



'Kangoeroewonen, een woonconcept voor nu en later, voor jong en oud'

Een praktische gids met vragen en antwoorden over 'kangoeroewonen'.

'Wonen van morgen begint vandaag. Een eigen woning met oog voor de toekomst, ook voor ons haalbaar?' is een project binnen de campagne 'Vroeger nadenken over later' van de Koning Boudewijnstichting.

Dit project kadert in de campagne:



**Vroeger nadenken
over later**

www.maakplannen.be

Inhoud

Langer zelfstandig thuis wonen?	
Misschien is 'kangoeroewonen' dan iets voor jou!	5
Alternatieve woonvormen voor 50+'ers	5
De Zilveren sleutel	5
Nog vragen over 'kangoeroewonen'?	5
Kangoeroewonen, het concept	6
Wat is het?	6
Bewonersprofiel?	7
Zijn er voor- of nadelen aan 'kangoeroewonen'?	7
Kangoeroewonen is niet nieuw	9
Kangoeroewonen: realisatie in 3 stappen	9
Stap 1: Is dit iets voor ons?	10
Stap 2: Is het mogelijk?	11
a. Kangoeroewonen door de creatie van een meergezinswoning (tweewoonst)	13
b. Kangoeroewonen door 'zorgwonen' uit de Vlaamse codex ruimtelijke ordening toe te passen	16
c. Kangoeroewonen door wettelijk of feitelijk samenwonen als een gezin in een eengezinswoning	20
Stap 3: Realisatie	25
Een flexibele en aanpasbare woning voor levenslang wonen	26
Een aangepaste woning op maat	26
Hoe deden anderen het?	
Praktijkvoorbeelden om 'kangoeroewonen' te realiseren	27
Kangoeroewonen in een tweewoonst	27
Moderne lage-energiewoning wordt 'zorgwoning'	28
Met verschillende generaties samen in een eengezinswoning	30
Meer informatie?	32



” *Irma is een weduwe van 72 jaar. Sinds enige tijd heeft ze samen met haar alleenstaande buurvrouw Ann van 42 een ‘kangoeroewoning’.*

‘Ik geef Ann een seintje als ik er niet ben, dan past zij op het huis. Als Ann gaat werken, dan zorg ik voor haar hondje. De afspraak is ook dat zij voor en na het werk even komt kijken. Kangoeroewonen is ‘samen wonen’ en vooral rekening houden met elkaar. Je zou kunnen zeggen: ‘Dat doen burens ook’, maar hier is het wel een doel. Je bent behulpzaam en zorgt voor elkaar.’

Langer zelfstandig thuis wonen?

Misschien is 'kangoeroewonen' dan iets voor jou!

Alternatieve woonvormen voor 50+'ers

We worden massaal een dagje ouder. Deze vergrijzing dwingt ons woonoplossingen te zoeken buiten voorzieningen zoals een woonzorgcentrum. Ook het Vlaams beleid over wonen en zorg streeft naar het langer zelfstandig thuis wonen. Daarbij komt dat de zoektocht naar betaalbaar wonen, ook voor jonge mensen, steeds moeilijker wordt. Dit alles zorgt ervoor dat we op zoek moeten naar creatieve oplossingen om onze woonwensen te vervullen.

Een eigen plek waar je ook als je ouder bent wilt blijven wonen, is de wens van iedereen.

Een geschikte woning die veilig en comfortabel is én blijft, is belangrijk om deze wens te realiseren. Dat is dé sleutel om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen.

Spijtig genoeg voldoet de standaard woning van vandaag hier meestal niet aan.

Het is dus belangrijk om vroeger na te denken over later en waar we morgen willen wonen! Zo kunnen we onze eigen keuzes maken en er voor zorgen dat er voldoende tijd is om die keuzes te realiseren en ervan te genieten.

Tijdens de verschillende levensfasen zetten we onze woonplek naar onze hand. Als we wat ouder worden, en de kinderen trekken het huis uit, wordt de woning vaak te groot, moeilijker te onderhouden of zijn vernieuwingswerken nodig (een nieuwe badkamer, een andere keuken ...).

Als er beperkingen optreden, kiezen de meeste ouderen ervoor om hun woning te laten aanpassen. Nog beter is het om vroegtijdig een woning aanpasbaar en flexibel te bouwen, zodat de bewoners er ook in de toekomst kunnen blijven wonen.

Als hulp op een bepaald ogenblik nodig is, kan je beroep doen op thuishulp, mantelzorg ... maar het kan ook door samen te wonen en voor elkaar te zorgen.

Vandaag zijn er heel wat alternatieve woonvormen die dit mogelijk maken. Eén daarvan is het kangoeroewonen: samenwonen en voor elkaar zorgen, onder één dak maar toch apart. Hoewel het concept meer en meer bekendheid heeft gekregen, zijn er nog altijd heel wat vragen bij de praktische uitvoerbaarheid.

Deze gids over 'kangoeroewonen' wil een inspiratie zijn voor iedereen die op zoek is naar oplossingen om kangoeroewonen in de praktijk te realiseren.

De Zilveren sleutel

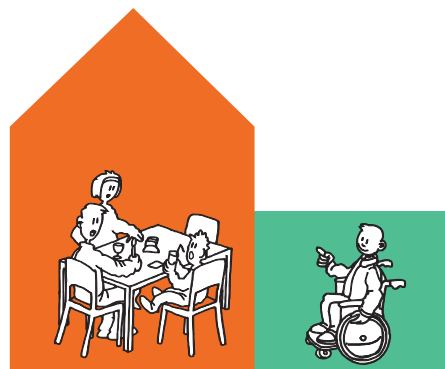
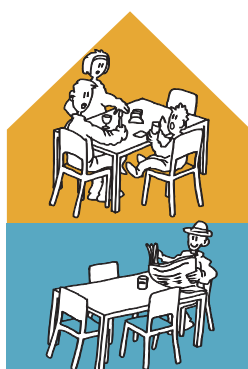
www.dezilverensleutel.be bundelt alle informatie rond langer zelfstandig thuiswonen. Hiermee willen we iedereen, maar vooral ouderen, doen nadenken en bewuster doen stilstaan bij de eigen woonsituatie.

Nog vragen over 'kangoeroewonen'?

[Bekijk op de pagina 'veel gestelde vragen' meer concrete antwoorden over kangoeroewonen >>](#)

Kangoeroewonen, het concept

Wat is het?



Er is geen eenduidige definitie van 'kangoeroewonen'. Vaak worden de termen kangoeroewonen, duowonen, zorgwonen, duplexwonen en andere door elkaar gebruikt. Doordat iedereen er een andere invulling aan geeft, ontstaat er verwarring.

In deze gids gaan we dieper in op de term 'kangoeroewonen' en verduidelijken we wat dit concept inhoudt.

Er zijn drie belangrijke uitgangspunten om het concept 'Kangoeroewonen' te realiseren:

- Twee partijen of gezinnen wonen samen onder één dak maar toch apart, en het liefst voor een langere periode.
- De realisatie gebeurt in een eengezinswoning of een tweewoonst. Het is de kleinste vorm van samenwonen.
- Tussen de twee partijen of gezinnen is er een belofte voor het dragen van een wederzijdse solidariteit, namelijk zorgen voor elkaar. Dit kan ruim worden geïnterpreteerd en wijzigen doorheen de tijd.

Constanten	Variabelen
<ul style="list-style-type: none"> • Samenwonen met 2 'partijen' 	<ul style="list-style-type: none"> • Leeftijd, familiale band ... doet er niet toe. • Het moment in je leven waarop je de stap wil zetten kan verschillen. • De fiscale en juridische draagkracht kan verschillen.
<ul style="list-style-type: none"> • 1 perceel • De woning of het woongebouw blijft fysiek en uiterlijk 1 geheel. • Er zijn een minimum aan ruimten die de 2 partijen delen. 	<ul style="list-style-type: none"> • De invulling van 'samenwonen' en welke ruimten er gedeeld worden (privacygrenzen) kunnen verschillen. • Een kangoeroewoning kan een eengezinswoning of een tweewoonst zijn.
<ul style="list-style-type: none"> • Tussen de 2 partijen die samenwonen, is er een belofte voor het dragen van een wederzijdse solidariteit, namelijk zorgen voor elkaar. • Kangoeroewonen vraagt een grote betrokkenheid en een langdurig engagement. 	<ul style="list-style-type: none"> • De invulling van de wederzijdse solidariteit of het 'zorgen voor elkaar' kan verschillen. • Dit kan ruim worden geïnterpreteerd en wijzigen doorheen de tijd. • De afspraken worden bij voorkeur schriftelijk vastgelegd.

Binnen deze gids en onze benadering van het concept, kan het kangoeroewonen in een meergezinswoning enkel gerealiseerd worden in een tweewoonst, en enkel als er een minimum aan gedeelde ruimten in het gebouw aanwezig zijn. Enkel afspraken maken over de wederzijdse hulp aan elkaar, is onvoldoende.

Ga je samenwonen met meerdere partners, dan spreken we van groepswonen. Meer informatie hierover kan je vinden op www.dezilverensleutel.be/index.php?id=43

Bewonersprofiel?

Op het concept van kangoeroewonen staat geen leeftijd. Heel vaak gaat het om een combinatie tussen een jongere en oudere generatie. Maar dit wil niet zeggen dat kangoeroewonen niet mogelijk is tussen twee partijen van dezelfde generatie. Ook een familiale band is niet nodig bij kangoeroewonen, maar het komt bij ons wel het meest voor.

Belangrijk is dat beide partijen een langdurig engagement willen aangaan voor de alledaagse hulpverlening en het zorgen voor elkaar. Hoe dit concreet ingevuld wordt, bepaal je zelf.



“Sarah en Leen zijn goede vriendinnen. Sarah heeft CVS. Leen helpt Sarah al langere tijd met heel wat activiteiten. Sinds kort zijn ze samen op zoek naar een huis waarin ze het concept van kangoeroewonen kunnen realiseren. Zo krijgen ze niet alleen beiden een betaalbare woning, maar kunnen ze de hulp aan elkaar praktischer maken. Leen wil bovendien dat dit goed vastgelegd wordt, zodat ze niet voor verrassingen komen te staan als de situatie wijzigt.”

Zijn er voor- of nadelen aan ‘kangoeroewonen’?

Zoals bij alles zijn ook aan het concept van kangoeroewonen voor- en nadelen verbonden. We bekijken de meest voorkomende vorm van kangoeroewonen, namelijk tussen een oudere en een jongere generatie. Vaak zijn hierbij de voordelen het grootst.

Voordelen:

■ Financieel en fiscaal.

- Bouwen of verbouwen kan voor beide partijen goedkoper. De bouwgrond of het huis kan gezamenlijk aangekocht worden. Dankzij de financiële ademruimte die ontstaat, is er de mogelijkheid om andere zaken te doen zoals een avondje uit, een reis ... waardoor ook de levenskwaliteit stijgt.
- Voor sommige verbouwingswerken geldt een lager BTW tarief (6 % i.p.v. 21 %)
- Doorgaans kan je goedkoper wonen als je samenwoont, want de kosten worden gedeeld.

■ Ouderen kunnen langer thuis blijven wonen.

- Als oudere wil je graag kleiner wonen en toch in je eigen woning blijven. Het delen van de woning, zorgt ervoor dat je een kleinere woonruimte kan betrekken en de algemene taken zoals (tuin)onderhoud en huishoudelijke taken kan delen.
- Het jongere gezin kan helpen en inspringen daar waar nodig is, bv. door boodschappen te doen, de zwaardere (huishoudelijke) klussen voor hun rekening te nemen ...
- Het is een effectieve oplossing tegen vereenzaming. Door samen te wonen verhoogt het sociaal contact.
- Het zorgt voor een groter veiligheidsgevoel want er is altijd iemand in de buurt waarop je kan vertrouwen.

■ Hulp voor het jongere gezin

- De oudere generatie kan zorgen voor de opvang van de (klein)kinderen. Kleine kinderen hebben zo een oppas, oudere kinderen komen nooit alleen thuis.
- De veiligheid is meer gegarandeerd omdat er vaker iemand in de woning aanwezig is.
- De oudere generatie kan deels zorg dragen voor een huisdier (waardoor hij of zij ook weer iets nuttig omhanden heeft).
- De thuisblijvers kunnen kleine huishoudelijke klussen voor hun rekening nemen. Dat helpt het jongere gezin een hele stap vooruit.

Mogelijke nadelen:

■ Gebrek aan privacy:

- Bij het samenwonen, kan er een gebrek aan privacy zijn. Omdat de bewoners vaak met elkaar in contact komen is wederzijds respect nodig. Het maken van goede afspraken is van cruciaal belang.
- Ook voor het verlenen van onderlinge hulp moeten er goede afspraken gemaakt worden. Het beoogde doel van deze woonvorm is het helpen van elkaar, indien er meer permanente hulp nodig is, kunnen professionelen ingeschakeld worden.

■ Wat als er (familie)ruzie ontstaat?

- Afspraken, verwachtingen, het financiële aspect en de eigendom moeten op voorhand goed vastgelegd worden. Zo is er duidelijkheid voor beide partijen, ook na een eventuele stopzetting van het kangoerewonen.

Kangoeroewonen is niet nieuw

Sinds enkele jaren komt het concept 'kangoeroewonen' meer en meer in beeld.

Deze vorm van samenwonen bestond ook vroeger al, maar het werd zo niet benoemd. Het was toen heel gewoon om met meerdere generaties (grootouders, ouders en kinderen) samen te wonen.

In de loop van vorige eeuw, werden woningen meer en meer bewoond door het 'klassieke gezin' (ouders en jonge kinderen). De stedenbouwwetgeving speelde daar op in, door in bepaalde gebieden deze samenlevingsvorm op te leggen. Zo werden de loten bij veel verkavelingen bestemd voor eengezinswoningen. Het samenwonen van verschillende partijen in een eengezinswoning kon nog steeds als alle bewoners één gezin vormden: de grootouders konden zonder problemen inwonen bij hun kinderen. Ook een koppel dat een broer met een handicap zijn intrek laat nemen in een slaapkamer van de woning, was geen stedenbouwkundig probleem.

Maar vandaag willen vele mensen wel de grootouders of de zieke broer of zus in huis nemen, maar zijn ze gesteld op hun eigen privacy. Er kwam een behoefte aan onafhankelijk functionerende woningonderdelen voor de verschillende partijen, zoals een apart deel op het gelijkvloers voor de ouders met een aparte woonkamer, keuken en toegangsdeur. Voor dit 'samenwonen' zijn er bepaalde grenzen. Als het perceel stedenbouwkundig bestemd is voor een eengezinswoning, mag je er geen tweede aparte wooneenheid bij maken want dan creëer je een tweegezinswoning (meergezinswoning).

Kangoeroewonen: realisatie in 3 stappen

Hoe kan je in Vlaanderen, op een goede manier, een kangoeroewoning realiseren?

In de meeste woningen kan je het concept van kangoeroewonen realiseren. Maar, in de praktijk is geen enkele kangoeroewoning hetzelfde omdat niet iedereen het op eenzelfde manier realiseert.

Mag je bijvoorbeeld stedenbouwkundig geen meergezinswoning realiseren en voldoe je niet aan de voorwaarden voor het zorgwonen, dan zal je vaak alleen kunnen 'kangoeroewonen' door samen te wonen als één gezin. Dit heeft in de meeste gevallen een financiële weerslag (alle bewoners gezamenlijk belast).

Elke kangoeroewoning is maatwerk!

Kangoeroewonen wordt bepaald door verschillende aspecten. Privacy is meestal de beslissende factor in de manier waarop het concept uitgevoerd wordt.

”

“Mieke en Pascal zijn een jong koppel met één kind. Ze willen graag een kangoeroewoning creëren samen met Fons, een gepensioneerde zestiger. Fons past regelmatig op het kindje van Mieke en Pascal. Als wederdienst doet Mieke elke week boodschappen voor Fons omdat dit te zwaar is voor hem.”

Een 'kangoeroewoonplan' opstellen, helpt je om te bepalen wat jouw wensen en voorkeuren zijn, en die van de partij waarmee je wilt gaan kangoeroewonen. Er zijn 3 belangrijke stappen die je best doorloopt om je uiteindelijke doel te bereiken:



Stap 1: Is dit iets voor ons?

Vorm een correct beeld van wat je graag wilt!

Om het kangoeroewonen te realiseren, zijn er heel wat elementen om vooraf goed over na te denken. Wat moet je navragen om de puzzel rond te krijgen? Naast de praktische organisatie zijn er ook op juridisch en fiscaal gebied nog heel wat zaken die knelpunten kunnen opwerpen en die ervoor kunnen zorgen dat jouw ideaalbeeld niet mogelijk is of teveel nadelen meebrengt.

Heel wat mensen willen een grote mate van privacy behouden, zowel in de woning als fiscaal. Samenwonen als één gezin schrikt hen dan af. Autonoom leven hoeft niet altijd te betekenen dat je bijvoorbeeld elk een eigen huisnummer moet hebben of elk een aparte woning, dat je financiële gevolgen van elkaar moet dragen, dat het duurder zal zijn ...

In Vlaanderen komen de grootste problemen voor door volgende redenen:

- stedenbouwkundige beperkingen van een woning of een perceel;
- problemen bij de aanpassing van een bestaande woning;
- fiscale nadelen die niet weggewerkt kunnen worden;
- praktische moeilijkheden tijdens de bewoning;
- ...

Op basis van de antwoorden op vragen zoals hieronder, kan je uiteindelijk betere keuzes maken:

- Met wie ga je samenwonen: met familie of met anderen?
- Is er al een woning of zoek je nog een locatie?
- Wat zijn de stedenbouwkundige voorschriften?
- Welke privacygrenzen wil je behouden bij het samenwonen?
 - Hoe wil je de woning praktisch indelen voor beide partners?
 - Wat is het juridisch/fiscaal statuut dat je wenst te bekomen?
- Op welke manier kan de eigendom worden geregeld?
- Welke solidariteit ben je bereid te dragen en hoe wil je deze afspraken vastleggen?
- Welke afspraken en interne huisregels worden er gemaakt?
- Wat is de financiële situatie van elke partij?
- Kan je beroep doen op 'zorgwonen' of niet?
- ...

Stap 2: Is het mogelijk?

Bekijk welke strategie je kan toepassen om kangoeroewonen te realiseren

Om samen te wonen onder één dak maar toch ook apart én volgens eigen wensen, moet je kijken op welke manier dit kan georganiseerd worden.

Concreet zijn er stedenbouwkundig 3 opties om het concept van kangoeroewonen te realiseren, elk met zijn eigen gevolgen op vlak van eigendom, fiscaliteit, financiën of erfenis:

- Je mag een meergezinswoning (tweewoonst) realiseren.
- Je valt onder de voorwaarden van het zorgwonen.
- Geen van bovenstaande: je gaat samen wonen als één gezin (in een éengezinswoning)



Hieronder worden de 3 opties uitgebreid besproken.

Heel wat gemeenten hebben een eigen gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die een uitspraak doet over meergezinswoningen, het opdelen van eengezinswoningen, woonkwaliteit, de gezinswoning ... en die daarmee ook een uitspraak doet over het al dan niet mogen omvormen van een eengezinswoning tot een meergezinswoning (tweewoonst).

Een oplijsting van de gemeentelijke verordeningen in Vlaanderen, kan je bekijken op de website van elke stad of gemeente of via www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/vergunningen/verordeningen/verordeningeninternet_1.html



Informeer je goed en laat je bijstaan

Je wilt natuurlijk de kangoeroewoning van jouw dromen realiseren. Daarom is het belangrijk dat je vooraf voldoende tijd neemt om alle aspecten, voor- en nadelen, mogelijkheden, enz. van jouw concrete situatie te bekijken.

- Zo ben je op de hoogte van de voor- en nadelen.
- Zo weet je wat kan en wat niet kan.
- Zo kan je een bewuste keuze maken, op basis van jouw wensen.
- Zo kunnen teleurstellingen worden vermeden!

Dit vergt meestal enig onderzoek. Je kan dit zelf doen of je kan hiervoor experts of adviseurs inschakelen, want:

- Elke situatie is anders en vraagt een persoonlijke berekening, specifieke vragen ... Dit kan je niet altijd zelf.
- Vanuit hun expertise kunnen ze vaak concrete en haalbare voorstellen doen.
- Ze kunnen voor- en nadelen olijsten en gevolgen van bepaalde keuzes naar voor brengen.

Laat je goed bijstaan, want niet alles kan je zelf eenvoudig uitklaren. Zo weet je vooraf goed waarvoor je kiest en sta je minder snel voor een teleurstelling!

a. Kangoeroewonen door de creatie van een meergezinswoning (tweewoonst)

Kangoeroewonen binnen een meergezinswoning kan enkel gerealiseerd worden in een tweewoonst als er een minimum aan gedeelde ruimten in het gebouw voorhanden zijn. Ook moeten er afspraken gemaakt worden tussen beide gezinnen over het verlenen van onderlinge hulp en wederzijdse solidariteit.



Stedenbouwkundig - samen maar toch apart

Kangoeroewonen in een tweewoonst, geeft voor de bewoners een grote onafhankelijkheid want er wordt voor elk gezin een aparte wooneenheid gecreëerd.

Echter in Vlaanderen mag je niet zomaar een bestaande eengezinswoning omvormen tot een meergezinswoning of twee wooneenheden bouwen op één perceel. Dit heeft vooral te maken met stedenbouwkundige voorschriften of de bestemming van het perceel.

Vraag dit zeker eerst na bij de stedenbouwkundige dienst van jouw gemeente.

Kan het stedenbouwkundig wel, dan is een huis opdelen in meerdere wooneenheden wel altijd vergunningsplichtig, zelfs als je hiervoor geen bouwwerken uitvoert.

Meer info over een woning opsplitsen, vind je hier:

www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Vergunning/Werkenaanenrondde woning/Opsplitsen

Een bouwkundig adviseur: een architect, de dienst ruimtelijke ordening ... kan je helpen met de volgende vragen:

- Wat mag en wat mag niet?
 - Hoeveel grond van het perceel kan bebouwd worden?
 - Is er een toelating om een meergezinswoning te realiseren?
- Hoe kan ik tot een goede opdeling komen?
- Is onze woning gemakkelijk omvormbaar?
- Hulp bij stedenbouwkundige aanvragen.
- Ondersteuning bij het zoeken van een nieuw perceel of een andere woning.
- ...

Een adviseur vinden:

- Zoek een architect in Vlaanderen via de Vlaamse Raad van de Orde Van Architecten: www.architect.be/zoek_architect/orva_rest_zoeken.php



Eigendom of huur

In een tweewoonst met gemeenschappelijke delen is er een gedwongen mede-eigendom. Dit betekent dat bepaalde onroerende goederen 'uit hun aard' bedoeld zijn voor het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onroerende goederen die van elkaar onderscheiden zijn en die aan verschillende eigenaars toebehoren. Een voorbeeld is de gemeenschappelijke inkomhal die toegang geeft tot twee verschillende private wooneenheden.

Er is een notariële splitsing van het gebouw waarbij één partij het ene deel krijgt toegewezen en de andere partij het andere deel (wat de privatieve gedeelten betreft).

- Wanneer de 2 aparte gezinnen elk een eigen wooneenheid in eigendom hebben, dan moeten onderling duidelijke afspraken gemaakt worden over eventuele onderhoudskosten of kosten voor de gemeenschappelijke delen zoals een tuin, inkomhal ...
- Wanneer het ene gezin een wooneenheid, studio ... huurt van het andere gezin, dan is de huurwet van toepassing en zijn er ook een aantal kwaliteitsnormen van toepassing op de woning of kamer.

De huurwet: www.belgium.be/nl/publicaties/publ_de_huurwet.jsp

Woningkwaliteitsbewaking: www.wonenvlaanderen.be/ondersteuning_voor_professionelen/regelgeving_wonen/woningkwaliteitsbewaking



"An en Jan wonen samen met hun ouders in een tweewoonst. Deze woning heeft een gezamenlijke toegang, een tuin, en een aantal gezamenlijke ruimten zoals de garage, berging en wasruimte. De studio van de ouders is gelegen op het gelijkvloers en bevat alle basisfuncties: een leefruimte, kitchenette en een slaapkamer met eigen badkamer. An en Jan slapen en leven met de kinderen op de bovenverdieping. Elk gezin is eigenaar van zijn eigen woning binnen de tweewoonst. Ze delen de kosten voor de gemeenschappelijke delen en staan beiden in voor het onderhoud."

De twee gezinnen kozen er bewust voor om nu al samen te wonen onder één dak, ook al zijn de ouders pas 50 jaar. Nu zorgen de ouders vooral voor het jonge gezin. 'Ze hebben ons geholpen aan een betaalbare woning, helpen met opvang voor de kinderen, ze koken regelmatig en er is altijd iemand thuis als wij weg zijn. Later zal dit omgekeerd zijn, dat was ook het opzet. Als mijn ouders meer zorgen nodig hebben, staan wij voor hen klaar.'



Erven

Omdat de twee partijen in de tweewoonst beschouwd worden als twee aparte gezinnen, in 2 aparte woningen, zijn er op vlak van erfrecht geen specifieke gevolgen voor het kangoeroewonen.

Een juridisch adviseur: een notaris, een advocaat ... kan je helpen met de volgende vragen:

- Hoe kan ik de eigendom regelen?
- Wat zijn de mogelijkheden en welke gevolgen hebben ze voor de verschillende bewoners op gebied van eigenaar zijn, erfenis, fiscaal ... ?

Een adviseur vinden:

- Een advocaat kan je vinden via www.advocaat.be/zoekadvocaat.aspx
- Een notaris kan je vinden via www.notaris.be

Algemene informatie over erven:

- www.notaris.be/erven-schenken
- www.notaris.be/pdf_brochures/2014Feb-erven.pdf



Financieel

Omdat de twee partijen in een tweewoonst beschouwd worden als twee aparte gezinnen, zijn ze financieel niet gebonden aan elkaar.



Fiscaal

Omdat de twee partijen beschouwd worden als twee aparte gezinnen die elk een eigen woning in eigendom hebben, zijn er fiscaal geen gevolgen voor deze manier van kangoeroewonen.

Een financieel adviseur: jouw bank, een boekhouder... kan je helpen met de volgende vragen:

- Zijn er fiscale gevolgen?
- Wat met tegemoetkomingen, uitkeringen ... ?
- ...

Een adviseur vinden:

- Ga bij je bank te rade.
- Een boekhouder kan je vinden via: www.ziko.be



Wat na het kangoeroewonen?

Als het kangoeroewonen beëindigd wordt, dan betekent dit dat beide wooneenheden opnieuw verhuurt of verkocht kunnen worden.

- Zo kan opnieuw het concept van kangoeroewonen gerealiseerd worden.
- Of kunnen er 2 gezinnen in wonen die dit concept niet wensen te realiseren.

De gemeenschappelijke delen blijven behouden en kunnen door de nieuwe bewoners gebruikt worden. Deze ruimten kunnen eventueel een andere gepaste functie krijgen. Zo kan een gemeenschappelijke zitruimte nu een fietsenberging worden ...

Op pagina 27 kan je een concreet voorbeeld vinden over hoe een kangoeroewoning in een tweegezinswoning gerealiseerd werd.

b. Kangoeroewonen door 'zorgwonen' uit de Vlaamse codex ruimtelijke ordening toe te passen

De term 'kangoeroewonen' en 'zorgwonen' worden vaak in één lijn geplaatst. Is dit correct? Ja en neen.

Er is al langer een grote vraag om al de praktische aspecten van kangoeroewonen te vergemakkelijken. Daarom is 'zorgwonen' opgenomen in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Het is geen echte woonvorm, maar een stedenbouwkundige oplossing om kangoeroewonen onder bepaalde voorwaarden mogelijk te maken. Dit is nog geen sluitende oplossing voor alle kangoeroewoningen, maar vergemakkelijkt het wel voor een aantal situaties.



Stedenbouwkundig - samen maar toch apart

Heel concreet is 'zorgwonen' een goedkeuring die je kan krijgen om in een bestaande ééngezinswoning, tijdelijk een tweede kleinere ondergeschikte wooneenheid te realiseren voor maximum twee ouderen (65+) en/of personen met een handicap (niet leeftijdsgebonden) én tegelijkertijd een aantal fiscale en juridische gevolgen van het samenwonen gemakkelijk op te lossen.

”

“Tom en Lies wonen sinds kort samen met de 65-jarige moeder van Lies. Tom en Lies wonen op de verdieping en de moeder van Lies woont in een kleine studio op het gelijkvloers, het vroegere bureau. Ze delen de garage en de berging. Via de inkomhal heeft elk een eigen toegang. Doordat de moeder van Lies ouder dan 65 jaar is, kon een melding voor 'zorgwonen' gebeuren.”

Op de website www.ruimtelijkeordering.be kan je meer lezen over de achtergrond van het 'zorgwonen' en wat de voorwaarden zijn om hier gebruik van te kunnen maken.

Binnen 'zorgwonen' is het mogelijk om twee gezinnen in te schrijven op één adres. Eén gezin bewoont de hoofdwoning. Het tweede gezin (dit kan ook één persoon zijn) bewoont de ondergeschikte wooneenheid.

Een woning is een zorgwoning als voldaan is aan volgende voorwaarden:

- In de bestaande woning wordt één kleinere (ondergeschikte) wooneenheid gecreëerd.
- De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwoning.
- De ondergeschikte wooneenheid, de ruimten die gedeeld worden met de hoofdwoning niet meegerekend, maakt ten hoogste een derde uit van het bouwvolume van de volledige woning.
- De hoofdwoning en de ondergeschikte woning zijn eigendom van dezelfde eigenaar(s).
- De creatie van een ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op huisvesten van:
 - ofwel ten hoogste twee oudere personen van 65 jaar of ouder
 - ofwel ten hoogste twee hulpbehoevende personen:
 - met een handicap
 - die in aanmerking komen voor een tegemoetkoming van de Vlaamse zorgverzekering
 - die hulp nodig hebben om zelfstandig te wonen.

Het decreet zorgwonen regelt niet welke ruimten er minimaal gemeenschappelijk moeten zijn in de woning.

Het realiseren van een zorgwoning is bij decreet vrijgesteld van de vergunningsplicht, op voorwaarde dat dit gebeurt 'binnen' het bestaande bouwvolume. Wanneer je geen constructieve werken uitvoert is geen stedenbouwkundige vergunning nodig. De vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning geldt ook wanneer constructieve werken nodig zijn binnen de woning.

Bij het creëren van een zorgwoning geldt wel de stedenbouwkundige meldingsplicht bij de stad of gemeente. Hiervoor kan gebruikt gemaakt worden van het meldingsformulier zorgwonen.

Let wel, bij de uitvoering van constructieve werken is de medewerking van een architect steeds vereist.

Zorgwonen' wordt omschreven in artikel 4.1.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening dd. 15 mei 2009 (Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009).

- www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Vergunning/Vergunningnodig/Zorgwonen
- www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/Formulieren/Zorgwonen

Wil je een zorgwoning creëren, maar wordt de woning uitgebreid, dan is er steeds een stedenbouwkundige vergunning nodig.

Een woning uitbreiden:

www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Vergunning/Werkenaanenrondde woning/Uitbreiden



Eigendom of huur

- Bij zorgwonen moet de eigendom, of ten minste de blote eigendom van de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid, aan dezelfde eigenaar toebehoren. Hetzij aan de zorgbehoevende, hetzij aan de zorgverstrekker beiden in onverdeeldheid ("titularissen").

Het kan niet dat er een notariële splitsing is waarbij 1 partij het ene deel van de woning krijgt toegewezen en de andere partij het andere deel.

- Ook een huurwoning kan in aanmerking komen als zorgwoning, bijvoorbeeld een externe die verhuurt aan de zorgbehoevende en de zorgverstrekker. Maar de eigenaar moet hiervan wel op de hoogte zijn en zijn goedkeuring geven.



Erven

Bij 'zorgwonen' bezit één partij de volledige woning (zowel de hoofdwoning als de ondergeschikte wooneenheid).

Er zijn een aantal opties om er voor te zorgen dat de langstlevende partner na het overlijden van de eigenaar in het huis kan blijven wonen.

Lees hier een aantal opties: www.notaris.be/huwen-samenwonen/ongehuwd-samenwonen/wat-gebeurt-er-met-het-huis-als-een-van-de-samenwoners-overlijdt/een-van-de-partners-is-eigenaar-van-de-woning

Het best raadpleeg je steeds een notaris. Hij kan de beste oplossing voor jullie situatie voorstellen.

Een juridisch adviseur: een notaris, een advocaat ... kan je helpen met de volgende vragen:

- Hoe kan ik de eigendom regelen?
- Wat zijn de mogelijkheden en welke gevolgen hebben ze voor de verschillende bewoners op gebied van eigenaar zijn, erfenis, fiscaal ... ?

Een adviseur vinden:

- Een advocaat kan je vinden via www.advocaat.be/zoekadvocaat.aspx
- Een notaris kan je vinden via www.notaris.be



Financieel

Wanneer je aan de voorwaarden voldoet van zorgwonen, registreert de gemeente in het Rijksregister 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.

Door het zorgwonen kan een code (01) toegekend worden aan het rijksregisternummer. De inwonende personen worden als afzonderlijke gezinnen beschouwd ten voordele van:

- Ziektevergoedingen van de mutualiteit
- Inkomensgarantie ouderen
- FOD Sociale Zekerheid: ITT/IVT of hulp aan bejaarden
- Werkloosheidsuitkering: formulier C1
- OCMW thuiszorgdiensten
- Studietoelagen

Zo heeft het zorgwonen geen nadelig effect op bovenstaande tegemoetkomingen, diensten ...

Vooraleer je een zorgwoning inricht kan je best eerst de financiële instanties contacteren om na te gaan op welke manier zij deze - afzonderlijke - gezinssituatie registreren in hun systeem en welke formulieren zij hiervoor nodig hebben.



Fiscaal

De overheid beschouwd inwonenden als een deel van het gezin. Dit kan nadelig zijn op gebied van belastingen en ook uitkeringen of toelagen kunnen hierdoor veranderen.

Om dat te vermijden wordt er door het zorgwonen een code (01) toegekend aan het rijksregisternummer. De inwonende personen worden zo als afzonderlijke gezinnen beschouwd.

Dit lost een aantal fiscale en juridische gevolgen van het samenwonen op. Zo heeft dit als voordeel dat de twee gezinnen volledig apart belast worden.

De partijen moeten wel steeds kunnen aantonen dat hun woning officieel een zorgwoning is. Dit gebeurt door het meldingsformulier zorgwonen in te dienen bij de gemeente die dit op haar beurt registreert in het Rijksregister.

Meer info over de fiscale voor- en nadelen van zorgwonen:
www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/alternatief-wonen/zorgwonen-kangoeroewonen/zijn-er-fiscale-voor-nadelen-verbonden-aan-zorgwonen

Een financieel adviseur: jouw bank, een boekhouder... kan je helpen met de volgende vragen:

- Zijn er fiscale gevolgen?
- Wat met tegemoetkomingen, uitkeringen ... ?
- ...

Een adviseur vinden:

- Ga bij je bank te rade.
- Een boekhouder kan je vinden via: www.ziko.be



Wat na het kangoeroewonen?

Het beëindigen van de zorgsituatie is eveneens meldingsplichtig. Je gebruikt hiervoor hetzelfde meldingsformulier als bij de aangifte van 'zorgwonen'.

De woning verandert nu van 'zorgwoning' terug naar de oorspronkelijke ééngezinwoning.

Meer info over 'zorgwonen' vind je op volgende websites:

- www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Vergunning/Vergunningnodig/Zorgwonen
- www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/Formulieren/Zorgwonen

Op pagina 28 kan je een concreet voorbeeld vinden over hoe een kangoeroewoning gerealiseerd werd met een melding zorgwonen.

c. Kangoeroewonen door wettelijk of feitelijk samenwonen als een gezin in een eengezinswoning

In Vlaanderen mag je niet altijd een bestaande eengezinswoning omvormen tot een meergezinswoning of twee wooneenheden bouwen op één perceel. Daarom bekijken we hoe een onderscheid wordt gemaakt tussen een eengezinswoning en een meergezinswoning.

Het gezin of huishouden bestaat uit ofwel een persoon die alleen leeft, ofwel uit twee of meer personen die, al dan niet door verwantschap aan elkaar verbonden, in één en dezelfde woning verblijven en er samenleven. 'Samenleven' is het beslissend criterium om te bepalen of personen al dan niet één gezin vormen.



Stedenbouwkundig - samen maar toch apart

Het zijn van één gezin of huishouden kan afgebakend worden door feitelijke elementen zoals de inrichting van de plaatsen (gemeenschappelijk gebruik van keuken, badkamer ...) en de afrekeningen voor telefoon, internet en energieverbruik (één afrekening voor dezelfde woning).

'**Samenleven**' betekent dezelfde wooneenheid bewonen, al dan niet met eventuele affectieve en/of financiële banden tussen de betrokken personen.

In artikel 3 van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters wordt de term 'huishouden' gebruikt in de plaats van 'gezin'. Hiermee benadrukt de wet dat het niet noodzakelijk is dat er familiale banden bestaan tussen de verschillende leden van een gezin (of 'huishouden'). Ook niet-verwanten kunnen een gezin vormen.

Zo maken loontrekkenden die gewoonlijk bij hun werkgever thuis verblijven, deel uit van diens gezin. Al de leden van een kloostergemeenschap in eenzelfde woning verenigd, vormen één gezin. De personen die wonen in een woonzorgcentrum vormen een gezin indien zij er hun hoofdverblijf hebben.

Wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen: www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=1991071931&table_name=wet

”

'Wij wonen samen met mijn ouders. Onze woning heeft 1 toegang, 1 tuin, 1 garage ... Mijn ouders hebben een eigen, weliswaar iets ruimere private slaapkamer met sanitair op de gelijkvloers. Wij slapen met de kinderen op de bovenverdieping. Voor de rest delen we de andere ruimten zoals de keuken, de berging, de leefruimten. Praktisch gezien is het huis van ons, we dragen ook alle basiskosten hiervoor. Mijn ouders wonen bij ons in en betalen geen huur. In ruil daarvoor halen zij de kinderen van school af, kopen zij etenswaren en kookt mijn moeder elke avond. Mijn ouders nemen ook regelmatig het poetsen van de woning voor hun rekening.' Omwille van de gemeenschappelijke delen en de manier waarop ze het samenleven georganiseerd hebben, spreken we van een kangoeroewoning.

Bij het '**niet-samenleven**' wordt vastgesteld dat een persoon een apart gezin vormt. Dit kan worden aangetoond door 'meerdere feitelijke' elementen, zoals:

- beschikken over een afzonderlijke keuken en een afzonderlijke badkamer;
- voorleggen van afzonderlijke afrekeningen voor telefoon, internet en/of energieverbruik;
- een geregistreerde huurovereenkomst die aantoont dat een gedeelte van de woning gehuurd wordt van de andere bewoners;
- afzonderlijke toegangen, afzonderlijke deurbellen en brievenbussen;
- ...

Vooraf de aanwezigheid van een afzonderlijke keuken en een afzonderlijke badkamer of sanitair gedeelte, zijn hierbij van doorslaggevend belang.

Wanneer slechts één van voormelde feitelijke elementen voorhanden is, volstaat dit niet om de betrokkenen als een apart gezin te beschouwen.

Voorbeeld: Je mag 2 aparte toegangen hebben, dit is slechts 1 feitelijk element zoals bovenstaand aangegeven. In zo een situatie spreken we over kangoeroewonen in een eengezinswoning.

Indien er zich een tweede feitelijk element voordoet, zoals bv. een aparte badkamer en keuken, wordt je niet beschouwd als één gezin en wordt de woning aanzien als een tweewoonst.

Voor het kangoeroewonen betekent dit dat elke woontoestand door de gemeente afzonderlijk dient te worden onderzocht. Aan de hand van voormelde feitelijke gegevens dient duidelijk te blijken of de betrokken woning uit afzonderlijke wooneenheden bestaat of één geheel vormt.

Onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters. Gecoördineerde versie: van kracht op 1 juli 2010 (bijwerking dd. 31.03.2014):

www.ibz.rrn.fgov.be/fileadmin/user_upload/Population/nl/3%20Instructions/onderrichtingen-bevolking-20140331.pdf

Een bouwkundig adviseur: een architect, de dienst ruimtelijke ordening ... kan je helpen met de volgende vragen:

- Wat mag en wat mag niet?
 - Hoeveel grond van het perceel kan bebouwd worden?
 - Is er een toelating om een meergezinswoning te realiseren?
- Hoe kan ik tot een goede opdeling komen?
- Is onze woning gemakkelijk omvormbaar?
- Hulp bij stedenbouwkundige aanvragen.
- Ondersteuning bij het zoeken van een nieuw perceel of een andere woning.
- ...

Een adviseur vinden:

- Zoek een architect in Vlaanderen via de Vlaamse Raad van de Orde Van Architecten: www.architect.be/zoek_architect/orva_rest_zoeken.php



Eigendom of huur

Er zijn verschillende mogelijkheden:

- beide partijen zijn eigenaar van de eengezinswoning
- beide partijen huren de eengezinswoning
- 1 partij is eigenaar van de eengezinswoning en vraagt huur aan de andere

Als de 2 partijen beiden eigenaar zijn, spreken we van mede-eigendom. Dit is het eigendomsrecht van 2 of meer personen op één en hetzelfde goed, elk voor een deel van het geheel. In dit geval van kangoeroewonen, bevinden de mede-eigenaars zich in een staat van vrijwillige onverdeeldheid: bijv. 2 of meer personen kopen samen een huis. Dit wil zeggen dat beide partijen voor 100% eigenaar zijn.

De aankoop kan ook gebeuren in de verhouding die de samenwonenden wensen (in vele gevallen elk de helft, maar andere verhoudingen kunnen ook zoals 1/3 en 2/3). Indien de samenwonenden niet evenveel kunnen investeren in de aankoop van de woning, dan laat je dit best vooraf aan de notaris weten.

Een kangoeroewoning als eengezinswoning, blijft voor het kadaster één woonst op één lot grond. Dit betekent dat er ook maar één kadastraal inkomen en dus één onroerende voorheffing is. De partijen kunnen onderling afspreken wie wat betaalt.



Erven

Het erven tussen samenwonenden gebeurt niet altijd automatisch. Het best raadpleeg je hiervoor steeds een notaris. Dit is afhankelijk van een al dan niet familiale band en de manier van samen wonen.

Via volgende linken zijn al een aantal situaties geschetst:

- www.notaris.be/huwen-samenwonen/ongetrouwd-samenwonen/wat-gebeurt-er-met-het-huis-als-een-van-de-samenwoners-overlijdt-271/de-woning-is-samen-aangekocht-elk-voor-de-helft.-feitelijk-samenwonenden
- www.notaris.be/huwen-samenwonen/ongetrouwd-samenwonen/wat-gebeurt-er-met-het-huis-als-een-van-de-samenwoners-overlijdt/de-woning-is-samen-aangekocht-elk-voor-de-helft.-wettelijk-samenwonenden
- www.notaris.be/huwen-samenwonen/ongetrouwd-samenwonen/wat-gebeurt-er-met-het-huis-als-een-van-de-samenwoners-overlijdt/een-van-de-partners-is-eigenaar-van-de-woning

Een juridisch adviseur: een notaris, een advocaat ... kan je helpen met de volgende vragen:

- Hoe kan ik de eigendom regelen?
- Wat zijn de mogelijkheden en welke gevolgen hebben ze voor de verschillende bewoners op gebied van eigendom, erfenis, fiscaliteit ... ?

Een adviseur vinden:

- Een advocaat kan je vinden via www.advocaat.be/zoekadvocaat.aspx
- Een notaris kan je vinden via www.notaris.be



Financieel

De overheid beschouwt inwonenden als een deel van het gezin. Dit is nadelig op gebied van belastingen en ook uitkeringen of toelagen kunnen hierdoor veranderen. Alle mensen die op dit adres wonen, worden gezien als samenwonend en de inkomsten worden samengeteld.

Het wonen op één huisnummer heeft dus belangrijke financiële gevolgen, bijvoorbeeld voor ziektevergoedingen van de mutualiteit, inkomensgarantie ouderen, FOD Sociale Zekerheid (ITT/IVT of hulp aan bejaarden), werkloosheidsuitkering, OCMW thuiszorgdiensten, studietoelagen.



Fiscaal

Dit is afhankelijk van het type van samenwoning:

- Feitelijk samenwonen betekent dat je samenwoont met een persoon zonder getrouwd te zijn en zonder een verklaring van wettelijke samenwoning afgelegd te hebben. Als je feitelijk samenwoont, wordt je fiscaal beschouwd als alleenstaanden. Je moet dus elk apart een aangifte indienen en je wordt afzonderlijk belast.
- Wettelijk samenwonen kan voor personen die met elkaar verbonden zijn door afstamming, adoptie, voogdij of elke andere vorm van verwantschap of vriendschap, waarbij niet noodzakelijk gevoelsmatige of seksuele banden moeten bestaan (vader en zoon, broer en zus ...). De samenwoning is slechts mogelijk tussen twee (en niet meer!) personen. Voor de personenbelasting worden wettelijk samenwonenden volledig gelijkgesteld met gehuwden. Wettelijk samenwonen kan fiscaal interessanter zijn als één van de partners geen of heel weinig inkomsten heeft.

Belastingaangifte bij samenwonen:

<http://financien.belgium.be/nl/particulieren/gezin/gezinssituatie/samenwonen>

Als je een of meer personen ten laste hebt, krijg je een belastingvoordeel, namelijk een verhoging van je belastingvrij minimum.

- Belastingvoordeel voor een persoon ten laste: http://financien.belgium.be/nl/particulieren/gezin/personen_ten_laste/andere/

Als je personen met een handicap ten laste hebt, heb je recht op een bijkomende verhoging van de belastingvrije som.

- Belastingvoordeel voor een persoon met een handicap ten laste: http://financien.belgium.be/nl/particulieren/gezin/gehandicapte/gehandicapte_kinderen_en_gehandicapte_personen_ten_laste/



Een financieel adviseur: jouw bank, een boekhouder... kan je helpen met de volgende vragen:

- Zijn er fiscale gevolgen?
- Wat met tegemoetkomingen, uitkeringen ... ?
- ...

Een adviseur vinden:

- Ga bij je bank ten rade.
- Een boekhouder kan je vinden via: www.ziko.be



Wat na het kangoerewonen?

Indien één van de partijen verhuist of er voor kiest om de wederzijdse solidariteit te beëindigen dan blijft de situatie onveranderd. Het blijft een eengezinswoning.

Op pagina 30 kan je een concreet voorbeeld vinden over hoe verschillende generaties kunnen samenwonen in een eengezinswoning.

Stap 3: Realisatie

Ook tijdens de realisatie is het belangrijk om je voldoende te laten informeren door de juiste adviseurs omdat er heel wat aspecten zijn die een invloed kunnen hebben.

Een financieel adviseur: jouw bank, een boekhouder... kan je helpen met de volgende vragen:

- Hoe kan je jouw project financieren?
- ...

Een financieel adviseur vinden:

- Ga bij je bank te rade.
- Een boekhouder kan je vinden via: www.ziko.be

Een bouwkundig adviseur: een architect, de Dienst Ruimtelijke Ordening ... kan je helpen met de volgende vragen:

- Wat mag en wat mag niet?
 - Hoeveel grond van het perceel kan bebouwd worden?
 - Is er een toelating om een meergezinswoning te realiseren?
- Hoe kan ik tot een goede opdeling komen?
- Is onze woning gemakkelijk omvormbaar?
- Hulp bij stedenbouwkundige aanvragen.
- Ondersteuning bij het zoeken van een nieuw perceel of een andere woning.
- ...

Een bouwkundig adviseur vinden:

- Zoek een architect in Vlaanderen via de Vlaamse Raad van de Orde Van Architecten: www.architect.be/zoek_architect/orva_rest_zoeken.php

Een adviseur kan je ook de weg wijzen naar eventuele subsidies.

Voor het realiseren van het concept van kangoeroewonen of 'zorgwonen' zijn er geen **premies of subsidies** voorzien.

Maar wanneer je renovatie- of verbeteringswerken uitvoert aan je woning, of je woning aanpast aan een oudere of persoon met een handicap, kan je onder bepaalde voorwaarden wel in aanmerking komen voor de Vlaamse renovatiepremie, de Vlaamse verbeteringspremie of de Vlaamse aanpassingspremie voor ouderen: www.bouwenenwonen.be

Wanneer je als persoon met een handicap in een zorgwoning woont, kun je voor de aanpassingen van de woning in aanmerking komen voor een tegemoetkoming voor hulpmiddelen: www.vaph.be

Een belangrijk aandachtspunt is om te zorgen voor een flexibele en aanpasbare woning die mee kan evolueren met jouw noden. Is een deel van de kangoeroewoning specifiek voor een hulpbehoevend persoon, dan moet deze op maat aangepast worden.

Een flexibele en aanpasbare woning voor levenslang wonen

Als het kangoeroewonen gebeurt met het oog op langer zelfstandig thuis wonen van ouderen of het verlenen van zorg, dan is het best om het ontwerp, de organisatie en de inrichting van de woning tijdig en goed te bekijken. De bedoeling is dat beide partijen zo lang mogelijk in de woning kunnen blijven wonen, ook als de bewoners beperkingen krijgen door ouderdom ...

Meegroeiwonen Plus kan hiervoor een ideale strategie zijn. Binnen dit ontwerpprincipe staat een verhoogd comfort en een groot gebruiksgenot, met het oog op de toekomst, voorop. Langer zelfstandig thuis blijven wonen is zo gemakkelijker realiseerbaar!

- Een aantal aanpassingen van de woning zullen sneller en eenvoudiger realiseerbaar zijn.
- Structurele werken zijn niet meer nodig. De structuur van de woning is vooraf voorzien op aanpassingen in de inrichting of afwerking. Bijvoorbeeld het plaatsen van een comfortabel douchezitje, steunbeugels aan een toilet, een deurautomatisatie of een praktisch georganiseerde keuken met toestellen op een aangepaste werkhoogte.
- De woning is zo voorzien dat er enkel nog kleine aanpassingen moeten gebeuren als de fysieke mogelijkheden wijzigen of als de nood aan zorg groter wordt.
- De woning blijft in eerste instantie een doorsnee woning. Het is geen aangepaste woning maar een flexibel aanpasbare woning.
- In een ideale situatie woont de oudere generatie in een kleiner en aangepast woongedeelte, gelegen op het gelijkvloers of op een vlot bereikbare verdieping.

”*Jos en Maria zijn beiden 66 jaar. Ze hebben besloten om samen met hun dochter en schoonzoon een kangoeroewoning te bouwen. Hoewel ze beiden nog heel fit zijn, houden ze toch bij de inrichting nu al rekening met later. Hun badkamer is ingericht met een ruime inloopdouche en er is een extra toilet geplaatst. Als één van beiden moeilijker te been wordt of hulp nodig heeft van een verpleegkundige, zal deze inrichting een voordeel zijn. Het plaatsen van eenvoudige hulpmiddelen zoals een beugel aan het toilet of een douchezitje is dan eenvoudig mogelijk. Er is een rechtstreekse verbinding tussen de slaapkamer en de badkamer zodat het toilet dichtbij is. Dat vinden ze nu 's nachts al een voordeel.*”

Meer info over 'meegroeiwonen Plus': www.dezilverensleutel.be/index.php?id=40

Een aangepaste woning op maat

In een aangepaste woning zijn zowel de grootte van de woning, de vormgeving van de ruimtes, de inrichting als de voorziene hulpmiddelen specifiek afgestemd op de individuele noden van de bewoner. Hierin kunnen heel wat verschillen bestaan, van grote aanpassingen tot kleinere hulpmiddelen.

Een aangepaste woning en de aanwezigheid van geschikte (technische) hulpmiddelen zorgen ervoor dat de bewoner minder hulp nodig heeft voor alledaagse activiteiten en zoveel mogelijk zelfstandig kan handelen. De aangepaste omgeving zorgt er ook voor dat eventuele hulp gemakkelijker en ergonomischer kan verlopen voor zowel bewoner als zorgverlener.

Een adviseur toegankelijkheid kan je helpen met de volgende vragen:

- Hoe kan ik aanpasbaar-flexibel bouwen ...
- Hoe kan ik mijn woning aanpassen?

Een adviseur toegankelijkheid vinden:

- Op www.dezilverensleutel.be/index.php?id=36 vind je de adviesinstanties terug.

Hoe deden anderen het?

Praktijkvoorbeelden om 'kangoeroewonen' te realiseren

Kangoeroewonen in een tweewoonst

Deze woning in het Oost-Vlaamse Asper werd door architect Bert Michiels van meet af aan als tweewoonst ontworpen.

Elke woontiteit heeft een afzonderlijke toegang en beschikt over een eigen keuken en badkamer waardoor beide woongelegenheden autonoom kunnen functioneren.



Het kangoeroewonen is hier een combinatie van een woongelegenheden op het gelijkvloers voor de ouderen en een aparte woongelegenheden voor het jongere gezin boven. Aan de linkerzijgevel van het gebouw heeft de gelijkvloerse woning een toegang. De buitentrap geeft hier toegang tot de woning en het terras van de woning op de verdieping.

Voor de bouwheer is deze vorm van 'kangoeroewonen' een alternatieve woonvorm die tegemoet komt aan de moderne woontendensen. Jongeren willen bouwen maar zien hun budget al vlug opgeslorpt worden door de hoge grondprijzen. Dankzij deze woonvorm kunnen zij voordeliger bouwen. De ouderen genieten hier van het voordeel en het comfort van een gelijkvloerse woning.

In onze visie over het kangoeroewonen missen we in dit voorbeeld de gemeenschappelijke ruimten. Het feit dat de wooneenheden volledig autonoom van elkaar (kunnen) functioneren biedt ons inziens minder mogelijkheden voor het dragen van wederzijdse solidariteit en het zorgen voor elkaar.



Moderne lage-energiewoning wordt 'zorgwoning'



Architect Jessi Decsi ontwierp te Lindel (Overpelt) een nieuwbouw lage-energie- en rolstoeltoegankelijke zorgwoning. De woning bestaat uit een balkvormig hoofdvolume in paars-bruine baksteen en een bijgebouw (carport en buitenberging) met een cederhouten gevelafwerking.

Deze woning is gebouwd als een eengezinswoning. De bouwheer wil hier levenslang wonen met een aangepast gelijkvloers waar ze haar oude dag kan doorbrengen. Het gelijkvloers is volledig rolstoeltoegankelijk. Zo zijn onder andere de deuren minimum 1 m breed en is er een drempelloze toegang. De woning is logisch opgedeeld met beperkte loopafstanden.

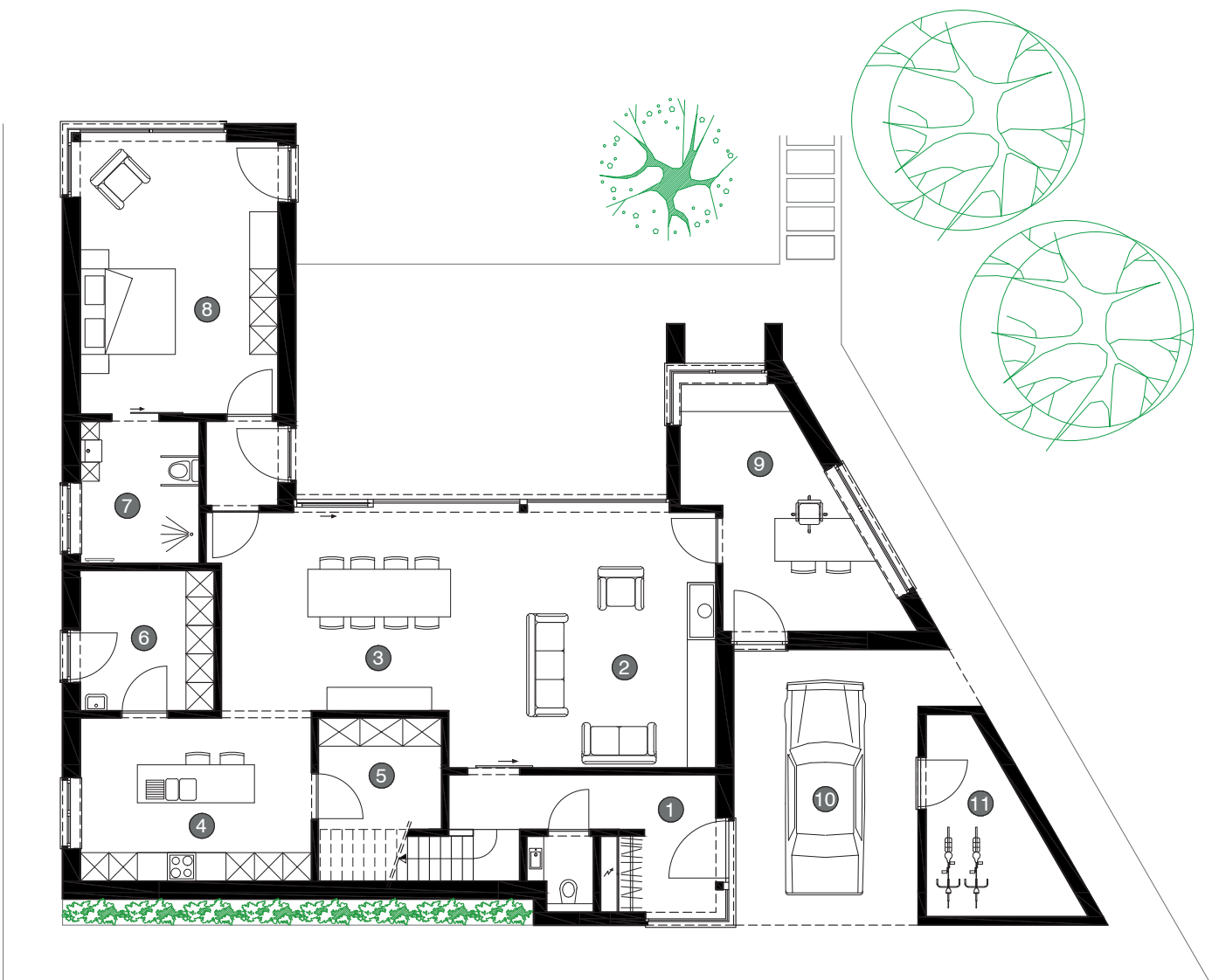
Daarnaast wil de bouwheer de mogelijkheid creëren om haar broer met een mentale beperking te laten inwonen, maar toch zijn eigen plek in huis te geven. Het 'zorggedeelte' omvat een aparte slaapkamer met zithoek, rolstoelvriendelijke badkamer en een aparte toegang. Doordat er aan de voorwaarde voldaan is kan een melding 'zorgwonen' gebeuren.

De overige leefruimten zijn gemeenschappelijk. Op de verdieping zijn nog slaapruidten en een badkamer aanwezig.



TOELICHTING PLANNEN

- | | |
|-------------|-----------------|
| 1. inkom | 7. badkamer 1 |
| 2. zithoek | 8. zorgkamer |
| 3. eethoek | 9. bureau |
| 4. keuken | 10. carport |
| 5. voorraad | 11. tuinberging |
| 6. berging | |



GELIJKVLOERS

Met verschillende generaties samen in een eengezinswoning

Het begin van ons idee ...



Omdat de ouders regelmatig weg moesten voor het werk, kwam oma regelmatig op de kinderen passen. Door de grote afstand bleef oma meestal een paar dagen logeren. Zo deden ze ervaring op over samenwonen met meerdere mensen, zonder echt elk hun eigen privé ruimten te hebben. Ze wisten vrij snel dat het kangoeroewonen wel iets voor hen zou zijn. Het is financieel interessant, er is opvangmogelijkheid voor de kinderen en er is steeds iemand in de buurt als je even hulp nodig hebt. Door de logeerervaring van vroeger, waren ze het er allemaal over eens dat de beide partijen over voldoende privacy en eigen ruimten moesten beschikken.

En zo zijn we dan begonnen aan ons project ...

Zoeken naar een locatie ... niet evident. De voorkeur ging uit naar Hasselt voor de nabijheid van de school, de werklocaties en het wonen in een groene omgeving. In Hasselt zijn bouwgronden schaars en duur. Door het gezamenlijke kapitaal van de ouders en de grootouders, is het toch gelukt om een bouwgrond aan te kopen. De mogelijkheid tot het bouwen van een woning volgens het concept van kangoeroewonen, werd op voorhand afgetoetst met de architect. De architect was vastberaden om een plan te creëren dat afgestemd was op de wensen van alle bewoners.

De stedenbouwkundige bouwaanvraag

Voor de stad Hasselt moest de woning een eengezinswoning zijn. Het heeft dan ook maar één huisnummer.

” *“Op onze bouwvergunning staat expliciet vermeld ‘kangoeroewoning’. We hebben moeten aantonen dat er in de buidelwoning iemand zal wonen die tot in de tweede graad met ons verwant is. In de buidelwoning kan met andere woorden nooit iemand wonen die geen familie is, maar dat is ook nooit onze bedoeling geweest.”*

Hasselt heeft sinds 2007 een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “Het behoud van de gezinswoning” waar expliciet een item rond kangoeroewonen is opgenomen.

Deze verordening legt specifieke voorwaarden op wanneer er bij een woning één bijkomende woongelegenheden voor familie tot de 3^ograad gecreëerd wordt. Voorwaarden zijn dat er een duidelijke bouwfysische en functionele binding moet zijn en dat dit alles binnen de normaal gehanteerde en gebruikelijke voorwaarden gerealiseerd moet worden (o.m. inplanting, bouwvolume, afwerking ...). In deze context wordt het geheel beschouwd als nog volledig vallend onder de term “ééngesinswoning”.

www.hasselt.be/nl/content/870/het-behoud-van-de-gezinswoning.html

De indeling van de woning

Alle ruimten in de woning zijn met elkaar verbonden.

De grootouders hebben een woonruimte met open keuken, een slaapkamer. Samen met een gemeenschappelijke badkamer en berging op het gelijkvloers vormt dit de buidelwoning.

Het koppel heeft met hun 3 kinderen een leefkeuken, een toilet en een gemeenschappelijke badkamer en berging op het gelijkvloers. Hun slaapruidten en de badkamer zijn op de verdieping gelegen.

De gemeenschappelijke badkamer op het gelijkvloers wordt door de dag door het hele gezin gebruikt. Als de kinderen in de tuin gespeeld hebben, is het handig dat zij kort bij de buitenruimte deze badkamer kunnen gebruiken om zich te wassen. 's Avonds wordt deze badkamer voornamelijk gebruikt door de grootouders. Het koppel gebruikt op dit moment de badkamer op de verdieping.

Ook de grote berging met stookplaats doet dienst voor alle bewoners.

Alle technieken in de woning zijn gedeeld en de kosten hiervan worden samen gedragen. Dit kon ook niet anders omdat het een eengezinswoning is.

Een 'Meegroeiwonen-plus' woning

Binnen het ontwerp van de buidelwoning is er zoveel mogelijk rekening gehouden met het gebruik door een persoon met een beperking: deuren zijn breder, er is een ruime badkamer met inlopdouche, een flexibele leefruimte met open keuken Het is namelijk de bedoeling dat beide partijen zolang als mogelijk in deze woning kunnen blijven wonen.

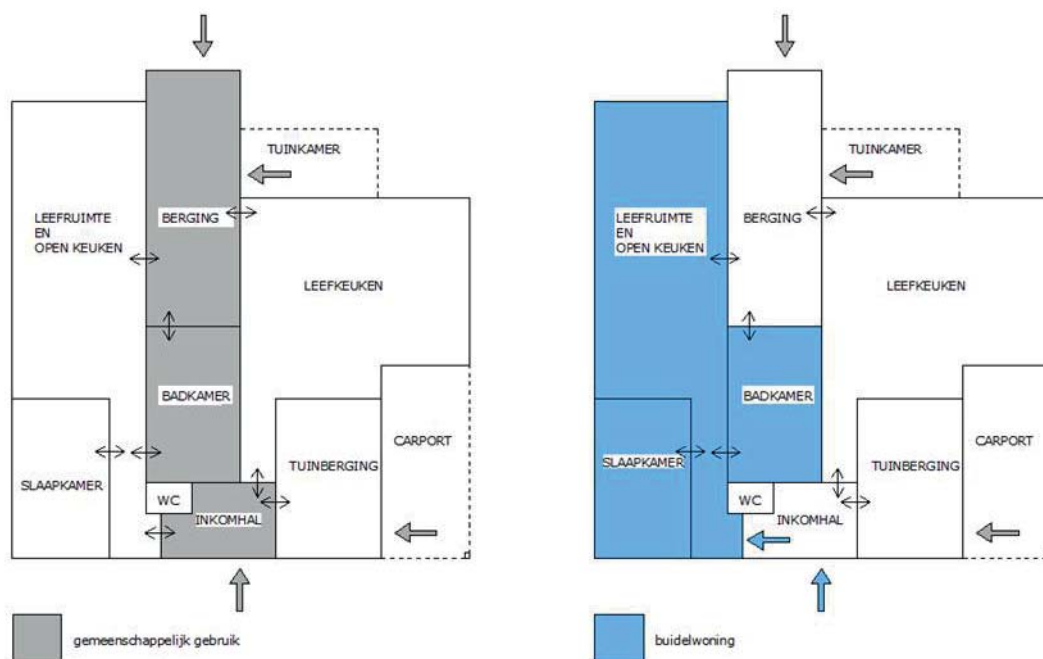
De bewoners hebben er bewust voor gekozen om de leefkeuken van de hoofdwooning op het gelijkvloers te voorzien, in direct contact met de tuin. Deze leefkeuken is ook vlot bereikbaar voor de bewoners van de buidelwoning, waardoor ze er ook veel samen gebruik van maken.

Ze doen veel samen maar hebben ook elk hun nood aan privacy en rust. Goede afspraken maken is dus heel belangrijk.

De eigendom regelen

Het koppel met de 3 kinderen is volledige eigenaar van de woning.

Dit was volgens de notaris de beste keuze. Omdat de grootouders nog maar net inwonen, zijn ze zich nu uitvoerig aan het bevragen over de manier waarop ze alles juridisch het best regelen. Dit allemaal moeten regelen is het minst leuke van het samenwonen maar het is echt nodig. Goede afspraken maken de beste vrienden.



Meer informatie?

'Wonen van morgen begint vandaag. Een eigen woning met oog voor de toekomst, ook voor ons haalbaar?' is een project binnen de campagne 'Vroeger nadenken over morgen' van de Koning Boudewijnstichting.

Meer informatie kan je terug vinden op: www.maakplannen.be

Deze gids downloaden?

Deze gids kan je terugvinden op de website van de Zilveren Sleutel:

www.dezilverensleutel.be



Heb je nog vragen of wil je graag persoonlijk advies, neem dan contact op met het Infopunt 'De Zilveren Sleutel':

- ☎ Telefonisch op het nummer 011 26 50 30
- 📄 Via het vragenformulier op de website www.dezilverensleutel.be
- @ Per e-mail naar info@dezilverensleutel.be
- ✉ Per post naar Belgiëplein 1, 3510 Hasselt

De Zilveren sleutel is een realisatie van Enter VZW, Vlaams Expertisecentrum toegankelijkheid