals bij een gehandicapt kind, dan is huren inderdaad een pak duurder dan kopen. Het is moeilijk om een huurverplichting te koppelen aan een stedenbouwkundige voorwaarde.

Verder mag tijdelijkheid niet worden verward met een korte duur. Als een constructie ergens voor tientallen jaren staat, maar vooraf is geweten dat die constructie weggaat als die zorgvraag wordt beëindigd, dan is dat iets anders dan bepalen dat iets maximaal vijf jaar ergens mag staan. Heel wat besturen geven aan mee te willen denken en daar zeker geen vaste einddatum op te willen plakken, maar ze willen wel de garantie dat die zorgunit verdwijnt als de zorgvraag weggaat. Nogal wat gemeentebesturen hadden de voorbije decennia immers negatieve ervaringen met mensen die tijdelijk in hun garage woonden terwijl hun woning nog in opbouw was, om kosten te besparen. Toen die woning klaar was, stond er dan echter een bewoonbare garage in de tuin, die dan werd doorverhuurd aan een herstarter. De besturen kregen die tweede woning op dat perceel niet meer weg.

Dirk Heylen begrijpt de bezorgdheid over de snelheid. De enige oplossing die hij momenteel ziet, is dat binnen de vrijstellingsmogelijkheden 4 maal 30 dagen per jaar een tijdelijke constructie kan worden geplaatst, als die niet in kwetsbaar gebied ligt, dus bijvoorbeeld in woongebied. Men heeft dus 120 dagen en voldoende tijd om een vergunning aan te vragen en te krijgen. Problematisch is wel als die tijdelijke woning er al staat, maar men geen vergunning krijgt. Er moet dus een duidelijk kader komen, waardoor men al vrij snel kan aftoetsen wat de kans op een vergunning is. *Dirk Heylen* verwijst naar de Vlaamse verordening die voor heel Vlaanderen de maximale oppervlakte en kroonlijsthoogte voor weekendverblijven bepaalt. Die geeft aan lokale besturen een heel duidelijk kader. Men kan dat lokaal nog verfijnen of strenger maken, maar het geeft duidelijk aan wat haalbaar is. Vlaanderen zou ook in dezen zo'n kader kunnen opleggen, voor wat het een ruimtelijk aanvaardbare situatie vindt voor een mobiele zorgwoning in de tuin. Dan kan ook aan het loket al snel en vrij goed worden afgetoetst of het vergunbaar is.

3.2. Woonzorgcentrum De Liberteyt Gent

Els Devriendt vult aan dat men bij haar pilootproject de vergunning samen heeft laten lopen met de aanvraag voor de productie van de unit. Dat kan inderdaad alleen maar als men weet binnen welke krijtlijnen het mogelijk is om iets te laten vergunnen. Dan kan men een beetje snelheid winnen, maar dat is onder voorbehoud.

Er was duidelijk wat onduidelijkheid over het onderzoek naar concessie en pps. Het was wel degelijk de bedoeling van de Gentse overheid om een bestek uit te schrijven waarop aanbieders zouden kunnen intekenen. Die zouden dan kwaliteitsvol en gecertificeerd zijn. Het is dus niet de bedoeling dat Gent zelf verhuurt.

Er is gekozen voor de term zorgwonen en niet voor de term mantelzorgwonen gezien de suggestie om mobiel zorgwonen in te schrijven in het artikel met betrekking tot zorgwonen. In principe is het mantelzorg, maar die term is bij senioren ook niet altijd zeer bekend.

Bij de stad ervaart men het inderdaad zo dat 50 vierkante meter groot aanvoelt voor de bezoekers. De unit is immers opgebouwd volgens de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement. Voor een unit met een aparte slaapkamer werd daarin een bepaalde oppervlakte opgelegd voor slaapkamer, berging en living. Rekening houdend met de door Gent stedenbouwkundig opgelegde minimumeisen, is dat ruim voldoende voor bewoning door een koppel.

Wat de vraag over de implementatie in grootstedelijk gebied betreft, wijst *Els Devriendt* erop dat dit niet wordt beschouwd als een oplossing voor eenieder. De typische Gentse context is die van een zeer dichtbebouwde binnenstad en een aantal randwijken met heel veel alleenstaande woningen met een grote tuin. Zeker voor die randwijken zijn mobiele zorgwoningen een woonalternatief. Dan komt die tijdelijkheid natuurlijk ook terug, want dat zijn net de gebieden waar Stedenbouw naar kijkt voor eventuele verdichting. In die zin blijft die tijdelijkheid zeer zwaar doorwegen, ook in de Gentse context. Ook Gent moet, althans volgens de collega's van Stedenbouw, immers de kans krijgen om een aanvraag voor een mobiele zorgwoning te weigeren als voor dat gebied grotere masterplannen worden opgemaakt. Met het oog daarop moet die tijdelijkheid dus kunnen worden gehandhaafd.

Voor mobiele zorgwoningen zijn er in Gent nog geen omgevingsaanvragen goedgekeurd of vergund. Er lopen wel een aantal dossiers. Vanuit de ervaringen met het project zal Gent bekijken of de leidraad die zal worden opgemaakt, toepasbaar is op die aanvragen, en zo neen, waar er nog drempels zijn. *Els Devriendt* heeft geen weet van voorbeelden in het buitenland, met uitzondering van Nederland, dat de koploper is inzake mobiel zorgwonen. Wel zijn er collegebesluiten in Hasselt en Steenokkerzeel waarin staat aan welke voorwaarden mobiel zorgwonen daar moet voldoen.

3.3. Vlaamse Ouderenraad

Nils Vandeweghe gaat in op de onzekerheid over de rentabiliteit van investeringen als men niet weet hoe lang de zorgsituatie zal duren. Hij meent dat dat laatste des te meer geldt voor zware aanpassingen binnen de woning. Daarom zijn er net premies, om dat mogelijk te maken. Dat wordt ook doorgetrokken naar de mobiele mantelzorgwoningen.

Er was de vraag of er niet eerst voorrang moet worden gegeven aan onderbezette woningen. Hij meent dat dit daarvoor net een oplossing kan zijn. Heel wat ouderen wonen alleen in een veel te grote woning, maar zijn ook niet happig om die te verlaten, door de emotionele waarde en de gerichtheid op de buurt. Hij kan zich

inbeelden dat best wel wat ouderen bereid zijn om in een mobiele unit in hun eigen achtertuin te wonen en de kinderen of kleinkinderen te laten intrekken in die grote woning. Jonge gezinnen hoeven zo niet elders een nieuwe woning te bouwen. Er kan echter niet worden ingeschat hoeveel mensen in die richting denken.

Qua buitenlandse voorbeelden heeft de Vlaamse Ouderenraad vooral naar Nederland gekeken. Daar is de markt wel iets groter. Misschien kunnen daar lessen uit worden getrokken, maar er is onvoldoende inhoudelijk zicht om daar uitspraken over te kunnen doen.

De Vlaamse Ouderenraad heeft geen expliciet standpunt over kopen versus huren, maar er is inderdaad wel de kwestie van de handhaving: hoe zorgt men ervoor dat die woning zeker zal worden verwijderd? Bij een koopformule is er meer risico dat die blijft staan. Misschien kan het onderscheid melding-vergunning daar ook een rol in spelen. Een suggestie die Nils Vandenweghe doet, is dat bij melding enkel verhuur mogelijk zou zijn, terwijl bij vergunningen ook een aankoop mogelijk zou blijven.

Er werd gerefereerd aan het voorbeeld van een persoon met een handicap die twintig jaar of langer in zo'n woning zou blijven wonen. Bij het voorbereiden van deze hoorzitting merkte men bij de Vlaamse Ouderenraad echter dat heel wat gemeenten een maximumtermijn van een jaar of tien hanteren, bijvoorbeeld met een vergunning van vijf jaar die maximaal één keer hernieuwbaar is. Het gegeven voorbeeld is nu dus zeker niet in elke gemeente mogelijk.

3.4. Dirk Luyten, zelfstandig beleidsadviseur

Dirk Luyten merkt op dat er inzake de onderbezetting van de woningen en de in pandige oplossing het knelpunt is dat er dikwijls zeer moeilijk wordt gedaan over het opsplitsen van woningen. Een oplossing zou in veel gevallen kunnen zijn dat een onderscheid wordt gemaakt, ook bij lokale besturen, tussen 'appartementisering', waarvoor men zeer bang is, en het opsplitsen van grote eengezinswoningen met behoud van het uiterlijk van de eengezinswoning. Dat kan ook een oplossing zijn voor wie nu zorgwonen wil organiseren binnen de eigen woning, maar daarna geen vergunning kan krijgen voor andere bestemmingen.

4. Aansluitende vragen en antwoorden

Leo Pieters vraagt zich af of het niet nodig is om een en ander om te draaien in de discussie. Hij vond het zeer positief wat Nils Vandenweghe aangaf. Als men de doelgroep kan bepalen en kan bepalen hoe een woonzorgunit kan worden gecertificeerd, dan kunnen al heel veel vragen en bedenkingen sowieso terzijde worden geschoven. Men kan nu misschien wel voorbeelden aanhalen, zoals een handicap of palliatieve zorg voor ouderen, maar als er sprake is van een kwalitatieve zorgwoning die kan worden gecertificeerd, en de doelgroep wordt omschreven, dan is men al heel veel verder. Johan Danen gaf aan dat het plaatsen van een unit 9000 euro kost. Als men zou omschrijven hoe zo'n unit eruit moet zien, hoe dat kwalitatief kan, dan is er al een antwoord op zulke vragen. Men komt inderdaad aan prijzen tot 9000 euro als men met een kraan zo'n unit in een woongebied achter in de tuin moet zetten, maar als iemand dat daarvoor wil uitgeven, waarom niet? Als met de juiste omschrijving kan worden gewerkt en dat is zeer vlot toepasbaar, ook wat de huur- of de koopsituatie betreft, dan krijgt men bovendien een tweedehandsmarkt, zodat men zich voor schappelijke prijzen een unit kan aanschaffen, of dat nu voor korte of lange tijd is. *Leo Pieters* blijft dus bij zijn vraag aan de sprekers of het niet interessant is om eerst een doelgroep te omschrijven en te bekijken hoe de unit kan worden gecertificeerd.

De *voorzitter* repliceert dat het debat over dat laatste zal moeten worden gevoerd nadat men iedereen heeft gehoord en de bespreking ten gronde voert. Vandaag was het alleen de bedoeling om te luisteren naar bezorgdheden en opmerkingen, en om bijkomende vragen te stellen.

Katrien Schryvers wijst erop dat, als men vandaag aan een lokaal bestuur vraagt om een mobiele mantelzorgwoning te plaatsen, dat onderhevig is aan een vergunning. Dan moeten er natuurlijk termijnen worden doorlopen en is men niet zeker of dat kan of niet. Dat hangt dan af van de beoordeling van de stedenbouwkundige voorwaarden die daar van toepassing zijn. In haar conceptnota stelt ze voor, om mensen met een acute zorgnood niet in onzekerheid te laten, om na te gaan in hoeverre een meldingsplicht kan volstaan voor mobiele mantelzorgwoningen die onder bepaalde voorwaarden, zoals afstandsregels, worden geplaatst, en dat dit via een verhuurformule via een erkend bedrijf zou gebeuren, om zo de tijdelijkheid te garanderen. Dit komt dus niet helemaal in de plaats van de vergunningsaanvraag. Het staat ernaast, om voor een aantal gevallen kort op de bal te kunnen spelen.

Mieke Schauvliege had gevraagd eerst te bekijken in hoeverre binnen het volume van de woning een zorgwoning kan worden gecreëerd. Dat is niet altijd even eenvoudig, stelt Katrien Schryvers. Denk maar aan de toegankelijkheid, bijvoorbeeld als men een studio afbakt binnen een bestaand volume. Ze verwijst ook naar de bevraging van het Kempens Woonplatform, die heel duidelijk aangaf dat mensen net om privacyredenen en omdat ze buiten willen kunnen en hun eigen terras willen hebben, mobiele mantelzorgwoningen verkiezen boven inpandige zorgwoningen.

II. Hoorzitting van woensdag 3 juni 2020

1. Uiteenzettingen

1.1. Departement Omgeving

Historiek

Emilie Verwimp van het Departement Omgeving schetst eerst het algemene kader van het zorgwonen. De definitie van zorgwonen werd in 2009 ingevoerd in de VCRO om maatschappelijk relevante vormen van zorgwonen te ondersteunen en de aanvraag administratief te vereenvoudigen. Door de toevoeging van die definitie werd de vergunningsplicht omgevormd tot een meldingsplicht voor zorgwonen. Met de Codextrein van 2017 werd de toepassing van het zorgwonen verruimd. Er werd verduidelijkt dat er altijd een meldingsplicht is voor zorgwonen, dat de ondergeschikte wooneenheid kan worden bewoond door maximaal twee personen, en dat dat zowel de zorgbehoevende als de zorgverlener kan zijn. Ook werd opgenomen dat zorgwonen is toegelaten in afwijking van verkavelingsvoorschriften of stedenbouwkundige voorschriften, waardoor het ook mogelijk werd in zonevreemde woningen, BPA's, RUP's en verkavelingen die eengezinswoningen voorschreven.

Zorgwonen – melding

Zowel bij de creatie als bij de beëindiging van de zorgrelatie is een melding noodzakelijk. Dat gaat om zorgwonen gecreëerd binnen het bestaande volume van een woning, ongeacht of er vergunningsplichtige handelingen nodig zijn. Ook de medewerking van een architect is mogelijk indien er constructieve werken gebeuren.

Een melding is mogelijk indien is voldaan aan alle voorwaarden van artikel 4.2.4, paragraaf 1, en artikel 4.1.1, 18°, van de VCRO. Het moet dus gaan om één ondergeschikte wooneenheid binnen het bestaande volume van de woning, en die

wooneenheid moet één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid uitmaken. Ook mag ze maar maximaal een derde van het bouwvolume van de volledige woning uitmaken. De gemeenschappelijke delen worden niet meegerekend bij de berekening van dat volume. De creatie van die zorgwoning moet gebeuren met het oog op het huisvesten van maximaal twee persoon, waarvan minstens één persoon 65 jaar of ouder is en minstens één persoon hulpbehoevend is. Kinderen ten laste van die hulpbehoevende persoon moeten niet worden meegerekend bij het bepalen van dat maximum van twee personen. Ook kan het de zorgverlener zijn die in de ondergeschikte wooneenheid gaat wonen, terwijl de hulpbehoevende persoon in de hoofdwooneenheid blijft wonen. Nog een belangrijke voorwaarde is dat de eigendom van de hoofdwooneenheid en de ondergeschikte eenheid tot dezelfde titularis of titularissen moet behoren. De ondergeschikte wooneenheid kan dus niet worden afgesplitst van de hoofdwooneenheid.

Er bestaat eigenlijk geen definitie van een ondergeschikte wooneenheid, maar dit betekent dat er meerdere woningen worden gecreëerd. Een woning wordt door de Vlaamse Wooncode gedefinieerd als hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande. Een gezin wordt gedefinieerd als meerdere personen die op een duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben. Er moet dus worden nagekeken of het gaat om twee aparte gezinnen en niet om mensen die echt volledig samenwonen als één gezin. De ondergeschiktheid van de wooneenheid is een feitelijk gegeven. Er moet dus worden gekeken naar het complementaire karakter van die eenheden. Er moet een duidelijke band zijn tussen beide. Die band kan worden aangetoond door de zorgrelatie die bestaat tussen de bewoners van beide wooneenheden, het feit dat ze een fysiek geheel vormen en dat de ondergeschikte wooneenheid maar maximaal een derde uitmaakt van het bouwvolume. Ruimtelijke Ordening heeft het altijd zo geïnterpreteerd dat er minstens voldoende gemeenschappelijke ruimtes aanwezig moeten zijn, maar aangezien de manier waarop gezinnen samenleven eigen is aan dat gezin en zijn situatie, is niet bepaald welke ruimtes precies moeten worden gedeeld. Wel moet duidelijk zijn dat de ondergeschikte woning niet volledig op zichzelf mag kunnen bestaan. Bijvoorbeeld als enkel de traphal wordt gedeeld, en de beide woongelegenheden wel beschikken over alle basisvereisten, is dat in principe niet voldoende, omdat er dan wel twee individuele wooneenheden kunnen worden gecreëerd. Het moet dus duidelijk zijn dat er na de beëindiging van een zorgsituatie opnieuw één grote wooneenheid kan worden gecreëerd.

De volgende vereiste is dat zorgrelatie en hulpbehoevendheid moeten bestaan op het ogenblik van de aanvraag. Het moet gaan om iemand die 65 jaar of ouder en/of hulpbehoevend is. Die hulpbehoevendheid kan worden aangetoond door een handicap. Er is geen minimumpercentage opgenomen in de VCRO, maar de persoon moet wel hulpbehoevend zijn. Dat kan ook gaan over mensen die in aanmerking komen voor een zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden, een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood of een basisondersteuningsbudget. De criteria om daaraan te voldoen staan in het decreet houdende de Vlaamse sociale bescherming. Ook mensen die behoefte hebben aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven, komen in aanmerking. Daar zijn niet echt criteria voor opgenomen, maar het moet gaan om hulpbehoevendheid qua zorg of welzijn, dus over mensen die minder zelfredzaam zijn. Het kan bijvoorbeeld niet gaan om mensen die louter financieel afhankelijk zijn van de zorgverlenende personen in de woning. Mensen beschikken vaak over een attest of een bewijs dat een hulpbehoevendheid aantoonst.

De hoofdwooneenheid en de ondergeschikte wooneenheid zijn dus eigendom van één eigenaar en dit kan zowel de zorgbehoevende als de zorgverstrekker zijn als beide in onverdeeltheid. Het kan ook om een huurhuis gaan.

Zorgwonen - vergunning

Als niet aan alle voorwaarden is voldaan, is er een vergunning nodig. Dit kan zo zijn bij een uitbreiding of wanneer na beëindiging van de zorgsituatie meerdere gezinnen in de woning komen wonen of in het geval van mobiele zorgwoningen en wooncontainers. Voor het plaatsen van tijdelijke units is er geen specifieke regelgeving binnen Ruimtelijke Ordening, maar in heel veel gevallen zijn ze wel vergunbaar. Ze zijn vergunbaar in woongebied indien er geen strijdigheid is met een verordening of met de voorschriften van een verkaveling, BPA of RUP. Sinds de invoering van de Codextrein werd het principe van ruimtelijk rendement verankerd in de beoordeling van de vergunningsaanvragen. Een verhoging van het ruimtelijk rendement is mogelijk maar mag geen afbreuk doen aan de leefkwaliteit en is enkel wenselijk op goed gelegen plaatsen. In de Codextrein werd ook ingeschreven dat verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer vormen voor vergunningen en dat er een afwijking mogelijk is van voorschriften van BPA's en RUP's ouder dan 15 jaar.

Het verzameldecreet maakt het voor vergunningverlenende overheden wel mogelijk om eenvoudiger een gebiedsgerichte afweging te maken. Los van vergunningsaanvragen kan men beslissen om de voorschriften van verkavelingen, RUP's of BPA's ouder dan 15 jaar toch te behouden als weigeringsgrond. Die beslissing geldt dan voor de volledige verkaveling. Bij concrete vergunningsaanvragen kan men nog steeds verwijzen naar voorschriften van de oude verkavelingen, RUP's of BPA's die nog steeds actuele criteria bevatten om op die specifieke plaats een goede ruimtelijke ordening te motiveren.

Het feit dat een mobiele unit vergunningsplichtig is, wil niet zeggen dat ze overal kunnen worden vergund. De toetsing aan de plaatselijke toestand blijft steeds aan de orde omdat de impact van een vrijstaande constructie omvangrijker is dan de verbouwing van een woning. Er moeten bijvoorbeeld nutsvoorzieningen worden gelegd of wegen worden aangelegd. De unit moet zeker ook verantwoord zijn in de betrokken omgeving. Er moet een afweging gebeuren of een verhoging van het ruimtelijk rendement op die locatie wel gewenst is. Men kijkt naar de aanpalende percelen, de bebouwingsdichtheid en de perceelsbezetting. Ook de kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt mee in het oog gehouden, zowel op architecturaal vlak als op energetisch vlak. Ook de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteits-eisen van de Vlaamse Wooncode moeten worden afgetoetst.

Waarom vergunningsplicht behouden?

Het is ook mogelijk om een huisnummer toe te kennen aan een zorgunit waardoor ze gaat gelden als een volwaardige woning. In dat geval is het nodig dat de gemeente voorwaarden kan opleggen die de tijdelijkheid garanderen, zeker wanneer vanuit de ruimtelijke context op die locatie geen tweede woning is gewenst. Daarom is een omgevingsvergunning voor bepaalde duur mogelijk. Door het tijdelijke karakter is dit zeker te verantwoorden. Een aantal gemeenten passen dit al toe, zoals Steenokkerzeel en Hasselt. Zij maakten reglementen op die het tijdelijke karakter van de units en de handhaafbaarheid garanderen en die een aantal normen en randvoorwaarden opleggen.

Zorgwonen in zonevreemde woningen is mogelijk, maar een mobiele unit bij een zonevreemde woning kan niet. Het departement vindt een verruiming niet wenselijk. Bovendien is het moeilijk te verantwoorden om mobiele units voor een zorgfunctie vrij te stellen van vergunning, maar de vergunningsplicht wel te behouden wanneer bijvoorbeeld een jongere een betaalbare starterswoning zoekt. De ruimtelijke impact van beide units is even groot.

Het departement heeft een 'Leidraad gemeenschappelijk wonen, zorgwonen en tijdelijk wonen' opgenomen op de website. Er staat ook een stuk over mobiel wonen in en er is een rubriek veelgestelde vragen. De vragen gaan niet zozeer over de procedure, maar veeleer over de financiële impact van zorgwonen.

1.2. Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

Xavier Buys van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) kondigt aan dat zijn bijdrage heel erg overeenstemt met wat *Emilie Verwimp* heeft gezegd.

Huidige situatie

Voor het inwonen van een persoon zonder verbouwing aan de woning, is natuurlijk geen stedenbouwkundige toelating nodig. Er hoeft ook geen zorgrelatie te bestaan, maar als die er wel is, is er een aantekening in het bevolkingsregister mogelijk waardoor mensen met een vervangingsinkomen zonder nadeel op hetzelfde adres kunnen wonen.

Voor het inwonen van een persoon na een verbouwing van de woning of na het toevoegen van een losstaande entiteit, is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Bij uitbreiding van een bestaande woning is de aantekening in het bevolkingsregister wel mogelijk, bij een zorgunit niet. Hiervoor zal men met de federale overheid moeten onderhandelen om dit mogelijk te maken.

Vroeger waren interne verbouwingswerken aan dragende constructies vergunningsplichtig. Die vergunningsplicht is een tiental jaren geleden vervangen door een meldplicht als men kan aantonen dat het gaat over een zorgrelatie. Ook de aantekening in het bevolkingsregister is mogelijk.

Het voorstel

Het voorstel is om de meldingsplicht uit te breiden voor een losstaande zorgunit onder een aantal voorwaarden: er moet een zorgrelatie zijn, het moet tijdelijk zijn en het moet gaan over een huurder. Er zijn nog geen uitspraken in het huidige voorstel over het aantal zorgwoningen, de locatie, de perceelsafstand, de toegankelijkheid van de zorgwoning, de energieprestatie enzovoort.

Bedenkingen VVSG

De raad van bestuur van de VVSG heeft in maart een standpunt ingenomen. Lokale besturen zijn overtuigd van de behoefte aan langer wonen in de thuisomgeving en ze krijgen hierover ook heel wat vragen. Principieel heeft de VVSG een positieve grondhouding en kan de zorgunit een oplossing zijn.

Toch heeft men ook een aantal bedenkingen. Tijdelijkheid is een nobel streven, maar zorgrelaties kunnen zeer lang bestaan. Na het einde van de zorgrelatie is het moeilijk om de zorgunit daadwerkelijk te verwijderen. Het voorstel spreekt over een huurder, maar volgens de VVSG kan men de vergunningsplicht niet laten afhangen van huur of koop en is dit ook juridisch niet haalbaar. Zowel bij een vergunning als een melding kan men voorwaarden opleggen zoals een tijdelijke vergunning.

De ruimtelijke impact is enorm. Vooral in de stedelijke tuinen is het niet evident om bijkomende structuren te plaatsen. Het vraagt een goede inschatting. Bovendien wordt er momenteel hard ingezet op ontharding, maar een bijkomende unit leidt net tot verharding.

Het administratieve werk voor de aanvraag van een vergunning of een melding is evenwaardig. Voor de initiatiefnemer zijn beide procedures even zwaar. De behandelingstermijn van een melding bedraagt 30 dagen, die van een vergunning 60 dagen bij een vereenvoudigde procedure en 105 dagen bij de gewone procedure. Het plaatsen van een zorgunit behoort tot de gewone procedure, dus maximum 105 dagen. De gemeente kan ook sneller vergunnen.

De VVSG begrijpt de aanleiding om een onderscheid te maken tussen huur of koop maar denkt dus dat het juridisch niet mogelijk is om de vergunningsplicht hiervan afhankelijk te stellen.

Afstemming met het bevolkingsregister zal in de toekomst nodig zijn omdat nu een aantekening voor een aparte unit in de tuin eigenlijk niet mogelijk is. Men zou worden beschouwd als twee aparte gezinnen.

Een belangrijke verzuchting van de gemeenten is de handhaving. Hoe kan men hard maken dat het daadwerkelijk gaat om een tijdelijke zorgunit, wetende dat de handhaving van de ruimtelijke ordening een zwaar en traag instrumentarium is?

Advies

Het advies van de VVSG is om de voorafgaandelijke beoordeling en dus de vergunningsplicht te behouden. De VVSG vindt ook dat de bestaande procedure niet onoverkomelijk is. Een noodsituatie kan er altijd zijn, maar meestal is de beslissing om een zorgbehoevende in een woonunit op te nemen, weloverwogen. De VVSG is vragende partij om de handhaving te versterken. Sinds 2018 is het mogelijk voor gemeenten om een 'last onder dwangsom' op te leggen om tijdelijk wonen af te dwingen, maar het is nog niet toegepast. Vlaanderen kan ondersteunen door bijvoorbeeld de opmaak van een ruimtelijk afwegingskader rond de wenselijkheid van zorgunits in de tuin of de wenselijkheid van verdichting op bestaande bebouwde percelen op te stellen en door de dialoog met de federale overheid te voeren over eventuele problemen bij de inschrijving in het bevolkingsregister.

1.3. Netwerk Architecten Vlaanderen

Dirk Mattheeuws, voorzitter van het Netwerk Architecten Vlaanderen (NAV), zal het niet meer hebben over het wettelijke kader.

Algemene bedenkingen

NAV erkent wel een aantal knelpunten in de huidige wetgeving. Niet elke woning kan worden aangepast of worden omgebouwd tot een zorgwoning. De bouwkost voor aanpassingswerken kan aanzienlijk zijn. De huidige oplossingen hebben een grote impact op de privacy van de bewoners. De aanpassingspremie wordt toegekend voor werken die in veel gevallen na het wegvallen van de zorg ongedaan worden gemaakt. Het is zonde van de investering die zowel de maatschappij als de particulier doet.

NAV is dit initiatief zeer genegen omdat NAV het ziet in een ruimer kader. Vlaanderen heeft tegen 2050 nood aan een half miljoen nieuwe wooneenheden. Als men die wetenschap tegen het licht van de doelstelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen houdt, dan weet men dat een nieuwe manier van bouwen, met nieuwe woonvormen, zich opdringt. De stijgende zorgbehoefte in combinatie met de wens tot vermaatschappelijking van de zorg in Vlaanderen, maakt dat er meer dan ooit moet worden nagedacht over de duurzame integratie van de component zorg in het woonweefsel. De maatschappij en de ontwerpers staan dus voor grote uitdagingen. NAV vraagt om binnen het huidige reglementerend kader de nodige flexibiliteit in te bouwen en nieuwe kaders uit te bouwen.

Wat verstaat men onder een 'mobiele mantelzorgwoning'? NAV heeft de indruk dat het op dit moment vooral gaat over prefabcontainers maar NAV denkt ook aan verrolbare of demontabele constructies. Spreker toont een aantal voorbeelden van circulair bouwen.

Voor NAV ontbreekt in de conceptnota een beetje de relatie met veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen. Er zouden toch minimale kwaliteitseisen moeten worden gesteld en minimale woonkwaliteitseisen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door een kwaliteitsborgcertificaat. De kwaliteit zal ook moeten aanleunen bij de kwaliteit van de nieuwbouwwoningen. Het is belangrijk dat ook de waarde wordt behouden na het aflopen van de zorg.

Bedenkingen met betrekking tot facetten 'tijdelijkheid' en 'ruimtelijke impact'

NAV heeft een drietal opmerkingen over tijdelijkheid.

Zorgbehoefte kan lang duren – soms 30 jaar of meer – en men vraagt zich af of dit nog tijdelijk is. De constructies kunnen dus lange tijd blijven staan. Als tijdelijkheid zo lang kan duren, moet de ruimtelijke impact toch wel goed worden bekeken, en bij melding is dat niet het geval.

In de conceptnota staat dat kan worden bepaald dat de plaatsing van een mobiele mantelzorgwoning via meldingsplicht, alleen wordt toegestaan als de mantelzorgwoning wordt geplaatst via een huurovereenkomst bij een erkende firma. Zo riskeert men dat woningen beperkt zullen zijn tot prefabcontainersystemen en dat woningen op maat niet zullen worden overwogen. Als de restwaarde op het einde niet groot genoeg meer is, riskeert men dat de zorgverstrekker blijft zitten met een verouderde constructie. Naast een huursysteem kan men eventueel ook bankwaarborgen laten nemen door de commerciële organisatie zodat de zorgverstrekker op het einde van de rit geen bijkomende kosten heeft.

Als tijdelijkheid de facto 'niet-tijdelijkheid' is, kan men dan niet breder gaan en vrijstaande bijgebouwen omvormen tot zorgwoning? Dit sluit trouwens aan bij de doelstellingen van het BRV waarbij bestaande constructies andere bestemmingen kunnen krijgen. Het Nederlandse model houdt wel rekening met die mogelijkheden.

Wat de ruimtelijke impact betreft hebben containersystemen een aantal beperkingen. Ze hebben vaste afmetingen en de vraag is of men zo voldoende kan inspelen op de ruimtelijke integratie en of containers voldoende flexibel zijn. NAV vraagt om ook meer-op-maatsystemen toe te laten zodat men een goede inplanting kan doen. Bij melding wordt de ruimtelijke impact niet onderzocht, en toch is het heel belangrijk.

Bedenkingen met betrekking tot het voorstel

In de conceptnota wordt verwezen naar de definitie van 'zorgwonen' uit de VCRO. NAV vindt die definitie op dit moment nog te ruim. Het toepassingsgebied is zeer uitgebreid en zet de deur open voor misbruik. Er is al verwezen naar de tijdelijkheid. Men zou ook periodiek een bewijs kunnen vragen over de zorgbehoefte. NAV vraagt ook om na te gaan of er in het geval van een commerciële instelling kan worden gewerkt met een bankwaarborg om te voorkomen dat bij falen de container niet wordt verwijderd.

Het getrapte systeem is het systeem waarbij men gaat van geen melding, naar een melding en naar een vergunning. In de conceptnota stelt men voor om een vergelijkbaar getrapte systeem toe te passen voor mobiele mantelzorgwoningen. NAV vraagt zich af op welke manier de factoren tijdelijkheid en ruimtelijke impact

kunnen worden onderzocht als er enkel een meldingsplicht is of als de vrijstelling wordt ingevoerd voor de mobiele zorgwoning. Bij melding zou er minstens aan een aantal ruimtelijke voorwaarden moeten worden voldaan.

De spreker stelt dat men ook alternatieven zou kunnen overwegen, zoals een uitbreiding van de bestaande vrijstellingen van vergunningsplicht in de plaats van het aanpassen van de VCRO. Men zou, binnen de huidige vrijstellingsvoorwaarden, bijvoorbeeld omtrent afstanden tot de perceelsgrenzen, de bouwhoogte en de verhouding tot stedenbouwkundige voorschriften, gelijkaardige vrijstellingsvoorwaarden kunnen opleggen aan de bouw van dergelijke mobiele mantelzorgwoningen.

Artikel 2, 1, van het Vrijstellingsbesluit kan worden aangepast als men zorgwoningen permanent wil toelaten. Bovenop de bestaande vrijstelling kan één bijgebouw worden opgericht voor verblijf van een zorgbehoevende of zorgverlener in de zin van artikel 4.1.1, 18°, van de VCRO. In dat geval moet er verder onderzoek worden gedaan naar de toegelaten oppervlakte en de ruimtelijke differentiatie.

Nog een opmerking gaat over de gemeentelijke en stedelijke bouwkundige verordeningen. Voldoet die mobiele zorgwoning wel aan de opgelegde minimale vierkante meters inzake woonkwaliteit? Er moet worden onderzocht of deze verordeningen überhaupt toelaten om een kleine woning zoals mobiele woonzorg te realiseren.

Een laatste opmerking gaat over de vergunningsplicht. Vandaag heeft men daarbij de medewerking van een architect nodig. NAV stelt voor om dit onderscheid te laten afhangen van de vraag of het al dan niet uitvoeren van stabiliteitstechnische handelingen nodig zijn. Bijvoorbeeld voor een prefabcontainer zijn die niet van toepassing en is de medewerking van de architect niet nodig is. Voor de structuren zoals alternatieve uitvoeringen, meer maatwerk, kan eventueel wel een architect meewerken.

Tot slot

De huidige regelgeving vereist een actuele zorgbehoefte op het ogenblik van melding of vergunningsaanvraag. Die staat niet toe om proactief in te spelen op die zorgbehoefte. Dirk Mattheeuws vraagt om stimulansen om zorg proactief te integreren in residentiële projecten. Hij vraagt meer flexibiliteit voor alternatieve woonvormen en uitvoeringen. Hij is voorstander van dit initiatief maar men kan nog verder gaan door proactief te werken en aldus geen onnodige tijdsdruk te creëren op het ogenblik van de behoefte. Bij het ontwerp van de zorgwoning, de vergunningsaanvraag en de plaatsing moet er voldoende ruimte zijn. Naar analogie met de aanpassingspremie voor bestaande woningen zou er een stimulans kunnen worden uitgewerkt voor integratie van zorg in nieuwbouw.

1.4. Vlaamse Confederatie Bouw

Algemene indruk

Marc Dillen, directeur-generaal van de Vlaamse Confederatie Bouw stelt dat de bouwsector het zorgwonen al een tijdje volgt. Hij merkt dat er bij kandidaten die een aanvraag willen indienen of ingediend hebben frustraties bestaan, zeker de laatste maanden, omwille van het feit dat er heel wat weigeringen zijn. Dat frustraties toenemen, is te merken bij leden van de confederatie die zorgwoningen aanbieden. De bedrijven evolueren steeds meer van het aanbieden van de bouw naar een dienst. De vraag naar zorgcomfort neemt toe. Maar de ruimtelijkeordeningsregeling is rigide. Daardoor is een efficiënter ruimtegebruik moeilijk. In Vlaanderen nemen tuinen dubbel zoveel oppervlakte in als woningen: 9 procent versus 3,8 procent. Het zou dus wel een voordeel opleveren indien een deel van die tuinen

zou worden gebruikt voor mobiele zorgunits. De regelgeving bemoeilijkt dat. De regels verschillen bovendien van gemeente tot gemeente. Dat maakt het moeilijker om het aanbod te standaardiseren, wat de kostprijs zou drukken. Dat zou ook een middel zijn om de innovatie van de bedrijven aan te moedigen omdat de zorgunits mogelijkheid geven tot innovatie.

Aanbod

De aanbieders vanuit de bouwsector kunnen uitvoeringen maken in verschillende materialen: aluminium of houtskeletbouw. Het werken met modules maakt prefabricatie en standaardisatie gemakkelijker. Het aanbod kan verruimen: veranda-, prefab- of werfkeetbouwers kunnen vrij snel omschakelen naar het aanbod van mobiele woonunits.

De meesten doen een aanbod in de verkoop. Dat betekent een belangrijke investering voor de particulier. Indien er zou kunnen worden overgegaan naar tijdelijke vergunningen of toch naar een versoepeling, zal de huurformule belangrijker worden. Dat zou de drempel verlagen.

Indien de woonunit los van de woning wordt gebouwd, gaat het over een investeringskost van minimaal 1200 euro per vierkante meter, exclusief 21 procent btw. Indien de vergunningen zouden kunnen versoepelen, zou het aanbod verruimen, de standaardisatie verbeteren en zouden er heel wat kosten per eenheid kunnen worden bespaard.

Rechtszekerheid

De bedrijven zijn bereid om zich te specialiseren, maar dan moet er meer rechtszekerheid komen. Nu is er te veel willekeur bij de beslissingen. Zo voelen de particulieren die een unit willen kopen het toch aan. Nu gaat het vooral om kopen. In de toekomst zou de mogelijkheid om te huren kunnen uitgebouwd worden. De verschillen tussen de gemeenten moeten weggewerkt worden. Een duidelijker kader zou versnellend werken. Nu moet je een architect inschakelen, terwijl de woonunits al bij de productie aan heel strakke eisen moeten voldoen.

Ook het aanvragen van een bouwvergunning voor een tijdelijke unit kost geld en vergt ook tijd. Maar de mensen die er een willen, willen er heel snel over kunnen beschikken. Zo'n woonunit kan op 1 maand geproduceerd worden als de ramen en deuren in het atelier beschikbaar zijn. Als dat niet zo is, duurt het 3 maanden. Als de vraag toeneemt, kan men zich beter organiseren en wordt de levertijd versneld. Het plaatsen zelf vergt enkele uren.

Ontzorging

De vraag neemt toe, vooral de laatste twee maanden. De leden willen geholpen worden, niet alleen bij de bouwunit maar ook bij de verhuizing en de bemeubeling. Daarom is er een overgang van het bouwen naar het ontzorgen van de klant over het hele traject. Het belangrijkste is de snelheid waarmee op de zorgvraag van gezinnen kan worden gereageerd. De frustratie daarover is sterk toegenomen.

Tijdelijke bebouwing meer dan zorgwoningen

De vraag naar zorgunits past in het ruimere aanbod van de bedrijven, bijvoorbeeld de fabrikanten van tijdelijke wooneenheden voor seizoenarbeiders. Die moeten aan dezelfde sanitaire en kwaliteitseisen voldoen. De vraag naar tijdelijke units is er ook bij de grondige verbouwing van een eigen woning of bij de opvang van vluchtelingen. Internationale instellingen bestellen ook dergelijke units. Sommige leden

leveren in het buitenland. Een grotere markt is interessant voor de gespecialiseerde bedrijven.

Drijver voor innovatie

Woonunits dragen bij tot innovatie. Doordat het prefabelementen zijn, heb je een gecontroleerde productie in het atelier. Dat leidt tot standaardisatie. Er kan op individuele basis worden afgewerkt op basis van Building Information Modeling (BIM). Met 3D-systemen worden via digitalisering van het ontwerp de kwaliteit en de afwerking verhoogd. Er is ook een grote demonteerbaarheid mogelijk. De units kunnen gemakkelijk worden weggenomen. Ze kunnen worden gecombineerd met waterrecuperatie. Daardoor leiden ze vaak niet tot verharding van de tuin. Er moeten geen betonnen vloeren worden gebouwd. De units worden op schroeffunderingen geplaatst. De units zijn goed voor het milieu en herbruikbaar. Men kan niet spreken van recyclage, het gaat om herbruikbaarheid. Gehuurde mobiele units worden teruggenomen en hergebruikt.

De bedrijven zouden graag verder specialiseren. Maar dan moet de regelgeving worden aangepast. Dat kan het aanbod verhogen en de concurrentie in de sector doen toenemen. Het kan leiden tot meer standaardisatie, en misschien kan er ook nog meer een exportproduct van gemaakt worden.

2. Vragen van de leden

2.1. Tussenkomen van Inez De Coninck

Inez De Coninck beperkt zich tot technische vragen. Emilie Verwimp had het over de procedure. Stel dat een zorgwoning aan alle voorwaarden voldoet maar afwijkt van de voorschriften van een verkaveling jonger dan 15 jaar, kan dit dan ook via melding? Dit kwam ook aan bod in de presentatie van Xavier Buijs. Klopt het dat enkel vergunningsplichtige werken binnenin een fysiek bestaand gebouw via melding kunnen? Voor alles wat afwijkt van voorschriften – uitbreiding, dieper gaan dan toegelaten – is nu nog een vergunning nodig.

Verder wil de spreker graag weten of de huidige voorwaarden in de VCRO ingegeven zijn vanuit Welzijn, vanuit zorg. Gaat het om een fysiek geheel voor de nabijheid van de zorgbehoevende en de zorgverlener? Of zijn ze eerder ingegeven vanuit Ruimtelijke Ordening? Men mag toch niet de deur openzetten voor allerlei aanpassingen om zo een extra woongelegenheden te creëren. Is het toelaten van het zorgwonen in de VCRO ingegeven vanuit Welzijn of vanuit Ruimtelijke Ordening?

Het is sinds kort mogelijk om af te wijken van voorschriften die ouder zijn dan 15 jaar, van BPA's, verkavelingen of RUP's. Dat is al een tijd van toepassing. Wie heeft ervaring met beroepsprocedures tegen vergunningen die afwijken van zo'n voorschrift en waarbij de beroepsindiener zich beroept op het voorschrift dat niet meer in rekening gebracht is bij de beoordeling omdat het eigenlijk toegelaten is om af te wijken?

2.2. Tussenkomen van Bruno Tobback

Bruno Tobback wijst erop dat het aantal inwonende ouders in Vlaanderen drastisch terugloopt. Heeft een van de betrokkenen van de administratie of van de gemeenten zicht op het aantal vergunningen en meldingen van zorgwoningen voor 65-plussers? Kan iemand de statistieken daarvan bezorgen aan de commissie? Over welke omvang gaat het? Dan moet er nog een onderscheid worden gemaakt tussen acute nood, waar het snel moet gaan, en langdurige zorgwoningen met inwonende ouders. Zijn daar duidelijke cijfers over? Wat is daarin de evolutie?

Bruno Tobback vindt de uiteenzetting van Dirk Mattheeuws omvattend. Maar hij heeft de indruk dat een melding moet kunnen worden beoordeeld op de duur, op de ruimtelijke voorwaarden, de inpasbaarheid en dergelijke. Maar verschilt de tijdsduur en het administratieve gemak dan nog met de huidige vergunningsprocedure? Die toegevoegde voorwaarden zijn terecht, maar dat verschil wordt dan toch klein. Kunnen we niet beter de huidige vergunningsprocedure behouden?

2.3. Tussenkost van Leo Pieters

Leo Pieters refereert aan de gedachtewisseling van 2 juni over de conceptnota. Het gaat over het bepalen van de doelgroep en wat wij zien als mobiele zorgwoning. Hoe staan Emilie Verwimp en de Dirk Mattheeuws tegenover wat Marc Dillen naar voren heeft gebracht? Volgens hemzelf benadert deze visie het dichts wat in de conceptnota staat.

2.4. Tussenkost van Johan Danen

Johan Danen merkt op dat sommige gemeenten er voluntaristischer mee omgaan dan andere. Heeft Marc Dillen er een zicht op hoeveel gemeenten in Vlaanderen heel sterk de conceptnota benaderen, namelijk dat zij aanvragen die binnen de normen vallen, honoreren? Zijn er gemeenten waar geen enkele aanvraag wordt ingewilligd?

2.5. Tussenkost van Lode Ceyskens

Lode Ceyskens merkt op dat Marc Dillen duidelijk pleit voor een Vlaams kader. Xavier Buijs zegt dat er geen bijkomende wetgeving nodig is en dat de gemeenten dit vandaag zelf kunnen afhandelen mits de nodige ondersteuning. Daar zit volgens hem enige tegenspraak in. Zelf is hij verdediger van de gemeentelijke autonomie. Hij vraagt aan Xavier Buijs of het niet belangrijk is om een kader te hebben waar de gemeenten in bepaalde zones de regels kunnen verstrengen, zoals dat vandaag bestaat voor bijvoorbeeld het Vrijstellingenbesluit. Als er een breed Vlaams kader is, dan is er toch enige duidelijkheid, waarop dan uitzonderingen kunnen worden gemaakt. Vandaag vindt elke gemeente het warm water uit.

Het plaatsen van een mantelzorgwoning wordt niet altijd vroeg gepland. Het gebeurt vaak vanuit een zorgnood die plotseling ontstaat. Voortgaand op de voorzet van Marc Dillen naar een Vlaams kader, wil hij vragen aan de VVSG of men niet eerder in dezelfde richting moet gaan als het Vrijstellingenbesluit, waar er een algemeen Vlaams kader is, waar op gemeentelijk niveau nuances kunnen worden aangebracht.

2.6. Tussenkost van Carina Van Cauter

Carina Van Cauter vraagt hoeveel vergunningsaanvragen de voorbije jaren werden ingediend. Wat is eventueel de reden van weigering? Wat zijn de hinderpalen? Hoe kunnen die worden weggewerkt, uiteraard conform de omgevingsregelgeving?

Verder sluit Carina Van Cauter aan bij de vraag van Johan Danen: heeft Marc Dillen een zicht op de grootte van het weigeringsprobleem? Wat is de meest voorkomende reden van weigering? Heeft dat te maken met inpasbaarheid?

3. Antwoorden

Emilie Verwimp beantwoordt de vraag van Inez De Coninck over de afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften. In artikel 4.4.1 van de VCRO is opgenomen dat de creatie van een zorgwoning conform de definitie van zorgwoning en dus inpandig binnen het bestaande volume van de woning, niet afwijkt van de stedenbouwkundige

voorschriften, tenzij de verkavelingsvoorschriften het zorgwonen expliciet verbieden.

Het aantal afgeleverde vergunningen kent Emilie Verwimp niet. Zij zal die cijfers opvragen.

Volgens *Xavier Buijs* staan de cijfers in de conceptnota. Er werden 1463 zorgwoningen gemeld. 807 zijn vergund. Het aantal weigeringen is niet opgenomen. Er zijn weinig weigeringen omdat veel mensen op voorhand informatie vragen bij de gemeente. Daar vernemen ze al of hun aanvraag kans maakt.

Volgens *Lode Ceysens* betreffen die cijfers het aantal meldingen, en die gebeuren alleen wanneer er vergunningsplichtige handelingen moeten gebeuren in het kader van het inrichten van een zorgwoning. Er worden ook zorgwoningen ingericht zonder dat er vergunningsplichtige handelingen moeten gebeuren. Het cijfer ligt dus hoger.

Dirk Mattheeuws beantwoordt de vraag van Bruno Tobback. Ontwerpers stoten vaak op robuuste wetgeving en versnipperde gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. Het is een goed voorbeeld van nieuwe flexibiliteit om na te denken over nieuwe alternatieve woonvormen. Wie het voorstel uitwerkt, merkt dat er addertjes onder het gras zitten. Het gaat vaak over containers, in combinatie met het huren. Heeft het dan nog zin om het te beperken tot de melding en is het op den duur niet beter om terug te keren naar de vergunningsplicht? Dat is ten dele waar, tenzij je het uitbreidt en, binnen een strakker kader, de extra flexibiliteit inbouwt. Er zijn meer omschrijvingen en voorwaarden nodig.

Marc Dillen antwoordt dat een aantal gemeenten systematisch weigert en zich daarvoor verschuilt achter de wetgeving. Een beperkt aantal gemeenten voert een actief beleid om het te promoten. Van de meeste gemeenten is onduidelijk wat hun beleid is. Hij heeft weet van gezinnen die verschillende keren een aanvraag hebben ingediend en verschillende keren een weigering hebben gekregen, waarbij men zich telkens terecht of niet terecht verschuilt achter de Vlaamse regelgeving. Een Vlaams kader moet eerder gaan in de richting van duidelijkheid verschaffen aan de gemeenten wat op Vlaams niveau mag. Dat zou een belangrijke stap zijn.

Men maakt ook een onderscheid tussen de woonunits tot 40 vierkante meter en die daarboven. Bij de units tot 40 vierkante meter lukt het al iets gemakkelijker, maar bij de meeste gemeenten is er een onzekerheid of ze het mogen toekennen of ze weigeren gewoon. Vandaar de frustraties. Er moet minstens duidelijkheid zijn over wat mag op Vlaams niveau. De kleinere units kunnen gemakkelijk per vrachtwagen worden vervoerd, ze worden gewoon afgeleverd en met een kraan in de tuin gezet. Maar zelfs daarover is er onduidelijkheid wat mag en wat niet.

Xavier Buijs meent dat er een onderscheid moet worden gemaakt tussen enerzijds de discussie over vergunningsplicht, meldingsplicht en vrijstelling en anderzijds de vermeende koudwatervrees bij sommige lokale besturen. Hij heeft proberen zeggen dat een afweging door een lokaal bestuur wel gerechtvaardigd is, gelet op de potentiële ruimte-impact van zo een gebouw en gelet op de duur dat zo een gebouw er staat, of dat nu 5, 15 of 25 jaar is. Gemeenten doen echt wel een inspanning om zo snel mogelijk een vergunning af te leveren. Hij wil het niet promoten, maar als er in specifieke gevallen een hoogdringendheid is, kan een regularisatie worden aangevraagd die kan worden toegestaan op basis van een gesprek. De ruimte-impact is dermate groot dat zomaar een vrijstelling of melding niet volstaan.

Hij herkent deels de koudwatervrees bij de gemeenten. Veel gemeenten vinden het niet vanzelfsprekend om in een verdicht gebied iemand te laten wonen in een achtertuin. Dan is er te veel verharding en te veel verdichting. In verkavelingen

die perifeer gelegen zijn, willen ze niet gaan verdichten omdat het gaat over slechter gelegen gebieden en omdat de vrees bestaat dat na het verdwijnen van de zorgrelatie die zorgunit niet weggaat. Daar is nog veel winst te boeken met sensibiliseren van de lokale besturen. Een afwegingskader kan de gemeenten daarin helpen, geen juridisch afdwingbaar kader in de zin van Vlaamse regelgeving, een besluit van de Vlaamse Regering of nog eens bijkomende Vlaamse regelgeving, maar een afwegingskader waarbij het Departement Omgeving een aantal aandachtspunten opsomt waarmee de gemeente zelf aan de slag kan gaan om het verder te vervolledigen.

Xavier Buijs geeft als voorbeeld dat iedere gemeente rode, gele en groene gebieden zou aankruisen, waarbij in de groene gebieden de houding per definitie positief is, en in de rode negatief. Als dat door alle gemeenten in Vlaanderen op die manier zou worden aangepakt, heb je een eenvormige werkwijze die voor ondernemers en bewoners gemakkelijker is dan wanneer elke gemeente een eigen methodiek heeft. De afweging of een zorgunit op een bepaalde plaats kan worden geplaatst, is echt wel een lokale bevoegdheid. Vlaanderen kent de lokale situatie niet.

Volgens Xavier Buijs kan er nog iets moois bloeien tussen de VVSG, de VCB en het Departement Omgeving om een vrijblijvend, niet juridisch bindend afwegingskader te maken waarmee gemeenten geholpen zijn.

Emilie Verwimp bevestigt dat de vraag breder is dan enkel zorg. Ze kan Xavier Buijs erin volgen dat het aan de gemeenten is om een visie uit te werken over op welke locaties verdichting al dan niet gewenst is. Het plaatsen van een mobiele unit is een vorm van verdichting. Het Departement Omgeving blijft er de nodige aandacht op vestigen dat bij de plaatsing van die units het cruciaal is om de plaatselijke ruimtelijke toetsing te doen, want niet overal zijn die units gewenst. In perifeer gelegen verkavelingen is het in vele gevallen niet gewenst om bijkomend te gaan verdichten. Dat zou ingaan tegen de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Het standpunt van de VCB in verband met hergebruik en de circulariteit van de materialen, kan het departement toejuichen en wil het zeker bijkomend ondersteunen.

Dirk Mattheeuws is ook voorstander van een ruim Vlaams kader. Dat kader zou dan ook wel ruim gezien moeten worden, met meer opties en meer mogelijkheden dan prefabcontainers, de systemen op maat, maar ook de mogelijkheden om in vrijstaande gebouwen zaken te organiseren. Graag een ruim Vlaams kader dus, dat voldoende flexibiliteit biedt.

Wat betreft het circulaire, het hergebruik of de recyclage, merkt Dirk Mattheeuws op dat er momenteel een jaarlijkse wijziging is van het S-peil. Als we eenzelfde kwaliteit verwachten van dergelijke constructies, en als die container een jaar op een plaats blijft staan, dan zal die nog wel voldoen aan de normen en voorschriften op dat moment, maar op langere termijn zal die vrij snel verouderd zijn. Dan gelooft hij niet in hergebruik van het blokje of de wanden, maar dat men eerder zal moeten gaan naar recyclage van de onderdelen daarvan. Er moet dus vooral aandacht zijn voor het circulaire en recyclage. Hergebruik zal in het verhaal van de prefabcontainers moeilijker zijn.

Carina VAN CAUTER,
voorzitter

Inez DE CONINCK
Mieke SCHAUVLIEGE,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

BIM	Building Information Modelling
BPA	bijzonder plan van aanleg
BRV	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
IOK	Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen
LiCalab	Living & Care lab
pps	publiek-private samenwerking
RUP	ruimtelijk uitvoeringsplan
VCB	Vlaamse Confederatie Bouw
VCRO	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
3D	driedimensionaal