



GEMEENSCHAPPELIJK WONEN

Kristien Van den Houte, Michael Ryckewaert,
Bart Delbeke & Stijn Oosterlynck (m.m.v.
Sarah De Boeck)



GEMEENSCHAPPELIJK WONEN

**Kristien Van den Houte, Michael Ryckewaert, Bart
Delbeke & Stijn Oosterlynck (m.m.v. Sarah Deboeck)**

Promotoren: Michael Ryckewaert & Stijn Oosterlynck

Leuven, 20 september 2015





Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de Universiteit Hasselt, de Universiteit Antwerpen en de Afdeling OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving van de TUD (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Van den Houte, K., Ryckewaert, M., Delbeke, B. & Oosterlynck, S. (m.m.v. De Boeck, S.) (2015), Gemeenschappelijk Wonen, Steunpunt Wonen, Leuven, 95 p.

Voor meer informatie over deze publicatie kristien.Van.Den.Houte@vub.ac.be; michael.ryckewaert@vub.ac.be; bart.delbeke@uantwerpen.be; stijn.oosterlynck@uantwerpen.be

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2015/4718/21 - ISBN 9789055505746

© 2015 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.
No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

Inhoud

Managementsamenvatting	1
Lijst van afkortingen	3
1. Voorwerp en methodologie van het onderzoek	4
1.1 Voorwerp	4
1.2 Methodologie	4
2. Afbakening van het concept GW op basis van vier dimensies	6
2.1 Ruimtelijke opbouw van de woonvorm: ‘gemeenschappelijke leefruimtes’ als onderscheidend criterium	8
2.2 Bewonerstitels en beheer	14
2.2.1 Bewonerstitels	15
2.2.2 Beheer	18
2.2.3 Conclusie	23
2.3 Motivatie en doelgroepen	23
2.3.1 Motivatie	23
2.3.2 Doelgroepen	27
2.4 Conclusie	28
3. Knelpunten, drempels en aanbevelingen	30
3.1 Referentiekader	30
3.2 Doelstelling: betaalbaarheid	31
3.2.1 Gelijke behandeling bij vraagondersteunende maatregelen	32
3.2.2 Gelijke behandeling bij de toekenning van leningen aan GW-groepen en drempels bij het bijeen brengen van het startkapitaal	35
3.2.3 GW-projecten in de sociale huisvesting	38
3.2.4 Conclusie	44
3.3 Doelstelling: kwaliteit	45
3.3.1 Knelpunt: gebrek aan erkenning van GW als volwaardige woonvorm	45
3.3.2 Knelpunt: de kwaliteitsnormen	46
3.3.3 Drempel: meetbare eisen voor ecologische meerwaarde	48
3.3.4 Conclusie	49
3.4 Doelstelling: beschikbaarheid	49
3.4.1 Knelpunt: vergunbaarheid van de gemeenschappelijke woning	50
3.4.2 Drempel: onduidelijke houding in RO beleid tegenover de wenselijkheid van GW	51
3.4.3 Drempel: ontbreken van een actief beleid op Vlaams niveau en versnipperd grond- en pandenbeleid op lokaal niveau	53
3.4.4 Conclusie	54
3.5 Doelstellingen: integratie, samenleven, woonzekerheid en participatie	54
3.5.1 Doelstelling: integratie Knelpunt: verlies van sociaal statuut	54
3.5.2 Doelstelling: woonzekerheid	56
3.5.3 Doelstelling: samenleven Knelpunt: de rol van de SHM in gemengde sociale GW-projecten	59
3.5.4 Doelstelling: participatie	60
3.5.5 Conclusie	63
4. Basisdefinitie GW en mogelijke uitbreidingen	65
4.1 Vooraf	65
4.2 Bestaande definities in binnen- en buitenland	65

4.3	Bouwstenen voor een definitie	67
4.3.1	Basiscriterium ruimtelijke opbouw	67
4.3.2	Basiscriterium Bewonerstitels en beheer	69
4.3.3	Bijkomende criteria Motivatie en doelgroepen	71
5.	Conclusies en beleidsaanbevelingen	72
5.1	Definitie van 'GW' als noodzakelijke voorwaarde voor een faciliterend kader	72
5.2	GW in de sociale huisvesting?	73
5.3	Een stimulerend beleid voor GW?	74
	Bijlagen	77
	Bibliografie	86

Managementsamenvatting

De eerste doelstelling van dit rapport is het afbakenen van het concept GW voor beleidsdoeleinden. De tweede doelstelling bouwt verder op die afbakening en is erop gericht om de knelpunten die vandaag GW belemmeren in kaart te brengen en pistes voor te stellen om deze weg te nemen. We spreken over knelpunten wanneer huishoudens die opteren voor GW een nadeel ondervinden in vergelijking met huishoudens die voor individuele woonvormen kiezen. Een derde, zij het ondergeschikte doelstelling is het reflecteren over beleidsmaatregelen die GW bijkomend ondersteunen, dus over een stimulerend kader voor GW. Dit soort maatregelen zal erop gericht zijn om drempels die vandaag de vlotte realisatie van GW verhinderen te verlichten.

In een eerste stap bakenen we dan ook het concept 'GW' af. In deze afbakeningsoefening focussen we ons op een definitie die bruikbaar is voor het woonbeleid en het ruimtelijk orderings- of omgevingsbeleid. Na de afbakening van het concept GW worden de voornaamste knelpunten en drempels opgeleijst en wordt nagegaan hoe deze belemmeringen uit de weg zouden kunnen gewerkt worden en welke de eventuele gevolgen daarvan kunnen zijn op het beleid. Dit resulteert in een aantal beleidsaanbevelingen in de eerste plaats faciliterend en gerangschikt volgens de prioriteiten zoals aangegeven in de doelstellingen van het woonbeleid en omschreven in de Vlaamse Wooncode.

Definitie van 'GW' als noodzakelijke voorwaarde voor een faciliterend kader

Een definitie die de ruimtelijke opbouw van een 'gemeenschappelijke woning' vastlegt is een noodzakelijke voorwaarde voor een faciliterend kader voor GW. Dit is immers nodig om de ongelijke behandeling van (bewoners van) GW-projecten weg te werken.

Toch schuilt hier ook een risico in. Er moet vermeden worden dat een (ondoordachte) definitie van de 'gemeenschappelijke woning' zou kunnen neerkomen op het faciliteren van permanente bewoning van niet-volwaardige woningen.

Daarom bevelen we aan om niet alleen de 'gemeenschappelijke woning' te definiëren in de Vlaamse Wooncode, maar wel het 'GW' als woonvorm met een definitie die toelaat (of verplicht) om aspecten van het beheer verder in uitvoeringsmodaliteiten te specificeren:

GW is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit meerdere woongelegenheden bestaat waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast over minimaal één private leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer.

Een eerste argument is dat in buitenlandse definities de nadruk steeds gelegd wordt op de noodzaak aan 'vrijwilligheid'. Aangezien dit moeilijk beleidsmatig te omschrijven is, lijkt het aangewezen om GW-vormen steeds te omkaderen met een beheersstructuur die meer moet doen dan wat een Vereniging van Mede-eigenaars vandaag wettelijk verplicht is om te doen. Dit blijkt onder meer nodig voor een goede bescherming van huurders in GW-vormen.

Ten tweede lijkt het speciëren van randvoorwaarden aan het beheer van een GW-vorm noodzakelijk om onder meer de vrijwilligheid te garanderen. Het werken via een Charter biedt op dit vlak wellicht onvoldoende garanties omdat er vragen rijzen over de afdwingbaarheid ervan. Op dezelfde manier kan de vraag gesteld worden of eisen opleggen aan de beheersvorm afdwingbaar is. Dit probleem stelt zich minder als het beheer uitgaat van een publieke actor.

Samenvattend kunnen we stellen dat het faciliteren van GW-vormen gebaat zal zijn bij een definitie van de GW-vorm die de ruimtelijke opbouw vastlegt, maar ook aspecten van de beheersvorm. Dergelijke definitie zal belangrijke beleidsmatige knelpunten verhelpen die vandaag bestaan.

De nodige uitvoeringsmodaliteiten van zo'n definitie zijn: het opstellen van een apart Technisch verslag met eigen oppervlakte- en bezettingsnormen, het garanderen van vrijwilligheid en gezamenlijk beheer door de bewoners via een huishoudelijk reglement in een VME, via de statuten in een Gwoon-coöperatieve of via de participatie van een publieke woon- of zorgactor.

GW in de sociale huisvesting?

Wat betreft de mogelijkheid voor GW in de sociale huisvesting, vormen de toewijzingsvoorwaarden het voornaamste knelpunt. De toegangsvoorwaarden tot een sociale woning houden - door de voor-rangsregels en prioriteiten die gehanteerd worden - risico's in op discriminatie (Comhaire *et al.*, 2014). Aangezien de vraag het aanbod vele malen overtreft, zien kandidaten die op geen enkele voor-rangs-regel een beroep kunnen doen hun kans op toewijzing ernstig dalen. Door die schaarste worden voor-rangsregels nagenoeg toegangscriteria. Indien er voorrang voor GW zou ingebouwd worden, of indien een deel van het patrimonium voor GW gereserveerd wordt, dreigt dit effect nog toe te nemen. Zolang het aanbod van de sociale huisvestingssector voor alle gezinnen die er aanspraak op maken niet ver-groot, lijkt het moeilijk te verantwoorden om een deel van het patrimonium voor GW te reserveren. Dit is meteen een essentieel verschil met Nederland of Duitsland waar de sociale huisvesting een veel bredere (en deels geprivatiseerde) markt is met het karakter van 'volkshuisvesting'. In zo'n context kan men wel een segment opzij zetten voor GW-projecten.

GW kan wel een meerwaarde betekenen in de sociale huisvesting door de rol die de bewonersgroe-pen mogelijk kunnen opnemen in het beheer en de begeleiding van medebewoners. Dit kan de leef-baarheid ten goede komen, en mogelijk kan het zelfs kostenbesparend zijn indien de bewonersgroep een aantal taken op vlak van beheer, begeleiding of onderhoud van de huisvestingsaanbieder over-neemt.

Tenslotte biedt de formule van de 'constructieve benadering overheidsopdrachten' reeds mogelijk-heden om gemengde projecten te realiseren waarin een SHM en een private partij samenwerken, en waarin GW kan tot stand komen. Het beter afstemmen van deze formule op de noden van GW en meer ervaring via pilootprojecten kunnen dit nog stimuleren.

Lijst van afkortingen

APB	Autonoom Provinciaal Bedrijf
BHC	Brusselse Huisvestingscode
BVR	Besluit Vlaamse Regering
CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen
CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
CVBA	Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
CVBA-so	Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk
EKM	Erkend kredietmaatschappij
GIMV	Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Vlaanderen
GW	GW
MB	Ministerieel Besluit
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
SHM	Sociale Huisvestingsmaatschappij
SKV/M	Sociale Kredietvennootschap/- maatschappij
SVK	Sociaal Verhuurkantoor
VCRO	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
VR	Vlaamse Regering
Vg	Vlaamse gemeenschap
VG	Vlaams gewest
VHB	Vlaamse Huurdersbond (vervangen door VHP)
VHM	Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (vervangen door VMSW)
VHP	Vlaams Huurdersplatform (ex VHB en VOB)
VIVAS	Vereniging Inwoners van sociale woningen
VLM	Vlaamse landmaatschappij
VLEM	Vlaamse Erkende Maatschappijen
VME	Vereniging van Mede-eigenaars
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (ex VHM Vlaamse Huisvestingsmaatschappij)
VOB	Vlaams Overleg Bewonersbelangen (vervangen door Vlaams Huurdersplatform)
VVGS	Vereniging van Vlaamse Gemeenten en Steden
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (huursector)
VWC	Vlaamse Wooncode van 15.07.1997
VWF	Vlaams Woningfonds
VZW	Vereniging zonder winstoogmerk

1. Voorwerp en methodologie van het onderzoek

1.1 Voorwerp

De belangstelling voor GW, dat in België - behalve in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - in vergelijking met andere Europese landen nog in de kinderschoenen staat, neemt toe. Talrijke initiatiefnemers pogen projecten op poten te zetten, maar stuiten daarbij regelmatig op regelgeving die de ontwikkeling en de realisatie van hun projecten in de weg staat.

Dit rapport heeft als eerste doelstelling het afbakenen van het concept GW voor beleidsdoeleinden. De tweede doelstelling bouwt verder op die afbakening en is erop gericht om de knelpunten die vandaag GW belemmeren in kaart te brengen en pistes voor te stellen om deze weg te nemen. We spreken over knelpunten wanneer huishoudens die opteren voor GW een nadeel ondervinden in vergelijking met huishoudens die voor individuele woonvormen kiezen. Het gaat hier dus om het wegwerken van discriminatie tussen woonvormen en het verschaffen van inzicht in de aanpassingen aan het regelgevend kader die nodig zijn om het GW beleidsmatig te faciliteren. Een derde, zij het ondergeschikte doelstelling is het reflecteren over beleidsmaatregelen die GW bijkomend ondersteunen, dus over een stimulerend kader voor GW. Dit soort maatregelen zal er op gericht zijn om drempels die vandaag de vlotte realisatie van GW verhinderen te verlichten. Hier wordt ingespeeld op de argumenten van een aantal betrokken organisaties die erop wijzen dat GW een aantal voordelen heeft ten opzichte van individueel wonen zoals beter betaalbaar wonen, toegang tot en mogelijk lagere gedeelde kosten voor o.a. infrastructuur, mobiliteit en aangepaste voorzieningen, compactere woonvormen die zorgen voor verdichting, beter gebruik van de ruimte en de beschikbare panden en minder energieverbruik. GW zou ook kunnen leiden tot meer sociaal contact en ontmoeting en zo bijdragen aan een sterker sociaal weefsel.

Het in kaart brengen van de knelpunten voor GW binnen het Vlaamse regelgevend kader aan de hand van bestaande praktijken is binnen het opzet van dit rapport echter prioritair, terwijl het voorstellen van mogelijke stimulerende maatregelen die de drempels kunnen verlagen een secundaire doelstelling is.

1.2 Methodologie

Eén blik op de bestaande rapporten wijst aan dat er al uitgebreid onderzoek omtrent het onderwerp bestaat. In de vele rapporten, knelpuntennota's en andere studies worden echter uiteenlopende begrippen gehanteerd om de variatie in vormen van GW te benoemen¹. Daarnaast hebben talrijke organisaties projecten opgestart - en al dan niet gerealiseerd - die eveneens een breed en divers palet aan GW-vormen bestrijken.

¹ Zie bijvoorbeeld Samenhuizen vzw i.s.m. Artesis Hogeschool Antwerpen en Habitat et Participation asbl (2010), 'Samenhuizen in België, Waar staan we, waar gaan we'; Kenniscentrum Woonzorg Brussel (2012), Wonen zonder zorg(en), 10 woonvormen om over na te denken.

In een eerste stap bakenen we dan ook het concept 'GW' af. Dit is geen louter vrijblijvende academische oefening. Het gaat hier om een afbakening die moet resulteren in een definitie die beleidsmatig bruikbaar is. Dat betekent in de eerste plaats een definitie die toestaat om een faciliterend beleidskader voor GW te ontwikkelen en de ongelijke behandeling die het vaak te beurt valt in de huidige wetgeving weg te werken. In tweede instantie moet de definitie desgewenst ingeperkt kunnen worden in functie van het ontwikkelen van stimulerende beleidsmaatregelen voor specifieke vormen van GW. In deze afbakeningsoefening focussen we ons op een definitie die bruikbaar is voor het woonbeleid en het ruimtelijk ordenings- of omgevingsbeleid. In het eerste beleidsdomein zijn de instrumenten opgenomen die huishoudens ondersteunen in het realiseren van hun recht op wonen en bestaat er vandaag een ongelijke behandeling van huishoudens die voor GW kiezen tegenover zij die dat niet doen. In het tweede beleidsdomein, ruimtelijke ordening, treffen we ook belangrijke belemmeringen aan die de realisatie van projecten van GW in de weg kunnen staan of bemoeilijken. Daarnaast zijn er nog knelpunten en drempels in de beleidsdomeinen van fiscaliteit, sociale zekerheid, zorg en energie.

Na de afbakening van het concept GW worden de voornaamste knelpunten en drempels opgelijst en wordt nagegaan hoe deze belemmeringen uit de weg zouden kunnen gewerkt worden en welke de eventuele gevolgen daarvan kunnen zijn op het beleid. Dit resulteert in een aantal beleidsaanbevelingen in de eerste plaats faciliterend en gerangschikt volgens de prioriteiten zoals aangegeven in de doelstellingen van het woonbeleid en omschreven in de Vlaamse Wooncode.

Het afbakenen van het concept en het oplijsten van de knelpunten, drempels en de aanbevelingen voor het beleid gebeurt hoofdzakelijk aan de hand van desktop-onderzoek en interviews van betrokken actoren.

2. Afbakening van het concept GW op basis van vier dimensies

Om klaarheid te scheppen in de veelheid aan begrippen en mogelijke begripsverwarring tegen te gaan, vat dit onderzoek aan met een screening van bestaande projecten (zie lijst, bijlage 1), concepten en woonvormen, en tracht het deze op een systematische wijze te typeren aan de hand van vier cruciale dimensies die GW onderscheiden van individuele woonvormen: de ruimtelijke opbouw van de Gwoning, bewonerstitels en beheer van de Gwoning, motivatie en doelgroepen.

In individuele woonvormen komt elke volwaardige wooneenheid exact overeen met één huishouden. Vooraleer we de verschillende onderscheidende dimensies van GW kunnen bespreken, moeten we dus eerst het begrip 'huishouden' en aanverwante begrippen zoals 'gezin' en 'woning' zoals deze gebruikt worden in verschillende regelgevende kaders of door overheidsinstellingen scherp stellen.

Vanuit fiscaal oogpunt (volgens de Federale Overheidsdienst FOD) is een huishouden een groep personen die op hetzelfde unieke adres gedomicilieerd is, ongeacht of zij gehuwd zijn, een samenlevingscontract hebben of familiale banden hebben. De FOD Economie erkent reeds een beperkte vorm van 'collectieve huishoudens'.

Onder huishouden verstaat men alle personen die gewoonlijk eenzelfde woning betrekken en er samen leven. Een huishouden bestaat ofwel uit een persoon die gewoonlijk alleen leeft, ofwel uit twee of meer personen die al dan niet door verwantschap aan elkaar verbonden zijn. Twee soorten huishoudens worden onderscheiden: de private huishoudens en de collectieve huishoudens. Onder collectief huishouden wordt verstaan: religieuze gemeenschappen, rusthuizen, weeshuizen, studenten- en werkliedenhuizen, ziekenhuizen en gevangenis (FOD Economie, 2009).

De fiscale definitie van het (private) huishouden - indien bestaande uit *twee of meer personen* - duidt zowel op gemeenschappelijk als op individueel wonen, omdat in de definitie geen uitspraak wordt gedaan over de relatie die de leden ervan al dan niet met elkaar onderhouden. Personen *die gewoonlijk eenzelfde woning betrekken en er samen leven* worden in de Vlaamse Wooncode (hierna VWC) (art. 2, §1, 8°) omschreven als een 'gezin'. Toch zijn 'huishouden' en 'gezin' geen synoniemen, de laatste sluit immers alleenstaanden uit:

'Gezin': meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben

Geen van beide definities ('huishouden' en 'gezin') is bijgevolg eenduidig toe te passen op GW. Het zou betekenen dat personen die GW in veel gevallen als een 'gezin' of 'een huishouden' zullen beschouwd worden, terwijl ze eerder als een 'woongemeenschap' te omschrijven zijn. In een woongemeenschap kunnen *meerdere huishoudens* - gezinnen of alleenstaanden - autonoom samen wonen op één 'hoofdverblijfplaats'.

In bovenstaande definities wordt een huishouden of gezin gedefinieerd in termen van de woonsituatie van de leden ervan. Dat blijkt ook andersom het geval te zijn. In de Vlaamse Wooncode wordt een ‘woning’ of ‘wooneenheid’ als volgt gedefinieerd (art. 2, §1, 31°):

‘Woning’: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

Ook hiermee kunnen GW-vormen moeilijk van andere woonvormen onderscheiden worden. Belangrijk in dit opzicht is dat de Vlaamse Wooncode kamers als een aparte woonvorm definieert (art. 2, § 1, 10° bis):

‘Kamer’: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Indien een wooneenheid dus niet over deze drie basisvoorzieningen beschikt - omdat minstens één ervan wordt gedeeld - wordt die beschouwd als een kamer. Een kamer op zich wordt dan uitzonderlijk beschouwd als een wooneenheid. Het onderscheid tussen het permanent in een kamer wonen of in een (eengezins)woning (en er zijn domicilie nemen) is in het huidige beleidskader voor interpretatie vatbaar. Omdat een kamer ook als een woning beschouwd wordt, kan men er ook zijn domicilie nemen, en er dus permanent verblijven. Nochtans lijkt een omzendbrief uit 2011 (Van den Bossche, 2011) te suggereren dat kamerwoningen niet bedoeld zijn voor het permanente verblijf van gezinnen aangezien er expliciet verwezen wordt naar ‘alleenstaanden’.

Of de bewoners van een pand duurzaam samenwonen (en het pand dus als een eengezinswoning beschouwd moet worden), dan wel alleenstaanden in hetzelfde pand zijn (en in kamers wonen), is een beoordeling die op basis van de concrete situatie ter plaatse gemaakt moet worden, rekening houdend met de concrete gegevens (Van den Bossche F., 2011).

Nochtans voorzien de bezettingsnormen voor kamerwoningen wel de mogelijkheid dat meerdere personen in een kamer samenwonen.

Een ‘gemeenschappelijke woning’ kan in sommige gevallen ook ‘kamerwoningen’ bevatten waar *meerdere* alleenstaanden - net zoals *meerdere* gezinnen - zich als autonome huishoudens in één woning domiciliëren.

De vier dimensies

Het voornaamste element dat een gemeenschappelijke woning van een zelfstandige woning onderscheidt, is dat bepaalde ruimtes die in een zelfstandige woning aanwezig en toegankelijk moeten zijn voor het huishouden dat de woning bewoont, in een gemeenschappelijke woning door de woongemeenschap worden gedeeld. Verder in dit rapport zullen we die ruimtes die exclusief ten dienste staan van één huishouden bestempelen als ‘private ruimtes’ terwijl we de ruimtes die gedeeld worden door meerdere huishoudens ‘gemeenschappelijke ruimtes’ noemen. Dit brengt ons onmiddellijk bij de eerste dimensie: de ruimtelijke opbouw van de gemeenschappelijke woonvorm. De aard en de mate van het delen van ruimtes laat toe verschillende vormen van GW van elkaar te onderscheiden. Desgevallend kunnen niet alleen ruimtes, maar ook andere voorzieningen gedeeld worden (bijvoorbeeld een gemeenschappelijke energieinstallatie). Een beleidsmatige definitie zal een

uitspraak moeten doen over welke ruimtes en voorzieningen er gedeeld moeten worden om van een gemeenschappelijke woning te kunnen spreken.

Een ander belangrijk onderscheid tussen GW en individueel wonen schuilt in een andere verhouding tussen woning en bewonerstittel.² Doorgaans wordt één woning door één huishouden gehuurd of in eigendom gehouden, al zijn er op dit vlak talrijke vrijheidsgraden, zoals mede-eigendom, erfpacht of opstal en (gedeeltelijke) onderverhuur. Het verschil is dat er bij GW nooit een een-op-een relatie zal bestaan tussen de huishoudens die de woning bewonen en de bewonerstittel(s) van de woning. Dit alles stelt ook onmiddellijk de vraag naar wie er verantwoordelijk is en zorg draagt voor de woning. Wederom bestaat daar op vandaag al een wettelijk kader voor (zie bijvoorbeeld de wetgeving op de mede-eigendom) maar is het zo dat er bij GW steeds een keuze zal gemaakt moeten worden over wie er voor beheer en onderhoud verantwoordelijk is. Deze aspecten behandelen we verder onder de noemer van bewonerstitels en beheersvormen van de gemeenschappelijke woonvorm. Deze dimensie laat ook toe verschillende vormen van GW van elkaar te onderscheiden.

Verder onderscheiden gemeenschappelijke woonvormen zich door de verschillende motivaties die de groepen van huishoudens hebben om samen te wonen of ruimtes of voorzieningen (aanhorigheden zoals tuinbergingen, gemeenschappelijke parkeerruimtes of -garages, ...) van woningen te delen. Het is beleidsmatig belangrijk om die motivaties te identificeren en van elkaar te onderscheiden omdat ze aanleiding kunnen geven tot ondersteuningsmaatregelen uit verschillende beleidsdomeinen, zoals zorg, de nood aan betaalbare huisvesting en dergelijke meer. Een focus op motivaties leidt uiteraard ook tot het zichtbaar maken van de onderlinge diversiteit in gemeenschappelijke woonvormen. Motivaties voor GW hangen sterk samen met de doelgroep waarop gemeenschappelijke woonvormen zich richten. Sommige projecten richten zich specifiek op ouderen, andere op zorgbehoevenden of op lage inkomensgroepen. Vandaar typeren we de aangetroffen gemeenschappelijke woonvormen ook aan de hand van de dimensies motivaties en doelgroepen.

De verschillende dimensies worden hierna één na één besproken, waarbij er voor de belangrijkste of meest relevante vormen van GW telkens wordt aangegeven hoe zij op de aangegeven dimensie van elkaar verschillen. Uiteraard staan de verschillende dimensies niet los van elkaar. Focussen op een doelgroep of vertrekken vanuit een motivatie kan immers ook gevolgen hebben op de gemeenschappelijke ruimtelijke opbouw van de woonvorm en het beheer ervan.

2.1 Ruimtelijke opbouw van de woonvorm: ‘gemeenschappelijke leefruimtes’ als onderscheidend criterium

De gemeenschappelijke woning is een combinatie van private en gemeenschappelijke ruimtes. Niet alle ruimtes laten echter toe om van GW te spreken van zodra ze gedeeld worden. Het delen van een parkeerplaats, tuin of fietsenberging is nu al eigen aan vele mede-eigendommen en juridisch geregeld, dus dit wordt niet als GW beschouwd.

Het delen van buitenruimte kan dus geen onderscheidend criterium zijn om van GW te spreken, het delen van bewoonbare ruimtes wél. We vinden reeds een aantal definities terug van ‘woonlokaal’, ‘woonvertrek’ en ‘leefruimte’ in de Vlaamse regelgeving of officiële documenten. Een ‘woonlokaal’

² Bewonerstittel wordt hier gebruikt als de vertaling van het Engelse ‘tenure’ (soms ook ‘eigendomstittel’ of ‘-status’).

wordt in het technisch verslag in het kader van een conformiteitsonderzoek beschreven als een *leefkamer, keuken of slaapkamer*. Dit is een duidelijke maar zeer enge definitie. Een definitie van 'woonvertrekken' is dan weer heel ruim en kan teruggevonden worden in het Statistische formulier dat bij de bouwvergunning gevoegd dient te worden voor de berekening van de 'bewoonbare oppervlakte' (ADSEI, 2015). Bij beide omschrijvingen worden alleen ruimtes van minimum 4 m² in beschouwing genomen.

Een woonvertrek is een ruimte in een woning afgescheiden van andere ruimtes door van de vloer tot de zoldering reikende afsluitingen met een minimumoppervlakte van 4 m² en minimumhoogte boven de vloer van 2 m. Dit zijn de vertrekken die bestemd zijn voor de essentiële noodwendigheden van het gemeenschappelijk leven (rust, eten, ontspanning, studie) of ervoor gebruikt worden, meer bepaald keukens, eet- en woonkamers, slaapkamers, bewoonbare zolder- en kelderkamers en andere voor huisvesting bedoelde ruimtes. Het vertrek dat door een notaris, een advocaat, een architect, een arts, enz. in zijn eigen of in een andere woning als bureel wordt gebruikt, wordt ook beschouwd als een woonvertrek. Volgende vertrekken worden niet beschouwd als woonvertrekken: badkamers, wc's, washuizen, trappen, bergplaatsen, gangen, kelders, zolders, garages en bijgebouwen.

Maar een gedeeld bureau, waar gezamenlijk een vrij beroep wordt uitgeoefend, is een werkplek eerder dan een woonvertrek en is als enige gedeelde ruimte in de woning onvoldoende om van een gemeenschappelijke woning te spreken. Daarentegen kan een gedeeld bijgebouw, dat niet verbonden is aan de woning, ook als gemeenschappelijke ruimte worden gebruikt die eventueel openstaat voor de wijk en niet worden uitgesloten als gedeelde ruimte in een gemeenschappelijk woning.

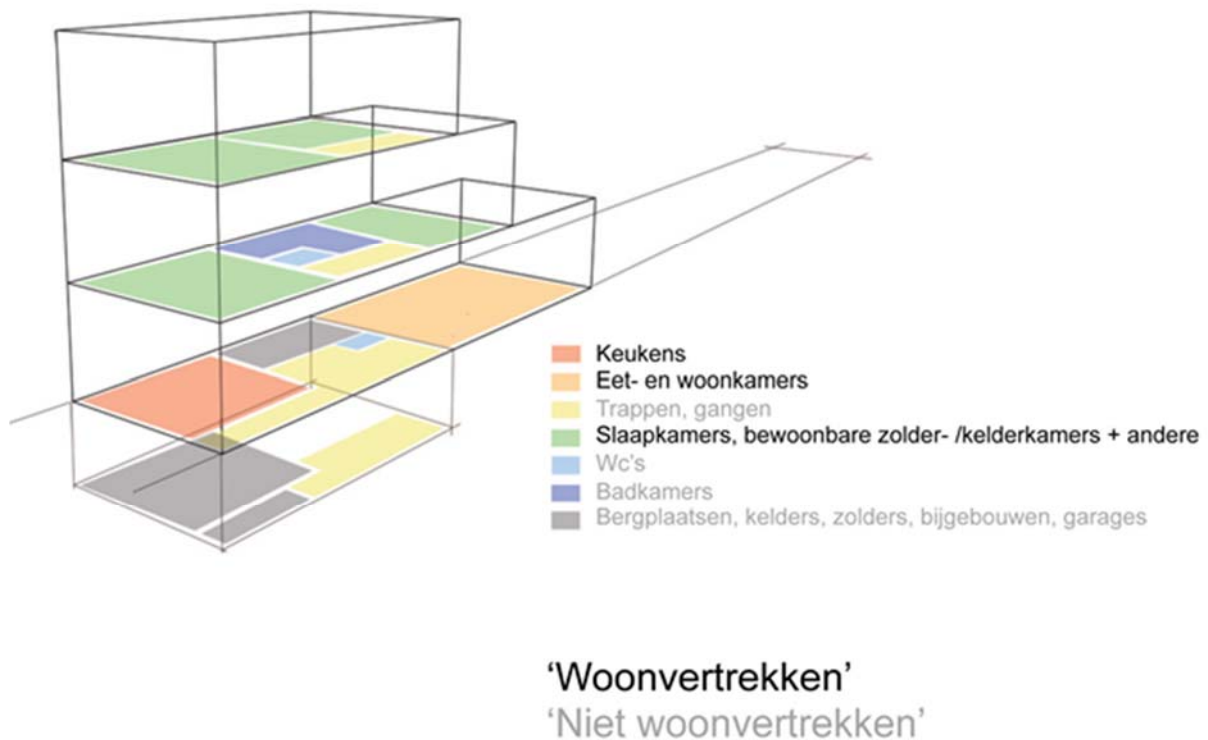
De term 'leefruimte' lijkt ons de meest adequate term om te bepalen welke ruimtes gemeenschappelijk moeten zijn om van GW te kunnen spreken. De Stad Leuven definieert in een recent Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) de leefruimte als volgt:

Leefruimte: vertrekken van de woning ingericht voor eerder langdurig verblijf tijdens de dag, met uitsluiting van de sanitaire voorzieningen, bergingen, wasruimten,...; voorbeelden zijn de woonkamer, studieruimte, eethoek, ... (Verachtert & Premereur, 2013).

Er bestaat wel enige onduidelijkheid of de keuken tot de leefruimtes behoort. In verschillende lokale reglementen en internationale definities wordt de keuken nu eens niet en dan weer wel tot de leefruimtes gerekend. In de bovenstaande definitie behoort de keuken niet, maar de eetruimte wel tot de categorie leefruimte.

Met 'leefruimte' wordt eigenlijk een verblijfsruimte bedoeld, in tegenstelling tot circulatie-, berg- en technische ruimtes. In deze visie wordt de keuken dus wel tot de leefruimtes gerekend, zoals dit in de huidige Vlaamse, Federale en Europese regelgeving en statistiek meestal het geval is (Ryckewaert, 2013). Om die redenen nemen we keukens hier in de categorie 'leefruimte' op.

Figuur 1



Bron: Ryckewaert, 2013

Om van GW te kunnen spreken is er een minimum aan gemeenschappelijke én private leefruimte nodig. Het eerste is inherent aan GW, het tweede belichaamt het recht op privacy. In overeenstemming met wat hiervoor gesteld werd, moet er minstens één private leefruimte zijn die exclusief ter beschikking staat van één huishouden. Als deze er niet is, dan wordt het moeilijker om van aparte huishoudens te spreken.

Al naargelang het aantal en het type gedeelde leefruimtes kunnen de verschillende woonvormen in vijf categorieën worden onderverdeeld³ en kan afgebakend worden welke van deze vijf onder GW valt.

³ Deze indeling wijkt gedeeltelijk af van de categorieën die Samenhuizen vzw hanteert. Samenhuizen vzw onderscheidt vier categorieën van GW, van 'autonome (woon)units met veel of weinig gedeelde voorzieningen' tot 'kamers in een gemeenschappelijke setting waarbij sommige of alle huishoudelijke taken gedeeld worden' (Jonckheere 2014, zie bijlage 2). De reden waarom de opdeling hier slechts ten dele gelijkloopt met die van Samenhuizen vzw is omdat die laatste zich niet beperkt tot de ruimtelijke opbouw in het afbakenen van de types van GW, maar meteen ook elementen die te maken hebben met de organisatie van het samenleven in de woning opneemt. Deze elementen in verband met beheer en organisatie komen in de tweede dimensie aan bod.

Tabel 1 Categorieën van gemeenschappelijke woonvormen volgens gedeelde ruimte (Vlaanderen)

Minimum private ruimtes	Minimum gemeenschappelijke ruimtes
I. Appartement, tweewoonst, duowonen, kangoeroewonen	
alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer ⁴	Inkom, trappenhal, evt. garage of parkeer-gelegenheid, fietsen- en kindervanenstalling, berging
II. Co-wonen	
alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer	Zie I. + tuin, wasplaats
III. Co-housing	
alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer	Zie II. + keuken en eetkamer
IV. Woongroep, gemeenschapshuis, hospitasysteem	
slaapkamers	Zie III. + woonkamer, badkamer
V. Kazerne, internaat, commune⁵, leefgemeenschap	
geen	Zie IV. + slaapkamers

De verschillende woonvormen worden ‘geklasseerd’ of samengebracht met de benamingen zoals ze in de (Nederlandstalige) literatuur voorkomen.

Categorie I

In deze groep betreffen de gedeelde ruimtes enkel circulatieruimtes en geen leefruimtes.

Appartement: gebouwfahankelijke wooneenheid, geïntegreerd in een appartementsgebouw of collectief geheel van onderling geschakelde en gestapelde wooneenheden (= minimaal drie appartementen per gebouw). Individuele appartementen kunnen meer dan één woonlaag bestrijken (VMSW, 2008).

Tweewoonst: twee volledige gescheiden wooneenheden onder één dak die elk bewoond worden door één huishouden (Samenhuizen vzw, 2010)

Andere benamingen en subvormen:

- Duo-wonen: vorm van tweewoonst: een gestapelde woning, bestaande uit één gelijkvloerse wooneenheid (benedenwoning) en één (grotere) wooneenheid op de verdieping, meestal voorzien van een bijkomende woonlaag (bovenwoning) (VMSW, 2008).
- Zorgwonen: een vorm van tweewoonst waar er (meestal) intergenerationele solidariteit is tussen de huishoudens die de woningen bewonen, ook kangoeroewonen genoemd (Samenhuizen vzw, 2010).

⁴ Al dan niet met WC, die kan ook apart zijn.

⁵ Tegenwoordig hebben - veel maar niet alle - internaten en communes ook privéslaapkamers. Ze zijn dus eigenlijk geëvolueerd naar woongroepen of gemeenschapshuizen. Vermits ook de ‘strengere’ vorm nog bestaat, behouden we ze als een aparte categorie.

Voorbeelden:

- enkele Brusselse organisaties zoals de Foyer (Dar al Amal), 't Stad-huis vzw, les Trois Pommiers verhuren kangoeroewoningen met een gewoon huurcontract van 3 of 9 jaar, met de geldende opzegtermijnen.

Intergenerationele solidariteit duidt voornamelijk op de relatie tussen de bewoners die slechts minimale gevolgen heeft voor de ruimtelijke eigenschappen van de woning. Intergenerationeel samenwonen wordt echter dikwijls als een pioniersvorm van GW beschouwd. Het gaat hier om een woonvorm voor een specifieke doelgroep (ouderen, hulp- en zorgbehoevende). Voor deze categorie zou daarom een aparte definitie kunnen worden opgemaakt zoals ook gesuggereerd door Samenhuizen vzw en naar voorbeeld van de Brusselse Huisvestingscode⁶ (Ordonnantie van 11 juli 2013, art. 2, §1, 26°) die een intergenerationele woning omschrijft als

een gebouw met minstens twee woningen waarvan één wordt betrokken door een persoon ouder dan vijftig jaar en waarbij de gezinnen wederzijdse diensten verlenen die zijn opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument.

Categorie II

In deze categorie van woonvormen worden er evenmin leefruimtes gedeeld. Wettelijk stelt deze woonvorm minder problemen voor wat betreft de ruimtelijke aspecten en het beheer wordt geregeld via een Vereniging van Mede-eigendom (verder VME).

Co-wonen: een aantal zelfstandige wooneenheden die bewoond worden door aparte huishoudens, die enkel een tuin, een fietsenstalling, een wasplaats of andere niet-leefruimtes delen zoals een gastenkamer, een werkatelier of dergelijke.

Andere benamingen en subvormen (volgens Samenhuizen vzw):

- gestippeld wonen: een vorm van co-wonen waarbij de betrokken huizen of appartementen fysiek niet bij elkaar aansluiten maar ruimtelijk verspreid liggen;
- harmonica wonen: een vorm van co-wonen waarbij de betrokken huizen of appartementen ruimtelijk naast elkaar liggen;
- centraal wonen: in Vlaanderen is centraal wonen een vroegere benaming voor co-wonen. In Nederland is Centraal Wonen een term die toegekend wordt aan woonvormen die niet leefruimte(s) delen. Veelal worden deze gerealiseerd in samenwerking met een woningcorporatie (het Nederlandse equivalent van de sociale huisvestingsmaatschappij of SHM, deels geprivatiseerd). Het gaat meestal om eerder grote projecten die vaak in clusters georganiseerd zijn. Er zal hier verder niet meer naar centraal wonen verwezen worden maar naar co-wonen, een meer algemene term die ook centraal wonen omvat.

Voorbeeld van co-wonen: de Molen van Rotselaar: een complex van 12 zelfstandige woonsten rond een woonerf met gemeenschappelijke tuin, wasplaats en fietsenstalling.

⁶ Voor de Vlaamse definitie van Zorgwonen zie hoofdstuk 4 'Bestaande definities'.

Categorie III

Co-housing: een woonvorm waarbij huishoudens wel zelfstandige wooneenheden (huizen of appartementen) bewonen maar daarnaast ook gebruik maken van uitgebreide gedeelde leefruimtes, zoals keukens, eetzaal of andere ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik die in sommige gevallen ook voor niet-bewoners worden opengesteld (Samenhuizen vzw, 2010). Naast ruimtes die in co-wonen voorkomen, zijn in co-housing projecten ruimtes voorzien die samen eten toelaten, zoals een gemeenschappelijke keuken en eetzaal. Ruimtes die ten dienste staan van gemeenschappelijk gebruik door de bewoners en niet-bewoners komen minder vaak voor. In dit laatste geval gaat het dan wel om niet-lucratief gebruik, aangezien er in het andere geval sprake is van een commerciële activiteit. Handelsgebruik of handelshuizen rekenen we niet tot gemeenschappelijke woonvormen.

Andere benamingen en subvormen:

- Abbeyfield vzw hanteert op haar site de term/merknaam 'Zelfstandig Samen Wonen': een subvorm van co-housing, meestal gericht op ouderen, waarbij de bewoners in zelfstandige wooneenheden leven maar samen één of meerdere gemeenschappelijke leefruimtes beheren. Meestal gaat het om zelfstandige wooneenheden met een gedeelde eetzaal en keuken onder één dak. Volgens Abbeyfield vzw is 'Zelfstandig Samen Wonen' gericht op privacy, goed nabuurschap en openstaan voor sociale interactie.

Voorbeelden:

- Casa Nova, Schaarbeek, Brussel: 14 wooneenheden, met als objectief het streven naar lage energie. De gemeenschappelijke ruimtes zijn tuin, polyvalente zaal met keuken, fietshok, moestuin en groen dak.
- In Co-housing Vinderhout (Gent) werden 18 privéwoningen opgetrokken rond een centraal gelegen pleintje en een gemeenschappelijk paviljoen waarin tweemaal per week voor de groep wordt gekookt. Verder kan men in het paviljoen ook terecht om te wassen, muziek te maken, home office, ...er zijn ook twee gastenkamers (Demey & Provoost, 2013). Ook het grootste deel van de tuin is gemeenschappelijk.

Categorie IV

Woongroep: een woonvorm waarbij bewoners alle leefruimtes delen, met uitzondering van de slaapkamer/kleine privé woonkamer zonder keuken of badkamer.

Andere benamingen en subvormen:

- gemeenschapshuis: een woongroep met meestal een meer tijdelijk karakter, bv. van studenten;
 - hospita-wonen: specifieke vorm van intergenerationeel samenwonen waarbij (meestal) een oudere één of meerdere kamer(s) in zijn of haar woning ter beschikking stelt aan studenten of niet-studenten.
- (Beide voorgaande woonvormen vallen doorgaans onder de regelgeving voor 'kamers').

Voorbeeld: un toit, deux âges (vzw actief in Wallonië en Brussel): een oudere persoon stelt een betaalbare kamer te beschikking van een student (die er niet gedomicilieerd is) in ruil voor gezelschap en hulp in het dagelijkse huishouden. Het samen wonen wordt vastgelegd in een charter en een huurcontract.

Categorie V

Leefgemeenschap: een woongroep waarbij het huishouden volledig gemeenschappelijk is en mensen doorgaans uit overtuiging participeren.

Kazernes, communes, internaten en kloosters zijn soms woonvormen waarbij alle leef- en andere ruimtes gedeeld worden en waar bewoners dus niet beschikken over private ruimtes. Indien dit wél het geval zou zijn, horen ze bij de vorige categorie. Voorbeelden van historische leefgemeenschappen zijn sommige hippiecommunes uit de jaren 1960.

Conclusie

Binnen deze dimensie 'Ruimtelijke opbouw' draait de discussie rond de vraag of een bepaalde woonvorm als gemeenschappelijk te benoemen valt, in essentie om het type ruimtes dat gemeenschappelijk of privaat is en de verhouding tussen beide. Het moet gaan om minstens één gedeelde leefruimte vooraleer er sprake kan zijn van GW.

We beschouwen daarom de eerste twee categorieën niet als vormen van GW. Er bestaan vandaag eenduidige definities in beleidsteksten die deze woonvormen ondubbelzinnig typeren. Bovendien kunnen de gemeenschappelijke delen van deze woonvormen - die geen leefruimtes zijn - perfect opgenomen worden in een koopakte waardoor deze woonvorm vanuit beleidsmatig perspectief eigenlijk ook geen problemen stelt noch administratief, noch financieel.

De meeste vormen van intergenerationeel samenwonen hebben geen gedeelde leefruimte, terwijl er wel 'diensten' worden uitgewisseld tussen specifieke doelgroepen. Deze vorm wordt daarom best apart gedefinieerd, zoals vandaag de dag al het geval is voor Zorgwonen (Kangoeroewonen, intergenerationeel) in de VCRO. Het vastleggen van een definitie voor andere vormen van zorgwonen, zonder gedeelde ruimtes, maar waarbij 'diensten' gedeeld worden, of wat men noemt 'collectieve woonzorg', valt onder het Zorgbeleid en heeft al een kader in het Woonzorgdecreet (woonzorg = thuiszorg).

Naar analogie van de eerste twee categorieën waar geen enkele leefruimte wordt gedeeld, wordt ook de vijfde categorie bij gebrek aan private leefruimte niet als GW beschouwd.

Categorieën III (co-housing) en IV (woongroep, gemeenschapshuis, hospitasysteem) worden hier dus wel als GW beschouwd.

2.2 Bewonerstitels en beheer

Als we het hebben over gemeenschappelijke leefruimtes dan stelt zich allereerst de vraag welke (zakelijke of persoonlijke) eigendoms- en/of gebruiksrechten er gelden. Deze rechten worden juridisch vertaald in bewonerstitels. Bewonerstitels beïnvloeden in grote mate de beheersaspecten van de GW-projecten. Beheer en bewonerstitels zijn dus nauw met elkaar vervlochten. Onder 'beheer' verstaan we het (gezamenlijk) verantwoordelijk zijn en zorgdragen voor iets (Nederlandse Encyclopedie, 2015).⁷ In dit hoofdstuk komen eerst een aantal (bestaande) en voor GW relevante juridische bewonerstitels of rechtsvormen aan bod. Daarna bespreken we hoe in deze rechtsvormen aspecten van het beheer

⁷ <http://www.encyclo.nl/begrip/beheer> (21.06.15).

geregeld zijn (zoals het gebruik en het onderhoud/herstelling/renovatie van de gemeenschappelijke delen van het onroerend goed - met inbegrip van de tuin - en de inboedel: meubels, huishoudapparaten zoals wasmachine, werkmateriaal, ...) en vervolgens hoe er in innovatieve concepten naast het beheer van de gemeenschappelijke ruimtes gezocht wordt om ook zelfbeheer en participatie op te nemen in de statuten en zo GW-projecten mogelijk maken. De volgende bewonerstitels en beheersconcepten zijn niet de enige - er zijn tal van andere mogelijkheden - maar we beperken ons tot de voor de verschillende gesprekpartners meest relevante. In hoofdstuk 3 onderzoeken we welke knelpunten er bestaan voor de verschillende bestaande bewonerstitels en nieuwe beheersconcepten die gebruikt worden in GW-projecten.

2.2.1 Bewonerstitels

Wat de (bestaande) juridische/rechtsvormen voor GW-projecten betreft, moet er een onderscheid gemaakt worden volgens de volgende kenmerken van de bewonerstitel: zijn de bewoners eigenaars, aandeelhouders of huurders en zijn ze dit van de grond, de woning en/of de gemeenschappelijke ruimtes?

2.2.1.1 Vereniging van Mede-Eigenaars (VME)

In geval het om een groep eigenaars-al-dan-niet-bewoners gaat wordt er teruggevallen op de bestaande regelgeving over de mede-eigendom. De Vereniging van Mede-eigenaars is een juridische vorm waarbij elke mede-eigenaar behalve zijn woning, ook een deel van de gemeenschappelijke delen van het vastgoed bezit (uitgedrukt in duizendsten in de basisakte). In de VME zijn inspraak en beslissingen van een mede-eigenaar in verhouding met zijn/haar financiële inbreng. Deze formule is goed bekend bij banken en financiële instellingen en wordt momenteel ook het meest aangewend in co-housingprojecten in Vlaanderen (De Bazuin vzw, 2012).

De wet op de mede-eigendom is van toepassing op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen is verdeeld volgens kavels die elk een gebouw privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten. Is er sprake van een verdeeld eigendomsrecht, met gemeenschappelijke delen, dan is de wet van toepassing (art. 577-3, Burgerlijk Wetboek).

2.2.1.2 Coöperatieve

Een andere organisatie van de bewonerstitel, waarvan verschillende bronnen en gesprekspartners (Samenhuizen vzw, 2014b) aangeven dat het één van de meest geschikte formules is voor GW, is de Coöperatieve Vereniging met Beperkte Aansprakelijkheid (CVBA). Dit is een vennootschap die eigenaar is van de woningen en deze verhuurt aan de bewoners. Elke individuele vennoot beschikt over een aandeel van het kapitaal van de vereniging, maar er is geen eigenaar van een specifieke woning.

Volgens de studie 'Coöperatief GW' (Samenhuizen vzw, 2014) biedt de coöperatieve structuur verschillende voordelen. Wanneer de vennootschap eigenaar blijft van de units, kan ze het gemeenschappelijk woonconcept op lange termijn garanderen. Men kan ook niet-bewoners bij de structuur betrekken, zodat er twee soorten vennoten kunnen zijn: de actieve (de bewoners) en de meer passieve (vrienden, familie, sponsors, gebruikers, ...). Een coöperatieve structuur is een zeer

geschikte structuur om extern kapitaal aan te trekken (via aandelen) en om niet-woon activiteiten te betrekken in de woongemeenschap of samenwerkingen aan te gaan in een ruimer verband (financiering, dienstverlening). Door samenwerking tussen coöperatieven kan een krachtig netwerk worden opgezet. Primaire coöperatieven zouden dan dienen voor de woongemeenschappen, secundaire coöperatieven voor diensten en financiering (Samenhuizen vzw, 2014b). Bij de knelpunten in hoofdstuk 3 gaan we dieper in op de voor- en nadelen van deze structuur.

Voorbeelden:

- in Scandinavië kent men het zogenoemde ‘moeder en dochter’ model voor wooncoöperatieven. Het houdt de combinatie in van een primaire coöperatieve, de eigenlijke wooncoöperatieve, meestal op de schaal van het huizenblok of de woongroep. Daarnaast bestaat er een secundaire coöperatieve die diverse functies kan vervullen, zoals o.a. deze van spaarbank (‘eerst sparen, dan wonen’), die ook leningen kan verstrekken.

In Vlaanderen zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk (CVBA-so) of soms ook naamloze vennootschappen. In enkele van die coöperatieven zijn alle huurders ook aandeelhouders zoals bijvoorbeeld bij de ABC CVBA Antwerpen (De Keyser, Vermeulen, VMSW).

Ook in Brussel zijn sommige sociale huisvestingsmaatschappijen huurderscoöperatieven waarvan een deel van de bestuurders huurder is en een deel van de aandelen die het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen bovendien in handen is van de privésector (huurders, personen die voor eigen rekening handelen of behoren tot het middenveld van de verenigingen) (BGHM, 2013).

De meeste GW-projecten werken nog altijd onder de vorm van een VME, maar sommige projecten experimenteren met de coöperatieve structuur. Ofwel wordt een de opsplitsing gemaakt tussen de bewonerstitel van de private woonunits, terwijl de gemeenschappelijk gebruikte delen in een coöperatieve ondergebracht worden (zodat ook externe aandeelhouders kunnen betrokken worden), ofwel is de volledige GW woonvorm in de coöperatieve gegoten. Deze laatste structuur komt nog niet veel voor in België waar veel belang wordt gehecht aan private eigendom. Bij een coöperatieve is men immers geen eigenaar van een woning, maar enkel aandeelhouder in de coöperatieve. Men kan dan ook geen woning in de erfenis inbrengen. De Bazuin in Kortrijk en De Koningsmolen in Eliksem (beide in oprichting) werken aan deze vorm (Samenhuizen vzw, 2015).

2.2.1.3 Erfpacht en opstalrecht

De bewonerstitel van GW kan ook de eigendom van grond en de woning of gebouw loskoppelen. Dit wordt onder meer al geregeld via bestaande formules als erfpacht (27 tot 99 jaar) of opstalrecht (0 tot 50 jaar) maar wordt in Vlaanderen nog niet op grote schaal toegepast. Dit is in tegenstelling tot bijvoorbeeld Nederland en de UK waar ‘longleases’ of erfpachtovereenkomsten voor 99 jaar worden afgesloten voor de grond, terwijl de woning in volle eigendom is. Ook vanwege de banken wordt een zekere terughoudendheid voor erfpacht en opstal gesignaleerd. (Vermeir D.,⁸ persoonlijke communicatie, 2015). Dit heeft allicht te maken met de tijdelijke duur van de eigendom (al dan niet opgesplitst in eigendom van de grond en die van het gebouw).

⁸ Zie ook bijlage 4.

In Vlaanderen kunnen Samenhuizen vzw en de BBL (Bond Beter Leefmilieu) dankzij een subsidie van het departement LNE DuLoMi (Duurzaam Lokaal Milieubeleid), in 2014-2015 vijf lokale woonactoren begeleiden bij het lanceren van hun project 'Gemeenschappelijk eco-wonen' (Samenhuizen vzw 2014). Het project dat het verst gevorderd is, is de Geldenaaksebaan in Leuven, waarbij de Stad Leuven de site wenst over te dragen via verkoop of erfpacht (nog af te spreken met de kandidaat-woongroep) (Samenhuizen vzw, 2014c).

2.2.1.4 Huurformules

Vermits volgens de Woninghuurwet (gedeeltelijk) onderverhuren enkel is toegestaan indien de hoofdhuurder er gedomicilieerd is tenzij de hoofdverhuurder een gemeente, een OCMW, een instelling van openbaar nut of een vereniging met sociaal oogmerk is - die er onmogelijk kunnen gedomicilieerd zijn (FOD Justitie, 2013) - komen de meeste samenhuurprojecten tot stand i.s.m. een OCMW (hoofdhuurder) of een krachtige financierder (verhuurder) (Joncheere, Van Slembrouck, Samenhuizen vzw). Het is wel mogelijk om een woning onder het gemeen huurrecht te huren en deze vervolgens onder te verhuren.

Voorbeeld:

- een opstartend project in Roosdaal genaamd 'Dries van Ledeberg' is een ruime dorpswoning met tuin en zicht op het Pajottenland die werd verbouwd naar een mini-co-housing voor vijf huur-units. Iedere huurder beschikt over haar of zijn appartement, een woonkamer met ingerichte keuken, slaapkamer(s) en badkamer. Omwille van de privacy beschikt elk appartement over een terras of privé-tuintje. De grootte van elk appartement hangt af van het aantal gezinsleden. Daarnaast zijn gemeenschappelijke ruimten voorzien zoals een ontmoetingsplaats met keuken die ter beschikking wordt gesteld van de ganse bewonersgroep en dienst kan doen als eet- en zithoek, spel- en ontspanningsactiviteiten, feesten (Samenhuizen vzw, 2013a). De eigenares verbouwt het familie-huis, verhuurt een aantal units maar gaat er ook zelf wonen.

2.2.1.5 Tijdelijke huur- en anti-kraakovereenkomsten

Niet-permanente vormen van GW leiden tot weer andere bewonerstitels. Bij geformaliseerde kraak of tijdelijke bezetting kan er sprake zijn van tijdelijke huurovereenkomsten (zoals bv. 'bezetting ter bede'⁹) of zogenaamde anti-kraakovereenkomsten waarbij eigenaars van leegstaande panden zich akkoord verklaren met een tijdelijke bewoning of bezetting (met of zonder vergoeding), waarbij de eigenaar het voordeel heeft dat er geen ongecontroleerde kraak ontstaat en het gebouw minimaal onderhouden blijft. Het gaat dikwijls om tijdelijke leegstand in afwachting van het verkrijgen van vergunningen bijvoorbeeld voor een herbestemming of renovatie. Vaak gaat het dan om projecten door al dan niet georganiseerde krakersgroepen die veelal vanuit een maatschappelijke overtuiging of engagement tot tijdelijke bezetting overgaan, en waarbij ook niet zelden precare groepen (zoals daklozen) onderdak geboden wordt. Overwegend wordt er in deze projecten gemeenschappelijk gewoond maar niet altijd.

⁹ Bij de bezetting ter bede verleent de eigenaar bepaalde personen bij wijze van gunst het recht om tijdelijk, tot aan de wederopzegging, een onroerend goed te gebruiken. Deze rechtsfiguur werd door het Hof van Cassatie erkend en aanvaard, maar is in België niet wettelijk geregeld (Snick, Snick, & Meulemans, 2011).

De periode van de tijdelijke bezetting wordt dikwijls op voorhand onderhandeld. Een plaatsbeschrijving verzekert het in 'goede' staat houden van het gebouw net zoals bij 'normale' huur. In sommige gevallen zijn er organisaties die het juridische en financiële regelen en de groep begeleiden en materiële ondersteuning geven (bv. kleine herstellingen om toegang te krijgen tot essentiële voorzieningen zoals gas, elektriciteit en water).

Voorbeeld:

- *de vzw Woningen 123 Logements werd opgericht met de bedoeling een alternatief te bieden voor de schaarse en dure woningen in de hoofdstad. Concreet gaat de vereniging op zoek naar private of publieke eigenaars van leegstaande gebouwen. Ze proberen tot een overeenkomst te komen om het gebouw tijdelijk te bezetten. Soms lukt dat, vaak ook niet. Ondertussen heeft de vzw al vier gebouwen onder haar hoede, waaronder een voormalig kantoorgebouw, nr 123 in de Koningstraat te Sint-Joost-ten-Noode waar 63 mensen wonen met een verschillende achtergrond: studenten, mensen zonder papieren en enkele gezinnen (MO, 2013). In de Koningstraat wordt er regelmatig samen gekookt - ook voor buitenstaanders ('tables d'hôte') - en zijn er collectieve ateliers.*

2.2.2 Beheer

2.2.2.1 Beheersaspecten in de bestaande rechtsvormen

In dit hoofdstuk bespreken we de beheersvorm van GW-projecten. In de hierboven behandelde rechtsvormen worden naast de bewonerstitel ook in sommige gevallen aspecten van het beheer geregeld.

In een Vereniging van Mede- Eigenaars (VME) wordt het dagelijks beheer van het onroerend goed verplicht uitbesteed aan een syndicus, die een aantal welomschreven wettelijke taken dient te vervullen. Zijn/haar belangrijkste opdrachten zijn:

- aankondigen van en opstellen van de notulen van de Algemene vergadering (AV) van de VME;
- vermogensbeheerder van de VME (boekhouding en begrotingsraming);
- (laten) uitvoeren van de beslissingen van de VME;
- het dagelijks beheer (wordt wettelijk niet verder gespecificeerd maar het gaat over bijvoorbeeld het regelen van schilderwerken aan gemeenschappelijke delen, onderhoud van de tuin, etc.);
- handhaving van de interne orde;
- vertegenwoordiging van de VME.

De syndicus staat met andere woorden in voor het financieel, technisch, administratief en communicatief beheer van de mede-eigendom. De syndicus - ook wanneer het een 'vrijwillige' syndicus (één van de mede-eigenaars) is - en de VME onderschrijven een schriftelijk contract (mandaat van maximum 3 jaar). Maar huurders zijn niet vertegenwoordigd in welk orgaan dan ook van de VME tenzij zij als lasthebbers door de eigenaar worden aangeduid. Huurders kunnen evenwel hun opmerkingen schriftelijk formuleren om door de syndicus te laten meedelen op de AV (Burgerlijk Wetboek, nieuwe wetgeving 28 juni 2010, art 577-8, §4).

In een coöperatieve kunnen - in tegenstelling tot een VME - stemrechten in de Algemene Vergadering losgekoppeld worden van de kapitaalbreng. In een VME wordt het stemgewicht van een mede-eige-

naar bepaald op basis van de quotiteiten. In de coöperatieve heeft elke vennoot automatisch stemrecht maar dat staat los van (de grootte van) zijn/haar aandeel van het kapitaal. *Daarnaast bestaan er ook manieren om de verdeling van mandaten in de Raad van Bestuur te moduleren* (Jacobs & Van Opstal, 2013). Een coöperatieve kan een betere controle uitoefenen over het lidmaatschap door interviews met leden, recht op eerste weigering bij overdracht van een aandeel, enz. Ook kan ze beperkingen opleggen zodat de woningen betaalbaar blijven voor mensen met lagere inkomens. Speculatie op de prijzen van woningen kan zo worden voorkomen.

In de erfpachtformule is het meestal zo dat de erfpachtgevers en –nemers geen specifieke beheers-taken hebben, al kan het wel zijn dat de erfpachtgever in sommige vormen van GW een grotere rol opneemt doordat hij ook in andere beheersvehikels participeert (zie verder). Indien de erfpachtnemers een groep vormen kunnen ook zij uiteraard onderling nog bijkomende afspraken maken/contractueel vastleggen.

In het geval van een (klassieke) huurdersgroep blijft de eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud van de woning.¹⁰ Als wordt onderverhuurd, draagt één enkele hoofdhuurder een grotere verantwoordelijkheid t.o.v. de andere huurders. In een - gecommmercialiseerd - voorbeeld van tijdelijke bewoning 'Camelot' (voorheen Lancelot), een antikraak-bedrijf voor 'vastgoedbescherming', beheert het bedrijf leegstaande panden in opdracht van de eigenaar in afwachting van een nieuwe bestemming en controleert de regels en afspraken waaraan de tijdelijke huurders zich moeten houden maar zij hebben daar geen inspraak in. Men kan zich niet domiciliëren op de woonlocaties van Camelot (Camelot, 2015). In gevallen van samen huren (via één enkel huurcontract) is het collectief beheer in principe beperkt tot de aspecten van het dagelijks samen leven, hoewel financieel en administratief beheer en onderhoud van binnen- en buitenruimtes kunnen toevertrouwd worden aan de bewonersgroep mits correcte afspraken en een financiële vergoeding. Dit betekent voor de (private of publieke) eigenaar een besparing en een hogere kwaliteit van beheer.

2.2.2.2 Nieuwe beheersvormen voor zelfbeheer, vrijwilligheid, participatie en gezamenlijke activiteiten in GW-projecten

In voornoemde rechtsvormen zijn wel basisaspecten van beheer georganiseerd. Nochtans beklem-tonen de initiatiefgroepen en organisaties zoals Samenhuizen vzw dat in gemeenschappelijke woon-vormen ook zelfbeheer, participatie en vrijwilligheid moeten gegarandeerd zijn. De klassieke rechts-vormen laten dit slechts ten dele toe.

Voor Samenhuizen vzw zijn 'zelfbeheer' van de gemeenschappelijke ruimte(s) en voorzieningen en de organisatie van gemeenschappelijke activiteiten essentiële kenmerken van GW. Ze stellen dat 'zelfbeheer' en gemeenschappelijke activiteiten waarin alle bewoners participeren het groepsvormingproces bevorderen. Het initiatief voor GW kan eventueel wel van derden komen, bijvoorbeeld van een stad- of gemeentebestuur of een SHM, maar in het model van het zelfbeheer gebeurt de aansturing van onderuit door de bewoners zelf. In Nederland spreekt men in die context van 'zelfregie'. De bewoners kiezen er elkaar a.h.v. ballotagegesprekken. Aan de hand van zulke gesprekken wordt elke nieuwkomer door de woongemeenschap geïnterviewd en al dan niet aanvaard. De keuze voor zelfbeheer reflecteert zich duidelijk in de definitie van GW van Samenhuizen vzw:

¹⁰ De eigenaar moet het volgend onderhoud voor zijn rekening nemen: grote herstellingen, grote onderhoudswerken en herstellingen die nodig zijn door overmacht, ouderdom en normale slijtage. Kleine en gewoonlijke onderhoudswerken zijn voor de huurder (Wonen Vlaanderen, 2015).

een sociaal in zijn omgeving geïntegreerd project, bestaande uit private en (uitgebreide) gemeenschappelijke voorzieningen, dat door middel van een participatief proces wordt opgezet om te voorzien in huisvesting waarbij personen op elkaar betrokken willen samenwonen en waarvan het beheer door de bewoners zelf wordt waargenomen (Samenhuizen vzw, 2014a).

Koepelverenigingen in Nederland zoals de Landelijke Vereniging Centraal Wonen/LVCW en de Federatie GW/FGW (zie verder) en Samenhuizen vzw benadrukken de vrijwillige basis waarop de bewoners er 'bewust en zelf' voor kiezen om in een GW-project te stappen (Samenhuizen vzw, 2014d; FGW 2015). Vrijwilligheid is, net zoals participatie en zelfbeheer of 'collectief beheer', moeilijker vast te leggen dan andere beheersvormen. Basiswaarden en interne afspraken omtrent de organisatie van de woongemeenschap worden in sommige projecten in een charter¹¹ gegoten (Samenhuizen vzw, 2010).

Hierna bespreken we een aantal nieuwe formules die voorgesteld worden waarin geprobeerd wordt een kader te creëren zodat de bewoners zelf kunnen instaan voor het vormgeven, collectief beheren van en beslissen over hun woonomgeving. Bewoners kunnen behalve het beheer van de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen ook gezamenlijke activiteiten regelen zoals:

- organisatie/planning van gemeenschappelijke activiteiten (boodschappen, koken, transport, opvang gasten, ...);
- zorghulp en sociale begeleiding (afhankelijk van de noden van de bewoners/doelgroep);
- kinderopvang;
- autodelen;
- buurtactiviteiten (vergaderingen, feestjes, ...);
- bemiddeling in conflictgevallen tussen de bewoners.

a) Community Land Trust

In de 'community land trust' wat staat voor 'betaalbaar kwalitatief wonen op gemeenschapsgrond', wordt de grond losgekoppeld van de woning, meestal via een klassieke formule van erfpacht. Wat het beheer betreft, gaat het CLT model uit van een (drieledig) democratisch beheer: de bewoners, de overheid en andere leden (buren, investeerders, verenigingen uit het middenveld). In de meeste CLT-projecten (bijvoorbeeld Brussel, Gent) worden ambities geformuleerd (en gerealiseerd) om aan gemeenschapsvorming te doen en om ook de realisatie van het project gezamenlijk aan te pakken, bijvoorbeeld door een ontwerpproces waarbij de toekomstige bewoners actief mee het ontwerp bepalen (Aernouts & Ryckewaert, 2015) en later de gemeenschapsruimte collectief te beheren en activiteiten te organiseren (bijvoorbeeld via een vzw). Deze initiatieven stellen zich tot doel om 'betaalbaar wonen' te realiseren. Eén van de voorwaarden om toe te treden als kandidaat-bewoner is deelnemen aan de spaargroep. Dit kan een vzw zijn of een feitelijke vereniging (bv CLT Gent, projectgroep Collectief Goed, de werkgroep Wonen Arm in Arm).

Het loskoppelen van de eigendom van de grond en de eigendom van de woning gebeurt om de grondkost uit de woningkost te halen, met als doel wonen betaalbaar te maken voor de kopers. Zij betalen dan meestal een kleine vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij de vormen van CLT die al in België bestaan of ontwikkeld worden, steunt de grondverwerving op overheids subsidiering via aankoop of erfpacht, maar even goed kan de overheid die deel uitmaakt van de democratische structuur (zie boven) de grond als aandeel inbrengen. In Brussel wordt de betaalbaarheid ten dele gerealiseerd

¹¹ Voor items die kunnen opgenomen worden in een charter: zie bijlage 3 (Samenhuizen vzw).

via een subsidie voor de grondaankoop. Het model van de CLT zoals dat in de VS is ontstaan, steunt niet op gesubsidieerde grondaankoop, maar voor 90% op inbreng van de grond door schenkers en investeerders (andere 10% door eigen middelen). De eigen middelen van de CLT worden meestal gegenereerd door de meerwaarde die gerealiseerd wordt door de stijgende woningprijs af te toppen en deels terug te laten vloeien naar de CLT. Gezien de Belgische en Vlaamse voorbeelden steunen op een gesubsidieerde grondinbreng, is de term CLT die ook in Vlaanderen en België gehanteerd wordt tot op zekere hoogte misleidend.

Om aan al deze doelstellingen te voldoen, experimenteren de CLTs (in opbouw) vandaag met redelijk complexe structuren die verschillende rechtsvormen combineren.¹² De Brusselse Community Land Trust heeft bijvoorbeeld een veelledige beheersstructuur. De gronden van de CLT-projecten zijn in een Stichting van Openbaar Nut ondergebracht (de *Gewestelijke Grondalliantie*, art 1, 27° van de BHC) die als doel heeft de gronden aan te kopen, te beheren en op de gronden zowel betaalbare woningen voor sociaal zwakkere gezinnen als voorzieningen van collectief belang te creëren. De CLT vzw neemt de projectcoördinatie en projectontwikkeling op zich, organiseert gezamenlijke activiteiten en legt verantwoording af (o.v.v. een jaarverslag) aan de Stichting.

Vijf kandidaat-bewoners en vijf middenveldorganisaties hebben samen de vzw CLT Gent opgericht (de derde partij, de overheid blijft nog buiten de vzw staan) met als doel woonprojecten in Gent te ontwikkelen. Voor een eerste CLT-project van 25 à 34 woningen in Meulestede (nog niet gerealiseerd) verenigden een 17-tal kandidaat-bewoners zich in een feitelijke vereniging, de spaargroep. Om dit project op de Kop van Meulestede te ontwikkelen, diende Samenlevingsopbouw Gent, samen met de stad Gent, het stadsontwikkelingsbedrijf SOGent (de eigenaar van de grond) en REScoop vzw, een dossier in voor de Pilootprojecten Collectief Wonen. De Kwaliteitskamer van de Pilootprojecten zou het project selecteren op voorwaarde dat het zijn perimeter zou uitbreiden tot het hele gebied van Meulestede Noord. Zo blijft het Pilootproject Collectief Wonen niet beperkt tot één vastgoedoperatie, maar neemt het hele gebied mee in een nieuwe dynamiek. Volgens de Vlaamse Bouwmeester zou een ruimere operatie ook de betaalbaarheid van het CLT-project verzekeren (Vlaams Bouwmeester Swinnen, 2014). SOGent en de Stad Gent zien hier een kans om braakliggende gronden op de markt te brengen voor diverse projecten van diverse inkomensgroepen.

Een evaluatie maken van het CLT model is vandaag nog moeilijk. De opgestarte projecten (bijvoorbeeld Brussel) zijn nog te jong en de structuur in Vlaanderen is nog volop in ontwikkeling.

b) De hybride woonmarkt

De hybride woonmarkt is een nieuw concept dat voorgesteld werd door Van Cleemput en Somers i.s.m. Ernst & Young en IGEMO (Van Cleemput & Somers, 2014). Het verenigt huur met eigendom. Alhoewel niet per definitie bestemd voor GW-projecten, leent de formule er zich volgens de auteurs uitstekend toe.

De hybride woonmarkt verenigt de kenmerken en voordelen van zowel de eigendomsmarkt als de huurmarkt in een soort coöperatieve:

¹² In de publicatie 'CLT Gent, Blauwdruk pilootproject coöperatief ondernemen' (De Bazuin vzw, 2012) worden de kansen en knelpunten van een CLT rond diverse punten (rechtsvorm, zakelijk recht op de grond, erfpacht of grondaankoop, beheer en logistieke steun, financiële haalbaarheid voor de bewoners) uitvoerig besproken.

- het is een huursysteem, waardoor je flexibel kan verhuizen;
- als huurder heb je geen bekommernissen over het onderhoud. Als het dak lekt of de ramen moeten vervangen worden, zit de kost en organisatie hiervan in de huurprijs;
- tegelijk biedt dit concept levenslange woonzekerheid (kan op meerdere adressen zijn);
- verder bouwt de bewoner in de vorm van aandelen kapitaal op, dat deels functioneert als pensioenpijler. Als mede-eigenaar heb je daardoor ook medebeslissingsrecht over het reilen en zeilen binnen de coöperatie;
- het concept voegt tevens 'risicospreiding' toe als bijkomend kenmerk. De risico's die eigen zijn aan een individuele woning (een goede of slechte koop/renovatie/bouw), worden hier verspreid en gedeeld. Net zoals een woningverzekering de risico's op kosten bij bijvoorbeeld brand verspreidt onder de medeverzekerden.

c) *Abbeyfield wonen*

Bij Abbeyfield wonen regelt de vzw niet alleen de huur, maar neemt die ook andere zaken op zich zoals de organisatie van het samen wonen en eventuele bijkomende activiteiten (Samenhuizen vzw, 2014b).

Voorbeeld: Abbeyfield Leuven. Nabij het centrum, op loopafstand van de winkels en van een zorghub wordt een gebouw opgetrokken met 13 appartementen. De groep toekomstige bewoners is zich volop aan het vormen. Op het gelijkvloers komt de gemeenschappelijke ruimte met een grote keuken en eetkamer, een gastenkamer en zorgbadkamer. Dit biedt de mogelijkheid om regelmatig een gemeenschappelijke maaltijd te nuttigen, familieleden en vrienden uit te nodigen en bewonersbijeenkomsten te houden. Ieder heeft een private woonkamer met uitgerust keukentje, een berging, een badkamer met douche, een grote slaapkamer met balkon. Er is mogelijkheid een garage te huren. Het gebouw zal gerealiseerd worden met duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen. De gehanteerde formule bestaat erin dat een privé-eigenaar één enkel langdurig huurcontract met de lokale vzw afsluit. Iedere bewoner is ook lid van de vzw die tevens het samenleven beheert. Abbeyfield begeleidt de bewoners tot op het moment dat de groep in eigen beheer kan functioneren maar blijft gedurende de duur van het huurcontract ondersteunen wanneer de bewoners erom vragen en de Algemeen vergadering voorzitten (Interview met Hanssens, Abbeyfield, 2015).

d) *De société d'habitat participatif*

In Frankrijk werd een specifieke juridische structuur ontwikkeld waarbinnen zowel private als publieke actoren eigenaar kunnen zijn en waarin bewoners een rol in het beheer krijgen toebedeeld. Dat gebeurde in 2014 met de nieuwe wet 'ALUR' (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové). Deze wet laat de oprichting toe van specifieke eigendomsstructuren voor GW-projecten al dan niet in samenwerking met publieke actoren (bijvoorbeeld uit de sociale huisvesting): de zogenaamde *sociétés d'habitat participatif* ('participatieve woonmaatschappijen') onder de vorm van *coopératives d'habitants* ('bewonerscoöperatieven', voor huurders) of *sociétés d'autopromotion* ('maatschappijen in zelf-beheer', voor huurders en eigenaars) (voor de definitie van *habitat participatif* zie 4.1). Deze wet is specifiek gericht op het accommoderen van participatief beheer (art. 22 van de wet ALUR van 19 februari 2014).

2.2.3 Conclusie

De mate van het collectief beheer van een woongemeenschap varieert in functie van de - al dan niet gemengde - bewonerstitel. Huurders staan in de meeste bestaande formules (VME, klassieke huurformule) niet op gelijke voet met eigenaars tenzij men innovatievere vormen als huurders- of andere coöperatieven, bijvoorbeeld op de hybride woonmarkt, in beschouwing neemt. Dit laatste veronderstelt dat de huurders steeds ook een –beperkt- aandeel hebben in de coöperatieve.

Het loskoppelen van de eigendom van de grond van die van de woning - zoals in de bestaande formules van erfpacht en opstalrecht - wordt in Vlaanderen nog te weinig toegepast. Deze formules zouden bijdragen tot de betaalbaarheid van de woning, maar concrete evidentie daarvoor is er vandaag nog niet voorhanden.

Vaak wordt het dagelijks beheer van de gemeenschappelijke activiteiten nog onderscheiden van het financiële en juridische en gegarandeerd door andere (bestaande) structuren zoals een vzw (bijvoorbeeld Abbeyfield) of kan de coöperatieve opgesplitst worden in een primaire en secundaire coöperatieve.

Van alle voorgenoemde beheersvormen is de meest collectieve vorm van beheer die van zelfbeheer, omdat de woongemeenschap hier zelf gezamenlijk het beheer in handen neemt. De organisatie van activiteiten en diensten en de regels voor het gebruik en organisatie van gemeenschappelijke (leef)ruimten berust dan op onderlinge afspraken tussen de bewoners. Tijdelijke huurovereenkomsten zoals in geval van kraak kunnen als voorbeeld dienen voor collectief zelfbeheer. Gemeenschappelijke woonvormen maken dikwijls gebruik van combinaties van bewonerstitels en beheersvormen, wat aanleiding geeft tot relatief complexe beheersvormen (CLT, de Société d’habitat participatif) die het zelfbeheer en participatie voorop stellen.

Zelfbeheer, participatie en vrijwilligheid zijn echter beleidsmatig niet zo eenvoudig te vatten. Toch wensen we deze noties mee te nemen in de afbakening van het concept omdat vele organisaties het belang ervan voor het slagen van GW-projecten benadrukken.

2.3 Motivatie en doelgroepen

Naast de ruimtelijke opbouw en het beheer/de eigendomsstatus zijn ook de motivatie van de bewoners en de doelgroep waarop het GW-project gericht is belangrijke dimensies waaraan gemeenschappelijke woonvormen beleidsmatig getoetst kunnen worden. Motivaties en doelgroepen hangen ook dikwijls samen. Motivaties en doelgroepen zijn vooral van belang om verschillende vormen van GW te onderscheiden, eerder dan om het verschil met individuele woonvormen te maken. We bespreken achtereenvolgens motivatie en doelgroepen bij gemeenschappelijke woonvormen.

2.3.1 Motivatie

In de Verenigde Staten spreekt men van ‘intentional communities’ als overkoepelende term voor alle vormen van GW. Er is dus de intentie om met GW meer te doen dan enkel wonen maar ook om sociale, economische of ecologische meerwaarden te realiseren.

Een woongemeenschap kan ontstaan uit verschillende motivaties. Combinaties zijn ook hier mogelijk.

Tabel 2 Motivaties

OVERTUIGING	WELZIJN EN ZORG	COLLECTIVITEITSWINSTEN ¹³	
		SOCIAAL-ECONOMISCH	LEEFMILIEU
Gedeelde waarden of visie (geloof, ...) Gemeenschappelijke culturele achtergrond Gemeenschapsgevoel	Drugsverslaving Mindervaliditeit Senioren Dementie Opvoedingsproblemen	Betaalbaar wonen Groter aanbod en goedkopere voorzieningen Onderlinge dienstverlening	CO ² -emissie Duurzaamheid Beperkte ruimtelijke impact/voetafdruk Veiligheidsgevoel

2.3.1.1 Overtuiging

Overtuiging is als motivatie zeer moeilijk objectiveerbaar en kan geen criterium zijn voor het beleid gezien de grondwettelijke garantie van vrijheid van geloofsovertuiging.

Voorbeeld: la Poudrière, Stad-Brussel, BHG

In de Kruitmolenstraat aan de Anderlechtse Poort bevindt zich de leefgemeenschap 'La Poudrière'. Hier wonen dertig mensen die leven volgens een filosofie van eenheid en gelijkheid. In deze leefgemeenschap heeft niemand persoonlijke bezittingen, alles wordt gedeeld. Iedereen zet zich elke ochtend aan het werk, maar winst maken is niet belangrijk. Er is geen leider en ieder lid heeft inspraak. De leden leven volgens de christelijke principes van Emmaus. Ze houden vast aan het geloof in een wereld waar mensen in vrede met elkaar leven. De gemeenschap vangt vluchtelingen en minderbedeelden op. Bovendien strijdt Emmaus tegen de wegwerpmentaliteit, de leden van La Poudrière recyclen afgedankte spullen en verkoopt ze weer. Zo kan de gemeenschap financieel zelfstandig blijven (Brussel Nieuws 2005).

2.3.1.2 Welzijn, zorg en betaalbaarheid

Het bevorderen van welzijn en organiseren van zorg daarentegen kunnen wel motivaties zijn voor het beleid om specifieke vormen van GW te stimuleren. Deze motivaties dragen bij aan doelstellingen uit het welzijns- en uit het woonbeleid. Zij behoren, samen met de sociaaleconomische motieven op vlak van betaalbaarheid van het wonen tot de kerndoelstellingen van de welvaartstaat. De sociale en economische meerwaarden kunnen een duidelijk toetsingskader vormen voor het stimuleren van GW-projecten.

Voorbeelden

- Solidair wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is een vorm van GW met expliciete motivatie om kwetsbare groepen te ondersteunen (Samenhuizen vzw, 2012) en werd verantwoord vanuit de vaststelling dat de wooncrisis een verbreding van de meest kwetsbare doelgroepen meebracht:

¹³ Naar de terminologie die gebruikt wordt in het pilootproject Collectief Wonen op initiatief van de Vlaamse bouwmeester.

de kwetsbare doelgroepen die we hebben aangetroffen zijn van zeer diverse aard: daklozen, asielzoekers, gepensioneerden, personen met een handicap, eenoudergezinnen, jonge werklozen, mensen met een psychische of psychiatrische problematiek.

Drie soorten behoeften onderscheiden zich ten opzichte van de studie uit 2006. Een opkomende behoefte: de grote vraag m.b.t. mensen met een psychische of psychiatrische problematiek. Een nieuwe behoefte: de opvang van ex-gedetineerden. Een dominante behoefte: de nood aan inter-generationale projecten (Samenhuizen vzw, 2012).

- L'Espoir, Molenbeek, BHG waar uitdrukkelijk werd gekozen voor kwetsbare gezinnen uit de wijk (en geen *sociale mix*). Het project werd getrokken door een paar vzw's – voor het oprichten van de Spaargroep en voor de dagelijkse begeleiding - in samenwerking met de Brusselse CLT en het Woningfonds.
- In Turnhout voert Samenhuizen in het kader van een LNE subsidie samen met de BBL een project uit voor de wijk Schorvoort i.s.m. de sociale huisvestingsmaatschappij De Ark¹⁴. Ze trachten er in een grotere ontwikkeling ook GW in te brengen binnen de sociale huisvesting.

De sociale huisvestingsmaatschappij DE ARK ziet een co-housingproject als een unieke kans om in te zetten op enerzijds de beleving van de bewoners, integratie in de omgeving en anderzijds op het fungeren als voorbeeldproject voor de gehele wijk (De Ark & Samenhuizen vzw & BBL, 2014).

- Co-housing De Okelaar in Wolvertem werkt aan een samenwerking met een lokaal SVK voor het verhuur van enkele units aan mensen in een sociaal kwetsbare situatie. Enkele minder draagkrachtige mensen (sociaal, emotioneel, fysiek...) kunnen in de gemeenschap wonen. Dit kan op twee manieren: als permanente medebewoners en/of op 'kamers met zorg' voor tijdelijk verblijf en ondersteuning (Co-housing De Okelaar, 2015). De co-housing gevestigd in een oud klooster is nog in verbouwing, dus het zijn toekomstplannen (eerste bewoning voorzien voor 2016). Gemeenschappelijke ruimtes zijn: een binnentuin, een (semipubliek) paviljoen met keuken en eetruimte, vormingsruimte, wascafé, kinderruimte, thuishok, biowinkel (Radio 1, 2015).
- Collectief Goed is een coöperatieve (CVBA-so) van bewoners en andere (publieke en private) aandeelhouders, sponsors en sympathisanten (Samenlevingsopbouw Antwerpen Stad (SAS), Diensten Thuis en het CAW, Netwerk Vlaanderen, De Ideale Woning, Arm in Arm) en richt zich tot grote, maatschappelijk kwetsbare gezinnen. Het pilootproject in Merksem (nog niet gerealiseerd) - waarbij 9 woningen door de Ideale Woning in erfpacht werden gegeven voor 30 jaar- groeide voort uit de werking van Arm in Arm wonen, een groep kwetsbare gezinnen die slecht gehuisvest is op de private markt. De gezinnen tekenden mee het project uit, maken deel uit van de spaargroep en krijgen nu voorrang om te verhuizen. Collectief Goed sluit aan bij de principes van het CLT-model: het participatieve luik via haar vennootschapsverdeling, het collectief initiatief, de gemeenschapsvorming, het stewardship door verhuring van de woningen aan de bewoners via een SVK. In dit pilootproject neemt de CVBA de erfpacht enkel op de panden de grond blijft in eigendom van De Ideale Woning en kan na die termijn verworven worden door de CVBA. (Collectief Goed, 2014).

Voorbeelden van beleidsmatige implementatie:

- in de VCRO werd reeds het zorgwonen opgenomen dat moet voldoen aan de volgende voorwaarde (behalve de reeds genoemde in het luik Ruimtelijke opbouw):
de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:

¹⁴ De Ark biedt zowel sociale koopwoningen als sociale huurwoningen aan.

1. *hetzij ten hoogste twee [personen van 65 jaar of ouder];*
2. *hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven.*

- het Brussels Hoofdstedelijke Gewest legde voor het Solidair Wonen een inkomensvoorwaarde vast voor minstens één van de gezinnen van de woongemeenschap:

... waarvan minstens één [gezin] voldoet aan de inkomensvoorwaarden...(hiermee worden de toegangsvoorwaarden tot sociale woningen bedoeld) (BHC)

In Vlaanderen formuleerde een politieke partij een beleidsvoorstel voor de oprichting van een Fonds voor GW-projecten dat leningen zou toekennen aan initiatiefgroepen (Samenhuizen vzw, 2010). Eén van de voorwaarden daarvoor was het voorbehouden van *minstens 20% van de woningen voor mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning*. Dit voorstel werd nooit goedgekeurd.

2.3.1.3 Leefmilieu

Ecologische meerwaarden van het GW worden doorgaans gezocht in:

- het realiseren van een kleinere voetafdruk door het verhogen van de dichtheid (hogere concentratie van wonen en voorzieningen);
- hergebruik en betere benutting van bestaand gebouwenpatrimonium (hergebruik van erfgoed, terugdringen van onderbezetting, ...);
- energiewinsten door efficiëntere (bij individuele aankoop onbetaalbare) installaties, efficiënter gebruik van (meer maar gedeelde) ruimte voor alternatieve energieproductie (bv fotovoltaïsche energie, zonneboilers, warmtepompen, ...);
- regenwateropslag en hergebruikt, collectieve infiltratie- en waterzuiveringsinstallaties;
- compostopslag voor eigen groentetuin;
- autodeelvoorzieningen en/of carpooling die leiden tot betere benutting van het wagenpark.

Ecologische duurzaamheid is een centrale doelstelling van het Omgevingsbeleid en ook van het Woonbeleid. Dit kan een motivatie zijn om GW beleidsmatig bijkomend te stimuleren. Hiervoor zouden duidelijke parameters vastgelegd kunnen worden. Gelijkaardige of iets strengere normen – zowel energienormen als oppervlaktenormen – zouden kunnen gelden voor GW-projecten waardoor ook deze motivatie meetbaar wordt en - indien gewenst - bruikbaar voor een wetgevend kader.

Voorbeelden: eco-dorpen

- De gemeenschap 'Allmende Wulfsdorf' in Ahrensburg (D) noemt zich een socio-ecologisch dorp. Allmende exploiteert behalve een kleuterschooltje, waarvan de opbrengst terug ingezet wordt voor andere gemeenschappelijke activiteiten (bv. organisatie van een marktje op het domein), een centrum voor ontwikkeling van biodynamische zaden. De woningen hebben samen één warmtenetwerk op pellets en gas. Er is een huis voor meervoudig gehandicapte kinderen en jongeren, die externe begeleiding krijgen. In de verschillende woonblokken zijn er vijf sociale woningen voor verhuur. Op het domein zijn ook bedrijfjes gevestigd (fotograaf, kunstenaars, ...) (Samenhuizen vzw, Verslag van reis naar Denemarken, 2013).
- Andere voorbeelden van co-housing projecten waar de ecologische benadering expliciet in de statuten is opgenomen: de Molen van Rotselaar en Co-housing 'La Grande Cense' (Samenhuizen vzw, 2010).

In de meeste gevallen zien we dat concrete GW-projecten verschillende van deze motivaties kunnen combineren.

2.3.2 Doelgroepen

De hierboven aangehaalde motivaties om voor GW te kiezen hangen in veel gevallen al samen met een bepaalde doelgroep, naar leeftijd of inkomen bijvoorbeeld. Het is dus ook mogelijk om verschillende vormen van GW te typeren naar de verschillende doelgroepen waar ze op gericht zijn. Desgewenst kan ook het beleid in een stimulerend kader GW voor specifieke doelgroepen sterker ondersteunen.

Doelgroepen kunnen worden afgebakend in functie van de gezinssamenstelling, de leeftijd en het inkomen. In de verschillende voorbeelden van GW die we tijdens onze literatuurstudie en interviews tegen kwamen, kunnen we een zekere samenhang vaststellen tussen de woonvorm, gezinssamenstelling, levensfase en inkomen. Tabel 3 brengt deze samenhang ruwweg in kaart.

Het klassieke *gezin* maakt steeds meer plaats voor eenoudergezinnen en samengestelde gezinnen met specifieke noden. Ook gezinsverdunding, de vergrijzing en het groeiend aantal singles zijn trends waarop het GW kan inspelen omwille van sociale en economische meerwaarden. Zo kunnen bepaalde zorgtaken (voor kinderen, voor ouderen, etc.) door de woongemeenschap worden opgevangen. Gezinnen met kinderen kiezen vooral voor woonvormen als co-wonen of co-housing. Veranderende levensfasen en inkomens resulteren in veranderende woonbehoeften en kunnen worden gelinkt aan steeds andere voorkeuren van woonvormen.

Tabel 3 Doelgroepen (in het vet, voorkeur woonvorm in bepaalde levensfase)

LEVENSFASE	TRANSITIE	INKOMEN	WOONVORM In volgorde van voorkeur
15 tot 30 jaar	- ouderlijk huis wordt verlaten - als student of jonge starter - (huren) - weinig zorgtaken	- loon studentenjob - startersloon - wachtvergoeding - werkloosheidsuitkering - andere	- woongroep - co-housing - co-wonen
30 tot 55 jaar	- single of gezin stichten (verwerven eengezinswoning)/scheiding/alleenstaande ouder/samengesteld gezin - vaak veel zorgtaken/deeltijds werken	- loon als arbeiders/bediende/zelfstandige - werkloosheidsuitkering - leefloon - andere	- co-wonen - co-housing - woongroep
55 tot 75 jaar	- evt. kinderen zijn het huis uit - stoppen met/minder werken - weinig en gevarieerde - zorgtaken (kleinkinderen, ...)	- loon als arbeiders/bediende/zelfstandige - werkloosheidsuitkering - leefloon - pensioen	- co-wonen - co-housing - woongroep
> 75 jaar	- begeleid alleen wonen of -verhuis naar beschermd wonen - inwonen bij kind - zorgbehoevend	- pensioen - andere	- woongroep - co-housing - co-wonen

2.4 Conclusie

Uit de klassering van de gemeenschappelijke woonvormen aan de hand van de vier voorgestelde dimensies, wordt duidelijk dat gemeenschappelijke woonvormen in eerste instantie getypeerd kunnen worden volgens de mate waarin er leefruimte en voorzieningen gedeeld worden. Vervolgens blijkt dat verschillende vormen van beheer en eigendomsstatus kunnen leiden tot een erg verschillende juridische status van gemeenschappelijke woonvormen. Een gemeenschappelijke woonvorm met huurders zal anders beheerd moeten worden dan een met (alleen maar) eigenaars, terwijl er bij gemeenschappelijke woonvormen in eigendom van en beheerd door publieke actoren vragen rijzen over toegang en gelijke behandeling van de (toekomstige) bewoners. Tenslotte kan het opsplitsen van de eigendom van grond en woning leiden tot nog complexere situaties.

Het moge duidelijk zijn dat een beleidsmatige definitie van GW op zijn minst een uitspraak zal moeten doen over de ruimtelijke opbouw, en meer bepaald over de aanwezigheid van gezamenlijke leefruimtes en voorzieningen, en wellicht ook over de nodige normen waaraan deze moeten voldoen, aangezien dit zal afwijken van de huidige definities van wat een 'zelfstandige woning' en een 'kamer' is. Het is immers op dit vlak dat er vandaag conflicten zijn met de regelgeving omtrent woningkwaliteit

en vergunningenbeleid (zie hoofdstuk 3). Het wordt ook duidelijk dat er zal gesleuteld moeten worden aan de definitie van wat een 'huishouden', 'gezin' of 'alleenstaande' is.

Of er ook maatregelen nodig zijn die betrekking hebben op het beheer en hoe die beleidsmatig kunnen worden geobjectiveerd is nog niet zonder meer duidelijk. In elk geval raakt dit punt ook aan federale regelgeving omtrent eigendomsrecht. Aangezien de huurwetgeving inmiddels een Vlaamse bevoegdheid is, kan de Vlaamse overheid op dit vlak wel nieuw beleid ontwikkelen.

Sommige GW-projecten zijn opgestart vanuit motivaties die aansluiten bij beleidsprioriteiten van het woon-, omgevings- of welzijnsbeleid of richten zich op doelgroepen die ook vanuit dergelijke beleidsdomeinen extra aandacht genieten. We gaan er van uit dat het specifiek ondersteunen van gemeenschappelijke woonvormen vanuit een specifieke motivatie of voor een specifieke doelgroep valt onder een stimulerend beleid, waarbij er vanuit de betreffende beleidsdomeinen extra ondersteuning zou voorzien kunnen worden. Daarom zal het niet nodig zijn om motivaties of specifieke doelgroepen vast te leggen in een basisdefinitie voor een louter faciliterend beleid.

Vóór we verschillende scenario's voor een basisdefinitie voor 'de gemeenschappelijke woning'/'GW' en mogelijke uitbreidingen voorstellen, bespreken we de meest voorkomende knelpunten en toetsen we deze aan de afbakening van het concept zoals die hierboven aan de hand van de vier dimensies is opgebouwd. Zo wordt het concept 'GW' verder scherp gesteld en verzekeren we er ons van dat de uiteindelijke definitie het beleid toelaat het GW te faciliteren en desgewenst te stimuleren.

3. Knelpunten, drempels en aanbevelingen

In dit derde hoofdstuk maken we een oplistings van de knelpunten en de drempels die aangegeven worden door de gesprekspartners die zich inzetten voor GW of die in de rapporten en studies die deze organisaties opstelden voorkomen. Knelpunten vragen om faciliterende beleidsmaatregelen (in kaders) die bestaande administratieve en juridische belemmeringen voor gemeenschappelijke woonvormen uit de weg ruimen zodat burgers die voor een gemeenschappelijke woonvorm kiezen niet benadeeld worden tegenover burgers die voor een andere woonvorm kiezen. Drempels geven dan weer aanleiding tot suggesties voor stimulerend beleid die er specifiek op gericht zijn om extra ondersteuning te voorzien voor gemeenschappelijke woonvormen, ondersteuning die niet voor elke andere woonvorm voorzien wordt. Het stimuleren van GW is de wens van sommige belangengroepen maar geen prioriteit in deze studie.

Sommige knelpunten/drempels komen sterker of zelfs uitsluitend voor bij bepaalde vormen van GW. GW-projecten waarbij de afzonderlijke woonentiteiten als individuele woningen worden erkend (zoals co-housing), ervaren doorgaans minder problemen. Waar relevant duiden we per knelpunt aan bij welke gemeenschappelijke woonvorm het knelpunt zich manifesteert. Daarnaast worden aanpassingen aan het bestaande wettelijke kader of nieuwe maatregelen gesuggereerd om de belemmeringen op te heffen a.h.v. verschillende pistes en geïllustreerd met bestaande praktijken in binnen- of buitenland. Zo is het ook mogelijk dat sommige inperkingen of uitbreidingen van het concept zoals we het hierboven afgebakend hebben nodig zijn, bevestigd of ontkend worden. Die nemen we dan al dan niet mee naar de uiteindelijke formulering van een definitie in het vierde hoofdstuk.

3.1 Referentiekader

We onderzoeken de knelpunten en de drempels vertrekkende vanuit de beleidsprioriteiten van het Vlaamse woonbeleid. We ordenen ze volgens de doelstellingen zoals opgenomen in de Vlaamse Wooncode. De doelstellingen die in artikel 3 van de VWC aan bod komen zijn betaalbaarheid, kwaliteit, beschikbaarheid en woonzekerheid.

Art. 3. *Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.*

Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

Art. 4. (...) *Het Vlaams woonbeleid heeft in het bijzonder aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.*

In dit laatste artikel worden ook integratie, samenleven en participatie vooropgesteld.

§2. Het woonbeleid is gericht op:

1° de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;

2° een optimale leefbaarheid van de wijken;

3° het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;

4° het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

§3. Ter uitvoering van de doelstellingen, bepaald in §2, kan de Vlaamse Regering bij de concretisering van de haar bij andere bepalingen uit dit decreet toegestane delegaties, maatregelen nemen die gericht zijn op:

1° de kwaliteit van de woningen;

2° de kwaliteit van de woonomgeving;

3° het samenleven van de bewoners in de wijk;

4° de betaalbaarheid;

5° de participatie van de betrokken bewonersgroepen.

Bij projecten van nieuwbouw of renovatie wordt gestreefd naar een vermenging van soorten woningen en woningtypes en naar een goede integratie van nieuwe projecten in de bestaande omgeving.

In het bespreken van maatregelen die kunnen helpen om bepaalde knelpunten en drempels voor GW aan te pakken maken we een onderscheid tussen faciliterende en stimulerende maatregelen. Faciliterende maatregelen zijn gericht op het wegnemen van knelpunten, stimulerende maatregelen verlagen drempels. Maatregelen die knelpunten in de wetgeving wegnemen, zijn soms pas aan de orde, als men GW beleidsmatig wilt stimuleren. Nochtans is de grens tussen faciliterende en stimulerende maatregelen niet steeds scherp te trekken, en moet er voor elke maatregel een beleidskeuze gemaakt worden.

3.2 Doelstelling: betaalbaarheid

Betaalbaarheid is de eerste doelstelling die we bespreken omdat die in de gescreende rapporten en interviews het meest aan bod komt en aanleiding geeft tot het grootste aantal knelpunten en drempels. De betaalbaarheid van het wonen wordt bepaald door de relatie tussen de woonkosten en het inkomen (als indicatoren worden vaak de woonquote of het resterend inkomen gebruikt). Voor GW-projecten betekent dit ten eerste dat er knelpunten of drempels zijn waardoor GW-bewoners over minder middelen kunnen beschikken om in hun woonbehoefte te voorzien dan andere bewoners. Deze vraag-gerelateerde knelpunten en drempels komen eerst aan bod, en kunnen zowel voortkomen uit regels die gelden op de private woningmarkt (bv. de condities voor leningverstrekking) als uit de regelgeving voor ondersteuningsmaatregelen van de Vlaamse overheid (die inspelen op de vraagzijde via subsidies, premies of goedkope leningen). In veel gevallen zijn deze ondersteuningsmaatregelen inkomensafhankelijk. Om te komen tot een faciliterend kader voor GW-projecten is het belangrijke dat een ongelijke behandeling van GW-bewoners op dit vlak wordt weggewerkt.

Daarnaast voert de overheid ook een aanbodbeleid, meer specifiek door de realisatie van sociale huurwoningen die aan specifieke doelgroepen aan inkomensafhankelijke prijzen worden aangeboden (aanbodbeleid). De vraag die zich stelt is of er een specifiek aanbod voor GW-projecten moet gecreëerd worden, of dat een deel van het aanbod aan sociale woningen voor GW-bewoners dient gereserveerd te worden. Dit is een fundamentele beleidsdiscussie die buiten de scope van dit onderzoek valt. In punt 3.2.3 hieronder wordt wel nagegaan welke knelpunten er zouden verholpen moeten worden om GW-projecten binnen de sociale huisvesting mogelijk te maken, gesteld dat dit beleidsmatig wenselijk is. Hieruit kunnen wel een aantal conclusies getrokken worden die de meer fundamentele beleidsdiscussie hierover kunnen voeden. Met name de vaststelling dat de vraag naar sociale huurwoningen

vele malen hoger licht dan het huidige aanbod (in eerder onderzoek werd de Vlaamse sociale huursector als een 'vangnet' omschreven, Winters *et al.* 2007), brengt met zich mee dat de Vlaamse situatie op dit vlak grondig verschilt met landen waar de sociale huursector een veel groter aandeel van de woningmarkt uitmaakt. Onderliggende vragen daarbij zijn:

- of het bevorderen van GW-projecten kan bijdragen aan het vergroten van het aanbod aan betaalbare woningen;
- of het voorzien van GW in de sociale huisvesting tot kostenbesparing op vlak van beheer zou kunnen leiden (doordat bewoners bijvoorbeeld beheers- of onderhoudstaken op zich nemen).

3.2.1 Gelijke behandeling bij vraagondersteunende maatregelen

Om te beginnen bekijken we de bestaande steunmaatregelen van de Vlaamse overheid die toelaten de aankoop en/of verbouwing van woningen financieel te ondersteunen. Voor het verwerven en voor het onderhoud van de (al dan niet publieke) woning, kan men gebruik maken van de (Vlaamse) overheidssteun. Het kan gaan om een premie, een lening of een belastingvermindering.

Steunmaatregelen voor sociale en private koop- en/of huurwoningen:

- de woonbonus is een belastingvermindering voor de enige en eigen woning;
- de renovatiepremie kan worden aangevraagd door de eigenaar of de verhuurder aan een SVK; vanaf 1 november 2015 komt er een nieuwe renovatiepremie met gewijzigde modaliteiten;
- aanpassings- en verbeteringspremie respectievelijk voor ouderen en voor het uitbreiden of verbeteren van de eigen of gehuurde woning die niet meer voldoet aan de kwaliteitsnormen.

Er zijn daarnaast ook fiscale voordelen bij de aankoop van sociale koopwoningen en kavels aangeboden door de SHM.

Opdat deze steunmaatregelen zowel voor GW-projecten als voor eengezinswoningen zouden kunnen gelden, moeten een tweetal knelpunten worden opgeruimd.

3.2.1.1 Knelpunt: het bepalen van de inkomens en de inkomensgrenzen bij de toekenning van bestaande steunmaatregelen aan een GWgroep

Het belangrijkste knelpunt dat zich op het vlak van de bestaande maatregelen stelt, en een rechtstreeks verband houdt met de doelstelling om de betaalbaarheid te garanderen in de Vlaamse Wooncode, is dat deze maatregelen die de kostprijs van (of de transactiekosten bij) de verwerving of het onderhoud van een woning - privaat of publiek - moeten ondersteunen, stevast inkomensafhankelijk zijn. Omdat er in geval van GW problemen kunnen rijzen met het bepalen van het 'gezamenlijk belastbaar inkomen', dreigen sommige huishoudens die GW - met uitzondering van die woonvormen waarbij de afzonderlijke woonentiteiten als individuele woning kunnen worden erkend (co-housing) - benadeeld te worden.

Of iemand recht heeft op bepaalde steunmaatregelen - een premie, een lening of een belastingvermindering - is afhankelijk van het 'gezamenlijk belastbaar inkomen'. Woongroepen en leefgemeenschappen - meerdere huishoudens en/of alleenstaanden die op één adres wonen - worden - tegen beter weten in - als één gezin beschouwd; dat wil zeggen dat de som wordt gemaakt van alle inkomens van de individuele huishoudens samen. Bij gebrek aan een eerlijke berekening van het inkomen van

GW-gemeenschappen, komt het altijd boven alle inkomensgrenzen uit en wordt de aanvraag geweigerd.

Zowel voor de aanpassingspremie (aanpassingswerken voor 65+'ers) als de verbeteringspremie (kwaliteitsverbetering van woningen ouder dan 25 jaar) mag het gezamenlijk belastbaar inkomen voor bewoners-particulieren (eigenaars of huurders) en SVK-verhuurders, een bepaalde inkomensgrens niet overstijgen.

De sociale leningen (VMSW, VWF, provincie Vlaams Brabant) die worden aangewend om renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken te verrichten aan de nieuwe of bestaande woning worden eveneens toegekend onder inkomensvoorwaarden. Het 'gezamenlijk belastbaar inkomen' moet soms boven een minimum - niet voor de provincie Vlaams Brabant - én altijd onder een maximum blijven.

De SHM's bieden sociale koopwoningen en (voorlopig nog steeds) sociale kavels aan. Bij dergelijke aankoop - alweer onder inkomensvoorwaarden - kan men genieten van andere fiscale voordelen zoals de woonbonus en verlaagde registratierechten, btw-tarieven en notariskosten. Onder de huidige inkomensvoorwaarden kunnen geen sociale koopwoningen of kavels worden aangeboden die GW-projecten mogelijk maken en daarmee vallen de fiscale voordelen weg.

Doordat de inkomensgrenzen van de steunmaatregelen zijn berekend op basis van het inkomen van een individueel huishouden, zal het gezamenlijke inkomen van een GWgemeenschap waar alle individuele inkomens bij elkaar worden geteld, altijd boven het maximum uitkomen waardoor een GWgemeenschap de toekenning wordt geweigerd.

3.2.1.2 Knelpunt: de erkenning van bewonerstitels specifiek voor GW

Een tweede knelpunt is dat de entiteit die de GWde huishoudens vertegenwoordigt op de private woonmarkt, zoals bijvoorbeeld de Vereniging van Mede-Eigenaars, geen aanvrager kan zijn van sommige opgenoemde steunmaatregelen. Voor een wooncoöperatieve is het al helemaal onmogelijk want deze rechtsvorm bestaat niet als aanvragerstatuut.

Voor de individuele premie-aanvragen of het beroep doen op belastingvermindering e.d.m., moeten de aanvragen gestaafd worden door individuele uitgaven. Het is dus een enorme klus om bv. facturen uiteen te rafelen voor bouw, verbouwing of aanpassing van een woonst of een complex van woningen. Voor het afsluiten van individuele hypothecaire leningen (met het bijbehorende fiscale voordeel), maar ook om aanspraak te kunnen maken op het BTW tarief van 6% bij verbouwingen van oude woningen, zijn er individuele facturen nodig voor elke eigenaar (Samenhuizen vzw, 2010).

Indien er al een VME bestaat is de administratieve last zwaar om steunmaatregelen aan te vragen voor gemeenschappelijke werken in een GW-project. Onder gemeenschappelijke werken kunnen zowel werken aan private delen vallen (bijv. gelijktijdig de ramen van de private wooneenheden laten vervangen), als werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen. In dit laatste geval kan een premie toegekend worden aan een VME. Bij werkzaamheden aan de private delen komt hij toe aan de eigenaars, maar kan hij worden aangevraagd door de VME in hun plaats. Dit is gelijkaardig aan de situatie in appartementsgebouwen beheerd door een VME, zij het dat de gemeenschappelijke delen bij GW uitgebreider, maar niet gedefinieerd zijn zoals in een appartementsgebouw en er niet altijd een VME bestaat.

Het is inderdaad zo dat niet alle projecten van GW zijn georganiseerd volgens het principe van een VME. Het subsidiesysteem is afgestemd op individuele huishoudens en focust op natuurlijke personen en niet op innovatieve rechtsvormen (morele personen) zoals bijvoorbeeld een woon-coöperatieve.

Het verwerven van premies gebeurt bijna altijd op basis van eigendomstitel, een pakket aandelen zal hierbij niet volstaan (CLT Gent, 2012).

Er wordt evenmin een woonbonus toegekend bij hypothecair krediet voor een woongemeenschap die bijvoorbeeld onder coöperatieve rechtsvorm gestructureerd is. Wanneer het de eigen woning en/of een privaat deel bij GW behelst, is er allicht geen probleem voor de woonbonus. Wel staat in het Vlaams regeerakkoord voor de periode 2014-2019 de intentie om een beperking van de woonbonus in te voeren tot maximaal twee maal per onroerend goed. Van zodra het gaat om meer dan twee personen of huishoudens in een woongroep of leefgemeenschap zou er slechts twee maal van de woonbonus kunnen worden genoten. Tot nu toe is deze intentie nog niet ten uitvoer gebracht.

Het knelpunt hier situeert zich op het niveau van de bewonerstitel en betekent - in afwachting van een erkende specifieke beheersvorm of combinatie van verschillende beheersvormen (zie verder 'Woonzekerheid') - voor een woongemeenschap een extra administratieve last zoals hierboven beschreven. Daarnaast is het niet altijd duidelijk hoe de gemeenschappelijke ruimte(s) kan/kunnen worden betoelaagd (zie ook later 'Kwaliteit van de gemeenschappelijke woning') indien dit al een beleidsopzet zou zijn.

Samengevat:

- kunnen wél aangevraagd door (de individuele eigenaars binnen) een VME: woonbonus voor de eigen woning/private ruimtes en dus niet voor de gemeenschappelijke delen; indien in de nabije toekomst beperkt tot maximaal twee per woning, vallen woongroepen en leefgemeenschappen ook grotendeels uit de boot;
- niet: aanpassings- en verbeteringspremies;
- geen van deze premies of belastingverminderingen kunnen worden aangevraagd door een wooncoöperatieve.

SUGGESTIES

- De toekenningsvoorwaarden (het aanvragerstatuut en de inkomensvoorwaarde) voor de bestaande steunmaatregelen moeten worden aangepast opdat ook woongemeenschappen - met hun specifieke rechtsvormen en de ruimtelijke opbouw van de gemeenschappelijke woning - er net zoals alle andere huishoudens aanspraak op kunnen maken.
- Er moet een definitie komen van een 'gemeenschappelijk' huishouden naast die van het 'individuele'/private huishouden. Deze suggestie komt nog verscheidene keren aan bod. Hoewel het hier om een federale materie gaat, staat niets de regionale overheden in de weg om het op te nemen naast de definitie van 'gezin' in hun respectievelijke wooncodes of in specifiekere besluiten omtrent de berekening van de inkomens van de individuele huishoudens in een GW-project.
- Daarnaast moet er ook een definitie komen van de gemeenschappelijk (leef)ruimte, zodat die – indien dit een beleidsopzet zou zijn - ook gefinancierd kan worden. De financiering kan enkel de enige gemeenschappelijke leefruimte(s) betreffen - met uitzondering dus van die leefruimte(s) die ook al in de private delen aanwezig is/zijn - of (enkel) die gemeenschappelijke leefruimte(s) die een gebrek aan ruimte in de private delen compense(r)e(n)rt. Het mag er in ieder geval niet toe leiden om extra leefruimte(s) te financieren die in de individuele woning evenmin worden gefinancierd.

3.2.2 Gelijke behandeling bij de toekenning van leningen aan GW-groepen en drempels bij het bijeen brengen van het startkapitaal

Gesprekspartners en rapporten geven gedurig aan dat het bijeen brengen van startkapitaal voor GW-projecten moeilijk(er) is. Er worden twee deelproblemen gesignaleerd: de eigenlijke toekenning van de lening door een bank of een sociale woonorganisatie (knelpunt) en de hoogte van het geleend bedrag (drempel) al is dit laatste subjectief. Het geeft dan ook eerder aanleiding tot stimulerende maatregelen die we - in tweede instantie - kort aanhalen.

3.2.2.1 Knelpunt: de toekenning van een lening door banken en sociale woonorganisaties

Een lening bekomen voor de aankoop van een gemeenschappelijke woning - privaat of publiek - is minder evident dan wanneer het een klassieke eengezinswoning betreft. *Een nieuwe formule wordt vaak argwanend bekeken, banken nemen doorgaans geen risico's* (Samenhuizen, 2010).

Dit wil niet zeggen dat elke bank zal weigeren of dat het wettelijk onmogelijk is. Soms heeft het te maken met de juridische structuur: *voor kleine initiatieven van GW volstaat meestal een feitelijke vereniging, d.w.z. dat er geen formele juridische structuur is opgezet* (Samenhuizen, 2010).

In het geval van een feitelijke vereniging geschiedt een aankoop van een grond of een pand in 'onverdeeldheid'. Een nadeel van aankoop in onverdeeldheid is dat indien een partner niet meer afbetaalt, er beslag kan worden gelegd op alle andere aanwezige goederen. Een met hypotheek bezwaard appartement in een appartementsgebouw beheerd door een VME kan daarentegen relatief eenvoudig verkocht worden in geval van wanbetaling. Daarom wordt er veel vaker gekozen voor een juridische formule zoals een VME met strikte scheiding van de goederen en quotiteiten voor de gemeenschappelijke delen dankzij de verdeelsleutel (zie later 'Kwaliteit van de Gwoning'). Een strikte scheiding van goederen is bij een woongelegenheden in een GW-project minder evident. Eerder dan dat juridische aspecten spelen bestaat er een vrees voor het onbekende, voor een lagere verkoopbaarheid van de - niet-autonome - woning (Vermeir D.¹⁵, persoonlijke communicatie, 2015). Sommige banken vragen dan extra borgstellingen voor het toekennen van een lening.

Woongemeenschappen kunnen bijvoorbeeld wél terecht bij de duurzame bank Triodos, die co-housing financiert (Raquet, 2015).

Sommige sociale woonorganisaties bieden sociale leningen aan voor sociale (en bescheiden) koopwoningen alsook voor een woning op de privémarkt. Om aanspraak te maken op een sociale lening aangeboden door het VWF en de VMSW - bij de aankoop van een woning, bouwgrond of kavel (niet bij de VMSW) of bij de bouw of verbouwing van een woning - wordt er rekening gehouden met inkomensvoorwaarden, maximale volumennormen voor nieuwbouw of voor de toekomstige eigendom (enkel bij het VWF) en de maximaal geschatte verkoopwaarde. Sinds 1 januari 2014 werden de leningen bij het VWF en de VMSW gelijkgeschakeld naar één enkele 'Vlaamse Woonlening', er zijn geen verschillen meer in de voorwaarden tussen beide.

Om een sociale lening te verkrijgen moet de lener volle eigenaar blijven gedurende de duur van de lening (meestal 20 jaar). Bij GW onder de vorm van een wooncoöperatieve bezit men geen ruimtes

¹⁵ Zie ook bijlage 4.

noch private noch gemeenschappelijke maar enkel aandelen, waardoor het verkrijgen van een sociale lening niet mogelijk is.

Nochtans is betaalbaar wonen een belangrijk motief om de wooncoöperatieve naar voor te schuiven. Er kunnen drempels worden ingebouwd om overmatige speculatie tegen te gaan. Bovendien is de kostprijs van de gehele woning geen belemmering meer, maar kunnen bewoners via hun coöperatieve minder dan een volledige woning 'bezitten' (of meer onder de vorm van 'extra pensioensparen') (Samenhuizen, 2015).

Vanaf 1 januari 2015 is het niet meer mogelijk om voor de bouw van een woning, de aankoop van een bouwgrond of een herfinanciering nog een sociale lening te krijgen bij de VMSW of het VWF (VMSW, 2015). Daarmee vervallen ook de opgelegde bouwvolumenormen. Om het verkrijgen van een sociale lening mogelijk te maken voor de (aankoop van) een pand voor GW, dienen dus wel de toekenningsvoorwaarden te worden aangepast, op vlak van aanvragerstatuut, inkomen en maximale verkoopwaarde.

Voor een bescheiden woning gebouwd en verkocht door het VWF, de VMSW of een SHM of een woning met een maximale verkoopwaarde, krijg je ook bij de EKM of SKM een (sociale niet-gesubsidieerde) lening aangeboden, met gewestwaarborg. Er is geen bovengrens aan het inkomen, wel wordt er rekening gehouden met personen ten laste in het voordeel van de ontlener/koper voor het bepalen van de maximale verkoopwaarde (Sociaal Woonkrediet, 2015).

De provincie Oost-Vlaanderen geeft een aanvullende lening indien men via een erkende kredietinstelling een hoofdlening heeft afgesloten. Ook hier gelden inkomensvoorwaarden en een maximale verkoopwaarde¹⁶ (Laarne Wetteren Wichelen, 2015) die een belemmering kunnen zijn voor het opstarten van een GW-project. Immers, vermits GW-projecten meerdere huishoudens huisvesten, zijn ze vaak groter en dus (nog) duurder, en liggen de maximale verkoopwaarden die niet mogen overschreden worden vaak te laag om aanspraak te kunnen maken op een sociale lening of -woning. In 2012 werd één vierde van de leningen bij het VWF geweigerd omwille van een te hoge waarde van het pand. Een veelvoorkomend probleem waarmee GW-groepen te maken krijgen is ook de financiering van de gemeenschappelijke ruimte. Die weet men niet altijd naar waarde (oppervlakte of verkoopwaarde) in te schatten en te verdelen onder de leden van de woongemeenschap.

SUGGESTIE

Mogelijke oplossingen voor dit knelpunt zijn het verschaffen van leningsfaciliteiten aan startende groepen zowel op de privémarkt als op de sociale huisvestingsmarkt door een regulering (sensibilisering) van de banken eventueel met een garantiestelling door de overheid bij belening van de gemeenschappelijke delen en de aanpassing van de toegangsvoorwaarden (naast inkomen en aanvragerstatuut ook de maximale verkoopwaarde) tot de bestaande sociale leningen.

3.2.2.2 Drempels bij het bijeenbrengen van het startkapitaal

Het is een veelgehoorde verzuchting bij de initiatiefnemers van GW-projecten dat voor GW-projecten de startfase financieel toch nog moeilijker is dan in een klassiek woonproject.

¹⁶ De verkoopwaarde van de woning is de door de kredietmaatschappij geschatte waarde bij vrijwillige verkoop, met inbegrip van de grond, na uitvoering van eventuele verbouwwerken.

Samenhuizen vzw merkt op dat nogal wat initiatiefgroepen kleiner zijn dan de uiteindelijke groep die in een GW-project gaat wonen. Dat maakt onder meer de zoektocht naar een terrein of gebouw gemakkelijker, maar verkleint het financiële draagvlak bij het begin van het project. De hoogte van het te lenen bedrag per deelnemer en het risico dat met een lening gepaard gaat in geval van wanbetaling - nl. een groter risico naarmate er meer gezinnen participeren - is een drempel voor GW-projecten. Bovendien zijn er meer (studie)kosten verbonden aan een GW-project. Die vallen dus (initieel) ook ten laste van de beperkte initiatiefgroep.

De koopprijs en de bijhorende transactiekosten voor de verwerving van een gemeenschappelijke woning zijn in tegenstelling tot wat men zou kunnen verwachten van een gemeenschappelijk aankoop - vooral in de beginfase – meestal niet goedkoper dan die van individuele woningen voor evenveel huishoudens. Ze worden daarom vaak door de initiatiefnemers onderschat (interviews Abbeyfield en Samenhuizen). *Doordat het aanbod van woonsten in GW-projecten nog steeds erg laag is, stijgen de prijzen ervan veel sterker dan bij gewone woonsten met hetzelfde woonaanbod (aantal slaapkamers, e.d., ...) in dezelfde regio. (...) Er gebeurt in de loop van de tijd een selectie naar hogere inkomstencategorieën* (Samenhuizen vzw, 2010). Daarnaast stijgen de registratierechten in verhouding met de koopprijs en kan men bijvoorbeeld ook geen 'klein beschrijf'-tarief laten gelden op grote eigendommen.

Vaak is ook een langere koopoptieperiode vereist, wat een bijkomende kost met zich meebrengt, omdat haalbaarheidsstudies (architecturaal, stedenbouwkundig, financieel) moeten worden opgesteld door experts waarvoor een loon moet worden betaald en er gemeenschappelijk moet worden beslist. (Samenhuizen vzw, 2010).

Aanloopleeningen via een fonds gecreëerd voor aanloopkosten en aankoop en verbouwing van een kavel of pand zouden hier soelaas kunnen bieden. Een groep initiatiefnemers zou ook de mogelijkheid kunnen krijgen om - mits aan bepaalde voorwaarden zoals bijvoorbeeld een maximale verkoopwaarde wordt voldaan - gemeenschappelijk en voordeliger hypotheekair te lenen bij bijvoorbeeld het Vlaams Woningfonds (Samenhuizen, 2013c)

Voorbeeld: er was in 2006 al een voorstel van een politieke partij om een Fonds voor GW-projecten te creëren dat leningen zou toekennen aan initiatiefgroepen. De voorwaarden daarvoor waren:

- a. een project tussen 8 en 36 individuele wooneenheden;
- b. maximum oppervlakte van privéwoning 105 m²;
- c. minstens 20% van de woningen voor mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning;
- d. minstens 1 gemeenschappelijk gebruikte ruimte (Samenhuizen, 2010).

Indien een GWgroep samen zou werken met een sociale woonorganisatie kan deze laatste het startkapitaal aanbrengen of kan het gezamenlijk gedragen worden (Samenhuizen vzw, 2010). Voor de verdere uitwerking van gemengde projecten zie 3.5.3.

Een andere (stimulerende) suggestie is het oprichten van een spaargroep om het startkapitaal te verzamelen. Het maakt de toegang tot eigendom betaalbaarder door bij het tekenen van het compromis toe te laten dat het voorschot wordt samengelegd. Daarna betaalt elke familie dit voorschot terug met de - al dan niet sociale - hypotheekaire lening (Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, 2012).

Voorbeeld (Brussel) L'Espoir: In 2004 werkte de vzw 'Buurthuis Bonnevie' een samenwerkingsproject uit met de vzw CIRÉ (coördinatie en initiatieven van en voor vluchtelingen en vreemdelingen) en het

Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het project wil 14 Molenbeekse gezinnen met een laag inkomen en een slechte woonsituatie in staat stellen een woning aan te kopen voor een zeer bescheiden bouwkostprijs. CIRÉ hielp bij de oprichting van de spaargroep voor het startkapitaal van de mede-eigendom. Het BWF kocht de grond aan als projectontwikkelaar-opdrachtgever en hypothecaire schuldeiser (bouwt én leent). Het project genoot de steun van de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek (verkochte het terrein goedkoop aan het BWF), het Grootstedenbeleid (huisvestingsprogramma van de gemeente Molenbeek, federale subsidies aan grote steden en gemeenten voor het aanpakken van stedelijke problemen)(De Pauw, 2009) en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Leefmilieu, passiefpremie) (Buurthuis Bonnevie, 2010).

Behalve de 'Solidaire' en de 'Intergenerationele Woning' werd ook de 'Groep Collectief Sparen' opgenomen in de Brusselse Huisvestingscode als 'Groep van sociaal zwakkere personen die worden begeleid door een te dien einde door de Regering erkende vereniging en die een bijdrage betalen, waardoor het voor elk lid mogelijk wordt om op zijn beurt een aanbetaling te doen bij de verkrijging van een zakelijk recht op een woning'.

3.2.3 GW-projecten in de sociale huisvesting

Zoals hoger aangegeven wordt in deze paragraaf nagegaan welke drempels en knelpunten er zouden verholpen moeten worden om GW-projecten binnen de sociale huisvesting mogelijk te maken, gesteld dat dit beleidsmatig wenselijk is. Het mogelijk maken van GW in de sociale huisvesting betekent dat er rechtstreeks overheidsmiddelen (onder de vorm van subsidies) geïnvesteerd worden in GW. Dit gaat verder dan een louter faciliterend beleid. In die zin moeten de volgende paragrafen als hypothetisch gelezen worden in afwachting van een bredere beleidsdiscussie over de wenselijkheid om GW actief te stimuleren. Het is dan ook voorbarig om suggesties voor te stellen om de knelpunten in de regelgeving omtrent sociale huisvesting weg te nemen.

Het spreekt voor zich dat een definitie voor GW in de Vlaamse Wooncode ook een basisvoorwaarde is voor het introduceren van het concept in de sociale huisvesting (in de C 2008, hoofdstuk 'type gebouwen' en in het KSH) (zie later 'Kwaliteit van de Gwoning').

Naast de introductie van het concept GW, zijn er nog tal van andere belemmeringen die moeten worden weggewerkt om het GW te faciliteren in de sociale huisvesting. De publieke beheerders van met name de SHM's moeten zich immers houden aan strikte regels waar prospectieve bewoners dienen aan te beantwoorden om toegang tot het patrimonium te krijgen. Het gaat dan om inkomensvoorwaarden, en verschillende voorrangregels die leiden tot een toewijzingsvolgorde op de wachtlijst.

Het knelpunt van de inkomensgrenzen geldt net als voor de bovengenoemde steunmaatregelen ook in de sociale huisvesting. Het inkomen zelf bepaalt ook de huurprijs van een sociale woning. In de sociale huisvesting wordt de maandelijkse huur als volgt berekend:

maandhuur 2015 = $\frac{1}{55} \times \text{inkomen} - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting}$. Het resultaat van deze formule ligt tussen of is gelijk aan een minimum en een maximum. Het minimum is de minimale huurprijs en het maximum is de basishuurprijs (VMSW, 2015).

De patrimoniumkorting hangt af van de marktwaarde van de woning: hoe nieuwer en hoe beter de kwaliteit van de woning hoe minder (of geen) korting. De gezinskorting wordt bepaald i.f.v. het aantal personen ten laste. Zolang er geen onderscheid wordt gemaakt tussen de individuele huishoudens en hun inkomen, is het bepalen van de huurprijs een moeilijke zaak voor de SHM's. En als die al zou kunnen bepaald worden, bestaat het risico dat de huurprijs voor een GW-project hoger zal uitvallen als alle inkomens bij elkaar worden geteld.

3.2.3.1 Knelpunt: toegang tot een sociale Gwoning (toewijzingscriteria, chronologie, groepsvorming)

GW binnen de sociale huisvesting betekent in de eerste plaats dat een deel van het patrimonium al uit Gemeenschappelijke woonvormen bestaat en dat dit deel bovendien zou moeten voorbehouden worden aan bewoners die gemeenschappelijk willen wonen. Mogelijks kan dit leiden tot ongelijkheid en risico op discriminatie als de keuze voor GW zou betekenen dat de bewoner (veel) sneller toegang zou krijgen tot een woning. Ook vandaag al houden voorrangregels die voor bepaalde groepen (zoals bijvoorbeeld daklozen) een hogere prioriteit opleveren risico op discriminatie in. Immers, gezien de grote vraag en het beperkte aanbod zien groepen die zich op geen enkele voorrangregel kunnen beroepen zich geconfronteerd met langere wachttijden en lagere kansen om toegang te krijgen tot een sociale huurwoning (Comhaire G., Lannoy P., Ryckewaert M., Van den Houte K., 2014).

Daar waar het initiatief om gemeenschappelijk te wonen op de private markt bij de kopers of huurders ligt, is het binnen het huidige Kaderbesluit 'Sociale Huur' momenteel niet mogelijk om de voorkeur voor GW kenbaar te maken (naar analogie van bijvoorbeeld de voorkeur voor de ligging van de woning). De bewuste keuze om samen in een meergezinswoning (als 'woongroep' of 'leefgemeenschap') of in een aantal gegroepeerde woonsten te gaan leven ('co-housing') is in strijd met het systeem van toewijzing volgens de chronologie van een wachtlijst (SHM) of het puntensysteem (SVK).

Pistes die geformuleerd werden om dit toch mogelijk te maken, zijn om te werken met een wachtlijst-binnen-de-wachtlijst, waarbij men kan aangeven geïnteresseerd te zijn in een GW-project. De chronologie wordt aangehouden en wanneer een aantal kandidaten bv in de eerste 50 opgesteld staan en er zich een geschikte woning aanbiedt start de groepsvorming. Andere denkpiste is om te werken met een dubbele wachtlijst, één voor apart wonen en één voor GW. In het toewijzingssysteem voor de SVK's dat met een puntensysteem werkt en waarbij de chronologie op de wachtlijst een kleinere rol speelt, zou de keuze voor GW afgewogen kunnen worden tegenover andere prioriteiten.

Het beleid kan ook onderbezetting bestrijden door een minimaal aantal personen te bepalen waarvoor de gemeenschappelijke woning geschikt is (zie ook verder, 'Kwaliteit van de gemeenschappelijke woning'). Vandaaruit kan men interne mutaties nastreven - eventueel beperkt tot mutaties binnen de wijk - om GW-projecten te stimuleren binnen de sociale huisvesting.

Ook in Vlaanderen krijgen zittende huurders die in een te grote of te kleine woning verblijven of die moeten muteren n.a.v. geplande renovatiewerken, wanneer ze moeten verhuizen naar een andere woning omwille van de « rationele bezetting », voorrang op de kandidaat- huurders. Zij mogen zich ook opnieuw inschrijven indien zij verkiezen een woning toegewezen te krijgen in een nieuwbouwproject zonder dat hun woonbehoefte is gewijzigd. Zo verhoogt het aantal inschrijvingen en de wachttijden per nieuwbouwproject aanzienlijk (Comhaire G., Lannoy P., Ryckewaert M., Van den Houte K., 2014).

Men zou het gemeenschappelijk woonaanbod in de sociale huursector kunnen beperken tot bewoners die via mutaties vanuit een sociale huurwoning bewust de overstap naar GW willen maken. Dit garandeert dat de keuze voor GW geen rol speelt bij de toegang tot het sociale huurpatrimonium.

In alle voorgenoemde gevallen bestaat inderdaad het risico dat er niet gekozen wordt op basis van een voorkeur voor GW maar in functie van de vermoedelijke snelheid van toewijzing. Dit is nefast voor het groepsvormingsproces en het toekomstige samenleefproject:

GW vergt een visie en een motivatie van de bewoners die niet verplichtend kunnen worden opgelegd. Uit buitenlandse ervaringen blijkt dat een groep die niet samengesteld is op basis van bewuste motivatie en selectie door de bewonersgroep zelf, maar louter op toeval (wachtlijst), niet goed functioneert (Samenhuizen vzw, 2014a).

Het huidige toewijzingssysteem is niet flexibel genoeg om kandidaten geïnteresseerd in GW-projecten toe te laten een project op te starten alvorens de toewijzing plaats vindt, wat de groepsvorming en de duurzaamheid ervan weinig kans op slagen biedt. Ook het selecteren van nieuwe bewoners door de groep zelf, als het al wenselijk zou zijn, wordt door de toewijzingscriteria en de chronologie van een wachtlijst onmogelijk. Nochtans is daar in het buitenland reeds voor gepleit, al zijn ook daar de precieze modaliteiten en de garantie op een evenwaardige behandeling niet uitgeklaard:

if co-housing is to succeed, local authorities will also need to be willing to modify standard nominations procedures for tenancies and agree a middle way with a co-housing group's selection criteria. This needs to ensure that applicants eligible for social housing in such a scheme are also genuinely signed up to the ethos of co-housing – or it won't work. A scheme where tenants are allocated on the basis of housing need alone is not a co-housing community and long experience has shown that it does not necessarily thrive as any kind of community. Flexibility in housing allocations is needed so that people's shared interests, aspirations and ties may help cement social cohesion [Brenton Maria, 2008](Samenhuizen vzw, 2014b).

Sommige gesprekspartners menen dat de 'bescheiden woningen' meer mogelijkheden zouden bieden om toegang tot GW te verschaffen, al zouden ook deze aan toewijzingsregels verbonden zijn waarin chronologie een rol speelt:

Peter Vanommeslaeghe¹⁷ denkt dat de zogenoemde ‘bescheiden woningen’ misschien wel mogelijkheden bieden. Die woningen hebben een beperkte oppervlakte en een beperkt volume en vallen buiten de klassieke toewijzingsregels voor sociale woningen. Sinds kort mogen SHM’s ze bouwen en verhuren. Concrete voorbeelden zijn er nog niet, maar dat is een idee dat men verder moet onderzoeken. Je zou een soort toewijzingsreglement op maat kunnen maken of voorwaarden opleggen zodat de juiste mensen erin terechtkunnen – mensen die graag in een samenhuishuisproject willen wonen. Maar dat moet allemaal juridisch worden afgetoetst. Het is géén gemakkelijke piste, maar ze is het onderzoeken waard, denk ik. En het is waarschijnlijk eenvoudiger dan het hele kaderbesluit sociale huur om te gooien (Woonwoord 21, 2012).

Er kunnen pistes uitgedacht worden om te bewaken dat keuze voor GW binnen een toewijzingsstelsel niet voort komt uit de wens om zijn ‘kansen te verhogen’ op een snellere toewijzing. Samenhuizen vzw suggereert, naar buitenlands voorbeeld, dat een bewonersgroep die zich kandidaat stelt voor een GW-project binnen de sociale huisvesting een voortraject zou kunnen doorlopen met bepaalde voorwaarden die peilen naar de interesse in GW. Daartoe moet noodzakelijkerwijze een participatieve fase worden ingebouwd voorafgaand aan de toewijzing om inspraak in het GW-project te verzekeren (en waar nodig te begeleiden) en de uiteindelijke woongemeenschap te laten groeien. In die vroege fase moet ook al worden gereflecteerd op de realiteit hoe iemand in een latere fase tot de groep kan toetreden, in het bijzonder huurders die geen inspraak hadden in de realisatie van het project. De toewijzing zou kunnen gebeuren aan een gevormde (of zich vormende) groep mits duidelijke criteria, en dus onder welbepaalde voorwaarden. Het zou hier gaan om toewijzing aan een groep i.p.v. een individu of een gezin. In geval van huur zou er, naast een individueel contract, ook een contract met de groep bestaan. Er kan een eerste selectiefilter bestaan, gehanteerd door de sociale huisvestingsmaatschappij, een tweede door de zich vormende bewonersgroep (Samenhuizen vzw, 2014a).

Voorbeeld: In Nederland worden GW-projecten (‘co-housing’ heet er ‘centraal wonen’) op initiatief van bewoners gebouwd door de woningcorporaties, zowel in de huur- als in de koopsector, als in een mengvorm van beide. De woningcorporaties beheren veelal grote patrimonien en zijn deels geprivatiseerd. Ongeveer de helft van de GW-groepen, die lid zijn van de LVCW (Landelijke Vereniging Centraal Wonen), is opgedeeld in clusters. Een cluster bestaat uit 5 tot 8 woningen rond enkele gemeenschappelijke ruimtes, zoals een gemeenschappelijke woonkamer/keuken, wasmachine-ruimte en bergplaatsen. De bewoners van een cluster kiezen elkaar. In grote GW-projecten zonder clusteropdeling, worden over het algemeen nieuwe bewoners door een commissie (van bewoners) op de wachtlijst geplaatst. Indien de overige bewoners geen bezwaar hebben, krijgt het eerste huishouden op de wachtlijst een vrijgekomen (bij het huishouden passende) woning (LVCW, 2015).

3.2.3.2 Drempel: collectieve sociale begeleiding

Behalve de (collectieve) begeleiding bij het vormen van de woongemeenschap in het kader van het groepsproces is er de (groeierende) behoefte aan individuele sociale begeleiding van de huurders¹⁸ waarvoor de sociale huisvestingssector nu al een tekort aan middelen aangeeft. Het knelpunt is dus niet specifiek voor GW. Solidair Wonen (2012) geeft aan dat in een GW-groep, een deel van de nood aan

¹⁷ Bestuurder van vzw Samenhuizen en directeur van SHM De Ark.

¹⁸ In Vlaanderen voorziet het Ministerieel Besluit van 21.12.07 tot op een bepaald niveau in basisbegeleiding door alle actoren uit de publieke huisvesting (Comhaire G., Lannoy P., Ryckewaert M. & Van den Houte K., 2014).

begeleiding zou opgevangen kunnen worden door spontane en onderlinge ondersteuning tussen de bewoners, waarbij de zwakkeren op steun van de sterkere bewoners kunnen rekenen. In dat geval zou dit een sociale, en misschien zelf economische meerwaarde kunnen betekenen, aangezien een deel van de zorgtaken collectief door de groep zelf wordt opgenomen. Nochtans zal er nood blijven bestaan aan professionele hulp, en zal de hulpverlening wellicht zelfs aangepast moeten worden. Immers, de hulpverlening is vandaag veelal gericht op individuele monitoring of gericht op specifieke problemen. GW vereist dan wellicht het uitwerken van specifieke collectieve begeleiding.

De sociale begeleiding wordt bijna altijd gezien als een noodzaak, ze kan zich op verschillende manieren concretiseren. Soms is ze intern en spontaan, door niet-professionals, maar meestal wordt zij uitgevoerd door externe diensten, zeker wanneer deze begeleiding opgelegd is zoals dit het geval kan zijn bij leefloontrekkers of ex-gedetineerden. Een probleem dat zich regelmatig stelt is dat professionals die de sociale begeleiding uitvoeren, meer gevormd zijn i.f.v. individuele monitoring van personen of i.f.v. een specifieke problematiek. In het kader van Solidair Wonen dient zich ook de nood aan van een collectieve begeleiding. De vraag welke professionals (met kennis van geëigende methodieken) deze begeleiding dan op zich kunnen nemen blijft soms onopgelost op het terrein. (Solidair Wonen, 2012)

Andere vormen van ondersteuning (budgetbegeleiding, juridische begeleiding, toeleiding naar werk, ...) aan GW groepen kunnen geboden worden door actoren zoals OCMW's, CAW's, huurdersbonden, etc. net zoals voor individuele huurders, nu al gebeurt.

Er zijn al voorbeelden van woongroepen met sociale begeleiding buiten de sociale huisvesting die zich hoofdzakelijk in de zorgsector situeren:

gesubsidieerde middelen die besteed zouden worden aan woonzorgprojecten kunnen gezien worden als afwending van middelen van wonen naar welzijn. Op dit moment kan je als sociale huisvestingsmaatschappij moeilijk subsidies verkrijgen voor wonen voor ouderen, onlogisch gezien de vergrijzing van de bevolking. Aanvankelijk waren wonen en zorg niet gelinkt. Met de introductie van PBA is er wel mogelijkheid om zorgbehoevenden op te vangen in de sociale huisvesting (Gerd De Keyser, VMSW).

Voorbeelden:

- het OCMW van Wervik ging op 1 februari 2014 van start met een nieuwe vorm van groepswonen: senioren op kot. De doelgroep is 65-plussers die lichte zorg nodig hebben. Op de 2^{de} verdieping van het Sint-Janshospitaal werden enkele kamers omgebouwd tot 9 woongelegenheden. 8 voor alleenstaande senioren en 1 voor een koppel. Er zijn ook gemeenschappelijke ruimtes. Enkele dagdagelijkse activiteiten worden samen beleefd (OCMW Wervik, 2015);
- in 2007 verwierf De Ideale Woning de 6 appartementen aan het Maarschalk Montgomeryplein in Borgerhout. Samen met Netwerk Ouderenzorg Antwerpen zal hier het pilootproject 'Huis in de Rij' gerealiseerd worden. In het kader van dit project worden de 6 appartementen gerenoveerd tot 5 te verhuren studio's met een gemeenschappelijke ruimte. De begeleiding gebeurt door Ouderenzorg Antwerpen (De Ideale Woning, 2015);

- in Frankrijk bestaat er sinds enkele jaren een nieuw concept van 'groepswooning' ('habitat groupé') voor personen in zeer moeilijke situaties: les Maisons Relais. Het basisconcept is dat voor een aantal personen het wonen in een beperkte gemeenschap een tijdelijke of definitieve noodzaak vormt. De sociale begeleiding wordt vaak gerealiseerd door niet professionele begeleiders die permanent samenwonen of in de nabijheid verblijven van de groep. Sociale werkers superviseren de woning (eigen vertaling uit Habitat et Participation, 2007).

3.2.3.3 Drempel: weinig kansen voor GW door verhuur buiten het sociaal huurstelsel

Nu al kunnen SHM een groepsgebouw (met onafhankelijke woonsten) verhuren buiten huurstelsel (dit kan voor maximaal 1% van het patrimonium van de SHM, en enkel indien duidelijk gemotiveerd wordt waarom de doelgroep niet binnen het reguliere sociale huurstelsel terecht kan). Dit houdt in dat een sociale huisvestingsmaatschappij een woning bouwt en verhuurt of een bestaande woning ter beschikking stelt van een vzw of OCMW, die de woning vervolgens doorverhuurt aan doelgroepen. In principe zou dit mogelijkheden kunnen bieden voor GW binnen het sociale huurpatrimonium.

Sociale huisvestingsmaatschappijen mogen maximum 1% van hun patrimonium buiten het sociaal huurstelsel verhuren aan openbare besturen, welzijnsorganisaties of organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent. Voorwaarde is wel dat de verhuring buiten het sociaal huurstelsel één van de volgende vier doelstellingen beoogt: huisvesten van een bijzondere doelgroep, tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren, het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie, het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid.

Wanneer de verhurende instelling de woning beschouwt als een groepsgebouw waarin meerdere onderhuurders onafhankelijk van elkaar kunnen huren, mag de huurprijs niet hoger zijn dan de marktwaarde, en niet lager dan de helft ervan, maar in ieder geval kostendekkend.

Met groepsgebouw wordt een Gemeenschappelijke woonvorm bedoeld, m.a.w. verschillende bewoners bewonen onafhankelijk van elkaar een zelfde woning. Er zijn dus meerdere onderhuurcontracten verbonden aan een zelfde woning.

Binnen deze marges kan de sociale verhuurder en de verhurende instelling een huurprijs overeen komen. (Wegwijs KSH).

Nadeel is dat het werken met (een systeem van) uitzonderingen beperkt en daardoor ontmoedigend is. Ook is de marge 'verhuren buiten sociaal huurstelsel' al zo klein (1%), vooral in stedelijke gebieden, dat men met andere oplossingen en een specifieke regelgeving voor GW-projecten moet voor de dag gekomen.

Eventueel zou men via het Lokaal Toewijzingsreglement van de gemeenten meer mogelijkheden kunnen creëren maar daarvoor moet de woonnood worden aangetoond of moeten de projecten voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen (De Keyser, Vermeulen, VMSW). De vraag blijft dan hoe een 'nood aan GW' zou kunnen gedefinieerd worden. Dat projecten als GW tegemoet kunnen komen aan de woonnood ligt moeilijk onder andere omwille van de lange voorbereidingstijd (van initiatief- tot startfase) van de projecten.

3.2.4 Conclusie

Een faciliterend kader voor GW veronderstelt dat GW bewoners over een evenwaardige toegang tot financiële middelen kunnen beschikken om in hun woonbehoefte te voorzien. Daarvoor moet de vigerende Vlaamse regelgeving op volgende punten aangepast worden:

- GW groepen moeten op een gelijkwaardige manier toegang kunnen krijgen tot de Vlaamse vraagondersteunende subsidies, premies, belastingverminderingen en leningen. Daarvoor moeten:
 - de rechtsvormen voor GW (zoals VME, coöperatieve) systematisch toegevoegd worden als mogelijke aanvrager;
 - de inkomensvoorwaarden aangepast worden zodat GW groepen van de ondersteuning kunnen genieten;
 - voor sociale leningen moet ook de maximale verkoopwaarde aangepast worden.
- dit laatste impliceert ook dat er een aangepaste definitie moet komen van het 'gemeenschappelijke' naast het 'individuele' huishouden. Dit kan best op federaal niveau geregeld worden, maar kan bij ontstentenis daarvan ook op Vlaams niveau geregeld worden;
- opdat de vraagondersteunende middelen ook zouden aangewend kunnen worden voor de gemeenschappelijke delen, dringt ook een definitie van de gemeenschappelijke (leef)ruimte zich op.

Opdat GW-projecten zouden kunnen genieten van evenwaardige leningsfaciliteiten is er regulering of op zijn minst sensibilisering van de bankensector nodig. Eventueel zal een garantiestelling door de overheid bij belening van de gemeenschappelijke delen nodig zijn om dit te bewerkstelligen.

Het bij elkaar brengen van startkapitaal is een weerkerend probleem voor GW-projecten. Een fonds of samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen zou startkapitaal voor GW-projecten kunnen ter beschikking stellen. Dit kan indien de SHM's de mogelijkheid krijgen om in een nog te bepalen rechtsvorm te stappen (naar voorbeeld van een 'société d'habitat participatif' in Frankrijk, zie hoofdstuk 2). Dit wijst er echter ook op dat er aan GW-projecten hogere transactiekosten verbonden zijn en dat zij dus op vandaag zeker niet 'goedkoper' en betaalbaarder zijn dan andere woonprojecten.

Beide voorgaande suggesties zouden onderdeel kunnen zijn van een stimulerend beleid voor GW-projecten. De vraag is of dergelijke stimulerende maatregelen er toe zouden kunnen leiden dat de hogere transactiekosten verdwijnen eens GW meer ingeburgerd en gemeengoed is. Dergelijke maatregelen zouden dan slechts tijdelijk nodig zijn.

Wat betreft de mogelijkheid voor GW in de sociale huursector, vormen de toewijzingsvoorwaarden het voornaamste knelpunt. De toegangsvoorwaarden tot een sociale woning houden - door de voorrangregels en prioriteiten die gehanteerd worden - risico's in op discriminatie (Comhaire *et al.*, 2014). Aangezien de vraag het aanbod vele malen overtreft, zien kandidaten die op geen enkele voorrangregel een beroep kunnen doen hun kans op toewijzing ernstig dalen. Door die schaarste worden voorrangregels nagenoeg toegangscriteria. Indien er voorrang voor GW zou ingebouwd worden, of indien een deel van het patrimonium voor GW gereserveerd wordt, dreigt dit effect nog toe te nemen. Zolang het aanbod van de sociale huisvestingssector voor alle gezinnen die er aanspraak op maken niet vergroot, lijkt het moeilijk te verantwoorden om een deel van het patrimonium voor GW te reserveren. Op dat vlak verschilt de Vlaamse situatie met die in bijvoorbeeld Nederland. Door het ruime aanbod van de woningcorporaties heeft het reserveren van een deel van het patrimonium voor GW nauwelijks effect op het betaalbare aanbod.

GW zou volgens sommigen wel een meerwaarde kunnen betekenen in de sociale huisvesting indien de bewonersgroepen een rol opnemen in het beheer van het project en de begeleiding van medebewoners. Samenhuizen vzw argumenteert dat GW een meerwaarde zou kunnen betekenen binnen de sociale huisvesting door de leefbaarheid en het goed functioneren van de groep te waarborgen en een aantal taken van de huisvestingsaanbieder naar de bewonersgroep te laten verschuiven (Samenhuizen vzw, 2014b).¹⁹

Tenslotte stelt zich de vraag of het stimuleren van GW-projecten zou kunnen leiden tot een groter aanbod aan betaalbare woningen. Dit zou het geval kunnen zijn wanneer er vooral gemengde projecten gerealiseerd en/of gestimuleerd worden waarin er naast woningen aan marktconforme prijzen ook betaalbare woningen aangeboden worden (via financiële solidariteit tussen de bewoners en/of via subsidiëring; cf. de formule van het Solidair Wonen). Op heden is het niet duidelijk in welke mate dit een motivatie voor de geïnteresseerde groepen is, en zal er pas een substantieel effect zijn bij een brede toepassing ervan.

3.3 Doelstelling: kwaliteit

Een belangrijke doelstelling van het Vlaams woonbeleid is het garanderen van minimale kwaliteitsnormen voor woningen. Het kader daarvoor wordt vastgelegd in de VWC en minimale kwaliteitsnormen op o.a. bouwtechnisch vlak, comfort en woningbezetting, zijn vastgelegd in technische verslagen die gehanteerd worden bij conformiteitsonderzoeken. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen zelfstandige woningen (in eengezins- of meergezinsbouw), (studenten)kamers en kamers voor seizoenarbeiders. In zelfstandige woningen bevindt alle basiscomfortuitrusting zich in de woning zelf, terwijl in een kamerwoning minstens één van de voorzieningen (bad/douche, keuken, WC) door verschillende kamers wordt gedeeld. Ook verschillen de oppervlakte- en bezettingsnormen van de zelfstandige woningen met die van de andere woontypes.

Energie is een kwaliteitsaspect waarvan het maatschappelijk belang de laatste jaren enorm is toegenomen. Ook wordt dit door verschillende organisaties en initiatiefgroepen als motivatie voor GW-projecten naar voor geschoven. Het is echter nog onduidelijk hoe de energetische meerwaarde van GW gemeten kan worden.

3.3.1 Knelpunt: gebrek aan erkenning van GW als volwaardige woonvorm

GW-projecten met niet-zelfstandige woningen waarin bewoners bepaalde faciliteiten delen (type IV. uit tabel 1.), zullen bij een conformiteitsonderzoek als kamerwoningen beschouwd worden zodra één voorziening gedeeld wordt. Die projecten moeten op heden beantwoorden aan de normen die gelden voor kamers.

Nochtans komt een classificatie als 'kamerwoning' niet helemaal tegemoet aan de conceptie van GW waarbij de bewoners op vrijwillige basis kiezen voor een samenlevingsproject en ook bijvoorbeeld leefruimtes met elkaar delen. In een gebouw met kamerwoningen kan het zijn dat gedeeld sanitair de

¹⁹ De rondetafels 'Samenhuizen en Sociale Huisvesting' (2015) zijn momenteel afgelopen maar de eindresultaten worden ongeveer gelijktijdig met het neerleggen van dit rapport bekendgemaakt.

enige gedeelde ruimte vormt. Bovendien leggen sommige steden het opdelen van ééngezinswoningen aan banden. Daardoor zal een classificatie als 'kamerwoning' voor GW niet evident zijn, zeker indien er in de gemeente een vergunningsplicht is ingesteld voor kamerwoningen. De stad Gent bijvoorbeeld heeft om die reden regelgeving uitgewerkt over 'samenhuizen' die het mogelijk maakt dat verschillende onafhankelijke personen toch samen een eengezinswoning of appartement huren.

Verschillende steden en gemeenten stelden aanvullende kamerreglementen op (met bijvoorbeeld brand- of strengere oppervlakenormen, vergunningsverplichting, ...). Naast de grote studentensteden Antwerpen, Leuven en Gent beschikken nog 10 andere gemeenten op heden over een door de minister goedgekeurd aanvullend kamerreglement. Fenomenen van permanente kamerbewoning baren lokale besturen vaak zorgen, en werden in het verleden in beleidsgericht onderzoek bestudeerd als onderdeel van een 'grijs' of 'marginaal' wooncircuit (Meert & Bourgeois, 2005, De Meulder & Ryckewaert, 2004). Deze fenomenen deden en doen zich vooral voor in de achterstelde buurten in Vlaanderen, zowel de stedelijke als de landelijke. De strengere lokale regelgeving is vaak een poging om dit fenomeen aan banden te leggen of om op zijn minst strengere kwaliteitsnormen te verbinden aan permanent kamerwonen buiten het studentenwonen.

Het lijkt daarom aangewezen om te komen tot een apart en meer adequaat kwaliteitskader voor GW (en zeker voor de woonvormen waar de bewoners niet over een volledige zelfstandige woning beschikken en leefruimtes delen, met name type IV. uit Tabel 1.), dat Gemeenschappelijke woonvormen erkent als een volwaardige woonvormen. Dit kader moet zo opgebouwd zijn, dat het de permante bewoning van niet-volwaardige woningen niet faciliteert.

SUGGESTIE

Naast zelfstandige woningen, kamerwoningen en woningen voor seizoenarbeiders moet het Vlaamse beleidskader voor woningkwaliteit voorzien in een kader voor 'GW' of de 'gemeenschappelijke woning'. Dit kader moet zo opgebouwd zijn, dat het de permante bewoning van niet-volwaardige woningen niet faciliteert.

3.3.2 Knelpunt: de kwaliteitsnormen

De normen voor woningbezetting worden uitgedrukt in een maximaal aantal personen per woning (vastgesteld op basis van enerzijds de totale netto-vloeroppervlakte van de woonlokalen en anderzijds het totaal aantal woonlokalen). We spreken van overbewoning wanneer het aantal bewoners van de woning zo groot is dat er een veiligheids- of gezondheidsrisico ontstaat. Een klacht over overbewoning kan door iedereen worden neergelegd en gaat zowel huur- als eigendomswoningen aan.

In sommige Gemeenschappelijke woonvormen (maar bijvoorbeeld minder in co-housing) zijn de (private) leefruimtes vaak kleiner dan in een individuele woning omdat ze gecompenseerd worden door gemeenschappelijke leefruimtes. Dit zou kunnen leiden tot private delen waarvoor de bezettingsnormen worden overschreden. De woonunit zou dan als overbewoond beschouwd kunnen worden. Dit risico lijkt het grootst wanneer verschillende gezinnen samen in een zelfstandige woning wonen. (zie Categorie IV 'Woongroep' en aanverwante, hoofdstuk 2).

Er kan echter ook 'Onderbewoning' spelen wanneer verschillende gezinnen in aparte zelfstandige woningen (huizen of appartementen) wonen en daarnaast ook gemeenschappelijke ruimtes delen (zie Categorie III, 'Co-housing'). In de sociale huisvesting stimuleert men bij onderbewoning herhuisvesting om het beperkte sociale huurpatrimonium zo efficiënt mogelijk te gebruiken. In deze sector kan

‘onderbewoning’ objectief vastgesteld worden, omdat er naast minimum ook maximum oppervlakte- en bezettingsnormen aanbevolen zijn in de bouwnormen C2008, ‘Leidraad voor bouwheren en ontwerpers’ die toegepast worden bij de bouw van nieuwe huurwoningen. Deze is momenteel wel in herziening. Een nieuwe versie is voorzien voor einde 2015 (interview VMSW).

Alle door een SHM nieuwgebouwde huurwoningen moeten voldoen aan bepaalde prijs- en bouwnormen indien de SHM’s daarvoor subsidies wensen te ontvangen van de VMSW (interview VMSW). Vanuit de motivaties ‘betaalbaarheid’ en ‘ecologie’ kan een volumebeperking - kleinere individuele woonunits gecompenseerd door (de) gemeenschappelijke ruimte(s) - de meerwaarde zijn die GW biedt. Zowel de beperking van de private ruimtes als de compensatie met de gemeenschappelijke, conflicteert met de wettelijk vereiste minimale en maximale oppervlaktenormen.

Samenhuizen vzw (Samenhuizen vzw, 2014c) bracht dit dilemma ook al ter sprake: er moet kunnen worden ingeleverd op de oppervlaktes van privéruimtes maar de sociale woningbouw is al behoorlijk compact. Kan dit nog kleiner? Toch blijkt uit een vergelijking met het Technisch verslag gebruikt in het kader van het onderzoek naar en ter beoordeling van de kwaliteit van een woning (dat aanleiding geeft tot het afleveren van een conformiteitsattest)²⁰ dat de bezettingsnormen in de C2008 strenger zijn dan de kwaliteitsnormen die gelden voor alle woningen (ze gelden dus ook voor de sociale woningen). Aangezien de C2008 minima stelt voor de ‘woonoppervlakte’ (gedefinieerd als de totale oppervlakte binnen de buitenmuren, dus met inbegrip van binnenmuren, gangen, enz.) terwijl het Technisch Verslag minima bepaalt voor de ‘netto-vloeroppervlakte’ van de ‘woonlokalen’, is vergelijken moeilijk. Ter illustratie: een studio voor 2 personen zonder aparte slaapkamer in de C2008 (type 0/2) moet een ‘woonoppervlakte’ van minstens 45 m² hebben, terwijl volgens het Technisch Verslag een minimale netto-vloeroppervlakte van de woonlokalen van 27 m² volstaat. De normen uit het technisch verslag zijn dan ook als absolute minimumwaarden op te vatten.

Aangezien we het aanwezig zijn van een gemeenschappelijke leefruimte beschouwen als onderscheidend criterium om van GW te kunnen spreken (zie hoofdstuk 2, enkel types III. en IV. uit tabel 1 worden als Gemeenschappelijke woonvormen weerhouden), stuiten we dus op een knelpunt in de regelgeving: hoe kunnen we overbezetting voorkomen in de gemeenschappelijk woning? Alles draait rond de vraag hoe de gemeenschappelijke ruimte en de (beperkte) individuele woonunit worden verrekend in de kwaliteitsnormen.

²⁰ In de Vlaamse regelgeving, en meer bepaald in het Conformiteitsonderzoek bepaalt het aantal kamers ook het aantal maximaal toegelaten bewoners.

SUGGESTIE

Een aanpassing/toevoeging van de kwaliteitsnormen - en in het bijzonder de bezettingsnormen - zowel in het Technisch Verslag (het conformiteitsattest) als voor de sociale woningbouw (C2008) moet onderzocht worden. Om te beginnen moeten minima en maxima worden bepaald voor zowel de gemeenschappelijke ruimtes als de private ruimtes per huishouden. Dit kan in absolute waarden naar voorbeeld van het Waalse Gewest (Habitat et Participation asbl, 2007) – in m² per persoon en/of per type woonvertrek (zie eerder). Daarbovenop stellen we ook voor een verhouding vast te leggen tussen private en gemeenschappelijke ruimtes. Dit om te vermijden dat bijvoorbeeld een kitchenette van 4m² volstaat als gemeenschappelijke ruimte voor een woongemeenschap van meerdere huishoudens of - omgekeerd - een feestzaal van 150m² als gemeenschappelijke ruimte dient voor een paar huishoudens. Enkel in de sociale huisvesting bestaan minimumnormen per type ruimtes (zie hoofdstuk 5, C2008)(Interview VMSW): voor de inkomhal, leefruimte, keuken, slaapkamer ouders/kinderen, berging en badkamer, alle in functie van het aantal bewoners (behalve de inkomhal, forfaitair). Deze suggestie doet dus de algemene kwaliteitsnormen opschuiven richting de normen die al bestaan voor sociale huisvesting.

Daarnaast dient worden berekend - bijvoorbeeld op basis van het aantal personen van een individueel huishouden/totaal aantal bewoners - welke het aandeel van de gemeenschappelijke ruimte is dat bij de private ruimtes moet worden opgeteld om tot een 'volwaardige' wooneenheid te komen. Men zou zich ook kunnen inspireren op de toepassing van een verdeelsleutel voor de berekening van het aandeel gemeenschappelijke ruimte zoals bij een VME: in functie van de oppervlakte van de private wooneenheid worden quotiteiten berekend van de gemeenschappelijke delen. Dit leidt wel tot de paradox dat het huishouden met de meeste m² private ruimte - ongeacht het aantal leden - zich het grootste aandeel gemeenschappelijke ruimte ziet toegewezen.

Een suggestie die gedaan werd in het kader van de aanpassing van de C2015 (leidraad voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningen, VMSW) m.b.t. de normzetting van GW is om de oppervlakte en de kostprijs van gemeenschappelijke ruimte(n) te verdelen over de oppervlakte en de kostprijs van elke woning binnen het project, voor zover deze de respectievelijke bovengrenzen per woning niet overschrijden (interview VMSW).

Het voorstel van een politieke partij voor de oprichting van een fonds voor GW-projecten dat leningen zou toekennen aan initiatiegroepen stelde als één van de voorwaarden dat de oppervlakte van de privéwoning max. 105m² zou bedragen (Samenhuizen vzw, 2010).

3.3.3 Drempel: meetbare energievereisten voor ecologische meerwaarde

Alle gebouwen in Vlaanderen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd of een melding wordt gedaan moeten aan bepaalde energienormen voldoen. Die normen worden de EPB-eisen genoemd. EPB staat voor 'Energieprestaties en Binnenklimaat'. De EPB-eisen gelden voor nieuwbouw en renovatie op vlak van thermische isolatie (K-peil), Energieprestatie (E-peil) en binnenklimaat (ventilatie). De Vlaamse overheid geeft ook een korting op de onroerende voorheffing voor een laag e-peil (Vlaams Energieagentschap, 2015) en biedt energieleningen en -premies aan²¹. Deze zijn niet inkomensgebonden (behalve de energielening).

Voor de afzonderlijke wooneenheden heeft de Vlaamse overheid ook een maatstaf duurzaam bouwen en wonen (Daidalos Peutz, SUM Research, evr-Architecten, WTCB, 2011) ontwikkeld. Deze maatstaf is het referentiekader voor duurzaam wonen en bouwen in Vlaanderen en bepaalt wat de Vlaamse overheid daaronder verstaat. De beoordeling wordt aan de hand van negen thema's getoetst waaronder 'Landgebruik en Ecologie', 'Energie', 'Gezondheid, comfort en sociale waarde' en 'Innovatie', ... Deze thema's komen ook geregeld terug in GW-projecten. Ecologische bouwtechnieken en

²¹ Voor de uitgebreide lijst van steunmaatregelen voor energiebesparende werken zie <http://www.energiesparen.be/sociaal/bescherm/wie>, Vlaams Energieagentschap, 2015.

energievoorzieningen zijn echter duur maar worden door het schaalvoordeel van GW haalbaarder en efficiënter. Sommige woongemeenschappen nemen een ecologische motivatie spontaan op in hun statuten (Samenhuizen vzw, 2010). Het zou een doelbewuste beleidskeuze kunnen zijn om GW te stimuleren omwille van ecologische meerwaarde, maar dit vergt meetbaarheid van de energievereisten.

Men zou in GW-projecten kunnen eisen dat de bestaande energieparameters of strengere energienormen - naar voorbeeld van de oppervlakenormen - worden toegepast om deze motivatie meetbaar te maken, dit in het kader van een stimulerend beleid waaraan dan extra steunmaatregelen zoals energieprijzen e.a. kunnen worden gelinkt.

Voorbeeld:

Zo stelt de Stad Leuven in haar projectdossier 'Gemeenschappelijk eco-wonen Geldenaaksebaan' (AGSL, 2014) als uitdrukkelijke minimumvoorwaarde dat alle wooneenheden in het project de beoordeling 'very good' moeten halen volgens de Vlaamse maatstaf duurzaam bouwen en wonen.

Een begeleidingscommissie evalueert of de duurzaamheidsmaatregelen die in het projectvoorstel werden opgenomen, ook effectief zijn meegenomen in het ontwerp en of het realistisch is dat alle wooneenheden bij oplevering de vooropgestelde minimumbeoordeling 'very good' zullen halen. Indien hieraan niet voldaan wordt, kan dit aanleiding geven tot het intrekken van de onderhandse overeenkomst door het AGSL (Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven).

3.3.4 Conclusie

Een faciliterend kader voor GW vereist dat er een definitie van de 'gemeenschappelijke woning' of van het 'GW' in de Vlaamse regelgeving wordt ingeschreven, meer bepaald in de Vlaamse Wooncode. Dit kader moet zo opgebouwd zijn, dat het de permante bewoning van niet-volwaardige woningen niet faciliteert..

Door het delen van ruimtes dreigen GW-projecten volgens de huidige regelgeving ofwel als overbwoonde zelfstandige woningen gecatalogeerd te worden, of als kamerwoningen. De nodige aanpassingen aan het Vlaamse regelgevende kader zijn daarom het vastleggen van kwaliteitsnormen zowel voor de individuele units/private ruimtes als voor de gemeenschappelijke ruimtes. Deze kwaliteitsnormen vormen de noodzakelijke uitvoeringsmodaliteiten voor het vastleggen van een definitie van de 'gemeenschappelijke woning' of het 'GW' in de VWC.

Wil men een ecologische meerwaarde nastreven bij Gwoonvormen zou men 'compactheid' kunnen voorop stellen door - naast minimale - ook maximale oppervlakenormen te definiëren en daarnaast ook extra-energievereiste af te dwingen, al dan niet mits financiële compensaties voor de meerkost.

3.4 Doelstelling: beschikbaarheid

Een knelpunt dat ook regelmatig naar voor komt in de bestaande rapporten omtrent GW, is het vinden van geschikte bouwgronden of bestaande panden. Het vinden van een geschikte locatie in een voor wonen bestemde zone is nochtans geen knelpunt specifiek voor GW. Ook voor sociale woonprojecten

bijvoorbeeld zijn de beschikbare gronden niet ruim gezaaid, of voor grondgebonden gezinswoningen in stedelijke gebieden.

De beschikbaarheid van gronden of panden aan een betaalbare prijs is een drempel voor alle actoren op de woonmarkt - een drempel die zich voor GW misschien nog iets scherper voor doet - en die vooral het gevolg is van de concurrentie met andere en meer kapitaalkrachtige actoren op de woningmarkt om gronden of panden te verwerven. Specifiek voor GW spelen ook de geschiktheid van het woonproject - evt. 'aangepast' aan specifieke doelgroepen zoals ouderen of hulpbehoevenden een rol, en het in lijn zijn met de bestaande bestemmingsplannen waarmee we op het terrein treden van de ruimtelijke ordening.

Initiatiefgroepen ondervinden ook moeilijkheden om in grotere projecten betrokken te worden. Vaak zijn ze gedwongen om achteraf in projecten 'in te breken', aangezien projectontwikkelaars, autonome gemeentebedrijven of andere woonactoren al dikwijls jaren op voorhand hun plannen uitwerken. De initiatiefgroepen van bewoners komen dikwijls te laat om nog mee te denken over gedeeltelijke invulling van co-wonen binnen een groter ontwikkelingsproject, en zijn in dat geval afhankelijk van de bereidheid en goodwill van de andere actoren.

3.4.1 Knelpunt: vergunbaarheid van de gemeenschappelijke woning

Bewoners van gemeenschapshuizen en woongroepen worden geconfronteerd met de onmogelijkheid om zich te domiciliëren in de gemeenschappelijke woning omdat die als eengezinswoning staat geregistreerd.

In Wuustwezel - het Roetje (Sociale Huisvesting, SHM Voorkempen) - is men - om tegemoet te komen aan de regelgeving - inventief tewerk gegaan door een met glas overdekte binnenstraat als gemeenschappelijke ruimte te voorzien zodat elke huurder zijn eigen huisnummer heeft (Gerd De Keyser, VMSW).

Mensen uit verschillende gezinnen kunnen slechts op legale wijze samenwonen als hun woning het statuut heeft van meergezinswoning. Indien zij een eengezinswoning wensen op te delen in een meergezinswoning is daar een stedenbouwkundige vergunning voor vereist.

Sommige steden (zoals Gent bijvoorbeeld) (Werkgroep Samenhuizen vzw - Lokaal sociaal beleid Gent, 2010) verbieden de opdeling van een eengezinswoning als ze niet groter is dan bv. 200 of 250 m² om de woonkwaliteit te vrijwaren en soms ook om woonsten voor gezinnen op hun grondgebied te behouden (Samenhuizen vzw, 2010) of in bepaalde gebieden gezinswoningen te beschermen.

In Gent werd het bouwreglement aangepast om het samen huren mogelijk te maken. Het gaat echter om een tijdelijke erkenning als gemeenschappelijke woning want de gemeenschappelijke woning moet op elk moment weer gebruikt kunnen worden als eengezinswoning.

Om een feitelijke opdeling in studio's of appartementen tegen te gaan kan men bv. stellen dat er slechts 1 voordeur en keuken in de woning aanwezig mag zijn of dat er een bepaald percentage van de woonoppervlakte gemeenschappelijk beheerd en gebruikt wordt. Bovendien moet het huis bij vertrek van de woongroep zonder problemen opnieuw kunnen dienen als gezinswoning. Om overbewoning te voorkomen zou men een minimale oppervlakte privéruimte per persoon kunnen opleggen. (Balthazar, 2013).

Buiten de stedelijke gebieden, in zones die niet bestemd zijn voor wonen liggen echter ook panden die voor GW geschikt zouden kunnen zijn. Leegstaande bedrijfsgebouwen, hoeves of scholen zouden kunnen worden omgebouwd tot bruikbare woongelegenheden voor GW. Maar het bedrijfsgebouw bevindt zich in een industriezone, de school in een nutszone en de hoeve in een agrarisch gebied. De vierkantshoeve mag bovendien maar één of twee gezinnen herbergen waardoor slechts een paar kapitaalkrachtigen de aankoop, de verbouwing en het onderhoud aankan. (Samenhuizen, 2010).

SUGGESTIE

Er zou dus - behalve in de VWC - ook in de VCRO een nieuw begrip moeten worden toegevoegd van de 'gemeenschappelijke woning', naast de 'eengezinswoning' en de 'meergezinswoning' (Woon-survey 2005). De gemeenschappelijke woning moet kunnen worden gelijkgesteld aan een eengezinswoning (voor kwaliteitsnormen) maar wel degelijk geregistreerd als meergezinswoning en dus bewoonbaar door meerdere individuen/huishoudens.

3.4.2 Drempel: onduidelijke houding in RO beleid tegenover de wenselijkheid van GW

Er heerst geen duidelijkheid in het huidige Ruimtelijke Ordeningsbeleid of het GW wil faciliteren of niet. Die onduidelijkheid is onder meer een gevolg van het uitblijven van een (nieuwe) ruimtelijke visie op wonen in Vlaanderen sinds het opstellen van een Groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. In tegenstelling tot onduidelijkheid op Vlaams niveau, zijn er wel lokale besturen die GW willen ondersteunen, onder meer via hun ruimtelijk ordeningsbeleid. Ook zijn er andere Vlaamse beleidsactoren die initiatieven namen om GW te ondersteunen.

Gesprekspartners bij Ruimtelijke Ordening geven aan zelf eerder voorstander te zijn om het concept (enkel) te definiëren in de Vlaamse Wooncode waardoor het ook in de Ruimtelijke Ordening toegepast kan worden (naar voorbeeld van het Grond- en Pandendecreet). Maar ze stellen zich de vraag of geen onderscheid moet worden gemaakt tussen stedelijke gebieden - waar verdichting aangewezen is en GW-projecten in die zin een ruimtelijke meerwaarde kunnen bieden- en rurale gebieden waar verdichting vanuit Ruimtelijke Ordeningsoogpunt minder wenselijk zou zijn (Interview Stichelbaut Geert, Ruimtelijke Ordening, 2015). In het perspectief van de gewenste verdichting van het Vlaamse landschap kan men zich de vraag stellen of die inderdaad moet worden beperkt tot het stedelijk gebied. Daarnaast zijn er ook reeds kritische kanttekeningen geplaatst bij overmatige verdichting in de stedelijke kernen (Borret, 2002). Dit zijn beleidskeuzes die in een nieuw beleidsplan ruimte Vlaanderen zouden kunnen beslecht worden, maar waarover we bij het uitblijven daarvan geen vaste uitspraken kunnen doen. In dit vraagstuk moeten ook de lokale overheden betrokken worden. Die moeten - in afwachting van een eenduidig kader - de (huidige) regelgeving ook flexibeler willen en kunnen toepassen indien zij GW-projecten willen stimuleren.

Lokale besturen worden - dankzij het subsidiariteitsprincipe - niet echt gehinderd om GW aan te moedigen op hun grondgebied dit ondanks het uitblijven van beslissingen op Vlaams niveau.

Verschillende gemeenten hebben al aspecten m.b.t. alternatieve woonvormen (zorgwonen, collectief wonen) opgenomen in hun beleidsnota's. Vele gemeenten zijn vragende partij om dergelijke projecten mogelijk te maken en te ondersteunen. De provincie Vlaams-Brabant stelde een lijst op van de betrokken gemeentes op basis van een bevraging die plaatsvond in het najaar van 2013. Niet alle gemeenten konden al informatie bezorgen. Van de 65 gemeenten in de provincie Vlaams-Brabant waren er op dat moment slechts 24 die al een beleidsplan beschikbaar hadden waarvan 14 gemeenten - of meer dan de helft - specifiek rond alternatieve woonvormen acties opnamen (Eva Maesen, provincie Vlaams-Brabant).

Op lokaal niveau lijken veel besturen GW wel te willen faciliteren en te ondersteunen. Daarvan getuigt de respons van lokale besturen op volgende initiatieven:

- projectoproep Gemeenschappelijk Eco-wonen (GEW) in Vlaamse gemeenten (zie eerder): 5 projecten werden geselecteerd uit 23 kandidaten. Onderhandelingen met de kandidaat-woongemeenschappen aan de gang. Samenhuizen vzw begeleidt de lokale woonactoren bij het opstellen van een dossier en bij het traject ter overdracht van een site aan een geïnteresseerde groep. In Houthalen-Helchteren betreft dit de gemeente, in Kortrijk en Leuven de autonome gemeentebedrijven, in Sint-Niklaas de stad en de intercommunale Interwaas en in Turnhout de sociale huisvestingsmaatschappij De Ark. Naar het voorbeeld van het Gentse pionierswerk en de lopende GEW-pilootprojecten, nemen verschillende steden en gemeenten in Vlaanderen nu reeds initiatieven volgens hetzelfde model. SOGent lanceerde reeds een tweede site, na de Tolhuislaan nu ook de Jean Béthunestraat. Aalst en het AGSA (Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst) deden een projectoproep voor een project GW voor 50-plussers. Eeklo bekijkt de mogelijkheden op een centrumsite (Samenhuizen vzw);
- projectoproepen Woningdelen, provincie Vlaams Brabant. De oproep was gericht naar particulieren en lokale besturen als voorbereiding op het opmaken van een RUP op een concrete locatie:
 - 1^e oproep Woningdelen (2014): 34 aanvragen waarvan 30 van particulieren en 4 van lokale besturen: Bierbeek, Zemst, OCMW Leuven, Asse (niet weerhouden); 62 vragen (via mail en per telefoon) waarvan 58 van particulieren;
 - 2^e oproep woningdelen (2015): 32 aanvragen: waarvan 30 particulieren en 2 van lokale besturen: Bekkevoort en OCMW Holsbeek; 4 lokale besturen stelden een vraag n.a.v. deze oproep (OCMW Kortenberg, gemeente Kortenberg, OCMW Opwijk en gemeente Rotselaar) (Eva Maesen, provincie Vlaams Brabant);
- pilootprojecten 'Collectief Wonen' Vlaams Bouwmeester. In samenwerking met minister Freya Van den Bossche, de Afdeling Woonbeleid, de VMSW en het team Stedenbeleid wil de Vlaams Bouwmeester trendsettende pilootprojecten van gemengde woonomgevingen tot stand brengen. In 2012 werd een projectoproep gelanceerd en vijf ontwerpteamen werden aangesteld *Alle geselecteerde projecten vermelden GW in hun projectvoorstel en SHM's zijn soms mede-indiener of partner* (Samenhuizen vzw, 2014a). Er werd een publicatie uitgegeven en op dit moment werken de betrokken partners de plannen verder uit voor de uitvoering van de projecten (Vlaams Bouwmeester, 2014).

Lokale besturen nemen ook zelf initiatief:

- sinds 2012, wil het stadsbestuur van Hasselt vernieuwende en experimentele woonvormen een beperkte financiële ondersteuning – een 'subsidie experimenteel wonen' - geven en als inspirerende voorbeelden onder de aandacht brengen voor anderen in een gelijkaardige situatie. In het subsidie-

reglement wordt verstaan onder *Experimentele woonvormen: allerhande initiatieven die het samenleven van bewoners ondersteunen om de kostprijs van het wonen te kunnen drukken* (Stad Hasselt, 2011).

3.4.3 Drempel: ontbreken van een actief beleid op Vlaams niveau en versnipperd grond- en pandenbeleid op lokaal niveau

Vlaanderen kent geen actief grond- en pandenbeleid in de gebruikelijk zin van dit woord. In een 'klassiek' grond- en pandenbeleid bouwen publieke overheden vastgoedposities op teneinde daarop vastgoedprojecten te ontwikkelen die publieke doelstellingen dienen (zoals bijvoorbeeld het aanbieden van betaalbaar wonen). Dit kan bijvoorbeeld een actieve verwervingspolitiek inhouden, of het instellen van een rollend fonds. Het Decreet Grond- en Pandenbeleid draagt wel die naam, maar de operationele doelstellingen ervan komen eigenlijk niet overeen met een grondbeleid in de klassieke zin van het woord (Aernouts & Ryckewaert, 2013, Vanderstraeten, Ryckewaert *et al.*, 2014). Wel integendeel, de activering van publieke bouwgronden die voorzien is in het Decreet grond- en pandenbeleid komt eigenlijk neer op een verplichting om publieke gronden en panden te privatiseren, en dus om publieke vastgoedposities af te bouwen. In sommige steden en gemeenten vinden we wel voorbeelden terug van een meer klassiek grond- en pandenbeleid, waarin dan vaak Autonome Gemeentebedrijven een belangrijke rol spelen.

In dit kader wordt regelmatig ook gepleit voor het toepassen van formules van erfpacht en opstalrecht door publieke actoren. Men gaat er dan van uit dat dit speculatie kan tegen gaan, of dat door het behoud van de eigendom bij de publieke actor, een herontwikkeling of structurele renovatie gemakkelijker kan verlopen. Met andere woorden, deze formules zouden gemakkelijker toelaten om publieke doelstellingen van ruimtelijk en/of woonbeleid te waarborgen (ter vergelijking, door de versnipperde private eigendomsstructuur wordt het heel moeilijk om bijvoorbeeld naoorlogse verkavelingen te verdichten, een piste die regelmatig naar voor gebracht wordt om onderbezetting van het woningpatrimonium te verhelpen; of nog, de renovatie van een sociale woonwijk met huurwoningen zou makkelijker kunnen verlopen indien woningen in erfpacht gegeven zouden worden aan zittende huurders, in plaats van verkocht te worden, zoals vandaag vaak gebeurt). De mogelijkheid om erfpacht en recht van opstal als beleidsinstrumentarium in te zetten voor GW verdient verder onderzoek. Op het heden is het niet volledig duidelijk of en welke voordelen dit voor GW-woonprojecten kan opleveren.

Zo de overheid de beschikbaarheid van GW zou willen verhogen, zouden pistes kunnen onderzocht worden om hiervoor een specifiek grond- en pandenbeleid te ontwikkelen, zoals bijvoorbeeld een Grondenbank. Deze verzuchting kan opgetekend worden bij de pleitbezorgers van GW. De vraag rijst dan wel waarom de overheid dit zou doen voor deze specifieke woonvorm, en niet voor andere woonvormen zoals sociale woningen of bescheiden woonaanbod. In het buitenland zijn wel voorbeelden te vinden waar de overheid specifiek gronden voorbehoudt voor GW-projecten.

In Hamburg leidde een samenwerking van verschillende overheidsdiensten net zoals in een aantal andere Duitse en Franse steden, tot de oprichting van een agentschap dat zich specifiek toelegt op het vinden van geschikte gronden en het begeleiden van GW-projecten:

in Duitsland spreken we van Baugruppe, een groep mensen die ervoor kiest om gezamenlijk een woningbouwproject te ontwikkelen (...) Hamburg laat zien dat zij Baugruppen op meerdere vlakken

zeer serieus neemt. Allereerst wordt rond 20% van alle voor etagebouw geschikte kavels die in bezit zijn van de stad voor Baugruppen gereserveerd. Samen met het gebouwenmanagement van de stad worden kavels uitgezocht die in het bezit zijn van de gemeente. De afdeling (Agentur für Baugemeinschaften, een samenwerking van de dienst stadsontwikkeling en milieu met de afdeling wonen, stadsvernieuwing en planning) koppelt vervolgens een kavel aan een Baugruppe. Als er meerdere groepen voor één kavel zijn, kiest de afdeling het beste voorstel op basis van de bijdrage van de Baugruppe aan de buurt. Na de keuze blijft de kavel een jaar lang voor de Baugruppe gereserveerd. In dat jaar kunnen zij de plannen voor de kavel concreet maken (Van Herck & De Meulder, 2009).

3.4.4 Conclusie

Een faciliterend kader voor GW vereist dat de definitie van de ‘gemeenschappelijke woning’ of van het ‘GW’ wordt doorvertaald naar de Codex RO. De Codex RO kan naar de definitie in de VWC verwijzen of desgevallend een eigen definitie opnemen. Een definitie van de gemeenschappelijke woning is immers een belangrijke voorwaarde om deze stedenbouwkundig als zodanig en op duurzame wijze - en niet als (voorlopige) meergezinswoning, zoals nu reeds het geval is - te kunnen vergunnen.

Het tekort aan geschikte gronden en panden is een drempel die alle woonvormen - individueel en gemeenschappelijk - betreft maar is scherper voor GW-projecten gezien hun specifieke vereisten.

Het ontbreekt Vlaanderen aan een daadkrachtig grond- en pandenbeleid. Daarin wordt de Vlaamse overheid nu al voorbijgefietst door lokale overheden wiens inspanningen in het faciliteren en het stimuleren van GW-projecten mettertijd groeien. Ook in de toekomst zijn de lokale overheden belangrijke actoren in het realiseren van alternatieve woonvormen en is hun inspraak in de visievorming onontbeerlijk. Dit past in hun rol als regisseur van het woonbeleid.

3.5 Doelstellingen: integratie, samenleven, woonzekerheid en participatie

3.5.1 Doelstelling: integratie

Knelpunt: verlies van sociaal statuut

Onder ‘integratie’ verstaan we het belang van een woning voor het verwerven van een goede positie in de samenleving, toegang tot rechten en dienstverlening en tot de arbeidsmarkt en wat breder het kunnen beantwoorden aan de maatschappelijke verwachtingen en leven volgens de algemene levensstandaard. Een neerwaartse gradatie van het sociaal statuut bemoeilijkt een goede positie en integratie in de samenleving.

Er kan slechts één huishouden op één adres worden ingeschreven/gedomicilieerd. Van zodra men op eenzelfde adres gemeenschappelijk woont, wordt men als ‘samenwonende’ beschouwd met vaak zware gevolgen voor het sociaal statuut. Men verliest namelijk (gedeeltelijk) het vervangingsinkomen omdat het ‘gezamenlijk belastbaar inkomen’ samengeteld wordt waardoor men boven de vooropgestelde inkomensgrenzen uitkomt. Zo kan men ook bepaalde subsidies/premies mislopen (zie eerder). Dit knelpunt is nauw gelinkt aan de al eerder besproken problematiek van de meergezinswoning (RO)

en de moeilijkheden die huishoudens ondervinden om zich met meerderen op eenzelfde adres te laten domiciliëren.

Onder 'vervangingsinkomen' worden gerekend: een werkloosheidsuitkering, een leefloon, het prepensioen (enkel IGO: inkomensgarantie voor ouderen), de arbeidsongeschiktheid (door ziekte en invaliditeit).

In 2013 werd een vonnis uitgesproken met betrekking tot een uitkering die een werkloze dreigde te verliezen omdat hij samenwoonde in een woongemeenschap. Een werkloze werd door RVA niet langer behandeld als alleenstaande (zoals hij had aangegeven), maar als samenwonende omdat er op zijn adres nog 5 andere mensen bleken te wonen. Het ging om een leefgemeenschapsproject. Het besluit van de auditeur luidde dat deze samenlevingsvorm niet kan beschouwd worden als 'samenwonen' omdat er geen sprake is van een gemeenschappelijk huishouden. Dat de betrokkenen financiële voordelen halen uit het delen van het huis is op zich dus onvoldoende om de omvang van de werkloosheidsuitkering te beïnvloeden. Het samen in hetzelfde huis wonen, heeft pas een invloed op de omvang van de uitkering als er een hoofdzakelijk gemeenschappelijk huishouden wordt gevoerd of als het budget hoofdzakelijk gemeenschappelijk wordt besteed, zodat het van belang is vast te stellen of een werkloze afhankelijk is van een andere persoon. (Arbeidsrechtbank Oudenaarde, 04.02.2013, rep. 13/544, beroep tegen A.R. nr. 12/396)

In antwoord op een parlementaire vraag erkent de toenmalige minister van Werk en Gelijke Kansen hoe subtiel het verschil kan zijn tussen een autonoom en gemeenschappelijk huishouden en formuleert het als volgt:

voordat de RVA het bedrag van de werkloosheidsuitkering wijzigt, is het dus van belang vast te stellen of een werkloze iemand ten laste heeft of economisch afhankelijk is van een andere persoon. De RVA beschouwt mensen die wonen in zogenaamde gemeenschapshuizen, 'op kamers' of in opvanghuizen doorgaans als alleenwonend, zolang ze autonoom huishouden. Wanneer ze daarentegen alles delen, alle huishoudelijke taken verdelen en alle beslissingen met betrekking tot het huishouden gezamenlijk nemen, kunnen ze worden beschouwd als samenwonenden in de zin van de werkloosheidsreglementering. Het verschil is dus subtiel. (...) Het is ook geen prioritaire taak van het beleid om via de werkloosheidsverzekering bepaalde samenlevingsvormen aan te moedigen of te ontraden. Het is wel een prioritaire taak van het beleid een behoorlijk vervangingsinkomen te verschaffen aan zowel de werklozen die gezinslast hebben als de werklozen die economisch afhankelijk zijn van andere personen. Ik ben van oordeel dat de huidige regeling deze garantie biedt, welke samenlevingsvorm de uitkeringsgerechtigde werkloze ook kiest (Vraag om uitleg van de heer Bert Anciaux aan de vice-eersteminister en minister van Werk en Gelijke Kansen, belast met het Migratie- en asielbeleid Joëlle Milquet over 'samenhuizen en de gevolgen voor de werkloosheidsuitkering' nr. 5-998, 2011).

Bij projecten 'Solidair wonen' in Brussel eist de BHG dat minstens één gezin voldoet aan de toegangsvoorwaarden van de sociale huisvestingssector. Dit betekent dat de inkomens apart bekeken worden en dus ook *dat alle personen die deze (gemeenschappelijke) woning (in het geval van een woongroep of leefgemeenschap) als hoofdverblijfplaats hebben zullen worden beschouwd als alleenstaande* (een apart huishouden dus) *voor de wet m.b.t. het uitreiken van het leefloon, IGO (Inkomensgarantie voor ouderen) of werkloosheidsuitkering en dat voor de hele duur van hun verblijf in het project.* (Samenhuizen vzw & Facultés universitaires Saint-Louis & Habitat et Participation asbl, 2012).

SUGGESTIE

Er zou een definitie van het 'gemeenschappelijke huishouden' moeten komen waarbij men erkent dat elk huishouden over voldoende eigen inkomen moet beschikken om te kunnen bijdragen aan de woongemeenschap. Dit moet ertoe leiden dat het bestaande sociaal statuut van de huishouden behouden blijft bij het participeren in GW-projecten.

3.5.2 Doelstelling: woonzekerheid

Woonzekerheid kan men definiëren als 'de mogelijkheid om in de woning te blijven wonen, zolang de bewoner het wenst'. Dit is een vrij enge definitie die geen rekening houdt met de kwaliteit en de betaalbaarheid van de woning. *Terwijl de woonzekerheid groot is voor eigenaars van woningen en sociale huurders* (dit blijkt o.a. uit de lange woontijd), *stellen zich wel degelijk problemen bij private huurders*. Private huurders verhuizen regelmatig, onder meer door beëindiging van het huurcontract door de verhuurder of omwille van problemen met de verhuurder. (Winters, Ceulemans, Heylen, Pannecocke, Van der Straeten, Van den Broeck, De Decker, Ryckewaert, Verbeeck, 2015).

3.5.2.1 Knelpunt: huurwetgeving niet aangepast

De projecten die tot realisatie komen, hebben voor het overgrote deel de structuur en de functionering van een (mede)eigendom, met koopwoningen. De vraag naar huurwoningen in de formule van gemeenschappelijke wonen is groter dan deze voor koopwoningen. Dat blijkt duidelijk uit de oproepjes bij samenhuizen.be, de gestelde vragen via onze infolijn, reacties bij infomomenten en bezoeken, enz. (Samenhuizen, 2013).

Mensen uit verschillende gezinnen die gemeenschappelijk willen wonen, kunnen niet alleen een woning of appartement kopen, maar ook huren. Juridisch gezien zijn er twee manieren om dit te organiseren.

- De medebewoners sluiten gezamenlijk een huurovereenkomst af met de verhuurder.
- In dit geval dienen alle betrokken personen de huurovereenkomst te ondertekenen. Ze worden gezamenlijk huurder en oefenen gezamenlijk de rechten en plichten verbonden aan de huurovereenkomst uit. Zij moeten bv. gezamenlijk opzeggen. Wanneer één van de medehuurders niet akkoord is kan niet geldig opgezegd worden. In deze formule wijzigingen aanbrengen aan de kant van de huurders kan enkel mits akkoord van de verhuurder en alle huurders die de overeenkomst ondertekend hebben. Deze formule garandeert dus optimale inspraak van iedereen maar is net om deze reden bij onenigheid moeilijk hanteerbaar. Bovendien kan elk van de huurders aansprakelijk gesteld worden voor de totale huurschuld ('hoofdelijke aansprakelijkheid').
- Eén hoofdhuurder met één of meer onderhuurders.
- Een andere optie is dat één van de niet-verwante samenwonenden, als hoofdverhuurder, de huurovereenkomst met de verhuurder afsluit en dan op zijn beurt een deel van de woning onderverhuurt aan de medebewoners. Dit biedt meer vrijheid om wijzigingen aan de kant van de huurders aan te brengen omdat het akkoord van de hoofdhuurder en de onderhuurder volstaat en het akkoord van de oorspronkelijk verhuurder (hoofdverhuurder) en medehuurders niet meer nodig is. Uiteraard wordt hierdoor de inspraak van de medebewoners die onderhuren juridisch beperkt en neemt de hoofdhuurder een grotere verantwoordelijkheid.

Deze tweede optie veronderstelt de onderverhuur van een deel van de woning (kamer + gemeenschappelijke keuken, badkamer en WC) en houdt daarom een opdeling van de eengezinswoning in

een kamerwoning in. Hiervoor is een stedenbouwkundige vergunning vereist (zie eerder)(Wonen Vlaanderen, 2015b).

Vanwege het rigide karakter van de eerste manier en het knelpunt van de stedenbouwkundige vergunning van de tweede manier (zie eerder, 'Kwaliteit van de Gwoning'), zullen samenhuizers in de praktijk naar andere oplossingen grijpen. Zo zal één hoofdhuurder het huurcontract aangaan en zal men 'onderling' - zonder wettelijk kader - de contractverplichtingen regelen.

Het punt is dat in de wetgeving van het privaat verhuur niets is voorzien voor GW. Vastgoedmakelaars weten niet goed welk type contracten ze hiervoor moeten gebruiken. Voor vastgoedmakelaars is dit de voornaamste vraag wat betreft GW.

In tegenstelling tot de privémarkt, is het (gedeeltelijk) onderverhuren van een sociale huurwoning niet toegelaten behalve als de hoofdhuurder (en verhuurder) een OCMW, een gemeente of een instelling van openbaar nut is, of een vennootschap met sociaal oogmerk zoals een SVK. In alle andere gevallen is kamerverhuur – zoals in het hospitaalsysteem – dus uitgesloten in een sociale huurwoning. Het verhuren van kamers door SVK's is zeldzaam en dit kan alleen in samenwerking met een erkende welzijnsorganisatie en voor specifieke doelgroepen die begeleiding nodig hebben. In dit geval is het SVK hoofdhuurder.

Onderverhuren van een sociale koopwoning of een woning waarvoor men een sociale lening is aangegaan is evenmin toegelaten. Het zelfde geldt ook indien men 'niet gesubsidieerde' (sociale) leningen van de EKM en de SKM heeft bekomen: ook hier is onderverhuren niet mogelijk en zijn handelsactiviteiten uitgesloten. Dit maakt het voor eigenaars van GW-projecten die bereid zijn om huurders op te nemen of die omwille van financiële redenen kleinschalige collectieve ondernemingen willen opstarten moeilijk om hun project te realiseren.

Daarnaast is de vraag of de invoering van korte(re)/tijdelijke huurcontracten - waarvan sprake in de sociale huisvesting en op de privémarkt - wel combineerbaar is met de opbouw van een GW-project. Hoe duurzaam enerzijds en flexibel anderzijds kan zo'n project dan zijn?

Voorbeeld: in Sint-Niklaas verkiest het CAW uitdrukkelijk met tijdelijke huurcontracten te werken. 'Solidair wonen Sint-Niklaas' is voor de bewoners immers 'een tussenoplossing in afwachting van een vaste stek'. Zo kunnen de contracten ook op elk moment worden stopgezet (Jonckheere, Samenhuizen vzw).

Samen met CAW en Straathoekwerk neemt VLOS (Vluchtelingen Ondersteuning Sint-Niklaas) het heft in eigen handen om het nijpende huisvestingsprobleem in Sint-Niklaas aan te pakken. De drie initiatiefnemende organisaties huren grote woningen van particulieren. Via een aangepast contract kunnen vluchtelingen en Belgen dan tegen een betaalbare prijs een deel van de woning huren. In augustus 2010 opende een eerste 'solidaire woning', waar nu vier alleenstaande jongemannen wonen – elk met een heel verschillende achtergrond (Vlamingen, mensen met een uitkering, werkenden, geregulariseerde vluchtelingen, ...). In april 2011 opende een tweede solidaire woning haar deuren in de Kokkelbeekstraat. (...) CAW Waasland huurt het huis, VLOS zorgt voor de aanpassing van het gebouw, gepast meubilair en inrichting. Verder staat VLOS ook in voor herstellingen en de nodige klussen in het gebouw. Het project wordt mee gefinancierd door de Koning Boudewijnstichting en de Nationale Loterij (Site Sint-Niklaas).

De vraag naar een nieuwe manier van huren dringt zich hier op. De overeenkomst die door de volledige woongroep wordt ondertekend kan bv. ook als document dienen bij de overheden om als GW-project te worden geregistreerd. Een typedocument zou daarbij kunnen helpen.

SUGGESTIE

Er zou een aangepaste typehuurovereenkomst voor GW opgemaakt kunnen worden. Dat kan best in nauw onderling overleg met betrokken belangenorganisaties en verenigingen gebeuren om het evenwicht tussen de belangen van huurders (zowel hoofd- als onderhuurders) en eigenaars te bewaken.

3.5.2.2 Drempel: onduidelijkheid over de beste rechtsvorm voor GW en de positie van huurders

Vandaag is de juridische structuur van de meeste GW-projecten de VME waarin er eventueel ook mede-eigenaars hun wooneenheid kunnen verhuren. Ook al moeten huurders geïnformeerd worden over de datum van de Algemene Vergadering van de VME en kunnen zij zelf agendapunten voorstellen, toch is hun inspraak beperkt (Samenhuizen, 2015). Een eigenaar kan er eventueel voor opteren om zich op de vergadering te laten afvaardigen door de huurder.

In principe is dit ook een probleem bij klassieke woonvormen (lees: niet-GW). Alleen wordt het probleem bij GW, naarmate er meer gemeenschappelijke delen zijn waarover in de VME beslist moet worden, wel prangender.

Uit de hoeveelheid studies, initiatieven en studiedagen valt af te leiden dat er een zoektocht gaande is naar de beste juridische structuur voor GW. Samenhuizen vzw (2015) stelt voor om de beslissingen rond het dagelijks samenleven te regelen via een afzonderlijke structuur. Zo regelt Abbeyfield bijvoorbeeld de dagelijkse activiteiten via een vzw waarin alle bewoners zijn vertegenwoordigd (zie eerder, hoofdstuk 2). Daarnaast is Abbeyfield echter ook op zoek naar de beste juridische vorm voor het beheer van het patrimonium, waarbij betaalbaarheid een belangrijke drijfveer is: 'Abbeyfield heeft zelf geen grond dus moeten er partners gezocht worden in de vorm van privé-eigenaars, grondregieën van steden/gemeenten of andere organisaties. Dit kan in de vorm van een stichting of een coöperatieve' (Hanssens, Abbeyfield vzw).

Een andere piste die onderzocht wordt, is de vereniging in een coöperatieve of een hybride woonmarkt (zie ook eerder, hoofdstuk 2, voor de voor- en nadelen zie Van Cleemput & Somers, 2014). In tegenstelling tot in andere landen (Italië, Duitsland, Frankrijk) zijn bewonerscoöperatieven of woningcoöperatieven in België schaars. Het gaat om vennootschappen met beperkte of onbeperkte aansprakelijkheid, een juridische vorm die niet noodzakelijk een sociale doelstelling voorstaat. De statuten worden vastgesteld door de coöperanten die de coöperatieve een sociale doelstelling kunnen geven door die het statuut van vennootschap met sociaal oogmerk te geven. (Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, 2012)

Bazuin vzw (2012) beschrijft het systeem als volgt: 'Uiteindelijk wordt gekozen voor een coöperatie die eigenaar wordt van de grond en die aan de individuele bewoners een zakelijk recht (erfpacht) geeft. De bewoners worden eigenaar van hun eigen individuele woning, maar de gemeenschappelijke delen blijven eigendom van de coöperatie. In ruil voor een vergoeding krijgen de bewoners een gebruiksrecht op de gemeenschappelijke delen. De bewoners groeperen zich in een vzw, die het samen wonen orga-

niseert. Op termijn is het mogelijk dat de coöperatie woningen bouwt en deze vervolgens te huur aanbiedt. Indien een bewoner van het project zijn woning verkoopt, begint voor de nieuwe bewoners een nieuwe erfpachtperiode. Op die manier kunnen bewoners dus uit het co-housing-project stappen en de eventuele meerwaarde op hun woning realiseren.'

Voordelen van dit systeem [CVBA] t.o.v. mede-eigendom (De Bazuin vzw, 2012):

- dit systeem daagt burgers uit om verantwoordelijkheid op te nemen voor medeburgers, georganiseerd volgens een democratisch en solidair systeem;
- voor mensen die minder vermogend zijn, is er minder startkapitaal vereist. Ook de totale rentelast van de individuele hypothecaire lening zal lager liggen, daar het te ontfemen kapitaal lager is (een deel van de investering wordt gespreid over de tijd dankzij de investering door de CVBA). Betaalbaar wonen wordt ook via deze weg mogelijk;
- de kans is groot dat er daarom een meer gemengd publiek betrokken kan worden dan bij andere co-housingprojecten. Vaak wordt immers enkel meer vermogende (potentiële) bewoners bereikt wegens de hoge vereisten qua startkapitaal;
- op termijn is het mogelijk om via de CVBA woningen te bouwen en deze vervolgens te huur aan te bieden. De financiële verantwoordelijkheid hiervoor komt hierbij niet enkel op de schouders van de bewoners te liggen. Externe investeerders dragen immers financieel bij voor de bouw van deze huurwoningen;
- het gemeenschappelijke aspect (ook financieel) is groter dan in een systeem van mede-eigendom. Psychologisch gezien kan dit het saamenhorigheidsgevoel ten goede komen.

De hybride woningmarkt stelt een type woon-coöperatieve voor bestaande uit huurders en eigenaars. Volgens Van Cleemput en Somers (2014) verzekert deze juridische structuur levenslange woonzekerheid (dit kan op verschillende adressen zijn), al is niet duidelijk hoe en of dit evenzeer geldt voor de huurders als voor de eigenaars. Voor Pegode 'zijn de hybride markt en CLT waardevolle constructen, maar zolang ze niet levensvatbaar gemaakt worden, kan je er niet veel mee beginnen.' (Bies Hendrickx, Pegode).

3.5.3 Doelstelling: saamenleven

Knelpunt: de rol van de SHM in gemengde sociale GW-projecten

Onder 'saamenleven' verstaan we de sociale cohesie op wijkvlak. Sociale cohesie kan moeilijk zijn in een wijk waar een mix bestaat tussen jong en oud, grote en kleine gezinnen, studenten en anderen maar ook tussen verschillende inkomens zoals bijvoorbeeld in projecten die private en sociale huisvesting mengen. In dit onderdeel gaan we na of sociale woningbouwmaatschappijen een rol kunnen spelen in GW via gemengde projecten en hoe ze kunnen bijdragen aan de sociale cohesie binnen een GW-project (zie ook 'Begeleiding publieke actoren' verder).

Privéinitiatieven die een samenwerking aangaan met de sociale huisvestingssector bieden een aantal voordelen zoals betaalbaarheid en het beschikbaar stellen van gronden en panden. Het grootste probleem voor een SHM om één of enkele inclusiewoonsten te integreren binnen een privaat project (bv. via een PPS), en dus ook een GW, is dat de SHM's, om te participeren in de ontwikkeling van een woonproject, verplicht moet overgaan tot een openbare aanbesteding. Dit levert specifiek problemen op voor GW, omdat GW-projecten door de te kleine schaal zo duurder worden. Saamenhuizen vzw stelt: 'Er zijn in andere landen veel gevallen bekend waarbij GW werd ontwikkeld door privé firma's. In de

grote meerderheid daarvan is het eindresultaat een mislukking gebleken op het vlak van sociale cohesie en dynamiek van het samenwonen, en dan ook nog eens voor een niet geringe prijs' (Samenhuizen vzw, 2010).

De Vlaamse regering zoekt naar alternatieven voor (de financiering van) sociale woonprojecten:

We zetten verder in op het werken via de procedure 'constructieve benadering overheidsopdrachten', procedure aankoop goede woning en design and build. We bekijken de voor- en nadelen en werken binnen een afgebakend budgettair kader de CBO-procedure verder uit om een verdere doorstart te kunnen geven aan realisaties binnen sociale huisvesting (Regeerakkoord 2014-19).

Constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO) is een (bestaande) formule die kan uitgebreid worden om betaalbaar wonen te realiseren en te experimenteren met GW. De CBO procedure, waarin private partners grond of panden inbrengen voor de realisatie van sociale woningen, laat op een gemakkelijke manier toe dat een private partij –het kan eventueel een GW groep zijn- een project realiseert waarbij naast een aantal private woningen een deel sociale woningen - via de CBO procedure - tot stand komt. In de mate dat het een project is met een ruimtelijke integratie (desgevallend vermenging) van de private, gemeenschappelijke woningen en de sociale woningen, kan er een ruimere leefgemeenschap ontstaan. Dit zonder dat er daarom formeel een GW-project tot stand komt binnen het gedeelte met sociale woningen. Voor de sociale woningen in het project kunnen de gewone toewijzingsregels blijven gelden. Zo de GW groep bereid is gezamenlijke voorzieningen of activiteiten open te stellen voor alle bewoners, kunnen de sociale huurders toch participeren.

SUGGESTIE

Een 'constructieve benadering van overheidsopdrachten' (CBO) is een betaalbare formule om privé partners en de sociale huisvesting tezamen projecten te laten ontwikkelen met aandacht voor GW. Voorafgaand kunnen enkele good practices worden verworven aan de hand van proef- of piloot-projecten.

3.5.4 Doelstelling: participatie

Participatie speelt zich af zowel op niveau van het woonproject als van de wijk. Woongemeenschappen participeren in de ontwikkeling van het project en - bij uitbreiding de buurt - en maken gezamenlijke afspraken over het beheer van de gebouwen en de gemeenschap. Hiertoe horen ook regels afgesproken i.v.m. de in- en uitstap van (nieuwe) leden.

3.5.4.1 Drempel: begeleiding door publieke actoren

Net zoals bij initiatieven (mede) opgestart door privéontwikkelaars is een knelpunt bij initiatieven opgestart door publieke actoren dat hun werkwijze niet altijd ruimte laat voor het idee van zelfbeheer: sociale huurders en eigenaars worden dikwijls weinig tot niet betrokken bij de vormgeving van het project. Om een evident voorbeeld te geven: de omvang van het aantal woningen ligt dan op voorhand vast, terwijl de bewoners mogelijks een ander aantal huishoudens voor ogen hadden. Ze hebben ook geen inspraak over de huishoudens aan wie de overige private delen verkocht zullen worden.

Bij gemengde projecten (sociale) huurders/eigenaars is er bovendien de problematiek van gelijkheid binnen de groep. Deze is niet nieuw en niet anders voor GW dan voor de huisvesting van (kwetsbare)

gezinnen. Eigenaars en huurders leven niet op gelijke voet in een woongemeenschap. In een aantal buurlanden heeft men ervaring met begeleiding van GW door publieke actoren.

SUGGESTIE

Bij de ontwikkelingsfase kan de ondersteuning met participatie van de bewonersgroep door een SHM gebeuren. Een groep eigenaars kan de SHM ook als bouwheer 'inhuren', maar beheert het project daarna in zelfbeheer. In de bewoningsfase moeten bewoners als groep zoveel mogelijk gestimuleerd worden om mits beperkte begeleiding (door SHM of extern) het onderhoud en management van hun woonomgeving op zich te nemen waarvoor zij een vergoeding kunnen ontvangen (Samenhuizen vzw, 2010) of gewoon een deel van het budget zelf beheeren zoals bij de housing tenant organisations in UK.

Wanneer het beheer van een Gemeenschappelijke woonvorm door een publieke instantie wordt waargenomen (een OCMW, een SVK, een SHM, gemeente) zijn er meer mogelijkheden om concrete beleidsdoelstellingen te bewaken en via aangepaste begeleiding de vrijwilligheid te garanderen of het zelfbeheer door zwakke groepen te ondersteunen. De begeleiding kan bijvoorbeeld geleidelijk aan afgebouwd worden terwijl de publieke instantie blijft toezien op het toepassen en respecteren van aangegane verbintenissen en afspraken of als bemiddelaar optreedt in geval van conflicten.

In Nederland komen heel wat co-housing-projecten tot stand tussen huurders en kopers, al is de context er wel verschillend door de rol die Woningcorporaties spelen. De Woningcorporaties zijn stichtingen of verenigingen die betaalbare woningen verhuren of verkopen en zijn deels geprivatiseerd. Samenhuizen beschrijft de werkwijze: 'In Nederland is de grote golf van GW mogelijk geweest door samenwerkingsverbanden op te zetten tussen een initiatiefgroep, een gemeente en een woningcorporatie (het Nederlandse equivalent van de sociale huisvestingsmaatschappij of SHM, geprivatiseerd). De woningcorporatie fungeert als projectontwikkelaar, afhankelijk van de inbreng van de verschillende partijen en van de onderhandelde afspraken heeft de bewonersgroep een grotere of kleinere mate van autonomie in het beheer van de woongemeenschap' (Samenhuizen vzw, 2010). De Rijksoverheid stelt spelregels op voor woningcorporaties (Besluit beheer sociale-huursector, Bbsh) en houdt toezicht, terwijl Woningcorporaties staatsteun ontvangen. De rol van woningcorporaties in GW-projecten kan sterk variëren maar houdt altijd een vertegenwoordiging in van de huurders in de Vereniging van Eigenaars o.a. in de keuze van de nieuwkomers.'

Ook in Duitsland begeleiden publieke actoren zogenaamde 'Baugruppen', groepen van mensen die gezamenlijk een woningbouwproject opzetten. Van Herck & De Meulder beschrijven hoe men daarbij niet alleen op de happy few mikt: 'Het bouwen van gesubsidieerde woningen door huurgezelschappen of woningcorporaties wordt eveneens financieel ondersteund en gestimuleerd. Daartoe heeft de stad Hamburg de Agentur für Baugemeinschaften opgezet. Dat is een samenwerking van de dienst stadsontwikkeling en milieu met de afdeling wonen, stadsvernieuwing en planning. Deze afdeling registreert belangstellenden en begeleidt de groep van kavel tot oplevering van het gebouwde complex' (Van Herck & De Meulder, 2009).

Een Brits voorbeeld is de rol die een 'housing association' speelt in de Older Women Co-housing Company (OWCH). Brenton (2008) beschrijft de OWCH als volgt: 'a company limited by guarantee in a formal partnership with Housing for Women, a small housing association based in Brixton, London. The group consists of women from their mid 50s to late 70s who mostly live alone, scattered across 12 London boroughs. They are a relatively low income and multi-racial mix of owner-occupiers and social renters and are keen to maintain this inclusivity in a mixed tenure development. The women have been active lobbyists and with Housing for Women's help have been successful in gaining pilot status from the London Region of the former Housing Corporation and the offer of a social housing grant to be used anywhere in the capital.' De housing association bood haar ervaring aan de eindgebruikers aan en zag de participatie van eindgebruikers als een investering in sociale cohesie en capacity building.

Tot slot een voorbeeld uit Denemarken dat Samenhuizen vzw (2013b) naar voor schuift: 'In Tinggarden (co-housing-project in DK) zijn er twee bestuursorganen die regelmatig samenkomen, één bestuur houdt zich bezig met de dagdagelijkse zaken en problemen en een tweede bestuur (hoogste raad) houdt zich bezig met belangrijke beslissingen zoals bijvoorbeeld het aannemen van de 'caretakers' die voor hen werken, financiële zaken, begroting, goedkeuren van rekeningen, ... Daarnaast is er ook twee keer per jaar een 'Grand Meeting', bedoeld voor alle bewoners wanneer er beslissingen moeten genomen worden waarover men moet stemmen (vb. i.v.m. de keuze van een kabelmaatschappij). Naast deze twee bestuursorganen, heeft elke familiegroep ook zijn eigen interne regels en mini-bestuur voor bijvoorbeeld gebruik van common ruimte of gezamenlijke activiteiten. De Dansk Almennyttigt Boligselskab, de Deense sociale huisvestingsmaatschappij, zorgt voor de nieuwe huurders en de 'caretakers' die instaan voor het onderhoud van de gebouwen, de tuinen en de gemeenschappelijke verwarming. In de praktijk is de mate van betrokkenheid binnen deze woongemeenschap beperkt, ten gevolge van het feit dat de instroom in de woonclusters extern wordt geregeld door de huisvestingsmaatschappij.

In Vlaanderen staat dit allemaal nog in zijn kinderschoenen, maar sociale huisvestingsmaatschappij DE ARK heeft haar ambitie bekend gemaakt om GW te realiseren en toekomstige bewoners via een intensief participatietraject van bij het begin te betrekken en veel aandacht te besteden aan het creëren van een groepsdynamiek tussen de toekomstige bewoners (Site De Ark, 2015).

3.5.4.2 Knelpunt: type overeenkomst gezamenlijk zelfbeheer

Beleidsmatig is het niet evident om 'zelfbeheer' te omschrijven of op te leggen. Het is in die context belangrijk om te garanderen dat GW een vrije keuze is. Ervaringen op de markt van het kamerwonen wijzen uit dat er vaak voor deze vorm van wonen geopteerd wordt uit economische noodzaak, wat de vrije keuze voor deze woonvorm ondermijnt. De kans bestaat dat een ondoordacht faciliterend kader voor GW tot een toename van gelijkaardige fenomenen leidt.

De vraag is hoe er kan bewaakt worden dat de beleidsdoelstellingen van participatie en betaalbaar en kwalitatief wonen uit de Vlaamse Wooncode gewaarborgd blijven bij een faciliterend kader voor GW. Dit kan enerzijds door het reguleren van de kwaliteit die een Gemeenschappelijke woonvorm minimaal moet bieden, maar anderzijds zou dit ook kunnen door aspecten van het beheer te reguleren.

De wet op het mede-eigendom legt al bepaalde voorwaarden op inzake beheer van gemeenschappelijke delen. De cruciale vraag is dan wat voor GW nog additioneel nodig is inzake participatie. Kan er voor GW een nieuw type VME worden geconstrueerd of kan een gewone VME worden gebruikt, waarbij nadere afspraken over participatie bijvoorbeeld (waardoor ook de huurders beter vertegenwoordigd worden) kunnen geregeld worden via een huishoudelijk reglement om ook gezamenlijke activiteiten mogelijk te maken ('VME+')? Nieuwe - of uitbreidingen van bestaande - constructies moeten vermijden in tegenspraak te zijn met de vigerende wetgevingen. Zo is het cruciaal dat de syndicus in staat is het hem opgelegde wettelijke takenpakket uit te voeren, teneinde het reguliere beheer van de gemeenschappelijke delen op zich te kunnen nemen. In die zin zou het problematisch zijn moest nieuwe wetgeving bepaalde taken tevens bij een andere instantie leggen, waardoor er sprake is van een gedeelde of zelfs conflicterende bevoegdheid. Zo gebeurt het bij groepen van assistentiewoningen dat de VME poogt een syndicus aan te stellen voor slechts een deel van het wettelijke takenpakket.

Door juridische aspecten van beheer mee te nemen in bv. uitvoeringsbesluiten kan de overheid de betaalbaarheid en de kwaliteit van de GW vergrendelen. Het zelfbeheer uit zich dan bv. in het opstellen van een intern huishoudreglement, een charter of een andere vorm van onderlinge overeenkomst (zie bijlage 3 voor een voorbeeld van wat er in een dergelijk charter kan worden opgenomen door Samenhuizen vzw).

In Gent denkt men in deze richting: 'Het samenhuizen is een nieuwsoortig stedelijk huishouden zonder familiale kern en met een relatief makkelijk wisselbare samenstelling. De erkenning ervan zou bij middel van de invoering en toepassing van een 'collectief samenlevingscontract' naar analogie met het bestaande 'samenlevingscontract' kunnen gebeuren' (Werkgroep Samenhuizen vzw & Lokaal sociaal beleid Gent, 2010).

SUGGESTIE

De bestaande structuur van de VME moet kunnen worden uitgebreid of een nieuwe vorm van een VME (VME+) moet worden opgericht die gezamenlijke activiteiten mogelijk maakt en ook de huurders beter vertegenwoordigt. Innovatieve juridische vormen voor GW-projecten zoals coöperatieven en de hybride markt moeten verder onderzocht, bekend en mogelijk gemaakt worden. Daarbij moet verzekerd worden dat woongemeenschappen - en in het bijzonder de huurders onder hen - niet benadeeld worden op het vlak van woonzekerheid, kwaliteit en betaalbaarheid.

De verplichting dat een Gemeenschappelijke woonvorm steeds over een charter of huishoudreglement (bijvoorbeeld neergelegd bij de notaris) dient te beschikken dat door elke bewoner vrijwillig dient onderschreven te worden zou in die richting kunnen gaan. Behalve een specifieke structuur om de dagelijkse taken te verdelen, kunnen afspraken omtrent in- en uitstap van de leden, ongewenst gedrag, etc. ook vertaald worden in een charter, samenlevingscontract of dergelijke overeenkomsten.

3.5.5 Conclusie

Er moet een definitie van het 'gemeenschappelijke huishouden' komen waarbij men erkent dat elk huishouden over voldoende eigen inkomen moet beschikken om te kunnen bijdragen aan de woongemeenschap. Dit moet ertoe leiden dat het bestaande sociaal statuut van de huishouden behouden blijft bij het participeren in GW-projecten.

Er kan een aangepaste typehuurovereenkomst voor GW opgemaakt worden. Dat kan best in nauw onderling overleg met betrokken belangenorganisaties en verenigingen gebeuren om het evenwicht tussen de belangen van huurders (zowel hoofd- als onderhuurders) en eigenaars te bewaken.

De bestaande structuur van de VME moet kunnen worden uitgebreid of een nieuwe vorm van een VME (VME+) moet worden opgericht die gezamenlijke activiteiten mogelijk maakt en ook de huurders beter vertegenwoordigt.

In verschillende studies komt de coöperatieve naar voor als meest geschikte vorm voor GW-projecten. Het is de formule waarbij eigenaars (of althans de houders van een zakelijk recht op de woning) en huurders op de meest gelijke manier behandeld worden op het vlak van woonzekerheid, kwaliteit en betaalbaarheid.

Toch blijkt dat in Vlaamse GW-projecten de VME de meest toegepaste rechtsvorm is, een realiteit die wellicht te maken heeft met de zekerheid die eigendom biedt en de dominante traditie van eigenaarschap. We zien immers dat in landen met een grotere huurderstraditie, coöperatieven meer gemeengoed zijn.

De 'constructieve benadering van overheidsopdrachten' (CBO) is een betaalbare formule voor privé-partners en sociale huisvestingsmaatschappijen om samen gemeente projecten van GW te realiseren. De betrokkenheid van een SHM betekent dat de bewonersgroep in de ontwikkelingsfase kan ondersteund worden. Desgevallend kunnen zij de SHM als bouwheer inhuren. Na afronding van het project moet de bewonersgroep zoveel mogelijk zelf onderhoud en beheer ter hand nemen. In geval van huurprojecten kan de SHM daarbij de bewonersgroep ondersteunen.

Wanneer het beheer van een Gemeenschappelijke woonvorm door een publieke instantie wordt waargenomen (een OCMW, een SVK, een SHM, gemeente) zijn er meer mogelijkheden om concrete beleidsdoelstellingen te bewaken en via aangepaste begeleiding de vrijwilligheid te garanderen of het zelfbeheer door zwakke groepen te ondersteunen. De begeleiding kan bijvoorbeeld geleidelijk aan afgebouwd worden terwijl de publieke instantie blijft toezien op het toepassen en respecteren van aangegane verbintenissen en afspraken of als bemiddelaar optreedt in geval van conflicten.

De verplichting dat een Gemeenschappelijke woonvorm steeds over een charter of huishoudreglement (bijvoorbeeld neergelegd bij de notaris) dient te beschikken dat door elke bewoner vrijwillig dient onderschreven te worden zou in die richting kunnen gaan. Behalve een specifieke structuur om de dagelijkse taken te verdelen, kunnen afspraken omtrent in- en uitstap van de leden, ongewenst gedrag, etc. ook vertaald worden in een charter, samenlevingscontract of dergelijke overeenkomsten.

4. Basisdefinitie GW en mogelijke uitbreidingen

4.1 Vooraf

Uit de knelpunten opgelijst in het voorgaande hoofdstuk, en meer bepaald die knelpunten die betrekking hebben op woningkwaliteit, blijkt dat een noodzakelijke voorwaarde voor een faciliterend kader voor GW, een werkbare beleidsdefinitie van 'GW' is. Daarnaast geven de aangehaalde knelpunten en drempels een aantal krijtlijnen waarmee zo een definitie rekening moet houden. In dit hoofdstuk wordt eerst een overzicht gegeven van bestaande definities van GW in binnen- en buitenland. Vervolgens worden de bouwstenen voor een definitie van GW aangebracht, volgens de vier dimensies die in hoofdstuk 2 aan bod kwamen. Bij elk van deze bouwstenen wordt eveneens kort aangegeven welke knelpunten door die definitie verholpen worden.

4.2 Bestaande definities in binnen- en buitenland

Het voornaamste doel van dit rapport is tot een definitie te komen die allereerst de belangrijkste knelpunten - en daarmee de ongelijkheid tussen verschillende vormen van wonen - wegneemt. Er bestaan reeds een aantal definities of omschrijvingen van GW/de gemeenschappelijke woning in binnen- en buitenland. Bij voorbeelden uit het buitenland moet steeds de andere situatie/context in gedachte worden gehouden. De publieke actoren zijn verschillend, hun werking en terrein kunnen naargelang de regio of de staat danig van elkaar verschillen waardoor een vertaling van wettelijke teksten naar een Vlaamse context niet zomaar mogelijk is.

De Brusselse Huisvestingscode (art.2, 25°) kiest resoluut de kaart van sociale mix:

solidaire woning: woning die berust op een leefproject van solidariteit, dat al dan niet wordt geïnitieerd door een instelling maar dat is opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een soortgelijk instrument, waarin verscheidene gezinnen verblijven (waarvan minstens één voldoet aan de inkomensvoorwaarden zoals vastgelegd in §2, 1° van dit artikel - dit artikel verwijst naar de toegangsvoorwaarden tot sociale woningen) die elk beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimtes en minstens een gemeenschappelijke leefruimte. De opvangtehuizen, gemeenschapshuizen, nachtsielen, opvangtehuizen van het gezinstype en elke andere collectieve woning die wordt geregeld door een bijzondere wetgeving worden buiten beschouwing gelaten.

In Wallonië (decreet van 09.02.12, Waalse Huisvestingscode, art.^{1er}, 6°) wordt een zeer summiere definitie gegeven:

'Logement collectif': le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages

Dit is een zeer brede definitie waarbij het volstaat een WC te delen om van GW te spreken.

Samenhuizen vzw (zie ook al eerder 2.1.2) heeft nog een andere definitie. Het is een zeer overkoepelende term die verwijst naar de sociale relaties (hier verwoord als 'betrokkenheid') tussen de bewoners:

bewoners, afkomstig uit verschillende gezinnen, die vrijwillig in mindere of meerdere maten van betrokkenheid samenleven, met de bedoeling minstens een sociale meerwaarde te geven aan dit samen wonen. Wanneer 'betrokkenheid' bedoeld is in het architecturaal ontwerp van het wonen en de voorzieningen, en ook in de onderlinge afspraken en activiteiten, dan zijn de voorwaarden vervuld voor een woongemeenschap, of het nu gaat om centraal wonen, co-housing, een leefgemeenschap of woongroep. In die verschillende vormen verschilt ook de mate van betrokkenheid. (Samenhuizen vzw, Synthese rondetafels, 2014)

De Waalse zusterorganisatie 'Habitat Participatif' definieert dan weer de gemeenschappelijke woning als volgt:

de groepswooning is een leefomgeving waar verschillende entiteiten (gezinnen of personen) samenwonen en waar men zowel private als gemeenschappelijke ruimtes in zelfbeheer deelt (eigen vertaling uit Habitat et Participation 2007).

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) vinden we reeds de definitie van *zorgwonen*:

een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- *in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;*
- *de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;*
- *de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;*
- *de eigendom of ten minste de blote eigendom van hoofd- en ondergeschikte berust bij dezelfde titularis of titularissen.*

In de definitie van Zorgwonen zitten aspecten van beheer en bewonerstitel. Zorgwonen is in die aspecten niet conform de criteria voor GW die wij in dit rapport naar voor schuiven, bijvoorbeeld het feit dat er een 'ondergeschikte wooneenheid' wordt voorzien en dat de eigendomstitel bij dezelfde titularis(sen) berust. Om deze reden wordt deze woonvorm uitgesloten van GW en apart gedefinieerd.

In 'Wegwijs in het Kaderbesluit Sociale Huur' (toelichting bij het KSH) staat een definitie van groepsgebouw maar daarin is geen sprake van gemeenschappelijke ruimtes:

met groepsgebouw wordt een Gemeenschappelijke woonvorm bedoeld, m.a.w. verschillende bewoners bewonen onafhankelijk van elkaar een zelfde woning. Er zijn dus meerdere onderhuurcontracten verbonden aan een zelfde woning. Binnen deze marges kan de sociale verhuurder en de verhurende instelling een huurprijs overeen komen (Wonen Vlaanderen, 2014).

De Nederlandse woningcorporaties bepalen een kader voor 'Centraal Wonen' in 'zelfregie' als volgt:

een groep bewoners die zelf het initiatief neemt om hun woning en woonomgeving vorm te geven en de regie te voeren in het beheer om zichzelf (verder) te kunnen ontplooien. Motivaties:

- *aanbieden voldoende en goede woonruimte lagere inkomens;*
- *investeren in de leefbaarheid van ('onze') buurten;*

- extra aandacht voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben;
- ruimte om te kiezen door woningen met verschil in prijs en kwaliteit aan te bieden in onze buurten.

Centraal wonen (cw) is volgens de Landelijke Vereniging Centraal Wonen een vorm van GW waarbij bewoners bewust kiezen om met elkaar te wonen en waarbij de huishoudens over een zelfstandige woning of wooneenheid beschikken en tevens gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten met elkaar delen. De FGW (Federatie GW) geeft een globale definitie wanneer een woonvorm als GW gezien kan worden:

onder GW verstaat de FGW alle vormen van wonen waarbij meerdere huishoudens een of meer ontmoetings- en/of werkruimten gemeenschappelijk gebruiken en beheren, waarbij het lidmaatschap vrijwillig is en de groep zelf beslist over de toelating van nieuwe leden (FGW, 2015).

Frankrijk definieert *l'habitat participatif* in haar *loi ALUR* als een beheersvorm met veel aandacht voor de vrijwilligheid en groepsvorming:

participatief wonen: een burgerinitiatief dat natuurlijke personen toelaat zich te associëren, al dan niet met rechtspersonen, teneinde te participeren in de definitie en de vormgeving van hun huisvesting en van de gemeenschappelijke ruimtes; één of meerdere gebouwen te bouwen of te verwerven met het oog op hun huisvesting en, in voorkomend geval, er de nazorg van te verzekeren. In partnerschap met de verschillende actoren die instaan voor de verbetering en de renovatie van het bestaande patrimonium – privé of publiek - en in de lijn van de doelstellingen van het nationale en lokale beleid, bevordert het participatief wonen de bouw en het aanbod van woningen, alsook het opwaarderen van collectieve ruimtes binnen een logica van gemeenschappelijkheid en solidariteit tussen de bewoners. (eigen vertaling uit de wet ALUR van 19 februari 2014)

4.3 Bouwstenen voor een definitie

Op basis van de bespreking van de vier dimensies van woonvormen en de knelpunten, drempels en suggesties hierboven ontwikkelen wij een definitie van GW. Die definitie steunt voornamelijk op criteria met betrekking tot de eerste twee dimensies (ruimte en beheer/eigendomsstatus). Op basis van deze brede definitie kan een faciliterend beleid gevoerd worden, dat gericht is op het uit de weg ruimen van specifieke obstakels (knelpunten) voor GW zodat deze woonvorm op dezelfde manier behandeld worden als andere woonvormen. Deze brede definitie kan verengd worden door er criteria aan toe te voegen met betrekking tot de laatste twee dimensies (motivatie en doelgroepen), waarop de overheid een stimulerend beleid kan voeren dat GW extra aanmoedigt en de drempels wegneemt. Dat brengt ons tot de volgende bouwblokken voor een definitie van GW.

4.3.1 Basiscriterium ruimtelijke opbouw

Een eerste vraag die zich stelt bij het vastleggen van een definitie die een faciliterend kader voor GW moet bieden, is of 'GW' als (leef)project wordt gedefinieerd, dan wel of het volstaat om te definiëren wat een 'gemeenschappelijke woning' is. Een definitie die zich alleen over het basiscriterium 'ruimtelijke opbouw' uitspreekt, kan best geformuleerd worden als een definitie van wat een

‘gemeenschappelijk woning’ is naast de een- en meergezinswoning (volgens de definitie van de Woonsurvey 2005):

De gemeenschappelijke woning is een woning

in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit meerdere woongelegenheden bestaat *waarbij minimaal twee huishoudens minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken*

Dergelijke definitie heeft een aantal gevolgen. Deze definitie

- omvat zowel de categorieën III (co-housing) - in een gebouwencomplex - als IV (woongroep, gemeenschapshuis, hospitaalsysteem) - in een gebouw - die we bij de afbakening weerhouden hebben als Gwoonvormen;
- vraagt een definitie van ‘gemeenschappelijk huishouden’ (of een woongemeenschap);
- beperkt het aantal huishoudens niet. We tellen vanaf twee huishoudens;
- vraagt dat de definitie van (de gemeenschappelijke en private) ‘leefruimte’ wordt uitgebreid met de keuken en de slaapkamer (geen gastenkamer, als enkel deze wordt gedeeld kan men niet van GW spreken). In woongroepen, gemeenschapshuizen en hospitaalsystemen (zie Categorie IV) is de slaapkamer de enige private ruimte en verblijft men daar ook *‘langdurig tijdens de dag’*.

Leefruimte: vertrekken van de woning ingericht voor eerder langdurig verblijf tijdens de dag, met uitsluiting van de circulatie-, berg- en technische ruimtes zoals sanitaire voorzieningen, wasruimten, ...; voorbeelden zijn de woonkamer, studieruimte, eetkamer met keuken, slaapkamer, ... (afgeleid van Verachtert & Premereur, 2013);

- impliceert aparte oppervlaktenormering in het Vlaams woonkwaliteitsbeleid, in casu een apart Technisch Verslag voor het uitvoeren van Conformiteitsonderzoek alsook aangepaste normen voor de sociale huisvesting om de kwaliteit van de gemeenschappelijke woning te garanderen net zoals die van elke andere woning. Men zou als extra voorwaarde kunnen stellen dat als de enige gedeelde leefruimte alleen gemeenschappelijk is (geldt dus niet voor co-housing) zal ze, net zoals voor de eengezinswoning - zoals impliciet af te leiden is uit het conformiteitsattest²²- verplicht verbonden aan de woning zijn. Bijvoorbeeld als elk van de private units ook een woonkamer heeft - en de gemeenschappelijke woonkamer er dus een alternatief voor is (of omgekeerd) - dan kan de gemeenschappelijke woonkamer wél los van de woning staan. Indien de units geen eigen woonkamer hebben, zal de gemeenschappelijke woonkamer aan de woning verbonden zijn (onder één dak);
- voert een duidelijk onderscheid in tussen eerder tijdelijke en duurzame GW-vormen. Voor dit eerste blijft de regelgeving rond kamerwoningen en woningen voor seizoenarbeiders bestaan. Wat de woonvormen voor vluchtelingen en hulpbehoevenden in de Zorg- en Welzijnsector (beschut wonen, assistentiewoningen) betreft, kan er nagegaan worden of deze hun aparte regelgeving behouden (in het geval van vluchtelingenopvang gaat het om Federale regelgeving), dan wel dat deze onder het stelsel van GW gebracht worden mits de nodige uitzonderingen op de kwaliteitsnormen. Het is belangrijk om aan te geven dat deze woonvormen naast eigen normen ook steeds omkaderd zijn met begeleiding;

²² Het conformiteitsattest maakt een onderscheid tussen ‘gebouw’ en ‘woning’ waaruit kan worden afgeleid dat de woning enkel ruimtes die met elkaar verbonden zijn veronderstelt in tegenstelling tot die van een gebouw (voor de WC wordt een uitzondering gemaakt maar dat is dan ook geen woonvertrek/leefruimte).

- veronderstelt een aparte definitie intergenerationele woning: zie bestaande definitie; het (enkel) delen van voorzieningen (ook andere dan 'zorg', bv energieinstallaties) is dus onvoldoende om van GW te spreken;
- vraagt dat de definitie van meergezinswoning wordt aangepast om overlapping te vermijden:

bijvoorbeeld: *meergezinswoning is een woning in een gebouw dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit meerdere zelfstandige woongelegenheden bestaat* (afgeleid van de definitie in de Woonsurvey 2005);

- vraagt om een type-huurcontract voor de eigenaar-verhuurder;

Deze definitie maakt het mogelijk om een aantal knelpunten weg te werken. (Drempels worden niet behandeld.) Dankzij deze definitie:

- kan de gemeenschappelijke woning door de verschillende overheden - en dus ook door de sociale woonorganisaties - en instanties (zoals banken) worden erkend en kan men bv. voor de gemeenschappelijke woning/het opdelen van een eengezinswoning gemakkelijker een (permanente) bouwvergunning bekomen, waarbij er een duidelijk onderscheid met kamerwonen wordt gemaakt;
- kunnen huishoudens die GW als zelfstandige/autonome huishoudens worden beschouwd en:
 - kunnen ze – als natuurlijke personen - aanspraak maken op steunmaatregelen van de overheid vermits hun inkomen apart berekend worden i.p.v. opgeteld;
 - behouden ze hun sociaal statuut.
- kan ook de gemeenschappelijke leefruimte worden gedefinieerd (mits kwaliteitsnormen) en dus gefinancierd;
- kan de huurwetgeving worden aangepast opdat samenwonen mogelijk wordt waarbij elke huurder een huurcontract afsluit met de verhuurder.

4.3.2 Basis criterium Bewonerstitels en beheer

Van zodra aspecten van beheer in de definitie zouden opgenomen worden, is het wellicht beter om het concept 'GW' te definiëren:

GW is een woonvorm

in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit meerdere woongelegenheden bestaat waarbij *minimaal twee huishoudens* op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken *en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer*.

Dergelijke definitie heeft een aantal gevolgen. Deze definitie

- neemt expliciet de notie van vrijwilligheid op al moet verder uitgeklaard worden of en hoe dit afdwingbaar/objectiveerbaar gemaakt kan worden. Aangezien dat nagenoeg alle organisaties en buitenlandse definities dit op de een of andere manier inbouwen en gezien het belang van de vrijwilligheid voor het garanderen van de basisdoelstelling van participatie lijkt het aangewezen vrijwilligheid expliciet in de basisdefinitie op te nemen;
- vraagt dat in uitvoeringsbesluiten wordt vastgelegd hoe het 'gezamenlijk beheer' kan gegarandeerd worden. Nu zijn sommige aspecten (het beheer van de fysieke ruimtes) al vastgelegd in de wetgeving

omtrent mede-eigendom. De definitie heeft tot doel om naast deze aspecten er ook voor te zorgen dat zelfbeheer en participatie gegarandeerd zijn.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen. De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privative en gemeenschappelijke delen. Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

1. de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privative en de gemeenschappelijke gedeelten;
2. de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten;
3. de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheid van de algemene vergadering;
4. de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.
5. de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Daarnaast kan er ook een reglement van orde/huishoudelijk reglement worden opgesteld (Burgerlijk wetboek, art. 577-°, §1 en 2). Dergelijk reglement (wat aanleiding geeft tot een soort 'VME+') kan het knelpunt van het zelfbeheer en de participatie - van huurders zowel als van eigenaars - oplossen en is een eenvoudiger uitweg dan een nieuw type VME in leven te roepen.

Bij coöperatieven kunnen dergelijke afspraken desgevallend ook vastgelegd worden in de oprichtingsstatuten. In die zin biedt de rechtsvorm van de coöperatieve reeds meer mogelijkheden om participatie en gezamenlijk beheer vorm te geven, zonder dat daarvoor bijkomende wettelijke of contractuele instrumenten nodig zijn.

Een typeovereenkomst onder de vorm van een charter bijvoorbeeld die het beheer, verschillend van het beheer dat enkel de organisatie van het patrimonium regelt, zou een soort van 'reglement van orde' kunnen zijn (zie voorbeeld in bijlage 3). Een vzw kan ook al een aantal waarden (motivaties en doelgroepen) opnemen in haar statuten.

De uitvoeringsbesluiten moeten duidelijkheid verschaffen hoe dit gezamenlijk beheer aangetoond kan worden en kan verschillende mogelijkheden voorzien: via een huishoudelijk reglement, in de statuten van de coöperatieve, via delegatie van beheerstaken aan een publieke woon- of zorgactor (een SHM, OCMW, ...)

Deze definitie werkt een aantal knelpunten weg. (Drempels worden niet behandeld.) Dankzij deze definitie:

- staan eigenaars en huurders op gelijke voet;
- kunnen ook privé-ontwikkelaars en sociale woonorganisaties GW initiëren met het zelfbeheer als uitdrukkelijke voorwaarde. Ook kwetsbare groepen kunnen dan toetreden tot Gwgemeenschappen met begeleiding van publieke actoren die geleidelijk kan afgebouwd worden Door een vorm van collectief zelfbeheer af te dwingen kan het beleid/ een publieke actor toezien op de betaalbaarheid en de kwaliteit van de woning en eventueel ook de participatie onder de bewoners. Aan de hand van een aantal criteria vastgelegd in een (type)overeenkomst waarin een aantal van deze waarden zouden worden opgenomen, kunnen deze doelstellingen uit het Woonbeleid worden vergrendeld;

- kan er nagedacht worden over specifieke beheersvormen van de Gwgemeenschap (of combinaties van) zodat ook deze worden erkend bij de verschillende overheden (steunmaatregelen, leningen) en instanties zoals banken (leningen). We denken dan in het bijzonder aan de wooncoöperatieve of de 'VME+'. De typestatuten van dergelijke nieuwe rechtsvormen kunnen dan onmiddellijk de garanties bevatten op vlak van gezamenlijk beheer die anders in uitvoeringsbesluiten gevat moeten worden.

4.3.3 Bijkomende criteria Motivatie en doelgroepen

Elk van de motivaties – en bijhorende doelgroepen - moet niet leiden tot andere definities, wel mogelijk tot andere uitvoeringsmodaliteiten van de basisdefinitie. Door de voorgestelde definitie is de toegang tot GW-projecten voor kwetsbare groepen al gefaciliteerd. Wil het beleid het aspect 'betaalbaar wonen' in een definitie vatten (sociaal- economische meerwaarde), dan zou het kunnen preciseren dat het moet gaan om een GW-vorm die door een publieke actor wordt beheerd, die gemachtigd is om bijvoorbeeld toezicht te houden op toegangs- en toewijzingscriteria, inkomensvoorwaarden en zo meer.

Een ander voorbeeld indien men een ecologische meerwaarde vooropstelt: minimum energie-vereisten gelden nu ook al voor andere woningen maar worden niet in een beleidsdefinitie vastgelegd, wel in de uitvoering, zoals dat al gebeurt in de energieregelgeving. Dit zou dan betekenen dat er een aparte berekeningswijze van het Energieprestatiecertificaat en/of aparte modaliteiten voor de EPB-aangifte bij nieuw- of verbouw voor GW-projecten moet komen.

5. Conclusies en beleidsaanbevelingen

5.1 Definitie van ‘GW’ als noodzakelijke voorwaarde voor een faciliterend kader

Concluderend kunnen we stellen dat een definitie die de ruimtelijke opbouw van een ‘gemeenschappelijke woning’ vastlegt een noodzakelijke voorwaarde is voor een faciliterend kader voor GW. Dit is immers nodig om de ongelijke behandeling van (bewoners van) GW-projecten weg te werken.

Toch schuilt hier ook een risico in. Er moet vermeden worden dat een (ondoordachte) definitie van de ‘gemeenschappelijke woning’ zou kunnen neerkomen op het faciliteren van permanente bewoning van niet-volwaardige woningen.

Daarom bevelen we aan om niet alleen de ‘gemeenschappelijke woning’ te definiëren, maar wel het ‘GW’ als woonvorm met een definitie die toelaat (of verplicht) om aspecten van het beheer verder in uitvoeringsmodaliteiten te specificeren:

Aanbeveling: definitie GW inschrijven in de Vlaamse wooncode:

GW is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit meerdere woongelegenheden bestaat waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer.

Een eerste argument is dat in buitenlandse definities de nadruk steeds gelegd wordt op de noodzaak aan ‘vrijwilligheid’. Aangezien dit moeilijk beleidsmatig te omschrijven is, lijkt het aangewezen om GW-vormen steeds te omkaderen met een beheersstructuur die meer moet doen dan wat een Vereniging van mede-eigenaars vandaag wettelijk verplicht is om te doen. Dit blijkt onder meer nodig voor een goede bescherming van huurders in GW-vormen.

Ten tweede lijkt het specificeren van randvoorwaarden aan het beheer van een GW-vorm noodzakelijk om onder meer de vrijwilligheid te garanderen. Het werken via een Charter biedt op dit vlak wellicht onvoldoende garanties omdat er vragen rijzen over de afdwingbaarheid ervan. Op dezelfde manier kan de vraag gesteld worden of eisen opleggen aan de beheersvorm afdwingbaar is. Dit probleem stelt zich minder als het beheer uitgaat van een publieke actor.

Samenvattend kunnen we stellen dat het faciliteren van GW-vormen gebaat zal zijn bij een definitie van de GW-vorm die de ruimtelijke opbouw vastlegt, maar ook aspecten van de beheersvorm. Dergelijke definitie zal belangrijke beleidsmatige knelpunten verhelpen die vandaag bestaan.

De nodige uitvoeringsmodaliteiten van zo’n definitie zijn:

- het opstellen van een apart Technisch Verslag voor Woonconformiteitsonderzoek met eigen oppervlakte- en bezettingsnormen voor de individuele en de gemeenschappelijke (leef)ruimtes. Daarbij wordt de definitie van (de gemeenschappelijke en private) ‘leefruimte’ uitgebreid met de keuken en de slaapkamer:

leefruimte: vertrekken van de woning ingericht voor eerder langdurig verblijf tijdens de dag, met uitsluiting van de circulatie-, berg- en technische ruimtes zoals sanitaire voorzieningen, wasruimten, ...; voorbeelden zijn de woonkamer, studieruimte, eetkamer met keuken, slaapkamer, ... (afgeleid van Verachtert & Premereur, 2013).

- het verwijzen naar de definitie van GW in de Codex Ruimtelijke Ordening om GW-projecten te kunnen vergunnen, naast 'eengezins' en 'meergezinswoningen'
- het vastleggen van uitvoeringsmodaliteiten die vrijwilligheid en een gezamenlijk beheer door bewoners kunnen garanderen. Daarom is het aanbevolen om:
 - de Vereniging van Mede-eigendom vergezeld te laten gaan van een huishoudelijk reglement of charter (VME+) voor GW, waarin de participatie en het zelfbeheer door alle bewoners, zowel eigenaars als huurders wordt gegarandeerd;
 - coöperatieven voor GW te verplichten om participatie en zelfbeheer door alle bewoners in de statuten op te nemen, en de coöperatieve als aangewezen rechtsvorm voor GW aan te moedigen, aangezien er in principe geen bijkomende instrumenten nodig zijn om participatie en zelfbeheer te garanderen;
 - te onderzoeken of beide voorgaande aanbevelingen kunnen aanleiding geven tot het instellen van nieuwe rechtsvormen (de VME+, de GWcoöperatieve) waarin dergelijke garanties in de type statuten zijn opgenomen (dit is een Federale bevoegdheid);
 - publieke woon- of zorgactoren (SHM, SVK, OCMW, ...) te laten participeren in de rechtsvormen voor GW, waarbij de participatie van een publieke actor gezien kan worden als een garantie dat zelfbeheer, participatie of andere publieke (beleids)doelstellingen gegarandeerd in het gemeenschappelijke wonen.

Daarnaast is het aanbevolen om:

- een typehuurovereenkomst op te stellen die meer woonzekerheid biedt aan bewoners die huren in een GW-vorm;
- een beleidsdefinitie te geven van 'gemeenschappelijk huishouden' die garandeert dat elk huishouden zijn sociaal statuut kan behouden bij het samenleven in een GW-project. Recente arresten en parlementaire discussies bevestigen het onderscheid tussen een autonoom en gemeenschappelijk huishouden, maar een beleidsdefinitie biedt de GW bewoners meer rechtszekerheid (dit is een Federale bevoegdheid).

5.2 GW in de sociale huisvesting?

Wat betreft de mogelijkheid voor GW in de sociale huisvesting, vormen de toewijzingsvoorwaarden het voornaamste knelpunt. De toegangsvoorwaarden tot een sociale woning houden - door de voorrangregels en prioriteiten die gehanteerd worden - risico's in op discriminatie (Comhaire *et al.*, 2014). Aangezien de vraag het aanbod vele malen overtreft, zien kandidaten die op geen enkele voorrangregel een beroep kunnen doen hun kans op toewijzing ernstig dalen. Door die schaarste worden voorrangregels nagenoeg toegangscriteria. Indien er voorrang voor GW zou ingebouwd worden, of indien een deel van het patrimonium voor GW gereserveerd wordt, dreigt dit effect nog toe te nemen. Zolang het aanbod van de sociale huisvestingssector voor alle gezinnen die er aanspraak op maken niet vergroot, lijkt het moeilijk te verantwoorden om een deel van het patrimonium voor GW te reserveren. Dit is meteen een essentieel verschil met Nederland of Duitsland waar de sociale huisvesting een veel

breder (en deels geprivatiseerde) markt is met het karakter van 'volkshuisvesting'. In zo'n context kan men wel een segment opzij zetten voor GW-projecten.

GW kan wel een meerwaarde betekenen in de sociale huisvesting door de rol die de bewonersgroepen mogelijk kunnen opnemen in het beheer en de begeleiding van medebewoners. Dit kan de leefbaarheid ten goede komen, en mogelijk kan het zelfs kostenbesparend zijn indien de bewonersgroep een aantal taken op vlak van beheer, begeleiding of onderhoud van de huisvestingsaanbieder kan overnemen.

Tenslotte biedt de formule van de 'constructieve benadering overheidsopdrachten' reeds mogelijkheden om gemengde projecten te realiseren waarin een SHM en een private partij samenwerken, en waarin GW kan tot stand komen. Het beter afstemmen van deze formule op de noden van GW en meer ervaring via pilootprojecten kunnen dit nog stimuleren.

5.3 Een stimulerend beleid voor GW?

Het onderzoek heeft naast een hele reeks knelpunten een groot aantal drempels in kaart gebracht die vandaag de realisatie van GW-projecten bemoeilijken. De financiële haalbaarheid (in al zijn dimensies, gaande van het bij elkaar brengen van startkapitaal tot het verwerven van gronden en panden) komt daarbij naar voor als een zeer belangrijke drempel. Dit heeft twee implicaties.

Ten eerste betekent het dat het voorzien van een faciliterend kader waarschijnlijk geen grote toename van het GW met zich mee zal brengen. Indien een uitbreiding van het aanbod aan GW een beleidsdoelstelling zou zijn of worden, dan zal een louter faciliterend kader waarschijnlijk niet volstaan.

Ten tweede betekent het ook dat het stimuleren van GW niet zonder meer zal bijdragen aan de doelstelling 'betaalbaar wonen' in het Vlaamse woonbeleid. Immers, de financiële drempels die er op vandaag bestaan, zijn een indicatie van de complexiteit van het opzetten van GW-projecten of -zo men wil- de grotere transactiekosten (uitgedrukt in financiële middelen maar ook in tijd) die verbonden zijn aan het opzetten van een GW-project in vergelijking met een 'gewoon' woonproject. Ter vergelijking, aan de realisatie van sociale woningen is wellicht ook een hogere transactiekost verbonden (toezicht door VMSW, doorgedreven kwaliteits- en budgetcontrole, ...), maar deze wordt verantwoord doordat deze sector woningen aanbiedt die op de private markt voor de doelgroep niet betaalbaar zijn.

Hierbij moet wel in het achterhoofd gehouden worden dat de grotere (opstart)kost ook te maken kan hebben met het ongekend zijn van de formules en het experimentele karakter. Naarmate GW meer gemeengoed wordt, kan het zijn dat (sommige van) deze kosten teruglopen. In dat geval zou een tijdelijke ondersteuning van GW (bijvoorbeeld gedurende een aantal jaar) een mogelijke piste kunnen zijn.

De vraag naar de noodzaak aan een stimulerend beleid voor GW kan dan geherformuleerd worden als de vraag naar hoe maatschappelijk wenselijk een ruimer aanbod aan GW-vormen is. Bij gebrek aan veel realisaties en systematisch en objectief onderzoek naar de voordelen van GW-vormen, is het moeilijk hierover vaste uitspraken te doen.

Uit buitenlandse voorbeelden blijkt wel dat een betere betaalbaarheid - of een uitbreiding in het aanbod aan betaalbare woningen - een duidelijk voordeel is. Daarbij moet in het achterhoofd gehouden worden dat deze betere betaalbaarheid vaak het resultaat is van specifieke marktcondities (in de VS bijvoorbeeld naar aanleiding van crisis op de hypotheekmarkt) of van het feit dat de bestudeerde GW-vormen vaak gesubsidieerde (zoals de Brusselse CLT) of gereguleerde (Solidair Wonen, woonvormen Loi ALLUR) vormen van GW zijn, waarbij expliciet de opname van minder

kapitaalkrachtige groepen als voorwaarde voor ondersteuning of voor erkenning van de woonvorm wordt gesteld.

Andere voordelen zoals een betere integratie door een grotere sociale cohesie of participatie zijn moeilijker te meten. Recent onderzoek (Aernouts, Ryckewaert, 2015) levert wel indicaties op dat GW-vormen op dit vlak wellicht betere resultaten kunnen voorleggen dan bijvoorbeeld de sociale huisvesting. Door het participatief ontwerpproces, het groepsvormingsproces en de aankoop van de woning is er bij recente CLT-projecten in Brussel bijvoorbeeld een grotere gebondenheid aan het woonproject, maar omdat er slechts een beperkte meerwaarde geboekt kan worden, hebben de bewoners niet dezelfde rechten en voordelen als een eigenaar waardoor het als een tussenvorm tussen huur en koop gezien kan worden. Tegelijk steunt het project op een ruime inbreng van vrijwilligers en berust het op een ruime omkadering. Het is zo men wil, een vorm van 'sociale huurkoop' eerder dan een CLT in de Angelsaksische zin van het woord.

Deze bevindingen doen ons besluiten dat de grootste garantie op een maatschappelijke meerwaarde van GW-vormen schuilt in publieke of op zijn minst gemengde vormen van GW. De buitenlandse voorbeelden bevestigen dit. Dit is het geval bij de Duitse Baugruppen, waar een publiek grondbeleid zuurstof geeft aan GW, of bij de Coöperatieve woningbouwmaatschappijen in Zürich die sinds vele decennia werken via goedkope door de overheid in erfpacht gegeven gronden, of voor het Centraal Wonen in Nederland dat door inbreng van gemeenten en woningcorporaties een vlucht heeft genomen.

Zo er naast een faciliterend ook een stimulerend beleid voor GW zou uitgewerkt worden, dan lijkt het aangewezen om dit in eerste instantie te richten op publieke of op zijn minst gemengde vormen van GW. Een vorm van publiek beheer lijkt immers de beste manier om maatschappelijke doelstellingen als het aanbieden van betaalbare woningen of het versterken van de sociale cohesie en een betere integratie via GW-vormen te garanderen. Vanuit die optiek is het niet verwonderlijk dat de pleitbezorgers van GW-vormen veel belang hechten aan het mogelijk maken van GW binnen de sociale huisvesting in Vlaanderen.

Hierboven werd reeds aangegeven dat het geen evidentie is om dit vandaag binnen de sociale huisvestingssector te doen. Waarschijnlijk is er veel meer nood aan publieke actoren voor het voeren van een grond- en pandenbeleid, dat, naast andere woonvormen die tegemoet komen aan doelstellingen van het woon- of het ruimtelijk beleid, letterlijk ruimte biedt voor de creatie van GW-projecten. Of we nu kijken naar de CLT-formules, coöperatieve formules, Baugruppen of het Centraal wonen gerealiseerd door de Woningcorporaties, telkens vormt het reserveren van een grondpositie voor GW-vormen de sleutel tot realisatie van het project. Dit strookt met de ervaringen van initiatiefnemers en pleitbezorgers van GW in Vlaanderen die stevast hoge opstartkosten en problemen met het verwerven van gronden en panden aangeven als drempel voor GW.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Lijst projecten

Naam	Locatie	Land	Woonvorm	Stand van zaken	Pag
123 Koningstraat	Schaarbeek	B	Co-housing (tijdelijk)	Continu volledig bewoond. Zes maanden opzeg 'conventie van tijdelijke bezetting' met het Waalse Gewest.	15
Abbeyfield Leuven	Leuven	B	Co-housing	Nieuwbouw in constructie. Groepsvorming aan de gang. Bewoning voorzien voor 2018.	19
Allmende Wulfsdorf'	Ahrensburg	D	Co-wonen/eco-dorp	Gerealiseerd en bewoond.	24
Casa Nova	Schaarbeek	B	Co-housing	Renovatie van het gebouw en groepsvorming aan de gang. Negen van de veertien lofts verkocht.	10
Co-housing 'La Grande Cense'	Clabecq	B	Co-housing	Gerealiseerd en bewoond.	24
Co-housing Vinderhoutse	Gent	B	Co-housing	Gerealiseerd en bewoond.	10
Collectief Goed	Merksem	B	Co-wonen/CLT	Nog niet gerealiseerd. Spaargroep in vorming.	23
De Molen van Rotselaar	Rotselaar	B	Co-wonen	Gerealiseerd en bewoond.	10, 24
De Okelaar	Wolvertem	B	Co-housing	Verbouwing en groepsvorming aan de gang. Eerste bewoning voorzien voor 2016.	22
Dries van Ledeberg	Roosdaal	B	Co-housing	Verbouwing bijna voltooid. Woongroep gevormd.	14
Geldenaaksebaan	Leuven	B	Co-wonen/housing (?)	Nog niet gerealiseerd. Projectvoorstel in te dienen door weerhouden kandidaten voor de woongroep.	14 46

Naam	Locatie	Land	Woonvorm	Stand van zaken	Pag
Groepswonen Senioren op kot	Wervik	B	Co-wonen	Gerealiseerd en bewoond.	40
Het Roetje	Wuustwezel	B	Co-housing	Gerealiseerd ne bewoond.	48
Huis in de Rij	Borgerhout	B	Co-wonen	Gerealiseerd en bewoond.	40
La Poudrière	Brussel	B	Leefgemeenschap	Gerealiseerd en bewoond.	21
L'Espoir	Molenbeek	B	Co-wonen (CLT)	Gerealiseerd en bewoond.	22 35
Meulestede Noord	Gent	B	CLT	Pilootproject nog niet ge- realiseerd. Spaargroep op- gericht.	18
Schorvoort Morgen	Turnhout	B	Co-housing	Nog niet gerealiseerd. Masterplan in opmaak.	22
Solidair Wonen Sint- Niklaas	Sint-Niklaas	B	Gemeenschapshuis	Gerealiseerd en bewoond.	55
Tinggarden	Tinggarden	DK	Co-housing	Gerealiseerd en bewoond.	60

Bijlage 2 Types GW Samenhuizen vzw, 2014

Types Gemeenschappelijk Wonen woongemeenschap, habitat collectif (B), intentional community, collaborative community (US, UK), wohnprojekt (D)			
autonome privé-woonsten + gemeenschappelijke delen		privé kamers in een grote woonst	
gedeelde ruimte beperkt : tuin, garages, wasplaats, en eventueel clubhuis, werkatelier, ...	gedeelde ruimte uitgebreid : tuin, garages, wasplaats, ... maar ook eetzaal, keuken, zithoek, speelkamer, hobbyruimte, werkatelier, logeerkamers, e.a. ...]	huishouding ten dele samen meestal 3 tot 8 units vaak maaltijden samen	huishouding volledig samen meestal meer dan 8 units meeste maaltijden samen
Centraal wonen centraal wonen (B, NL) habitat groupé (B), self-developed condominium (US), atrium-siedlung (D), ... tweewoonst : duo-wonen, kangoeroe wonen, homeshare (US), ...	Cohousing cohousing (B, US, UK), centraal wonen (NL), co-voisinage (FR), cohabitat (CA), boffaelleskaeber (DK), kollektivhus (S), boligbyggelag (N) kibbutz (ISR), ...	Woongroep woongroep (B, NL), friends-wonen (B, NL), co-location (B, F), share house (US), wohngruppe (D), ... tijdelijk : Gemeenschaps-huis gemeenschapshuis (B), student coop (US), ...	Leef-gemeenschap leefgemeenschap (B, NL) commune (B, US), communauté (B, F), ... spiritueel : klooster, abdij, begijnhof, ...
← ← losser gemeenschappelijkheid dichter → → (ruimtes, voorzieningen, activiteiten, ...)			

Bijlage 3 Items die kunnen opgenomen worden in een charter, Samenhuizen vzw

SAMENHUIZEN CHARTER SPEL (v.20130400)

(samenhuizen vzw - naar cohabitat.fr/licence Creative Commons by-nc-sa)

Een samenhuizen charter formaliseert de waarden waar de groep gezamenlijk voor staat. Zij verzamelt ook de principes voor hun woonproject en helpt dit te definiëren.

Dit is een waardevol document in alle fasen van het project doordat het de referentie is bij elke keuze die zich aandient, en alzo garandeert dat de beslissingen coherent afgestemd blijven op de doelstellingen.

De onderstaande principes zijn geklasseerd per thema. Bij het Charter Spel weerhoud je er individueel 12 van die het best je eigen visie weerspiegelen. Daarna wordt dit in sub-groepjes besproken (niet gestemd!) met behulp van de 'lottokaart' om 12 gezamenlijke principes over te houden (wat niet betekent dat de andere verdwijnen). Eventueel kan dit nog eens herhaald worden met een grotere groep. Zo komt men tot een hoofdkern van gedeelde basisprincipes.

ITEMS (per thema):

a) Grote principes

1. Bevorderen van onderlinge burenhulp, ontmoetingen en uitwisselingen in het dagelijkse leven, met respect voor de privacy, territorium en individuele eigenheid.
2. Levenskwaliteit verbeteren voor onszelf en anderen door: * meer kansen op contact en persoonlijke relaties dank zij ruimtelijke nabijheid, * realiseren van groepsgebeuren en solidariteit, onderling en met anderen.
3. Individuele en collectieve projecten mogelijk maken, vanuit maximale vrije individuele keuzes binnen een dynamiek van samenwerking en gemeenschappelijke projecten.
4. De ontplooiing van de kinderen bevorderen, hen kansen geven om zich te bekwaamen in sociale omgang, solidariteit, dialoog, zowel in vrije tijd als in deelname aan het beheer van gemeenschappelijkheid.
5. Wij wensen, zoveel als mogelijk en in functie van de kost, onze gezamenlijke ecologische voetafdruk te beperken door keuze van materialen en bouwtechnieken.
6. Wij wensen hoe dan ook onze gezamenlijke ecologische voetafdruk te beperken door keuze van materialen en bouwtechnieken, hierop doen wij geen toegevingen
7. Openheid naar diversiteit op sociaal, cultureel en intergenerationeel vlak
8. Actief bewerkstelligen van diversiteit op sociaal, cultureel en intergenerationeel vlak.
9. Actieve deelname aan democratische en economische leven van omgeving, versterken lokale solidariteit nastreven.
10. Speculatie op wonen tegengaan, woonrecht als fundamenteel recht zoveel mogelijk los van marktmechanismen.

11. Solidaire financiering nastreven tussen bewoners onderling, zodat de lasten voor minder gegoeden relatief minder wegen dan voor meer gegoeden.
12. Spirituele beleving en expressie van de bewoners aanmoedigen in verdraagzaamheid en een oecumenische geest.
13. Respect voor de vrijheid van mening en geloof van eenieder binnen een strikt niet-belijdende gemeenschap.
14. Vrijheid van onderwijs en opvoeding bevorderen door het creëren van een gunstige omgeving voor alternatieve systemen (zoals methodeschooltje, thuisonderwijs, ...).
15. Toegankelijk wonen, levenslang wonen in functie van eventuele gezondheidsbeperkingen.

b) Juridische structuur en financiering

1. De bewoners zijn collectief eigenaar van de site (bv. via aandelen in een CVBA, met woonrecht).
2. De bewoners huren hun woonst, die eigendom is van een collectief beheerde structuur (bv. CLT).
3. De bewoners zijn eigenaar van hun woonst en mede-eigenaar van een percentage van de gemeenschappelijke delen (vereniging mede-eigenaars).
4. Een deel van de woonsten is voorbehouden als huurwoning voor mensen met meer bescheiden inkomen.
5. Elke bewoner draagt bij aan de financiering van het geheel in verhouding tot de oppervlakte van de privé-woonst.
6. De bouw wordt volledig gedragen door de bewoners zonder externe inbreng, dit om de autonomie te bewaren.

c) Bouw en ecologische opties

1. Wij gaan voor zelfontwikkeling, zonder tussenkomst van een projectontwikkelaar.
2. Het concept van ontwikkeling en bouw moet zelfbouw mogelijk laten voor wie dit wenst.
3. Compact bouwen omwille van ruimtegebruik en energiebesparing.
4. Keuze van materialen en technieken in functie van energiestaat (laag-energie of passiefhuis, zon en wind, ...).
5. Systematisch kiezen voor hergebruik van materialen.
6. Goede integratie van gebouw binnen omgeving en ecosysteem.
7. CO₂ uitstoot compenseren door groenaanplanting.

d) Beheer

1. Alle beslissingen worden genomen bij consensus.
2. Alle beslissingen gebeuren democratisch volgens het principe 1 woonst = 1 stem, ongeacht de financiële inbreng.
3. Alle beslissingen worden genomen op democratische wijze met stemrecht in verhouding tot de financiële inbreng in het gemeenschappelijke.
4. Deelname van de bewoners aan het beheer van het gemeenschappelijke (onderhoud, werken, administratief beheer, ...) wordt aangemoedigd maar de mate van inzet is vrijwillig.
5. Deelname van de bewoners aan het beheer van het gemeenschappelijke (onderhoud, werken, administratief beheer, ...) is verplicht en inzet van elkeen ligt vast in het huishoudelijk reglement (te bepalen: deelname aan klusdagen, aan werkgroepjes, ... intern bijhouden van uren).

6. Bevorderen van communicatie en geweldloze conflictoplossing. Engagement van elke bewoner hiertoe.

e) *Solidariteit en sociale activiteiten*

1. Solidariteitsfonds creëren tussen de bewoners onderling.
2. Een systeem opzetten van groepsaankoop voor goederen en diensten.
3. Hergebruik van goederen, toestellen en voorzieningen bevorderen door delen en uitwisselen.
4. Gezamenlijk budget opbouwen voor activiteiten (bv. tuinbouw, dienstverlening, ...) t.b.v. de gemeenschap.
5. Kinderopvang organiseren: kinderkribbe en/of collectieve naschoolse en andere opvang.
6. Lokalen voorzien voor bewoners en/of buurtbewoners in het kader van sociaal en solidair ondernemen.
7. Gezamenlijke projecten opzetten zoals bv.: windturbine, zwembad, deelauto, ...

f) *Relaties met de omgeving*

1. Goede relaties onderhouden met de buurtbewoners, actief betrokken zijn op de buurt en op de ruimere context.
2. Alternatieve vormen van economie bevorderen, bv. LETS, pluktuin, bio-groentenmanden, ...
3. Semipublieke ruimtes voorzien ten behoeve van ontmoeting met de buurt.
4. Kinderen bij voorkeur naar plaatselijke scholen sturen.

g) *Ecologie in het dagelijks leven*

1. Systematisch kiezen voor hernieuwbare energiebronnen.
2. Ecologische voetafdruk beperken door levensstijl: bv. keuze van toestellen en voorzieningen, afval selecteren en recyclen, producten met beperkt aantal tussenpersonen en geografische nabijheid.
3. Voorwaarden voorzien voor maximale autonomie m.b.t. energie, water en afvalwater, ...
4. Voorwaarden voor maximale autonomie m.b.t. voedselvoorziening door tuinbouw en/of landbouw activiteit.
5. Vervuiling voorkomen door verbod op toxische producten (detergenten, meststoffen, verf, ...).

Bijlage 4 Lijst geïnterviewde/gecontacteerde personen/organisaties

Interviews

Datum	Organisatie	Personen
15.01.27	CLT Gent	Frank Vandepitte
15.02.09	Abbeyfield	Charlotte Hanssens
15.02.12	Pegode	Bies Henderickx
15.02.25	Ruimtelijke Ordening	Geert Stichelbaut
15.02.27	Samenhuizen vzw	Luc Jonckheere, Sabrine Vanslembrouck
15.03.02	Provincie Vlaams Brabant	Eva Maesen
15.03.26	VMSW	Gerd De Keyser, Nathalie Vermeulen

Telefonische contacten

15.01.20, Samenlevingsopbouw Gent, Klaas Poppe

Via persoonlijke communicatie

- 15.02.24 Vlaamse Woonraad, David Van Vooren
- 15.04.08 Diederik Vermeir, doctorandus rond de juridische analyse van nieuwe woonvormen, Universiteit Antwerpen

Bibliografie

- Aernouts N. & Ryckewaert M.** (2013), Evaluatie van de territoriaal selectieve maatregelen in het woonbeleid, Steunpunt Wonen, Leuven, 120 p.
- Aernouts N., Ryckewaert M.** (2015), Reconceptualizing the 'Publicness' of Public housing: the case of Brussels, Social Inclusion, Open Acces Journal
<http://www.cogitatiopress.com/ojs/index.php/socialinclusion/article/view/63> (19 mei 2015)
- Algemene directie statistiek en economische informatie - ADSEI** (2015), *Aangifteformulier (Model I): gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting*
http://statbel.fgov.be/nl/binaries/M_I_NL_tcm325-82037.pdf (26 maart 2015)
- Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL)**, Gemeenschappelijk Ecowoonproject, Geldenaaksebaan 182-184-186, 3000 Leuven (2014)
http://www.agsl.be/binaries/120037_8_003_projectdossier%20finaal_goedgekeurd_tcm64-74909.pdf (20 maart 2015)
- Balthazar T.** (2015), Samenwonende vrienden in één huis kan in Gent
<http://tombalthazar.wordpress.com/2013/02/27/samenwonende-vrienden-in-een-huis-kan-in-gent/> (20 april 2015)
- Borret K.** (2002), *Verdichting met mate*, Jaarboek Architectuur Vlaanderen 00-01, p 97-108
- Brenton M.** (2008), The Co-housing approach to 'lifetime neighbourhoods', Factsheet
- Brusselse Regering** (2013), *Ordonnatie van 11 juli 2013*, Brusselse Huisvestingscode
- Burgerlijk Wetboek** art 577-8, §4, *Nieuwe wetgeving op de mede-eigendom van 28 juni 2010*,
http://www.quimmo.be/nl/blog/de-nieuwe-wet-op-de-mede-eigendom-is-goedgekeurd#Organen_van_de_VME (23 maart 2015)
- Buurthuis Bonnevie** (2010), L'espoir, een woning voor 14 gezinnen
- Camelot** (2015), <http://be-nl.cameloteurope.com/9/0/hoe-werkt-het/antikraak-hoe-werkt-het.html> (29 mei 2015)
- CLT Gent** (2012), *Blauwdruk Pilootproject Cooperatief Ondernemen*, Rapport in opdracht van de Vlaamse Minister van Wonen en Sociale Economie F.Van den Bossche i.h.k. Pilootprojecten coöperatieve ondernemingen 2011
- Cohabitat in Frankrijk**
<http://fr.wikipedia.org/wiki/Cohabitat> (4 november 2014)
- Co-housing De Okelaar**
<http://www.radio1.be/programmas/11bean/gewoon-wonen-pass%C3%A9>, radioprogramma van 16 april 2015 (19 mei 2015), www.okelaar.be (19 mei 2015)
- Collectief Goed** (2014), <http://be-nl.cameloteurope.com/9/0/hoe-werkt-het/antikraak-hoe-werkt-het.html> (29 mei 2015)
- Comhaire G., Lannoy P., Ryckewaert M., Van den Houte K. BRAT bvba, Cosmopolis (VUB), Métices (ULB)** (2014), *Diversiteitsbarometer Huisvesting* (deel Publieke Huisvesting), i.o.v. het Interfederaal Gelijke Kansencentrum
- Daidalos Peutz, SUM Research, evr-Architecten, WTCB** (2011), *Maatstaf voor duurzaam wonen en bouwen in Vlaanderen* in opdracht van de Vlaamse overheid (LNE)
- De Bazuin vzw** (2012), Blauwdruk Coöperatief wonen, project Co-housing Kortrijk, Onderzoek in kader oproep ESF (Europees Sociaal Fonds) nr. 235, Pilootprojecten coöperatief ondernemen

- De Ideale woning**, Antwerpen (2015)
<http://www.deidealewoning.be/product.aspx?id=121> (28 april 2015)
- De Meulder, B., Ryckewaert, M.** (2004). De alledaagse ruimte van armoede en uitsluiting in het stads-landschap. Onderzoek naar de ruimtelijke dimensie van armoede en de architectonische invulling van minimumgrenzen voor een kwaliteitsvol leven. In: Geurts V. (Eds.), *Wonen onderzocht 2000-2004*. Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 129-154.
- Demey A., Provoost S.** (2013), Co-housing *Vinderhout: een klimaatvriendelijke wijk*, 10. Actueel
<http://www.co-housing-projects.be/attachments/article/127/Natuur%20en%20Landschap%20Meetjesland%20-%20%28klimaat%29vriendelijke%20wijk.pdf> (29 mei 2015)
- De Pauw G.** (2009), *Vernieuwend woonproject in Brussel*, artikel verschenen in Opbouwwerk Brussel
<http://espoirmolenbeek.blogspot.be/2009/01/vernieuwend-woonproject-in-molenbeek.html> (20 april 2015)
- FGW** (2015) <http://www.gemeenschappelijkwonen.nl//gemeenschappelijk-wonen> (29 mei 2015)
<http://www.lvcw.nl/> (23 maart 2015)
- FOD Economie** (2009), Sociaaleconomische Enquête 2001, Monografieën, Huishoudens en gezinnen in België
- FOD Justitie** (2013), De huurwet, 14^{de} editie
- Habitat et Participation asbl** (2007), *Guide pratique Habitat groupé*
- Hargot P.** (Brussels Thuis), BGHM (2013), *Fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen*, Pers-communicé
<http://www.slr.b.irisnet.be/documentatie/actualiteiten/news/fusie-van-de-ovms> (23 maart 2015)
- Heylen K.** (2013), Subsidies bij sociale koopwoningen
- Hubeau B. & Vermeir D.** (2013), Regionalisering van de federale huurwetgeving
- Jacobs L. & Van Opstal W.** (2013), Wat is coöperatief ondernemen
<http://www.coopburo.be/info-en-onderzoek/wat-is-cooperatief-ondernemen> (19 mei 2015)
- Kenniscentrum Woonzorg** Brussel (2012), Wonen zonder zorg(en), 10 woonvormen om over na te denken
- MO Mondiaal Nieuws** (2013), Dossier BXL, Koningstraat 123
<http://www.mo.be/video/dossier-bxl-koningsstraat-123> (27 maart 2015)
<http://www.espace-citoyen.be/article/792-bart-nous-sommes-une-occupation-reconnue-et-legali-see/> (19 mei 2015)
- La Poudrière**
<http://www.brusselnieuws.be/nl/nieuws/brussels-utopia-ligt-la-poudriere>, 2005 (23 maart 2015)
- Meert H., Bourgeois M.**, Marginale woonvormen. Een driedig interpretatiekader, in: De Decker, P., Goossens, L., Pannecoucke, I. (2005). *Wonen aan de onderkant*. Antwerpen: Garant, p. 15-32
- Nederlandse woningcorporaties**
<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties> (23 maart 2015)
- OCMW Wervik** (2015), <http://www.wervik.be/sociaalhuis/producten/groepswonen-voor-senioren>
- Premies Oost-Vlaanderen** Laarne Wetteren Wichelen, *Aanvullende provinciale lening*,
<http://www.woonplus-lww.be/woonplus/5920-www/6172-www.html> (20 april 2015)
- Raquet Erica** (2015), *Co-wonen, meer dan een shortcut naar betaalbare woonst*, artikel in De Tijd van 16 mei 2015, interview met Mark Van den Dries, co-woonproject Brutopia in Vorst
- Ryckewaert M.** (2013), Van 'Klein Beschrijf' naar 'Huiskorting'. Deel 4. Oppervlakte als alternatief/complementair criterium, Steunpunt Wonen, Leuven
- Samenhuizen vzw i.s.m. Artesis Hogeschool Antwerpen en Habitat et Participation asbl** (2010), *Samenhuizen in België, Waar staan we, waar gaan we*

- Samenhuizen vzw & Facultés universitaires Saint-Louis & Habitat et Participation asbl** (2012), *Studie over de mogelijkheden van Solidair Wonen, Actualisatie van de studie van 2006 en nieuwe ontwikkelingen*, een initiatief van Grootstedenbeleid en POD Maatschappelijke Integratie
- Samenhuizen vzw** (2013a), *Kennismaking Co-housing 'Dries van Ledeberg*
<http://samenhuizen1.rssing.com/browser.php?indx=8952633&item=922> (20 maart 2015)
- Samenhuizen vzw** (2013b), *Wonen met meerwaarde, Verslag van reis naar Denemarken*
- Samenhuizen vzw** (2013c), *Samenhuizen, Wonen met meerwaarde, Knelpuntennota, versie maart 2013*
- Samenhuizen vzw en Cedubo vzw** (2013d), *Zelfontwikkeling GW, Betaalbaar samenhuizen in zelfbeheer*
- Samenhuizen vzw** (2014a), 'Alle hens aan dek ter erkenning en bevordering van GW in Vlaanderen, Synthese rondetafels 2013-2014'
- Samenhuizen vzw, Maelstaf H., Maes T.** (2014b), *Uittreksels uit de studie Coöperatief GW*
- Samenhuizen vzw** (2014c), *Bond Betere Leefmilieu, Gemeenschappelijk eco-wonen*
<http://www.samenhuizen.be/lokaal-beleid> (20 maart 15)
- Samenhuizen vzw** (2014d), *Memorandum Samenhuizen, maart 2014*
- Snick I., Snick M. & Meulemans D.** (2011), *Handboek Bezetting ter bede*, Gent Story Publishers.
- Sociaal woonkrediet** <http://sociaal-woonkrediet.be/vlaanderen/info> (15 maart 2015)
- Stad Hasselt**, *Subsidie Experimenteel wonen*
<http://www.hasselt.be/nl/collections/811/b-b-subsidie-b-b-experimenteel-b-b-wonen-b-b.html>
 (4 november 2014)
- Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting** (2012), *Alternatieve woonvormen: meer dan een huis, een thuis*, Deel III van het tweejaarlijks verslag 2010-2011
- Van Cleemput P. & Somers D.** (2014), *De hybride Woningmarkt i.s.m. Ernst & Young*, ter gelegenheid van een studiedag 3 oktober 2014 mede georganiseerd door IGEMO
- Van den Bossche F.** (2011), *Omzendbrief over het onderscheid tussen kamers en woningen RWO 2011/1*
- Vanderstraeten L., Ceuppens J. & Ryckewaert M. m.m.v. De Decker P. & Winters S.** (2014), *Evaluatie van de borging van het sociaal woonaanbod en de lastenregeling van het decreet grond- en pandenbeleid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 132 p.
- van de Werdt P.** (2012), *Woongemeenschappen in een spanningsveld van privé-eigendom en gemeenschappelijk gebruik*, Wetenschapswinkel
<http://www.lvcw.nl/doc/deelrapportCwVoorledereen290b.pdf> (24 maart 2015)
- Van Herck K. & De Meulder B. Red.** (2009), *Wonen in meervoud, Groepswoningbouw in Vlaanderen 2000-2010*
- Verachtert, K. & Permereur I.** (2013) *Gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan ggr-k2a Martelarenlaan – herziening. Deel 3: Wijzigingen voorschriften*, Stad Leuven, Leuven, 27 p.
http://www.leuven.be/binaries/Voorschriften_VoorstelWijziging_O_tcm16-64271.pdf (26 maart 2015)
- Vestbro D.U.** (2012), *Saving by Sharing Collective Housing for Sustainable Lifestyles in the Swedish Context*
- Vlaams Bouwmeester Swinnen P.** (2014), *Pilootprojecten collectief wonen, Vijf Masterplannen uit de startblokken, fase 2*
- Vlaams Energieagentschap** (2015), *Premies en leningen voor energiebesparing in Vlaanderen*
- Vlaamse regering** (2014), *Regeerakkoord 2014-2019*
- VWF** (2013), *Activiteitenverslag 2012*

- VMSW** (2008), *C2008, Concepten voor sociale woningbouw*
<http://www.vmsw.be/nl/professionelen/abc/c2008> (15 maart 2015)
- VMSW** (2012), Woonwoord 21, vakblad sociaal wonen, zomer 2012
- VMSW** (2014), Jaarverslag 2013
<http://www.vmsw.be/nl/particulieren/lenen/waarvoor-kunt-u-lenen-bij-de-vmsw> (15 maart 2015)
<http://www.vmsw.be/nl/particulieren/huren-via-een-shm/huurprijs> (15 maart 2015)
- Waalse Regering**, decreet van 9 februari 2012, Waalse Huisvestingscode
- Werkgroep Samenhuizen vzw & Lokaal sociaal beleid Gent** (2010), *Suggestienota*
- Winters S., Haffner M., Heylen K., Tratsaert K., Van Daalen G., Van Damme B.** (2007), *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel*. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 240 p.
- Winters S.** (2012), *Huurprijzen en righthuurprijzen*, Deel VI, Synthese
- Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Van der Straeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert m., Verbeeck G.** (2015), *Wonen in Vlaanderen, De bevindingen uit het grote woononderzoek 2013 gebundeld*.
- Wonen Vlaanderen** (2014), *Wegwijs in het Kaderbesluit Sociale Huur*, geactualiseerde versie 1.2
- Wonen Vlaanderen** (2014a)
<https://www.wonenvlaanderen.be/grond-en-pandenbeleid/uitbouw-van-een-bescheiden-woon-aanbod-door-shm%E2%80%99s>
- Wonen Vlaanderen** (2014b)
<https://www.wonenvlaanderen.be/huren/de-huurovereenkomst-opstellen> (2 april 2015)
- Wonen Vlaanderen** (2014c)
<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking-0>
(2 april 2015) Pilotprojecten Collectief Wonen.
- Wonen Vlaanderen** (2014d)
https://www.wonenvlaanderen.be/zoeken/resultaat?2mp_zoek_start=35