



Vlaanderen  
is omgeving

# Conceptnota Woningdelen

29.03.2022  
Hoorzitting C-LEE

DEPARTEMENT  
OMGEVING



# Regelgevend kader

## ▶ Artikel 4.2.1, 7° VCRO

→ *Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer*

## ▶ Vlaamse Codex Wonen

→ *Art 1.3 66° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;*

→ *Art 1.3 19° gezin: meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben;*

# Regelgevend kader

- ▶ **Definitie gemeenschappelijk wonen: artikel 1.3, § 1, eerste lid, 16° Vlaamse Codex Wonen van 2021:**
  - *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*

## ► categorieën van gemeenschappelijke en co-woonvormen volgens gedeelde ruimte

MINIMUM PRIVATE RUIMTES	MINIMUM GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES
<b>I. Appartement, tweewoonst, duowonen, kangoeroewonen</b>	
alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer	Inkom, trappenhal, evt. garage of parkeergelegenheid, fietsen- en kinderwagenstalling, berging
→ Geen gedeelde leefruimtes, dus geen gemeenschappelijk wonen	
<b>II. Co-wonen</b>	
alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer	Zie I. + tuin, wasplaats
→ Geen gedeelde leefruimtes, dus geen gemeenschappelijk wonen	
<b>III. Cohousing</b>	
alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer	Zie II. + keuken en eetkamer
<b>IV. Woongroep, gemeenschapshuis, hospitasysteem</b>	
slaapkamers	Zie III. + woonkamer, badkamer
<b>V. Kazerne, internaat, commune</b>	
geen	Zie IV. + slaapkamers
→ Geen private leefruimte, die exclusief ter beschikking staat van 1 huishouden, dus geen gemeenschappelijk wonen	

Bron: Van den Houte, K., Ryckewaert, M., Delbeke, B. & Oosterlynck, S. (m.m.v. De Boeck, S.) (2015), Gemeenschappelijk Wonen, Steunpunt Wonen, Leuven, 17.



## ► Woningdelen voldoet aan definitie 'gemeenschappelijk wonen' in Vlaamse Codex Wonen

# Voorgestelde definitie

woningdelen: een vorm van wonen waarbij tegelijk voldaan is aan de onderstaande voorwaarden:

- a) een of meer ondergeschikte wooneenheden worden in een bestaande woning gecreëerd, waarbij de woningkwaliteit van elke wooneenheid gegarandeerd wordt;
- b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;
- c) de ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd binnen het bestaande bouwvolume van de woning;
- d) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

# Eén of meer ondergeschikte wooneenheden

- ▶ **‘Ondergeschikte wooneenheid’ niet gedefinieerd**
- ▶ **Gevolgd redenering ifv zorgwonen:**
  - Creatie wooneenheid
    - × meerdere gezinnen gehuisvest
  - Ondergeschikte wooneenheid
    - × kan niet op zichzelf functioneren als aparte woning
    - × Doet geen uitspraak van ruimtes die al dan niet gedeeld worden
- ▶ **Is er sprake van een ‘hoofdwooneenheid’ en ‘ondergeschikte wooneenheden’ indien enkel slaapkamers privé zijn en alle andere ruimtes gedeeld worden?**
- ▶ **Ruimtelijk geen onderscheid met ‘ééngeswoning’**

# Woningkwaliteit van elke wooneenheid gegarandeerd

## ▶ Vlaamse Codex Wonen:

- Woning is bestemd voor bewoning door gezin of alleenstaande
- Woning is een zelfstandige woning of een niet-zelfstandige woning (kamer)
  - × Meerdere alleenstaanden die samenwonen in 1 pand
    - meerdere woningen in pand
  - × Als meerdere personen 1 gezin vormen
    - zelfstandige woning

## ▶ Indien keuken, toilet, bad/douche gedeeld door mensen die geen gezin vormen: niet zelfstandige woning (kamer)

- Woonkwaliteitsnormen voor kamers van toepassing
- Strenger tov zelfstandige woningen

# Eigendom

- ▶ **ten minste de blote eigendom op hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berusten bij dezelfde titularis(sen)**
  - Huur of gedeeld eigendom
  - Bewaakt dat het een eengezinswoning blijft



# Meldingsplicht

## Voorstel:

- Antwoord bieden op acute en tijdelijke vraag
- Melding bij aanvang en beëindiging van contract van woningdelen

# Melding bij aanvang en beëindiging van contract

- ▶ **Melding is zakelijk recht**

- gebonden aan gebouw en niet aan de bewoner

- × Bij melding dient geen info gegeven te worden over de bewoner

- Niet bij elke nieuwe inwoner zal een melding gebeuren

- ▶ **Beëindiging van situatie pas bij volledige stopzetting van woningdelen**

# Acuut en tijdelijk karakter

## ▶ Tijdelijkheid is relatief

- Door opeenvolgende bewoners in verschillende wooneenheden, kan situatie lang aanslepen – zeker indien er meer dan één ondergeschikte wooneenheid is
- Melding voor beëindiging van woningdelen pas indien alle wooneenheden niet langer bewoond worden

## ▶ Acuut karakter

- Individuele vragen kunnen acuut en tijdelijk zijn, maar invulling van woning is dat dan niet
- Best zoeken naar duurzame oplossing

# Domicilie mogelijk op adres van kamer

## ▶ Cfr verordening hospita kamers gent

- Eigenaar van woning moet gedomicilieerd zijn in woning
- Sluit het huren van een woning door vb vriendengroep uit

## ▶ Burgerrechtelijke kwestie

- Afstemming nodig met FOD: 1 huis = 1 gezin (uitz. zorgwonen, tijdelijk wonen)
- 1 adres/slaapkamer, dan dient slaapkamer ook als woning geregistreerd te worden

↔ Indien statuut van eengezinswoning behouden blijft, dan is er geen sprake van verschillende woongelegenheden

# Conclusie

- ▶ **Opname van definities voor allerhande woonvormen en – typologieën is niet nuttig, nodig of wenselijk**
  - Te gedetailleerd en veroudert snel
  - Maatregelen die ruimtelijk rendement bevorderen, komen ook ten goede van gemeenschappelijke woonvormen
- ▶ **Regelgeving RO dient geen oplossing te bieden voor sociale of fiscale problemen**
- ▶ **Onderzoeken hoe regelgeving kan faciliteren, zonder op te splitsen naar verschillende woningtypes**
  - Duurzame oplossing
  - Antwoord bieden op diverse nieuwe woonvormen
  - Niet enkel voor acute en tijdelijke situaties
  - Gebiedsgericht beleid moet mogelijk zijn
  - Afstemming noodzakelijk

