



Vlaams
Parlement

stuk **2440** (2013-2014) – Nr. 1
ingediend op 31 januari 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

TOELICHTING

In het woonbeleid in Vlaanderen wordt eigendomsverwerving altijd gestimuleerd. Het maakt dat meer dan drie kwart van de mensen een eigen huis bezit: een vrij unieke situatie. Eigenaarschap is een belangrijke dam tegen armoede en kan als dusdanig ook worden beschouwd als de vierde pensioenpijler. Het is dan ook van het grootste belang dat we ook in de toekomst eigendomsverwerving als een fundamentele pijler van het woonbeleid blijven stimuleren.

Helaas wordt het verwerven van een eigen woning voor heel wat mensen moeilijker. Moeilijker, maar niet onmogelijk. Zeker niet voor hen die bereid zijn om een woning te delen met anderen of voor hen die – met respect voor hun privacy – bereid zijn in te trekken in bestaande woningen die toch te groot zijn geworden voor de huidige eigenaars. Met uitzondering van het zorgconcept van de kangoeroewoning is onze woonmarkt vandaag helemaal niet aangepast aan de nochtans groeiende vraag naar andere, nieuwe vormen van wonen. Het is een gemiste kans.

De volgende decennia wordt de behoefte aan extra wooneenheden alleen maar groter. Tegen 2050 zullen we met één miljoen meer zijn dan vandaag. Daarenboven zullen zich fenomenen als vergrijzing en gezinsverdunning manifesteren. Het aantal traditionele gezinnen vermindert ten voordele van het aantal nieuw samengestelde en atypische gezinnen. Dat zal allemaal repercussies hebben op de woonbehoeften en ons dwingen om platgetreden paden te verlaten. In die dynamische sociale context worden we echter geconfronteerd met het gegeven dat de Belgische woningmarkt wordt gekenmerkt door een lage omloopsnelheid. Een gezin verhuist gemiddeld slechts één keer om de 33 jaar. Een laag transactievolume brengt met zich mee dat woningen minder in omloop zijn en dat het dus moeilijker is de beschikbare woningen op een goede wijze te matchen met veranderende woonbehoeften.

We merken dat gegeven vandaag al ten volle in het sociale huisvestingsbeleid. Dat is aanbod- in plaats van vraaggericht. Het geringe aanbod sociale woningen is veel te veel afgestemd op klassieke gezinsvormen, terwijl de kansarmoede en de behoefte aan sociale woningen stijgende zijn bij alleenstaanden, eenoudergezinnen en nieuw samengestelde gezinnen. Dat probleem moeten we op de private markt ten stelligste vermijden. Er moet gestreefd worden naar een groot en divers aanbod. Dat kunnen en hoeven we zelfs niet te realiseren door louter bij te bouwen. Enkele slimme ingrepen op het bestaande woningaanbod kunnen een wereld van verschil maken.

Uit onderzoek (studie van Belgian Ageing Studies (BAS)) blijkt dat de honkvaste Vlaming liefst zo lang mogelijk in hetzelfde huis blijft wonen, “zelfs als hun woning te groot is geworden om te onderhouden of de trap meer een hindernis wordt”. Ballonnetjes die in het verleden werden opgelaten om ouderen te stimuleren om tijdig hun huis te verlaten en te verhuizen naar een aangepaste woning, en op die manier plaats te maken voor gezinnen, werden dan ook stevast prompt doorprikt en oogstten enkel verontwaardiging en ongerustheid. De indieners staan voor de keuzevrijheid van de mensen. We moeten dus uitgaan van het tegendeel als we de wens van de Vlaming willen respecteren: omdat personen minder geneigd zijn te verhuizen, is het waarschijnlijker dat zij blijven wonen in panden die niet optimaal beantwoorden aan hun behoeften, en dus moeten we een aanvullend woonaanbod realiseren via alternatieve en creatieve invullingen van bestaande woningen.

Tot zover de theorie, maar helaas is er in de praktijk nog werk aan de winkel. Legislatieve tendensen bemoeilijken het flexibele gebruik van bestaande woningen. Dan hebben we het

vooral over bepalingen die het opdelen van woningen of een uitbreiding van de bewoonbare oppervlakte tegenhouden. Gezien de omvangrijke behoefte aan een meer efficiënte invulling van het patrimonium is een evaluatie van alle bepalingen die flexibiliteit verhinderen, dringend nodig, uiteraard met het uitdrukkelijke engagement om die bepalingen ook te herzien.

De behoeften worden echt zichtbaar aan de hand van enkele praktische voorbeelden.

Voorbeeld 1. Oma wordt op haar 78ste weduwe, is nog goed van lijf en leden en wil graag blijven wonen in het huis. Omdat ze toch niet meer zo stevig op haar benen staat, beslist ze om beneden te slapen. Gevolg: de volledige bovenverdieping staat leeg. Mits enkele infrastructurele aanpassingen zou die bovenverdieping echter een ideale woning kunnen zijn voor de buurjongen die met zijn vriendin op zoek is naar een betaalbare eigen stek en toch graag dicht bij zijn ouders wil blijven wonen.

Voorbeeld 2. Een gehuwd koppel met twee kinderen beslist om te scheiden. De man koopt zijn voormalige echtgenote uit en blijft alleen achter in het veel te grote huis, waar de kinderen enkel in het weekend komen overnachten. Indien hij het huis zou kunnen delen met iemand, zou hij – met die extra huurinkomsten – het financiële plaatje veel gemakkelijker rond kunnen krijgen. Die oplossing zou ook in het voordeel van de ex-echtgenote spelen, die ervan verzekerd zou zijn dat haar ex-man zijn onderhoudsplicht voor de kinderen kan nakomen.

Voorbeeld 3. Een gescheiden vrouw met twee opgroeiende kinderen is op zoek naar een appartement. Die twee opgroeiende kinderen verlangen naar een eigen kamer. Daarom moet ze op zoek naar een appartement met drie slaapkamers. Dat vertaalt zich in een te hoge huurprijs. Bijgevolg moet ze intrekken bij haar ouders, waar ze een kamer deelt met haar dochter. Even verderop staat echter het huis van een alleenstaande grotendeels leeg, maar die persoon kan zijn huis door de verkavelingsvoorschriften niet opdelen, terwijl hij nochtans tegen een meer betaalbare prijs een woning zou kunnen verschaffen.

Voorbeeld 4. Sommige woningen lenen zich er technisch toe om een extra woonlaag bij te bouwen, bijvoorbeeld om een dochter die – na haar echtscheiding – met haar kinderen weer bij de ouders komt wonen, op een praktische en financieel haalbare manier deftig onderdak te bieden.

Een van de tegenwerpingen zal allicht zijn: die oude huizen zijn technisch niet voorzien op een opdeling. Dat klopt, maar daartegenover staan heel wat huizen waar het wel mogelijk is – denk maar aan heel wat gezinswoningen waar een onafgewerkte zolder stof staat te vangen – en het betekent geenszins dat er, mits wat creativiteit, geen mouw aan gepast kan worden. Goede afspraken maken goede vrienden. Bovendien leent een aantal nieuwe technieken, zoals wireless installaties, zich tot haalbare praktische oplossingen. Maar bovenal, dat conservatieve argument leidt tot een vicieuze cirkel: als mensen op voorhand weten dat een woning opdelen niet wordt toegestaan, zullen ze er ook niet op anticiperen om in een potentiële aparte ingang, een apart circuit voor elektriciteit en verwarming te voorzien. Wie bouwt op jonge leeftijd met de ambitie om oud te worden in dat huis, zal – mits enige sensibilisering vanwege de overheid – wel bereid zijn om rekening te houden met de dag waarop de kinderen het huis uitgaan, de dag dat hij of zij hulpbehoevend of minder mobiel wordt, of dat de partner komt te overlijden of het onderhoud van het huis en de tuin te zwaar wordt enzovoort. Zoveel mensen, zoveel redenen, maar ook redenen te over voor de overheid die, gelet op de vergrijzing, zeker is van een exponentieel stijgende zorgbehoefte.

Het zijn slechts enkele voorbeelden uit de praktijk die de absurditeit van de huidige situatie aantonen: mensen die op zoek zijn naar een geschikt en betaalbaar aanbod blijven op hun honger zitten, terwijl mensen die een deel van hun woning ter beschikking van anderen kunnen en willen stellen, op een muur van volstrekt overbodige regels botsen. Er resten hun dan twee opties:

- 1° gehoorzamen, waardoor de woonbehoeften blijven bestaan en de (prijs)druk op de private huurmarkt, mede door het beperkte aanbod op de sociale woningmarkt, enkel wordt opgedreven en het geheel voor de betrokkenen nog meer onbetaalbaar wordt;
- 2° buiten hun boekje gaan en ver weg van alle regels onderhandse overeenkomsten maken, met als gevolg dat de overheid inkomsten misloopt en er onnodige conflicten ontstaan tussen huurder en verhuurder indien één partij of beide partijen de gemaakte afspraken niet naleeft/naleven.

Vanzelfsprekend willen de indieners niet blind zijn voor mogelijke misbruiken. Het kan niet de bedoeling zijn om een versoepeling van de reglementering aan te grijpen om woningen op te delen in te kleine woonentiteiten die niet voldoen aan de nodige kwaliteits- en veiligheidsvereisten. Dit voorstel van resolutie neemt uitdrukkelijk stelling tegen huisjesmelkers, maar wil integendeel streven naar een reglementering die woonkwaliteit garandeert en illegale woontoestanden vermijdt. Overigens gelden er ook vandaag al in de Vlaamse Wooncode normen inzake veiligheid, bezetting en woonkwaliteit. Uiteraard moeten ook de extra woonentiteiten voldoen aan dergelijke normen.

Daarnaast bestaat er in Vlaanderen een groeiende vraag naar nieuwe woonvormen. Ook hier is het hoog tijd dat de overheid werk maakt van een beleid dat de realisatie ervan wil ondersteunen. We spreken dan bijvoorbeeld over cohousing: een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij mensen in verschillende huizen wonen maar wel samen gebruikmaken van gemeenschappelijke faciliteiten zoals wasruimten, een tuin, een keuken enzovoort, waar wel de privacy gegarandeerd wordt.

Naast voordelen van praktische aard en sociaal-maatschappelijke argumenten, kan men niet om het economische aspect heen: beschikbare ruimtes worden optimaler benut dan wanneer men individueel zou wonen. Bepaalde kosten worden gereduceerd omdat ze gedeeld worden door de gemeenschap. Ook ecologisch zijn er pluspunten, aangezien men redelijkerwijze mag verwachten dat samen met eventuele aanpassingswerken tegelijk zal worden geïnvesteerd in energiebezuinigende ingrepen. Die woonvorm stoot evenwel op problemen op juridisch vlak. Voor de wet bestaat cohousing immers nog niet. Dat kan leiden tot zeer perverse effecten. Wie bijvoorbeeld zijn werk verliest en een werkloosheidsuitkering krijgt, kan die na een tijd verliezen omdat hij of zij door de Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening (RVA) als ‘samenwonend’ wordt beschouwd.

Voor een goed begrip: in dit voorstel van resolutie willen de indieners cohousing niet per definitie promoten, laat staan opdringen. Integendeel, als voorstanders van de vrije keuze van het individu, willen de indieners net ten stelligste vermijden dat het aan iemand opgedrongen zou worden, maar daartegenover staat de bekommernis dat iemand die deze woonvorm wel wenst, daar ook de gelegenheid toe moet krijgen. Gesteld dat een dergelijk project al goedgekeurd zou worden, dan wordt iemand die ervoor kiest, vandaag door de overheid bestraft omdat hij of zij niet in aanmerking komt voor de woonbonus of andere tegemoetkomingen vanwege de overheid, zoals het ‘klein beschrijf’. Ook de regelgeving inzake ruimtelijke ordening is totaal onaangepast.

Het mag blijken uit het voorgaande: er is veel werk aan de winkel om het Vlaamse woonbeleid beter te laten inspelen op de stijgende behoefte aan betaalbaar wonen. Een van de aspecten waarvoor de beleidsmakers te weinig aandacht hebben, is het aanpassen en

efficiënter gebruik van het bestaande woningenaanbod. Dat vormt precies het voorwerp van dit voorstel van resolutie, dat moet worden beschouwd als complementair met de andere voorstellen rond de ontwikkeling van de koop- en huurmarkt. Zeer in het bijzonder focussen de indieners zich in dit voorstel van resolutie op het opdelen en aanpassen van bestaande woningen om meer woonentiteiten op maat te realiseren, en op cohousing om mensen die die leefvorm/woonvorm verkiezen, ook de kans daarop te bieden.

Gwenny DE VROE

Vera VAN DER BORGHT

Mercedes VAN VOLCEM

Khadija ZAMOURI

Bart TOMMELEIN

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- rekening houdend met de bevolkingstoename van naar schatting een miljoen tegen 2050 in Vlaanderen, en met de toenemende vergrijzing, gezinsverdunning en stijging van het aantal nieuw samengestelde en atypische gezinnen, die zullen leiden tot een stijgende vraag op de woonmarkt naar aangepaste woningen;
- gelet op de lage omloopsnelheid op de Belgische woningmarkt: een gezin verhuist gemiddeld slechts één keer om de 33 jaar;
- overwegende dat een laag transactievolume van woningen met zich meebrengt dat woningen minder in omloop zijn en dat het moeilijker is de beschikbare woningen op een goede wijze te matchen met veranderende woonbehoeften;
- rekening houdend met het feit dat het geen optie is om enkel in te zetten op het bouwen van nieuwe extra woningen, maar dat er ook binnen het bestaande woningenpatrimonium kan worden gezocht naar het creëren van extra woonentiteiten;
- overwegende dat onze woonmarkt en de desbetreffende regelgeving helemaal niet is aangepast aan nieuwe woonbehoeften en woonvormen;
- rekening houdend met het ontbreken van een definitie van collectieve woningen in onze regelgeving;
- gelet op het maximaal respecteren van de keuzevrijheid van mensen om een woonvorm naar hun eigen voorkeur te kunnen kiezen;
- rekening houdend met legislatieve tendensen die het flexibele gebruik van bestaande woningen onmogelijk maken en die mensen op het vlak van uitkeringen, fiscaliteit en andere woonstimuli zelfs benadelen;
- gelet op de zorg om de veiligheid en woonkwaliteit te garanderen bij woningdelen en samenhuizen, evenals de noodzaak om een minimale woonoppervlakte te garanderen;
- vraagt de Vlaamse Regering:
 - 1° een gepast regelgevend kader te realiseren voor het flexibele gebruik van bestaande woningen, zeer in het bijzonder met betrekking tot samenhuizen en het opdelen van woningen. Daartoe voert de regering een evaluatie en een herziening van alle legislatieve bepalingen door die een flexibel gebruik van woningen bemoeilijken of verhinderen;
 - 2° daarbij toe te zien op het garanderen van minimumnormen inzake veiligheid, woonkwaliteit en woonoppervlakte om mogelijke misbruiken te voorkomen;
 - 3° aan wie kiest voor samenhuizen of het opdelen van de woning, de mogelijkheid te bieden om specifieke samenhuiskontracten of huurcontracten sui generis af te sluiten en een apart adres voor de medebewoners verkrijgbaar te maken bij de burgerlijke stand van de gemeente;
 - 4° er bij de Federale Regering op aan te dringen uitkeringsgerechtigden die samenhuizen of wonen in een opgedeelde woning, te beschouwen als alleenstaanden, en fiscale en andere nadelen weg te werken;

5° het concept ‘cohousing’ te definiëren in onze regelgeving en de bestaande juridische barrières af te bouwen en financiële stimuli, zoals premies en subsidies, de woonbonus en het klein beschrijf, open te stellen voor die woonvorm.

Gwenny DE VROE
Vera VAN DER BORGHT
Mercedes VAN VOLCEM
Khadija ZAMOURI
Bart TOMMELEIN