

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 131

van **GWENNY DE VROE**

datum: 27 oktober 2022

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Nieuwe woonvormen - Kernverdichting en kleinschalig wonen

Op 13 juli 2022 verspreidde het Departement Omgeving de 'Leidraad omgevingsregelgeving voor kleinschalige duurzame constructies die voor bewoning of recreatief verblijf worden gebruikt'. Daarin staat: "Een tiny house als woning binnen het bestaande woonweefsel kan een vorm van verdichting zijn, wat bij kan dragen aan de goede ruimtelijke ordening, op voorwaarde dat de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. Buiten het bestaande woonweefsel kan het versnippering van de open ruimte in de hand werken, wat vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst is."

1. Onder de noemer tiny house vallen in de leidraad constructies zoals tiny houses, containerwoningen, stacaravans, slow cabins, yurts, pods enzovoort, bedoeld om in te wonen of als recreatief verblijf.
 - a) Wat is de precieze finaliteit van de leidraad?
 - b) Op welke manier dient de leidraad als aanzet tot een regelgevend kader?
 - c) Hoe werd de leidraad bekendgemaakt bij lokale besturen of andere ambtenaren die werken rond deze materie?
2. Minister Diependaele gaf in de vergadering van de commissie Wonen van 20 oktober 2022 in antwoord op vraag om uitleg nr. 3933 aan dat de eerste fase van het onderzoek naar de knelpunten voor nieuwe woonvormen is afgerond. Momenteel doet men in een tweede fase een inventarisatieoefening met betrekking tot andere Vlaamse beleidsdomeinen zoals Omgeving en Ruimtelijke Ordening.
 - a) Wat is de stand van zaken van de inventarisatieoefening met betrekking tot de beleidsdomeinen van de minister?
 - b) Wat zijn de eerste bevindingen binnen deze oefening?
 - c) Wat zijn de voornaamste knelpunten met betrekking tot kleinschalig wonen?
 - d) Wanneer kunnen we een definitief resultaat van die oefening verwachten?
3. Het begrip tiny house is momenteel niet gedefinieerd in de regelgeving.

In welke mate meent de minister dat een afgebakende definitie wenselijk is?
4. Het Departement Omgeving heeft een studie besteld naar de prijsopdrijvende effecten die gepaard gaan met verdichtingsprojecten.
 - a) Wat zijn de voornaamste bevindingen uit die studie?
 - b) Welke knelpunten met betrekking tot verdichtingsprojecten identificeert de minister?



**Vlaams
Parlement**

- c) Wat zijn de voornaamste conclusies die zij daaruit trekt?
 - d) Welke oplossingen wil zij bieden om prijsopdrijvende effecten te temperen of tegen te gaan?
5. In welke mate is de minister van mening dat de definitie van meergezinswoning aangepast kan worden zodat woonprojecten met een totale vloeroppervlakte van meer dan 250 vierkante meter optioneel bij aanvang opgenomen kunnen worden in het vergunningsregister als een meergezinswoning, ongeacht of ze daar op dat moment voor worden gebruikt?
6. In welke mate meent de minister dat het aangewezen is te onderzoeken of de terminologie eengezinswoningen en meergezinswoningen niet stelselmatig uitgedoofd kan worden in de regelgeving en in de plaats daarvan te werken met woondichtheden en bouwvolumes?
7. In de beleidsnota Omgeving geeft de minister aan dat we toekomstgericht minder oppervlakte zullen moeten innemen per kavel.
- a) Welke initiatieven heeft zij daartoe genomen?
 - b) Welke rol deelt zij het opdelen van woningen toe om het aantal woonentiteiten binnen het bestaand woonpatrimonium uit te breiden?
 - c) Hoe wil zij het opdelen van woningen faciliteren?

ANTWOORD

op vraag nr. 131 van 27 oktober 2022

van **GWENNY DE VROE**

1. De leidraad gaat in op de omgevingsaspecten van kleinschalige constructies die voor bewoning of voor recreatief verblijf gebruikt kunnen worden. Deze leidraad tracht een antwoord te bieden op de meest gestelde vragen hier over.

De leidraad tracht duiding te geven over de vergunningsplicht voor kleinschalige constructies, afhankelijk van het feit of ze opgericht worden om (permanent) bewoond te worden, dan wel dienen als recreatief verblijf.

De leidraad draagt bij aan een uniforme interpretatie van de bestaande regelgeving. De leidraad is via de wetwijzer te raadplegen op de website van het departement Omgeving. De publicatie ervan werd via Yammer gericht gecommuniceerd naar omgevingsambtenaren.

Op basis van diverse vragen die gesteld worden over kleinschalige duurzame constructies die voor bewoning of recreatief verblijf gebruikt kunnen worden, zal ik mijn administratie vragen de leidraad te herwerken, zodat deze hier nog beter aan tegemoet komt.

2. Mijn administratie overlegt op regelmatige basis met de administratie van het Agentschap Wonen-Vlaanderen en maakt deel uit van het projectteam dat de inventarisatie-oefening van de tweede fase opvolgt. Deze oefening wordt echter uitgevoerd door het Agentschap Wonen-Vlaanderen en behoort niet tot mijn bevoegdheden. Voor meer informatie richt u zich best tot collega Diependaele.
3. De VCRO bevat geen definitie van 'tiny house'. Het betreft een specifieke vorm van kleinschalig wonen, waarvan een definitie niet wenselijk is om voldoende flexibiliteit te behouden. In functie van de regelgeving ruimtelijke ordening / omgeving is het enkel belangrijk te noteren dat een "tiny house" – net als een woning, vakantiewoning, chalet, caravan, ... een (vergunningsplichtige) constructie is. Verder is het enkel belangrijk te vermelden dat er een verschil is tussen een constructie voor "wonen" of voor "verblijfsrecreatie" gezien dit verschillende functies betreffen volgens de regelgeving inzake vergunningsplichtige functiewijzigingen.

In die zin is er geen nood om definities uit te werken voor elke vorm van constructie, noch om hier een ander beleid aan te koppelen. Het departement omgeving werkt al geruime tijd aan voorschriften die minder gedetailleerd zijn en minder snel verouderen. Het opnemen van allerhande definities voor diverse woonvormen gaat in tegen deze oefening. Wel maakt mijn administratie werk van maatregelen die het ruimtelijke rendement bevorderen, en die dus ook kleinschalige en gemeenschappelijke woonvormen ten goede komen. De bijdrage aan het onderzoek naar de knelpunten voor nieuwe woonvormen is hier een mooi voorbeeld van.

4. Deze studie is nog niet opgeleverd, ik kan hier dus nog niet verder over communiceren.
- 5-6. Het wijzigen van het aantal woongelegenheden is vergunningsplichtig sinds mei 2000. Deze vergunningsplicht stelde steden en gemeenten ondermeer in staat om een beleid

te voeren op studentenkamers, maar deze regelgeving biedt ook bescherming tegen huisjesmelkerij.

De laatste jaren winnen nieuwe samenlevingsvormen aan belang, gesteund door de hoge woning- en energieprijzen. Het systeem van vrijstellingen, meldingen en vergunningen wordt geëvalueerd, maar we mogen ook niet te licht gaan over het eventueel afschaffen van de vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden. Dit heeft immers gevolgen die ruimer gaan dan de omgevingsregelgeving.

7. Indien we de doelstelling van het BRV om tegen 2040 geen bijkomend ruimtebeslag meer in te nemen willen bereiken, zal het inderdaad nodig zijn om meer te doen met de nog beschikbare ruimte. Dit is mogelijk door een combinatie van intensivering, verweving, hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik. Het opdelen van woningen is dus slechts één van de mogelijkheden. De verschillende vormen van rendementsverhoging zijn evenwaardig en de combinatie ervan zorgt voor een versterkend effect. Het gaat dus niet alleen om verdichting, de creatie van een kwalitatieve leefomgeving staat voorop. In gebieden die nu reeds sterk verdicht zijn, zal ontpitting en vergroening meer aan de orde zijn dan verdichting.

Het ruimterapport 2021 toont aan dat het grootste deel van de nieuwbouw de afgelopen drie jaar bestaat uit meergezinswoningen. Bijna 90% van deze meergezinswoningen komen terecht binnen het bestaande ruimtebeslag en snijden dus geen nieuwe open ruimte