

## **Ik heb een woning ter beschikking. Kan ik zelf een kleinschalig woonproject opzetten voor mijn kind samen met enkele anderen? Belangrijke aandachtspunten**

*voor meer info over elk van deze onderwerpen, raadpleeg ook de infofiches over de afzonderlijke thema's (\*)*

### **1. Hoe kan je geschikte kandidaten vinden en behouden en leegstand vermijden?**

Het is erg belangrijk om de juiste mensen aan te trekken. Om geschikte medekandidaten te vinden, is het nodig goed te weten wat je wil opzetten/aanbieden en wat niet.

Gaat het enkel over het verhuren van een aangepaste studio/kamer en gebruik van gemeenschappelijke delen van een huis/tuin waarbij iedere bewoner volledig zelf de verantwoordelijkheid op zich neemt voor zijn dagbesteding en het regelen van de ondersteuning die hij of zij nodig heeft.

Of gaat het over een totaalaanbod: ter beschikking stellen van de woning en tegelijk van de noodzakelijke ondersteuning?\_

Het is ook heel belangrijk zo goed mogelijk in kaart te brengen wat realistisch en heel concreet zal kunnen aangeboden worden als hulp/ondersteuning en wat niet.

Tip: het kan zinvol zijn je aanbod bekend te maken bij diensten rechtstreeks toegankelijke hulp of vergunde zorgaanbieders van het VAPH in de regio omdat zij misschien mensen kennen met een geschikt profiel die op zoek zijn naar een geschikte plek om te wonen. Ook de diensten voor pleegzorg kennen soms vragen waar zij geen antwoord op kunnen bieden.

### **2. Welke contracten wil/kan je aanbieden?**

Zijn het louter huurcontracten, dan zijn die onderhevig aan de huurwetgeving.

Of wil je een vzw/rechtspersoon oprichten die mensen wonen en zorg zal aanbieden? Wil je bijvoorbeeld een bij het vaph geregistreerd (ouder)initiatief worden?

Als de vzw niet alleen de woning ter beschikking stelt, maar ook de begeleiding verzorgt, dan gaat het in principe niet over een huurovereenkomst. In dat geval is het Vlaams Woninghuurdecreet niet van toepassing.

Het is belangrijk in deze constructie erop te letten dat de juiste contracten worden opgemaakt en de juiste termen worden gebruikt. Juridisch advies bij de opmaak van dergelijke contracten is aangewezen.

### **3. Om een particulier woonhuis om te vormen tot een “samenwoon-huis” moet je van de gemeente een ‘omgevingsvergunning’ verkrijgen.**

**Een samenwoonhuis is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en ‘meergezinswoning’ indien de verschillende bewoners een aparte inschrijving in het bevolkingsregister hebben.**

De inschrijving in het bevolkingsregister staat los van een huurcontract. Indien de bewoners elk apart wonen, eventueel met enkele gemeenschappelijke ruimtes, spreken we van een meergezinswoning. Als alle bewoners samenwonen onder één inschrijving, vormen ze één gezin wat bepaalde consequenties heeft op bv. fiscaal vlak.

Het bouwen van een meergezinswoning of het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning is vanuit de stedenbouwwetgeving, vergunningsplichtig.

Een meergezinswoning wordt enkel in de dorpskernen, dus dicht bij handelszaken, openbaar vervoer, diensten, e.d. toegestaan.

Naast de woonnormen uit de Vlaamse Codex Woon, gelden er ook gemeentelijke normen waaraan een meergezinswoning moet voldoen (minimale oppervlakte, buitenruimte, bergingsmogelijkheid, parkeermogelijkheid voor auto, fiets).

Voor specifieke doelgroepen en projectgebonden, kan worden onderzocht om hiervan af te wijken.

Als er één huurcontract wordt gesloten tussen een verhuurder en één bewoner die onderverhuurt aan nog drie bewoners, dan blijft de woning in principe een eengezinswoning en is er strikt genomen geen opdeling nodig. Als er vier afzonderlijke huurovereenkomsten worden gesloten (één met elke bewoner), heb je wel te maken met een opdeling en moet er een omgevingsvergunning worden gevraagd voor het opsplitsen van de woning in verschillende woonentiteiten.

**Zonder stedenbouwkundige opsplitsing kunnen geen aparte domicilies worden toegekend. Dus alle bewoners worden in dat geval als één gezin ingeschreven.**

#### 4. Huren/verhuren?

Kan er samengewerkt worden met een sociaal verhuurkantoor (of de toekomstige regionale sociale woonmaatschappij)?

Let op: er zijn strikte voorwaarden voor huurders van sociale woonmaatschappijen.

Eigen regie als vzw over wie in het project kan komen wonen, kan dan in principe niet. Er kan via een doelgroepenplan wel bepaald worden voor welke doelgroep de woningen bestemd zijn.

#### 5. **Of willen kandidaat bewoners (mede)eigenaar zijn of worden of garantie krijgen op levenslang ergens te kunnen wonen?**

Levenslang garantie op woonst en/of vastgoed verwerven kan op verschillende manieren?

- Eigenaar worden als vzw en de kamers/studio's onderverhuren aan de bewoners.
- Samenwerken met een sociale huisvestingsmaatschappij/sociaal verhuur kantoor. De vzw koopt of huurt van de SHM of het SVK en verhuurt verder aan de bewoners of er worden rechtstreekse contracten individueel afgesloten. (\*)
- Via de gemeente of een kerkfabriek of klooster of...een grond en/of gebouw in erfpacht krijgen. (\*)
- In zee gaan met een coöperatieve vennootschap of andere sociale onderneming die wil geschikt vastgoed bouwen/verbouwen voor vzw's. Hiervoor bestaan al heel wat verschillende formules: zie infofiches website. (\*)

#### 6. **Als je zelf de zorg organiseert, hoe kan je het zorgplaatje (financieel) rond krijgen? (\*)**

Met een klein aantal bewoners, krijg je nooit dag en nacht professionele ondersteuning geregeld zonder volledig uitbetaalde budgetten.

- Daarom is het belangrijk om een duidelijk profiel op te maken van mogelijke bewoners. Hoeveel zorg en ondersteuning heeft elk van hen nodig? Hoeveel bewoners met geen of een onvolledig budget kan je aan?
- Beschrijf zo klaar mogelijk welke zorg/hulp en permanentie je kan en wil bieden.
- Wat de verwachtingen zijn naar inbreng van ouders/familie en mensen uit het netwerk.

- Welke zorg zal aangeboden worden door professionelen (A1 begeleiders uit de sector) en welke zorg door lager geschoold verzorgend en gezinsondersteunend personeel of door vrijwilligers?

### 7. Wat wil je als persoonlijke initiatiefnemer(s) zelf doen?

Wil je de spilfiguur zijn en blijven of ben je op zoek naar een groep personen die samen de verantwoordelijkheid zullen dragen en samen zullen beslissen? Wat is jouw visie? Wat zijn jouw waarden? Wie zoek je als partners? Hoe goed kan en wil je samenwerken?

- Wil je enkel huisbaas zijn?
- Of een goede buur die mee een oogje in het zeil houdt?
- Wil je een vrijwilliger zijn die zelf wat extra praktische ondersteuning biedt aan de bewoners? Wanneer kan je iets aanbieden? In de week? In het weekend? Hoe vaak?
- Of zie je jezelf meer als een sympathisant die zich mee inzet om extra middelen en hulp te vergaren zonder de verantwoordelijkheid te dragen in de toekomst?
- Of wil je een coördinator van het geheel zijn die de communicatie verzorgt met alle betrokkenen? Wie zal de regels in het huis bepalen?
- Wil je (uiteindelijk) graag zelf werknemer worden in je project?

### 8. Welke garanties kunnen kandidaat bewoners krijgen ivm de toekomst? Hoe kan je initiatief levensvatbaar zijn?

### 9. Last but not least...hoe kan je kwaliteit garanderen?

Op dit ogenblik is er nog geen regelgeving vanuit het vaph om dit te controleren bij kleinschalige initiatieven maar in de toekomst komt die er wellicht wel.

#### Opmerking:

Een **Zorgwoning** is zonder omgevingsvergunning. Er wordt tijdelijk in- of aansluitend aan een bestaande woning een ondergeschikte wooneenheid gecreëerd voor 1 of 2 personen. Max 50 m<sup>2</sup>. Voor max 2x3j. Dit kan zonder vergunning. Er is wel meldingsplicht. De bewoners worden als afzonderlijke gezinnen beschouwd voor de belastingen en voor de berekening van vervangingsinkomens enz.

Een **kangoeroewoning** is geen juridische term. Een kangoeroewoning kan een zorgwoning zijn maar moet dan aan alle voorwaarden voldoen van een zorgwoning. Anders is er steeds een omgevingsvergunning vereist.

**Pleegzorgers** kunnen in principe ook meerdere volwassenen met een beperking opvangen in één woning. Pleegzorgers zoeken in samenwerking met een dienst voor pleegzorg kan misschien ook een optie zijn als je denkt aan maar twee of drie bewoners?