



Vlaams
Parlement

ingediend op **1034** (2016-2017) – Nr. 2
8 februari 2017 (2016-2017)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Marc Hendrickx, Gwenny De Vroe, Dirk de Kort
en Michèle Hostekint

over het ontwerp van decreet

houdende instelling van een proefomgeving
voor experimentele woonvormen en tot machtiging
van een coördinatie van de regelgeving
betreffende de woninghuurwetgeving

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, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

1034 (2016-2017) – Nr. 1: Ontwerp van decreet

INHOUD

1. Toelichting van het ontwerp van decreet	4
2. Algemene bespreking	5
3. Artikelsgewijze bespreking en stemming	7
4. Eindstemming.....	7

De Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen besprak op 26 januari en 2 februari 2017 het ontwerp van decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving.

Op 26 januari 2017 werd het ontwerp van decreet toegelicht. Op 2 februari 2017 werd het besproken en gestemd.

1. Toelichting van het ontwerp van decreet

Minister *Liesbeth Homans* deelt mee dat het ontwerp van decreet ingaat op de resolutie van het Vlaams Parlement betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/4). Daarin vraagt het Vlaams Parlement aan de Vlaamse Regering onder andere om "alle mogelijkheden te geven aan alternatieve en innoverende woonconcepten, rekening houdende met de hedendaagse en toekomstige samenleving".

Om dit te realiseren wordt een proefomgeving voorgesteld waarbinnen experimentele woonprojecten de kans krijgen om op te starten zonder de belemmering van een veelheid aan regelgeving en wordt voorgesteld om de Vlaamse Regering te machtigen tot het organiseren van een eenmalige oproep tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen.

Verder wordt voorgeschreven waaraan een project inzake experimentele woonvorm complementair moet voldoen. Het moet gaan over een model van gemeenschappelijk wonen of een model van erfpacht of opstalconstructie. Het model moet vernieuwend zijn en beantwoorden aan een maatschappelijk relevante woonbehoefte en niet of moeilijk te realiseren zijn binnen de vigerende regelgeving. De methodiek en samenwerking moeten ook kunnen worden overgedragen aan andere regio's of samenwerkingsverbanden in het Vlaamse Gewest.

In artikel 3 van het ontwerp van decreet wordt de definitie van gemeenschappelijk wonen opgenomen, zoals vooropgesteld door het Steunpunt Wonen. Het betreft "een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer".

Het ontwerp van decreet somt op waarin de projecten eventueel mogen afwijken van de huidige wetgeving. Het gaat over een strikt aantal mogelijkheden die in artikel 4, §1, worden opgesomd. Artikel 4, §2, geeft ook aan welke kosten eventueel door de initiatiefnemer zullen moeten worden gemaakt om het project terug in regel te stellen indien de wetgeving niet of onvoldoende zou worden aangepast.

Artikel 5 stipuleert dat de Vlaamse Regering de lijst vaststelt met de experimentele projecten, waarbij telkens moet worden aangegeven van welke regelgeving het project kan afwijken binnen de marges van artikel 4.

De proefperiode bedraagt zes jaar. De Vlaamse Regering kan de duur van een proefproject één keer verlengen met maximaal vier jaar.

Ten slotte wordt voorgesteld om de Vlaamse Regering te machtigen tot het coördineren van de private huurwetgeving en om de verdere uitvoeringsmodaliteiten en de eigenlijke projectoproep te regelen in een uitvoeringsbesluit.

2. Algemene bespreking

An Moerenhout vindt het positief dat er werk wordt gemaakt van regelgeving met betrekking tot nieuwe woonvormen. Het is positief dat er een definitie van gemeenschappelijk wonen wordt gehanteerd, maar die moet in de Vlaamse Wooncode worden ingeschreven en niet in een apart decreet met specifieke toepassingsregels.

Projecten die instappen in de proefomgeving moeten vernieuwend zijn. Bestaande situaties worden derhalve niet geregulariseerd. Dat is jammer voor de lopende cohousingprojecten en aanverwanten. Dat maakt ook dat definitieve regelgeving inzake nieuwe woonvormen nog langer op zich kan laten wachten. Nochtans is er consensus over meerderheid en oppositie heen om tot een snelle erkenning en verankering in de Vlaamse Wooncode te komen, inclusief een decretaal verankerde definitie van gemeenschappelijk wonen. Daarom wordt voorgesteld om niet alleen rekening te houden met de resultaten van de proefomgeving, maar meteen al werk te maken van een aanzet van regelgeving op basis van de operationele goede praktijken.

Kan de minister bevestigen dat het ontwerp van decreet ook ruimte zal bieden voor initiatieven gericht op huisvesting van dak- en thuislozen? De Vlaamse Woonraad maakte hierover immers een opmerking.

De Raad van State deelt de kritiek dat projecten waarbij de woonfunctie gecombineerd wordt met andere activiteiten, zoals een zorg- of kantoorfunctie, geen deel uitmaken van de proefomgeving, hoewel ook zij het bijzonder moeilijk hebben onder de vigerende regelgeving.

De grootste gemiste kans is dat de proefomgeving enkel betrekking heeft op het beleidsdomein Wonen. Ook de Vlaamse Woonraad deelt die kritiek. Belangrijke knelpunten voor cohousingprojecten situeren zich in het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, bij het opsplitsen van woningen en op het federale vlak, waarbij iemand die in zo een project gaat samenwonen, het recht op een volledige uitkering verliest. De Vlaamse Woonraad vermeldt ook nog dat het beleidsdomein Welzijn specifieke regels heeft die het opzetten van projecten inzake gemeenschappelijk wonen voor kwetsbare huishoudens of individuen kunnen belemmeren. Zal de minister nog overleggen met de Vlaamse en federale betrokken ministers om ook in die beleidsdomeinen werk te maken van een proefomgeving?

Jelle Engelbosch vindt nieuwe woonvormen onontbeerlijk voor Vlaanderen, waarbij experimenten nodig zijn om een en ander uit te testen. Er zijn in de bestaande regelgeving immers juridische bezwaren en barrières die op een of ander manier moeten worden overwonnen. Toch zijn er nog een aantal vragen. Hoe kan de minister verzekeren dat er voldoende projectaanvragen zullen zijn? Zal Wonen Vlaanderen zorgen voor begeleiding van de projectaanvragen? Hoe zorgt men ervoor dat er ook effectief wordt ingeschreven voor de proefprojecten?

Katrien Partyka kijkt uit naar experimentele initiatieven vanwege de groeiende vraag naar alternatieve manieren van wonen omwille van demografische ontwikkelingen, verandering in gezinstypen, andere manieren voor het invullen van welzijn en solidariteit, het langer thuis kunnen wonen van ouderen, bezuiniging, een meer verantwoord ruimte- en energiegebruik, meer sociale cohesie enzovoort. Hierdoor worden woonbehoeften anders ingevuld dan in het verleden, waarbij men zoekt naar een flexibele invulling van de woonbehoefte in plaats van bouwen voor het leven. Nieuwe woonvormen moeten hieraan tegemoetkomen. Hierbij is nauw overleg met het beleidsdomein Ruimtelijke

Ordering nodig, maar ook met de Federale Regering, onder meer over de regels inzake sociale zekerheid.

De vraag blijft of de resultaten van de proefprojecten daadwerkelijk zullen leiden tot een aanpassing van de regelgeving. Hoe zal de projectoproep gelanceerd worden om zoveel en zo ruim mogelijk respons te krijgen van een doelpubliek? Zal de selectie van projecten erop gericht worden dat er zowel privéprojecten als concepten uit de sociale sector worden opgenomen?

Michèle Hostekint is blij met het initiatief, al komt het volgens haar slechts fragmentair tegemoet aan wat de resolutie van het Vlaams Parlement vooropstelde. Alleen het installeren van een proefomgeving wordt eruit opgepikt. Het lid mist vooral een definitie van het begrip 'gemeenschappelijk wonen'. Dat moet decretaal worden vastgelegd, zelfs al is er nog geen specifieke reglementering in de Vlaamse Wooncode.

Het ontwerp van decreet mist een beleidsoverschrijdende aanpak, want het vertrekt louter vanuit de bevoegdheid Wonen, terwijl de knelpunten vooral bij het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening liggen. Zo wordt de opdeling van bestaande omgevingen niet opgenomen in de proefomgeving. Ook overleg met de federale overheid wordt over het hoofd gezien, met mogelijk negatieve gevolgen voor een apart adres per huishouden in samenhuizingsverbanden en het afsluiten van samenhuiskontracten. Het ontwerp van decreet verdient wel het voordeel van de twijfel om alvast kansen te bieden voor de proefomgevingen en om hieruit lessen te trekken voor het ontwikkelen van nieuwe regelgeving.

Wanneer wordt de projectoproep gelanceerd? Hoe lang loopt de oproep en hoe wordt hij bekendgemaakt? Het succes van de proefomgeving staat of valt met de kandidaturen van de proefprojecten. Hoe wil men de marktspelers op de hoogte brengen en welke voorwaarden worden er gesteld? Er zijn projectontwikkelaars die al zorgwonen aanbieden, en projecten van openbare besturen die grond in erfpacht willen geven. Komen zij in aanmerking?

Artikel 5 stipuleert dat de Vlaamse Regering de lijst opstelt van geselecteerde projecten. Voor *Michèle Hostekint* wordt daar beter een externe jury bij betrokken, zoals de Vlaamse Bouwmeester of het Steunpunt Wonen, die hun expertise kunnen inzetten. Slotsom is dat het allemaal wat meer mocht zijn, maar toch is het ontwerp van decreet een eerste stap in de goede richting.

Minister *Liesbeth Homans* stelt dat de bestaande projecten rond cohousing de facto al in orde moeten zijn met de regels inzake woonkwaliteit. Wat dit aspect betreft is er geen probleem. Wat dak- en thuislozen betreft staat het iedereen vrij om projecten in te dienen die beantwoorden aan de voorwaarden van de oproep die binnen twee maanden kan worden gelanceerd. Dat geldt ook voor privé-initiatieven die eveneens kunnen intekenen.

Voor de vraag waarom de proefomgeving wordt beperkt tot de regelgeving Wonen, antwoordt de minister dat zelfs de Raad van State het logisch acht dat men die beperking aanhoudt, omdat een decretale afwijking van de bestaande regelgeving niet zo vanzelfsprekend te motiveren is. Men creëert tijdelijk een ongelijke situatie en elk beleidsdomein moet dat voor zichzelf kunnen realiseren. De minister wil de opmerkingen in verband met andere beleidsdomeinen zeker voorleggen aan de bevoegde ministers, maar het stopt niet bij Ruimtelijke Ordening. Ook inzake Financiën kunnen zich problemen voordoen. Dat de proefprojecten een leerschool moeten zijn en dat er overleg nodig is, lijkt logisch. Zelf kan de minister geen federale regels in een Vlaams decreet verwerken, maar ook daar komt er zeker overleg.

Er zullen zonder twijfel voldoende projecten worden ingediend. Diverse actoren lieten al weten dat ze zeker intekenen en toonden zich enorm enthousiast. Hierbij gaat het zowel om provincies, sociale huisvestingsmaatschappijen als private initiatiefnemers.

De minister merkt op dat de definitie van gemeenschappelijk wonen wel degelijk expliciet in het ontwerp van decreet werd opgenomen, in artikel 3.

Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering dat de oproep lanceert, werd in december 2016 reeds principieel door de Vlaamse Regering goedgekeurd. Men wacht met de adviesaanvraag bij de Raad van State tot het voorliggende ontwerp van decreet door het Vlaams Parlement wordt goedgekeurd. De bekrachtiging door de Vlaamse Regering zou dan niet veel tijd vergen. De adviestertermijn voor de Raad van State is een maand en dus houdt de minister het erop dat mits een vlotte behandeling en stemming, de oproep binnen minstens twee maanden klaar moet zijn voor lancering.

Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering vermeldt ook duidelijk wie de selectie voert. Dat gebeurt door een jury van externen en niet door de Vlaamse Regering. De jury zal breed worden samengesteld. De Vlaamse Bouwmeester, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen en het agentschap Wonen-Vlaanderen kunnen daarbij worden betrokken.

3. Artikelsgewijze bespreking en stemming

De artikelen 1 tot en met 7 worden zonder opmerkingen unaniem aangenomen met 9 stemmen.

4. Eindstemming

Het ontwerp van decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving wordt unaniem aangenomen met 9 stemmen.

Lorin PARYS,
voorzitter

Marc HENDRICKX
Gwenny DE VROE
Dirk DE KORT
Michèle HOSTEKINT,
verslaggevers