



Vlaams
Parlement

ingediend op **391** (2014-2015) – Nr. 1
9 juni 2015 (2014-2015)

Voorstel van resolutie

van Gwenny De Vroe, Jelle Engelbosch, An Christiaens,
Björn Anseeuw, Valerie Taeldeman en Piet De Bruyn

betreffende het faciliteren
van nieuwe woonvormen

TOELICHTING

Een kwaliteitsvol en betaalbaar dak boven ieders hoofd in een aangename en aangepaste leefomgeving is een belangrijk streefdoel voor het beleidsdomein Wonen.

De volgende decennia wordt de behoefte aan bijkomende wooneenheden alleen maar groter. Tegen 2050 zullen we met één miljoen meer zijn dan vandaag. Daarenboven zullen zich fenomenen als vergrijzing en gezinsverdunding manifesteren. Het aantal traditionele gezinnen vermindert ten voordele van het aantal nieuw samengestelde gezinnen en atypische huishoudens. Dat zal allemaal repercussies hebben op de woonbehoeften en ons dwingen om platgetreden paden te verlaten. Diverse regelgevingen belemmeren een vlotte ontwikkeling van nieuwe woonbehoeften en woonconcepten.

Een groter en divers aanbod kunnen we in Vlaanderen niet realiseren door louter woongelegenheden bij te bouwen. Enkele slimme ingrepen op het bestaande woningaanbod en verdichting van het woongebied kunnen een wereld van verschil maken.

Uit de BAS-studie (BAS: Belgian Ageing Studies) 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". Omdat personen minder geneigd zijn te verhuizen, is het waarschijnlijker dat zij blijven wonen in panden die niet optimaal beantwoorden aan hun behoeften, dus moeten we extra woonaanbod realiseren via alternatieve woonconcepten en binnen bestaande woongebouwen en woongebieden.

Gezien de omvangrijke behoefte aan een meer efficiënte invulling van het patrimonium is een evaluatie van alle bepalingen die allerlei vormen van innoverende woonconcepten verhinderen, dringend nodig, uiteraard met het uitdrukkelijke engagement om ze ook te herzien.

Vanzelfsprekend willen de indieners van dit voorstel 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 té 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 nieuwe gemeenschappelijke woonvormen en innoverende woonconcepten voldoen aan dergelijke normen. Ook extra druk op de open ruimte door het opdelen (en uitbreiden) van bestaande zonevremde woningen moet worden vermeden.

Daarnaast bestaat er in Vlaanderen een groeiende vraag naar nieuwe gemeenschappelijke woonvormen die op een grotere schaal werken. 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 een groep mensen in verschillende huizen woont maar wel gebruikmaakt 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. Een aantal kosten wordt 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 energie-efficiëntie verhogende ingrepen. Evenwel stoot deze woonvorm op problemen op juridisch vlak. Voor de wet bestaan cohousing, 'community land trusts', Abbeyfieldhuizen en andere vormen van gemeenschappelijk wonen immers nog niet. Daardoor bekijken de overheden de bewoners in een gemeenschappelijk woonverband niet altijd als verschillend waardoor uitkeringen lager kunnen zijn, maar ook subsidies en andere tegemoetkomingen worden misgelopen. Bovendien kan die samenlevingsvorm niet toegepast worden in de sociale huisvesting. Al die feiten veroorzaken bijgevolg een disproportioneel nadeel ten opzichte van de andere klassieke woonvormen en verlagen zo de flexibiliteit van ons patrimonium.

Ook in de ruimtelijke ordening zijn er problemen door onze verouderde begrippen (eengezinswoning versus meergezinswoning) en lopen we constant achter de feiten aan. De regelgeving en voorschriften bieden geen antwoord op de vragen naar samenhuizen, cohousing of andere vormen van samenwonen.

Dit voorstel van resolutie beschouwen we als complementair aan andere initiatieven en voorstellen rond de ontwikkeling van de private en sociale koop- en huurmarkt en als een vervolg op de resolutie van 30 april 2009 betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te stimuleren en te ondersteunen. In het bijzonder focussen we ons in dit voorstel van resolutie op het opdelen en aanpassen van bestaande woningen en het faciliteren van gemeenschappelijke woonvormen die het flexibel gebruiken van het woningpatrimonium mogelijk maken zodat huishoudens die vandaag niet in de klassieke woonvormen passen, de nodige juridische zekerheid hebben en gelijkwaardig behandeld worden.

Gwenny DE VROE
Jelle ENGELBOSCH
An CHRISTIAENS
Björn ANSEEUW
Valerie TAELEMAN
Piet DE BRUYN

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- gelet op:
 - 1° het Vlaamse regeerakkoord (*Parl.St.* VI.Parl. 2014, nr. 31/1), dat in het hoofdstuk over Ruimtelijke Ordening de ambitie heeft te streven naar een divers woningaanbod dat tegemoetkomt aan de diverse woonwensen en innovatieve woonvormen, afgestemd op de vraag;
 - 2° de beleidsnota Wonen 2014-2019 (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 135/1), waarin de minister van Wonen aangeeft samen met de minister van Omgeving te zullen bekijken welke concrete acties kunnen worden ondernomen in verband met het onderwerp gemeenschappelijk wonen;
 - 3° de beleidsnota Omgeving 2014-2019 (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 142/1), waarin de minister van Omgeving aangeeft een divers woonaanbod te ondersteunen en faciliteren dat tegemoetkomt aan de diverse woonwensen en innovatieve woonvormen zoals samen-wonen, cohousing en andere vormen van groepswonen, starterswoningen, zorgwonen enzovoort door onder meer het snel wegwerken van bestaande hinderpalen en het continu laten monitoren van het aanbod en behoeften;
 - 4° de verwachte bevolkingstoename van naar schatting één miljoen tegen 2050 in Vlaanderen, evenals de toenemende vergrijzing, gezinsverdunding en stijging van het aantal alleenstaanden en nieuw samengestelde gezinnen en verschillende vormen van wonen, die zullen leiden tot een stijgende vraag op de woonmarkt naar aangepaste woningen;
 - 5° de aanbeveling van de Vlaamse Ombudsdienst in zijn jaarverslag 2013 dat Vlaanderen moet durven inzetten op alternatieve woonconcepten;
 - 6° de lage omloopsnelheid op de Belgische woningmarkt: een gezin verhuist gemiddeld slechts één keer om de 33 jaar;
- overwegende dat:
 - 1° het onvoldoende is om enkel in te zetten op het bijbouwen van nieuwe woningen, maar dat er ook binnen het bestaande woningenpatrimonium kan worden gezocht naar het creëren van extra woonentiteiten;
 - 2° onze woonmarkt en de betreffende regelgeving onvoldoende zijn aangepast aan nieuwe woonbehoeften en woonvormen;
 - 3° het concept 'gemeenschappelijk wonen' op heden niet afgebakend is in onze regelgeving en betrekking kan hebben op een amalgaam van woonvormen, met uiteenlopende uitgangspunten, doelstellingen, doelgroepen en verschijningsvormen;
- gelet op:
 - 1° het maximaal respecteren van de keuzevrijheid van mensen om een woonvorm naar hun eigen voorkeur te kunnen aangaan;
 - 2° het feit dat diverse regelgevingen het gemeenschappelijke gebruik van bestaande woningen of innoverende woonconcepten, waaronder het opdelen van bestaande woningen, bemoeilijken en mensen op het vlak van uitkeringen, fiscaliteit en andere woonstimuli zelfs benadelen;
- overwegende de zorg om de veiligheid en woonkwaliteit te garanderen bij woningdelen en samenhuizen, evenals de noodzaak om een minimale woonoppervlakte te waarborgen;

- vraagt de Vlaamse Regering:
 - 1° alle mogelijkheden te geven aan alternatieve en innoverende woonconcepten, rekening houdende met de hedendaagse en toekomstige samenleving;
 - 2° het concept cohousing, samenhuizen en andere vormen van gemeenschappelijk wonen te definiëren en als volwaardig en evenwaardig woonconcept te benaderen en de nodige regelgevingen daarop af te stemmen, bijvoorbeeld door een evenwichtig regelgevend kader te realiseren voor het gemeenschappelijke gebruik van bestaande woningen door verschillende huishoudens, zeer in het bijzonder met betrekking tot samenhuizen en het opdelen van woningen voor burgers met een permanent adres. Daartoe voert de regering een modernisering door van alle decretale en reglementaire bepalingen die een gedeeld gebruik van woningen bemoeilijken of verhinderen, en onderzoekt ze de mogelijkheden om financiële stimuli open te stellen voor die woonvormen;
 - 3° om de eventuele problemen die de nieuwe woonvormen ondervinden op de verschillende bestuursniveaus duidelijk in kaart te brengen en daarover te rapporteren aan het parlement;
 - 4° daarbij toe te zien op ruimtelijke draagkracht en het waarborgen van minimumnormen inzake veiligheid, woonkwaliteit en woonoppervlakte om mogelijke misbruiken te voorkomen;
 - 5° de mogelijkheid te bieden om specifieke samenhuiscontracten of huurcontracten sui generis af te sluiten en in overleg met de Federale Regering de opportuniteit te onderzoeken om een apart adres per huishouden in een samenhuisverband bij de burgerlijke stand van de gemeente in te voeren. Huisvesting zonder officiële permanente bewoning, zoals bij studentenhuisvesting, wordt bij deze mogelijke contractvorm bijgevolg uitgesloten;
 - 6° binnen het sociaal woonbeleid de mogelijkheden te onderzoeken in het kader van gemeenschappelijk en vernieuwend wonen in nieuw en bestaand woonpatrimonium en daartoe proefprojecten te stimuleren;
 - 7° burgers nadien te informeren over de voordelen en mogelijkheden van alternatieve woonconcepten.

Gwenny DE VROE
Jelle ENGELBOSCH
An CHRISTIAENS
Björn ANSEEUW
Valerie TAELEMAN
Piet DE BRUYN