

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2008-2009

27 april 2009

VOORSTEL VAN DECREET

– van de dames Vera Dua en Mieke Vogels –

**houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,
wat het ondersteunen van projecten van gemeenschappelijk wonen betreft**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen
uitgebracht door de heer Jan Roegiers**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Wim Van Dijck, mevrouw Gerda Van Steenberge, de heer Christian Verougstraete;

de heren Carl Decaluwe, Tom Dehaene, Dirk de Kort, Ward Kennes;

mevrouw Dominique Guns, de heren Hugo Philtjens, Bob Verstraete;

de dames Else De Wachter, Michèle Hostekint, de heer Jan Roegiers.

Plaatsvervangers:

mevrouw Agnes Bruyninckx, de heren Felix Strackx, Erik Tack, Roland Van Goethem, N.;

de dames Cindy Franssen, Vera Jans, Monica Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de dames Hilde Eeckhout, Anne Marie Hoebeke, Laurence Libert;

de heer Chokri Mahassine, mevrouw Els Robeyns, de heer Jo Vermeulen.

Toegevoegde leden:

mevrouw Vera Dua;

de heer Mark Demesmaeker.

Zie:

806 (2005-2006)

– Nr. 1: Voorstel van decreet

INHOUD

	Blz.
1. Bespreking op 14 februari 2008	4
1.1. Toelichting door mevrouw Vera Dua	4
1.2. Bespreking	4
2. Bespreking op 26 maart 2009	5
2.1. Aanvullende toelichting door mevrouw Vera Dua	5
2.2. Bespreking	6
3. Stemming	7

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen besprak op 14 februari 2008 en op 26 maart 2009 het voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het ondersteunen van projecten van gemeenschappelijk wonen betreft.

1. Bespreking op 14 februari 2008

1.1. Toelichting door mevrouw Vera Dua

Mevrouw *Vera Dua*, eerste indiener, licht het voorstel van decreet beknopt toe. Zij wijst erop dat de woonbehoeften in Vlaanderen sinds de jaren zestig heel erg veranderd zijn. Het traditionele gezin is niet meer de meest dominante samenlevingsvorm. Toch is de woningmarkt nog vooral afgestemd op dat traditionele gezin. In de realiteit zijn er een toenemend aantal alleenwonende mannen en vrouwen, veel meer echtscheidingen, eenoudergezinnen enzovoort. Ook zijn de woonbehoeften heel flexibel geworden. Meer en meer mensen willen op een andere manier 'samenhuizen'. De in Denemarken ontstane woonvorm 'cohousing' is een van die manieren.

Met cohousing wordt een vorm van gemeenschappelijk wonen bedoeld waarbij verschillende mensen een eigen privéwoning hebben en dus hun privacy behouden. Tegelijk zijn er ook gemeenschappelijke ruimtes waar bewoners een aantal dingen samen kunnen doen. In Denemarken is die vorm van gemeenschappelijk wonen een succes geworden dank zij stimulerende maatregelen van de overheid.

Mevrouw Dua ziet in cohousing tal van voordelen. Samenhuisprojecten kunnen de betrokkenheid tussen bewoners vergroten. Mensen kunnen gemakkelijk zelfstandig blijven wonen. Die projecten kunnen het samenlevingsproces activeren en zelfs een positieve bijdrage leveren aan de wijkontwikkeling enzovoort. Spreekster vraagt dan ook meer aandacht in het woonbeleid voor dergelijke initiatieven. Nieuwe woonvormen kunnen meer solidariteit doen ontstaan tussen generaties en bevolkingsgroepen. Ze kunnen een dam opwerpen tegen vereenzaming. Gemeenschappelijk wonen vermindert ook een aantal kosten. Er wordt compacter gebouwd; bepaalde voorzieningen worden gedeeld. Ten slotte noemt mevrouw Dua gemeenschappelijke woonvormen ook ecologisch. Ze nemen minder ruimte in beslag en leiden tot zuiniger verbruik van water en energie.

De indieners zien in het Vlaams Woningfonds het ideale instrument om cohousing in Vlaanderen te ondersteunen. In de schoot van het Woningfonds zou

een afdeling Fonds voor Projecten van Gemeenschappelijk Wonen moeten opgericht worden, waarin additionele middelen worden ondergebracht. Dat deelfonds zou dan goedkope leningen kunnen verschaffen aan projecten van gemeenschappelijk wonen die voldoen aan een aantal gestelde criteria. De indieners kiezen voor het Vlaams Woningfonds als instrument voor het stimuleren van cohousing voor de ervaring die het heeft met het verstrekken van woonleningen.

Het faciliteren van de leenmogelijkheden voor initiatiefnemers van cohousing is volgens mevrouw Dua de beste manier om die woonvorm te stimuleren. Groepen die een dergelijk project willen starten, worden zo immers verlost van de lijdensweg die hen wacht bij de banken, die niet zo happig zijn op niet-traditionele woonvormen.

Mevrouw Dua vraagt om het voorstel van decreet niet zomaar weg te stemmen, maar in elk geval aandacht te besteden aan het nieuwe fenomeen.

1.2. Bespreking

Mevrouw *Michèle Hostekint* zegt het idee van het stimuleren van cohousing niet ongenegen te zijn. Wel gaat zij niet helemaal akkoord met de voorgestelde regeling. Zij noemt het voorstel van decreet een goede voorzet maar vraagt tijd om het nieuwe fenomeen grondig te bestuderen. De heer *Jan Roegiers* sluit zich daarbij aan.

Mevrouw *Veerle Heeren* kadert het fenomeen van cohousing in de diverse nieuwe woonvormen die zich actueel aandienen. Het is echter niet de enige nieuwe woonvorm; zo groeit er ook belangstelling voor woonvormen zoals zorgwonen, kangoeroewonen, kamerwonen enzovoort. De samenleving wijzigt zich inderdaad en het woonbeleid moet daarop inspelen. Mevrouw Heeren betwijfelt of de sterke toename van de bouw van grote appartementsgebouwen daar een geschikt antwoord op is. Zij signaleert dat de sociale huisvestingsmaatschappijen onder druk komen te staan om opnieuw grotere woningen te gaan bouwen voor het toenemend aantal nieuw samengestelde gezinnen. In die zin wil spreekster steun verlenen aan het debat over de nieuwe woonvormen.

Mevrouw Heeren is evenwel niet bereid zich vast te pinnen op één actor, het Vlaams Woningfonds, zoals dat wordt voorgesteld. Er zijn bijvoorbeeld ook aanzienlijke reserves te vinden bij de sociale leningmaatschappijen. Bovendien vraagt spreekster aandacht voor de aspecten van ruimtelijke ordening die om de hoek komen kijken bij de nieuwe woonvormen.

Mevrouw *Dominique Guns* kan erin komen dat alle

woonvormen worden mogelijk gemaakt, maar zij gaat niet akkoord met de voorgestelde financiële regeling. Als advocate heeft zij schrijnende situaties zien ontstaan bij gezamenlijke leningen op het moment dat de eensgezindheid onder de initiatiefnemers verdwijnt. Zij noemt dergelijke financiële constructies ‘kaartenhuisjes’. Zij wil de mensen niet in de problemen brengen. Daarom geeft zij pasgehuwden altijd de raad om er bij een gezamenlijke woninglening op te letten dat er altijd een van de partners in staat is de hele lening af te betalen.

Ook de heer *Jan Penris* verklaart zich pro nieuwe woonvormen. Maar hij vraagt zich af over hoeveel mensen het wel gaat. Zelf kent hij een project waarbij gezinnen zich tegen het groeiende onveiligheidsgevoel gaan afzonderen in een ‘closed community’. Maar dat mag niet de doelgroep zijn van een decreetale regeling van nieuwe woonvormen. De aandacht moet veeleer gaan naar de mensen die niet de middelen hebben om op die manier gezamenlijk te gaan wonen. De heer Penris is van oordeel dat de potentiële doelgroep van het voorstel van decreet geen duizenden of zelfs maar honderden mensen omvat. Hij vraagt zich af of het veel zin heeft een regeling uit te werken voor een marginaal segment van de bevolking.

Mevrouw *Else De Wachter* vindt het minidebat dat zich ontspint interessant. Zij wijst erop dat er al langer geëxperimenteerd wordt met vormen van collectief wonen. Maar die experimenten sneuvelen veelal nog in de planfase door de vele randproblemen, bijvoorbeeld wat betreft ruimtelijke ordening en regels van sociale zekerheid met betrekking tot samenwonen. Als men de nieuwe woonvormen wil stimuleren, moeten eerst die randproblemen worden opgelost.

Mevrouw *Vera Dua* keert zich tegen de woonvorm ‘closed community’. De vorm van samenwonen die zij in haar voorstel van decreet voorstaat, heeft juist de bedoeling open in een buurt te functioneren. Zij vindt de vraag naar de huidige behoefte moeilijk te beantwoorden. Zij ervaart veel interesse maar het gebrek aan mogelijkheden fnuikt veel projecten nog voor zij aan realisatie toe zijn. Er zijn wel al enkele architectenbureaus die zich daarop toelagen. De indienster gaat ermee akkoord dat er nog heel wat randproblemen uit de weg geruimd moeten worden. Daarbij denkt zij niet alleen aan aspecten van ruimtelijk ordening, maar ook aan de huurwet, de domicilieregeling enzovoort. Overigens stelt zij vast dat mensen die nu al in een dergelijke formule wonen, zeer goede juridische afspraken hebben gemaakt.

missie de maatschappelijke evolutie – onder meer de aangekondigde aanpassingen van het beleid van ruimtelijke ordening¹ – afwachten.

2. Bespreking op 26 maart 2009

2.1. Aanvullende toelichting door mevrouw Vera Dua

Mevrouw *Vera Dua* wijst erop dat het thema cohousing sinds de eerste bespreking alleen maar actueler is geworden. Er zijn een aantal experimenten met die woonvorm gestart en er zijn werkgroepen gevormd, met hun eigen website², die dergelijke projecten willen coördineren en bijstaan. Ook de pers heeft men het fenomeen ontdekt. In Gent zijn er al enkele projecten die functioneren. Mevrouw Dua bezocht een project in een gewezen school (Gent Ekkergerm) en stelde vast dat het een heel plezierige manier van wonen is. De vroegere speelplaats doet dienst als gemeenschappelijke tuin en de klassen van weleer zijn ingericht als woningen. Er staat een nieuw project op stapel in Gent, op de oude fabriekssite van Malmar, dat spreekster eveneens heel aantrekkelijk vindt.

Spreekster verklaart de opkomst van dergelijke nieuwe woonvormen door de continue verandering van onze samenleving, ook wat betreft de samenlevingsvormen. Het traditionele gezin is niet meer de meest dominante samenlevingsvorm. Veel verschillende gezinstypes dienen zich aan: eenoudergezinnen, singles, wat oudere mensen die graag willen leven met kinderen in de buurt enzovoort. Ook hoe de mensen naar wonen kijken is sterk in beweging. Veel mensen willen op een andere manier samenleven. De redenen om te kiezen voor samenhuizen zijn heel divers. Senioren willen langer zelfstandig thuis kunnen blijven. Samenhuizen kan een antwoord bieden tegen de eenzaamheid in de anonieme stad. Ouderen, personen met een handicap, gezinnen met kinderen en anderen zoeken er extra steun en hulp. Ook de betaalbaarheid van wonen kan een belangrijke factor zijn. Kleiner wonen met meer gedeelde publieke ruimten kan de kosten aanzienlijk drukken.

Cohousing of samenhuizen is ontstaan in Denemarken. Rond 1980 waren er een tiental projecten. Door stimulerende maatregelen van de Deense overheid – subsidies, leenfaciliteiten en dergelijke – nam het aantal cohousing-initiatieven fors toe. Dat type woonvorm werd er toegankelijker voor een grotere doelgroep. Vandaag is cohousing in Denemarken een ingeburgerd concept, aldus mevrouw Dua.

Op voorstel van de voorzitter wordt er niet onmiddellijk tot stemming overgegaan maar wil de com-

¹ Zie: *Parl. St.* VI. Parl. 2008-09, nr. 2011.

² <http://www.samenhuizen.be> en <http://www.cohousingplatform.be>

Dergelijke projecten hebben vier gemeenschappelijke kenmerken. Het is vooreerst altijd een participatief project. De bewoners participeren actief aan het ontwerp en het ontwikkelingsproces. Ten tweede is het de bedoeling een soort gemeenschap te stichten, met zeer veel respect voor de privacy - het gaat dus niet om een commune uit de jaren zestig. Telkens zijn er gemeenschappelijke aspecten aan het project, zoals een gemeenschappelijke tuin, een gemeenschapsruimte en zo meer. Ten derde heeft elk project uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen en vaak ook wordt een lokaal opengesteld voor buurtactiviteiten. Ten slotte wordt de site ook door de bewoners zelf gemanaged.

Mevrouw Dua is er zich van bewust dat die vier kenmerken ook in andere samenlevingsvormen voorkomen. Ook in flatgebouwen moeten de bewoners het gebruik en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen onder elkaar regelen; meestal wordt daarvoor een syndicus aangesteld. Maar het unieke aan cohousing is dat die vier kenmerken er altijd alle aanwezig zijn. Naast het managen van de site wordt ook een sterke vorm van betrokkenheid aangewakkerd.

Toch kunnen cohousingprojecten sterk variëren. In bepaalde projecten kiest men er voor een vorm van kinderopvang te organiseren; in andere projecten laat men dat meer spontaan gebeuren. Het hangt ervan af hoe de bewoners het zelf willen. Vaak is er ook meer aandacht voor het ecologische aspect, vooral in de recentere projecten. Doordat men met meer mensen samenwoont op een kleinere oppervlakte wordt de ecologische voetafdruk geringer. En die vorm van samenleven maakt het bij het ontwerp gemakkelijker te letten op de ecologische aspecten. Daarbij benadrukt mevrouw Dua dat ook het financiële aspect meer en meer een rol begint te spelen.

Belangrijk bij dat alles is dat die vorm van samenwonen op een of andere manier door de overheid wordt gestimuleerd. In landen waar de overheid daarvoor kiest, krijgt dit soort initiatieven veel meer armslag. Voor die stimulering zien de indieners van het voorstel van decreet een ideaal instrument in het Vlaams Woningfonds (VWF). Het VWF verschaft sociale leningen aan gezinnen voor de aankoop, de bouw of de verbouwing van een gezinswoning. Het VWF werkt heel efficiënt en daarom vindt mevrouw Dua het aangeraden de expertise van het fonds aan te wenden bij de stimulering van cohousingprojecten. In het voorstel van decreet wordt de opdracht van het VWF daartoe uitgebreid zonder dat geraakt wordt aan de huidige werking. Aan de nieuwe opdracht moeten nieuwe financiële middelen beantwoorden. Vandaar dat wordt voorgesteld in de schoot van het VWF een

Fonds voor Projecten van Gemeenschappelijk Wonen op te richten met een aparte reglementering. Dat deelfonds moet een soort van rollend fonds worden.

Het voorstel van decreet preciseert in artikel 7 de voorwaarden voor het bekomen van die bijzondere lening. Er moeten in het project minimaal acht en maximaal 36 woongelegenheden zijn. Minstens twintig percent van de woningen moet bestemd zijn voor gezinnen of alleenstaanden die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dat noemt mevrouw Dua de sociale component van haar voorstel. Er moet minstens een ruimte zijn voor gemeenschappelijk gebruik met een oppervlakte van minimaal vijftien percent van de vloeroppervlakte. En er moet op een of andere manier een bijdrage zijn tot de ontwikkeling van het buurtleven, bijvoorbeeld door een locatie op geregelde tijdstippen open te stellen voor de omgeving. De lening wordt niet toegekend aan iedere bewoner apart, maar aan de initiatiefgroep. Het is aan de Vlaamse Regering te bepalen welke juridische vorm die initiatiefgroep moet aannemen.

Wat ook het resultaat is van de bespreking: mevrouw Dua vraagt dringend meer aandacht voor de nieuwe samenlevingsvormen waarmee de maatschappij meer en meer zal worden geconfronteerd.

2.2. Bespreking

Mevrouw *Michèle Hostekint* verklaart helemaal niets tegen cohousing te hebben. Het ziet er allemaal best leuk uit. Het is een samenlevingsvorm met toekomst. Wel heeft zij een aantal inhoudelijke opmerkingen met betrekking tot het voorstel van decreet. Zo vindt zij het vreemd dat in het voorstel wordt gekozen voor het VWF als enige partner voor het verstrekken van stimulerende leningen. Mevrouw Hostekint stelt vast dat ook de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de socialekredietmaatschappijen sociale leningen verstrekken en daar veel expertise in hebben opgebouwd.

Mevrouw Hostekint wijst erop dat de sociale leningen uitsluitend bestemd zijn voor mensen met lagere inkomens. Zij vindt het daarom vreemd dat het voorstel geen inkomensprofielen bevat. Die keuze heeft budgettaire consequenties. De vraag rijst of het wenselijk is de schaarse overheidsmiddelen te besteden aan mensen met hogere inkomens. Loopt de voorgestelde regeling niet het risico gepaard te gaan met een te groot Mattheuseffect?

Ten slotte acht mevrouw Hostekint de samenlevingsvorm cohousing op praktisch juridisch vlak

nog niet helemaal uitgekristalliseerd. Wat gebeurt er bijvoorbeeld met de eigendomsrechten en de afbetalingsverplichtingen bij leningen als de bevolking van een project zich wijzigt? Spreekster oordeelt dat het voorstel van decreet meer studiewerk behoeft.

Ook de heer *Ward Kennes* ziet problemen opduiken doordat het de juridische entiteit is die de goedkope lening verwerft. In de korte tijd die nog rest voor het einde van de zittingsperiode, ziet hij geen mogelijkheden om het Vlaams Parlement nog een dergelijke regeling te laten uitwerken. Zo is de budgettaire weerslag moeilijk in te schatten. Dergelijke samenlevingsvormen verdienen een diepgaander studie.

Ten gronde treedt hij evenwel het enthousiasme van de indieners van het voorstel van decreet bij. Gemeenschappelijk wonen is een woonvorm met toekomst. Die vorm biedt heel wat mogelijkheden om maatschappelijke problemen van bijvoorbeeld vereenzaming aan te pakken. Het buurtleven kan er bij winnen. De ecologische voordelen zijn onbetwistbaar. Cohousingprojecten kunnen een zinvolle herbestemming betekenen voor moeilijke leegstaande panden in steden. Hij is ervan overtuigd dat cohousing in Vlaanderen meer ingang zal vinden. Maar er is meer tijd nodig om een beter doordacht voorstel uit te werken.

De heer *Jan Roegiers* constateert dat iedereen blijkbaar sympathie voelt voor de strekking van het voorstel van decreet. Waarom zou er in dat opzicht geen gemeenschappelijk voorstel van resolutie kunnen opgesteld worden dat in de plaats komt van het besproken voorstel van decreet?

De heer *Carl Decaluwe* vindt het idee sympathiek maar hij ziet eveneens een reeks technische problemen opduiken. Wie een sociale lening aangaat of een fiscaal voordeel geniet, verbindt zich tot het vervullen van zekere verplichtingen. Hoe wordt dat opgelost in de juridische entiteit die de lening of het fiscaal voordeel krijgt als een van de deelnemers zijn deel van de verplichtingen niet nakomt? Bovendien pleit de heer Decaluwe ervoor om toch maar sociale normen te stellen bij het verschaffen van voordelen aan cohousingprojecten.

In wat hij zelf een karikaturale opmerking noemt, ziet de heer *Jan Penris* in het voorstel een grote kans voor een syndicus of een beheerder van een appartementsgebouw. Het volstaat het samenwonen in zijn complex in te kleden als cohousing om langs de kassa te kunnen passeren. Daarmee wil de heer Penris aantonen dat het voorstel steviger moet worden uitgewerkt. Hij noemt het een verdienstelijke poging, die evenwel niet de

toets van de Raad van State zou kunnen doorstaan.

De heer *Tom Dehaene* ergert zich enigszins aan “al die regeltjes en subsidies” voor mensen die voor cohousing kiezen. Het wonen in flatgebouwen wordt toch ook niet gestimuleerd?

Mevrouw *Vera Dua* antwoordt op de vragen en opmerkingen. Waarom wordt er in het voorstel van decreet gekozen voor het VWF als stimulator van cohousing? Dat is voor de eenvoud. De indienster is er zich van bewust dat cohousing nooit een overheersend fenomeen zal worden; het is dan simpeler om met één instelling te werken.

Wat het gevreesde Mattheuseffect betreft, wijst mevrouw Dua erop dat het speelt voor alle vormen van stimulering door de overheid, bijvoorbeeld ook bij energiemaatregelen. Maar alle nieuwe fenomenen zijn begonnen bij de middenklasse. Na een tijdlang overheidssteun kan cohousing zich op eigen kracht verder ontwikkelen. Maar om de steun toch een sociale inslag te geven, is er die bepaling dat twintig percent van de woongelegenheden moet bestemd zijn voor bewoners die beantwoorden aan de criteria voor een sociale huurwoning.

Voor het wat gecompliceerde juridische aspect zijn er nu al enkele notarissen die zich toeleggen op cohousing. Zij zijn gaandeweg de meest geschikte juridische formules aan het uitwerken. Om te vermijden dat cohousingmaatregelen afvloeien naar gewone flatgebouwen zijn er vooral goede uitvoeringsbesluiten nodig. En mevrouw Dua is verheugd dat in de commissie is opgemerkt dat cohousing een goede herbestemming kan betekenen voor grote leegstaande panden in de steden. Zij ziet met genoegen dat er een zeker enthousiasme voor cohousing voelbaar is in de commissie.

3. Stemming

De artikelen 1 tot 7 van het voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het ondersteunen van projecten van gemeenschappelijk wonen betreft, en het voorstel van decreet zelf worden verworpen met 13 stemmen bij een onthouding.

De heer *Jan Roegiers* verklaart zich te hebben onthouden om een oproep te doen voor het uit-

werken van een gezamenlijk voorstel van resolutie³.

De verslaggever,

Jan ROEGIERS

De voorzitter,

Jan PENRIS

³ Een dergelijk voorstel is intussen ingediend: het voorstel van resolutie van de dames Vera Dua en Dominique Guns, de heren Jan Roegiers, Ward Kennes en Mark Demesmaecker en mevrouw Els Van Weert betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te stimuleren en te ondersteunen, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-09, nr. 2219.