**931** (2020-2021) – Nr. 3
ingediend op 28 maart 2023 (2022-2023)

# Verslag

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
– Nr. 2: Verslag van de hoorzitting

Vlaams Parlement

verzendcode: LEE

*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

1. Toelichting ..... 4
1.1. Woongedrag is volatieler dan ooit ..... 4
1.2. Experimentele woonvormen ..... 5
1.3. Woningdelen ..... 5
1.4. Woningdelen voor iedereen ..... 5
1.5. Woningkwaliteit ..... 6
1.6. Regeling van zorgwonen als leidraad ..... 6
1.7. Voorstel tot wijziging van de regelgeving ..... 6
1.8. Gevolgen voor de bewoners ..... 7
1.9. Conclusie ..... 8
2. Bespreking ..... 8
2.1. Tussenkomst van Mieke Schauvliege ..... 8
2.2. Tussenkomst van Leo Pieters ..... 9
2.3. Tussenkomst van Inez De Coninck ..... 9
2.4. Tussenkomst van Tinne Rombouts ..... 10
2.5. Tussenkomst van Stijn De Roo ..... 11
2.6. Tussenkomst van Bruno Tobback ..... 11
2.7. Repliek van Gwenny De Vroe ..... 12
3. Verder verloop ..... 14
Bijlage: zie de dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be

Op dinsdag 25 januari 2022 besprak de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie 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.

Voor de toelichting maakte Gwenny De Vroe gebruik van een presentatie die is te vinden op de dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be.

*(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)*

## 1. Toelichting

*Gwenny De Vroe* start haar toelichting met de boodschap dat wonen een van de activiteiten is met het grootste ruimtebeslag. Daardoor heeft wonen grote planologische en stedenbouwkundige implicaties. Niet alleen de problematiek van gemeenschappelijke woonvormen, maar ook de kwaliteit van de woning en de woonomgeving hebben een belangrijke band met het ruimtelijk beleid. In het Vlaamse regeerakkoord 2019-2024 (*Parl.St.* Vl.Parl. 2019-20, nr. 31/1) staat bij het beleidsdomein Omgeving als concrete maatregel voor een kwaliteitsvol ruimtelijk beleid onder 'Slimme groei' te lezen: "We streven naar een divers woonaanbod dat tegemoetkomt aan diverse woonwensen en innovatieve woonvormen."

De uitdaging bestaat erin om het decretale en wettelijke wooninstrumentarium te moderniseren én te diversifiëren in functie van de nieuwe maatschappelijke werkelijkheid. Daarbij wil ze evolueren van een aanbod- naar een vraaggestuurd woonbeleid dat efficiënt kan reageren op de fors toenemende woonbehoefte. In het licht van die ambities stellen de indieners van deze conceptnota voor om de mogelijkheden voor woningdelen te implementeren. Dat vergt een aanpassing van de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

### 1.1. Woongedrag is volatieler dan ooit

Gwenny De Vroe stelt dat liberalen het recht op wonen koppelen aan het zelfbeschikkingsrecht, met andere woorden aan de keuze dat alle burgers hun woningwens kunnen realiseren zoals ze dat zelf beogen. Leeftijd of het hebben van één of meer beperkingen mogen geen grond zijn om mensen te betuttelen of in de richting van één welbepaald woon- en zorgmodel te sturen. Het zelfbeschikkingsrecht gaat wat dat betreft hand in hand met het recht op een behoorlijke huisvesting. Om dat te realiseren moet de overheid een aantal hulpmiddelen beschikbaar stellen, zodat mensen maximaal een vrije keuze kunnen maken in hun leven én samenleven.

Hoewel Belgen, zeker in vergelijking met inwoners van andere Europese landen, bovengemiddeld vaker eigenaar van een eigen woning zijn, is een huisje met tuin op maat van een traditioneel huishouden niet langer wat iedereen wil. Het Grote Woononderzoek van 2013 heeft vastgesteld dat ongeveer 40 procent van de Vlaamse woningen een te klein huishouden huisvest. Er liggen dan ook nog heel wat mogelijkheden voor het rapen om het gedeelde ruimtegebruik en inclusief samenleven in de realiteit te brengen. In tegenstelling tot een aantal decennia geleden is het leven van een gemiddelde burger veel minder standvastig, uniform en voorbestemd dan vroeger. Bestaande relaties eindigen, nieuwe relaties worden gestart, gezinnen verdunnen, nieuw samengestelde gezinnen worden gevormd en het aantal singles neemt jaar na jaar toe. Het Planbureau voorspelt bijvoorbeeld dat tegen 2060 de helft van de gezinnen uit één persoon zal bestaan. Onze bevolking ontgroent en vergrijst, en onze huishoudens diversifiëren.

Daarnaast valt het op dat de bevolking steeds meer zelf graag de keuzes maakt en dat vaak ook tot op latere leeftijd doet. Een groeiend aantal onder hen zijn ook

beter bekwaam om die keuzes te maken en komen uit een generatie die van veel meer vrijheden geproefd heeft dan de generaties voor hen. Hun keuzes wijken dan ook hoe langer hoe meer af van het wettelijk voorgeprogrammeerde model, dat nog steeds te veel geënt is op het klassieke gezinsmodel en, wat de zorg betreft, op de verzuiling en collectieve voorzieningen.

### 1.2. Experimentele woonvormen

Het is voor Gwenny De Vroe duidelijk dat de nieuwe vormen van gemeenschappelijk wonen voorlopen op de regelgeving. Experimentele projecten ondervinden daarom vaak moeilijkheden om binnen het bestaande wettelijke kader op te starten. Daarom heeft Open Vld de problematiek al in 2015 op de kaart gezet dankzij een voorstel van resolutie van Gwenny De Vroe over het faciliteren van nieuwe woonvormen (*Parl.St*. Vl.Parl. 2014-15, nr. 391/1-4) Daarin werd de Vlaamse Regering verzocht alle kansen te geven aan alternatieve en innoverende woonconcepten, rekening houdend met de hedendaagse en toekomstige samenleving. Concreet werd gevraagd om het concept cohousing, samenhuizen en andere vormen van gemeenschappelijk wonen te definiëren, problemen in kaart te brengen en regelgevingen af te stemmen om van cohousing en andere moderne woonvormen een volwaardig woonconcept te maken. Ter uitvoering van de genoemde resolutie besloot de vorige Vlaamse Regering een experiment met cohousing op te zetten voor de looptijd van acht jaar. In de tussentijd zou de regelgeving gemoderniseerd worden.

Gemeenschappelijk wonen is de laatste jaren wel degelijk in opmars. Hoewel de proefprojecten absoluut een noodzakelijke stap zijn voor het faciliteren van nieuwe woonvormen en ze nuttige informatie kunnen opleveren, willen de indieners van deze conceptnota een stap verder gaan. Met hun voorstel richten ze zich op een problematiek die onvoldoende meegenomen wordt in de proefomgeving. De conceptnota spitst zich daarom specifiek toe op woningdelen. Op dit moment is de regelgeving daarover een complex en verwarrend verhaal met veel onduidelijkheid en rechtsonzekerheid voor zowel eigenaars als mede-eigenaars of huurders.

### 1.3. Woningdelen

Woningdelen is een vorm van samenhuizen of gemeenschappelijk wonen, waarbij men vaak maar één kamer privé heeft en men voor de rest verschillende ruimten deelt, zoals de keuken en de badkamer. Het is een vorm die meestal voorkomt in eengezinswoningen met maar één adres en dus één huisnummer. Daardoor beschouwen gemeenten en uitkeringsinstanties die woningdelers vaak als samenwonenden.

Dat is heel anders bij cohousing en cowonen, omdat die woonvormen zich toespitsen op projecten met autonome wooneenheden. De problematiek van alleenstaanden die als samenwonenden gezien worden, doet zich bij die woonvormen bijgevolg niet voor, omdat bij cohousing en cowonen ieder zijn eigen huisnummer en zelfstandige wooneenheid heeft. Daardoor lopen ze niet het risico om als samenwonenden beschouwd te worden.

### 1.4. Woningdelen voor iedereen

Woningdelen is een model dat zowel aantrekkelijk is voor jongeren die pas uit hun studentenkot komen, als voor mensen die pas een relatiebreuk achter de rug hebben, voor bejaarden die nu geen enkele andere optie blijken te hebben dan het woonzorgcentrum, of die na het overlijden van hun partner alleen achterblijven in een te grote woning. Mensen maken dus zowat in alle fases van hun volwassen leven keuzes rond wonen en samenleven, soms gewild maar soms ook uit noodzaak. Volgens de indieners van deze conceptnota is het de taak van de overheid

om die woonvraag zo veel mogelijk te faciliteren en te bekijken welke meerwaarde het tijdelijk toestaan van woningdelen hier kan hebben.

Woningdelen kan inspelen op heel wat van die maatschappelijke trends. Denk maar aan de kangoeroewoning waar kinderen hun ouder wordende ouders – die momenteel nog niet in een zorgsituatie verkeren – dichter bij zich hebben, of die grote vierkantshoeve waarin enkele gezinnen een gemeenschappelijk woonproject hebben opgestart. Ze bieden allen een antwoord op de vereenzaming en vergrijzing, de kinderopvang en mantelzorg, de gezinsverdunning, de vraag naar betaalbaar of solidair wonen. Een dergelijke flexibilisering vormt een uitstekende oplossing voor Vlaanderen, waar de ruimte vandaag al schaars is en de politieke consensus erin bestaat om de schaarse open ruimte zo veel mogelijk intact te houden. Het is niet voor niets dat het verhogen van het ruimtelijk rendement als nieuwe stedenbouwkundige strategie naar voren geschoven wordt. Daarnaast worden gedeeld gebruik en inclusief samenleven als gewenste en na te streven kernkwaliteiten beschouwd in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

### 1.5. Woningkwaliteit

De indieners merken op dat de behoefte aan een flexibeler en rechtszeker kader rond woningdelen geen vrijgeleide kan worden voor misbruiken. Zeker in grote steden bestaat bij beleidsmakers de vrees voor huisjesmelkerij. 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. Daarbij valt overigens op te merken dat de wooninfrastructuur in grotere steden sterk kan verschillen met die van plattelandsgemeenten, waar nog vaak grote alleenstaande woningen met een ruime tuin sterk onderbenut worden en dus ruimte bieden voor woningdelen.

### 1.6. Regeling van zorgwonen als leidraad

In 2009 werd de definitie van zorgwonen ingevoerd in de VCRO (*Parl.St*. Vl.Parl. 2008-09, nr. 2011/7) om maatschappelijk relevante vormen van zorgwonen te ondersteunen en de aanvraag administratief te vereenvoudigen. De vergunningsplicht voor zorgwonen werd omgevormd tot een meldingsplicht. Met de Codextrein (*Parl.St.* Vl.Parl. 2016-17, nr. 1149/11) werd in 2017 de toepassing van het zorgwonen verruimd en werd verduidelijkt dat er altijd een meldingsplicht is voor zorgwonen, dat de ondergeschikte wooneenheid kan worden bewoond door maximaal twee personen, en dat dit zowel de zorgbehoevende als de zorgverlener kan zijn. Ook werd opgenomen dat zorgwonen is toegestaan in afwijking van verkavelingsvoorschriften of stedenbouwkundige voorschriften, waardoor het ook mogelijk werd in zonevreemde woningen, bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen die eengezinswoningen voorschrijven.

### 1.7. Voorstel tot wijziging van de regelgeving

Gwenny De Vroe herhaalt dat het regelgevende kader vandaag de mogelijkheden om woningdelen op een rechtszekere manier te implementeren, belet. Aangezien noch de definitie van gemeenschappelijk wonen, noch die van woningdelen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is opgenomen, hebben lokale besturen geen handvatten om daarmee om te gaan. Tegelijk is er een stijgende vraag naar een eenvoudig kader en een eenvoudige procedure om projecten van woningdelen mogelijk te maken.

De toevoeging van de definitie van woningdelen en de vaststelling van de uitzonderlijke omstandigheden waarbinnen woningdelen zou kunnen plaatsvinden in de

VCRO, zou een eerste belangrijke stap zijn. De volgende definitie zou daarvoor in aanmerking kunnen komen:
"Woningdelen: een vorm van wonen waarbij tegelijk voldaan is aan de onderstaande voorwaarden:
a) een of meer ondergeschikte wooneenheden worden in een bestaande woning gecreëerd, waarbij de woningkwaliteit van elke wooneenheid gegarandeerd wordt;
b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;
c) de ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd binnen het bestaande bouwvolume van de woning;
d) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen."

Aangezien de toegevoegde waarde voor de maatschappij, voor de woningdeler zelf, en voor de steden en gemeenten navenant is, wordt voorgesteld om het toepassingsgebied voor woningdelen op basis van een meldingsplicht te introduceren. Bovendien is de vraag naar woningdelen vaak acuut. Het is de bedoeling om een antwoord te bieden op die acute en vaak tijdelijke vraag door middel van een snelle en eenvoudige procedure via een melding. In de VCRO kan dan, vergelijkbaar met de regeling voor zorgwonen, opgenomen worden dat een melding volstaat als die voldoende rekening houdt met enkele randvoorwaarden, als vermeld in de gesuggereerde definitie hierboven. Gezien het tijdelijke karakter van dergelijke situaties is het vanzelfsprekend dat zodra het contract voor het woningdelen beëindigd wordt, dat ook via een melding bekendgemaakt wordt.

De beperking in de tijd en de controle op het garanderen van de woningkwaliteit maakt dat het statuut van eengezinswoning overeind kan blijven: juridisch wordt de regeling voor kamerwoningen niet van toepassing geacht op de terbeschikkinggestelde kamer en blijft de kamer een onderdeel van de eengezinswoning. Maar de bewoner kan op het adres van de aangeboden kamer wel worden gedomicilieerd. Die regeling is vergelijkbaar met de specifieke verordening van onder meer de stad Gent over hospitakamers.

### 1.8. Gevolgen voor de bewoners

Het toevoegen van de definitie van woningdelen kan volgens Gwenny De Vroe gevolgen hebben voor verschillende beleidsdomeinen, die niet uitsluitend tot de Vlaamse, maar ook tot de federale bevoegdheid behoren.

Wat de opname in het bevolkingsregister betreft, refereren de indieners van deze conceptnota aan de regeling met betrekking tot zorgwonen, waar in de onderrichtingen over het bijhouden van de bevolkingsregisters verwezen wordt naar de definitie van zorgwonen in de VCRO. Dat impliceert dat de bewoners van een zorgwoning die aan alle voorwaarden van artikel 4.1.1, 18°, van de VCRO voldoet enerzijds, en de bewoners van de hoofdeenheid anderzijds, als aparte gezinnen beschouwd worden, hoewel ze toch op één adres ingeschreven zijn. Het feit dat ze als twee gezinnen worden beschouwd, brengt met zich mee dat beide gezinnen afzonderlijk worden belast. Het feit dat iemand in een zorgwoning woont heeft daardoor geen nadelig effect op sociale uitkeringen of sociale voordelen zoals studietoelagen of een werkloosheidsuitkering. Als de zorgwoning niet aan alle voorwaarden van artikel 4.1.1, 18°, van de VCRO voldoet, dan kunnen de bewoners niet als aparte gezinnen beschouwd worden. Een soortgelijk effect kan verwacht worden als de definitie over woningdelen, gekoppeld aan alle voorwaarden, ingeschreven wordt in de VCRO.

Daarbij wordt duidelijk gesteld dat het aan de overheden die bevoegd zijn voor de sociale en fiscale wetgeving, toekomt om te beslissen of ze al dan niet op die

gewijzigde regelgeving inspelen. De indieners van deze conceptnota stellen alleen vast dat bij de regeling van zorgwonen, andere sectoren hun wagonnetje eraan hebben vastgemaakt en erop hebben afgestemd. Zo heeft de federale overheid de mogelijkheid gecreëerd om in de bevolkingsregisters de code 'Z' voor zorgwonen op te nemen. Op die manier zijn de bewoners van de zorgeenheid apart van de zorgverstrekkende bewoners ingeschreven. Dat heeft gevolgen voor hun uitkeringen, zowel federale (werkloosheidsuitkering) als Vlaamse (ondersteuning voor personen met een handicap). Ruimtelijke ordening in Vlaanderen heeft daarover geen zeggenschap, maar er is geen reden waarom de federale overheid gemeentes geen instructies kan geven om specifiek voor woningdelen de Z-code toe te kennen aan hun inwoners. Omdat het om een uitzonderingsregeling gaat, is het wel van belang dat in de VCRO een voldoende robuuste definiëring wordt opgenomen, zodat duidelijk is wat woningdelen nu precies wel en niet inhoudt.

### 1.9. Conclusie

Iedereen heeft een dak boven het hoofd nodig. In de zoektocht naar een betaalbare en kwaliteitsvolle woning ontdekt de burger steeds vaker nieuwe woonvormen. Niet alleen de bevolkingstoename en de beperkte open ruimte, maar ook de veranderende gezinssamenstellingen, de stijgende prijzen van huur- en koopwoningen, en het sociale aspect zetten alsmaar meer personen ertoe aan om nieuwe, gemeenschappelijke woonvormen te overwegen, vaak wel met de uitdrukkelijke wens om ook over de nodige privacy en eigen ruimte te beschikken.

De indieners van deze conceptnota willen een kader uitwerken waarop initiatieven voor woningdelen zich vervolgens kunnen ontwikkelen. Momenteel botst de ontwikkeling van die woonvorm op reglementaire belemmeringen en obstakels. 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 toch ingang kan vinden in Vlaanderen. De voordelen voor de maatschappij spreken volgens Gwenny De Vroe voor zich.

## 2. Bespreking

### 2.1. Tussenkomst van Mieke Schauvliege

*Mieke Schauvliege* erkent de problematiek. Iedereen zoekt naar manieren om betaalbaar wonen te stimuleren, om de bouwshift te realiseren en om de gezinsverdunning naar meer eenpersoonsgezinnen voor te bereiden. Daar zal het woonpatrimonium op moeten afgestemd worden. Zij onderschrijft de uitgangspunten in deze conceptnota en is het volledig eens met de vaststelling dat aan deze problemen moet worden gewerkt.

Zij is het wel niet eens met de inhoud van de conceptnota en de voorstellen die door de indieners worden gedaan. De nota focust op woningdelen door verschillende personen zonder familierelatie. De indieners willen het daarbij juridisch mogelijk maken om de modaliteiten van de vrij recente regeling rond zorgwonen uit te breiden naar bewoners zonder een zorgrelatie. Groen vindt dat geen goede oplossing en heeft daar een aantal bedenkingen bij.

De eerste bedenking gaat over de meldingsplicht die de indieners willen hanteren. Dat is wel heel vrijblijvend. De lokale overheid weet daardoor onvoldoende wat er op haar grondgebied gebeurt en heeft geen mogelijkheden om daarop te sturen, wat belangrijk is om de bouwshift te kunnen realiseren.

De tweede bedenking gaat over de mogelijkheid om af te wijken van verkavelingsvoorschriften of stedenbouwkundige voorschriften. Een slecht gelegen woning, een

niet-vergunde woning of een woning met een bouwovertreding kan dan toch ingezet worden voor woningdelen. Aan verafgelegen woningen die met de bouwshift niet meer tot het gewenste toekomstmodel behoren, kunnen dan extra modaliteiten worden toegekend. Mieke Schauvliege vindt het problematisch dat de deur ook wordt opengezet op die plaatsen.

De conceptnota gaat ook voorbij aan de problematiek van studenten en net afgestudeerden in studentensteden, waar het aantal beschikbare gezinswoningen relatief beperkt is en waar met dit voorstel extra mogelijkheden worden gecreëerd. Die nijpende woonproblematiek in die steden is evenwel niet terug te brengen tot alleen jongeren die een woning willen delen. Dat zorgt niet voor een structurele oplossing voor de woningmarkt in de studentensteden.

De conceptnota haalt ook het Gentse voorbeeld aan over hospitawonen. Daar wordt verwezen naar de voorwaarde inzake de minimumoppervlakte voor gedeelde en individuele ruimtes. Maar daar gelden nog twee voorwaarden die niet vermeld worden in de conceptnota. In het Gentse voorbeeld van hospitawonen wordt er maar één kamer verhuurd. En de verhuurder moet eigenaar en bewoner zijn van de woning in kwestie. Hij moet er dus ook gedomicilieerd zijn. Volgens Mieke Schauvliege is dat niet de bedoeling van de indieners van de conceptnota. Ze vindt het Gentse voorbeeld dan ook niet zo goed gekozen.

Groen wil verder debatteren over deze problematiek en verder nadenken over oplossingen. De voorstellen in deze conceptnota zijn echter niet de richting waar Groen naartoe wil. In de conceptnota wordt verwezen naar een lopend traject dat moet leiden tot regelgeving voor nieuwe woonvormen. Groen wil liever daarop aansluiten in plaats van een aparte regeling uit te werken voor woningdelen. De lokale besturen moeten daar zeker bij betrokken worden omdat zij een sturende rol moeten opnemen. Heel wat lokale besturen hebben daar ook al ervaring mee en hebben ook al proefprojecten uitgewerkt. Ze verwijst bijvoorbeeld naar Samenhuizen vzw en de provincie Vlaams-Brabant.

2.2. Tussenkomst van Leo Pieters

*Leo Pieters* vindt de conceptnota een redelijk voorstel. Er zijn ook veel situaties waar het woningdelen al in de praktijk gebeurt. Er is het voorbeeld van net afgestudeerde vrienden waar één bewoner de woning huurt en waarbij wordt onderverhuurd aan andere bewoners, die vaak nog bij hun ouders gedomicilieerd zijn.

Het is noodzakelijk om een regeling uit te werken die ook de federale toets doorstaat. Er is nog een verschil met de regeling rond zorgwonen. Bij zorgwonen is er sprake van één registratie. De zorgpremie is een Vlaamse aangelegenheid en daar komt geen federale regeling meer aan te pas. In deze situatie van woningdelen is het federale niveau meer betrokken. Het lijkt dan ook nuttig om bij de federale overheid af te toetsen welke problemen er kunnen optreden en waar rekening moet mee gehouden worden, alvorens verder kan gegaan worden met de bespreking van deze conceptnota.

2.3. Tussenkomst van Inez De Coninck

*Inez De Coninck* verwijst naar het regeerakkoord, waar deze problematiek ook al werd vermeld. Na het lezen van deze conceptnota heeft ze enkele algemene bedenkingen.

Ze vindt allereerst dat er net minder uitzonderingen nodig zijn op de stedenbouwkundige voorschriften. Al die uitzonderingen maken het niet eenvoudiger om het regelgevend kader uit te leggen aan de burgers. Ten tweede wil ze ingaan op het systeem van de melding. Wanneer telkens met een meldingsplicht wordt gewerkt

omdat de vergunningsprocedure te zwaar of te ingewikkeld is, moet die procedure dan misschien aangepakt worden. Binnenkort zal de commissie de evaluatie van het Omgevingsvergunningendecreet bespreken. Dit element kan in dat debat besproken worden.

Aangaande de inhoud van de conceptnota wil Inez De Coninck de woonkwaliteit voor ogen houden. Ze is bezorgd dat het woningdelen niet in eerste instantie zal gebruikt worden door jonge mensen om samen een huis te delen, maar dat het systeem zal gebruikt worden door huisjesmelkers om woningen per kamer te verhuren. Dat komt de woonkwaliteit niet ten goede. Ook de conceptnota vermeldt deze problematiek. De indieners vragen daar een duidelijk omlijnd kader, maar zij vindt het belangrijk om vooraf te weten hoe kan vermeden worden dat dit probleem zich zou stellen.

Ze vraagt zich af of er geen tegenspraak is tussen het hanteren van een meldingsplicht en het willen vermijden van huisjesmelkers. Is het dan niet nuttiger om toch te werken met een vergunning om zodoende toch op dat aspect een controle te kunnen doen? Misschien moet er een onderscheid gemaakt worden wanneer de eigenaar van de desbetreffende woning ook op dat adres woont. Dat is zelden het geval bij huisjesmelkers.

In de conceptnota wordt verwezen naar een antwoord van de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen, Matthias Diependaele, waarin hij melding maakt dat het agentschap Wonen-Vlaanderen werkt aan een inventarisatie van bestaande knelpunten binnen het woonbeleid die zich voordoen bij nieuwe woonvormen (*Vragen om uitleg* Vl.Parl. 2020-21, nr. 2447). Ze stelt voor om de resultaten van dit onderzoek af te wachten.

Een laatste bedenking gaat over de druk op de woningmarkt en de betaalbaarheid van de woningen. Is er onderzocht wat het effect zal zijn van het invoeren van dit principe op de nu al hoge woningprijzen in de woningmarkt? Het is niet de bedoeling dat die prijzen nog meer onder druk zouden komen staan doordat die grote gezinswoningen worden opgekocht door verhuurders met de bedoeling om die op te delen en per kamer te verhuren.

### 2.4. Tussenkomst van Tinne Rombouts

*Tinne Rombouts* stelt dat het thema al meermaals naar voor gekomen is in discussies rond betaalbaar wonen en de evolutie in de samenstelling van de maatschappij. Ze wil daarbij enkele elementen aanhalen. Vooreerst is het belangrijk dat de principes van de ruimtelijke ordening niet uitgehold worden. Bepaalde voorschriften worden meestal met een bedoeling opgelegd. Wanneer een woning in een omgeving bedoeld is als een eengezinswoning kan het zijn dat daar ook voor andere aspecten, zoals mobiliteit, rekening mee gehouden is. Wanneer daarvan eenzijdig kan worden afgeweken, kan een lokaal bestuur mogelijk geen kwaliteitsvolle invulling van gebieden meer garanderen. Misschien kan daar een antwoord op geboden worden, maar alleszins moet met dat element rekening gehouden worden.

Het element meldingsplicht versus vergunningsplicht is ook belangrijk. Het kan niet de bedoeling zijn om de vergunningsplicht te omzeilen, maar dat leest ze ook niet zo in de conceptnota. Bij zorgwonen werd heel bewust het aspect 'tijdelijkheid' ingebouwd. Daar gaat het om een tijdelijke situatie waar men op een snelle manier iets moet kunnen voorzien voor bijvoorbeeld een acute zorgsituatie. Voor definitieve vormen moet er een goede en volledige afweging qua ruimtelijke ordening kunnen gemaakt worden. Dat leidt automatisch tot vergunningsprocedures voor het opsplitsen van wooneenheden.

Kwaliteitsvol wonen, ook in het concept woningdelen, is voor haar belangrijk. Daar moeten ook garanties worden ingebouwd om mensen met malafide bedoelingen geen kans te geven. Daarbij horen ook handhaving en beheersbaarheid. Dat moet ook nader bekeken worden.

Bereiken we met het woningdelen ook het beoogde doel, of creëren we onbedoelde neveneffecten? Zoals het woningdelen door de indieners wordt voorgesteld, zou het doel inderdaad bereikt kunnen worden. Maar er zouden ook neveneffecten kunnen ontstaan, die niet als potentiële risico's zijn meegenomen in de conceptnota. Kan de druk op de prijs worden ingeperkt? Het is niet omdat men slechts een klein deel van een woning huurt, dat er geen hoge prijs tegenover de geboden woningkwaliteit kan staan. De ratio prijs-kwaliteit moet correct zijn vooraleer over betaalbaar wonen kan gesproken worden. Die effecten moeten ook in beeld worden gebracht.

Een fundamenteel element is de vraag wie al dan niet als gezin aanzien wordt. Daar zijn heel wat maatschappelijke en sociale aspecten aan verbonden. Dat gaat heel ver. Ook in de Vlaamse regelgeving zijn daar gevolgen aan verbonden. Tinne Rombouts verwijst hierbij naar bepalingen inzake energie en water. Daarbij wordt ook verwezen naar het federale overheidsniveau, dat ook zal moeten betrokken worden.

Tinne Rombouts beklemtoont dat zij openstaat om alle opties om betaalbaar wonen waar te maken te onderzoeken en te bespreken. Ook alternatieve woonvormen wil zij met een breed vizier bekijken, maar om die oefening te kunnen maken is het interessant om op te lijsten wat er vandaag al mogelijk is. Misschien zijn er daar bruggetjes te vinden om de genoemde uitdagingen aan te pakken.

Zij besluit met Gwenny De Vroe nogmaals te danken voor de aanzet, maar geeft aan dat er toch nog heel wat vragen zijn waar zij een beter beeld van zou willen krijgen, vooraleer kan meegegaan worden met de principes.

2.5. Tussenkomst van Stijn De Roo

*Stijn De Roo* wil nog een extra element aanbrengen. Een aanleiding voor dergelijke woonvormen is vaak tijdelijk van aard. Daarom is het nuttig om te overwegen of een meldingsplicht het juiste instrument is. Indien een omgevingsvergunning een beter instrument is, moet ook bekeken worden of een dergelijk systeem ook in de tijd moet afgebakend worden.

2.6. Tussenkomst van Bruno Tobback

*Bruno Tobback* wil zich aansluiten bij de opmerking van Inez De Coninck over de drang om te allen prijze omgevingsvergunningen te willen vermijden met creatieve procedures. Het is niet zo moeilijk om een omgevingsvergunning te verkrijgen voor een project dat overeenkomt met waarvoor het bedoeld is. Elke dag worden er honderden omgevingsvergunningen en bouwvergunningen afgeleverd op een snelle en correcte manier. De problemen beginnen pas wanneer men een vergunning aanvraagt voor zaken die eigenlijk niet kunnen. Er wordt vaak een mythe gecreëerd dat er in dit land niets mogelijk is, maar eigenlijk kan er bijzonder veel. Er zijn uiteraard wel een aantal regels waaraan men moet voldoen, maar die hebben goede redenen. Daarom heeft hij bedenkingen bij het principe van een meldingsplicht.

Bruno Tobback ziet wel dat er nood is aan het ontstaan van nieuwe woonvormen, maar hij ziet ook dat er steeds meer correcte bouwvergunningen worden afgeleverd voor kleinere woongelegenheden in steden en daarbuiten. Daarnaast zijn er uitzonderlijke situaties zoals het zorgwonen. Die discussie is gevoerd. Hij heeft

daar ook bedenkingen bij de simpele melding omdat die sommige zaken moeilijker maakt. Maar het zorgwonen vindt hij wel een behartenswaardige ambitie.

De indieners stellen dit voor als een duidelijk omlijnd kader, maar hij vindt dat de conceptnota daar niet aan voldoet. Hij ziet eerder een wit blad waar er geen toezicht op zal zijn. Er zijn vandaag al mogelijkheden om meergezinswoningen vergund te krijgen. Het principe bestaat in de VCRO en er worden vergunningen voor afgeleverd. Er bestaan mogelijkheden om woningen om te vormen tot studentenkoten en dat gebeurt al. Maar dat wordt ook door de gemeentebesturen gereglementeerd. Want indien dat niet zou gebeuren, heeft dat perverse effecten zoals bijvoorbeeld in Leuven waar eengezinswoningen onbetaalbaar zijn omdat het lucratiever is om die op te splitsen in zeven studentenkoten. Dat heeft ertoe geleid dat de stad een aantal regels heeft opgelegd om die trend minstens in de hand te houden en een evenwicht te bewaren. Het werken met een melding maakt dat soort van beleid de facto onmogelijk.

Daarnaast blijkt uit de nota van de taskforce Bouwshift dat het zonevreemd gebruik van voornamelijk landbouw en natuurgebieden een van de grootste knelpunten is om de open ruimte te bewaren. Indien men de waarde van zonevreemde woningen kan optrekken door er met een loutere melding vier woningen van te maken, dan staat dat haaks op wat er in de nota van de taskforce naar voor wordt geschoven.

Bruno Tobback erkent dat er een realiteit en een nood is om andere woonvormen mogelijk te maken, maar dat wordt niet opgelost met een loutere melding. In de praktijk zijn er vandaag in de regelgeving manieren om aan woningdelen te doen. Er zijn evenwel een aantal administratieve regels rond huisnummers, domiciliëring, sociale statuten enzovoort, die het moeilijker kunnen maken. Maar die hebben niets met ruimtelijke ordening te maken en behoren niet tot de bevoegdheid van de Vlaamse overheid. Hij concludeert dat deze conceptnota voor hem eerder een ruw concept is waar nog grondiger naar gekeken moet worden.

### 2.7. Repliek van Gwenny De Vroe

*Gwenny De Vroe* dankt haar collega's om het probleem effectief ook te erkennen en ze is blij dat veel fracties bereidwilligheid tonen om hieraan te werken.

Ze beklemtoont dat ze dit onderwerp vanaf 2014 volgt. Dit is een grondig werkstuk geweest, maar het woningdelen is slechts een deelaspect van de vele alternatieve woonvormen die er zijn. Dit is voor haar een en-enverhaal waar een oplossing moet gevonden worden voor de totale woonproblematiek.

Wat dat betreft staan heel wat grote eengezinswoningen voor de helft leeg. Het woononderzoek heeft er in 2013 op gewezen dat 40 procent van de woningen onderbenut wordt. Deze conceptnota biedt daar effectief een oplossing voor. De uitdaging bestaat erin om het decretaal wooninstrumentarium te moderniseren en te diversifiëren in functie van de nieuwe maatschappelijke werkelijkheid. Het woningdelen is in een versneld tempo aan het gebeuren. Deze conceptnota biedt daar een oplossing voor.

Ze heeft er begrip voor dat er nog vele vragen zijn. Ze hoorde Mieke Schauvliege verwijzen naar het aspect gezinsverdunning. Tegen 2060 zal de helft van de Vlaamse bevolking bestaan uit eenpersoonsgezinnen. Het is belangrijk dat er een toekomstmodel gemaakt wordt en dat daar nu al grondig over nagedacht wordt. Wanneer gekeken wordt naar de grote leegstand van de eengezinswoningen, dan is dit een oplossing voor de betaalbaarheid van woningen, maar ook voor een inclusievere samenleving en om vereenzaming tegen te gaan.

Het is belangrijk om nú te handelen en de nodige decretale aanpassingen te doen om de regelgeving te moderniseren en te diversifiëren in functie van wat er vandaag in de samenleving gebeurt.

Gwenny De Vroe vindt het ook belangrijk om te kijken naar welk gevolg er werd gegeven aan de resolutie van 2015 over het faciliteren van nieuwe woonvormen en de experimentele woonomgeving die daarvoor werd opgezet. Het aspect woningdelen kwam daar echter onvoldoende in aan bod. Vandaar dat ze deze conceptnota heeft ingediend. Minister Demir is op de hoogte dat zij vindt dat niet alle alternatieve woonvormen werden meegenomen in de experimentele woonomgeving.

Er is momenteel nog veel onduidelijkheid en onzekerheid. Men verwacht van parlementsleden om daar oplossingen voor te bieden. Volgens Gwenny De Vroe is het woningdelen zo'n oplossing. Mieke Schauvliege verwees naar het project van Samenhuizen en de provincie Vlaams-Brabant. Gwenny De Vroe kent deze organisatie. Er zijn veel aspecten van samenhuizen. Het woningdelen is daar één van de oplossingen voor.

Woningdelen is een aantrekkelijke woonvorm voor jongeren. Maar het is evenzeer aantrekkelijk voor mensen die plots alleen komen te vallen en mensen die zich eenzaam voelen. Dit model komt voor al die mensen in aanmerking. Maar elk individu moet zijn of haar woonvorm vrij kunnen kiezen. Het gedeeld gebruik van woningen is een vorm van wonen die moet geïmplementeerd worden in de regelgeving.

Er werd verwezen naar de woonkwaliteit. Die moet inderdaad behouden blijven en dit mag geen vrijgeleide worden voor misbruiken. Vandaar is het belangrijk dat er een duidelijk omlijnd kader komt. Ze hoopt dat de commissie dan ook kan meegaan in het organiseren van hoorzittingen. Daarin kunnen aspecten als woonkwaliteit, het omlijnd kader, de tijdelijkheid, de vereenzaming en gezinsverdunning besproken worden en met de sector afgetoetst worden.

Er werd de vraag gesteld of het goed is om het zorgwonen als leidraad te nemen. Moet niet eerst de federale overheid bevraagd worden? Gwenny De Vroe stelt vast dat bij de versoepeling van de VCRO inzake het zorgwonen, elk beleidsniveau gevolgd is en er een regeling is uitgewerkt die een oplossing biedt voor de mensen die aan zorgwonen wensen te doen. Ze is er dan ook van overtuigd dat met een kleine aanpassing – door een definitie van woningdelen in de VCRO op te nemen en die meldingsplicht in te voeren – er een verhoogde flexibiliteit zal zijn in het Vlaamse woonpatrimonium. Dit kan een oplossing zijn voor de onderbenutting van het huidige woonpatrimonium. De eengezinswoningen zullen daarmee niet verdwijnen, want het is van tijdelijke aard. Het is niet de bedoeling om alle grote woningen om te vormen naar meergezinswoningen en appartementen. Het is net de bedoeling om binnen een bestaande eengezinswoning, woningdelen mogelijk te maken. Die eengezinswoningen moeten ook behouden blijven in de markt.

Wat de vragen over vergunningen versus meldingsplicht betreft, wil Gwenny De Vroe daar net flexibeler mee omgaan, zodat de lokale besturen weten wat er op hun grondgebied gaande is. Het is niet de bedoeling om allemaal meergezinswoningen te maken. Die tijdelijke aard is belangrijk.

Het is belangrijk om vooruitstrevend en innovatief te zijn. Gwenny De Vroe vraagt om de bespreking nu niet stop te zetten, maar om dit diepgaander te behandelen door middel van een hoorzitting.

## 3. Verder verloop

Aansluitend op deze bespreking vond er in de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie nog een hoorzitting (*Parl.St*. Vl.Parl. 2020-21, nr. 931/2) plaats over dit onderwerp.

Bruno TOBBACK,
waarnemend voorzitter

Tinne ROMBOUTS
Leo PIETERS,
verslaggevers