



**ADVIES**  
**VAN 16 DECEMBER 2020**  
**OVER DE WIJZIGINGEN AAN DE VCRO INZAKE ZORGWONEN**

## INHOUD

I. SITUERING .....	1
II. ALGEMENE BEOORDELING .....	1
III. RUIMTELIJKE OMSLAG EN RUIMTELIJK RENDEMENT.....	2
IV. MELDINGSPROCEDURE .....	3
V. RUIMTELIJKE IMPACT .....	4
VI. WOONKWALITEIT .....	5
VII. TIJDELIJKHEID .....	6
VIII. KOPPELING MET ANDERE REGELGEVING .....	7

### I. SITUERING

1. SARO ontving op 2 december 2020 een adviesvraag van minister Zuhal Demir over het voorontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 wat betreft zorgwonen.<sup>1</sup> Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 16 december 2020, komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn van dertig dagen.
2. Het ontwerpdecreet voert wijzigingen door aan de de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) met het doel de mogelijkheden voor zorgwonen uit te breiden, zodat ook bestaande bijgebouwen en mobiele units hiervoor gebruikt kunnen worden.

De Vlaamse Regering wilt de mogelijkheden om thuis te blijven wonen versterken, zodat meer zorgbehoevenden langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen en residentiële opvang kan worden uitgesteld. Volgens de nota aan de Vlaamse Regering is er een duidelijke vraag naar een eenvoudig kader en eenvoudige procedures voor mogelijkheden voor een tijdelijke zorgwoning in bestaande bijgebouwen, aangebouwd tegen de woning of vrijstaand in de tuin.<sup>2</sup>

Het ontwerpdecreet maakt het mogelijk dat de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen via een meldingsprocedure kan verlopen en dit in volgende drie situaties: a) binnen het bestaand bouwvolume van de woning, b) in een bestaand, hoofdzakelijk vergund, vrijstaand bijgebouw en c) in een tijdelijke, verplaatsbare constructie in de nabijheid van de hoofdwoning.

De nota aan de Vlaamse Regering verduidelijkt verder dat er bij elke situatie een aantal randvoorwaarden worden opgelegd, om zowel de goede ruimtelijke ordening, als de woningkwaliteit te bewaken. Er is gezocht naar een evenwicht tussen de maatschappelijke nood aan zorg enerzijds en de goede ruimtelijke ordening anderzijds.<sup>3</sup> Het voorliggend decreetaal initiatief volgt op de parlementaire besprekingen van een conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende het opstellen van een kader voor mobiele mantelzorgwoningen.<sup>4</sup>

### II. ALGEMENE BEOORDELING

3. SARO ondersteunt ten volle de doelstelling van de Vlaamse Regering om er voor te zorgen dat de zorgbehoevenden zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Dit moet kaderen binnen de ambitie om een divers woonaanbod uit te bouwen dat tegemoet komt aan de diverse woonwensen (zoals zorgwonen) met aandacht voor innovatieve woonvormen. Ook de strategische visie BRV zet in op nieuwe woonvormen zoals groepswonen, meer-generatie-wonen, gemeenschappelijk wonen, zorgwonen of flexibele levensloopbestendige woonegelegenheden. Om deze doelstellingen te realiseren is er een samenhangend geheel van maatregelen en instrumenten noodzakelijk.

<sup>1</sup> <https://beslissingenvlaamseregering.vlaanderen.be/document-view/5FC1195820B667000800047A>

<sup>2</sup> Nota VR, pag. 1

<sup>3</sup> Nota VR, pag. 1

<sup>4</sup> Parl.St. VI.Parl. 2019-20, nr. 156/1 <http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1505073>

De raad heeft evenwel nog tal van strategische bemerkingen bij het voorliggend ontwerpdecreet:

- a. De Vlaamse Regering heeft de ambitie om een ruimtelijke omslag te realiseren waarbij een beter evenwicht wordt nagestreefd tussen kwaliteitsvol wonen, ondernemen en het beschermen van de open ruimte. De raad pleit er dan ook voor om de realisatie van mobiele zorgwoningen maximaal in te vullen vanuit de ruimtelijke doelstelling om 'te verdichten binnen het bestaande ruimtebeslag'. De raad stelt vast dat het ontwerpdecreet hier onvoldoende op inzet. Zo wordt er bijvoorbeeld geen enkele differentiatie ingevoerd in functie van de ruimtelijke bestemming waardoor de voorziene uitbreiding ook generiek mogelijk wordt in openruimtegebieden, waaronder ruimtelijk kwetsbare gebieden; hetgeen niet wenselijk is (deel III).
- b. De raad vindt het geen goede zaak dat de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid in een bestaand vrijstaand bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie mogelijk wordt via een meldingsprocedure. De voorafgaande toetsing inzake goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit gaat hierdoor immers verloren (deel IV).
- c. De raad wijst bovendien op de ruimtelijke impact van de uitgewerkte regeling. De ruimtelijke randvoorwaarden, die in het ontwerpdecreet worden opgelegd, zijn ruimschoots onvoldoende om de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke kwaliteit te garanderen (deel V).
- d. Het is bovendien een belangrijke tekortkoming van het ontwerpdecreet dat er onvoldoende garanties worden ingebouwd voor een afdoende woonkwaliteit voor de zorgbehoevende (deel VI).
- e. Niettegenstaande het ontwerpdecreet stelt dat het wil inspelen op acute zorgsituaties via het aanbieden van een tijdelijke oplossing stelt de raad vast dat het decreet onvoldoende voorwaarden inbouwt inzake deze tijdelijkheid (deel VII).
- f. De raad dringt er op aan dat de burger éénduidig wordt geïnformeerd over het geheel van regelgeving die van toepassing is op zorgwonen. In de voorliggende regelgeving kan alvast worden opgenomen dat de aktename van een melding niet betekent dat de andere regelgeving niet moet worden gerespecteerd (deel VIII).

#### Standpunt Landelijk Vlaanderen

*Landelijk Vlaanderen onthoudt zich bij voorliggend advies.*

### **III. RUIMTELIJKE OMSLAG EN RUIMTELIJK RENDEMENT**

4. Ruimtelijke omslag. Het is essentieel dat voorliggende wijzigingen aan de VCRO worden gekaderd binnen de ambities van de Vlaamse Regering inzake de beoogde ruimtelijke omslag. Met het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 formuleert de Vlaamse Regering immers de ambitie om volop in te zetten op het realiseren van een ruimtelijke omslag waarbij een beter evenwicht wordt nagestreefd tussen kwaliteitsvol wonen, ondernemen en het beschermen van de open ruimte. Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag moet tegen 2040 zijn teruggedrongen tot 0 hectare. De raad verwijst tevens naar de doelstelling van de strategische visie BRV om tegen 2050 de verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos met 20% terug te dringen.

In zijn advies bij de beleidsnota omgeving 2019-2024 benadrukte SARO dat de raad de beoogde ruimtelijke omslag ondersteunt, zoals die vertaald werd in de principes en de doelstellingen van de strategische visie BRV. In het kader van de beoogde bouwshift is een krachtig beleid noodzakelijk waarbij ingezet wordt op volgende vier strategische aandachtspunten, die alle vier moeten gerealiseerd worden en dit in een samenhangend geheel: a) het beter benutten van het bestaand ruimtebeslag, b) een meer kwalitatieve invulling van de ruimte, met aandacht voor verweving van functies, c) het neutraliseren van slecht gelegen juridisch aanbod en d)

herlokalisatie of ruimtelijk herstel.

De raad pleit er dan ook voor om de realisatie van mobiele zorgwoningen maximaal in te vullen vanuit de ruimtelijke doelstelling om 'te verdichten binnen het bestaande ruimtebeslag'. De raad stelt vast dat het ontwerpdecreet hier onvoldoende op inzet. Zo zou in eerste instantie per ruimtelijke context moeten worden afgewogen of de tijdelijke wooneenheid niet kan worden ondergebracht in de bestaande woning, vooraleer extra bebouwing en verharding toe te laten. Indien alsnog geopteerd zou worden voor één van de twee andere opties - met name het creëren van de zorgwooneenheid in een bestaand, hoofdzakelijk vergund, vrijstaand bijgebouw of in een tijdelijke, verplaatsbare constructie in de nabijheid van de hoofdwoning – dan kan dit enkel indien een goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit kan gegarandeerd worden (zie verder).

5. Verdichten op goed gelegen plaatsen nabij voorzieningen en openbaar vervoer. Het toepassingsgebied van het ontwerpdecreet is zeer ruim. Artikel 2 bepaalt immers dat in of nabij een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning één ondergeschikte wooneenheid kan worden gecreëerd ten behoeve van de huisvesting van ten hoogste twee personen, waarvan één persoon 65 jaar (of ouder) of zorgbehoevend of zorgverlener moet zijn. Het potentieel aan hoofdzakelijk vergunde woningen die in aanmerking komt voor de uitbreiding van een ondergeschikte wooneenheid is aldus zeer groot.

In de praktijk is het evenwel wenselijk om te verdichten op goed gelegen plaatsen nabij voorzieningen en openbaar vervoer. Het is een zeer belangrijke uitdaging om binnen het stedelijk weefsel kwaliteitsvolle zorgwoningen te realiseren. In het stedelijk gebied is het aantal woningen die beschikken over een bestaand, vrijstaand bijgebouw (voor het realiseren van de ondergeschikte wooneenheid) immers zeer beperkt. Ook voor de realisatie van een tijdelijke, verplaatsbare constructie (van 25 m<sup>2</sup>) in de nabijheid (zijtuin, of achtertuin) van de hoofdwoning zullen de potentiële locaties in het stedelijk gebied veeleer beperkt zijn. Ook de wooneenheden in appartementsgebouwen worden in de praktijk grotendeels uitgesloten van de voorliggende regeling inzake zorgwonen.

6. Zonevreemde woningen. De raad stelt vast dat de regelgeving geen enkele differentiatie invoert in functie van de ruimtelijke bestemming. De regelgeving is aldus ook van toepassing op alle zonevreemde woningen. Dit zou een uitbreiding betekenen van de zonevreemde basisrechten terwijl dit net ingaat tegen de doelstellingen van de strategische visie BRV. Deze visie gaat er immers van uit dat er een strikt kader geldt voor het hergebruik van voormalige landbouwbedrijfsgebouwen of andere bestaande zonevreemde bebouwing en voor nieuwe zonevreemde ontwikkelingen in de open ruimte.

Het ontwerpdecreet is dus ook van toepassing in de ruimtelijke kwetsbare gebieden. Het betreft onder meer de bosgebieden, brongebieden, groengebieden, natuurgebieden, natuurreservaten, overstromingsgebieden, parkgebieden, valleigebieden, het Vlaams Ecologisch Netwerk, de beschermde duingebieden en de agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde. De regeling voor zorgwonen wordt eveneens generiek van toepassing op zonevreemde woningen gelegen in andere openruimtegebieden, waaronder het agrarisch gebied; hetgeen ook niet wenselijk is.

De raad dringt er dan ook op aan om het toepassingsgebied van voorliggend ontwerpdecreet te herbekijken.

#### IV. MELDINGSPROCEDURE

7. Meldingsplicht. Het ontwerpdecreet bepaalt dat de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid - met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen - mogelijk wordt via een eenvoudige meldingsprocedure. De raad kan deze uitbreiding van de meldingsplicht niet ondersteunen.

Het is immers een essentiële doelstelling van het ruimtelijk beleid dat de overheid kan sturen op welke plek mensen wonen. Een toetsing in functie van goede ruimtelijke ordening is cruciaal. Volgens artikel 4.3.1, §2 van de VCRO gaat het onder meer om de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Door het invoeren van een meldingsplicht verliezen de lokale overheden de mogelijkheid om te sturen in functie van een goede ruimtelijke ordening.

Het is bovendien essentieel dat er over wordt gewaakt dat door de toevoeging van de zorgwoning de ruimtelijke kwaliteit niet in het gedrang komt. Artikel 1.1.4 van de VCRO bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. Door het invoeren van een meldingsplicht verliezen de lokale overheden de mogelijkheid om te waken over de ruimtelijke kwaliteit.

De memorie van toelichting rechtvaardigt de invoering van de meldingsplicht onder meer vanuit een 'versnellingsnoodzaak': *'De bedoeling van de eenvoudige en snelle meldingsprocedure is om een antwoord te bieden op de acute vraag voor zorgwonen. Zo moet men niet eerst een langere vergunningsprocedure doorlopen, terwijl de vraag naar zorg wel acuut is'*.<sup>5</sup> De raad merkt op dat het vergunningstraject voor wat betreft de administratieve last voor de burger vrijwel dezelfde is. De maximale beslissingstermijn is dezelfde als er geen openbaar onderzoek nodig is en maar beperkt langer als dat wel zou moeten. 'Versnelling' rechtvaardigt aldus niet de invoering van voorliggende meldingsplicht.

## V. RUIMTELIJKE IMPACT

8. Ruimtelijke randvoorwaarden zijn onvoldoende. De nota aan de VR verduidelijkt: *'Er worden bij elke situatie een aantal randvoorwaarden opgelegd, om zowel de goede ruimtelijke ordening, als ook de woningkwaliteit te bewaken. Er is gezocht naar een evenwicht tussen de maatschappelijke nood aan zorg enerzijds en de goede ruimtelijke ordening anderzijds.'*

De raad stelt vast dat het ontwerpdecreet inderdaad een aantal randvoorwaarden oplegt. Het betreft een aantal bepalingen inzake de grootte en de inplanting van de constructie. Zo moet de verplaatsbare constructie zich binnen een straal van 30 meter bevinden en mogen enkel noodzakelijke verhardingen worden aangebracht.

De raad beoordeelt deze randvoorwaarden evenwel als ruimschoots onvoldoende. Het loslaten van een voorafgaandelijke beoordeling (via de meldingsprocedure) houdt immers in dat de ruimtelijke randvoorwaarden zeer eenduidig en geground moeten omschreven worden en dit zowel met het oog op de ruimtelijke kwaliteit als de goede ruimtelijke ordening. De uitgangssituaties kunnen immers zeer uiteenlopend zijn.

Zonder volledigheid na te streven geeft de raad hierna enkele voorbeelden. Zo wordt er bijvoorbeeld geen enkele voorwaarde gesteld over de nabijheid van het bijgebouw ten aanzien van het hoofdgebouw. Indien beide gebouwen ver van elkaar liggen kan dit evenwel een belangrijke impact hebben op de verplichting dat de noodzakelijke nutsvoorzieningen van de ondergeschikte wooneenheid moeten aantakken op de bestaande nutsvoorzieningen van de hoofdwooneenheid. Dit heeft tevens impact op de bijkomende verharding die zal moeten worden

---

<sup>5</sup> Memorie van Toelichting, pag. 4

aangelegd voor de noodzakelijke toegang tot de ondergeschikte wooneenheid. Het ontwerpdecreet verplicht de initiatiefnemer om het hemelwater aan te sluiten op de bestaande afvoer, maar regenwater moet ter plekke zoveel mogelijk insijpelen, dus een verplichting is niet wenselijk.

Voor wat betreft de plaatsing van een tijdelijke, verplaatsbare constructie stelt het ontwerpdecreet onder meer als voorwaarde dat dit niet gepaard mag gaan met een ontbossing, met het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem. Het kan tevens niet in een overstromingsgebied. De raad kan deze randvoorwaarden ondersteunen maar benadrukt dat ze ruimschoots onvoldoende zijn. Zoals reeds eerder gesteld sluit het ontwerpdecreet immers niet uit dat de plaatsing van de verplaatsbare constructie kan binnen openruimtegebieden en ruimtelijk kwetsbaar gebied. Bovendien maakt het ontwerpdecreet het mogelijk dat de plaatsing kan gebeuren op een perceel dat onmiddellijk paalt aan het perceel van de hoofdwooneenheid en dit zonder enige beperking van de bestemming van dit aanpalende perceel.

## VI. WOONKWALITEIT

9. Onvoldoende garanties inzake woonkwaliteit. De nota aan de Vlaamse Regering stelt dat er extra mogelijkheden nodig zijn om de zorg in de thuisomgeving aan te bieden en stelt terecht '*de logische consequentie daarvan is dat de woning waarin die zorg wordt aangeboden, ook aan die zorgbehoefte aangepast moet zijn.*' De memorie van toelichting erkent het belang van de woonkwaliteit en stelt dat de zorgrelatie en de woonkwaliteit voorop staan. Bij elke situatie worden een aantal randvoorwaarden opgelegd om de woningkwaliteit te bewaken.<sup>6</sup>

De raad ondersteunt ten volle de bezorgdheid inzake het garanderen van een adequate woonkwaliteit in de ondergeschikte wooneenheid en dit niet in het minst omwille van de specifieke zorgbehoeftes van de doelgroep van ouderen en zorgbehoevenden die zullen worden gehuisvest in de ondergeschikte wooneenheid.

De raad meent evenwel dat er in het ontwerpdecreet onvoldoende garanties worden ingebouwd voor de woonkwaliteit voor de zorgbehoevende. Het ontwerpdecreet legt als voorwaarde op dat de bruto vloeroppervlakte van de ondergeschikte wooneenheid maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt. Volgens de memorie van toelichting blijkt '*uit de praktijk een unit van 50m<sup>2</sup> voldoende groot te zijn om de woningkwaliteit te garanderen.*'<sup>7</sup>

SARO benadrukt dat het opleggen van een maximale vloeroppervlakte niet volstaat om de woningkwaliteit te waarborgen. Het is een belangrijke tekortkoming dat het ontwerpdecreet geen enkele voorwaarde formuleert inzake de minimale bruto vloeroppervlakte, minimale daglichttoetreding, toegankelijkheid, energetische prestaties of aanwezigheid van technische installaties van de ondergeschikte wooneenheden. De raad kan geenszins akkoord gaan met een dermate beperkte invulling van het begrip woningkwaliteit en dit gezien de woonfunctie van de ondergeschikte wooneenheid, die voor een zeer lange periode kan aanhouden. Indien er geen woonkwaliteitseisen worden gekoppeld aan de ondergeschikte wooneenheid kan dit leiden tot schrijnende omstandigheden waarbij zorgbehoevenden worden gehuisvest in bijgebouwen of constructies die absoluut niet het nodige comfort bieden zowel voor de zorgverleners (en hun gezin) als de zorgbehoevenden.

Volledigheidshalve merkt de raad ook op dat onvoldoende garanties zijn ingebouwd voor een kwalitatieve invulling van de gehele omgeving. Denk maar aan de vele kleine tuinen (niet alleen in historische steden/ gemeenten, maar ook in (nieuwe) verkavelingen), waar de buitenruimte reeds minimaal is om kwalitatief te wonen.

10. Geen EPB-plicht. Inzake het gebrek aan garanties voor de woonkwaliteit wenst de raad nog

---

<sup>6</sup> Memorie van toelichting, pag. 4

<sup>7</sup> Memorie van toelichting, pag. 9 en pag. 11

specifiek in te gaan op het feit dat er geen EPB-plicht geldt voor alleenstaande gebouwen met een totale bruikbare oppervlakte van 50m<sup>2</sup>. De energieprestatieregelgeving legt eisen op voor isolatie, installaties, ventilatie en oververhitting. Deze eisen gelden dus niet voor de ondergeschikte wooneenheid.

De regelgeving inzake energieprestatie werd recent aangepast *'een officiële zorgwoning met melding bij de gemeente, beschouwen we voor bouwaanvragen vanaf 5 december 2020 niet meer als een aparte wooneenheid, ook als die over alle woonvoorzieningen beschikt om autonoom te functioneren. De definitie van EPB-eenheid is voor die bouwaanvragen immers aangepast.'*<sup>8</sup>

De Memorie van Toelichting stelt beknopt zonder verdere grondige verantwoording: *'Een belangrijke wijziging naar aanleiding van de tweejaarlijkse evaluatie is dat een zorgwoning niet langer beschouwd zal worden als een aparte EPW-eenheid (functie wooneenheid) in het kader van de definitie van EPB-eenheid. Op die manier wordt dit ontwerp van decreet afgestemd op de Omgevingsregelgeving. Een zorgwoning wordt zo een ondergeschikte wooneenheid met het oog op een verzorgende functie en wordt dus niet langer aanzien als een extra woongelegenheden. Hiermee wordt ingespeeld op een maatschappelijke vraag naar zorgwonen.'*

De raad meent evenwel dat indien de Vlaamse Regering zorgbehoevenden wenst te huisvesten in een apart of aangebouwd bijhuis of constructie, er garanties moeten zijn op een degelijke energieprestatie van deze wooneenheid.

Mobiele zorgwoningen lenen zich goed voor circulair en modulair bouwen in functie van de noden van de persoon. Er zijn momenteel duurzame mobiele wooneenheden op de markt die gebruik maken van duurzame en energie-efficiënte technieken. Het is een gemiste kans dat het ontwerpdecreet de lat hieromtrent veel te laag legt.

## VII. TIJDELIJKHEID

11. Onvoldoende garanties inzake tijdelijkheid. Het ontwerpdecreet beoogt om via de meldingsprocedure in te spelen op acute zorgsituaties via het aanbieden van tijdelijke oplossingen.<sup>9</sup>

De raad merkt evenwel op dat het ontwerpdecreet enkel voor de realisatie van een ondergeschikte wooneenheid in een verplaatsbare inrichting een maximale termijn oplegt (van drie jaar met de mogelijkheid op een éénmalige verlenging met drie jaar).

Voor de andere twee situaties - met name de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid binnen het bestaande bouwvolume van de woning of in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw bij de woning - wordt geen maximale termijn ingevoerd. De duur van de huisvesting wordt volledig bepaald door de duur van de zorgsituatie. De zorgsituatie kan evenwel heel lang duren aangezien die bijvoorbeeld geldt voor een persoon vanaf 65 jaar, een persoon met een handicap of een persoon die behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuishemilieu te kunnen handhaven. Het gaat in deze gevallen dus helemaal niet om een tijdelijke situatie. SARO kan dit geenszins ondersteunen gezien de bezorgdheden die de raad eerder formuleerde ten aanzien van het gebrek aan garanties inzake woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit.

Het ontwerpdecreet bepaalt dat indien men de zorgwoning - na het beëindigen van de zorgsituatie - nog langer wenst te behouden of wil omzetten naar een (permanente) woning, er

---

<sup>8</sup> Deze aanpassing werd doorgevoerd via artikel 4, 1° van het decreet van 30 oktober 2020 tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 (BS 25.11.2020). Hierdoor wordt de definitie van een EPB-eenheid vanaf 5 december 2020 in artikel 1.1.3 van het gewijzigde Energiedecreet : "47/1° EPB-eenheid: elke eenheid van aangrenzende lokalen die in hetzelfde gebouw liggen, die het voorwerp zijn van werken van dezelfde aard, die ontworpen of aangepast zijn om afzonderlijk te worden gebruikt en die ten hoogste één wooneenheid bevatten, waarbij een zorgwoning niet wordt beschouwd als een aparte wooneenheid;"

<sup>9</sup> Memorie van toelichting, pag. 12

een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.<sup>10</sup> Aangezien zowel het creëren van een ‘tijdelijke’ wooneenheid als het terug omzetten van de tijdelijke woonomgeving naar de oude situatie aanzienlijke inspanningen en investeringen vraagt, zullen veel eigenaars hiervoor opteren en een omgevingsaanvraag indienen met het oog op het bekomen van een permanente vergunning.<sup>11</sup> Anderzijds bestaat het risico dat er - na het beëindigen van de zorgsituatie – in de praktijk geen omgevingsvergunning zal worden aangevraagd waarbij bijkomende illegale woongelegenheden zullen worden gecreëerd.

12. Tijdelijkheid verplaatsbare constructies. Zoals reeds hierboven gesteld legt het ontwerpdecreet voor de realisatie van een ondergeschikte wooneenheid in een verplaatsbare inrichting een maximale termijn op. Daarnaast zijn in het ontwerpdecreet nog een aantal bijkomende voorwaarden opgenomen om de tijdelijkheid te garanderen. Zo verduidelijkt de memorie van toelichting dat deze inrichting bedoeld is als een constructie die in één beweging weggenomen moet kunnen worden, en het niet de bedoeling is om permanente funderingen of bouwwerken op te richten. Ook wordt als voorwaarde opgenomen dat de verplaatsbare constructie binnen een straal van dertig meter van de hoofdwooneenheid geplaatst moet worden. Op die manier wil men (onder andere) voorkomen dat de inrichting op termijn zou afgesplitst worden als een bijkomende wooneenheid.<sup>12</sup>

De raad vindt het positief dat er in het geval van een verplaatsbare inrichting een termijn van drie maanden wordt opgelegd om de constructie te verwijderen.<sup>13</sup> Het lijkt zinvol om ook te voorzien in de verplichte verwijdering van de in functie van de ondergeschikte wooneenheden aangelegde verhardingen.

Niettemin wijst de raad er op dat het creëren én het verwijderen van een ‘tijdelijke’ wooneenheid aanzienlijke inspanningen en investeringen vraagt. Dit impliceert dat de lokale overheden een zeer belangrijke taak/verantwoordelijkheid hebben om de ‘tijdelijkheid’ ook te handhaven. Dit impliceert onder meer een goede opvolging van de (meldingen van de) zorgwoningen na beëindiging van de maximale duurtijd in het geval van een verplaatsbare constructie of na beëindiging van de zorgsituatie in alle gevallen. Om een daadwerkelijke tijdelijkheid aan te moedigen zou er expliciet in de regelgeving kunnen opgenomen worden dat het niet tijdig verwijderen van een verplaatsbare constructie of het verder gebruik na beëindiging van de zorgrelatie in strijd wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend ontwerpdecreet heeft een belangrijke impact voor de lokale besturen en dit zowel wat betreft het opvolgen van de meldingen, het controleren van het respecteren van de regelgeving als nazicht op het verwijderen van alle constructies na de beëindiging van de zorgrelatie.

## VIII. KOPPELING MET ANDERE REGELGEVING

13. Sectorale regelgeving. De burger heeft te maken met een veelheid aan regelgeving als zij overweegt een zorgwoning te creëren. Het betreft niet alleen de regelgeving inzake de ruimtelijke regelgeving (die nu wijzigt), maar ook andere sectorale regelgeving, zoals de regelgeving voor energie, de kwaliteitsnormen, de huisnummering en de regelgeving die te maken heeft met het vervangingsinkomen.

---

<sup>10</sup> Ontwerpdecreet, artikel 3: *‘Indien de zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, is daartoe een voorafgaande omgevingsvergunning voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden vereist’.*

<sup>11</sup> Een tijdelijk unit moet immers aangesloten worden op alle nutsvoorzieningen wat absoluut geen evidentie is (rioleringen met gescheiden stelsel in de tuin, een conforme elektriciteitsaansluiting, hoe zal worden verwarmd?, een conforme wateraansluiting) en dat voor 3 tot 6 jaar? En achteraf worden al deze nutsvoorzieningen terug weggenomen en de beplantingen die ervoor sneuvelen terug geplaatst?

<sup>12</sup> Memorie van toelichting, pag. 10

<sup>13</sup> VCRO, art. 4.2.4.



Het is absoluut noodzakelijk dat voor burgers en lokale overheden de wisselwerking tussen deze regelgeving duidelijk is. Zo zijn de minimale kwaliteitsvereisten voor een 'kamer' anders dan voor een zelfstandige woning, waardoor afhankelijk van welke voorzieningen in de ondergeschikte woning aanwezig zijn, de kwaliteitsnormen anders zullen liggen. Sommige steden of gemeenten hebben een minimumnorm voor de oppervlakte van woonentiteiten geregeld in hun verordening. Dit is in bepaalde steden/gemeenten strenger dan de Vlaamse minimumnorm. Ook de mogelijkheid om een Z-nummer te krijgen op basis van de regelgeving van de federale overheid zijn verschillend.<sup>14</sup> Wat wanneer vereist is en welke mogelijkheden dit biedt moet vooraf goed duidelijk zijn voor burgers en de lokale overheden.

De communicatie van de Vlaamse overheid naar de burgers, of ter ondersteuning van de lokale besturen in hun communicatie met burgers, moet dus ook voldoende duidelijkheid brengen over hoe die diverse regelgeving zich tot elkaar verhoudt. In de voorliggende regelgeving kan alvast worden opgenomen dat de aktenaam van een melding niet betekent dat de andere regelgeving niet moet worden gerespecteerd.

---

<sup>14</sup> Een Z-huisnummer maakt het mogelijk om hulpbehoevenden op te vangen zonder fiscale of sociale nadelen.