

1. Handleiding bij melding 'zorgwonen'

Inhoud

1.	Handleiding bij melding 'zorgwonen'	1
1.1	Inleiding	2
1.2	Voorwaarden zorgwonen	3
1.3	Dossiersamenstelling	4
1.3.1	Meldingsformulier	4
1.3.2	Algemene normen	4
1.3.3	Plannen	5
	1. Situeringsplan	5
	2. Inplantingsplan	5
	3. Grondplan	5
	4. Snede	6
1.3.4	Beschrijvende nota	6
1.3.5	Foto's	7
1.3.6	Bijlage 'melding ondergeschikte wooneenheid'	7
1.4	Wanneer kan ik een beslissing over mijn dossier verwachten?	7
1.5	Start zorgwonen?	7
1.6	Beëindigen zorgwonen?	7
1.7	Waar kan ik terecht met mijn overige vragen?	8
2.	Voorbeelddossier: Melding van zorgwonen	

1.1 Inleiding

Een uitzondering op de vergunningsplicht is de regeling van het zorgwonen. Hierbij geldt de meldingsplicht op voorwaarde dat de opsplitsing van de woning gebeurt binnen het bestaande bouwvolume van de woning. Je meldt de opsplitsing tot zorgwoning en eventuele verbouwingswerken aan de gemeente met een meldingsformulier of online via het Omgevingsloket. Aan de hand van de meldingsplicht kan de gemeente de woningkwaliteit garanderen en beoordelen.

Het beëindigen van de zorgsituatie is eveneens meldingsplichtig. Als een bestaande zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, dan is hiervoor een vergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig. Het opsplitsen van een woning in meerdere wooneenheden is immers vergunningsplichtig.

De melding van een zorgwoning is gebonden aan de woning, niet aan de persoon die gehuisvest zal worden. Als de voorwaarden van zorgwonen voldaan blijven, is er geen nieuwe melding of stedenbouwkundige handeling nodig.

Als je aan de voorwaarden voldoet en je komt je inschrijven op de zorgwoning bij dienst Burgerzaken, registreert de gemeente in het bevolkingsregister dat jouw woning een zorgwoning is. Alle instanties die gebruik maken van de gegevens van het Rijksregister zijn zo ook op de hoogte van de woonsituatie en houden hiermee rekening voor bijvoorbeeld de berekening van een premie of uitkering. Er wordt geen bijkomend huisnummer aangemaakt voor de nieuwe wooneenheid. Beide gezinnen zijn op hetzelfde adres gedomicilieerd, maar de zorgwoning krijgt wel een aparte code (LOG.) 01 in het register.

Het starten van de zorgsituatie moet binnen de 2 jaar na datum van de meldingsakte gebeuren, anders vervalt de meldingsakte.



1.2 Voorwaarden zorgwonen

Alle volgende voorwaarden moeten voldaan zijn om de creatie van een zorgwoning meldingsplichtig te maken¹:

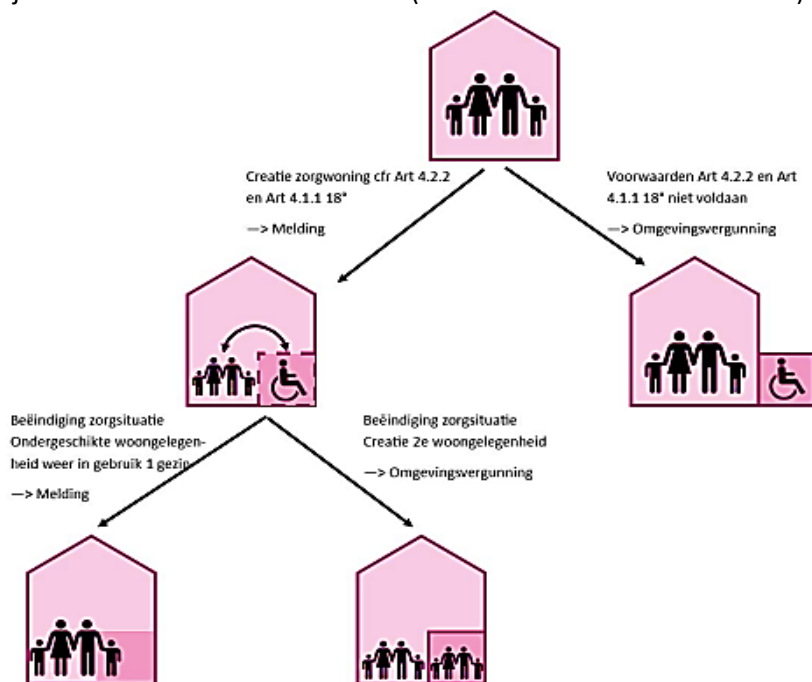
- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd, dit binnen het bestaande bouwvolume.
- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van :
 - hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of ouder is;
 - hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon die hulpbehoevend is.

Een hulpbehoevende persoon is een persoon met een handicap, een persoon die in aanmerking komt voor een zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden, een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood of een basisondersteuningsbudget als vermeld in art. 58, eerste lid van het decreet houdende de Vlaamse Sociale Bescherming van 18 mei 2018, of een persoon die een behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven.

De kinderen ten laste van de hulpbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van twee personen;

- hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.

e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen. (artikel 4.1.1 18° van de VCRO2 .)



2

¹ Art. 4.2.4 §1 en 4.101 18° VCRO

² Bron: Leidraad goede praktijk gemeenschappelijk wonen met een bijzondere focus op zorgwonen en tijdelijk wonen, uitgave mei 2020.

1.3 Dossiersamenstelling

1.3.1 Meldingsformulier

De melding gebeurt bij voorkeur digitaal via het omgevingsloket. Voor zorgwonen binnen het bestaand bouwvolume en zonder stabiliteitswerken is de medewerking van een architect niet verplicht en is een melding op papier ook mogelijk. Dit kan d.m.v. het [meldingsformulier](#) en de dossierstukken tegen ontvangstbewijs, op [afspraak bij dienst bouwen](#) of per aangetekende zending te bezorgen aan de gemeente Hechtel-Eksel.

	INPLANTINGSPLAN		GRONDPLANNEN		SNEDE		TERREINPROFIEL		GEVELTEKENING		CONSTRUCTIE-TEKENING	FOTO'S	BESCHRIJVENDE NOTA	LEGENDE
Meldingen met en zonder architect	bestaand	nieuw	bestaand	nieuw	bestaand	nieuw	bestaand	nieuw	bestaand	nieuw				
Zorgwoning														
starten met of zonder stabiliteitswerken												3		
beëindigen met of zonder stabiliteitswerken												3		
	LEGENDE													
	verplicht aan te leveren													
	plannen aan te leveren in functie van de handeling zie normenboek *uitzonderingen*													
	niet van toepassing													
	niet verplicht maar kan aangeleverd worden ter verduidelijking van de aanvraag													

3

1.3.2 Algemene normen

- elke toestand (bestaand, nieuw), wanneer die voorkomt, is een aparte tekening;
- de bijgevoegde foto's zijn steeds in kleur;
- alle tekeningen zijn op schaal getekend en de schaalvermelding is steeds toegevoegd;
- aanduidingen van meubilair en binneninrichting mogen aangebracht worden op de tekeningen, maar de structuur van de constructie primeert en moet perfect te begrijpen blijven;
- wanneer de bestaande toestand niet in overeenstemming is met de laatst vergunde toestand, dienen de tekeningen zowel van de vergunde toestand als de bestaande en de nieuwe toestand te worden aangeleverd als een afzonderlijk bestand.

Bijkomende normen bij analoge indiening:

- lever uw dossier in tweevoud in;
- alle documenten worden afgedrukt op A4-formaat;
- documenten worden enkelzijdig afgedrukt;
- de documenten mogen niet gevouwen en/of geniet worden;
- elk ingeleverd document is voorzien van:
 - naam
 - bouwplaats
 - handtekening

³ <https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/normenboeken-voor-dossiersamenstelling>

Volgende dossierstukken moeten toegevoegd worden:

1.3.3 Plannen

1. Situeringsplan

ADDENDUM A1 Situeringsplan

Het situeringsplan moet een duidelijk beeld geven van de algemene ligging van uw project en de onderliggende kadastrale percelen.

Je kan hiervoor gebruik maken van [CadGIS](#). *(kadastrale gegevens vind je bijvoorbeeld op het jaarlijkse aanslagbiljet van de onroerende voorheffing, bv. 1ste afdeling, sectie C, perceelnr. 789K)*

2. Inplantingsplan

ADDENDUM B27.X Plannen en documenten voor de stedenbouwkundige handelingen

Een inplantingsplan maakt altijd deel uit van de aanvraag ongeacht de inhoud ervan en bevat minstens:

- duidelijke maatvoeringen;
- de hanteerde schaal;
- de noordpijl;
- de weg waaraan het goed paalt of vanwaar het goed bereikt kan worden met de aanduiding waar er verhardingen en constructies zijn op het perceel;
- breedte van de inrit ter hoogte van de rooilijn;
- de ter hoogte van het goed op het openbaar domein voorkomende beplantingen, bovengrondse infrastructuur, nutsvoorzieningen en straatmeubilair;
- de aanduiding van de opnamepunten en de kijkrichting van de foto's (min. 3) met nummering;
- het bovenaanzicht van de geplande werken met vermelding van de belangrijkste afmetingen en de afstanden tot de perceelsgrens en met de weergave van de ten aanzien van de aanvraag relevante gegevens inzake de voorkomende bestaande en te behouden of de te slopen of te verwijderen bebouwing, constructies, hoogstammige bomen of verhardingen;
- als ze voorkomen, de weergave of vermelding van de bestaande erfdienstbaarheden;
- de aanzet van de perceelgrenzen van de percelen, palend aan het goed tot op minstens drie meter buiten de uiterste grenzen van het goed, met minstens het bovenaanzicht van de hierbinnen voorkomende bebouwing, met vermelding van haar functie, kadastraal nummeren huisnummer;
- perceelafsluiting met vermelding van de aard en hoogte.

3. Grondplan

ADDENDUM B27.X Plannen en documenten voor de stedenbouwkundige handelingen

De grondplannen betreffen elk van de voorkomende ondergrondse en bovengrondse bouwlagen waar werken worden gepland, het funderingsplan inbegrepen.

Een grondplan van bestaande EN nieuwe toestand, deze bevat minstens:

- per ruimte de vermelding van de functie;
- in geval van zorgwonen (binnen het bouwvolume van de woning) moet blijken uit de plannen welke ruimtes voor de zorgsituatie zijn en welke ruimtes gemeenschappelijk zijn, zodat de woning na het beëindigen van de zorgsituatie het terug kan omgevormd worden naar 1 geheel. Afhankelijk van de wensen en behoeftes kunnen bepaalde ruimtes gemeenschappelijk gebruikt worden.
- de aanduiding van de plaatsen waar de doorsnede(n) (zie 4.) is of zijn genomen;
- Enkele bij uitbreiding van het bouwvolume: de funderingstekening, deze bevat de ligging van de funderingen met weergave van de riolering tot aan de perceelgrens van het goed. De aanduiding van de riolering mag niet domineren ten opzichte van de andere elementen. Als een hemelwaterput, een infiltratievoorziening of een buffervolume voor vertraagde lozing wordt voorzien, wordt op de plannen naast de exacte inplanting, de inhoud van deze voorzieningen (in liter), de totale horizontale dakoppervlakte, de totale overige verharde grondoppervlakte (in m²) en de aftappunten van het hemelwater vermeld.

4. Snede

ADDENDUM B27.X Plannen en documenten voor de stedenbouwkundige handelingen

De doorsnede van bestaande EN nieuwe toestand:

- minstens één doorsnede, en voor elke doorsnede;
- indien die voorkomt, het profiel van de bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd, met een apart profiel per aanpalend gebouw met perfect leesbare aanduiding van de wijzigingen
- een weergave van de totale hoogte van de constructie en de hoogte van alle lokalen
- de vermelding van de materialen van de draagstructuur (wanden-, vloer- en dakopbouw) om de stabiliteit te kunnen beoordelen
- indien de inhoud van het dossier een goede beoordeling enkel mogelijk maakt met zowel een langs- als een dwarsdoorsnede dienen beide te worden aangeleverd.

1.3.4 Beschrijvende nota

ADDENDUM B27.X Plannen en documenten voor de stedenbouwkundige handelingen

Korte toelichting over de zorgsituatie: zie ook 1.2 voorwaarden zorgwonen, punt d).

Indien mogelijk met bijgevoegd bewijsstuk. (vb. attest van het VAPH,..)

1.3.5 Foto's

ADDENDUM B27.X Plannen en documenten voor de stedenbouwkundige handelingen

Foto's moeten voldoen aan de volgende eisen:

- minstens 3 verschillende recente, genummerde foto's (genummerd in overeenstemming met het inplantingsplan) en die in overeenstemming zijn met de huidige toestand;
- ze moeten een weergave zijn van de effectieve plaats van de werken.

1.3.6 Bijlage 'melding ondergeschikte wooneenheid'

ADDENDUM B39 MELDING: ONDERGESCHIKTE WOONEENHEID

In deze bijlage dien je het volume van de totale woning en het volume van de ondergeschikte wooneenheid in te vullen.

1.4 Wanneer kan ik een beslissing over mijn dossier verwachten?

Als de handelingen meldingsplichtig en niet verboden zijn, neemt het college van burgemeester en schepenen akte van de melding. Binnen 30 dagen na de datum van ontvangst van de melding bezorgt ze de meldingsakte per beveiligde zending aan de persoon die de melding heeft verricht. Net zoals een omgevingsvergunning, moet ook een meldingsakte worden bekendgemaakt (Artikel 138 van het uitvoeringsbesluit m.b.t de omgevingsvergunning). Dit zowel bij de creatie als bij de beëindiging van een zorgwoning.

Als de handelingen niet meldingsplichtig of verboden zijn, wordt de persoon die de melding heeft verricht eveneens binnen de 30 dagen na de datum van ontvangst van de melding, daarvan in kennis gesteld. In dat geval wordt er geen akte genomen en wordt aan de melding geen verder gevolg gegeven.

1.5 Start zorgwonen?

De werken mogen aanvangen de dag nadat de meldingsakte betekend werd en moeten binnen de 2 jaar na datum van de meldingsakte gebeuren, anders vervalt de meldingsakte.

1.6 Beëindigen zorgwonen?

Als een bestaande woning, na het beëindigen van de zorgsituatie, terug gebruikt wordt voor de huisvesting van één gezin, dan dien je dit opnieuw met een meldingsformulier of online via het omgevingsloket in te dienen.

Wil je de zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, gebruiken voor de huisvesting van verschillende gezinnen of alleenstaanden, dan moet je hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen.

1.7 Waar kan ik terecht met mijn overige vragen?

Als u na het doorlezen van deze handleiding nog steeds met vragen zit, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. Tijdens de openingsuren ben je uiteraard ook van harte welkom op onze dienst. U kan een [afspraak maken](#) via de gemeentelijke website.

Voor alle informatie over zorgwonen:

Dienst Wonen
Don Boscostraat 5
3940 Hechtel-Eksel
Tel.: 011 89 11 87
E-mail: wonen@hechtel-eksel.be
Website: <https://www.hechtel-eksel.be/zorgwonen>

Voor alle informatie over meldingen en vergunningen:

Dienst Bouwen
Don Boscostraat 5
3940 Hechtel-Eksel
Tel.: 011 73 01 53
E-mail: info@hechtel-eksel.be
Website: <https://www.hechtel-eksel.be/zorgwonen>