



Woningdelen in Vlaams-Brabant

Hoorzitting Vlaams Parlement - Conceptnota aanpassing VCRO

m.h.o. faciliteren van woningdelen

29 maart 2022



**VLAAMS-
BRABANT**

kruispunt van vele werelden

Kathleen Van der Veken, dienst wonen



Woningdelen in Vlaams-Brabant

- 1. Ervaringen en aanpak**
- 2. Spreken we dezelfde taal? Een definitie is cruciaal!**
- 3. Aanbevelingen**



1. Ervaringen en aanpak

Woningdelen vs één/meergezinswonen

- **Kan oplossing bieden voor maatschappelijke trends**
 - Vereenzaming
 - Vergrijzing
 - Gezinsverdunning
 - Ruimtelijk rendement
 - Onderbezette grote woningen/gebouwen
 - Leegstand
 - Verloedering waardevol patrimonium
 - Betaalbaar wonen
 - Solidair wonen
 - ...

* Casa Cura: het huis delen met student

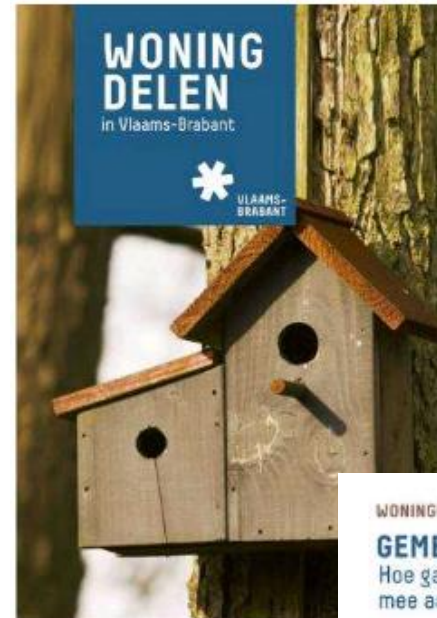
- Intergenerationeel en solidair wonen
- OCMW, KUL, stad Leuven
- 1 à 5 woningen per academiejaar
- Eenzame oudere matchen met student
- Betaalbaar wonen



**VLAAMS-
BRABANT**

* Projectondersteuning, Kennisdeling en Adviseren

- Website, definities, studiedagen, ad hoc, projectbezoeken, vorming voor lokale besturen, publicaties, ...
- Vlaamse Proefomgeving experimentele woonvormen, Klankbordgroep traject nieuwe woonvormen Wonen Vlaanderen, Begeleiding op maat van lokale besturen, ...



WONINGDELEN & RUIMTELIJKE ORDENING
GEMEENSCHAPPELIJK WONEN
Hoe ga je er als lokaal bestuur mee aan de slag?



www.vlaamsbrabant.be/woningdelen

VLAAMS-
BRABANT

Gedrukt door: C.O. de Persgroep Media Nederland
Afdeling: Media - Personeel, Ontwerp: Personeel Media Nederland
Productie: Personeel Media - Personeel Media Nederland



2. Spreken we dezelfde taal?

Een definitie is cruciaal!

* Definities en afstemming zijn cruciaal!

**Afstemming tussen beleidsdomeinen en
beleidsniveaus - Zie traject Wonen Vlaanderen**



Is het een vliegtuig?

Is het een vogel,

nee dat is het niet!

... het is megamindy die je aan de hemel ziet



Is het een meergezinswoning (MGW)?

- Verschillende huisnummers → niet samenwonend 😊
- Maar probleem: MGW wordt aanzien als verdichting
- Afbakeningen in verord./RUP's: MGW enkel in de kernen mogelijk
- Om een eengezinswoning (EGW) op te splitsen in twee aparte zelfstandige woningen moeten er dan ook 2 keukens, 2 badkamers, 2 leefruimtes zijn
≠ waar Woningdelen om draait
- Conclusie: Woningdelen ≠ MGW

Is het een kamerwoning?

VCW, art 1, 25° kamer: Een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookegelegenheid 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;

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;

Opm: Website Wonen Vlaanderen: kamer = niet-zelfstandige woning, onderscheidt zich van een EGW, appartement of studio

Is het een kamerwoning?

- **Probleem: RO stelt dit op gelijke voet als MGW**
- **Technisch verslag (TV) woonkwaliteit past als tang op een varken: warm water lavabo op elke kamer, noodverlichting en -uitgangen, slotvaste kamers, ...**
- **Gemeentelijke kamerreglementen leggen extra eisen op**
- **Conclusie: Woningdelen $\neq$ Kamerwonen**
- **→ TV EGW toepassen?**



Paviljoen Maria, Zemst

- Woning met 6 kamers met individueel sanitair, 1 huisnummer met aparte busnummers
- Gedeelde leefruimte, keuken en tuin
- Zelfstandig begeleid wonen
- OCMW Zemst = initiatiefnemer
- Samenwerking SVK (Proefomgeving)
- Duurzaam samenwonen
- Sinds 2017



Is het een eengezinswoning?

- **Probleem: Samenwonend = risico verlaagde uitkeringen (vb. Leuven)**
- **Oplossing: Aparte code à la zorgwonen?**
- **Gevolg: definitie woningdelen nodig: VCRO, VCW, FOD**
- **Op naar een definitie over de beleidsdomeinen heen!**

Woningdelen in de provincie Vlaams-Brabant

- **Woningdelen = koepelterm sinds ca. 2010**
 - Co-wonen
 - Cohousing
 - **Woongroepen**
 - Zorgwonen → VCRO
 - Opsplitsingen
- **Onderscheidt zich van ééngezinswoningen en appartementen/meergezinswoningen**



Vlaams-Brabant onderscheidt 6 verschillende woonvormen

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. EENGEZINSWONING | zelfstandige wooneenheid |
| 2. APPARTEMENT, TWEWOONST | zelfstandige wooneenheid |
| 3. CO-WONEN | zelfstandige wooneenheid + gedeelde niet-leefruimten |
| 4. COHOUSING | zelfstandige wooneenheid + gedeelde leefruimten |
| 5. WOONGROEP | niet zelfst. wooneenheid met private én gedeelde lfr |
| 6. ZORGWONEN | zie VCRO |

... waarvan er vier (co-wonen, cohousing, woongroepen en zorgwoningen) alsook **opsplitsingen** onder de **koepelterm woningdelen** vallen.

Opsplitsingen van gebouwen zijn geen woonvorm op zich, maar kunnen leiden tot één of meerdere van bovenstaande woonvormen.



Vlaams-Brabant onderscheidt 6 verschillende woonvormen

	1. EENGEZINSWONING	zelfstandige wooneenheid
	2. APPARTEMENT, TWEEWONST	zelfstandige wooneenheid
	3. CO-WONEN	zelfstandige wooneenheid + gedeelde niet-leefruimten
GW	4. COHOUSING	zelfstandige wooneenheid + gedeelde leefruimten
	5. WOONGROEP	niet zelfst. wooneenheid met private én gedeelde lfr
(GW)	6. ZORGWONEN	zie VCRO

... waarvan er vier (co-wonen, cohousing, woongroepen en zorgwoningen) alsook **opsplitsingen** onder de **koepelterm woningdelen** vallen.

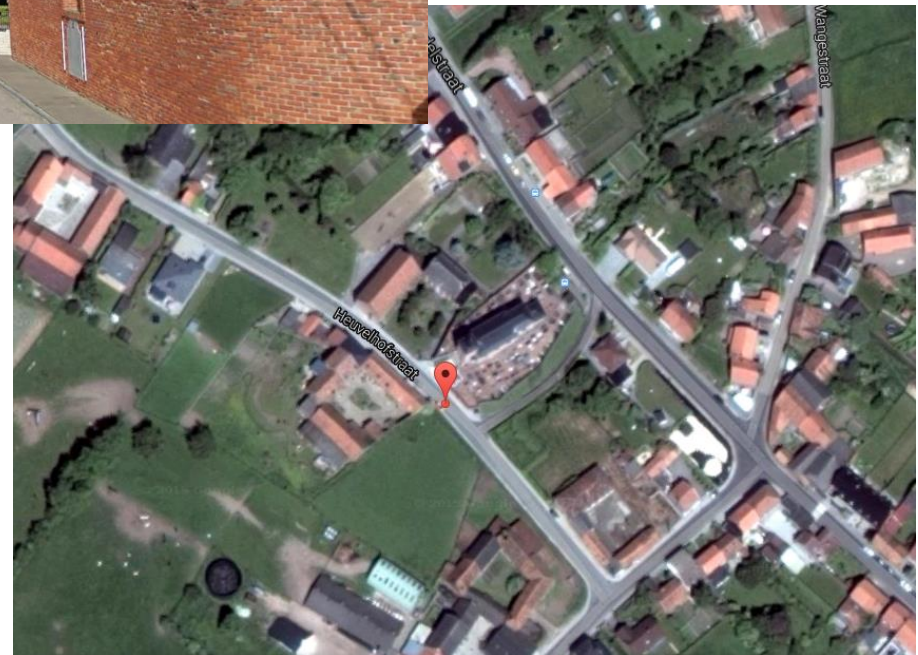
Opsplitsingen van gebouwen zijn geen woonvorm op zich, maar kunnen leiden tot één of meerdere van bovenstaande woonvormen.

***GW: Gemeenschappelijk wonen:** Definitie in Vlaamse Codex Wonen en Proefomgeving Experimentele Woonvormen

* Co-wonen in voormalige hoeve, Laar



- intergenerationeel centraal woonproject met een opdeling in verschillende woonentiteiten
- kleine woongemeenschap met aparte woningen, maar met gemeenschappelijke delen (buitenruimte, berging, atelier)



Intergenerationeel wonen in Laar

Toen en Nu

Binnenkoer 2012

binnenkoer 2010



binnenkoer 2013

* Cohousing De Okelaar, Wolvertem

- 23 wooneenheden ((3 sociale, 3 gewone) huur en koop) en gemeenschapscentrum)
- Sociaal engagement (o.a. Sociaal Verhuurkantoor Webra, sociaal/financieel minder draagkrachtige mensen)
- Proefomgeving Experimentele Woonvormen





* Woongroep Villa Vanilla, Heverlee

- Verbouwing naar meergezinswoning, in gebruik als eengezinswoning, niet opdeelbaar in meerdere woonegelegenheden
- Zelfstandig wonen voor 4 personen met een beperking



✱ Woongroep Villa Vanilla, Heverlee





3. Aanbevelingen

Start met definities

- **Zodat woonvormen als**

- co-wonen
- cohousing
- woongroepen (provincie Vlaams-Brabant) of woningdelen (conceptnota) of huisdelen (Samenhuizen) of.... (what's in a name?)

ondubbelzinnig een **evenwaardige plek** krijgen naast de klassieke eengezinswoning en meergezinswoning

Definities als houvast in meerdere beleidsdomeinen

- Definities op Vlaams of Federaal niveau: minstens afstemmen tussen VCRO, VCW, FOD, maar ook welzijn, ...
- Ruimtelijk: verwijzen naar die definitie én qua Ruimtelijke impact woningdelen = EGW ≠ MGW
- FOD: woningdelen-code: gezinnen apart inschrijven op basis van een toetsing aan de definitie
- Woonkwaliteit: TV kamerwonen is niet geschikt: TV EGW toepassen of TV woningdelen voorzien (min. grootte van woning, bewaken min. opp. Slaapkamers)

Aandachtspunten bij definitie WD

- **Niet zelfstandige wooneenheden**
- **Minimaal één leefruimte delen**
- **Minimaal één slaapkamer per gezin/alleenstaande**
- **Bewaak woonkwaliteit via randvoorwaarden (bvb. Min. grootte van de woning, min. opp. slaapkamers, ...)**
- **Inzet en faciliteren Intergemeentelijke Samenwerkingsverbanden Wonen/Omgeving?**
- **Eigendom bij zelfde titularis(sen)**
- **...**

Stem regelgeving af op de noden

- **Tijdelijk én permanent Woningdelen mogelijk maken**
- **Niet doelgroepgebonden, maar voor ieder met gedeelde woonwens**
- **Evalueer de regelgeving periodiek en stuur bij waar nodig**



Bedankt voor uw aandacht

Vragen, opmerkingen, suggesties?

woningdelen@vlaamsbrabant.be

kathleen.vanderveken@vlaamsbrabant.be

Kathleen Van der Veken, 016 26 73 56
Dienst wonen, Provincie Vlaams-Brabant