Samen huizen

Hoorzitting Vlaams Parlement

Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie

Conceptnota voor nieuwe regelgeving over het aanpassen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met het oog op het faciliteren van woningdelen

29maart2022 13:30 – Trui Maes, Roland Kums

Conceptnota als opstap naar “huisdelen” …



Dank voor de uitnodiging

Samenhuizen vzw

- **hét aanspreekpunt rond gemeenschappelijk wonen** in Vlaanderen en Brussel voor particulieren, overheden en professionals :

  informeren, sensibiliseren en inspireren, faciliteren en activeren, kennisopbouw en beleid, samenwerken met gemeenten & provincies

- 21 jaar in het veld, al 11 jaar erkend **als sociaal-culturele beweging** (2,1 FTE) en nu ook **een ledenbeweging**



Huisdelen of ‘woningdelen’ ...

Van EGW (eengezinswoning) of MGW (meergezinswoning) voor het traditionele ‘gezin’ > WOONALTERNATIEF: **G**emeenschappelijk **W**onen [GW]
waar ‘huisdelen’ (of ‘samen huizen onder 1dak’) deel van uitmaakt

- context: uitdagingen !
- regeerakkoorden
- types GW > definities vandaag, beperkt kader in VCWo, VCRo ...
- diverse formules type ‘huisdelen’
- commentaar bij de conceptnota
- besluit

Maatschappelijke uitdagingen, …



… “duurzaam” woonbeleid wordt lokaal aangestuurd !

Federaal

Regeerakkoord (30sept20, p28):

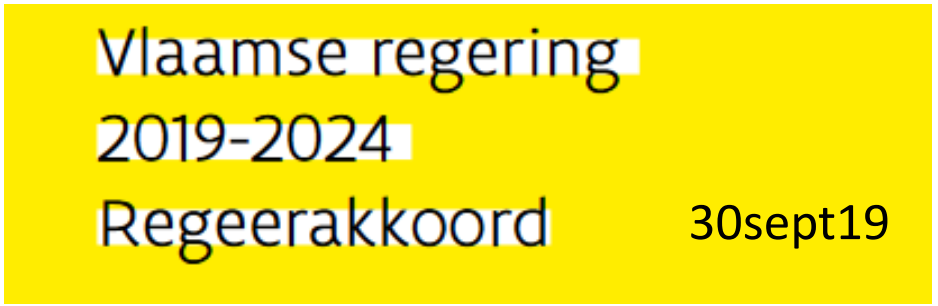
“Er zal onderzocht worden of de bestaande sociale en fiscale regelgeving nog aangepast is aan de moderne samenlevingsvormen (nieuwe vormen van cohousing en solidariteit zoals kangoeroewonen) en/of zorgformules en aan de keuzes van eenieder.”



Beleidsnota 2021 van Minister van Sociale Zaken Frank Vandenbroucke:

"*Het samenleven beperkt zich niet langer tot het samenwonen in het klassieke kerngezin. Nieuwe vormen van samenleven zoals ‘cohousing’ of het kangoeroewonen vinden steeds meer ingang. Ik zal laten onderzoeken hoe en in welke gevallen de sociale regelgeving kan worden aangepast om hier meer rekening mee te houden. Wat het samenwonen betreft hebben de FOD Sociale Zekerheid en de openbare instellingen van de sociale zekerheid al een omvattende, transversale analyse uitgevoerd."* (Kamer, DOC 55-1580/003, pp. 9-10)

Vlaams Regeerakkoord



***Samenleving in topvorm**: De Vlaamse Regering* zet alle zeilen bij om te bouwen aan een harmonieuze samenleving, waarin iedereen kansen krijgt om vooruit te gaan. *[…]* dat alle Vlamingen het beste van zichzelf kunnen geven, maar dat is enkel mogelijk in een warm en sociaal Vlaanderen, *[daar]* moet iedereen ook goed kunnen **wonen**. *[…]* dat mensen in armoede kunnen participeren aan de samenleving. ... *[…]* gelijke kansen voor alle burgers opdat iedereen volwaardig en evenredig kan participeren. […] gelijkheid van rechten voor iedereen, *[…]* We treden daarbij niet betuttelend op, maar met respect voor het individu en het eigen kunnen. **We hebben oog voor nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen en de noden die daaruit voortvloeien (singles, samengestelde gezinnen, nieuwe samenlevingsvormen, ...).**

Slimme groei: We streven naar een **divers woonaanbod dat tegemoetkomt aan diverse woonwensen** (zoals zorgwonen) **en innovatieve woonvormen**. *Ruimtebeslag:* We reiken de hand uit naar voorlopers binnen diverse relevante sectoren […] en overheden om samen een creatief netwerk op te starten om ideeën uit te wisselen, experimenten op te starten en te evalueren en beleidsvoorstellen te formuleren inzake **alternatieve woonvormen**, mobiliteit, financierings- of investeringsmodellen *[…]*

***Wonen**:* De demografische evolutie met een bevolkingstoename en gezinsverdunning stelt de woningmarkt voor grote **uitdagingen inzake nieuwe woningtypologieën en woonvormen, betaalbaarheid en kwaliteit**. *Woningpark:* ... binnen het beoordelingskader van de woningkwaliteit een initiatief genomen om **constructies m.b.t. nieuwe woonvormen te kunnen beoordelen**. ... Na een eerste tussentijdse evaluatie van de projecten van de 'proefomgeving experimentele woonvormen' worden **hindernissen in het instrumentarium van het beleidsveld Wonen maximaal weggenomen en stimuleren we het gebruik van nieuwe woonvormen.**

➔ **Beleidsnota Wonen (nov19)** OD 5.7; afstemming beleidsdomeinen o.m. Welzijn ...

Wat verstaat Samenhuizen onder GW?

(gemeenschappelijk wonen)

G.W.	WEL	NIET *(voorbeelden)*
RUIMTE	**GEGROEPEERD** wonen	verspreid
	LEEFUIMTE DELEN naast privé ruimte	enkel tuin
BEWONERS	**VRIJWILLIG** en bewust gekozen	gedwongen
	eigen **SELECTIE VAN MEDEBEWONERS**	externe selectie
ORGANI-SATIE	**SAMENWERKEND**	los
	GELIJKWAARDIGHEID en betrokkenheid op elkaar	hiërarchie
	ZELFBEHEER en maximale participatie	extern dagelijks beheer
VISIE	**SOCIALE MEERWAARDE** wordt betracht	commercieel
	OPENHEID naar buurt en samenleving	gated community

DEFINITIE:

<< 2 of meer bewoners

uit **verschillende huishoudens**

die vrijwillig en langdurig, in

meer of mindere mate van gemeenschappelijkheid,

samen leven en **ruimte delen**

in **samenwerking en collectief zelfbeheer**

omwille van **sociale en ecologische meerwaarde**

voor de bewoners, buurt en samenleving >>

GW is wonen met meerwaarde

praktisch

kinderopvang
activiteiten
hulp en steun
samenwerken



samen leven



gezelschap
contact
veiligheid
solidariteit

energiegebruik
compact wonen
autodelen
natuurbehoud





inclusie
betaalbaarheid
erfgoed bewaren
buurt cohesie

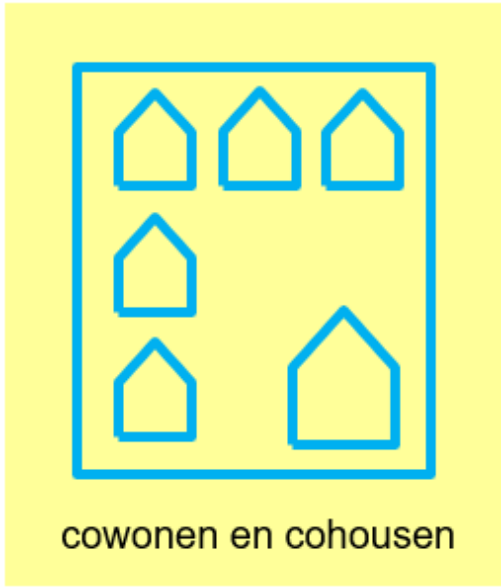
ecologisch

maatschappij

GW-TYPES: twee basisvormen

Koepelterm = gemeenschappelijk wonen [GW]
of samenhuizen (of Prov.Vl-Br: *'woningdelen'*)

autonome woningen + gedeelde ruimtes	
Cowonen met **beperkte** gedeelde ruimtes	Cohousen met **veel** gedeelde ruimtes



cowonen en cohousen



huisdelen als woongroep of leefgemeenschap

Onder één dak + gedeelde ruimtes	
Woongroep met **beperkte** gedeelde ruimtes	Leef-gemeenschap met **veel** gedeelde ruimtes

+ combinaties en tussenvormen

Samen huizen

GW in de Vlaamse regelgeving?

Vlaamse Codex Wonen [VCWo]

*woonvorm in een gebouw(complex) dat **wonen als hoofdfunctie** heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij **minimum 2 huishoudens** op vrijwillige basis **minimum 1 leefruimte delen** en daarnaast elk over minimum 1 **private leefruimte** beschikken en de **bewoners samen instaan voor het beheer***

Samenhuizen vzw voegt toe:

*omwille van de **sociale en ecologische meerwaarde** voor bewoners, buurt en samenleving …*

GW in de Vlaamse regelgeving?

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening [VCRO]

- **zorgwonen** = *één ondergeschikte woning in/uitpandig voor 65+jr of zorgsituatie*
- **tijdelijk wonen** = *woonrecht in één ondergeschikte woning voor vluchtelingen, asielzoekers of voor bewoners wiens woning onbewoonbaar verklaard is*

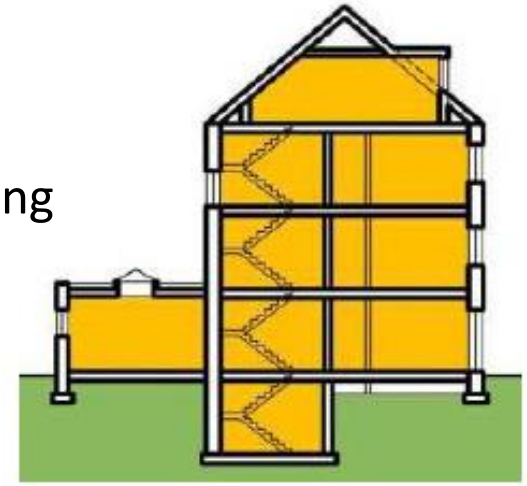
= beperkte duur, meldingsplicht (begin/einde)

Vlaamse Codex Wonen [VCWo]

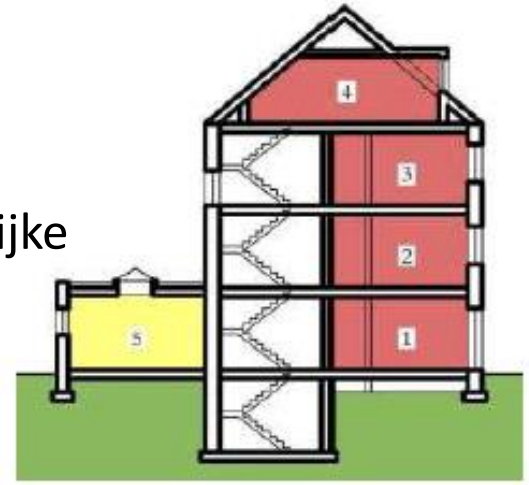
- **(niet-) zelfstandige woning** *veronderstelt (niet) te beschikken over een eigen keuken, bad/douche én toilet*
- **kamer** = *"niet-zelfstandige woning" o.m. ook 'tijdelijk wonen voor seizoenarbeiders' op kamers*

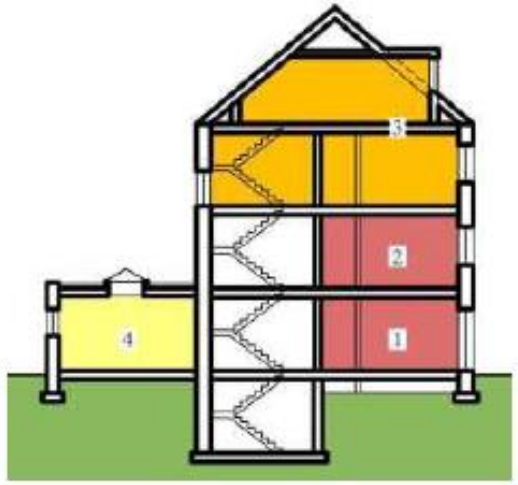
VCWo – technische richtlijnen

- Zelfstandige woning
- NIET-zelfstandige woning
- Gemeenschappelijke functie(s)







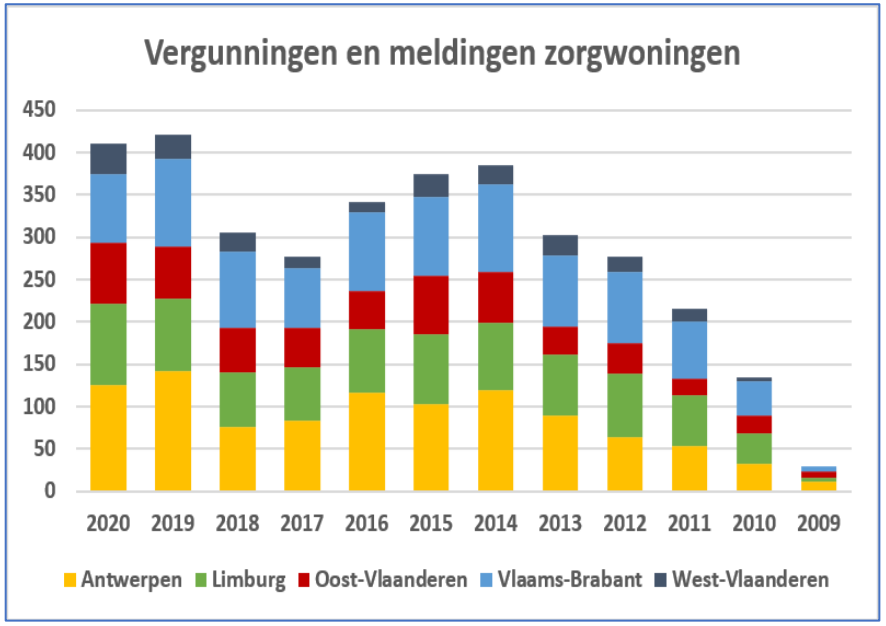


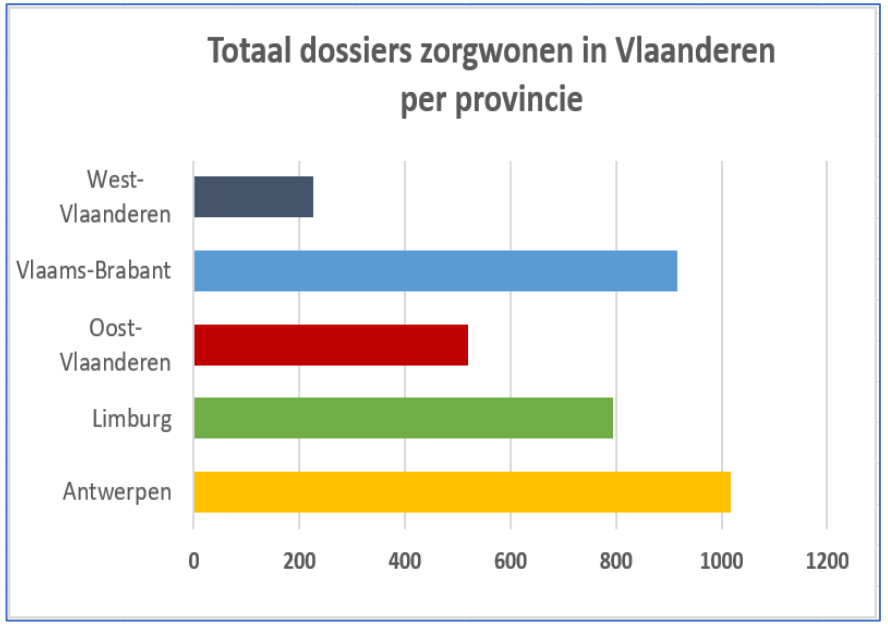
VCWo e.a. definities ?!

- 66° **woning**: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- 19° **gezin**: meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben; zie MOB rwo 2011/1 (Vandenbossche) en MOB 2018, 2021 ...
- 21° **hoofdverblijfplaats**: de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft;
- 12° **eengezinswoning**: elk bebouwd onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden;
- 20° **groepswoningbouw**: het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn;
- 25° **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;
- 70° **woonproject**: een sociaal woonproject of een ander woonproject dat wordt opgezet om te voorzien in de huisvesting van gezinnen of alleenstaanden of om hun woonsituatie te verbeteren. [sociaal/gemengd]
- 17° **gemeenschapsvoorzieningen**: de installaties of gebouwen van collectieve aard en van sociaal of cultureel belang, met inbegrip van voorzieningen die bijdragen tot een verwevenheid van functies op buurtniveau;

“zorgwonen” (VCRO)

Bron: Departement Omgeving via parlementaire vragen





> < **‘huisdelen’** géén exacte cijfers, moeilijk te registreren want **grijs circuit**, wel/niet ‘onwettige’ kamer-verhuur, **toch enkele** lokale initiatieven ....

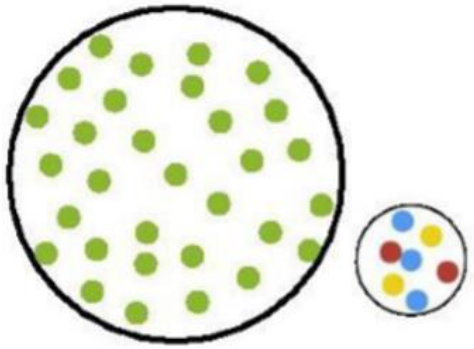
Lokale initiatieven rond ‘huisdelen’

- Wel/niet **opsplitsing** van (te) grote woningen (verordening, RUP)
- Met wel/niet **uitzondering** voor cohousen, GW (definities variëren!)
- **Hospitawonen** max 1kamer (Gent), **Kotmadam-formule** max 3 kamers of 1 studio (Leuven) met domiciliëring, voorzien in het bouwreglement
- **Casa Cura** (ZorgLeuven), **Brughuis** (tijdelijke opvang jongeren), **Curant** (buddy-principe); ook **‘woongroepen’** voor senioren, voor pers. met beperking, autisme-stoornis, Korsakov ... meer/minder zelfstandig of begeleid wonen
- Nu **crisis-opvang voor Oekraïnse vluchtelingen** in collectieve opvang, individueel in sociale woning, *thuisopvang door particulieren* of als groep in nooddorp!

Veelvoud aan oplossingen en aanpak

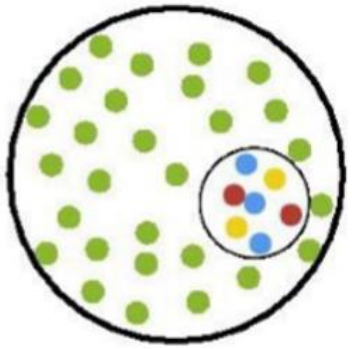
- Sociaal, burenzorg, soldiair, veerkracht, inter-generationeel
- zeer **diverse doelgroepen** (al dan niet gemixt)
- **tijdelijk of langdurig**
- graad van **zorgaanbod** door / binnen de gemeenschap

*Nu nog verscherpt (corona-pandemie! crisis-opvang!) Meer beleid nodig dat het accent verlegt van de middengroepen naar de **noden van de meest kwetsbaren***



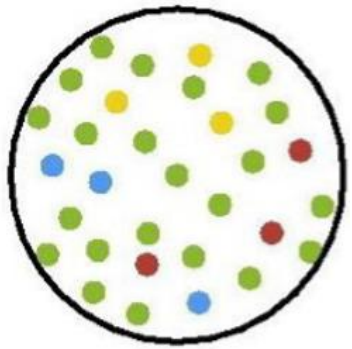
Segregatie

Woge.Sonnenhof - Freiburg
Le Balloir - Luik
Biloba - Brussel
Casa Di Mauro - Waarloos
Abbeyfield
Senioren Thuis, Onder de toren



Integratie

Zorgdorpen (ovl)
Wilde Rosen - Ahrensburg
Aegidiënhof - Lübeck
Vaubanaise - Freiburg
Heemshof - Castricum
Les Arbrelles - Braine



Inclusie

Jean & Biotope - Gent
Cellebroers - Brussel
*Wijg & Co - Leuven
Eikenberg - Brugge
De Okelaar
*Oak Tree Projects

Beleid: wetgeving doorlichten e.a.

Vlaamse overheid

Regeerakkoord en Beleidsnota Wonen: het aanbod aan nieuwe woonvormen wordt aangemoedigd

Doelstelling project: randvoorwaarden creëren om aanbod aan nieuwe woonvormen te verhogen

Afbakening nieuwe woonvormen



Juridische hindernissen aanpakken

Fase 1. Wetgeving Wonen

Fase 2. Vlaamse wetgeving

Fase 3. Federale wetgeving

Nieuwe WG screenen



Leren uit experimenten

1. Proefomgevingen regelluw kader
2. Leertraject wooncoöperaties
3. Experimenten provincies en gemeenten



Informeren en inspireren

1. Basisinfo
2. Centraal platform ?
3. Nieuwe trends

Sterke partnerschappen

Voorkeur: ‘Huisdelen’ voor een ‘woongroep’ of ‘leefgemeenschap’ - 1

- In codex wonen of codex RO? **Definitie in Codex wonen**!
  Heden: GW, bij uitbreiding ook subvormen (zoals Bxl & Wall)
  > alle andere regelgeving verwijst hiernaar!
- Garantie voor solidair samen huizen en wederkerigheid i.p.v. ‘huisjesmelkers’? **Medehuurpact** cfr. Brussel, cfr. Wooncoop!
- Melding of vergunning? **Melding** want ‘gebruik’ van de woning cfr een groot gezin i.p.v. wijziging van ‘bestemming’ want we willen een behoud/bescherming van ‘EGW’!

Voorkeur: ‘Huisdelen’ en ‘woongroep’ of ‘leefgemeenschap’ - 2

- Huurprijzen die de pan uitswingen? <> *woongroep betaalt één huur* > **Huurprijscontrole** (registratie) als ‘voorwaarde’ via de melding
- Handhaving, conformiteit, kamerreglement? <> *woongroep ‘gebruikt’ het volle huis* > **Kwaliteitscontrole, +/- overbezetting** via ‘melding’ + ‘in/uitschrijven’ op 1 domicilieadres !

40% wonen is **onderbezet** = 1,322 mio won ! [1960: 50% gezin <> 29%]
STOP met nieuwbouw: er is ‘woonruimte’ genoeg !
32% huishoudens is **alleenwonend** [in 1960: 12% !] = 922.390 hh!
Alleenwonend 65jaar of ouder = **383.120 inwoners**

Voorkeur: ‘Huisdelen’ en ‘woongroep’ of ‘leefgemeenschap’ - 3

- IT 140-141 referentiepersoon/gezinslid? **RR-codes vanuit het ‘gewestelijk’ kader**!

  VG-VCRO LOG 01 zorgwonen; LOG 05 tijdelijk wonen;

  WG-Huisvestingscode > LOG 03 collectief wonen;

  BHG-Huisvestingscode > LOG 04 collectief wonen;

  + **federaal sinds 22mrt22** LOG 06 ‘tijdelijke bescherming’ !!!

- Intentie, draagvlak, om **federaal sociale zekerheid** de samenlevings-vormen te herzien ...

  Gezin (regelgeving): *‘meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben’.* **Huishouden** (statistiek): *‘alle personen die gewoonlijk eenzelfde woning betrekken en er samen leven’.* **Wel/niet samen wonen:** STUDIES Steunpunt Armoede 2011, Samenhuizen, Habitat&Participation 2012. NAAST MOB 2011/1 – Kassatie 2017, Kassatie 2018 – MOB 2018/9 – MOB 2021/190

Er zijn nog ... wachtenden voor u





wachtlijsten: sociaal huren,
(geestelijke) gezondheidszorg,
assistentiebudget voor personen met beperking (PVF),
basis-welzijnszorg (CAW's),
kinderopvang,
onderwijs op maat,
vervoer op maat, ...

170.000 kandidaat-huurders op de wachtlijst, zelfs 255.000 private huurders (10% hh!) komen theoretisch in aanmerking! <> 383.000 zijn alleenwonend 65+jr

Als **10% bereid** is om een dak te delen = oplossing voor ca **40.000 huishoudens** mits KH hun wachtplek op de lijst behouden

Een inclusieve samenleving?

- *"een samenleving waar **het recht op goed, kwalitatief en betaalbaar wonen** voor iedereen geldt"*
- *"een samenleving met **bereikbare basisvoorzieningen**"*
- *"een samenleving **waar iedereen meedoet** en kan meedoen"*
- *"een fijne samenleving waar mensen als **buren elkaar ontmoeten, om elkaar geven**"*
- *"een samenleving **van iedereen, voor iedereen**"*
- *"een samenleving die ruimte geeft en ruimte laat voor mensen om **zichzelf te ontplooien**"*

DUS BASIC: ...

- Het is een maaatschappelijke plicht om iedereen te voorzien in zijn basisnoden !
- stimuleer **sociale cohesie, solidariteit, veerkracht + betaalbaarheid** ...
  en stel vast dat **gemeenschappelijk wonen & huisdelen** **daartoe kan bijdragen**

➔ Faciliteer & creëer (meer) kansen en ruimte voor **woonruimte-her-verdeling** ...

Extra duwtje ?

In plaats van het ‘huisdelen’ **af te straffen** ...

Zou een **stimulans door “beloning”** (premie, fiscaal) maatschappelijk veel meer *‘opbrengen’* + *‘besparen op kosten’* met brede impact = *‘leefkwaliteit’ verhogen*

