



Vlaams
Parlement

ingediend op **727** (2015-2016) – Nr. 1
12 april 2016 (2015-2016)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door An Christiaens en Gwenny De Vroe

over de studie 'Gemeenschappelijk Wonen'
van het Steunpunt Wonen Vlaanderen

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Griet Coppé, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bert Moyaers;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Nadia Sminate, Herman Wynants;
Dirk de Kort, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Els Robeyns, Bart Van Malderen;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Christian Van Eyken.

INHOUD

I.	Toelichting van de studie 'Gemeenschappelijk Wonen' door de onderzoekers	4
1.	Doelstellingen van het rapport	4
2.	Afbakenen van gemeenschappelijk wonen.....	4
2.1.	Afbakening van de ruimtelijke opbouw	5
2.2.	Afbakening van bewonerstitels en beheer	5
2.3.	Afbakening van de motivatie en de doelgroep.....	5
3.	Knelpunten en drempels	5
3.1.	Betaalbaarheid	5
3.2.	Kwaliteit	7
3.3.	Beschikbaarheid	7
3.4.	Integratie, woonzekerheid en participatie.....	8
4.	Afbakening van de definitie van gemeenschappelijk wonen	8
5.	Conclusies.....	9
II.	Vragen van de commissieleden.....	9
III.	Antwoorden van de onderzoekers en bijkomende vragen van de commissieleden	12
	Gebruikte afkortingen	15
	Bijlage: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be : studie Gemeenschappelijk Wonen	

De Commissie voor Wonen, Armoedebelief en Gelijke Kansen organiseerde op 24 maart 2016 een hoorzitting over de studie 'Gemeenschappelijk Wonen' van het Steunpunt Wonen.

Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, Universiteit Hasselt, Universiteit Antwerpen en het Onderzoeksinstituut Technische Bestuurskunde van de Technische Universiteit Delft. Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek.

De studie 'Gemeenschappelijk Wonen' werd in de commissie toegelicht door de onderzoekers Kristien Van den Houte, Michael Ryckewaert en Stijn Oosterlynck. De studie is raadpleegbaar op de [dossierpagina](#) op www.vlaamsparlement.be.

I. Toelichting van de studie 'Gemeenschappelijk Wonen' door de onderzoekers

1. Doelstellingen van het rapport

Michael Ryckewaert deelt mee dat de hoofddoelstelling van het onderzoek was om te komen tot een beleidsmatige afbakening van het concept gemeenschappelijk wonen. De nevendoelelstelling was om de knelpunten of nadelen te inventariseren voor huishoudens die kiezen voor gemeenschappelijke woonvormen, ten opzichte van huishoudens die kiezen voor individueel wonen. Die knelpunten situeren zich op het vlak van woon- en ruimtelijkordeningsbeleid. Een ander nevendoelel was om daarnaast ook een aantal drempels voor gemeenschappelijk wonen te inventariseren, en te onderzoeken hoe deze drempels kunnen worden weggenomen.

2. Afbakenen van gemeenschappelijk wonen

Bij het afbakenen van gemeenschappelijk wonen werden een aantal dimensies vastgelegd:

- ruimtelijke opbouw: welke ruimtes worden er gedeeld bij het gemeenschappelijk wonen;
- beheersvormen en bewonerstitels: de relatie tussen de bewonende huishoudens en de bewonerstitel, namelijk het eigendomsrecht of het huurrecht van de woning, is vaak niet eenduidig. De verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud van het onroerend goed is vaak onduidelijk;
- wat is de motivatie om te kiezen voor gemeenschappelijk wonen en welke doelgroepen kiezen ervoor.

Beleidsmatig moet er op zijn minst een afbakening zijn inzake de ruimtelijke opbouw. Er moeten dus een aantal gemeenschappelijke ruimtes zijn, die eventueel kunnen worden benoemd. Beleidsmatig is dit relatief goed te implementeren. Indien het op een ondoordachte manier gebeurt bestaat echter het risico dat het wonen in onvolwaardige woningen, zoals bijvoorbeeld kamerwonen, ongewenst kan worden gefaciliteerd. Daarom moet in de uiteindelijke definitie ook de beheersvorm mee in rekening worden gebracht.

De studie beveelt volgende definitie aan inzake gemeenschappelijk wonen: "Gemeenschappelijk wonen 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.”.

2.1. Afbakening van de ruimtelijke opbouw

Er moet bij gemeenschappelijk wonen een minimum zijn aan gemeenschappelijke en private leefruimte. Daarbij worden onder leefruimte alle types verstaan van verblijfruimte. Het alleen beschikken over bijvoorbeeld gedeelde buitenruimtes wordt beschouwd als onvoldoende. Daarnaast moet er ook echt sprake zijn van een private leefruimte. Dit is nodig om van aparte huishoudens te kunnen spreken, in tegenstelling tot collectieve of gemeenschappelijke huishoudens.

Afhankelijk van het minimum aantal private ruimtes en het minimum aantal gemeenschappelijke ruimtes zijn er verschillende opdelingen inzake ruimtelijke opbouw te maken. Cohousing en het type woongroep of gemeenschapshuis worden tot de gemeenschappelijke woonvormen gerekend. Bij cohousing worden minstens de keuken en de eetkamer gedeeld. Bij woongroepen of gemeenschapshuizen worden ook de woonkamer en badkamer gedeeld.

2.2. Afbakening van bewonerstitels en beheer

Inzake bewonerstitels zijn variaties mogelijk als eigenaar, aandeelhouder of huurder. Daarnaast moet ook worden gekeken welke rechten ze kunnen laten gelden op de grond, de woning en de gemeenschappelijke ruimtes. In Vlaanderen steunen de meeste vormen van gemeenschappelijk wonen op een vereniging voor mede-eigendom of een coöperatieve. In het buitenland zijn systemen van erfpacht populair. Daarbij hebben de bewoners de volle eigendom van de woning zelf, maar daarom niet altijd van de grond waarop dan een erfpacht rust. Bij gemeenschappelijk wonen zijn het beheer, participatie en groepsvormingsproces erg belangrijk, maar beleidsmatig is dit moeilijk vast te leggen.

2.3. Afbakening van de motivatie en de doelgroep

Bij de afbakening van een definitie voor gemeenschappelijk wonen werd gefocust op een faciliterend beleid. De nadruk ligt op het onderscheid tussen gemeenschappelijk en individueel wonen, en op het wegwerken van discriminaties ten opzichte van individueel wonen. De aspecten inzake motivatie en afbakening van de verschillende doelgroepen werden niet weerhouden in de basisdefinitie. In het kader van een stimulerend beleid kunnen wel bijkomende criteria op vlak van motivatie of doelgroep worden vastgelegd.

3. Knelpunten en drempels

De studie vertrekt vanuit een aantal prioriteiten die in de Vlaamse Wooncode werden vastgelegd. Het betreft onder andere de betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid van de woning, naast de woonzekerheid. Daarbij wordt gekeken naar faciliterende maatregelen die een aantal knelpunten moeten wegnemen, en naar stimulerende maatregelen die drempels kunnen verlagen.

3.1. Betaalbaarheid

Bij betaalbaarheid speelt in elk geval de relatie tussen de woonkosten en het inkomen van de bewoners. Inzake stimulerende maatregelen kan de overheid een vraagondersteunend- en een aanbodbeleid voeren.

Vraagondersteunende maatregelen zijn bijvoorbeeld premies, subsidies, sociale leningen, belastingverminderingen enzovoort. Zij bieden meer financiële mogelijkheden tot het verwerven van een woongelegenheid. De vraag is in

hoever de overheid het gemeenschappelijk wonen mee betreft in deze maatregelen.

Daarnaast kan de overheid ook een aanbodbeleid voeren en het gemeenschappelijk wonen mee betrekken in het aanbod van sociale huurwoningen.

3.1.1. Vraagondersteuning

De onderzoekers stellen vast dat veel vraagondersteunende maatregelen afhankelijk zijn van het gezamenlijk belastbaar inkomen, wat voor mensen in gemeenschappelijke woonvormen niet altijd helder te bepalen is. Zij worden vaak beschouwd als één gezamenlijk huishouden. Het belastbaar inkomen wordt dus samengeteld en komt dan meestal boven de grenzen die recht geven op verschillende steunmaatregelen.

Eenzelfde probleem stelt zich voor de entiteit die het gemeenschappelijk wonen vertegenwoordigt – zoals een vereniging van mede-eigenaars of een coöperatieve – die niet als aanvrager van de steunmaatregelen kan optreden. Zo zou een vereniging voor mede-eigenaars alleen een beroep kunnen doen op subsidies voor werken uit te voeren aan gemeenschappelijke delen van het woonproject, en niet aan de private delen. Omgekeerd zal, voor wie een gemeenschappelijk woonproject bewoont, de lening waar een woonbonus aan gekoppeld is, alleen kunnen laten gelden voor de private ruimtes en niet voor de gedeelde ruimtes.

Een ander element is dat de wooncoöperatieve bijvoorbeeld geen aanvraagenteit kan zijn voor woonpremies, en ook geen belastingvermindering kan genieten. Er is dus een duidelijke aanbeveling om de toekenningsvoorwaarden voor steunmaatregelen toegankelijker te maken voor gemeenschappelijke woonvormen. Dat veronderstelt een andere definitie van het concept van 'gemeenschappelijk huishouden'. Daarbinnen zou men subhuishoudens moeten kunnen identificeren zodat de inkomensgrenzen op een andere wijze kunnen worden berekend voor gemeenschappelijke bewoners. Er zal ook een definitie moeten komen voor gemeenschappelijke ruimtes, in de veronderstelling dat daar ook steunmaatregelen kunnen voor gelden.

3.1.2. Toekennen van leningen

Een ander aspect van betaalbaarheid is het toekennen van leningen. Bij een aankoop in onverdeeldheid is reeds beslaglegging mogelijk bij afbetalingsproblemen van één partner in de gemeenschappelijke woonvorm. Een vereniging van mede-eigenaars geeft een vlottere werking, maar banken vragen soms een extra borgstelling als waarborg voor de last van gemeenschappelijke ruimtes. Wooncoöperatieven komen voorlopig niet in aanmerking voor sociale leningen en bovendien speelt daar het probleem van de inkomensgrenzen en van de maximale verkoopwaarde die uiteraard hoger ligt dan bij een individuele woning.

De studie suggereert om leningsfaciliteiten te verschaffen aan startende groepen via een regulering met banken. De overheid zou zich eventueel ook borg kunnen stellen voor de belening van gemeenschappelijke delen. Er wordt ook een aanpassing gesuggereerd voor de toegangsvoorwaarden voor sociale leningen.

3.1.3. Drempel startkapitaal

Het opstarten van een gemeenschappelijk woonproject is financieel niet gemakkelijk, omdat de opstartgroep vaak kleiner is dan de uiteindelijk participerende groep. Er zijn hogere transactiekosten door het aankopen van een groter pand, hogere registratiekosten, de onmogelijkheid om een klein beschrijf te bekomen en hogere kosten voor haalbaarheidsstudies, het opzetten van

groepswerking, het bekomen van vergunningen en dergelijke. Daarvoor zou eventueel een systeem van aanloopleeningen kunnen worden uitgewerkt. In het buitenland bestaat ook het systeem van spaargroepen waar mensen in de aanloop naar een gemeenschappelijk project, gemeenschappelijk kunnen sparen.

3.1.4. *Gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting*

De vraag naar gemeenschappelijke woonvormen in de sociale huisvesting gaat verder dan enkel een faciliterend beleid. Er zijn immers talrijke knelpunten op het vlak van toewijzingscriteria, chronologie, groepsvorming en begeleiding. In de huidige context van een zeer beperkt aantal sociale woningen zien de onderzoekers geen onmiddellijke oplossing voor faciliterende toekenningsvoorwaarden voor gemeenschappelijke sociale woonvormen, zonder de kandidaten op de wachtlijsten voor individuele vormen van sociaal wonen te benadelen.

Gemeenschappelijk wonen kan wel een meerwaarde hebben in de sociale huisvesting, zoals de mogelijkheid voor een gemeenschappelijke woongroep die belast wordt met een aantal begeleidingstaken. Het realiseren van gemengde projecten is in principe mogelijk via de constructieve benadering van overheidsopdrachten, waar gemeenschappelijke woongroepen zelf het initiatief zouden kunnen nemen om ook sociaal woonaanbod te realiseren.

3.2. Kwaliteit

Momenteel zal een woning in een project van gemeenschappelijk wonen, meestal niet als een niet zelfstandige woning worden beoordeeld. Het zal worden beoordeeld als een 'kamerwoning'. Deze categorisering komt niet tegemoet aan het concept gemeenschappelijk wonen. In sommige gemeenten worden voor kamerwoningen bijkomende verplichtingen opgelegd, zoals bijvoorbeeld beperkingen inzake het opdelen van eengezinswoningen. Daarom is het nodig dat er ook in het kwaliteitsbeleid een kader wordt voorzien voor de gemeenschappelijke woning als formule. Dat betekent dat in de huidige regelgeving een aantal minima en maxima worden ingeschreven voor private en gemeenschappelijke ruimtes in vierkante meter per persoon, en ook verdeelsleutels voor het aandeel gemeenschappelijke ruimte dat kan worden ingerekend bij private ruimtes om tot een volwaardige wooneenheid te komen.

Het schaalvoordeel van gemeenschappelijk wonen kan vooruitstrevende ecologische bouwtechnieken en energievoorzieningen haalbaarder maken. Er is echter nood aan meetbare criteria en wellicht een ambitieuzer EPB indien men daar een stimulerend beleid wil aan koppelen.

3.3. Beschikbaarheid

De beperkte beschikbaarheid van gronden en panden aan betaalbare prijzen geldt niet alleen voor gemeenschappelijk wonen. Projecten inzake gemeenschappelijk wonen zijn echter niet steeds vergunbaar. Zo zijn er woonzones die geen meergezinswoningen toelaten, of beperkingen opleggen inzake het opdelen van eengezinswoningen. Bovendien is het hergebruik van leegstaande bedrijfsgebouwen, hoeses, scholen en dergelijke, vaak niet mogelijk of vergunbaar als meergezinswoning. Vandaar de suggestie om in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het begrip 'gemeenschappelijke woning' toe te voegen naast de 'eengezins/meergezinswoning'. Daarbij wordt gesuggereerd om de definitie te hanteren die vanuit het woonbeleid zou worden voorgesteld.

Als drempel kan worden aangehaald dat in het beleid inzake ruimtelijke ordening geen stimulering aanwezig is voor gemeenschappelijke woonvormen. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen kent dit concept nog niet, wat niet

wegneemt dat sommige lokale besturen wel begaan zijn met gemeenschappelijk wonen en het ondersteunen van concrete projecten.

3.4. Integratie, woonzekerheid en participatie

Kristien Van den Houte deelt mee dat er inzake integratie enige onzekerheid bestaat over het behoud van het vervangingsinkomen bij gemeenschappelijke woonvormen. Het behoud van het vervangingsinkomen werd aanvaard door de arbeidsrechtbank indien er geen sprake is van een gemeenschappelijk huishouden. Er is echter nood aan een definitie van dit gemeenschappelijk huishouden, waarbij elk deelhuishouden over voldoende eigen inkomen moet beschikken.

In verband met woonzekerheid is het statuut van huurders in gemeenschappelijke woonvormen, net als in individuele woonvormen, precair. Vormen van gemeenschappelijke huur bestaan nu reeds via een gemeenschappelijk huurcontract of onderverhuur. In dit laatste geval vereist dit de opdeling van een eengezinswoning in een kamerwoning. Een aangepaste typehuurovereenkomst voor gemeenschappelijk wonen zou dit knelpunt kunnen wegnemen. Een andere drempel is de vertegenwoordiging van huurders in de huidige vereniging van mede-eigenaars, die nochtans de meest voorkomende vorm is van gemeenschappelijk wonen. De hybride woningmarkt biedt mogelijkheden onder de vorm van een wooncoöperatieve met eigenaars en huurders.

Participatie is belangrijk om het zelfbeheer te garanderen. Participatie in een vroeg stadium kan baat vinden bij de tussenkomst van een publieke instantie, zoals bijvoorbeeld de Duitse Baugruppen. Soms wordt de werking van bewoners, zoals het organiseren van activiteiten, ondergebracht in een aparte vzw. Afspraken over zelfbeheer worden vastgelegd in een intern huishoudreglement. Eventueel kan dit ook onder de vorm van een VME+, een vereniging van mede-eigenaars met een uitgebreide taken, die ook een betere vertegenwoordiging voor huurders zou kunnen omvatten.

4. Afbakening van de definitie van gemeenschappelijk wonen

Om te komen tot de uiteindelijke definitie van gemeenschappelijk wonen werd gestart met een vergelijking van definities in binnen- en buitenland. Daaruit bleek dat de noodzakelijke voorwaarde voor een faciliterend kader voor gemeenschappelijk wonen, een definitie is die zowel de criteria voor 'ruimtelijke opbouw' als voor 'bewonerstittel en beheer' vastlegt. De bijkomende criteria 'motivatie en doelgroepen' kunnen leiden tot andere uitvoeringsmodaliteiten van de basisdefinitie in het kader van een stimulerend beleid.

Ruimtelijke opbouw als criterium omschrijft wat de gemeenschappelijke woning is. Dat vergt een aparte normering met minima en maxima voor de gemeenschappelijke en private leefruimte, en een definitie van gemeenschappelijk huishouden of een woongemeenschap, waar meerdere huishoudens, gezinnen of alleenstaanden autonoom samenwonen op een hoofdverblijfplaats. Verder moet een onderscheid worden gemaakt tussen tijdelijke en duurzame vormen van gemeenschappelijk wonen. Huurdersvormen moeten worden gekoppeld aan een type-huurcontract tussen eigenaars, verhuurders en huurders.

Het criterium bewonerstittel en beheer omschrijft gemeenschappelijk wonen als een woonvorm. Dat is nodig om de vrijwilligheid van gemeenschappelijk wonen te kunnen bewaken. Het biedt een kader om gezamenlijk beheer te garanderen via een huishoudelijk reglement of via een VME+. Een gezamenlijk beheer kan nu reeds via de formule van de wooncoöperatieve, die volgens experts de meest aangewezen beheersvorm is voor gemeenschappelijk wonen.

Aan de hand van deze criteria werd gekozen voor de definitie van gemeenschappelijk wonen die reeds in het begin van de hoorzitting werd gegeven.

5. Conclusies

Michael Ryckewaert wijst erop dat er uiteraard nog een maatschappelijke discussie moet worden gevoerd over de wenselijkheid van gemeenschappelijk wonen. De voorgestelde definitie kan hierbij een belangrijk richtsnoer zijn, en is een minimale voorwaarde voor een faciliterend beleid. Heel wat financiële drempels zetten momenteel de keuze voor gemeenschappelijk wonen onder druk. Dit leidt tot de conclusie dat een louter faciliterend beleid er niet zal toe leiden dat gemeenschappelijk wonen op grote schaal in Vlaanderen zal doorbreken.

Gemeenschappelijk wonen is momenteel geen mirakeloplossing om betaalbaar wonen te realiseren. Dit komt door de hogere transactiekosten die momenteel nog gekoppeld zijn aan het experimentele karakter van gemeenschappelijk wonen, wat een tijdelijke overheidsondersteuning kan verantwoorden.

Een aantal buitenlandse voorbeelden tonen aan dat een groter aanbod aan gemeenschappelijk wonen, geleid heeft tot een groter aanbod aan betaalbare woningen. Er zijn ook indicaties dat gemeenschappelijk wonen leidt tot een grotere sociale cohesie door participatie en gezamenlijk beheer, al wordt dit vooral gerealiseerd in vormen van gemeenschappelijk wonen waar een publieke partner mee een kader creëert om die woonvormen tot stand te brengen. Een stimulerend beleid voor gemeenschappelijk wonen lijkt dan ook gebaat bij een publieke actor die bewaakt hoe de maatschappelijke doelen die eraan verbonden zijn, gerealiseerd worden. Daarbij wordt onder meer gedacht aan het verbeteren van betaalbaarheid, integratie, en hogere ecologische energetische prestaties.

Buitenlandse voorbeelden leren ook dat gemeenschappelijke woonvormen nood hebben aan een grond- en pandenbeleid met voldoende mogelijkheden voor het realiseren van deze woonvorm.

II. Vragen van de commissieleden

Gweny De Vroe verwijst naar het voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/1), waarin onder andere gepleit wordt voor een reglementerend kader voor het opdelen van woningen. Heeft de studie het opdelen van woningen bestudeerd? Zijn er cijfers beschikbaar over het aantal woningen in Vlaanderen dat geschikt is voor eventuele opdeling?

Gemeenschappelijk wonen is vaak een oplossing voor het groeiend aantal alleenstaanden met of zonder kinderen, om de huisvestingskosten te drukken. Het pleidooi om een definitie van gemeenschappelijk wonen in de Wooncode op te nemen, dringt zich inderdaad op. De onderzoekers hebben terecht ook aandacht voor eventuele misbruiken. Hun voorstel om geen definitie te hanteren voor een 'gemeenschappelijke woning', maar wel voor 'gemeenschappelijk wonen', vindt *Gweny De Vroe* dan ook een uitstekend idee.

De gelijke behandeling, ook voor gemeenschappelijk wonen, van vraagondersteunende maatregelen zoals de woonbonus, de renovatiepremie en de aanpassings- en verbeteringspremie, is een terechte bezorgdheid. Hiervoor is een definitie nodig van een gemeenschappelijk huishouden en van gemeenschappelijke leefruimtes. Het is inderdaad een goed idee om deze definities niet te

stringent te maken, zodat ze toepasbaar zijn op diverse vormen van gemeenschappelijk wonen die doorheen de tijd nog kunnen evolueren.

Uit de studie blijkt dat gemeenschappelijk wonen in sociale huisvesting niet evident is. Het beperkte aanbod van sociale woningen en de mogelijke discriminatie bij toewijzingscriteria spelen hierin mee, waardoor moeilijk kan verantwoord worden dat een deel van het patrimonium voor gemeenschappelijk wonen wordt gereserveerd. Anderzijds blijkt dat ongeveer 15.000 sociale woningen vandaag onderbezet zijn. Is dat volgens de onderzoekers dan te verantwoorden als men weet dat de wachtlijsten alsmaar toenemen?

In hoever schatten de onderzoekers de huidige huurwet in als een belemmering om gemeenschappelijk wonen te realiseren? Is het niet aangewezen om te komen tot een huurwet die gemakkelijker toestaat dat mensen gaan samenwonen om de kosten te drukken? Of dat mensen die bijvoorbeeld tijdelijk naar het buitenland verhuizen, hun plaats makkelijker kunnen laten innemen door een nieuwe co-huurder? Moeten we met andere woorden niet evolueren naar een meer flexibele huurwetgeving?

Wat zouden de onderzoekers aan de minister van Wonen prioritair aanraden om gemeenschappelijk wonen in Vlaanderen aan te pakken, zowel juridisch als praktisch, met het oog op een zo groot mogelijke kans op slagen?

Dirk de Kort noteerde dat de koppeling met ruimtelijke ordening nog niet verder werd onderzocht. Het is echter niet zonder belang om te onderzoeken waar er vormen van gemeenschappelijk wonen mogelijk of onmogelijk zijn. Vele RUPS bevatten immers een verbod op meergezinswoningen. In woonparken met grote villa's biedt een opdeling van de woning mogelijk een oplossing voor gemeenschappelijk wonen, met behoud van de tuin als gemeenschappelijke ruimte, maar de opdeling moet mogelijk zijn binnen de geldende regels van de ruimtelijke ordening.

Het is niet uitgesloten dat gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting mogelijk wordt. De overheidssteun voor sociale koopwoningen wordt afgeschaft. Mogelijk biedt het gemeenschappelijk aankopen van een sociale koopwoning een betaalbaar alternatief. Er zijn ook geen subsidies meer voor de infrastructuur en wegeaanleg. In woonuitbreidingsgebieden kunnen op deze wijze mogelijk toch gemeenschappelijke woningen worden aangelegd.

In het verleden waren er reeds proefprojecten Wonen-Welzijn. Senioren Thuis van de Ideale Woning is een project voor gemeenschappelijk wonen voor senioren, dat als zeer positief werd ervaren: ruimtes worden gedeeld, de betaalbaarheid verhoogt en vereenzaming wordt teruggedrongen. In de welzijnssector kreeg men vroeger honderd procent subsidie voor personen met een beperking die in een voorziening werden opgevangen. Met de persoonsvolgende financiering gaat men momenteel minder op zoek naar een plaats in een voorziening, maar eerder naar een woning waar een aantal personen met een beperking gemeenschappelijk worden opgevangen en wonen.

Een betaalbare woning vinden is voor vele mensen een probleem. Vanuit deze optiek zal gemeenschappelijk wonen in de toekomst zeker aan belang winnen en dringt een reglementair kader zich op.

An Christiaens sluit zich aan bij het pleidooi van Gwenny De Vroe voor een facilitering van de formules voor gemeenschappelijk wonen, zoals in het gemeenschappelijk ingediende voorstel van resolutie tot uiting komt (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/1). Naast het verhogen van de betaalbaarheid is ook het optimaal gebruik van de beschikbare ruimte een troef voor het gemeen-

schappelijk wonen. Grote leegstaande gebouwen kunnen een andere bestemming krijgen, grote villa's kunnen worden opgesplitst in kleinere wooneenheden met gemeenschappelijke delen. Hoe staan de onderzoekers tegenover het opdelen en opsplitsen van woningen? Hoe kan gemeenschappelijk wonen uit de niche worden gehaald waar het momenteel nog in zit?

Naast de definitie voor gemeenschappelijk wonen geven de onderzoekers aan dat er ook een definitie nodig is voor een gemeenschappelijk huishouden en een algemeen kader voor het woonkwaliteitsbeleid. Daarnaast moeten er ook op het vlak van ruimtelijke ordening een aantal aanpassingen gebeuren. Hebben de onderzoekers verdere suggesties over eventuele definities en aan te brengen wijzigingen van de reglementering?

Het verkrijgen van leningen is een substantieel probleem voor gemeenschappelijke woonvormen. Zijn er concretere voorstellen om de terughoudendheid van de bankensector te verminderen?

Om gemeenschappelijk wonen in de sociale sector te faciliteren lijkt het niet nodig om een voorkeursbehandeling toe te passen. Men zou personen die in aanmerking komen voor een sociale woning kunnen laten kiezen voor een individuele woning of een vorm van gemeenschappelijk wonen. Zien de onderzoekers dit als een oplossing?

Op federaal niveau moeten een aantal sociale statuten worden aangepast, zodat mensen die kiezen voor gemeenschappelijk wonen, hun uitkeringen niet verliezen. Hebben de onderzoekers zicht op de mogelijkheid om deze statuten op relatief korte termijn aan te passen?

Als een faciliterend beleid voor gemeenschappelijk wonen niet voldoende is, wat zijn dan de eerste prioriteiten die de Vlaamse overheid moet opnemen in haar beleid om gemeenschappelijk wonen meer ingang te doen vinden? Zijn erfpachtconstructies met inbreng van de Vlaamse overheid het na te streven doel?

Jelle Engelbosch vindt dat het opdelen van een bestaande woningen nog verder moet worden onderzocht. Wat is de oppervlakte die bij deze opdeling minimaal en maximaal per persoon moet worden voorzien? Als de onderzoekers bij gemeenschappelijk wonen pleiten voor strengere energienormen dan de huidige, leggen zij dan zelf niet de basis voor een bijkomende drempel?

Om gemeenschappelijk huurwonen te vergemakkelijken is een gemeenschappelijk huurcontract nodig. Zijn er suggesties over bepalingen die in dit contract zeker niet mogen ontbreken? Zijn er concrete voorstellen om huisjesmelkerij via dit contract onmogelijk te maken?

Sociale statuten mogen enerzijds geen drempel vormen voor gemeenschappelijk wonen, maar anderzijds mag het risico op het misbruiken van sociale statuten niet worden uitgesloten. De definitie van een gemeenschappelijk huishouden moet met het oog hierop zeker worden bewaakt.

Zijn erfpacht en opstal een typische oplossing voor gemeenschappelijk wonen, of biedt dit meer in zijn algemeenheid oplossingen voor de woningmarkt?

An Moerenhout is ervan overtuigd dat gemeenschappelijk wonen de woonvorm van de toekomst is. Het potentieel is veel groter dan de huidige drie procent. Jongeren en alleenstaanden lijken de voornaamste doelgroep te zijn, maar deze nieuwe woonvorm stoot op een aantal belemmeringen. Het afsluiten van leningen is vaak onmogelijk omdat de banken eisen dat er een hoofdverantwoordelijke is

voor elke lening. Bij huurcontracten moeten de andere inwoners als medehuurlers worden ingeschreven, wat vaak problemen geeft. Door deze belemmeringen blijft een belangrijk potentieel onbenut.

Het opdelen van grote woningen is een interessante piste om betaalbaar wonen te stimuleren en alleenstaande ouderen, die soms enkel de benedenverdieping van hun huis bewonen, zijn vaak vragende partij. De bestaande wetgeving belemmert echter het opdelen van woningen. Hierdoor kan gemeenschappelijk wonen momenteel geen substantiële bijdrage leveren aan het lenigen van de woonnood, blijft betaalbaar wonen voor velen onbereikbaar, en vinden ouderen geen oplossing tegen vereenzaming in de vorm van kangoerewonen. An Moerenhout dringt er dan ook op aan dat de meerderheid werk maakt van de suggesties van de onderzoekers, en de regels aanpast inzake ruimtelijke ordening, uitreiken van vergunningen, opdeling van woningen, en een aantal definities inzake gemeenschappelijk wonen, gemeenschappelijk huishouden, subhuishouden en dergelijke, inschrijft in de Vlaamse Wooncode.

Het verschaffen van leningen voor startende groepen, zowel op de private- als de sociale woonmarkt, is momenteel een probleem omdat de banken strenge normen hanteren inzake de borgstelling. In Oost-Vlaanderen bestaat het systeem van de aanvullende lening indien de huurder/eigenaar bij een erkende kredietinstelling reeds een hoofdening heeft afgesloten. Is dit een interessante oplossing die op heel Vlaanderen kan worden toegepast?

Het invoeren van gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting is volgens de onderzoekers in strijd met de toewijzing die moet gebeuren in overeenstemming met de bestaande wachtlijsten. De studie vermeldt de mogelijkheid van een wachtlijst voor gemeenschappelijk wonen binnen de wachtlijst. Is dit de enige mogelijkheid die de onderzoekers zien?

III. Antwoorden van de onderzoekers en bijkomende vragen van de commissieleden

Michael Ryckewaert deelt mee dat de studie ook reeds een aanpassing van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening suggereert, om het opdelen van bestaande woningen te faciliteren. Een goede definitie van gemeenschappelijk wonen zou hier reeds een belangrijke tegemoetkoming betekenen.

In Vlaanderen zijn er momenteel veel onderbezette woningen. Toch is het moeilijk om het potentieel ervan voor de woningmarkt in te schatten. De vraag is hier op welke wijze de overheid het gemeenschappelijk wonen wil tegemoetkomen. Gemeenschappelijk wonen staat als woonvorm tussen meergezinswonen en eengezinswonen. Voor eengezinswonen is er in de meeste woonzones en woonparken geen enkel probleem. De beleidskeuze is dan of gemeenschappelijk wonen qua vergunningssituatie gelijkgesteld wordt met eengezinswonen. Indien dit het geval is, worden meteen veel mogelijkheden aangeboord, maar moet wel uitgekeken worden voor eventuele neveneffecten. Indien gemeenschappelijk wonen enkel zou vergund worden waar momenteel meergezinswonen wordt vergund, dan zit men in een meer stringent systeem met weinig bijkomende mogelijkheden.

Het probleem met de huurcontracten voor gemeenschappelijk wonen werd enkel verkennend onderzocht. Een vervolgonderzoek door juristen kan daar eventueel dieper op ingaan en suggesties voor het beleid formuleren.

De studie ziet in de huidige stand van zaken inderdaad weinig potentieel voor gemeenschappelijk wonen binnen de sociale woonsector. Het openstellen van een

deel van de sociale woningen voor gemeenschappelijk wonen geeft binnen de sociale huursector immers problemen inzake de voorrang voor toewijzing. Er werden een aantal suggesties gedaan zoals een wachtlijst voor gemeenschappelijk wonen binnen de wachtlijst. Een andere mogelijkheid is het regulier laten instromen van mensen in de sociale huursector, waarna ze eventueel kunnen muteren naar een gemeenschappelijke woonvorm. Voor de sociale koopwoning liggen er eventueel mogelijkheden voor gemeenschappelijk wonen open, in de veronderstelling dat de overheid overweegt om voor deze woningen opnieuw een inspanning te leveren. CLT-woningen zijn hiervan een voorbeeld. Samen met erfpachtformules zijn het voorbeelden die erin slagen om de grondkosten deels uit de woonkosten te halen. Het voorbeeld van de CLT-woningen in Brussel toont aan dat het via gesubsidieerde grondkosten mogelijk is om betaalbare woningen aan te bieden. De combinatie van erfpachtovereenkomsten met vormen van gemeenschappelijk wonen kan inderdaad zorgen voor een nieuwe visie op sociale koop- of sociale huurwoningen.

Stijn Oosterlynck vult aan dat er bij erfpacht en opstal steeds een opportuniteitskost is. Dat betekent concreet dat de overheid die een bepaalde grond aan een collectief woonproject of een gemeenschappelijke woonvorm geeft, die grond voor geen ander doel kan inzetten. Ervaring met CLT-projecten in Amerika leert dat zij er pas in slagen om een belangrijke speler te worden op ogenblikken dat de vastgoedmarkt slabakt. Op dat ogenblik is er weinig druk op de vastgoedmarkt, op bouwgronden, en is er dus weinig vraag van andere spelers op de vastgoedmarkt. Dan is de opportuniteitskost laag, is de overheid meer beleid om gronden ter beschikking te stellen, en hebben projecten als CLT meer kans op slagen.

Voor de kans op slagen van collectieve woonvormen in de sociale huisvesting, is de factor vrijwilligheid cruciaal. De deelnemers moeten met andere woorden een positieve keuze voor gemeenschappelijk wonen kunnen maken. Gezien de schaarste op de sociale woningmarkt is de kans groot dat zij op elk aanbod ingaan, en eventueel aan een vorm van gemeenschappelijk wonen deelnemen die niet echt hun keuze is. Uit ander onderzoek met solidaire woonvormen blijkt dat de interesse voor gemeenschappelijk wonen kan worden getest door toelating tot een collectief woonproject te laten voorafgaan door deelname aan een participatorisch traject, waarbij de deelnemers bijvoorbeeld zelf een aantal regels voor het onderhoud en gebruik van gedeelde ruimte moeten opstellen, en de vrijwilligheid dus beter kan worden waargenomen.

Michael Ryckewaert verwijst naar de vragen over het afsluiten van leningen bij gemeenschappelijke woonvormen. Een van de problemen is dat een beperkte groep van startende leden het hele project moet pre-financieren. Zij moeten dus meer lenen dan waar hun eigen aandeel borg voor staat, en daar zijn banken wantrouwig voor. Eenzelfde probleem stelt zich voor de financiering van de gemeenschappelijke delen. Indien de overheid gemeenschappelijk wonen als een maatschappelijk belangrijk element erkent, zou zij het wantrouwen van de banken kunnen wegnemen via een publieke borgstelling.

De definiëring van gemeenschappelijke huishoudens en het identificeren van subhuishoudens moet uiteraard het risico op fraude en fiscale optimalisaties zoveel mogelijk uitsluiten. De focus van de studie lag echter op het onderscheid tussen gemeenschappelijk en individueel wonen, en op het wegwerken van discriminaties ten opzichte van individueel wonen. Het risico op het verlies van uitkeringen is een van die discriminaties.

Valerie Taeldeman legt graag een link naar de zorginstellingen. Grote woonzorgcentra van 100 kamers en meer, zullen in de toekomst meer worden voorbehouden voor patiënten met meer beperkingen en dus een grote zorgnood. Kleinere

woonzorgcentra zullen dus patiënten met minder zorgnood kunnen opvangen. Bij die kleinere woonzorgcentra zijn er erkende en niet erkende. Mits een geregistreerde erkenning is voor de verschillende federale overheidsdiensten het behoud van tegemoetkomingen en uitkeringen geen probleem meer. De vraag is of bepaalde vormen van gemeenschappelijk wonen ook niet kunnen streven naar een vorm van erkenning en zo het verlies van uitkeringen kunnen afwenden.

Michael Ryckewaert verwijst naar de studie die een generieke definitie geeft van gemeenschappelijk wonen, maar die ook een aantal suggesties geeft voor eventuele uitbreidingen van deze definitie. Om zorg in te bouwen in de definitie moet uiteraard worden gekeken naar een aantal bijkomende modaliteiten. Dit onderzoek werd tot op heden niet verricht.

De *voorzitter* dankt de onderzoekers voor hun interessante uiteenzetting.

Lorin PARYS,
voorzitter

An CHRISTIAENS
Gwenny DE VROE,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

CLT	Community Land Trust
EPB	energieprestatie en binnenklimaat
RUP	ruimtelijk uitvoeringsplan
VME+	vereniging van mede-eigenaars met een uitgebreide taken
vzw	vereniging zonder winstoogmerk