

VVSG

Vereniging van
Vlaamse Steden
en Gemeenten

Faciliteren van woningdelen

Hoorzitting Vlaams parlement

Joris Deleenheer & Xavier Buijs, stafmedewerkers VVSG



Huidige regelgeving

- '1 woongelegenheid = 1 gezin'
- Hoogte vervangingsinkomen mee afhankelijk van gezinssamenstelling
- Opdelen woonentiteit is omgevingsvergunningsplichtig
- Uitzondering: onder voorwaarden:
 - zorgwonen
 - opvang asielzoekers/vluchtelingen of
 - onbewoonbare woning na onvoorziene omstandigheden
- Studentensteden objectiveren de beoordeling via reglementering 'à la kotmadamwonen'

Voorstel

Vergunningsplicht wordt vervangen door meldingsplicht indien woningsplitsing gebeurt onder vorm van 'woningdelen'

Woningdelen = vorm van wonen waarbij tegelijk voldaan is aan volgende voorwaarden:

- a) **één of meer ondergeschikte wooneenheden** in een **bestaande woning**, 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**;
- d) de **eigendom**, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid **berust bij dezelfde titularis** of titularissen.”



Voorstel

Bevorderen woningdelen, omwille van:

- Inspelen op demografische wijzigingen
 - Tegengaan onderbenutting woningen
 - Faciliteren nieuwe woontrends
 - Realiseren bouwshift (open ruimte bewaren)
 - Vergroten betaalbaarheid van wonen
-
- Woningdelen vooral tijdelijk karakter, antwoord op acute problemen

Vormt voorstel woningdelen deel van oplossing?

- 
- 
- Afstemmen begrippen ruimtelijke ordening, wonen en bevolkingsregister
 - ‘Zelfstandige woningen’ VCW
 - ‘niet zelfstandige woningen’ VCW
 - ‘kamers’ VCW
 - ‘ondergeschikte wooneenheid’ VCRO
 - ‘zorgwonen’ VCRO
 - ‘gemeenschappelijk wonen’ VCW
 - NIEUW: ‘woningdelen’ VCRO



Ondersteunt woningdelen realisatie bouwshift?

- Verdichting vraagt maatwerk
 - Stad versus platteland
 - Kern versus rand
- Leefbare wijken

>> Gemeenten willen sturen op verdichtingsmogelijkheden



Ondersteunt woningdelen betaalbaarheid van de gezinswoning?

Individueel: gedeelde woning goedkoper

- Er is een kader in het Woninghuurdecreet om samen te huren
- Rechtspraak bepaalt dat een woningdeler kan aanzien worden als apart gezin



Ondersteunt woningdelen betaalbaarheid van de gezinswoning?

Macroniveau: woningdelen drijft prijs op

- Vrees dat verhuurders panden maximaal indelen in meerdere entiteiten onder de noemer ‘woningdelen’.
- Hogere huuropbrengst woning door opgedeelde woonentiteiten
- Maar: grotere woningen/appartementen voor individuele gezinnen schaarser, en dus prijsopdrijvend

>> Gemeenten willen sturen: vergunningsplicht draagt bij tot bescherming eengezinswoning



Impact woningdelen op woningkwaliteit

- **Risico op huisjesmelkerij**
 - Garantie op minimale woningkwaliteit
 - Tijdelijkheid niet gegarandeerd
 - Eigenaar hoeft niet in woning te wonen



De gemeenten vragen dat:

- Vlaanderen samen met de gemeenten initiatieven blijft nemen ten gunste van het kwaliteitsvol betaalbaar wonen en ondersteuning bouwshift
- Behoud omgevingsvergunningsplicht
- Betere afstemming van regelgeving in verschillende beleidsdomeinen



Vereniging van
Vlaamse Steden
en Gemeenten

Hartelijk dank voor uw aandacht

VVSG vzw • Bischoffsheimlaan 1-8 • 1000 Brussel • T +32 2 211 55 00
info@vvsg.be • www.vvsg.be

