

inspir **H**erent  
WONEN 2017

**WOONDELEN**

# Inhoud

Vooraf

Inleiding

Twaalf vormen van woondelen

- ① Woning opsplitsen
- ② Hospita-wonen
- ③ Woongroep
- ④ Gemeenschapshuis
- ⑤ Abbeyfield
- ⑥ Kangoeroewonen
- ⑦ Stippelwonen
- ⑧ Centraal wonen
- ⑨ Sociaal wonen
- ⑩ Co-housing
- ⑪ Assistentie-wonen
- ⑫ Woonzorgcentrum

Twee voorbeelden

Zorgwonen in Vlaanderen

Gemeenschapswoning in Herent

Geen besluit

## **Vooraf**

Op 15 oktober 2015 richtte het Vlaams parlement zich tot de Vlaamse regering met de vraag “alle mogelijkheden te geven aan alternatieve en innoverende woonconcepten, rekening houdende met de hedendaagse en toekomstige samenleving”.

### **Gelet op ...**

Naast een herinnering aan vroegere akkoorden en verklaringen van de regering, speelt die vraag in op vaststellingen zoals bevolkingstoename, vergrijzing, gezinsverdunding en stijging van het aantal alleenstaanden en van nieuw samengestelde gezinnen, stijgende vraag op de woonmarkt naar aangepaste woningen, lage omloopsnelheid op de Belgische woningmarkt (“een gezin verhuist gemiddeld slechts één keer om de 33 jaar”)

### **Overwegende dat ...**

“1° het onvoldoende is om enkel in te zetten op het bijbouwen van nieuwe woningen, maar dat er ook binnen het bestaande woningenpatrimonium kan worden gezocht naar het creëren van extra woonentiteiten;

2° onze woonmarkt en de betreffende regelgeving onvoldoende zijn aangepast aan nieuwe woonbehoeften en woonvormen;

3° het concept ‘gemeenschappelijk wonen’ op heden niet afgebakend is in onze regelgeving en betrekking kan hebben op een amalgaam van woonvormen, met uiteenlopende uitgangspunten, doelstellingen, doelgroepen en verschijningsvormen. “

### **We onthouden ...**

dat het Vlaams parlement vindt dat

1° we niet moeten bij-bouwen, maar anders moeten gaan wonen,

2° daarvoor een nieuw woningaanbod én nieuwe regels nodig zijn

3° die baat zouden hebben bij een duidelijke benaming en omschrijving van de verschillende (bestaande én nieuwe) vormen van wonen.

## Inleiding

We wachten niet op het aanbod op de woningmarkt. We stellen ons veeleer op aan de vraagzijde van die markt: welke woonbehoeften komen naar boven vanuit persoonlijke en sociale omstandigheden, levenswijze en levenshouding?

We wachten ook niet op de definitieve wetten en regels van de overheid. We bekijken wat al mogelijk is en we betrouwen erop dat de regelgeving zal volgen.

### **Woondelen: nieuw woord?**

Er zijn al enkele nieuwe woorden voor wat we bedoelen: nieuwe woonvormen, woningdelen, samenhuizen, samen-wonen, co-housing. Specifieke vormen krijgen namen zoals kangoeroewonen, zorgwonen, stippelwonen, en, nog eens, co-housing.

Met woon-delen verbinden we twee werkwoorden. Onze invalshoek is niet die van ruimtelijke ordening, stedenbouw, huisvesting landschap, architectuur, woninginrichting, burgerzaken. Al houden we daarmee rekening.

We kijken niet zozeer naar de gebouwen, dat is naar de 'woningen'. We vertrekken vanuit de mensen. Zij 'wonen'. En we gaan op zoek naar de mogelijkheden om dat wonen te delen. Er zijn omstandigheden waarin je om een of andere reden verplicht bent je woongelegenheden geheel of gedeeltelijk te delen. We gebruiken het woord delen hier in een meer actieve betekenis: als je er voor 'kiest' je wonen te delen. Niet in een idealistische sfeer van samenhang, gemeenschappelijkheid, opoffering, zorg, al is een zekere bezieling

het best niet te ver weg. Wel in een weloverwogen keuze voor een beter welzijn van jezelf én van diegenen met wie je wil delen.

Zo gezegd, zo gedaan: deel je woning. Als je niet gelooft dat de eengezinswoning of de eenpersoonskamer- of studio de enige manier van wonen is, deel je je woning of ga je wonen met iemand die met jou wil woondelen.

Onze voorouders deden het zo maar.

Ja, maar we leven nu eenmaal in een gereguleerde maatschappij met bouw- en verblijfsvergunningen, domicilie en residentie, huisnummers, verzekeringen, belastingen, sociale uitkeringen, enzovoort. Je kunt dus niet 'zo maar' gaan woondelen.

## **Samenhuizen**

Er is een vzw Samenhuizen. Die hanteert dat woord als overkoepelende benaming. We doen dat hier niet. In ons onderscheid tussen verschillende vormen van woondelen, sluiten we wel nauw aan bij de indeling van vzw Samenhuizen en ook bij de daar gebruikte terminologie.

Los van de gebruikte termen zijn er enkele inhoudelijke aspecten die terugkeren, zoals vrijwilligheid, gemeenschap, sparen op kosten, ruimte, energie en ... delen.



[www.samenhuizen.be](http://www.samenhuizen.be)

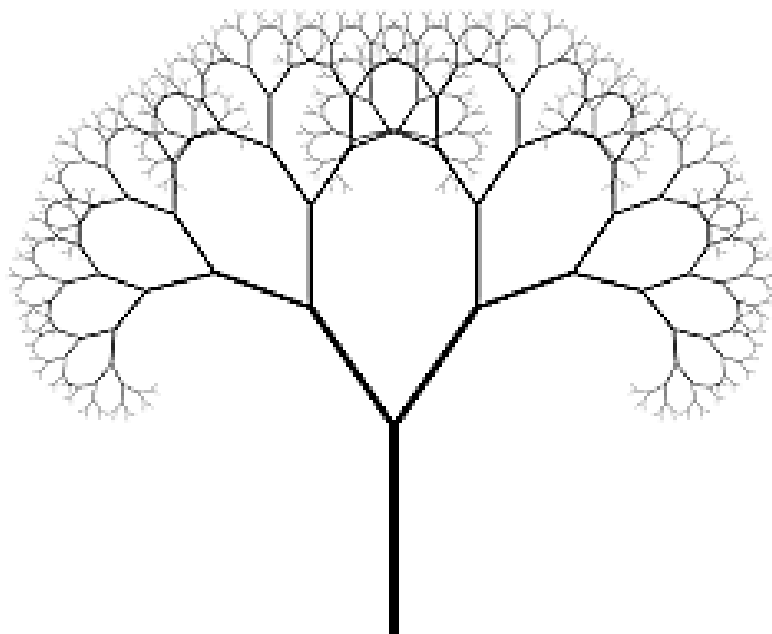
## Nog meer delen



We hebben het in onze huidige maatschappij nogal voor 'hebben'. We willen 'bezitten': een huis, een tuin, een auto, tot en met gebruiksvoorwerpen, machines en gereedschap die we amper gebruiken.

Er is wel een omkering aan de gang: samentuinen, *carpoolen*, autodelen, voedselteams, samen koken of meer koken dan nodig en dan ruilen, LETS (local exchange trade system), ruilbeurs, geefwinkel, lokale munt, enzovoort.

Dat alles kan met woondelen samenvallen of ten minste met sommige vormen ervan. Dat bv. een woongroep ook autodeelt of een elementair eigen betaalmiddel gebruikt, het kan, maar het hoeft niet. De wereld is groter dan de woonomgeving. Geen *cocooning*! Je wil ook wel eens met andere mensen contact hebben.



## Twaalf vormen van woondelen

Mate van delen Schaal	Klein (minder delen)	→	Groot (meer delen)
Klein huis of groot appartement	① <b>Woning splitsen</b> ② <b>Hospita-wonen</b>	③ <b>Woongroep</b> ⑤ <b>Abbeyfield</b> ⑥ <b>Kangoeroe wonen</b>	④ <b>Gemeenschaps huis</b>
Middelmatig flatgebouw, hoeve, fabriek, opslagplaats, kantoor, handelszaak, school, klooster	① ⑦ <b>Stippelwonen</b>	③ ⑧ <b>Centraal wonen</b>	④
Groot Ruim perceel of grotere gebouwen	⑨ <b>Sociaal wonen</b> ⑪ <b>Assistentie-wonen</b>		⑩ <b>Co-housing</b> ⑫ <b>Woonzorg centrum</b>

Gemarkeerde vormen: voor specifieke doelgroepen al kunnen ⑤ en ⑦ ook voor een bredere doelgroep

## Een woordje uitleg

Een kort woordje uitleg is alles wat dit schriftje biedt, als een soort wegwijzer.

Met een waarschuwing erbij:



- we zijn niet volledig
- de gebruikte namen liggen niet vast
- we gaan niet in op bv. eigendom, huur, financiële regeling, verzekering, belasting, sociale zekerheid, bouw- en woonvoorschriften zoals nutsvoorzie-ningen, minimumoppervlakte
- het gaat om wonen, niet om tijdelijk verblijf zoals studentenkamers of toerisme

Toch even een punt dat altijd weer de kop opsteekt: het huisnummer.

Bij een bouwaanvraag kent het schepencollege een huisnummer toe, mogelijks ook busnummers. Zo'n nummer betekent voor de dienst burgerzaken dat er een 'woongelegenheden' is. In een woongelegenheden woont ofwel een persoon, een alleenwonende. Ofwel wonen er meer personen. Die vormen een 'huishouden' of 'gezin'. De Vlaamse wooncode bepaalt in artikel 2§1 8° een gezin als "meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben."

De alleenwonende kan, voor burgerzaken, al dan niet alleenstaande zijn. De leden van het 'gezin' zijn niet noodzakelijk gehuwd, samenwonend of verwant. Er is een 'gezinshoofd'. In feite zijn zowel "gezin" als "hoofd" niet meer vanzelfsprekend. Daarom gebruikt de dienst burgerzaken de term 'referentiepersoon'. Toch is die meer dan contactpersoon. De huisgenoten wonen bij hem of haar in. En dat heeft gevolgen voor burgerlijke aansprakelijkheid, belastingen,



verzekering, uitkeringen, enzovoort. Het is dus zaak daarop te letten bij de verschillende woonvormen die van de éénpersoons of ééngezinswoning willen afstappen.

De regel is: één huis-of busnummer, één persoon of één gezin. Er zijn op de huisnummer-regel tot nog toe maar een paar uitzonderingen. (Zie verder: twee voorbeelden)

### ① Woning splitsen

Als je een woning (huis of appartement) wil splitsen in meer wooneenheden, heb je daarvoor een vergunning nodig, ook als je daarvoor geen werken wil uitvoeren. Bij goedkeuring krijg je nieuwe huis- of busnummers toegekend. In plaats van één 'woon-gelegenheid' zijn er nu twee of meer. En de dienst burgerzaken schrijft de bewoners ervan als aparte alleenwonenden of gezinnen in.

Hiermee zijn we nog niet aan woon-delen toe, maar toch al aan woning-delen. Dat levert op zijn minst een bijdrage tot de woonverdichting. En als het klikt tussen de bewoners van de wooneenheden, kan uit deze nieuwe woonvorm ook een elementair woondelen volgen : burens onder hetzelfde dak.

### ② Hospitawonen

In Gent kun je je woning delen met een alleenwonende. Het gaat om een project van de stad en het OCMW met de steun van de provincie. De stad wil dat de beschikbare woningen benut worden. Vanuit het OCMW zijn er sociale aspecten.



Vandaar enkele beperkingen:

- de verhuurder(s) is (zijn) 55<sup>+</sup> en eigenaar(s) van de woning en woont (wonen) er zelf
- de huurder is een alleenwonende, eventueel student(e)
- de huur is beperkt tot een persoon en een kamer, maar houdt ook gedeelde ruimte in, ten minste kookruimte, toilet of douche.

Er is vergunningsplicht, maar met een minimum administratie. Daartegenover staat een mogelijke begeleiding van beide partijen.

De huurder bewoont de kamer alleen. Hij mag er zich domiciliëren.

Uit dat alles blijkt dat de hospita geen kotmadam is. Het project mikt wel op een verrijkend wederzijds contact, bijvoorbeeld beperkte hulp zoals boodschappen doen, eens samen koken, vuilzakken buiten zetten, rolluiken op- en neerlaten, leren omgaan met nieuwe technologie (gsm, internet).

### ③ Woongroep

In een gesplitste woning kan een gevoel van samenhang ontstaan, maar dat kan evenzeer niet gebeuren en het zal in de regel beperkt blijven. Bij groepswonen is er een uitdrukkelijke keuze voor samen wonen. Dat betekent in eerste instantie dat de bewoners kiezen met wie ze een woning willen delen, zowel in het begin als wanneer er iemand wegvalt. Die bewoners kunnen zowel gezinnen als alleenstaanden zijn. Ze hebben elk minimaal een kamer, die gewoonlijk wel meer is dan een slaapkamer en tot een studiootje kan groeien.



Er zijn gedeelde ruimten, hetzij voor een deel van de bewoners, bijvoorbeeld toilet en badkamer, hetzij voor allen, typisch een leefruimte, keuken, eethoek.

Juridisch zijn er verschillende mogelijkheden: eigendom of huur bij de groep of bij een persoon of gezin. In elk geval zijn de afzonderlijke bewoners apart op het zelfde adres gedomicilieerd. Ook hier weer opletten met huisnummer en inschrijving bij burgerzaken.

Wat we hier woongroep noemen, komt het dichtste bij 'samenhuizen' in de beperkte betekenis van het woord.

#### ④ **Gemeenschapshuis**

Bij groeps-wonen kan er een saamenhorigheid ontstaan die verder reikt dan de woning delen. Maar dat hoeft niet en het kan ook tegenvallen omdat de bewoners op andere vlakken niet altijd op dezelfde lijn zitten, hetzij al niet zaten bij de aanvang, hetzij mettertijd veranderen. Daartoe is minder kans in een gemeenschapshuis. Woondelen gebeurt hier vanuit een bepaalde verbindende, bijvoorbeeld sobere, ecologische levensstijl, vanuit een minderheidspositie, bijvoorbeeld op het punt van godsdienst, taal, immigratie of vanuit een gezamenlijke interesse of activiteit, bijvoorbeeld kunst, armoedebestrijding, multiculturaliteit.

Tegenover het 'gewone' groepswonen zijn er in de regel meer gemeenschappelijke ruimten. Naargelang van wat de bewoners samen brengt, kan het gaan om een bergruimte voor actiemateriaal, een knutsel of kunstatelier, een stille of gebedsruimte, een paar gastenkamers, een fietsenstalling, enzovoort. Als dat enzovoort groter wordt zal een gemeenschaps'huis' niet meer volstaan, tenzij het een vierkantshoeve, een kasteel of een oud klooster is. Dan zitten we al dicht bij co-housing.



## ⑤ Abbeyfield

Een variatie van een gemeenschapshuis is een uit Groot-Brittannië overgewaarde woonvorm. Wat de bewoners hierin gemeenschappelijk hebben, is dat ze op leeftijd zijn gekomen. Op welke leeftijd? Jong-senioren, zo niet pre-senioren, die de deur van hun (grote) gezinswoning dicht willen trekken. Ze zijn nog gezond, ze willen nog zelfstandig wonen, maar niet in een klein hoekje. Dus gaan ze met een groep mensen in dezelfde situatie op zoek naar een groter huis of deel van een appartementsgebouw. Abbeyfield Vlaanderen vzw biedt daarbij steun om zo'n woongelegenheden te zoeken en gelijkgezinden samen te brengen. Dat is een proces dat al gauw een paar jaar duurt. Het zijn de bewoners zelf die als mede-eigenaars of huurders het gemeenschapshuis beheren, dat is zowel de administratie, de nutsvoorzieningen en het onderhoud als de manier waarop ze woondelen. Naast het eigen woongedeelte zijn er gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten.

In die woonvorm kunnen de bewoners het zelfstandige leven voortzetten zoals ze dat gewoon waren, maar ze trekken zich niet terug. Ten eerste door het woondelen onder het motto 'een goede buur is meer waard dan een verre vriend'. En voorts door doelbewust en als groep contact te zoeken met de buurt.

Het Abbeyfieldwonen is in Groot-Brittannië ontstaan na wereldoorlog II om de eenzaamheid van alleenstaanden tegen te gaan. In België sinds 1995 en via een vzw sinds 2011 in de Vlaamse Gemeenschap is de doelgroep jongere ouderen. De Abbeyfieldhuizen vormen volgens de vzw "een vorm van Zelfstandig Samen Wonen, specifiek gericht op 55+ers. Het biedt een woonvorm aan waarbij individuen genieten van hun privacy en onafhankelijkheid en open staan voor interactie en sociale contacten".

Vraag is hoe die huizen zich zullen ontwikkelen naargelang de oorspronkelijke bewoners ouder worden en al dan niet zorgbehoevend worden. De verwachting is dat ze elkaar zullen helpen, waar nodig en mogelijk. Sommigen zullen al vroeger dan anderen vertrekken naar een andere woonvorm, bijvoorbeeld een woonzorgcentrum. Daardoor zal er een nieuwe instroom komen zodat een zeker verschil in leeftijd ontstaat. Op die manier zal allicht een 'samen oud – samen tehuis' vermeden worden. Daartoe is een stap verder ook niet-senioren te betrekken.

## ⑥ Kangoeroewonen

Een kangoeroe heeft een buidel. Daarin brengt haar jong zijn eerste levensmaanden door. Dat beeld overbrengen naar wonen, roept veiligheid, geborgenheid en zorg op. Vandaar dat de Vlaamse regels daarvoor de term zorgwonen naar voren hebben geschoven. We komen er verder op terug.

Vooruitlopend, zijn er toch al een paar vragen te stellen. Een. Bestaat die geborgenheid al niet in sommige van de hier besproken en andere woonvormen? Twee. Wie zorgt voor wie: de kangoeroe voor het jong of het jong voor de moeder?



## ⑦ stippelwonen



In een appartementsgebouw vinden bewoners elkaar of hebben ze er al vooraf voor gekozen in hetzelfde flatgebouw te gaan wonen. Ze zitten dus als stippels

verspreid, maar ze kunnen toch regelmatig bij elkaar over de vloer komen, zonder dat ze voortdurend in elkaars keuken kijken. Als ze het niet bij wederzijdse bezoeken willen houden, maar al eens met alle acht of tien willen samenkomen, huren ze samen een appartement. Ze kunnen dat meteen gebruiken om er hun kapster of voetverzorgster te laten komen of hun familie te ontvangen, misschien ook iets te organiseren met nog meer van hun buren van in en van buiten het flatgebouw.

### ⑧ **centraal wonen**

Een aantal huizen staan gegroepeerd rond een gemeenschappelijke tuin of een binnenplaats. Elk woont in zijn eigen huis, maar maakt deel uit van een groep. Die groep is meer dan een toevallig tot stand gekomen groep, maar komt voort uit een keuze door de bewoners. Die keuze gaat verder dan het uitzicht te delen. Er is ook een gemeenschappelijke bereidheid om het centrale plein aan te leggen, te onderhouden en in te richten voor ontmoeting- en speelruimte, met bijvoorbeeld (moes)tuin, hondenpoepperkje, afval selecteren, fietsenstalling, garages. De kunst bestaat er in de open ruimte niet volledig in te nemen. Er kan nog gedacht worden aan een centrale wasplaats, atelier, barbecue, enzovoort. Dan zitten we al dicht bij co-housing. Naargelang van het aantal centraal wonenden kan er meer of minder afscheiding van de buurt zijn.



Tegenover woonvormen zoals Abbeyfield of zeker van Benidorm-toestanden is hier gemakkelijker een mengeling van generaties te bereiken. Door een tragere uitstroom van bewoners is er ook meer kans op continuïteit.

Bij centraal wonen blijven de huisgenoten in de eigen woning de meest intense woongroep, maar de buren zijn nooit ver weg als je als kind een speelkameraadje zoekt, als volwassene een helpende hand nodig hebt en als oudere graag een praatje slaat.



## ⑨ sociaal wonen

Uiterlijk lijkt een sociale woonwijk(je) meestal op een buurt(je) met centraal wonen. Als woning-vorm lijken ze op elkaar. Als woon-vorm veel minder. Een eerste verschil is dat je hier niet kiest voor je buren: je krijgt een sociale woning toegewezen. En als je al maanden of jaren op de wachtlijst staat, ga je daarover niet moeilijk doen. Een tweede verschil is dat de bewoners niet verantwoordelijk zijn voor wat buiten hun huis en eventueel klein tuintje gebeurt. De voorzieningen , grasperken, paden, de ontmoetingsruimten zijn niet zozeer 'gemeenschappelijk dan wel 'openbaar'.

Kan sociaal wonen uitgroeien tot centraal wonen of co-housing? Dat zou een zware dobber zijn zowel voor de ontwerpers als voor de beheerders van sociale woningen én voor de sociale, buurt- en opbouwwerkers.

## ⑩ co-housing

Het woord co-housing wordt dikwijls gebruikt voor de vorige woonvormen. De vorige twee gaan al in de richting van een 'house' naar meer 'houses'. Hier gaat een groep op zoek naar een plek om een woonvorm uit te werken die niet van buiten uit is uitgewerkt



zoals bij sociaal wonen en die verder gaat in de gemeenschappelijke voorzieningen dan bij centraal wonen.

De plek die ze zoeken kan een bouwgrond zijn. Maar dan niet een bouwperceel in een verkaveling. Veeleer een stuk grond dat precies niet verkaveld is volgens de gebruikelijke werkwijze. Bij co-housing wordt een grondplan gemaakt waarbij de huizen aaneengesloten en

compact worden gebouwd zodat er ruimte overblijft voor de gemeenschappelijke delen.

De plek kan ook een bestaand gebouw zijn met een zeker volume, bijvoorbeeld een verlaten school, herenhuis, hospitaal. Daar is meteen het aaneengesloten bouwvolume aanwezig. En dikwijls ook al de nodige infrastructuur voor gemeenschappelijke voorzieningen zoals een speelplaats (in de school), een vergaderzaal (in het herenhuis) of gastenkamers (in het hospitaal).

Want om die gemeenschappelijke voorzieningen draait het. Het eigen huis of appartement is op maat van de bewoners berekend, met aandacht voor de min of meer te voorziene uitbreiding van elk huishouden en mogelijkheid tot latere ruil. Op die manier blijft er plaats voor gemeenschappelijke groene ruimte en voor binnenruimte die kan dienen voor ontmoeting, hobby, werk, koken, feesten, wassen en drogen, fietsenstalling, gastenkwartier.

Nogal wat cohousing projecten zijn opgezet vanuit een bepaalde inspiratie zoals ecologie, duurzaamheid, spiritualiteit. Dat maakt het zeker gemakkelijker het individuele en gemeenschappelijke leven in elkaar te laten overvloeien. Maar het blijft een uitdaging dat in stand te houden. De grootte van de groep speelt daarin een grote rol, maar de invloed van het getal is niet rechtlijnig. Met een tiental huishoudens is de band allicht intenser, maar dan komen conflicten ook harder aan. Als er enkele tientallen gezinnen samen wonen, komen ze elkaar niet zo vaak tegen en kan de omgang gemoedelijker verlopen.

## ⑪ **assistentiewoningen**

Met de vorige naam “service-flats” is die woonvorm voor senioren voldoende bekend. In ons lijstje staat hij dicht bij groepswonen voor jonge ouderen zoals in de Abbeyfield-vorm. Het grote verschil is dat



het initiatief hier niet van de bewoners zelf komt. Gewoonlijk is het aantal bewoners groter. Tegenover elkaar verschillen assistentiewoningen naargelang van het initiatief (openbaar, privé of gemengd) en er zijn er in verschillende maten, prijzen, luxe, met minder of meer gemeenschappelijke ruimte en met minder of meer “assistentie”.

## ⑫ woonzorgcentrum

Woonzorgcentra maken wel geen nieuwe woonvorm uit. Wel een nieuwe naam voor de vroegere oudemannekenshuizen gasthuizen, gestichten, rusthuizen, homes, rust- en verzorgings-tehuizen (RVT). Die namen weerspiegelen de beeldvorming en de aanpak van wonen voor ouderen.

Welke woonvorm staat er aan te komen? Misschien een combinatie van vorige woonvormen, niet alleen van die voor ouderen trouwens. Want ouderen en bejaarden weg stoppen, dat kunnen we in onze vergrijzende leeftijdsopbouw niet blijven doen. Het is bovendien ethisch, economisch en maatschappelijk niet wenselijk.

Niet dat er geen “zorg” meer nodig is en zal zijn, niet alleen voor ouderen trouwens. De woonzorg’zones’ komen er aan. Bijvoorbeeld woonzorgzone De Kouter ... neen, niet in Herent, maar in Oud-Heverlee.



## Twee voorbeelden

### Zorgwonen in Vlaanderen

In vorige generaties was meergeneratiewonen gewoon. Maar er kwamen wetten in de weg staan en praktische bezwaren. De Vlaamse overheid heeft alvast enkele wetten vervangen door een regelgeving die het weer mogelijk moet maken en het moderniseert. Ze heeft daarbij de al tamelijk courante term ‘kangoeroewonen’ gebruikt, maar heeft er meteen de term ‘zorgwonen’ aan toegevoegd. En die laatste heeft stilaan de overhand gehaald.

De overheid kan natuurlijk niet meteen regelen hoe mensen moeten ‘wonen’. Dat is een werk-woord. Mensen moeten er aan werken. De overheid kan alleen de mogelijkheden bieden voor een ‘woon-gelegenheid’. In dit geval “creëren van een kleinere woongelegenheid binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.” Ziedaar het principe, met al meteen een paar regels: “bestaande woning, kleinere wooneenheid, inwonen van twee personen, oudere of hulpbehoevende”.

Toch blijkt dat principe rekbaar. “Bestaande woning”. Ja, maar ook bij nieuwbouw kun je het plan zo maken dat de ruimte en de inrichting een zorgwoning zal mogelijk maken. “Inwonen”. Ja, maar het zijn niet noodzakelijk de ouderen of hulpbehoevenden die ‘in’ komen wonen. Zij, zorgkrijgenden, kunnen ook anderen, zorggeevenden, bij hen in huis nemen. “Kleinere wooneenheid”. Allicht, maar niet noodzakelijk voor de zorgkrijgenden.

De regels zijn al aangepast en zullen dat nog wel worden. Wie aan zorgwonen denkt, kan zich het best informeren bij de eigen gemeente. Ziehier toch enkele nuttige weetjes. Onder voorbehoud.

**Wat en wie.** De zorg bewoners beschikken over aparte ruimten, zoals leef- en slaapruijnte, en over voorzieningen zoals bad- en kookgelegenheid. Sommige ruimten en voorzieningen kunnen

gemeenschappelijk zijn. Een afzonderlijke ingang en een afzonderlijke brievenbus zijn niet vereist.

Er is geen nieuw huisnummer. In het rijksregister staat de situatie van zorgwonen genoteerd. Daardoor is de uitzondering op de regel van één gezinshoofd ('referentiepersoon') per adres van kracht. Er zijn twee of meer 'gezinnen'. Dat schept klaarheid voor bijvoorbeeld belastingen, sociale uitkeringen, studiebeurzen, verzekeringen, deurwaarder, burgerlijke aansprakelijkheid.

Het decreet omschrijft twee doelgroepen: ouderen: vanaf 65 jaar en "hulpbehoevenden". Die laatsten zijn personen met een beperking die in aanmerking komen voor een tegemoetkoming van de Vlaamse zorgverzekering of personen die hulp nodig hebben om zelfstandig te wonen.

Per woning kunnen twee personen zorg-wonen, ouderen of personen met een beperking die al dan niet met elkaar verwant zijn.

De woning, huis of appartement, is in haar geheel eigendom van dezelfde eigenaar(s). Diegenen die de woning bewonen, kunnen er zelf eigenaar van zijn of ze huren. De eigenaar(s) moet(en) wel de toestemming geven. De eigenaars of huurders kunnen zowel de zorggeevenden als zorgkrijgenden zijn.

De hoofd- en bijbewoners hoeven niet verwant te zijn.

**Beginnen bij stedenbouw.** Als je een woning voor zorgwonen wil inrichten, heb je daarvoor een "erkenning" nodig van de dienst stedenbouw van je gemeente. Die erkenning staat nog los van wie de zorg-bewoners of andere bewoners zullen zijn. Het gaat niet om een 'vergunning', maar om een "melding". Ze dient te gebeuren door de eigenaar of huurder. Er bestaat een formulier, dat je op internet vindt of in het gemeentehuis kunt krijgen. Op het formulier moet je onder meer de "werken" invullen die nodig zijn (geweest) om de woning als zorgwoning in te richten.

Die werken kunnen beperkt zijn tot interieur afwerking en herinrichting. Als er serieuze ingrepen gebeuren, zoals dragende binnenmuren slopen of dakwerken uitvoeren, is daarvoor normaal een bouwvergunning nodig. Als de werken op zorgwonen zijn gericht,

moet dat niet en volstaat een melding. Die melding moet nochtans even grondig gebeuren als wanneer dat voor een vergunning zou vereist zijn. Dat kan helpen constructiefouten te voorkomen en is van belang voor het moment waarop de woning geen zorgwoning meer zou zijn. (Zie verder: einde). Als je van een bestaande woning een zorgwoning wilt maken door het bouwvolume te vergroten, dien je wel een vergunning aan te vragen. Als je die vergunning hebt, kun je de regels volgen van zorgwonen, melden dus. Hetzelfde geldt voor nieuwbouw. Als je van plan bent de bouw als zorgwoning in te richten, leg je dat het best uit bij stedenbouw. Zo ben je voorbereid voor de dag dat je een melding voor zorgwonen doet.

**Daarna naar burgerzaken.** Als de woning door de dienst stedenbouw geschikt is bevonden voor zorgwonen, komt de vraag: wie is of wie zijn de zorgbiedende en zorgkrijgende bewoners. Het antwoord daarop gaat via de dienst ‘burgerzaken’. Of de zorg-krijgenden in aanmerking komen, is voor ouderen simpel. De dienst kent precies iemands leeftijd. Voor de andere categorieën zijn er geëigende attesten nodig.

**Als het zover is.** Als de papieren in orde zijn, blijven de afspraken te maken. Over het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten bijvoorbeeld. Er kan al dan niet huurgeld gevraagd worden. Ook de verdeling van allerlei kosten gebeurt door onderlinge afspraken.

**Einde.** Aan alles komt een einde. Omdat het niet klikt. Of omdat de zorgkrijgende en –gevende bewoners verhuizen of overlijden en niet door anderen worden vervangen. Wat dan? Weer naar de gemeente. In omgekeerde volgorde.

Eerst naar burgerzaken. Als je zorgkrijgenden in huis hebt genomen, meld je nu: “er wonen geen zorgwonenden meer op mijn adres”. Als je zorgwonende was in je eigen huis, meld je: “ik of wij wonen weer alleen, zonder ‘zorg’ van medewoners”.

Daarna moet stedenbouw nagaan welke de nieuwe toestand is. Ofwel neemt de oorspronkelijke eigenaar of huurder de hele woning

in beslag. In dat geval, geen probleem: de woning wordt weer een eengezinswoning, zoals voorheen. Ten minste in het geval dat er geen grondige werken zijn gebeurd. Als dat wel het geval is geweest, moet je voor de uitgevoerde werken die waren vrijgesteld in de situatie van zorgwonen, alsnog een vergunning vragen. Als er uitbreiding is geweest, heb je al een bouwvergunning, dus is geen bijkomende vergunning meer nodig.

### **Gemeenschapswoning in Herent**

Een specifieke toepassing van groepswonen is in Herent geregeld door een besluit van het schepencollege 6 okt. 2014 .

Het college kan een woning erkennen als 'gemeenschapswoning' wanneer

- een sociale organisatie
- die een woning in eigendom of in huur heeft
- en er bepaalde van haar cliënten,
- alleenstaanden,
- laat wonen
- onder begeleiding.

Uit dat voorbeeld blijkt dat een gemeente steun kan geven aan nieuwe woonvormen.

## Geen besluit

Neen, geen besluit.

Dit is een eerste verkenning. Er is nog veel meer informatie te ontsluiten. Over woondelen, maar ook over belendende woonvormen. En over de bredere context. Bijvoorbeeld over het eigendomsrecht. Waarom eigendom en bouwen of herbouwen niet splitsen? Zoals in het Community Trust Fund (CLT) -systeem: een overheid of een andere instantie stelt grond ter beschikking. Zij blijft eigenaar, maar de toekomstige groep van bewoners kunnen er op bouwen. Er kunnen bepaalde voorwaarden opgelegd worden zoals groepswonen of cohousing. Ook sociale voorwaarden zodat er een nieuwe vorm van sociaal wonen ontstaat.

Vanuit inspirerend pleiten we alvast voor aandacht voor nieuwe woonvormen zowel bij de inwoners, de actoren op de verkavelingsbouw- en huurmarkt, de buurten, de verenigingen, de gemeentelijke diensten en het gemeentebestuur.

Hopelijk gebeurt dat niet vanuit 'wie-het-kan-betalen, doet-maar-op'. Hopelijk gaat het gemeentebestuur zorgvuldig om met het eigen patrimonium, dat (doordenkertje!) uiteindelijk geen eigendom is, maar gemeengoed.