

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

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



Gwenny De Vroe

open 

Toelichting

De uitdaging bestaat er in om ons decretaal en wettelijk wooninstrumentarium te moderniseren én te diversifiëren in functie van de nieuwe maatschappelijke werkelijkheid.

We moeten evolueren van een aanbod- naar een vraaggestuurd woonbeleid dat efficiënt kan reageren op de fors toenemende woonbehoefte.

Woongedrag is volatieler dan ooit

Grote Woononderzoek: 40 procent van Vlaamse woningen huisvest een te klein huishouden

Planbureau: tegen 2060 zal de helft van de gezinnen uit één persoon bestaan door:

- 1) ontgroening
- 2) vergrijzing
- 3) huishoudens die diversifiëren

Keuzes wijken steeds meer af van het wettelijk voorgeprogrammeerde woonmodel dat nog steeds te veel geënt is op het klassieke gezinsmodel

Experimentele woonvormen

2015: VVR faciliteren nieuwe woonvormen -> proefprojecten

Woningdelen: gemeenschappelijk wonen waarbij men één kamer privé heeft en de rest van de ruimten deelt. Gemeenten en uitkeringsinstantie beschouwen woningdelers vaak als samenwonenden omdat ze op één adres en dus op één huisnummer zijn ingeschreven.

Cohousing en cowonen: projecten met autonome wooneenheden. Ieder heeft zijn eigen huisnummer en zo lopen men niet het risico om als samenwonenden beschouwd te worden.

Woningdelen voor iedereen

In alle fasen van het leven

Jongeren die uit hun studentenkot gaan

Mensen die pas een relatiebreuk achter de rug hebben

Bejaarden die na het overlijden van hun partner alleen achterblijven

Woningdelen biedt een antwoord op

vereenzaming & vergrijzing

kinderopvang & mantelzorg

betaalbaar & solidair wonen

-> Ruimtelijk rendement verhogen

-> Gedeeld gebruik en inclusief samenleven stimuleren



Woningkwaliteit

De behoefte aan een flexibeler en rechtzeker kader rond woningdelen kan geen vrijgeleide worden voor misbruiken. Het kan in geen geval de bedoeling zijn om mensen op een 'legale' manier onder te brengen in onrealistisch kleine ruimten en daarvoor overdreven huurprijzen te vragen. Om dergelijke wantoestanden te voorkomen, pleiten de indieners net voor een duidelijk omlijnd kader.



Regeling zorgwonen als leidraad

2009: definitie zorgwonen in VCRO ingeschreven om maatschappelijk relevante vormen van zorgwonen te ondersteunen en de aanvraag administratief te vereenvoudigen

2017: toepassing zorgwonen verruimd -> ondergeschikte wooneenheid kan worden bewoond door maximaal twee personen

Meldingsplicht + afwijking van verkavelingsvoorschriften of stedenbouwkundige voorschriften mogelijk

Voorstel tot wijziging van de regelgeving

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

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

Gevolgen voor de bewoners

Hoewel de bewoners op één adres zijn ingeschreven, worden ze als aparte gezinnen beschouwd. De gezinnen worden dan afzonderlijk belast waardoor ze geen nadelig effect op sociale uitkeringen of sociale voordelen zoals studietoelagen of een werkloosheidsuitkering zullen ondervinden.

Voorstel

Naar analogie van z-code uitzonderingsmaatregel invoeren

Nood aan robuuste definitie woningdelen in VCRO

Conclusie

De indieners van deze conceptnota willen een kader uitwerken waarop initiatieven voor woningdelen zich vervolgens kunnen ontwikkelen. De opname van de definitie van woningdelen in de VCRO, alsook de mogelijkheid van een eenvoudige administratieve procedure zoals de meldingsplicht, zou een enorme impact kunnen hebben op het terrein en ervoor kunnen zorgen dat woningdelen op korte tijd ingang kan vinden in Vlaanderen.

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

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



Vragen of suggesties?

open 