

ZORGWONEN



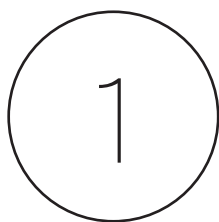
Vlaanderen
is kwaliteitsvolle
omgeving

Langer thuis in een zorgende omgeving



DEPARTEMENT
OMGEVING

vlaanderen.be/omgeving



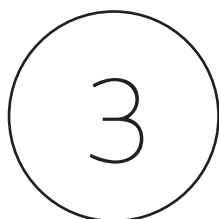
Intro

P4



Wat is
zorgwonen?

P6



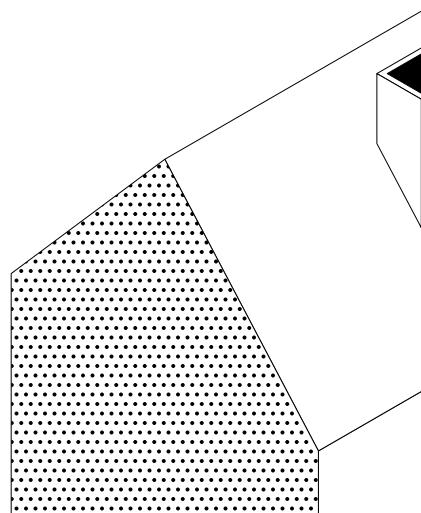
Kom je in
aanmerking?

P7



Wanneer
volstaat
een melding?

P8



5

Hoe vraag
je een zorg-
woning aan?

P16

6

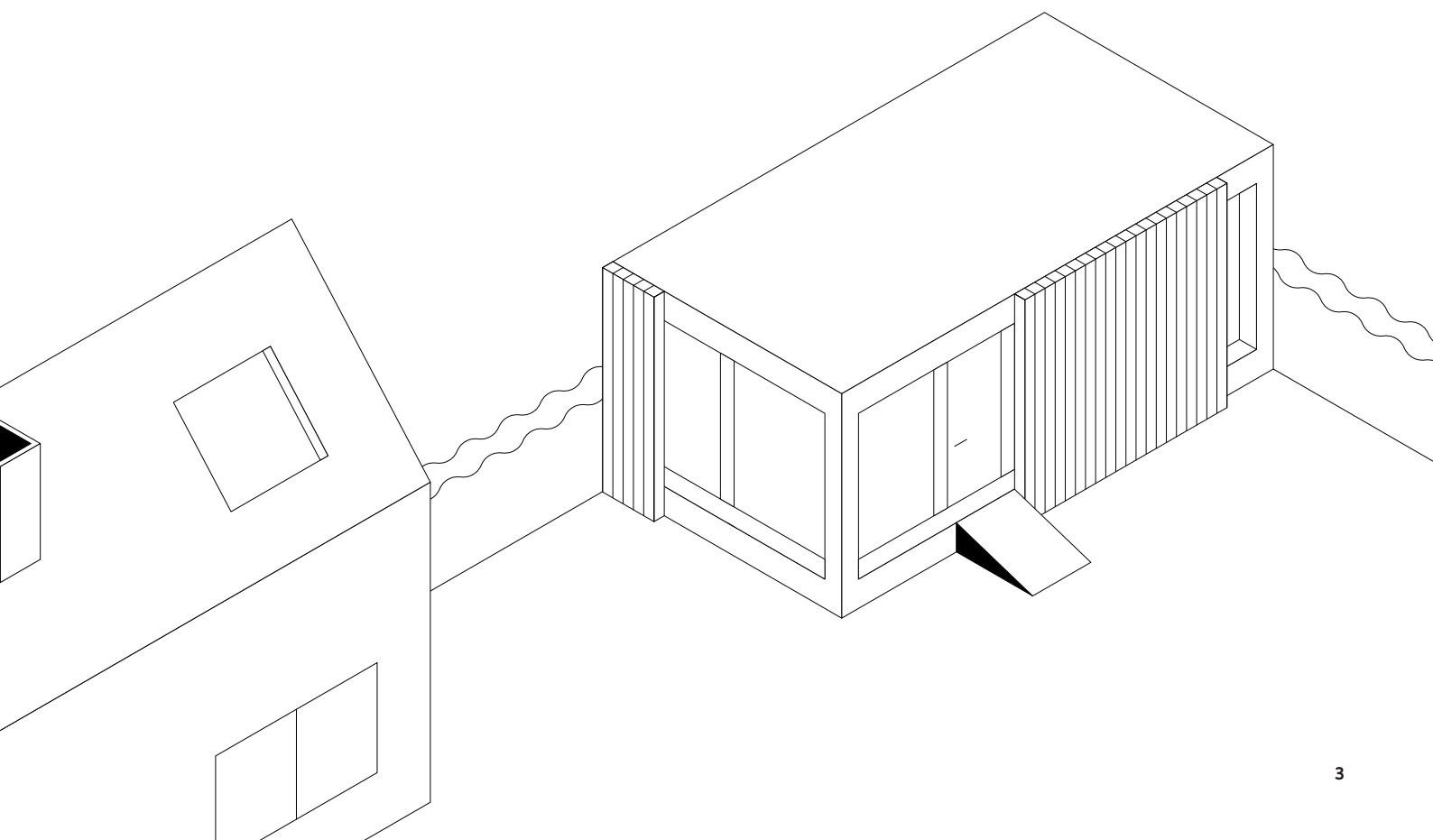
Wat doe je na
het beëindigen van
de zorgsituatie?

P17

7

Veelgestelde
vragen

P18



1





Intro

Overweeg je om je hulpbehoevende ouders bij jou te laten intrekken en hen een eigen woonplek te geven? Heb je zorg nodig en wil je graag iemand bij je laten inwonen die je kan verzorgen, zonder je privacy te verliezen? Of denk je eraan om een goede vriend die nood heeft aan fysieke hulp bij jou te laten inwonen, maar willen jullie beiden toch je eigen plekje in huis behouden? In al die situaties kan zorgwonen een goede oplossing zijn.

Dankzij een aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verloopt de aanvraag van een zorgwoning voortaan een stuk eenvoudiger. Ook voor de creatie van een zorgwoning in een bestaand, vergund bijgebouw en in een tijdelijke, verplaatsbare woonunit is voortaan slechts een melding nodig. Voordien was dit nog vergunningsplichtig.

Deze brochure maakt je wegwijs in alle aspecten van het zorgwonen en geeft je inzicht in de regelgeving en procedures.

2

Wat is zorgwonen?



Bij zorgwonen wordt in of bij een bestaande woning een kleinere wooneenheid ingericht voor maximaal twee 65-plussers of zorgbehoevende personen, zodat ze kunnen wonen bij iemand die hen zorg verleent.

Het omgekeerde kan ook: een zorgverlener die komt wonen bij oudere of zorgbehoevende personen. Bij zorgwonen worden de zorgbehoevende en de zorgverlener op fiscaal vlak in veel gevallen beschouwd als twee aparte gezinnen op één adres. Ze krijgen dus geen apart huis- of busnummer.



VOORDELEN VAN ZORGWONEN

Door zorgwonen kan je langer thuis blijven wonen in een zorgende omgeving. In de meeste gevallen verlies je geen sociale uitkeringen of sociale voordelen zoals studietoelagen, een werkloosheidsuitkering of een Inkomensgarantie voor Ouderen (IGO).



3

Kom je in aanmerking?

Een zorgwoning wordt bewoond door een zorgverlener en de zorgbehoevende(n).

Wie is 'zorgbehoevend'?

- ① 65-plusser(s).
- ② Personen met een handicap.
- ③ Personen die in aanmerking komen voor een zorgbudget van de Vlaamse sociale bescherming.
- ④ Personen die behoefte hebben aan ondersteuning om zich in hun thuismilieu te kunnen handhaven.

De kinderen ten laste van de zorgbehoevende(n) worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van twee personen.



ONDERSTEUNING OM IN JE THUISMILIEU TE KUNNEN BLIJVEN

Het is niet nodig dat je beroep doet op een vorm van thuiszorg door derden. Bij zorgwonen is het de bedoeling om mensen op te vangen binnen een huiselijk verband. Dit kan familie zijn, maar dat hoeft niet.

Het volstaat dat de zorgverlener taken op zich neemt om de verminderde zelfredzaamheid van de zorgbehoevende(n) op te vangen, zodat deze langer thuis kan blijven wonen. Een verminderde zelfredzaamheid kan bv. betrekking hebben op moeilijkheden om zich te verplaatsen, zelfstandig te eten of te koken, of om zich te wassen en aan te kleden. Maar het kan ook gaan om mensen die moeilijk communiceren, hulp nodig hebben bij het opvolgen van hun administratie of gedesoriënteerd zijn in de tijd of ruimte. Het moet wel gaan om een zorgbehoevendheid binnen de zorg- en welzijnssector en dus niet om bijvoorbeeld louter een financiële nood.

4

Wanneer volstaat een melding?

Er zijn 3 situaties waarin je een zorgwoning kan creëren via een eenvoudige meldingsprocedure. Per situatie sommen we de voorwaarden op waaraan je moet voldoen. Voldoe je aan alle voorwaarden? Dan volstaat een melding. Zodra aan één voorwaarde niet voldaan is, is een omgevingsvergunning vereist.





MELDING OF VERGUNNING?

Als je een woning bouwt of verbouwt, heb je mogelijk een omgevingsvergunning nodig. Hiervoor moet je een uitgebreid dossier indienen bij de gemeente. Voor een aantal werken in en rond de woning geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht.

Op het [omgevingsloket](#) vind je meer informatie hierover.

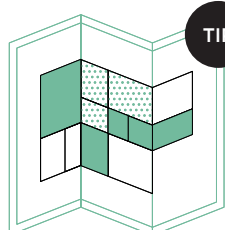
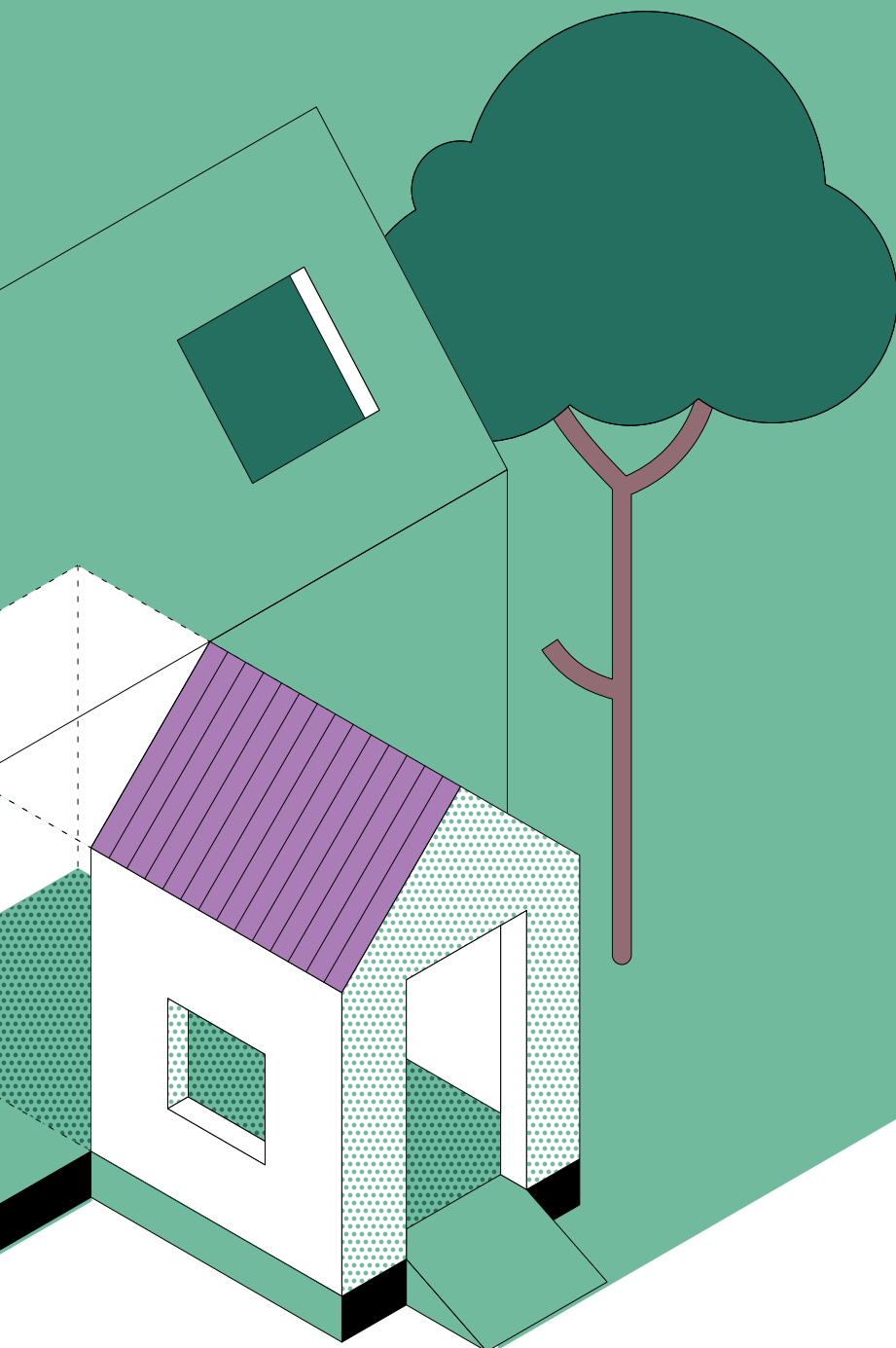
A

Zorgwonen binnen het bestaande bouwvolume van je woning



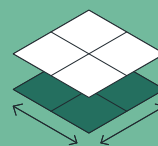
Wil je een zorgwoning creëren binnen het bestaande bouwvolume van je woning met een melding? Dan zijn dit de voorwaarden:

- ① Je woning is vergund.
- ② Er is geen uitbreiding nodig voor de creatie van de zorgwoning.
- ③ De kleinere wooneenheid vormt één geheel met de woning. Het inrichten van een garage, berging of veranda die aan de woning is aangebouwd als wooneenheid is dus ook mogelijk.
- ④ De kleinere wooneenheid is maximaal 1/3e van de bruto vloeroppervlakte van de volledige woning. De ruimtes die gemeenschappelijk gebruikt worden, moeten hierbij niet meegerekend worden.
- ④ De kleinere wooneenheid kan niet helemaal op zichzelf staan als een volledig aparte woning. Er moeten voldoende gemeenschappelijke leefruimtes aanwezig zijn, zoals een keuken of badkamer.
- ⑤ Welke ruimtes dit zijn, hangt af van de wensen en behoeften van de bewoners. Het gemeenschappelijk gebruik van enkel circulatieruimtes of technische ruimtes zoals een trappenhuis, volstaat niet.



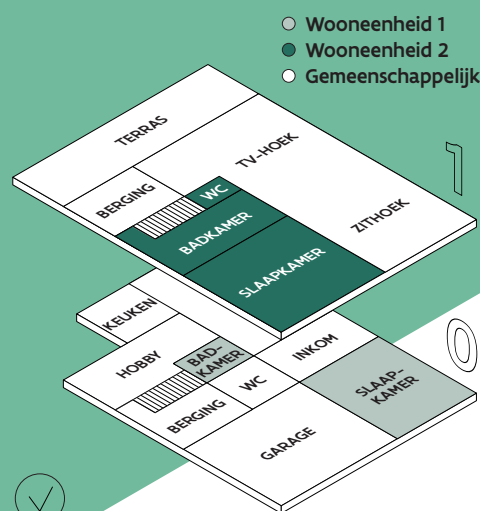
TIP

Duid op de plannen aan welk deel van de woning gebruikt zal worden door de zorgbehoevende, de zorgverlener en welke ruimtes jullie samen zullen gebruiken.

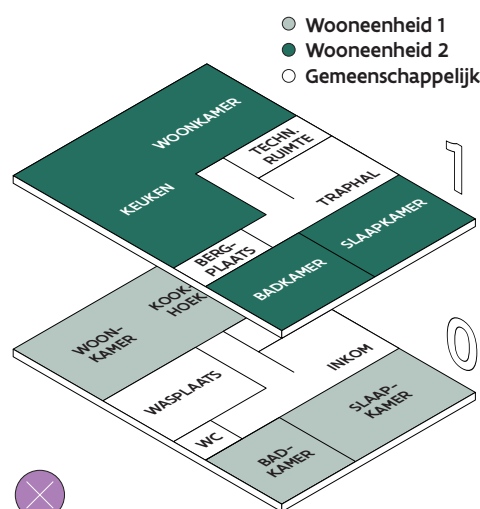


BEREKENING BRUTOVLOEROPPERVLAKTE

Voor de berekening van de brutovloeroppervlakte neem je de som van de brutovloeroppervlakten van alle verdiepingen binnen het volume van het gebouw. Voor de berekening van de bruto-oppervlakte worden de grondoppervlakten van binnen- en buitenwanden meegerekend. De scheidingsmuur tussen twee wooneenheden wordt met de halve dikte meegerekend.



FIGUUR 1 Zorgwoning waarbij naast de circulatie- en technische ruimtes ook de eethoek, keuken en living gedeeld worden. De ondergeschikte wooneenheid beschikt wel over een eigen badkamer.



FIGUUR 2 Twee wooneenheden met enkel de circulatieluimte en technische ruimte gemeenschappelijk, voldoen strikt genomen niet aan de voorwaarde 'ondergeschikte wooneenheid'.

B

Zorgwonen in een bestaand, hoofdzakelijk vergund vrijstaand bijgebouw

Niet iedereen is in de mogelijkheid of heeft voldoende ruimte om in zijn bestaande woning een zorgwoning in te richten. Je kan ook een vergund, vrijstaand bijgebouw in je tuin geschikt maken als zorgwoning.

Wil je een zorgwoning creëren in een bestaand vrijstaand bijgebouw met een melding? Dan zijn dit de voorwaarden:

- ① Het bijgebouw bestaat.
- ② Het bijgebouw is vrijstaand.
- ③ Het bijgebouw is vergund.
- ④ De kleinere wooneenheid heeft een brutovloeroppervlakte van maximaal 50m². Het inrichten van een zorgwoning in een bijgebouw dat groter is dan 50m² kan, zolang de oppervlakte van de zorgwoning zelf beperkt is tot 50m².
- ⑤ Behalve de strikt noodzakelijke toegang, leg je geen bijkomende verharding aan.
- ⑥ De nutsvoorzieningen van de zorgwoning sluiten aan op de bestaande nutsvoorzieningen van de hoofdwoning.
- ⑦ De afvoer van het afvalwater van de zorgwoning sluit aan op de bestaande waterafvoer van de hoofdwoning. Het hemelwater moet zoveel mogelijk ter plaatse infiltreren.



Vrijstaande gebouwen of
units die vanaf 2 januari
2022 gebruikt worden voor
zorgwonen moeten voldoen
aan de EPB-eisen.



Zorgwonen in een tijdelijke, verplaatsbare constructie (zorgunit) in de nabijheid van de hoofdwoning

Heb je voldoende ruimte in je tuin?
Dan kan je een zorgwoning creëren
in een tijdelijke, verplaatsbare unit
dichtbij de hoofdwoning.

Wil je een zorgwoning creëren in een zorgunit met een melding? Dan zijn dit de voorwaarden:

- ① Je plaatst de zorgunit binnen een straal van 30m van de bestaande, hoofdzakelijk vergunde hoofdwoning. Dit kan op hetzelfde of op een aangrenzend perceel van de hoofdwoning zijn.
- ② Je plaatst de zorgunit op één van de volgende plaatsen:
 - A In de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen. Dit hoeft niet vrijstaand te zijn.
 - B In de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. Dit hoeft niet vrijstaand te zijn.
- ➔ Als je de zorgunit tegen een bestaande scheidingsmuur plaatst, en deze hierbij niet wijzigt, mag je de zorgunit ook op of tegen de perceelsgrens plaatsen in de achtertuin.



Vrijstaande gebouwen of units die vanaf 2 januari 2022 gebruikt worden voor zorgwonen moeten voldoen aan de EPB-eisen.

- ③ De zorgunit is maximaal 3,5 meter hoog.
- ④ De zorgunit heeft een maximale brutovloeroppervlakte van 50m².
- ⑤ Behalve de strikt noodzakelijke toegang, leg je geen bijkomende verharding aan.
- ⑥ De nutsvoorzieningen van de zorgunit sluiten aan op de bestaande nutsvoorzieningen van de hoofdwoning.
- ⑦ De afvoer van het afvalwater van de zorgunit sluit aan op de bestaande waterafvoer van de hoofdwoning. Het hemelwater moet zoveel mogelijk ter plaatse infiltreren.
- ⑧ Je voert geen ontbossing of reliëfwijziging uit.

- ⑨ Je plaatst de zorgunit niet in overstromingsgebied.
- ⑩ Je plaatst de zorgunit niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van agrarisch gebied met ecologische waarde, agrarisch gebied met ecologisch belang en parkgebied.
- ⑪ Je plaatst de zorgunit voor een periode van maximaal 3 jaar. Mits een nieuwe melding kan deze termijn eenmalig verlengd worden met 3 jaar.
- ⑫ Na het beëindigen van de zorgsituatie moeten de zorgunit en de strikt noodzakelijke toegang erheen, binnen 3 maanden verwijderd worden.



De termijn van 3 jaar geldt per hoofdwoning. Plaatste je in het verleden al een zorgunit bij je woning of verwacht je dat de zorgunit langer dan 6 jaar (2 keer 3 jaar) zal blijven staan, dan moet je een omgevingsvergunning aanvragen.

5

Hoe vraag je een zorgwoning aan?

Is aan alle voorwaarden voldaan, dan volstaat het je zorgwoning te melden op het omgevingsloket: www.omgevingsloketvlaanderen.be. Voor de melding van een zorgwoning moet je volgende documenten toevoegen:

- ① Inplantingsplan
- ② Drie kleurenfoto's
- ③ Grondplan gelijkvloers bestaande en nieuwe toestand
- ④ Grondplan verdieping bestaande en nieuwe toestand
- ⑤ Doorsnede bestaande en nieuwe toestand
- ⑥ Sommige gemeenten vragen bovendien een motivatienota en/of een bewijs of verklaring op eer van hulpbehoevendheid. Het is hierbij niet de bedoeling om een medisch dossier of ander document met privacygevoelige informatie op te laden in het omgevingsloket. Voor meer informatie over deze documenten contacteer je de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente.





6

Wat doe je na het beëindigen van de zorgsituatie?



WEL OF GEEN STABILITEITSWERKEN?

Als je stabiliteitswerken moet uitvoeren in de zorgwoning, contacteer dan je architect. Hij of zij zal je verder begeleiden bij het samenstellen en indienen van je dossier. Zijn er geen stabiliteitswerken nodig, dan is de medewerking van een architect niet nodig, ook niet voor de melding.

Niet alleen het creëren van een zorgwoning, ook het beëindigen van het zorgwonen moet je melden. Dit kan eveneens digitaal via het omgevingsloket: www.omgevingsloketvlaanderen.be.

Meer informatie over de te volgen procedure, lees je onder 'Hoe vraag je een zorgwoning aan?'

Wil je na het stopzetten van de zorgsituatie de twee afzonderlijke wooneenheden in je woning behouden, dan heb je een omgevingsvergunning nodig.

Informeer eerst bij de dienst ruimtelijke ordening van je gemeente of dit mogelijk is. Zij kunnen je alle relevante informatie bezorgen om een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen.

7

Veelgestelde vragen

1

KAN JE PREMIES VOOR EEN ZORGWONING KRIJGEN?

Voor zorgwonen zijn er geen specifieke premies of subsidies voorzien. Wel bieden enkele Vlaamse instanties, provincies en gemeenten steunmaatregelen om je woning aan te passen aan bijvoorbeeld inwonende ouderen of om je woning levensloopbestendig te maken.

Een overzicht van alle premies vind je op www.premiezoeker.be. De meest recente informatie over de aanvraagprocedures vind je steeds op de website van de premieaanbieder.

2

MAG JE EEN ZORGWONING VERHUREN?

Ja, maar de eigendom van de hoofd woning en de kleinere wooneenheid, of de grond waar deze opgericht wordt, moet bij één titularis liggen. Bovendien moet de melding van de zorgwoning gebeuren met het oog op de huisvesting van een zorgbehoevende of zorgverlener.

Op het ogenblik van de inschrijving in het bevolkingsregister moet er een actuele zorgsituatie zijn. Dit sluit echter niet uit dat - na bijvoorbeeld het overlijden of vertrek van de zorgbehoevende of zorgverlener waarvoor de woning initieel ingericht werd - een andere zorgbehoevende of zorgverlener zijn intrek in de zorgwoning neemt.



3

MOET JE EEN HUUROVEREENKOMST AFSLUITEN?

Het is steeds aan de eigenaar van de zorgwoning om te beslissen of hij een vergoeding vraagt voor het ter beschikking stellen van het pand. In dat geval sluit hij best een huurovereenkomst af. Die is dan onderworpen aan het Vlaams Woninghuurdecreet. In het huurcontract neem je een regeling op rond de kosten en lasten.

De huurgelden die een verhuurder ontvangt, moet hij wel aangeven in de personenbelasting. Voor deze aspecten neem je best contact op met de FOD Financiën.

4

WAT IS HET VERSCHIL TUSSEN EEN KANGOEROEWONING EN EEN ZORGWONING?

Een zorgwoning is een woning die voldoet aan de definitie 'zorgwonen' zoals omschreven in artikel 4.1.1, 18°, VCRO.

Een kangoeroewoning is een term die in de praktijk vaak gebruikt wordt, maar stedenbouwkundig geen afzonderlijke betekenis heeft. Het gaat om een woning die bestaat uit een grotere wooneenheid voor een gezin en een kleinere wooneenheid voor bijvoorbeeld de grootouders. Voldoet die aan alle voorwaarden van een zorgwoning zoals hierboven uiteengezet, dan is de regelgeving van zorgwonen van toepassing en kan een melding volstaan.

Neem een kijkje op de website van het

Departement Omgeving onder 'Zorgwonen zonder zorgen'
voor nog meer antwoorden op veelgestelde vragen.

5

WAT ZIJN DE MOGELIJKHEDEN BIJ EEN ZONEVREEMDE WONING?

Een woning is zonevreedd wanneer ze in de 'verkeerde' zone ligt volgens de geldende bestemmingsplannen. Zo zal een woning in agrarisch gebied als zonevreedd beschouwd worden wanneer er geen landbouwactiviteiten (meer) uitgevoerd worden.

Ook een woning in industriegebied is zonevreedd wanneer ze niet ten dienste staat van een bedrijf.

Mits aan de voorwaarden vermeld onder 'Kom je in aanmerking?' en 'Wanneer volstaat een melding?' voldaan is, is de creatie van een zorgwoning in of

bij zonevreedde woningen ook mogelijk met een melding:

Als voor de creatie van een in pandige zorgwoning een uitbreiding nodig is, kan dit enkel met een vergunningsaanvraag. Een zonevreedde woning kan je tot maximaal 1000m³ uitgebreiden. Je informeert best bij de gemeente of je plannen voor vergunning in aanmerking komen.

Na de beëindiging van de zorgsituatie moet je de woning terug omvormen tot één woning. Een vergunning voor de opsplitsing van de zonevreedde

woning naar twee volwaardige woongelegenheden is niet mogelijk. Ook een functiewijziging van een bijgebouw bij een zonevreedde woning tot volwaardige woning of een vergunning voor het plaatsen van een zorgunit is niet mogelijk.

De creatie van een zorgwoning in een zorgunit bij een zonevreedde woning is niet mogelijk in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van agrarisch gebied met ecologische waarde, agrarisch gebied met ecologisch belang en parkgebied.

Meer info?

De brochure die je nu in handen hebt, geeft meer uitleg over de regelgeving zorgwonen zoals die geldt op 22 oktober 2026. Je kan de regelgeving en procedures ook raadplegen op de website van het Departement Omgeving onder '[Zorgwonen zonder zorgen](#)'. Hier vind je ook een antwoord op veelgestelde vragen.

➔ CONTACT

Naast het Departement Omgeving houden ook andere diensten zich bezig met bepaalde aspecten rond zorgwonen. Je kan contact met hen opnemen voor volgende zaken:

GEMEENTELIJKE DIENST OMGEVING

Vragen rond je dossier voor de aanvraag van een zorgwoning.

GEMEENTELIJKE BEVOLKINGSDIENST

Vragen over de inschrijving in het bevolkingsregister.

AGENTSCHAP ZORG EN GEZONDHEID – AFDELING VLAAMSE SOCIALE BESCHERMING

Vragen rond de toekenning van een zorgbudget.

AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN

Vragen over bewaking van de woning-kwaliteit (bv. oppervlaktes van kamers, enz.) en over de toelatingsvoorwaarden voor sociale woningen en leningen.

CONTACT

Heb je vragen of wil je met ons van gedachten wisselen over het onderwerp in deze brochure, contacteer ons via omgeving@vlaanderen.be

COLOFON

Tekst: Departement Omgeving

Copywriting: www.thewritething.be

Vormgeving: www.bridgeneers.be

Illustraties: Bridgeneers en
Departement Omgeving

VU: Toon Denys, Departement Omgeving,
Postadres: Koning Albert II-laan 15 bus 553,
1210 Brussel

Depotnummer D/2026/3241/385

Publicatiedatum 2021
laatste actualisatie oktober 2026