



Vlaams
Parlement

stuk **2440** (2013-2014) – Nr. 2
ingediend op 7 april 2014 (2013-2014)

Voorstel van resolutie

van de dames Gwenny De Vroe, Vera Van der Borght,
Mercedes Van Volcem en Khadija Zamouri en de heer Bart Tommelein

betreffende het faciliteren van cohousing
en het flexibel gebruik van het woningpatrimonium
met het oog op samenhuizen
en opdelen van bestaande woningen

Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
uitgebracht door de heer Bart Martens

*Samenstelling van de commissie:**Voorzitter:* de heer Jan Penris.*Vaste leden:*

de dames Caroline Bastiaens, Griet Coppé, Veerle Heeren, de heer Veli Yüksel;
de heer Jan Penris, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Wim Wienen;
de dames Mercedes Van Volcem, Khadija Zamouri;
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;
mevrouw Patricia De Waele;
mevrouw Mieke Vogels.

Plaatsvervangers:

de heer Robrecht Bothuyne, mevrouw Sonja Claes, de heer Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman;
de heer Frank Creyelman, mevrouw Katleen Martens, de heer Christian Verougstraete;
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;
mevrouw Else De Wachter, de heer Patrick Janssens;
de heer Bart De Wever, mevrouw Goedele Vermeiren;
de heer Peter Reekmans;
de heer Hermes Sanctorum.

Stukken in het dossier:

2440 (2013-2014) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

Op donderdag 3 april 2014 behandelde de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie het voorstel van resolutie van de dames Gwenny De Vroe, Vera Van der Borgh, Mercedes Van Volcem en Khadija Zamouri en de heer Bart Tommelein betreffende het faciliteren van cohousing en het flexibel gebruik van het woningpatrimonium met het oog op samenhuizen en opdelen van bestaande woningen.

I. BESPREKING

1. Toelichting door de eerste indiener

Ons land heeft nood aan een groter aantal woonentiteiten, stelt mevrouw *Gwenny De Vroe*. Ze kiest bewust voor de term ‘entiteiten’ in plaats van ‘woningen’. Haar voorstel van resolutie zal inspelen op een miskende vorm van woonbeleid, die nochtans weinig of geen geld hoeft te kosten: bestaande woningen opdelen, en samenhuizen.

In 2050 zal Vlaanderen een miljoen inwoners meer tellen dan vandaag. Vergrijzing en gezinsverduunning blijven intussen toenemen. In de toekomst zullen we steeds meer atypische en nieuw samengestelde gezinnen zien. De gezinsvormen zullen hun repercussies hebben op de woonnoden en het woonbeleid dwingen om de platgetreden paden te verlaten.

Voor die dynamische sociale context ligt de omloopsnelheid op de Belgische woningmarkt veel te laag. Een gezin verhuist gemiddeld om de 33 jaar, we blijven immens lang in dezelfde woning. Zo zijn er continu te weinig woningen op de markt en is het moeilijk om beschikbaar aanbod te vinden voor de heersende woonnoden.

Het zo al beperkte sociale woonaanbod is helemaal afgestemd op klassieke gezinsvormen. Nochtans stijgen de kansarmoede en nood aan sociaal wonen bij alleenstaanden, eenoudergezinnen en nieuw samengestelde gezinnen. Slimme ingrepen in dat sociale aanbod kunnen dus een wereld van verschil maken.

De theorie is dus eenvoudig, maar de praktijk zal dat helaas niet zijn, verwacht mevrouw De Vroe. In Vlaanderen ligt flexibel gebruik van bestaande woningen heel moeilijk, zeker gezien de bepalingen die opdelingen van woningen of een uitbreiding van de bewoonbare oppervlakte belemmeren. Intussen is er een omvangrijke behoefte aan een efficiëntere invulling van het patrimonium. Vandaar de oproep om alle bepalingen die de flexibiliteit verhinderen, aan een evaluatie te onderwerpen, met het uitdrukkelijke engagement om ze daadwerkelijk te herzien.

Aan de hand van enkele voorbeelden wil mevrouw De Vroe de noden aan de basis van dit voorstel van resolutie duiden:

- een oude weduwe wil in haar woning blijven, die echter te groot is geworden;
- na een scheiding wil een van de partners in de woning blijven om in het weekend ruimte te hebben voor de kinderen. Maar door de zware hypotheek is dit onmogelijk, terwijl de woning met een huurder delen niet is toegestaan;
- een gescheiden moeder met twee kinderen kan een appartement met drie slaapkamers niet betalen terwijl een alleenstaande in de buurt zijn huis niet kan opdelen voor verhuur;
- twee alleenstaande zussen of broers willen samen een huis kopen om elk één verdieping te betrekken.

Dit zijn allemaal situaties waar een creatiever woonbeleid van pas zou komen.

Natuurlijk zijn er technische beperkingen en lenen niet alle oude huizen zich tot een opsplitsing of andere indeling. Heel wat Vlaamse huizen zijn daarvoor echter wel tech-

nisch geschikt, maar komen enkel wegens wettelijke beperkingen niet in aanmerking. De praktijkvoorbeelden tonen de absurditeit daarvan aan. Mensen blijven op hun honger zitten in de zoektocht naar een geschikte en betaalbare woning, terwijl anderen op een muur van overbodige regels stuiten als ze een deel van hun woning ter beschikking willen stellen voor verhuring.

Van de potentiële misbruiken zijn de indieners zich bewust. Uiteraard mag een opsplitsing van een woning niet uitmonden in te kleine woonentiteiten die niet voldoen aan kwaliteits- en veiligheidsvereisten. Op dat vlak komt het erop aan om de juiste normering in te schrijven in de Vlaamse Wooncode.

Behalve naar het opdelen van bestaande woningen is er in Vlaanderen ook almaar meer vraag naar nieuwe woonvormen, bijvoorbeeld cohousing. Dit is een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij een groep mensen weliswaar in verschillende huizen woont, maar gemeenschappelijke faciliteiten deelt. Voor de wet bestaat cohousing niet, terwijl praktijkvoorbeelden aantonen dat dit wel eens de toekomst zou kunnen zijn voor vele gezinnen. Een gevolg van de niet-erkenning is de feitelijke bestraffing van cohousers doordat ze geen recht hebben op een woonbonus, een klein beschrijf of een andere tegemoetkoming van de overheid.

De regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening is al evenmin aangepast om nu en in de toekomst een creatief woonbeleid mogelijk te maken.

Het voorstel van resolutie bevat vijf vragen aan de Vlaamse Regering:

- 1° realiseer een regelgevend kader voor het flexibele gebruik van bestaande woningen, om samenhuizen en het opdelen van woningen mogelijk te maken;
- 2° voorkom misbruiken door minimumnormen qua veiligheid, woonkwaliteit en woonoppervlakte te waarborgen;
- 3° creëer de mogelijkheid om samenhuiscontracten af te sluiten en een apart adres voor de medebewoners te verkrijgen bij de burgerlijke stand van de gemeente;
- 4° dring er bij de Federale Regering op aan om uitkeringsgerechtigden die samenhuizen of in een opgedeelde woning wonen, te beschouwen als alleenstaanden, en fiscale en andere nadelen weg te werken;
- 5° definieer in onze regelgeving het concept cohousing, en stel daarvoor fiscale stimuli zoals premies, subsidies, de woonbonus en het klein beschrijf open.

2. Bespreking

De commissie heeft geen opmerkingen.

II. STEMMING

Het voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van cohousing en het flexibel gebruik van het woningpatrimonium met het oog op samenhuizen en opdelen van bestaande woningen wordt verworpen met 5 stemmen tegen 3.

Valerie TAELEMAN,
waarnemend voorzitter

Bart MARTENS,
verslaggever