

ingediend op **931** (2020-2021) – Nr. 2
3 juni 2022 (2021-2022)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Leefmilieu,
Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie
uitgebracht door Tinne Rombouts en Leo Pieters

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Gwenny De Vroe, Steven Coenegrachts, Willem-Frederik Schiltz,
Mercedes Van Volcem, Freya Saeys en Maurits Vande Reyde

over het aanpassen
van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
met het oog op het faciliteren van woningdelen

Documenten in het dossier:
931 (2020-2021) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

Samenstelling van de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie:

Voorzitter: Gwenny De Vroe.

Vaste leden:

Piet De Bruyn, Inez De Coninck, Andries Gryffroy, Freya Perdaens, Wilfried Vandaele;
Bart Claes, Leo Pieters, Sam Van Rooy;
Stijn De Roo, Tinne Rombouts;
Steven Coenegrachts, Gwenny De Vroe;
Staf Aerts, Mieke Schauvliege;
Bruno Tobback.

Plaatsvervangers:

Annick De Ridder, Marius Meremans, Joris Nachtergaele, Axel Ronse, Nadia Sminate;
Carmen Ryheul, Stefaan Sintobin, Wim Verheyden;
Robrecht Bothuyne, Brecht Warnez;
Bart Tommelein, Bart Van Hulle;
Johan Danen, Chris Steenwegen;
Hannes Anaf.

Toegevoegde leden:

Jos D'Haese.

INHOUD

| | | |
|------|--|----|
| I. | Toelichting | 4 |
| 1. | Toelichting door Trui Maes | 4 |
| 2. | Toelichting door Kathleen Van der Veken | 8 |
| 3. | Toelichting door Emilie Verwimp | 10 |
| 4. | Toelichting door Erik Wieërs | 12 |
| 5. | Toelichting door Peter Vermeulen..... | 14 |
| 6. | Toelichting door Xavier Buijs | 16 |
| II. | Bespreking..... | 18 |
| 1. | Tussenkomen van de leden | 18 |
| 1.1. | Tussenkomen van An Moerenhout..... | 18 |
| 1.2. | Tussenkomen van Bruno Tobback | 18 |
| 1.3. | Tussenkomen van Inez De Coninck | 19 |
| 1.4. | Tussenkomen van Leo Pieters..... | 19 |
| 1.5. | Tussenkomen van Stijn De Roo | 20 |
| 1.6. | Tussenkomen van Gwenny De Vroe | 20 |
| 2. | Replieken..... | 21 |
| 2.1. | Repliek van Roland Kums..... | 21 |
| 2.2. | Repliek van Kathleen Van der Veken | 22 |
| 2.3. | Repliek van Emilie Verwimp | 23 |
| 2.4. | Repliek van Erik Wieërs | 24 |
| 2.5. | Repliek van Peter Vermeulen..... | 24 |
| 2.6. | Repliek van Xavier Buijs | 25 |
| 2.7. | Repliek van Trui Maes..... | 25 |
| 2.8. | Tweede repliek van Xavier Buijs..... | 26 |
| 2.9. | Repliek van Leo Pieters..... | 26 |
| | Gebuurde afkorting..... | 27 |
| | Bijlagen: zie dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be | |

Op dinsdag 29 maart 2022 hield de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie een hoorzitting over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het aanpassen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met het oog op het faciliteren van woningdelen (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 931/1).

Deze hoorzitting vond plaats in aanwezigheid van volgende sprekers:

- Trui Maes (beleidsmedewerker Samenhuizen vzw) en Roland Kums (stafmedewerker Samenhuizen vzw);
- Kathleen Van der Veken (bestuurssecretaris dienst Wonen provincie Vlaams-Brabant);
- Emilie Verwimp (beleidsmedewerker Departement Omgeving);
- Erik Wieërs (Vlaams Bouwmeester);
- Peter Vermeulen (ir. arch. ruimtelijk planner);
- Xavier Buijs (stafmedewerker Ruimtelijke Ordening, Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten) en Joris Deleenheer (stafmedewerker Wonen, Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten).

De presentaties van de sprekers zijn terug te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

(Deze commissievergadering werd als hybride vergadering georganiseerd.)

I. Toelichting

1. Toelichting door Trui Maes

Samenhuizen ontving de conceptnota en de uitnodiging voor deze hoorzitting met open armen, stelt *Trui Maes*. Woningdelen is volgens Samenhuizen immers een antwoord op tal van maatschappelijke uitdagingen.

De spreker stelt de werking van Samenhuizen voor. Deze vzw is het aanspreekpunt rond gemeenschappelijk wonen in Vlaanderen en Brussel voor particulieren, overheden en professionals. Samenhuizen biedt informatie en inspiratie over gemeenschappelijk wonen. Dit met als doel woongemeenschappen vooruit te helpen, ook door samenwerking met gemeenten en provincies. Samenhuizen beschikt over een ruime thematische bibliotheek en doet aan beleids- en lobbywerk, vertrekkende vanuit de praktijkervaringen. De vzw bestaat al 21 jaar en is sedert 2011 erkend als sociaal-culturele beweging.

De spreker zal het vandaag hebben over de uitdagingen waarvoor men staat, de regeerakkoorden en relevante beleidsteksten, de verschillende types gemeenschappelijk wonen, de bestaande regelgeving en de opmerkingen bij de conceptnota.

Vandaag leeft men zagezegd enkel in eengezinswoningen of meergezinswoningen, voor het traditionele kerngezin. Gemeenschappelijk wonen, waar huisdelen of woningdelen een onderdeel van vormt, vormt zeker een alternatief.

Men staat voor een wooncrisis waarbij vastgoed bijna onbetaalbaar wordt. Andere uitdagingen zijn de ontwikkeling van duurzame wijken, klimaatuitdagingen, het uitbouwen van sociale contacten, het vrijwaren van de open ruimte enzovoort. Er is ook een evolutie naar kleinere huishoudens, met steeds meer alleenstaanden. Ook is er een toenemende vergrijzing en een nood aan zorg, inclusief en intergenerationeel wonen. Dit alles kan niet worden opgelost door louter te redeneren in het concept van het huidige een- of meergezinswonen. De spreker meent dat een duurzaam woonbeleid lokaal moet worden aangestuurd, omdat moet worden vertrokken van de noden van lokale gemeenschappen.

Op federaal niveau is er de intentie om de fiscale en sociale regelgeving aan te passen aan de moderne samenlevingsvormen, zorgformules en de keuzes van eenieder. Men beseft dat het klassieke gezin niet langer de norm kan blijven. Slechts 30 procent van de gezinnen zijn koppels met kinderen. De beleidsbrief van minister Frank Vandenbroucke vermeldt dat er reeds een omvattende transversale analyse werd uitgevoerd. De spreker roept daarom op om niet te veel meer te studeren, maar voort te werken op wat er reeds bestaat.

Ook het Vlaamse regeerakkoord bevat tal van mooie intenties: samenleven in topvorm bevorderen; iedereen kansen bieden om vooruit te gaan; iedereen laten participeren aan de samenleving, ook mensen in armoede; oog hebben voor nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen; een divers woonaanbod creëren dat tegemoetkomt aan de woonwensen; innovatieve woonvormen enzovoort. Samenhuizen staat open voor samenwerking om die ambities waar te maken. Ook de aangekondigde experimenteeromgeving is positief, maar vandaag zijn alle woongemeenschappen al aan het experimenteren omdat ze zich in het keurslijf van de regelgeving moeten wringen. Er zijn nog tal van hindernissen in het instrumentarium. Samenhuizen is dan ook blij dat de Vlaamse Regering aangeeft in nieuwe typologieën en woonvormen te willen voorzien en die hindernissen wil wegwerken.

Samenhuizen verstaat onder gemeenschappelijk wonen twee of meer bewoners uit verschillende huishoudens die vrijwillig en langdurig in meer of mindere mate van gemeenschappelijkheid samenleven en ruimten delen. Ze doen dat in samenwerking en collectief zelfbeheer, omwille van sociale en ecologische meerwaarde voor de bewoners, de buurt en de samenleving. De spreker toont een slide die aangeeft wat gemeenschappelijk wonen wel en niet is (slide 8). Het gaat om het delen van leefruimten en gegroepeerd wonen, een intentionele keuze van de bewoners en de selectie van de medebewoners. Samenwerking, gelijkwaardigheid, zelfbeheer, openheid en sociale meerwaarde zijn leidende principes. Het gaat dus niet om 'gated communities'.

De meerwaarde situeert zich op het vlak van de praktische aspecten (dingen samen doen en elkaar hulp aanbieden), het samenleven (gezelschap, contact, veiligheid), het ecologische (woongemeenschappen streven hogere ambities na dan wat doorsnee wordt verwacht) en het maatschappelijke (geen verhaal van de happy few, maar meer en meer evolutie naar inclusief wonen en samenwerking met sociale huisvesting).

Samenhuizen onderscheidt twee grote vormen van gemeenschappelijk wonen: autonome woningen met een deel gemeenschappelijke ruimten of verschillende huishoudens die onder een dak het huis delen. Naarmate men meer of minder leefruimten deelt, spreekt men over cowonen of cohousen (autonome woningen) of over een woongroep of woongemeenschap (onder een dak).

De Vlaamse Codex Wonen bevat sedert 2019 volgende definitie van gemeenschappelijk wonen: "een woonvorm in een gebouw(complex) dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimum twee huishoudens op vrijwillige basis minimum een leefruimte delen en daarnaast elk over minimum een private leefruimte beschikken en de bewoners samen instaan voor het beheer". Samenhuizen vzw voegt daaraan toe dat er sprake moet zijn van een sociale en ecologische meerwaarde voor de bewoners, de buurt en de samenleving.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omschrijft het zorgwonen en het tijdelijk wonen. Het zorgwonen betreft een ondergeschikte in- of uitpandige woning voor 65-plussers of personen in een zorgsituatie. Het tijdelijk wonen betreft het woonrecht in een ondergeschikte woning voor vluchtelingen, asielzoekers of voor bewoners wiens woning onbewoonbaar verklaard is. Beide woonvormen kennen een beperkte duur en een meldingsplicht, zowel bij het begin als op het einde.

Het uitvoeringsbesluit bij de Vlaamse Codex Wonen heeft het over een niet-zelfstandige woning wanneer deze niet beschikt over een eigen keuken, bad of douche en toilet. De spreker toont een slide (slide 13) die de technische richtlijnen voor zelfstandige en niet-zelfstandige woningen en de gemeenschappelijke functies illustreert. De spreker meent dat men het over dergelijke definities moet hebben. Een eengezinswoning, of die nu bewoond wordt door een gezin of door verschillende volwassenen, is immers dezelfde manier van bewoning.

De Vlaamse Codex Wonen bevat nog tal van andere definities. Het is positief dat deze op een plaats gebundeld staan, en dat hier naar kan worden verwezen vanuit andere regelgeving, bijvoorbeeld op het vlak van Welzijn of Energie. Er worden momenteel immers te veel verschillende definities gehanteerd.

Dankzij de meldingsplicht beschikt men over cijfers over het zorgwonen. Dat is niet het geval voor cijfers over huisdelen, dat vooral een grijs circuit vormt. Het gaat bijvoorbeeld om al dan niet wettige kamerverhuuring, maar er zijn ook lokale initiatieven die deze vorm van wonen stimuleren.

Zo is er de problematiek van onderbenutte grote woningen. Die kunnen al dan niet worden opgesplitst, via een verordening of RUP, waarbij al dan niet een uitzondering wordt toegestaan voor cohousen of gemeenschappelijk wonen. Maar ook daaromtrent circuleren diverse definities. Een andere vorm van huisdelen is het hospitawonen in Gent, waarbij maximum één kamer ter beschikking mag worden gesteld, of de kotmadamformule in Leuven waar men maximum drie kamers of een studio met domiciliëring kan toestaan. Er zijn ook formules van huisdelen in de zorgsfeer: Casa Cura (ZorgLeuven), het Brughuis (tijdelijke opvang jongeren), Curant (buddyprincipe). Er zijn ook woongroepen voor personen met een beperking of autisimestoornis. In het kader van de opvang van de Oekraïense vluchtelingen zijn er 10.000 gezinnen die zich op enkele dagen hebben aangemeld om een woonplek aan te bieden.

In de praktijk is er dus reeds een veelheid aan oplossingen die tijdelijk of langdurig inspelen op het solidaire aspect voor diverse groepen, al dan niet gekoppeld aan zorg. De spreker toont een slide (slide 17) waarop diverse projecten worden voorgesteld, die onderling verschillen naargelang de vorm van segregatie, integratie of inclusie. Het ideaalbeeld is een inclusieve werking, waarbij de opvang van kwetsbare doelgroepen integraal deel uitmaakt van de woongemeenschap. Dergelijke projecten bestaan reeds in Vlaanderen en Brussel.

Vlaanderen beseft dat er tal van hindernissen zijn. Bij Wonen-Vlaanderen loopt momenteel een traject waarbij achtereenvolgens de knelpunten in de sectorale, Vlaamse en federale regelgeving in kaart worden gebracht. Samenhuizen werkt daar graag aan mee. Er is de experimenteeromgeving en zeer recent werd ook een webpagina gemaakt over deze woonvormen.

De spreker gaat in op de voorstellen uit de conceptnota.

Samenhuizen heeft een voorkeur voor het begrip 'huisdelen', omdat woningdelen nu reeds wordt gebruikt als overkoepelende term – onder meer door de provincie Vlaams-Brabant. Binnen het huisdelen wordt dan een onderscheid gemaakt tussen een woongroep of leefgemeenschap naargelang er meer of minder gemeenschappelijke leefruimten zijn. Samenhuizen stelt voor deze definitie op te nemen in de Vlaamse Codex Wonen. Die bevat nu immers al een definitie omtrent gemeenschappelijk wonen, dus men kan deze uitbreiden met definities van de verschillende subvormen. Alle andere regelgeving kan daar vervolgens naar verwijzen.

Wordt hiermee de poort opengezet voor huisjesmelkers? De spreker meent van niet. Dat kan men immers vermijden door te verplichten dat een medehuurpact wordt afgesloten, zoals dat bijvoorbeeld ook in Brussel gebeurt.

Samenhuizen is ook van mening dat een melding kan volstaan, in plaats van een vergunning. Het gaat immers om het gebruik van de woning, vergelijkbaar met een groot gezin. De bestemming van de woning wordt niet gewijzigd. Ook Samenhuizen wil de eengezinswoning behouden en beschermen, door te redeneren vanuit het gebruik.

Dreigen de huurprijzen de pan uit te swingen? Een huis dat normaal aan 1000 euro wordt verhuurd, zou nu bijvoorbeeld aan drie huurders worden verhuurd voor 1500 euro. De spreker is van mening dat dit niet het geval is. De woongroep betaalt immers de huur. Aan de melding zou ook een registratie van de huurprijs kunnen worden gekoppeld, waardoor men controle krijgt op de huurprijzen. Als de huurprijs exuberant is, kan het huisdelen worden geweigerd.

Moeten situaties van huisdelen onder het kamerreglement vallen? Samenhuizen meent van niet. De woongroep gebruikt het volle huis, net zoals een gezin. Via een melding is er controle mogelijk van de kwaliteit en kan overbezetting worden nagegaan. De spreker merkt op dat 40 procent van de woningen in Vlaanderen momenteel onderbezet is, dat gaat over meer dan 1,3 miljoen woningen. 32 procent van de huishoudens is alleenwonend. Er is dus een potentieel om op een andere manier over woningen en woonruimten te denken. De maatschappij verandert, en daar moet men op inspelen.

Wat indien men effectief met meerdere personen in een woning verblijft? Het rijksregister bevat nu reeds codes voor de positie van het gezinslid, zowel op basis van gewestelijke regelgeving zoals de VCRO in Vlaanderen (zorgwonen en tijdelijk wonen) en de Waalse en Brusselse huisvestingscode (collectief wonen), alsook de federale regelgeving inzake tijdelijke bescherming van de Oekraïense vluchtelingen. Als er een kader is, kan het dus snel gaan. Op het federale niveau is er de intentie en het draagvlak om de samenlevingsvormen te herzien, met naast het gezin ook definities voor collectieve woonvormen. Hierover bestaan ook diverse studies, ministeriële omzendbrieven en cassatiearresten. Er is dus materiaal voorhanden om te definiëren wanneer men zelfstandig woont in een eengezinswoning.

Er zijn 170.000 kandidaat-huurders voor een sociale woning. In theorie komen 255.000 private huurders in aanmerking. 10 procent van de huishoudens heeft nood aan een sociale of betaalbare woning. Daartegenover staan meer dan 380.000 alleenstaande 65-plussers. Indien 10 procent van deze groep bereid zou worden gevonden om een dak te delen, zou dit een oplossing kunnen bieden voor bijna 40.000 huishoudens. Kandidaat-huurders die van dergelijk aanbod gebruik zouden maken, zouden hun plek op de wachtlijst niet mogen verliezen wanneer ze uiteindelijk willen doorschuiven naar een sociale woning.

Samengevat wil Samenhuizen een inclusieve samenleving waar iedereen recht heeft op goed, kwalitatief en betaalbaar wonen; waar mensen elkaar als burens ontmoeten; een samenleving van en voor iedereen die mensen ruimte biedt om zichzelf te ontplooien. In een welvaartsstaat is het een maatschappelijke plicht om te voorzien in deze basisnoden. Vanuit de sociale cohesie, solidariteit en veerkracht die er bestaat, en omwille van betaalbaarheid, denkt de spreker dat gemeenschappelijk wonen en huisdelen daartoe kan bijdragen. Ze pleit voor het faciliteren en creëren van 'woonruimte-her-verdeling'.

In plaats van het huisdelen af te straffen door in te korten op de vervangingsinkomens, zou beter een stimulans worden gegeven door diegenen die aan huisdelen doen te belonen. Maatschappelijk brengt dit immers meer op en bespaart het kosten en het heeft een brede impact op de woon- en leefkwaliteit.

2. Toelichting door Kathleen Van der Veken

Iedereen lijkt het er over eens dat woningdelen moet worden gefaciliteerd, maar over de wijze waarop is men zoekende, stelt *Kathleen Van der Veken*. Ze deelt graag haar inzichten vanuit de ervaringen in de provincie Vlaams-Brabant. Ze brengt een selectie die volgens haar het nauwst aanleunt bij de conceptnota.

De spreker onderschrijft de uitgangspunten en de genoemde noden uit de conceptnota, alsook het feit dat woningdelen op vele vlakken een oplossing kan bieden. Ze illustreert dit aan de hand van het project Casa Cura in Leuven, waarbij studenten inwonen bij alleenstaanden in een onderbenutte woning, met als bijkomende voordelen het tegengaan van vereenzaming, hulp bieden aan minder mobiele personen en een betaalbaar kot. Dit is een van de 33 projecten die de provincie ondersteunt.

De provincie Vlaams-Brabant hanteert de term woningdelen als koepelbegrip. Van de 33 projecten voldoen er zeven aan de omschrijving van het woningdelen, zoals bedoeld in de conceptnota.

De ervaring leert dat er nood is aan een bovenlokaal kader. De provincie Vlaams-Brabant doet dit door brochures ter beschikking te stellen aan lokale besturen met handvaten om faciliterend te werken. De provincie begeleidt en adviseert projecten en overheden. Uit deze ervaring leert de spreker dat de eerste, fundamentele stap een gemeenschappelijke definitie is. Wil men op het terrein stappen vooruit zetten, is het cruciaal allemaal dezelfde taal te spreken. Door de veelheid aan begrippen ziet men door de bomen het bos niet meer, en ontstaat er verwarring op het terrein, zowel voor bewoners als voor professionelen. Het traject van Wonen-Vlaanderen, waar de vorige spreker ook naar verwees, neemt dit ook op. De spreker meent dat de definities die daarin zullen worden voorgesteld, maximaal zouden moeten worden afgestemd met andere beleidsvelden, zoals het beleidsveld Omgeving, maar ook met het federale niveau.

Het ontbreken van een duidelijk statuut voor woningdelen heeft momenteel tot gevolg dat elke instantie er haar eigen invulling aan geeft. Dat zorgt voor verwarring op het terrein. Voor het inpandig zorgwonen stelt zich geen probleem, maar in alle andere gevallen is het een grijze zone, waarbij telkens de vraag rijst hoe de specifieke vorm van woningdelen zich verhoudt tot de klassieke woonvormen.

Is woningdelen een meergezinswoning, een eengezinswoning of kamerwonen? Welke indeling men ook kiest, telkens komen er problemen naar boven. De spreker overloopt deze.

De eerste indeling is deze van een meergezinswoning. Het voordeel daarvan is dat iedereen een afzonderlijk huisnummer krijgt, waardoor de bewoners niet als samenwonend worden beschouwd. Het brengt echter ook problemen met zich mee. Meergezinswoningen worden aanzien als een vorm van ruimtelijke verdichting, die vaak enkel in de dorpskernen mogelijk is. Er is echter een essentieel verschil tussen meergezinswoningen en woningdelen: bij woningdelen verandert enkel het gebruik van de eengezinswoning. Ruimtelijk maakt dit weinig verschil met een eengezinswoning, zowel naar bezetting als qua mobiliteit. Ook worden de begrippen meergezinswoning en appartement door elkaar gebruikt. Om van een eengezinswoning naar twee appartementen te gaan, zou men de eengezinswoning moeten opsplitsen, terwijl dat net niet de bedoeling is van woningdelen. Dat heeft immers als

opzet de eengezinswoning te behouden. Conclusie is dus dat woningdelen niet probleemloos kan worden gecatalogiseerd onder de noemer meergezinswoningen, ook al gebeurt dit in de praktijk regelmatig via het vergunningenbeleid.

Biedt de piste van kamerwoningen meer perspectief? De definitie van kamerwonen uit de Vlaamse Codex Wonen lijkt toepasbaar op het woningdelen, omdat er onder meer wordt verwezen naar gedeelde ruimten. Een kamer onderscheidt zich ook van appartementen, dus van meergezinswoningen. Het ruimtelijk beleid klasseert kamerwoningen dan weer wel onder meergezinswoningen. Een ander probleem is dat de woningkwaliteitsnormen voor kamerwoningen strenger zijn dan voor eengezinswoningen. Daar zijn ook voorwaarden aangekoppeld die minder van toepassing zijn voor woningdelen, waarbij mensen er bewust voor kiezen om met elkaar een huis te delen. Het technisch verslag voor kamerwoningen is dus niet geschikt voor woningdelen. Dat blijkt ook uit diverse projecten die door de provincie Vlaams-Brabant worden ondersteund, zoals het project Paviljoen Maria in Zemst. Daar werd een eengezinswoning omgevormd voor begeleid zelfstandig wonen voor zes personen met een beperking. Dit project werd door Wonen-Vlaanderen geklasseerd als kamerwonen waardoor het project onterecht afgestraft werd, omdat de keuken volgens de normen voor kamerwonen geschikt zou moeten zijn voor 10 tot 15 bewoners. De gemeente Zemst is overigens een van de gemeenten die creatief omgaan met het woningdelen, en vergunde deze woning als gemeenschapshuis, specifiek voor begeleid zelfstandig wonen. Ze kende ook verschillende busnummers toe, dus de bewoners worden niet als gezin aanzien en behouden elk hun fiscale en sociale rechten – wat voor deze doelgroep uitermate belangrijk is.

Wanneer woningdelen als een eengezinswoning wordt aanzien, lopen de bewoners het risico dat zij als een huishouden worden aanzien, en hierdoor een deel van hun sociale uitkering verliezen. Bij de invoering van het zorgwonen kwam hiervoor een code in het bevolkingsregister, waardoor er op het terrein ook meer openheid kwam voor deze woonvorm. Een gelijkaardige definitie voor woningdelen lijkt aangewezen om zich te kunnen onderscheiden van de klassieke eengezinswoning.

Woningdelen is dus noch een meergezinswoning, noch een kamerwoning, noch een eengezinswoning, en verdient volgens de spreker een eigen statuut over de verschillende beleidsdomeinen heen.

Bij gebrek aan bovenlokale definities, heeft de provincie Vlaams-Brabant de voorbije jaren een aantal definities aangereikt. De spreker toont een overzicht (slide 15) van de termen die tot nu toe werden gehanteerd, maar de provincie zal zich aanpassen wanneer er een bovenlokaal kader komt. De provincie gebruikte de term woningdelen tot nu toe als koepelterm. Wat in de conceptnota als woningdelen wordt omschreven, werd door de provincie tot nu toe 'woongroepen' genoemd. Verder wordt er een onderscheid gemaakt tussen cowonen en cohousing, al naargelang de aard van de gedeelde ruimten. Het gemeenschappelijk wonen, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen, omvat cohousing en woongroepen. Om dit onderscheid meer tastbaar te maken, toont de spreker beelden van de projecten Intergenerationeel wonen in Laar (cowonen, slide 18 en 19), cohousing De Okelaar in Wolvertem (slide 20 en 21) en Villa Vanilla in Heverlee (woongroep, slide 22 en 23). Dit laatste project stemt overeen met wat in de conceptnota woningdelen wordt genoemd. Opmerkelijk hierbij is dat de stad Leuven dit project vergunde als meergezinswoning, met als voorwaarde dat de woning in gebruik moet blijven als eengezinswoning. Ook vermeldt de vergunning dat de woning niet mag worden opgedeeld in meerdere woongelegenheden. Hieruit blijkt de tegenstrijdigheid tussen de verschillende terminologieën. Dit toont het belang van een bovenlokale definitie aan.

De spreker merkt op dat het makkelijker is om projecten op het vlak van woningdelen te vergunnen wanneer er sprake is van specifieke doelgroepen. Wanneer een gemeente er open voor staat, lukt het dus wel. Buiten dergelijk doelgroepenbeleid wordt het moeilijker.

Op basis van de praktijkervaringen formuleert de spreker enkele aanbevelingen.

De belangrijkste aanbeveling werd reeds vermeld: start met het opstellen van definities. Als men dit doet aan de hand van de gedeelde ruimten, zijn er slechts drie nieuwe termen nodig (cowonen, cohousing en woongroepen) waar alle andere woonvormen onder kunnen vallen. Of de term woningdelen uit de conceptnota, dan wel de daarmee vergelijkbare term woongroep wordt gehanteerd, is van ondergeschikt belang. Het belangrijkste is dat er een definitie komt die door iedereen kan worden toegepast. Dergelijke definities worden bij voorkeur door alle beleidsdomeinen en overheidsniveaus onderschreven. Ruimtelijk is de impact van woningdelen niet verschillend van de impact van eengezinswoningen. Een uitspraak daarover in het ruimtelijk beleid zou, net zoals bij het zorgwonen, faciliterend kunnen werken. Indien er op federaal niveau een aparte code komt voor woningdelen, is ook het probleem van de verminderde uitkeringen van de baan. En wat de woningkwaliteit betreft, is het duidelijk dat het technisch verslag voor kamerwoningen niet geschikt is. Een technisch verslag voor woningdelen lijkt aangewezen.

Aandachtspunten bij een definitie voor woningdelen zijn dat het gaat om niet-zelfstandige wooneenheden, waarbij minimaal een leefruimte wordt gedeeld en met minimaal een slaapkamer per gezin of alleenstaande. Inzake woningkwaliteit kan er nagedacht worden of er minimale voorwaarden moeten worden opgelegd, bijvoorbeeld op het vlak van de oppervlakte van de woning of de slaapkamers. De intergemeentelijke samenwerkingsverbanden wonen worden momenteel reeds ingezet in het kader van zorgwonen, via het sociaal en technisch vooronderzoek. Ze zouden een gelijkaardige rol kunnen opnemen voor het woningdelen. De spreker stelt vast dat de middelen op het gemeentelijk vlak vaak beperkt zijn en stelt voor om – naar analogie van het intergemeentelijk woonbeleid – ook een intergemeentelijk ruimtelijk beleid te ondersteunen. Bij woningdelen berust de eigendom best bij dezelfde titularissen, het is immers niet de bedoeling dat gezinswoningen worden opgesplitst in appartementen. Woningdelen zou ook buiten de kernen moeten worden toegestaan.

Tot slot pleit de spreker ervoor de regelgeving af te stemmen op de noden. Faciliteer zowel tijdelijke als permanente vormen van woningdelen, waardoor een flexibele oplossing kan worden geboden – net als bij het inpandig zorgwonen. De nood aan woningdelen is ook niet beperkt tot specifieke doelgroepen, maar zou voor iedereen met een gedeelde woonwens toegankelijk moeten worden gemaakt.

3. Toelichting door Emilie Verwimp

Emilie Verwimp overloopt in vogelvlucht het regelgevend kader. Het opsplitsen van woningen of het wijzigen van het aantal woonegelegenheden bestemd voor huisvesting is vergunningsplichtig. Voor de definitie van een woning en een gezin verwijst de VCRO naar de Vlaamse Codex Wonen. Belangrijk daarbij is dat een woning bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Met de term 'gezin' worden meerdere personen bedoeld die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben. De vrije keuze is daarbij essentieel. Naar aanleiding van de proefomgeving experimentele woonvormen, werd in de Vlaamse Codex Wonen ook een definitie van gemeenschappelijk wonen opgenomen. Daarbij moet sprake zijn van verschillende woonegelegenheden die gebruikt worden door minstens twee huishoudens die op vrijwillige basis minimaal een leefruimte delen, maar waarbij iedereen ook over een private leefruimte beschikt. De bewoners staan zelf in voor het beheer.

Op basis van de gedeelde ruimten in een gebouw, bestaan er diverse vormen van gemeenschappelijk wonen. De spreker toont een slide (slide 4) met verschillende woonvormen. De groen aangeduide woonvormen (cohousing, woongroep, gemeenschapshuis en hospitasysteem) voldoen aan de definitie van gemeenschappelijk wonen uit de Vlaamse Codex Wonen. De ruimtelijke impact van de diverse woonvormen is vaak vrij beperkt. De spreker vraagt zich daarom af of het nuttig is hierover bepalingen op te nemen in de VCRO. De Vlaamse Codex Wonen lijkt hiervoor beter geschikt.

Het Departement Omgeving beschouwt woningdelen als een woonvorm waarbij de slaapkamers privaat gebruikt worden, maar waarbij alle andere delen van de woning wel gemeenschappelijk worden gebruikt. De voorgaande sprekers wezen er terecht op dat dit gebruik op ruimtelijk vlak nauwelijks verschilt van een eengezinswoning.

De conceptnota bevat een voorstel van definitie. De spreker overloopt de bedingen vanuit het Departement Omgeving bij deze definitie.

Ten eerste moet er sprake zijn van een ondergeschikte wooneenheid. De auteurs van de conceptnota baseerden zich hiervoor op de definitie van zorgwonen. De VCRO bevat echter geen definitie van ondergeschikte wooneenheid. Wanneer hier vragen over worden gesteld, hanteert het departement de redenering dat er een wooneenheid gecreëerd moet worden, en er moet worden bekeken of er al dan niet meerdere gezinnen gehuisvest zijn. Een ondergeschikte wooneenheid betekent dat die woning niet op zichzelf kan functioneren. De VCRO doet evenwel geen uitspraak over welke ruimten gedeeld moeten worden. Dat is immers afhankelijk van de wijze waarop de bewoners ervoor kiezen om samen te wonen. In het kader van woningdelen, waarbij enkel de slaapkamer als private ruimte gebruikt zou worden, kan men zich afvragen of er sprake is van een wooneenheid.

Het tweede aspect betreft de woningkwaliteit. De conceptnota stelt voor bij woningdelen de woningkwaliteitsnormen voor zelfstandige woningen te gebruiken. De spreker informeerde zich hierover bij haar collega's van het agentschap Wonen-Vlaanderen, aangezien dit hun bevoegdheid betreft. Wonen-Vlaanderen verwijst naar de definitie van woning, die bestemd is voor bewoning door een gezin of een alleenstaande. Wanneer meerdere alleenstaanden in een woning verblijven, is er sprake van verschillende woningen in een pand. Wanneer ze samen een gezin vormen, is er sprake van een zelfstandige woning. Wanneer een woning gebruikt wordt door verschillende personen die geen gezin vormen, en wanneer de keuken, toilet, bad of douche gedeeld worden, gelden de woningkwaliteitsnormen voor kamers. Die zijn strenger dan deze voor zelfstandige woningen. Zo gelden er bijvoorbeeld andere oppervlakenormen en moeten er voldoende gemeenschappelijke functies (bad of douche, toilet en keuken) aanwezig zijn.

Ten derde stelt de conceptnota als voorwaarde dat de eigendom op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid bij dezelfde titularis of titularissen moet berusten. Dat lijkt het Departement Omgeving een valabele voorwaarde. Op die manier wordt bewaakt dat het een eengezinswoning blijft. Gevolg daarvan is dat het steeds om huur of een gedeeld eigendom zal gaan.

De conceptnota stelt voor om woningdelen bij de aanvang en beëindiging van het contract meldingsplichtig te maken in plaats van vergunningsplichtig. Dit zou een antwoord moeten bieden op acute en tijdelijke vragen. De spreker merkt op dat de melding een zakelijk recht is dat gebonden is aan het gebouw, en dus niet aan de bewoners. Er zou dus ook geen melding nodig zijn bij een wijziging van de bewonersgroep, maar enkel bij de stopzetting van het woningdelen. Dat maakt dat het tijdelijk karakter behoorlijk relatief is. Wanneer een pand door verschillende bewoners bewoond wordt, kan het lang duren alvorens het woningdelen ten einde

loopt. Individuele vragen kunnen acuut zijn, maar de invulling van de woning is dat niet. Daarom is het Departement Omgeving eerder voorstander van duurzame oplossingen die zowel een antwoord bieden op acute en tijdelijke situaties, als voor mensen die op langere termijn willen woningdelen.

De conceptnota stelt eveneens voor domiciliëring mogelijk te maken op het adres van de kamer. Dat is vaak ingegeven vanuit de wens om een sociale uitkering als alleenstaande te blijven ontvangen. Die uitkeringen liggen immers hoger dan deze voor samenwonenden. Dit probleem situeert zich niet binnen het beleidsdomein omgeving, dus is het volgens de spreker ook moeilijk daar een oplossing voor te bieden in de VCRO. Afstemming met andere organisaties zoals de FOD Binnenlandse Zaken of de FOD Sociale Zekerheid lijkt aangewezen. Maar wanneer het statuut van de eengezinswoning behouden blijft, is er uiteraard geen sprake van verschillende wooneenheden. Het lijkt de spreker moeilijk te verantwoorden dat voor sociale uitkeringen een onderscheid wordt gemaakt tussen bijvoorbeeld twee personen die samenwonen en een koppel vormen, en twee personen zonder relationele band. Daar moet men zich zeer bewust van zijn.

Concluderend meent het Departement Omgeving dat het niet nuttig, nodig of wenselijk is om definities van allerhande woonvormen en -typologieën op te nemen in de VCRO. Dit lijkt daarvoor niet het geschikte instrument. Het departement werkt al geruime tijd aan voorschriften die minder gedetailleerd zijn en minder snel verouderen. Ook wordt gewerkt aan maatregelen die het ruimtelijke rendement bevorderen, en die ook gemeenschappelijke woonvormen ten goede komen. De problemen die de conceptnota benoemt, kunnen zeker niet worden genegeerd. Vergrijzing, gezinsverduunning en betaalbaarheidsproblemen, waarvoor woningdelen een oplossing kan bieden, zijn een realiteit. Het Departement Omgeving is zeker bereid om samen met het agentschap Wonen-Vlaanderen en andere instanties te bekijken hoe woningdelen kan worden gefaciliteerd.

4. Toelichting door Erik Wieërs

Het Team Vlaamse Bouwmeester is sterk betrokken op de kwaliteit van de architectuur en ruimtelijke ordening, stelt *Erik Wieërs*. Betaalbaar wonen is daarbij een belangrijk aspect. Een woning mag alle mogelijke ruimtelijke kwaliteiten bevatten, maar als ze niet betaalbaar is heeft men daar weinig aan.

De spreker schreef een ambitienota met als titel 'Kansen scheppen voor ontmoeting'. Een deel van die ambitienota gaat over de winst die men kan boeken door ruimte te delen en samen te wonen in een wooncollectief. Dit biedt een antwoord op de gezinsverduunning, maar ook op andere uitdagingen zoals de klimaatuitdaging en de mobiliteitsproblematiek, die men beter kan aanpakken wanneer men dat collectief doet.

Het Team Vlaamse Bouwmeester heeft de conceptnota doorgenomen, en een aantal bedenkingen opgesomd.

Een eerste bedenking is dat samenwonen een keuze moet zijn en geen economische noodzaak. De spreker heeft het gevoel dat de conceptnota het woningdelen te instrumenteel benadert, vanuit de problematiek van alleenstaanden die men wil laten samenwonen omdat er voldoende woningoppervlakte is. De mensen moeten zelf de ambitie hebben een woongemeenschap te vormen, met een goed evenwicht tussen private en gedeelde ruimten. Bovendien is niet elke woning geschikt voor woningdelen, ook al beschikt ze over voldoende ruimte. Er is een verschil tussen in een kamer naast een familielid slapen of naast een vreemde. Dat is een ontwerpogave.

Een tweede bedenking is dat samenwonen op de juiste plekken georganiseerd moet worden. In de conceptnota is geen ruimtelijke selectiviteit ingebouwd. Er is een groeiend draagvlak voor het wonen in dorpskernen en steden. Men moet ervoor opletten dat afgelegen en slecht ontsloten woningen zomaar worden opgedeeld. Op die locaties moet men vermijden dat er extra mensen komen wonen. Er moet ook nagedacht worden over de impact op het parkeren wanneer een woning bijvoorbeeld wordt opgedeeld in vijf woningen.

Ten derde mag het woningdelen geen prijsopdrijvend effect hebben op de hele woningmarkt. Men moet erover waken dat er nog betaalbare eengezinswoningen zijn. Woningen die worden opgedeeld en individueel via kamers worden verhuurd, leveren een hoger rendement op, wat volgens de spreker de prijs op de gehele markt zou kunnen opdrijven. Het Team Vlaamse Bouwmeester is van mening dat de huur of de woningprijzen op een of andere manier zouden moeten worden begrensd. Naburige steden en landen nemen dergelijke maatregelen om prijsstijgingen te vermijden.

Het Team Vlaamse Bouwmeester meent ten vierde dat men moet opletten met de meldingsplicht. De wijziging van het aantal woongelegenheden is momenteel vergunningsplichtig. De spreker begreep uit de vorige tussenkomsten dat het aantal woongelegenheden bij woningdelen niet noodzakelijk wijzigt. De huidige vergunningsplicht biedt de lokale overheid de mogelijkheid dit te bewaken. Op die manier kan huisjesmelkerij of overbewoning worden tegengegaan. Dergelijke kwaliteits-toets moet volgens de spreker behouden blijven, wat moeilijker te controleren is bij een melding.

Ten vijfde leveren veel lokale besturen inspanningen om de stadsvlucht te vermijden. Essentie is dat grote woonentiteiten te duur zijn en gezinnen de stad verlaten wanneer ze kinderen krijgen, bij gebrek aan betaalbare alternatieven. Wanneer woningen worden opgedeeld en er zich meer alleenstaanden vestigen, dreigt de stadsvlucht nog te vergroten. Men moet ervoor zorgen dat er voldoende ruimte blijft voor grote gezinnen. De spreker toont een slide (slide 14) met de evolutie van de stadsvlucht bij jonge gezinnen. Sinds 2007 verlaten ze opnieuw de steden.

Ten zesde kan woningdelen ingaan tegen het terugdringen van zonevreemde functies. De nota van de Taskforce Bouwshift pleit ervoor landbouw-, natuur- en groene gebieden te bewaren. Daarom moet men bijvoorbeeld vermijden dat landbouw-woningen worden verkaveld tot verschillende gezinswoningen. Dat verhoogt immers het ruimtebeslag. Het overall stimuleren van woningdelen werkt dergelijke zonevreemde bewoning net in de hand. Dat hangt samen met de eerdere opmerking van de spreker dat woningdelen niet overall een goed idee is.

Het Team Vlaamse Bouwmeester meent dat diverse acties mogelijk zijn om het betaalbaar wonen te bevorderen, en mogelijks dringender zijn dan in te zetten op woningdelen. De spreker verwees reeds naar een huurprijsregulering om te vermijden dat de huurprijzen – zeker bij woningdelen – verder de pan zouden uitswingen.

Hij pleit er ook voor geen publieke gronden meer te verkopen. Een overheid die betaalbaar wonen wil stimuleren, kan gronden in erfpacht verstrekken. Er moet worden ingezet op de loskoppeling van grond en opstalrecht, zoals in de CLT of coöperatieve woonmodellen. Wanneer men het woningdelen in een bredere context bekijkt, valt op dat vlak nog heel wat regelgevend werk te verzetten. Zo zijn heel wat subsidies gericht op het individu, maar niet op groepen van bewoners.

Het Team Vlaamse Bouwmeester vindt dat terug werk moet worden gemaakt van een grond- en pandenbeleid. Dat werd door het Grondwettelijk Hof geschrapt, maar volgens de informatie waarover de spreker beschikt, is het mogelijk dit

opnieuw in te voeren. Soortgelijke systemen bestaan overigens ook in het buitenland. Als men ervoor wil zorgen dat iedereen over een woning beschikt door het bestaande patrimonium op te delen, moet een sociale mix tot stand worden gebracht.

De juridische problemen in verband met de verantwoordelijkheden van samenwonenden en de sociale uitkeringen moeten worden opgelost. De vraag is echter of dit via de VCRO dient te gebeuren. De spreker meent dat dit beleidsdomeinoverschrijdend moet worden aangepakt. Naast een wettelijke regeling om het woningdelen mogelijk te maken, is het volgens de spreker ook wenselijk dat de Vlaamse overheid een campagne zou opzetten om de voordelen van het samenwonen in de verf te zetten.

De spreker meent dat de collectieve schaal in Vlaanderen ontbreekt. Al te vaak wordt het publieke domein tegenover het individu geplaatst. Het stimuleren van woningdelen kan een opstap zijn om het collectief leven opnieuw te induceren. Het vormgeven van ontmoetingsruimten in combinatie met voldoende private ruimte, is telkens ook een ontwerpogave. Niet elke woning is daar zomaar voor geschikt, besluit de spreker.

5. Toelichting door Peter Vermeulen

Aan *Peter Vermeulen* werd gevraagd om het over zijn praktijkervaringen, onder meer in De Haringrokerij, te hebben. Vanuit de Vlaamse Vereniging voor Ruimtelijke Planning volgt hij ook het ruimere beleid inzake wonen op.

De spreker noemt het een zeer goed initiatief om na te gaan hoe woningdelen op een grotere schaal in de praktijk kan worden gebracht. Veel mensen zouden woningdelen overwegen, maar dat lukt niet steeds in de praktijk. Het beleid moet die keuze, waar sommige mensen van dromen, ook mee mogelijk maken.

De spreker deelde zijn presentatie op in vier delen: woningdelen en cohousing; coöperatief wonen; collectieve renovatie en het woonbeleid vanuit een breder perspectief.

Woningdelen speelt in op de wijzigende demografie, met meer nood aan sociaal contact op diverse schaalniveaus (woning, straat, buurt, dorp of stad). Het werd reeds voldoende onderlijnd dat hiervoor een patrimonium beschikbaar is. Dit moet worden ondersteund, bijvoorbeeld op het vlak van renovatie en duurzaamheid. Op ruimtelijk vlak zijn er aandachtspunten, bijvoorbeeld inzake zonevreemde woningen of parkeervoorschriften. Ook op de fiscale regelingen en de sociale uitkeringen gingen de voorgaande sprekers reeds in.

Het project rond De Haringrokerij startte in 1983, onder de noemer 'een monument om in te wonen'. De initiatiefnemers vonden hun inspiratie bij een Nederlandse tentoonstelling rond het thema centraal wonen, waar ook het belang van de openheid naar de ruimere buurt werd beklemtoond. Door samen te doen wat kan, komt er meer tijd vrij voor zichzelf en de anderen. Deze principes worden inmiddels al veertig jaar in de praktijk gebracht.

De Haringrokerij bevindt zich op het Zuid in Antwerpen, en bevat verschillende beschermde en niet-beschermde gebouwen. De initiatiefnemers wensten in de stad te blijven wonen, ook al verkeerden de buurt en het gebouwencomplex toen in een zeer slechte staat. Het proces van de samenstelling van een bewonersgroep en de zoektocht naar een geschikt pand nam tien jaar tijd in beslag. In 1993 konden de eerste gebouwen worden betrokken.

De aankoop van het gebouwencomplex was een parcours met stevige hindernissen. Banken waren niet geneigd leningen te verstrekken. Notarissen raadden het af. Er was scepticisme alom, maar het is toch gelukt. De duw in de rug waren subsidies vanuit Monumentenzorg. Een sleutelement in het succes zijn goede afspraken over het evenwicht tussen het belang van het individu en het belang van de groep als geheel. Er werden een aantal eenvoudige principes afgesproken: zo kost iedere vierkante meter evenveel, of die zich al dan niet in het gesubsidieerde gedeelte bevindt, of die zwaar verkrot was of niet. Er werd standaardafwerking voorzien, waar de individuele bewoners op eigen initiatief en kosten zaken aan konden toevoegen. Aangezien de intrede van de bewoners niet gelijktijdig verliep, werd ook een huur afgesproken. Die hele afrekening werd in 1993 gemaakt. Bij vertrek kan iedereen de waarde van zijn woning aan de marktprijs innen, maar de rest van de groep krijgt een voorkooprecht. Dertig jaar later is de groep nog steeds dezelfde, behalve de kinderen, die inmiddels de deur uit zijn. Ook dat heeft een impact op het vervolg van het project.

Het project De Haringrokerij leverde een verscheidenheid aan woningtypes op, van rijwoningen tot lofts. Dit weerspiegelt ook de verscheidenheid in de groep. De voorbije jaren kwamen heel wat bezoekers over de vloer. Hoewel de interesse groot is, schrikt de zoektocht naar degelijke panden, en alles wat daarbij komt kijken, velen af.

Enige tijd geleden begon de bewonersgroep uit te kijken naar een nieuw project. Dat vanuit het principe 'ageing in place, moving in time'. In Vlaanderen heerst, volgens de spreker onterecht, de idee dat men een oude boom niet kan verplanten. Hij vindt dat men vooral niet te lang moet blijven wonen in een onaangepaste woning. Want dan nog moeten verhuizen, is het lastigste dat er is. De groep ging dus op zoek naar een nieuw cohousingproject. Daarbij botsten ze op diverse obstakels, zoals het moeilijk bekomen van een bankgarantie bij een openbare verkoop van een gebouw door de Regie der Gebouwen, waardoor naast dit project werd gegrepen. De overheid werkte in zekere zin de speculatie in de hand. Ook andere overheden of instanties zoals het bisdom, verkiezen al te vaak het financiële gewin boven sociaal duurzame woonprojecten. Het gevolg is dat de helft van de bewoners alsnog in De Haringrokerij blijft en de andere helft zal vertrekken.

Uiteindelijk werd een nieuw project gevonden in Oud-Berchem, op de site van de voormalige wasserij Goossens. Daar zal een cohousingproject van 27 woningen en appartementen worden ontwikkeld, als onderdeel van een groter project 'De Was-tuin', met in totaal 85 woningen. De site moet worden gesaneerd en zal ook worden opengesteld naar de buurt. Heel veel van de principes omtrent woningdelen worden hier ook realiteit: een mix van leeftijden, koppels en alleenstaanden, met en zonder kinderen. Er worden ook twee units vrijgehouden om mensen met minder financiële mogelijkheden te huisvesten. Er wordt gekozen voor veel gemeenschappelijke ruimten: een grote gemeenschappelijke zaal, maar ook ateliers, coworkingruimte, logeerkamers, een gemeenschappelijke tuin en dakterrassen. Er wordt volop ingezet op duurzaamheid, bijvoorbeeld via collectieve verwarming of via een warmtenet. De werken zijn gestart. De initiatiefnemers hopen er in de zomer van 2024 te kunnen wonen.

Het hele project wordt ontwikkeld met Wooncoop, als coöperatief woonproject. De spreker wil hier een pleidooi voor houden. Deze organisatie bestaat nog niet zo heel lang, ongeveer vijf jaar, maar heeft al diverse projecten kunnen realiseren. De spreker meent dat het coöperatief wonen een oplossing biedt om tegemoet te komen aan een structureel probleem van de Vlaamse woningmarkt. Het probleem is volgens de spreker dat het Vlaamse woonbeleid vooral inzet op eigendomsverwerving – wat prima is voor de 20 tot 40 procent mensen die zich een eigen woning kunnen veroorloven – terwijl de sociale woningmarkt ontoereikend is, en zich daartussen nog een grote groep huurders met minder middelen en mogelijkheden

bevindt. Zij betalen huur, maar bouwen daarmee geen vermogen op. De spreker noemt dit een structurele mismatch, die moet worden weggewerkt. De speculatie op de vastgoedmarkt moet worden tegengegaan. Het coöperatieve model biedt daarvoor een oplossing. De bewoners worden geen eigenaar van een woning, maar aandeelhouder van Wooncoop. Dat biedt meer mensen de mogelijkheid daarin te stappen – ook als ze minder financiële middelen hebben – en bovendien wordt het project professioneel beheerd.

Het financiële model van Wooncoop is gebaseerd op een derde inbreng van de bewoners, een derde als ethische belegging door externen en een derde bank-financiering. Men merkt echter dat dit niet vanzelfsprekend is. Banken staan hier niet om te springen. Overheden zouden hier mee toe kunnen bijdragen. Zo zijn bijvoorbeeld de registratierechten voor de eerste eigendom teruggebracht naar 3 procent, maar voor Wooncoop wordt dat 12 procent. Vanwaar dat verschil? Dat zijn zaken die dit woonconcept, dat nauw aansluit bij het woningdelen, niet vereenvoudigen of zelfs tegenwerken.

Wooncoop heeft inmiddels meer dan duizend aandeelhouders en projecten over heel Vlaanderen. Een aantal passen specifiek bij het woningdelen, zoals het Albertshuis of De Drukkerij in Gent. Er zijn ook initiatieven gericht op kwetsbare doelgroepen, zoals vluchtelingen.

Een laatste thema dat de spreker wil aansnijden, is de collectieve renovatie. Het bestaande patrimonium wordt niet efficiënt ingezet en voldoet ook niet aan de uitdagingen op het vlak van energie en klimaat. Het beleid moet volgens de spreker de switch maken van individuele ondersteuning naar een meer collectieve aanpak. De renovatie van woningen of de aanleg van zonnepanelen gebeurt veel beter op een grotere schaal, bijvoorbeeld op het niveau van een bouwblok, zoals dat in Gent gebeurt door RenoseeC. Bij grondige renovaties op bouwblokniveau kan ook worden ingezet op de creatie van meer gemeenschappelijke ruimten.

Zowel het regeerakkoord, de beleidsnota's als de conceptnota bevatten waardevolle uitgangspunten op het vlak van betaalbaar wonen en woningdelen. De spreker pleit ervoor om, samen met de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed, het beleidskader te verbreden. Weg van de eenzijdige eigendomsverwerving, meer inzetten op sociale woningbouw en meer ondersteuning van diegenen die tussen beide in vallen. Ook is er nood aan afstemming met het ruimtelijk beleid en het klimaatbeleid, op het vlak van kernversterking. Tot slot dient het juridische en fiscale kader, dat door een aantal van de voorgaande sprekers werd aangehaald, te worden herbekeken vanuit het woningdelen en het coöperatief wonen. De spreker is graag bereid om daar, ook vanuit de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning, aan mee te werken.

6. Toelichting door Xavier Buijs

Xavier Buijs overloopt de huidige regelgeving, die als uitgangspunt heeft dat elke woongelegenheden door maximaal één gezin wordt bewoond. De gezinssamenstelling heeft inderdaad een impact op het vervangingsinkomen. Het opdelen van een woonruimte is momenteel vergunningsplichtig. De conceptnota stelt voor die vergunningsplicht in bepaalde gevallen te vervangen door een meldingsplicht. Dat is nu reeds het geval voor een aantal uitzonderingen zoals het zorgwonen, de opvang van asielzoekers en vluchtelingen of in situaties waarbij een woning na onvoorziene omstandigheden onbewoonbaar werd. Lokale regelgeving geeft vaak duiding bij de voorwaarden waaraan het verhuren van een kamer moet voldoen. In Gent geldt bijvoorbeeld de norm van een extra persoon per woning, en in Leuven wordt het 'kotmadamwonen' beperkt tot drie personen.

De spreker gaat de inhoud van de conceptnota niet herhalen. Hij wijst erop dat de eigendom volgens de conceptnota bij dezelfde titularis moet berusten. Er wordt echter niet bepaald dat de eigenaar de woning ook moet bewonen. Zo is het mogelijk dat iemand een woning koopt en die vervolgens opgedeeld verhuurt aan meerdere personen.

De conceptnota vermeldt diverse doelgroepen die interesse zouden kunnen hebben voor woningdelen, zoals ouderen, studenten, mensen in een echtscheiding. De conceptnota laat doorschemeren dat dit een woonbehoefte is die beperkt is in de tijd. Het voorstel zelf houdt echter geen rekening met die tijdelijkheid.

De conceptnota geeft aan waarom, meer dan nu het geval is, moet worden ingezet op woningdelen. Vergrijzing, onderbenutte woningen, nieuwe woontrends zijn een realiteit. Woningdelen zou de bouwshift stimuleren en de betaalbaarheid van wonen vergroten. De spreker zal zo meteen dieper ingaan op de twee laatste elementen.

Alvorens daartoe te komen, wijst hij echter op de wirwar aan begrippen die nu al bestaat, en door het invoeren van het begrip woningdelen verder dreigt toe te nemen. De Vlaamse Codex Wonen spreekt over zelfstandige en niet-zelfstandige woningen, kamers en gemeenschappelijk wonen. De VCRO heeft het dan weer over ondergeschikte wooneenheden, zorgwonen en in de toekomst mogelijk woningdelen. De spreker vraagt dat de decreetgever goed zou nagaan wat de overeenkomsten en verschillen tussen al deze begrippen zijn. Anders wordt het moeilijk er wegwijs in te raken.

De VVSG heeft bedenkingen bij de argumentatie op het vlak van verdichting en de bouwshift. Verdichting is een goeie zaak, maar vraagt maatwerk. De VVSG wil niet dat iedereen zomaar overal kan wonen zonder voorafgaande toetsing door een lokaal bestuur. Verdichten in de kernen is beter dan verdichten aan de rand. Maar in sommige kernen of stadsdelen zijn de grenzen van wat maatschappelijk aanvaardbaar is bereikt, bijvoorbeeld op het vlak van parkeerproblemen of geluidsoverlast. Lokale besturen moeten openstaan voor nieuwe woonvormen, maar een voorafgaande toetsing is noodzakelijk om te kunnen sturen op de wijze van verdichting.

Het woningdelen zou goedkoper zijn. De spreker snapt dat dit het geval kan zijn voor de individuele bewoner die een ondergeschikte woning huurt. Hij vraagt zich echter af of het nodig is daarvoor een nieuw kader te ontwikkelen. Het Vlaamse Woninghuurdecreet biedt momenteel reeds een kader voor samenhuizen, en ook bestaat er rechtspraak over woningdelers die worden beschouwd als een apart gezin.

Op macroniveau vreest de VVSG een prijsopdrijvend effect. Eengezinswoningen zijn schaars in de binnensteden. Lokale besturen streven naar diverse wijken, waar zowel gezinnen als alleenstaanden kunnen wonen. De spreker vreest dat verhuurders hun opbrengst zullen maximaliseren door bij voorkeur aan woningdelers te verhuren. Zo stijgen de huurprijzen in de kernen. Een vergunningsplicht kan er indirect aan bijdragen dat eengezinswoningen in bepaalde delen van een stad of gemeente worden beschermd.

De spreker vreest voor een risico op huisjesmelkerij wanneer de vergunningsplicht wordt vervangen door een meldingsplicht. De tijdelijkheid waar de conceptnota het over heeft, is op geen enkele manier gegarandeerd. Mensen kunnen er langdurig blijven wonen, en de eigenaar hoeft er zelf niet te wonen. Eigenaars hebben dus wel de lusten, maar niet de eventuele lasten. Verschillende burgemeesters vrezen dat wanneer de vergunningsplicht wordt afgeschaft, de deur wordt opengezet om meer eengezinswoningen via woningdelen of kamerbewoning te verhuren.

De spreker erkent dat zijn beoordeling van de conceptnota tot nu toe veeleer negatief was. Lokale besturen willen uiteraard mee nadenken over initiatieven die de bouwshift daadwerkelijk ondersteunen en die betaalbaar en kwaliteitsvol wonen mogelijk maken. Maar het behoud van de vergunningsplicht bij het opdelen van een woning blijft erg belangrijk. Het bekomen van een omgevingsvergunning is overigens geen onmogelijke hindernis. Dat duurt maximaal drie maanden. Het is een stap die noodzakelijk blijft opdat de lokale overheid een beoordeling kan maken over de mogelijkheden tot verdichting via woningdelen.

II. Bespreking

1. Tussenkomen van de leden

1.1. Tussenkomen van An Moerenhout

De toelichtingen van de sprekers waren zeer uitgebreid en zeer interessant, meent *An Moerenhout*. Ze heeft vijf eerder punctuele vragen voor de sprekers.

Verschillende sprekers gaven aan dat er verwarring heerst omwille van het gebrek aan uniforme definities en verschillende regelgevingen. Zijn er nog andere zaken waar verwarring over is? Welke vragen krijgen de sprekers het vaakst over samenwonen of cohousing?

Samenhuizen schetste mooi de problematiek van onderbewoning, met de mismatch tussen de woning- en gezinstypes. Het zou gaan om 1,4 miljoen onderbezette woningen. Hebben de sprekers voorstellen om die onderbewoning aan te pakken?

Is het een piste om vanuit de overheid een modelcontract aan te bieden, en zo een antwoord te bieden op de onduidelijkheid die vandaag leeft?

De VVSG beklemtoonde de grote verschillen tussen steden en gemeenten, zowel op het vlak van expertise als wat betreft de omgang met de regelgeving. Het lid meent dat sommige gemeenten sterker geneigd zijn om in te zetten op woningdelen dan andere. Wat is hiervan volgens de VVSG de oorzaak? Een van de factoren die werden genoemd, is de betrokkenheid van doelgroepen. Zijn er nog andere motieven? Hoe kunnen lokale besturen worden aangemoedigd om wel in te zetten op woningdelen en cohousing?

Verschillende sprekers gaven aan dat het moeilijk is om een lening te bekomen voor initiatieven inzake woningdelen of cohousing, vooral bij gebrek aan wettelijk kader. Kan dergelijk kader het verstrekken van leningen vereenvoudigen? Zijn er nog andere belemmeringen die moeten worden aangepakt?

1.2. Tussenkomen van Bruno Tobback

Bruno Tobback dankt de sprekers voor de boeiende uiteenzetting. Het is de verdienste van de conceptnota dat deze een brede discussie in gang heeft gezet.

Uit de verschillende toelichtingen leert het lid dat er tal van problemen zijn op het vlak van samenhuizen, woningdelen, cohousing en dergelijke. Hij stelt vast dat er in zijn stad Leuven enerzijds zeer strenge regels zijn om speculatie en het opdelen van woningen voor studentenkoten tegen te gaan. Bepaalde vastgoedactoren houden er volgens hem immers gangsterpraktijken op na, met een nefaste invloed op de woningprijzen in de stad. Anderzijds promoot de stad in een aantal gevallen zeer actief het woningdelen in allerlei vormen, meestal gekoppeld aan zorg.

Is een uniforme regeling volgens de sprekers mogelijk en noodzakelijk? Kan alles worden vervat in een standaardpakket? Zo ja, hoe en onder welke voorwaarden moet dat gebeuren? Wat zijn de regelgevende prioriteiten om hinderpalen weg te werken? Is het mogelijk de veelheid aan woonvormen te vatten in een min of meer sluitend systeem? Het lid hoorde immers zowel voorbeelden van inspirerende projecten als van ongewenste situaties op het vlak van woningdelen.

1.3. Tussenkost van Inez De Coninck

Inez De Coninck dankt de sprekers voor de interessante toelichtingen.

Het lid is verheugd dat de presentaties de nodige aandacht schonken aan de betaalbaarheid. Haar eerste en belangrijkste bezorgdheid is immers dat het woningdelen niet zal worden gebruikt door jonge mensen, maar dat huisjesmelkers gezinswoningen per kamer zullen verhuren aan mensen die het nu al moeilijk hebben in de maatschappij. Dat komt ook de woningkwaliteit niet ten goede. Het zorgt wel voor meer inkomsten voor de verhuurder dan wanneer hij de woning zou verhuren als eengezinswoning. Deze problematiek komt in de conceptnota aan bod. Hoe kan dit ongewenst neveneffect volgens de sprekers worden vermeden?

Een tweede bezorgdheid is dat het voorstel er volgens het lid voor zal zorgen dat eengezinswoningen schaarser zullen worden, waardoor het voor jonge gezinnen nog moeilijker zal worden een dergelijke woning te vinden. Zo wordt een bijkomend probleem gecreëerd op de woningmarkt. Wat is hierover de mening van de sprekers? Wordt het mogelijk prijsopdrijvend effect op de woningmarkt onderzocht?

Het is de taak van het beleid om ervoor te zorgen dat het leven van huisjesmelkers niet makkelijker wordt gemaakt. Daarvoor is controle nodig. Met enkel een meldingsplicht wordt het volgens het lid moeilijk om kwaadwillige verhuurders uit het systeem te weren. Hoe kijken de sprekers daarnaar? Een van de pistes is het maken van een onderscheid tussen situaties waarbij de eigenaar al dan niet zelf in de woning woont. Is het zinvol dat aspect mee te nemen?

Het lid is tevreden dat de VVSG stelde dat het aanvragen van een omgevingsvergunning geen onmogelijke stap is. Ze gaf dit zelf reeds aan bij de bespreking van de conceptnota. Er worden dagelijks vergunningen afgeleverd, waarbij de toets met de goede ruimtelijke ordening wordt gemaakt.

Het commissielid waardeert ook de link die verschillende sprekers legden met de bouwshift, zeker wat de zonevreemde woningen betreft. Het zou een ongewenst effect zijn om net die woningen te gaan benutten voor woningdelen.

Verschillende gemeenten hebben stedenbouwkundige verordeningen voor meergezinswoningen, waarbij ze de kwaliteit willen garanderen. Dat is ook het geval in haar gemeente. Zo wordt er onder meer gevraagd dat elk appartement over een buitenruimte beschikt, dat er plaats is om fietsen te stallen, om afval te bergen en dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Wat is het standpunt van de sprekers om dergelijke stedenbouwkundige verordeningen uit te breiden naar woningdelen?

1.4. Tussenkost van Leo Pieters

De tussenkomsten van de sprekers waren vrij uiteenlopend, meent *Leo Pieters*, met langs beide zijden interessante argumenten. Het is de taak van de commissie dit samen te brengen. Woningdelen is op zich een goed idee, maar het moet goed geregeld worden.

Een aantal sprekers verwees naar de bevoegdheidsverdeling, waarbij het federaal niveau onder meer het eigendomsrecht en het opstalrecht regelt. Er bleek

onduidelijkheid over het statuut van coöperatief aandeelhouderschap van woningen. Dat heeft implicaties op de financiering. De juridisch-fiscale en verzekerings-technische aspecten worden ook federaal geregeld. Wat als het misloopt? Wie is aansprakelijk indien er schade ontstaat in of vanuit de gemeenschappelijke ruimten?

Moeten de diverse vormen van woningdelen onder één noemer worden geplaatst, of moet elk type afzonderlijk worden benaderd, om van daaruit de hindernissen in kaart te brengen?

1.5. Tussenkost van Stijn De Roo

Door alle presentaties naast elkaar te zetten, is dit bijna een minidebat geworden, stelt *Stijn De Roo*. De probleemstelling kwam uitgebreid aan bod, met verwijzingen naar alleenstaanden, de bouwshift, de woningnood, leegstand en onderbezetting. De oplossingen werden daarentegen vanuit diverse invalshoeken benaderd.

De conceptnota beklemtoont volgens het lid vooral de problematiek van de sociale uitkeringen. Mensen die woningdelen, zouden hun volledige uitkering moeten kunnen behouden. Het lid noemt dit een nobele bedoeling, maar men moet erover waken dat mensen die vanuit een relationeel oogpunt gaan samenwonen niet worden benadeeld. Sociale uitkeringen zijn immers net zo ontworpen dat ze kunnen worden aangepast wanneer bepaalde kosten worden gedeeld.

De conceptnota hecht veel belang aan de tijdelijkheid. Diverse sprekers gaven echter aan dat die tijdelijkheid in de praktijk een bijna permanent karakter kan krijgen. Wat denken de sprekers over tijdelijke concepten in relatie tot wonen? Kennen ze goede praktijkvoorbeelden waar die tijdelijkheid wel gewaarborgd is?

De bedoeling van woningdelen kan nobel zijn, maar verschillende sprekers wezen ook op het risico voor huisjesmelkerij. Op welke manier kan dergelijk misbruik volgens de sprekers worden tegengegaan?

Waarom is een apart statuut voor woningdelen nodig? Bij zorgwonen is er een zeer afgebakende en duidelijke finaliteit, maar bij deze woonvormen is dat veel minder het geval. Als het louter is omdat meerdere huishoudens niet in een eengezinswoning kunnen wonen, is het dan niet beter het onderscheid tussen een- en meergezinswoningen te schrappen? Dat is een open vraag, waarover het lid graag de mening van de sprekers kent.

1.6. Tussenkost van Gwenny De Vroe

Gwenny De Vroe dankt de sprekers namens haar fractie en de indieners van de conceptnota. Als liberaal vindt ze het belangrijk dat iedereen de vrije keuze heeft om te wonen waar hij of zij wil. Ze ziet nog steeds heel wat belemmeringen op het vlak van woningdelen. Dat is ook de reden waarom de conceptnota werd ingediend. Er is volgens haar een nood aan een duidelijk kader.

De noden die in de conceptnota worden benoemd, worden door de sprekers onderschreven. Wel was er een grote verscheidenheid in de tussenkosten. Op basis daarvan moeten de parlementsleden een puzzel leggen om tot een degelijk parlementair initiatief te komen.

De conceptnota bevat een definitie van woningdelen. Op basis van de toelichtingen kan daar mogelijks nog aan gesleuteld worden. De meningen hierover liepen uiteen, gaande van concrete voorstellen van definities tot twijfels over het nut van dergelijke definitie.

Woningdelen raakt meer en meer ingeburgerd, en ook in het kader van de vluchtelingencrisis zou het een oplossing kunnen bieden. Het lid meent dat moet worden nagegaan voor welke vormen van woningdelen zich echt een probleem stelt, en welke kaders er in de VCRO of de Vlaamse Codex Wonen moeten worden opgenomen.

Het lid stelt vast dat woningdelen bij bepaalde doelgroepen gemakkelijker verloopt, zoals bijvoorbeeld bij de proefomgeving experimentele woonvormen. Het betreft vooral initiatieven op het vlak van zorg en sociaal wonen. De indieners van de conceptnota willen dit ruimer bekijken.

Woningdelen is volgens het lid een oplossing in het kader van de betaalbaarheid. Ook daar hoorde het lid andere meningen over. Zo zou woningdelen prijsopdrijvend zijn. Ze ziet daarentegen vooral een onderbenutting van de huidige woningvoorraad. Ze vreest ook dat het aantal eengezinswoningen zal verminderen. Woningdelen – en dus niet het opdelen van woningen – kan daarvoor een oplossing zijn.

Er werd gewezen op het verschil tussen tijdelijk en permanent woningdelen en het risico op huishoudensmelkerij. De indieners van de conceptnota gingen uit van een tijdelijk karakter met een meldingsplicht, als flexibele manier om wijzigingen in de samenstelling van de huishoudens te melden. Bepaalde sprekers pleitten voor een meer permanente regeling. Het lid hoort hierover graag de reacties van verschillende sprekers.

Sommige sprekers benadrukten het belang van de juiste locaties. Dat is niet opgenomen in de conceptnota. Het lid is er niet van overtuigd dat het woningdelen locatiegebonden moet zijn. Dat kan volgens haar een prijsopdrijvend effect hebben in bepaalde gebieden. Wanneer woningdelen voor iedereen wordt toegestaan, is iedereen gelijk voor de wet. Wat is hierover de mening van de sprekers? Daaraan gekoppeld meent het lid dat men inventiever moet omgaan met het parkeerbeleid. Vroeger was autodelen beperkt tot steden, maar ook in kleinere gemeenten is dit intussen in opgang. Ook dat moet worden gestimuleerd. Men moet flexibeler inspelen op de huidige vragen en noden. Het lid is er van overtuigd dat de conceptnota hiertoe bijdraagt. Deze zal moeten worden herwerkt, maar het lid is vooral benieuwd naar de reacties van de sprekers op elkaars toelichtingen.

Tot slot gaat het lid in op de meldingsplicht. Deze werd in de conceptnota ingeschreven omdat het zeer flexibel is, en de woning ook een eengezinswoning blijft. Indien men naar een vergunningsplicht zou gaan, is er een evolutie naar meergezinswoningen. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Het Federaal Planbureau berekende dat in 2060 meer dan de helft van de huishoudens alleenstaanden zullen zijn. Een ommezwaai is dus nodig. Het lid denkt dat het woningdelen een zeer eenvoudige, belangrijke oplossing kan zijn om vereenzaming tegen te gaan en de betaalbaarheid te verbeteren.

2. Replieken

2.1. Repliek van Roland Kums

Roland Kums verduidelijkt dat een groep mensen nu reeds kan samenwonen in een eengezinswoning. Er mag uiteraard geen sprake zijn van overbewoning. Maar door woningdelen te beperken in ruimte, beknot men de huidige situatie.

Het klopt dat er een instrumentarium is dat woningdelen toelaat. Bijvoorbeeld de RVA kijkt naar de feitelijke gezinssituatie, en wanneer dat autonome huishoudens zijn, worden zij als alleenstaand beschouwd. De meerwaarde van de conceptnota is dat woningdelen wordt vereenvoudigd en gefaciliteerd.

Inez De Coninck suggereerde dat de aanwezigheid van een inwonende eigenaar meer garanties biedt op woningkwaliteit en huisjesmelkerij voorkomt. Dergelijke vorm van woningdelen, waarbij een eigenaar wil samenwonen met meerdere mensen, is in opmars. Ze opereren momenteel in een grijze zone: in sommige gemeenten wordt dit beschouwd als kamerverhuur, in andere gemeenten kan het wel onder de vorm van solidair samenwonen. Dat is heel divers.

In steden waar woningdelen populair is, zoals Gent en Leuven, wordt een druk op de huurprijzen van eengezinswoningen vastgesteld. Dit zou kunnen worden voorkomen door voorwaarden op het vlak van de huurprijs te koppelen aan de meldingsplicht.

Wat betreft het tijdelijke of permanente karakter, is Samenhuizen van mening dat wonen en de manier waarop men woont een grondrecht en een eigen keuze is. De spreker stelt vast dat woningdelen vooral populair is bij jonge mensen, maar er zijn evenzeer oudere mensen die voor een lange periode willen woningdelen.

Indien een meldingsplicht zou worden ingevoerd, pleit de spreker voor een afzonderlijke registratie, waardoor men een beter zicht kan krijgen op de omvang van het woningdelen.

2.2. Repliek van Kathleen Van der Veken

Kathleen Van der Veken noemt de aanpak van onderbenutte woningen een belangrijke maatschappelijke kwestie in Vlaanderen. Ze pleit voor een communicatieplan om de voordelen van het woningdelen aan een ruim publiek kenbaar te maken. Studies wijzen uit dat ongeveer een derde van de bevolking bereid is om bepaalde ruimten te delen – dat gaat dan zowel over leefruimte maar ook over niet-leefruimten zoals bijvoorbeeld tuinen. Een bepaald segment van de bevolking kan hierdoor dus aangesproken worden. Alvorens te communiceren, is er wel een plan of kader nodig om het woningdelen mogelijk te maken, om te vermijden dat de campagne meer vragen oproept dan antwoorden biedt.

Er zijn modelcontracten beschikbaar. Aan alle projecten die door de provincie Vlaams-Brabant worden gesteund, werd als voorwaarde gesteld dat zij hun kennis moeten delen. Zo werden diverse huurcontracten, notariële aktes, verblijfs- en dienstovereenkomsten verzameld. Deze kunnen zeker ter beschikking worden gesteld indien daar interesse voor is.

Bruno Tobbacq stelde de vraag of een uniforme regeling mogelijk is, en welke de prioriteiten zijn. Vanuit de ervaring van het zorgwonen, stelt de spreker vast dat dit opgang kende van zodra er een definitie en duidelijke voorwaarden werden opgenomen in de regelgeving (meldingsplicht, federale code in het bevolkingsregister) en de lokale woonloketten hier actief rond aan de slag gingen.

Of de definitie van woningdelen in de VCRO of de Vlaamse Codex Wonen thuis hoort, dient te worden onderzocht. De gezamenlijke visie over de beleidsdomeinen en -niveaus heen, blijft wel belangrijk. Dat is ingebouwd in het traject van Wonen-Vlaanderen rond het faciliteren van nieuwe woonvormen. Er is overleg met onder meer het Departement Omgeving en het federale niveau. Het kan een opportuniteit zijn om de conceptnota daaraan te koppelen, en een integrale oplossing te bewerkstelligen.

Huisjesmelkerij is een terechte vrees van gemeenten. Anderzijds is het volgens de spreker ook een doodoener, omdat men misbruik nooit helemaal kan uitsluiten. Ook nu zijn er al praktijken van huisjesmelkerij in eengezinswoningen. Een nieuw kader zal daar geen verschil in brengen. Gemeenten beschikken over procedures om daartegen op te treden, onder meer inzake vergunningen, woningkwaliteit en

controle op de inschrijving in het bevolkingsregister. De spreker stelt echter vast dat gemeenten vaak over te weinig middelen beschikken om dergelijke handhaving en controles uit te voeren.

Verschillende commissieleden uitten de vrees dat er door woningdelen eengezinswoningen zouden verdwijnen. De spreker meent dat dit net het punt is waar men naast elkaar aan het praten is: de conceptnota heeft het niet over het opdelen van woningen, maar over het delen van woningen, met als doel de eengezinswoningen te behouden door ze tijdelijk of permanent te laten gebruiken door een groep bewoners. Op termijn kunnen die woningen evenwel opnieuw bewoond worden door een klassiek gezin.

Wat betreft het tijdelijk wonen, verwijst de spreker naar het project het Brughuis in Leuven. Dat is een doorstroomwoning voor jongeren uit de bijzondere jeugdhulp, die uit de leefgroepen komen en op deze manier hun eerste stappen naar zelfstandig wonen zetten. Ze wonen samen met reguliere studenten en er is een omkadering door welzijnsdiensten. Deze vorm van woningdelen is dus tijdelijk, en heeft tot doel door te stromen naar een klassieke woning of een ander woningdeelinitiatief.

Verschillende leden uitten hun twijfels over het belang van een apart statuut. Volgens de spreker is dergelijk apart statuut evenwel nodig. Zoals bleek uit haar uiteenzetting, levert de categorisering van woningdelen als een- of meergezinswoning tal van problemen op. De suggestie om die termen te schrappen, is volgens de spreker een valabel alternatief. De vraag stelt zich wel hoe dat in de praktijk (bijvoorbeeld in RUP's) zal worden geregeld. Dat dient nader te worden onderzocht.

2.3. Repliek van Emilie Verwimp

Emilie Verwimp beaamt dat er momenteel geen vergunningsplicht is wanneer meerdere personen samenwonen in een eengezinswoning. Dat lijkt haar ook niet nodig. Bij het opdelen van een woning blijft een vergunningsplicht wel noodzakelijk, net om huisjesmelkerij tegen te gaan of om lokale besturen de mogelijkheid te geven om te sturen op verdichting en bepaalde kwaliteitseisen. Een melding is hiervoor minder geschikt. Binnen het Departement Omgeving loopt een traject waarbij men nadenkt over een andere invulling van de melding- of vergunningsplicht.

Het Departement Omgeving is betrokken bij het traject van het agentschap Wonen-Vlaanderen omtrent nieuwe woonvormen. In een eerste fase wordt bekeken welke struikelblokken er zijn binnen het beleidsveld Wonen. Die fase wordt momenteel afgerond. In een tweede fase wordt de andere Vlaamse regelgeving onder de loep genomen. De zaken die vandaag aan bod kwamen, worden daarin meegenomen. In een laatste fase wordt naar afstemming gezocht met de federale regelgeving. De spreker ervaart dat de problemen zich vooral situeren bij de inschrijving in het bevolkingsregister, bij sociale uitkeringen en bij het bekomen van leningen. Dat dient samen met de betrokken Vlaamse en federale instanties te worden bekeken.

Het Departement Omgeving startte recent een leertraject rond coöperatief wonen. Steden en gemeenten kunnen tot 16 mei 2022 projecten indienen. Er zullen vijf proefprojecten worden geselecteerd. Het Departement Omgeving ziet mogelijkheden voor het coöperatief wonen, als tussenvorm tussen huur en eigenaarschap. Zo kan het een oplossing bieden voor onderbewoning. Veel ouderen zijn immers niet geneigd hun woning te verkopen, omdat ze er eigenaar van zijn. Coöperatief wonen kan hen ertoe aanzetten een woning te bewonen die beter aansluit bij hun noden.

2.4. Repliek van Erik Wieërs

Erik Wieërs stelt dat wanneer men bepalingen over woningdelen wil opnemen in de VCRO, men steeds raakt aan belastingtechnische mechanismen. Een aantal sprekers pleiten ervoor het onderscheid tussen een- en meergezinswoningen op te heffen, en dat ongeacht de woning bewoond wordt door een klassiek gezin of een groep medebewoners. Dat heeft uiteraard fiscale consequenties.

De opmerkingen over het risico op huisjesmelkerij, het mogelijk verdwijnen van eengezinswoningen, stadsvlucht en zonevreemde bewoning, wijzen erop dat er zich ruimtelijke problemen kunnen stellen. Het woningdelen moet dan ook ruimtelijk worden benaderd. Men kan stellen dat iedereen het recht heeft om overal met anderen woningen te delen. Maar als men op termijn tot een duurzame ruimtelijke ordening wil komen, zal men moeten durven zeggen dat woningdelen op sommige plekken niet kan.

De spreker noemt de vragen over de tijdelijkheid interessant. Volgens hem is wat in een woning gebeurt steeds tijdelijk. Sommige gebouwen hebben een doorlooptijd van 400 jaar en transformeren dus doorheen die periode. Ook de gezinssamenstelling wijzigt doorheen de tijd. Hij zou zich daar niet te veel zorgen over maken.

De conceptnota stelt dat woningdelen positief is, omdat het vereenzaming kan tegengaan. Dat klopt, maar niet iedereen die alleen woont, is eenzaam. Voor sommigen is dat een bewuste keuze. Naast woningdelen, moet men dus ook aandacht hebben voor het opdelen van woningen. In sommige goed ontsloten verkavelingen zou opdeling het ruimtelijke rendement kunnen verhogen, maar wordt dit verboden door de verkavelingsvoorschriften.

De spreker heeft het gevoel dat de Vlaamse Regering dergelijke zaken vrij instrumenteel benadert. Alles zit in bepaalde vakjes of beleidsdomeinen. In ruimtelijke kwesties komen die zaken allemaal samen. De spreker pleit ervoor de ruimtelijke transitie als een gemeenschappelijk project te zien, en na te gaan hoe het woningdelen zich in die transitie inpast.

Wat het opdelen van woningen betreft, meent de spreker dat er ruimte moet worden gemaakt voor wooncoöperaties, waarbij men via een aandeel een woonrecht kan krijgen zonder eigenaar te worden van de grond en speculatie in de hand te werken.

2.5. Repliek van Peter Vermeulen

Peter Vermeulen illustreert het gevarieerde gebruik van eengezinswoningen aan de hand van een voorbeeld uit De Haringrokerij. Op 35 jaar tijd werd eenzelfde eengezinswoning in verschillende constellaties gebruikt: voor een klassiek gezin, zonder en met een inwonende ouder, voor jonge kinderen, voor een inwonende student, voor tijdelijke bewoning door oudere kinderen enzovoort. Dat is dus 35 jaar flexibiliteit, wat altijd en overal zo is. Daar kwam nooit een vergunning aan te pas. Wanneer hij dit vergelijkt met de discussie over woningdelen en alle mogelijke definities met tal van nuances, vreest hij dat men door de bomen het bos niet meer zal kunnen zien.

Bruno Tobback vroeg of een uniforme regeling nodig is. Volgens de spreker is dit aangewezen. Dergelijke regeling moet voldoende flexibel en maatschappelijk goed onderbouwd zijn. Erik Wieërs benadrukte het belang van een gezamenlijke aanpak. De spreker meent dat de coöperatieve aanpak daarvoor het enige spoor is. Ook lijkt het bouwblok hem een goede schaal om op te werken, zowel wat betreft de renovatie of heropbouw van het patrimonium als qua sociale contacten. De

coöperatieve aanpak op bouwblokniveau biedt een alternatief voor de 'verappartementisering' door projectontwikkelaars op zoek naar snel financieel gewin.

Naast het juridische en fiscale kader, moet worden bekeken hoe men mensen met lage inkomens financieel kan ondersteunen om te participeren in dergelijk coöperatief model. Zo bouwen ze ook een vermogen op en komt de realisatie van het woonrecht dichterbij.

2.6. Repliek van Xavier Buijs

Xavier Buijs heeft de indruk dat er wordt gesproken over twee groepen: mensen die zelf kiezen om te gaan samenleven en mensen die daartoe worden gedwongen. De spreker hoopt uiteraard dat lokale besturen projecten van het eerste type zoveel mogelijk ondersteunen en vergunnen. Dat is anders wanneer het gaat om gedwongen keuzes. De conceptnota noemt de betaalbaarheid een van de redenen om het woningdelen in te voeren. Men moet beseffen dat er een markt is voor het opsplitsen van dergelijke woningen. Nu is dit vergunningsplichtig, maar de conceptnota wil dat vervangen door een meldingsplicht. De spreker noemt dit een stap achteruit. Op die manier verliezen lokale besturen een instrument om te sturen, wat de VVSG wil voorkomen. De vergunningsplicht kan maatwerk bieden, bijvoorbeeld door het aantal entiteiten te beperken, of bepaalde gemeenschappelijke ruimten op te leggen. Dat kan niet via een meldingsplicht. Een lokaal bestuur kan daar enkel akte van nemen, en er geen voorwaarden aan verbinden.

Indien mensen momenteel willen samenwonen, is dat niet vergunningsplichtig. De VVSG is daar ook geen vragende partij voor. Maar er zijn wel gevolgen voor de vervangingsinkomens. De doelgroepen die hier werden voorgesteld, hebben veelal een eigen inkomen. Wie uit financiële noodzaak een woning deelt, dreigt een deel van zijn of haar vervangingsinkomen te verliezen. Het is een maatschappelijke discussie of de vervangingsinkomens voor alleenstaanden of samenwonenden in dergelijke gevallen even hoog moeten zijn. Daarvoor zijn zowel argumenten pro als contra.

Meer algemeen is de VVSG eerder voorstander van wetsmatiging dan van bijkomende regelgeving. De spreker vreest dat lokale besturen zullen worden gedwongen om via gemeentelijke verordeningen of lokale RUP's het woningdelen in goede banen te leiden. Daardoor verliest men mogelijkheden tot maatwerk op het niveau van individuele projecten en ontstaat er een bijkomende planlast.

Inez De Coninck stelde voor om de eigenaar te verplichten de woning te bewonen. Dat is volgens de spreker een stap vooruit, al is dit geen alternatief voor de vergunningsplicht.

De voorbije jaren hebben lokale besturen, provincies en de Vlaamse overheid een sprong gemaakt in het denken over het woningdelen. Het is volgens de spreker een misverstand dat lokale besturen dergelijke initiatieven ongenegen zouden zijn. Er is behoefte aan goede en inspirerende voorbeelden. Maar in bepaalde gevallen moeten voorwaarden kunnen worden opgelegd.

2.7. Repliek van Trui Maes

Trui Maes beklemtoont dat de conceptnota gaat over huisdelen en niet over het opsplitsen van woningen. Ze noemt het logisch dat een opsplitsing vergunningsplichtig is. Maar het woningdelen gaat over een woonrecht van meerdere personen in een huis, zoals een groot gezin. Ze wil absoluut vermijden daar een vergunningsplicht aan te koppelen, want dat hangt samen met de bestemming, terwijl de bestemming van een woning bij woningdelen niet wijzigt. Enkel het gebruik verandert, zoals ook geïllustreerd door Peter Vermeulen.

Het onderscheid dat Xavier Buijs maakt tussen vrijwillig en gedwongen woningdelen, klopt volgens de spreker niet. Gemeenschappelijk wonen is volgens Samenhuizen net een keuze om zo te gaan wonen, en onderlinge afspraken te maken. De spreker pleit voor een goede, uniforme definitie van gemeenschappelijk wonen, met een onderscheid tussen individueel wonen met gemeenschappelijke ruimten en wonen onder een dak. Mensen die aan dergelijke definitie voldoen, zouden moeten worden vrijgesteld van een hoop belemmerende regels. Als het bijvoorbeeld gaat om parkeernormen, zijn het net huisdelers en woongroepen die effectief kiezen voor autodelen.

Dergelijk voorstel is vergelijkbaar met het zorgwonen, waarbij ook enkel een meldingsplicht geldt, en bepaalde voorwaarden worden afgetoetst. Volgens de spreker hoeft de eigenaar de woning niet te bewonen. Het is een groep die een woning huurt, en iedereen die er woont, moet op het domicilieadres kunnen worden ingeschreven, via een bijzondere code in het rijksregister.

2.8. Tweede repliek van Xavier Buijs

Wie wil samenwonen, kan dat op dit moment doen, stelt *Xavier Buijs*. Dat is niet vergunningsplichtig. De VVSG is geen vragende partij daarvoor een meldingsplicht in te voeren. Er zijn consequenties op het vlak van de vervangingsinkomens, maar dat is een federale bevoegdheid. De spreker vindt niet dat dit via de VCRO moet worden geregeld. Het is ook een maatschappelijke discussie of mensen die woningdelen een ander statuut bekomen dan mensen in een relatie.

2.9. Repliek van Leo Pieters

Waarmee moet men volgens de sprekers starten om het woningdelen te faciliteren, vraagt *Leo Pieters*.

Xavier Buijs noemt de dialoog met de federale overheid een prioriteit (*De andere sprekers beamen dat non-verbaal*).

Peter Vermeulen verwijst naar coöperatief gedachtegoed. Voorts dienen het brede woonbeleid en ruimtelijk beleid vanuit deze en andere commissies gezamenlijk te worden aangepakt.

Gwenny DE VROE,
voorzitter

Tinne ROMBOUTS
Leo PIETERS,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

| | |
|----------|--|
| CLT | Community Land Trust (een verenigingsvorm die (gemeenschaps)gronden verwerft, ontwikkelt en beheert) |
| FOD | Federale Overheidsdienst |
| RenoseeC | Renovaties met Sociale, Economische en Ecologische meerwaarde via Collectieve aanpak |
| RUP | ruimtelijk uitvoeringsplan |
| RVA | Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening |
| VCRO | Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening |
| VVSG | Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten |