



Vlaams
Parlement

ingediend op **391** (2014-2015) – Nr. 3
16 juli 2015 (2014-2015)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Marc Hendrickx en Michèle Hostekint

over het voorstel van resolutie

van Gwenny De Vroe, Jelle Engelbosch, An Christiaens,
Björn Anseeuw, Valerie Taeldeman en Piet De Bruyn

betreffende het faciliteren
van nieuwe woonvormen

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Lorin Parys.

Vaste leden:

de heren Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, mevrouw Nadia Sminate;

de dames An Christiaens, Griet Coppé, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;

de dames Freya Saeys, Mercedes Van Volcem;

mevrouw Michèle Hostekint, de heer Joris Vandenbroucke;

mevrouw An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

de dames Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Tine van der Vloet, de heer Herman Wynants;

de heren Dirk de Kort, Michel Doomst, de dames Cindy Franssen, Katrien Schryvers;

de dames Ann Brusseel, Gwenny De Vroe;

de heer Kurt De Loor, mevrouw Els Robeyns;

mevrouw Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

de heer Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

391 (2014-2015) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

– Nr. 2: Amendement

INHOUD

1. Toelichting van het voorstel van resolutie	4
2. Algemene bespreking.....	5
3. Wijziging van de aanbevelingen.....	7
4. Eindstemming.....	7
Tekst aangenomen door de commissie.....	8

De Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen besprak op 2 en 9 juli 2015 het voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen. Op 2 juli werd het voorstel van resolutie toegelicht. Op 9 juli werd het besproken en werd er over gestemd.

1. Toelichting van het voorstel van resolutie

Gweny De Vroe deelt mee dat niemand om de vaststelling heen kan dat de bevolking groeit, ouder wordt en gezinnen meer verdunnen. Het aantal traditionele huishoudens vermindert, terwijl het aantal nieuw samengestelde gezinnen, maar veel meer nog het aantal alleenstaanden, toeneemt. Tegelijk blijft Vlaanderen verder verstedelijken en wordt de open ruimte schaarser. Deze evoluties kunnen niet anders dan verregaande gevolgen met zich meebrengen op het vlak van wonen.

De overheid moet met deze parameters rekening houden om het bijkomend woonaanbod te realiseren, maar ook om het bestaande woonpatrimonium efficiënter te gebruiken. De Vlaming heeft altijd zeer groot gewoond, en het kan een maatje kleiner zonder problematisch te worden. Heel wat huizen lenen zich perfect om op te delen in verschillende aparte woonentiteiten of te transformeren tot een woning met een aantal gemeenschappelijke ruimtes en tevens enkele aparte woonentiteiten, waardoor mensen hun privacy gegund kan worden.

Enkele voorbeelden. Een grote woning van een oudere alleenstaande kan bijvoorbeeld worden opgedeeld in een betaalbare bovenverdieping voor een jong koppel, terwijl de benedenverdieping beschikbaar blijft voor de alleenstaande. De grote woning van een scheidend koppel met kinderen, die wordt ingekocht door een van beide partners, kan bijvoorbeeld worden verbouwd zodat een deel kan worden verhuurd. De huuropbrengst kan gebruikt worden om onderhoudsgeld te betalen voor de kinderen. Jongeren die pas afgestudeerd zijn en beginnen te werken, hebben doorgaans geen zin om terug te keren naar vader en moeder, maar verdienen te weinig om een huis te huren. Met enkele vrienden samenwonen maakt alles betaalbaar. Maar als twee van hen werken en één van hen werkloos is, wordt die laatste beschouwd als samenwonend, met mogelijk negatieve gevolgen voor de hoogte van sociale uitkeringen of zelfs volledig verlies ervan.

Gweny De Vroe concludeert dat er nood is aan een actualisering van het huidige decretaal kader om een aantal obstakels weg te werken die de nieuwe vormen van wonen in de weg staan. Een echte definitie van 'gemeenschappelijk wonen' is bijvoorbeeld nog niet vastgelegd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met mogelijke misbruiken. Punt 4° van het beschikkende gedeelte van het voorstel van resolutie vraagt daarom om toe te zien op de ruimtelijke draagkracht en het waarborgen van minimumnormen inzake veiligheid, woonkwaliteit en woonoppervlakte.

Iemand die momenteel in een project van gemeenschappelijk wonen stapt, kan onbedoeld het slachtoffer worden op het vlak van sociale uitkeringen of sociale rechten, omdat hij of zij niet beschouwd wordt als een alleenstaande, maar als een samenwonende. Mensen die een gemeenschappelijk woonproject willen opstarten, kunnen ook niet genieten van een woonbonus omdat de regelgeving niet is aangepast aan deze woonvorm. Dergelijke anomalieën moeten worden opgelijst met de uitdrukkelijke bedoeling om eraan te verhelpen.

Het voorstel van resolutie zou ook een weerslag moeten hebben op de sociale huisvesting, in die zin dat het sociale woonaanbod vandaag te veel aanbodgericht is. Traditioneel worden immers vooral klassieke gezinswoningen gebouwd, terwijl op de wachtlijst het aantal alleenstaanden gevoelig toeneemt, tot zelfs vijftig percent in sommige grote steden.

Het voorstel van resolutie omvat niet enkel de bevoegdheid Wonen, maar ook Ruimtelijke Ordening. Zo kan het voornemen van de Vlaamse Regering tot herbestemming van leegstaande boerderijen reeds bijkomende woongelegenheid creëren. Er bestaan echter nog te veel maatregelen die achterhaald zijn door de feiten. Heel wat verkavelingsvoorschriften zijn nog gebaseerd op de klassieke verkavelingen van losstaande woningen op grote stukken bouwgrond, terwijl de omvang van de huidige bouwkavels gevoelig kleiner is geworden, net zoals de woningen die erop gebouwd worden.

Het voorstel van resolutie heeft ook een ideologische en ethische dimensie. Iedereen moet kunnen kiezen voor de meest passende leefvorm. Gemeenschappelijk wonen moet dus niet de nieuwe norm worden, maar moet gewoon mogelijk worden gemaakt, als permanente maar ook als tijdelijke situatie. Langdurige ziekte of werkloosheid, echtscheiding, overlijden van de partner, het niet vinden van een partner en dergelijke, zijn allemaal omstandigheden die financiële en sociaal-rechtelijke gevolgen met zich brengen, en de mogelijkheden inzake betaalbaar wonen kunnen beperken. De regelgeving moet hierop worden afgestemd zodat niemand in onwettelijke toestanden van samenwonen wordt gedwongen.

Er is ook een ecologische dimensie. Kleiner wonen wordt sowieso de opdracht voor de Vlaming. Gemeenschappelijke woonprojecten of het opdelen van bestaande woningen leidt tot een rationeler gebruik van het woonpatrimonium en tot een kleinere ecologische voetafdruk. Bovendien is er een duidelijke tendens om ook tuinen te delen. Dat scheelt een stuk in de kosten en lasten voor het onderhoud ervan.

Het voorstel van resolutie vraagt concreet zeven zaken. Enkele daarvan, zoals het waarborgen van minimumnormen, het in kaart brengen van problemen die nieuwe woonvormen ondervinden, het definiëren van nieuwe begrippen als cohousing, samenhuizen en dergelijke, en de weg vrijmaken voor alternatieve en innoverende woonconcepten, werden reeds vernoemd. Daarnaast wordt aangedrongen op de mogelijkheid om specifieke samenhuiscontracten of huurcontracten sui generis aan te bieden en met de Federale Regering na te gaan of er een apart adres per huishouden kan worden toegekend. Studentenhuisen vallen onder de regeling voor studentenkamers en buiten de doelgroep van het voorstel van resolutie. Dit geldt eveneens voor de vormen van huisvesting zonder permanente bewoning.

Er wordt ook gevraagd om proefprojecten te stimuleren in nieuw en bestaand woonpatrimonium. De proefondervindelijke opvolging van deze nieuwe woonvormen lijkt een goede manier om concrete moeilijkheden te detecteren en efficiënt op te lossen.

De nieuwe woonvormen lijken nog veraf, maar vroeg of laat zullen velen er toch mee geconfronteerd worden. Vandaar de vraag dat de Vlaamse Regering initiatieven neemt om de burgers te informeren over de voordelen en mogelijkheden van alternatieve woonconcepten.

Gweny De Vroe dankt de mede-initiatiefnemers voor hun inhoudelijke bijdrage en nodigt alle commissieleden uit om het initiatief te steunen.

2. Algemene bespreking

Michèle Hostekint sluit zich aan bij de demografische evolutie die reeds werd geschetst en waarop toekomstige woonvormen moeten worden geënt. De klassieke gezinsvorm geldt nog te vaak als norm waardoor de woonmarkt te statisch is en haaks staat op het profiel van vele hedendaagse en verscheiden samenlevingsvormen. De nieuwe woonvormen moeten betaalbaar en flexibel zijn om de uitdagingen van de toekomst het hoofd kunnen bieden, maar uiteraard moet ook de regelgeving daarop worden afgestemd. Om dit laatste te realiseren zal een amen-

dement worden ingediend om te onderzoeken op welke wijze de nieuwe vormen van deelwonen in de Vlaamse Wooncode kunnen worden ingepast.

Jelle Engelbosch erkent de noodzaak om via nieuwe woonvormen een alternatief te bieden voor de nieuwe vormen van samenwonen. Dit is een zorg voor de hele Vlaamse Regering want naast Wonen en Ruimtelijke Ordening moet bijvoorbeeld ook worden gedacht aan de fiscale consequenties. Daarbij is het belangrijk om via een stappenplan te werken. Het oplijsten van de bestaande woonvormen en het in kaart brengen van de problemen met de huidige regelgeving is daarbij belangrijk. Tevens moet erover worden gewaakt dat bij de nieuwe samenlevingsvormen en het opdelen van bestaande woningen bepaalde normen worden vastgelegd, zodat de goede kwaliteit van de woningen en de omgeving gehandhaafd blijft, samen met de afdwingbaarheid van rechten en plichten. Voorafgaandelijk onderzoek moet ook duidelijk maken hoe deze nieuwe woonvormen kunnen ingepast worden in het sociaal woonpatrimonium.

An Christiaens sluit zich aan bij de voorgaande sprekers. Zij is tevreden met het voorliggende voorstel van resolutie dat finaal moet uitmonden in een aanpassing van de regelgeving. De nieuwe woonvormen moeten daarbij vanuit verschillende beleidsdomeinen worden belicht om tot een consistente regelgeving te komen.

Dirk de Kort merkt op dat het beleidsoverschrijdende aspect moeilijk kan worden onderschat. Voor personen met een beperking wordt de financiering bijvoorbeeld geregeld vanuit het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden ten aanzien van de instellingen, terwijl er nieuwe tendensen zijn om oplossingen te zoeken binnen familiale kringen of in een vertrouwde woonomgeving. De nieuwe woonvormen kunnen daarvoor eveneens een oplossing bieden. Uiteraard moeten ook de regels inzake Ruimtelijke Ordening worden aangepast. Misschien is het nuttig om samen met de commissie bevoegd voor Ruimtelijke Ordening enkele overlegmomenten te organiseren en naar gepaste oplossingen te zoeken, zodat het voorstel van resolutie nog krachtiger wordt ondersteund als signaal naar de Vlaamse Regering.

Mercedes Van Volcem sluit zich aan bij het voorstel van resolutie. Zij merkt op dat vele obstakels kunnen worden weggewerkt indien de termen 'gezin' en 'eengezinswoning' uit de wetgeving inzake Wonen en Ruimtelijke Ordening worden weggelaten. De overheid moet immers neutraal zijn ten opzichte van elke vorm van samenwonen, binnen en buiten het klassieke gezinsverband, permanent of tijdelijk, en ongeacht het geslacht van de samenwonenden. De oppervlakenormen kunnen dan bijvoorbeeld bepaald worden als een minimum aantal vierkante meters per inwonende.

Jelle Engelbosch benadrukt dat deze benadering precies de basis vormt van het voorstel van resolutie. De toelichting stelt situerend onder andere dat het aantal traditionele gezinnen vermindert ten voordele van het aantal nieuw samengestelde gezinnen en atypische huishoudens.

Marc Hendrickx vindt het voorstel van Dirk de Kort voor overleg met andere commissies zeer lovenswaardig. Op deze wijze kunnen knelpunten preventief worden gedetecteerd en kunnen creatieve oplossingen worden aangereikt.

Gweny De Vroe dankt de commissieleden voor hun positieve bijdrage. Uit de commissiebespreking blijkt dat er nog veel onderzoek nodig is, dat er zeker beleidsoverschrijdend moet worden gewerkt, maar dat de nieuwe woonvormen zeker in de regelgeving moeten worden verankerd.

3. Wijziging van de aanbevelingen

Een amendement nr. 1, voorgesteld door An Moerenhout en Michèle Hostekint, strekt ertoe om in het beschikkende gedeelte een nieuw punt 2°/1 in te voegen, om te onderzoeken op welke manier de nieuwe vormen van deelwonen volgens een brede en diverse definitie kunnen worden opgenomen in de Vlaamse Wooncode (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/2).

Michèle Hostekint verwijst naar de algemene bespreking waar zij de strekking van dit amendement reeds heeft toegelicht.

Gweny De Vroe vindt het amendement een nuttige aanvulling van het voorstel van resolutie. De commissieleden sluiten zich hierbij aan.

Ter stemming voorgelegd wordt het amendement nr. 1 unaniem aangenomen met 12 stemmen.

4. Eindstemming

Het geamendeerde voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen wordt unaniem aangenomen met 12 stemmen.

Lorin PARYS,
voorzitter

Marc HENDRICKX
Michèle HOSTEKINT,
verslaggevers

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Het Vlaams Parlement,

- gelet op:
 - 1° het Vlaamse regeerakkoord (*Parl.St.* VI.Parl. 2014, nr. 31/1), dat in het hoofdstuk over Ruimtelijke Ordening de ambitie heeft te streven naar een divers woningaanbod dat tegemoetkomt aan de diverse woonwensen en innovatieve woonvormen, afgestemd op de vraag;
 - 2° de beleidsnota Wonen 2014-2019 (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 135/1), waarin de minister van Wonen aangeeft samen met de minister van Omgeving te zullen bekijken welke concrete acties kunnen worden ondernomen in verband met het onderwerp gemeenschappelijk wonen;
 - 3° de beleidsnota Omgeving 2014-2019 (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 142/1), waarin de minister van Omgeving aangeeft een divers woonaanbod te ondersteunen en faciliteren dat tegemoetkomt aan de diverse woonwensen en innovatieve woonvormen zoals samen-wonen, cohousing en andere vormen van groepswonen, starterswoningen, zorgwonen enzovoort door onder meer het snel wegwerken van bestaande hinderpalen en het continu laten monitoren van het aanbod en behoeften;
 - 4° de verwachte bevolkingstoename van naar schatting één miljoen tegen 2050 in Vlaanderen, evenals de toenemende vergrijzing, gezinsverdunding en stijging van het aantal alleenstaanden en nieuw samengestelde gezinnen en verschillende vormen van wonen, die zullen leiden tot een stijgende vraag op de woonmarkt naar aangepaste woningen;
 - 5° de aanbeveling van de Vlaamse Ombudsdienst in zijn jaarverslag 2013 dat Vlaanderen moet durven inzetten op alternatieve woonconcepten;
 - 6° de lage omloopsnelheid op de Belgische woningmarkt: een gezin verhuist gemiddeld slechts één keer om de 33 jaar;
- overwegende dat:
 - 1° het onvoldoende is om enkel in te zetten op het bijbouwen van nieuwe woningen, maar dat er ook binnen het bestaande woningenpatrimonium kan worden gezocht naar het creëren van extra woonentiteiten;
 - 2° onze woonmarkt en de betreffende regelgeving onvoldoende zijn aangepast aan nieuwe woonbehoeften en woonvormen;
 - 3° het concept 'gemeenschappelijk wonen' op heden niet afgebakend is in onze regelgeving en betrekking kan hebben op een amalgaam van woonvormen, met uiteenlopende uitgangspunten, doelstellingen, doelgroepen en verschijningsvormen;
- gelet op:
 - 1° het maximaal respecteren van de keuzevrijheid van mensen om een woonvorm naar hun eigen voorkeur te kunnen aangaan;
 - 2° het feit dat diverse regelgevingen het gemeenschappelijke gebruik van bestaande woningen of innoverende woonconcepten, waaronder het opdelen van bestaande woningen, bemoeilijken en mensen op het vlak van uitkeringen, fiscaliteit en andere woonstimuli zelfs benadelen;
- overwegende de zorg om de veiligheid en woonkwaliteit te garanderen bij woningdelen en samenhuizen, evenals de noodzaak om een minimale woonoppervlakte te waarborgen;

- vraagt de Vlaamse Regering:
 - 1° alle mogelijkheden te geven aan alternatieve en innoverende woonconcepten, rekening houdende met de hedendaagse en toekomstige samenleving;
 - 2° het concept cohousing, samenhuizen en andere vormen van gemeenschappelijk wonen te definiëren en als volwaardig en evenwaardig woonconcept te benaderen en de nodige regelgevingen daarop af te stemmen, bijvoorbeeld door een evenwichtig regelgevend kader te realiseren voor het gemeenschappelijke gebruik van bestaande woningen door verschillende huishoudens, zeer in het bijzonder met betrekking tot samenhuizen en het opdelen van woningen voor burgers met een permanent adres. Daartoe voert de regering een modernisering door van alle decretale en reglementaire bepalingen die een gedeeld gebruik van woningen bemoeilijken of verhinderen, en onderzoekt ze de mogelijkheden om financiële stimuli open te stellen voor die woonvormen;
 - 3° te onderzoeken op welke manier deze nieuwe vormen van deelwonen volgens een brede en diverse definitie opgenomen kunnen worden in de Vlaamse Wooncode;
 - 4° om de eventuele problemen die de nieuwe woonvormen ondervinden op de verschillende bestuursniveaus duidelijk in kaart te brengen en daarover te rapporteren aan het parlement;
 - 5° daarbij toe te zien op ruimtelijke draagkracht en het waarborgen van minimumnormen inzake veiligheid, woonkwaliteit en woonoppervlakte om mogelijke misbruiken te voorkomen;
 - 6° de mogelijkheid te bieden om specifieke samenhuiscontracten of huurcontracten sui generis af te sluiten en in overleg met de Federale Regering de opportuniteit te onderzoeken om een apart adres per huishouden in een samenhuisverband bij de burgerlijke stand van de gemeente in te voeren. Huisvesting zonder officiële permanente bewoning, zoals bij studentenhuusvesting, wordt bij deze mogelijke contractvorm bijgevolg uitgesloten;
 - 7° binnen het sociaal woonbeleid de mogelijkheden te onderzoeken in het kader van gemeenschappelijk en vernieuwend wonen in nieuw en bestaand woonpatrimonium en daartoe proefprojecten te stimuleren;
 - 8° burgers nadien te informeren over de voordelen en mogelijkheden van alternatieve woonconcepten.