

MADE IN
WEST-
VLAANDEREN

howest

De Hogeschool West-Vlaanderen

Een beschrijvend onderzoek naar de huidige problematiek van cohousing
binnen de context van de VMSW/sociale woningbouw

En wat brengt de toekomst?

Campus Rijselstraat

Auteur: Louis Vanassche

Begeleider: Van De Velde Mathieu

**Bachelorproef voorgedragen tot het behalen van
het diploma Bachelor in de Toegepaste Architectuur**

Academiejaar 2015-2016

Inleiding

Cohousing is een nieuwe woonvorm waarbij de inwoners in het bezit zijn van een volledig uitgeruste privéwoning en (-tuin). Naast de private unit beschikken inwoners ook over een gemeenschappelijke tuin en een gemeenschappelijk gebouw waarin collectieve functies gedeeld worden. De mensen leven als het ware dicht op elkaar maar hebben toch nog elk hun private unit. Een cohousing project probeert dan ook een dorpsgevoel te creëren. Het sociale aspect binnen het project brengt een sociale beweging met zich mee.

Cohousing wordt binnen België behandeld als een nieuwe woonvorm. Cohousing binnen de private sector is perfect mogelijk maar binnen een sociale woonvesting zijn er veel onduidelijkheden en problemen. Deze bachelorproef onderzoekt deze problemen en brengt ze in kaart. Wat met de financiering van de gemeenschappelijke gedeeltes? Waar loopt de procedure van het opstarten vast? Welke organisaties komen over de brug met oplossingen? Is er een luisterend oor naar deze oplossingen en kunnen deze worden doorgevoerd naar de realiteit? Hoeven staan regelgevende instanties bij het zoeken naar een oplossing van deze problematiek en wat met de toewijzing van een unit binnen sociale woningbouw als men aan cohousing doet?

Dit zijn allemaal vragen waar in deze bachelorproef wordt bij stil gestaan en waarbij het nodige antwoord zo goed mogelijk meegegeven wordt. Dit antwoord is het resultaat van verworven informatie die ik tijdens mijn onderzoek onderzocht heb en vervolgens geanalyseerd heb. De verworven informatie motiveer ik dan ook met een persoonlijke visie en gedachtegang.

Vanassche Louis

Inhoudstafel

1. Gemeenschappelijk wonen	5
1.1 Meerwaarde van de gemeenschappelijke ruimte	6
1.1.1 De gemeenschappelijke ruimte, niet zomaar een gebouw	6
1.1.2 Voordelen van de gemeenschappelijke ruimte op de inwoner	6
1.2 Een meerwaarde voor de huidige wooncultuur	7
2. Situering	8
2.1 Geen gedefinieerde definitie	8
2.2 Geen gedefinieerd woningtype in oppervlaktetabel van C2008	9
2.3 Toewijzing van de inwoners (wachtlijsten)	9
3. Regelgeving met onderzoek	10
3.1 De C2008	10
3.1.1 De VMSW	10
3.1.1.1 Wat is de VMSW?	10
3.1.1.2 Hoe werkt de VMSW?	10
3.1.1.2.1 De VMSW als opdrachtgever	11
3.1.1.2.2 De VMSW als subsidiërende overheid	11
3.1.2 Een leidraad voor bouwheren en initiatiefnemers van sociale woningen	12
3.1.2.1 Wat is de C2008?	12
3.1.2.2 Wat is de oppervlaktetabel?	12
3.2 De C2016	13
3.2.1 De nieuwe C2008	13
3.2.2 Opgenomen regelgeving gemeenschappelijke ruimtes binnen C2016	13
3.2.3 Persoonlijke onduidelijkheden C2016	15
3.3 Toewijzing en wachtlijsten	18
3.3.1 Problematiek huidige wachtlijst/toewijzing en voorstellen toekomstige	18
3.3.1.1 Wat is er mogelijk binnen het huidige wettelijke kader?	19
3.3.1.1.1 De Rationele bezetting van de woning	20
3.3.1.1.2 De absolute voorrangsregels	21
3.3.1.1.3 Versnelde toewijzing	22
3.3.1.1.4 Lokaal Toewijzingsreglement	22
3.3.1.1.5 Doelgroepen	23

3.3.2 Samengevat _____	24
3.4 Opmaken van de definitie _____	27
3.5 Geen gedefinieerd woningtype in de oppervlaktetabel van de C2008 _____	31
4.0 Conclusie _____	35
Dankwoord _____	37
Bronnenlijst en gebruikte afkortingen _____	38
Extra –samenvatting verkregen gesprek bij SHM DE ARK- _____	40

1. Gemeenschappelijk wonen

Eerst en vooral moeten we eens de hedendaagse/actuele wooncultuur bekijken en analyseren. Zo stelt zich het probleem van de toenemende gezinsverduunning en neemt de vraag naar zorg toe¹. Dan denkt men automatisch aan kinderopvang en mantelzorg, dit zijn enkele van de vele zorg aspecten die een hoge vraag hebben. Maar naast de zorg wordt de beschikbare bouwgrond ook steeds schaarser en vooral kleiner in oppervlakte. Mobiliteit is ook een factor die een grote invloed heeft op het al dan niet beslissen over een woning. De goede woon-werkomgeving is dan ook voor velen de beslissende factor bij het kiezen van een woonplaats. Duurzaam omgaan met ruimte, middelen, energie en tijd is dan ook evenzeer een opdracht voor de sector van de sociale huisvesting.

Gemeenschappelijk wonen is een manier van wonen waarvoor bewust wordt gekozen en dus niet is weggelegd voor iedereen. Het is nochtans wel een woonvorm die voor vele mensen toegankelijk is. Het heeft een grote doelgroep vanuit alle klassen van de maatschappij en de vragende partij is dus groot. Hieronder vallen dus ook kapitaalkrachtige mensen maar evenzeer ook mensen met een beperkter budget. Verschillende studies² wijzen uit dat 23.6% van de totale Belgische bevolking openstaat voor gemeenschappelijk wonen, gemeenschappelijk wonen heeft dus wel degelijk een draagvlak. Hieruit concluderen we dan ook dat er zeker een interesse bestaat en er dus een aanbod voorzien moet worden.

Gemeenschappelijk wonen betreft projecten waar de bewoners, alleenstaanden, gezinnen, enz, vrijwillig samenleven in mindere of meerdere mate van betrokkenheid, met de bedoeling om minstens een sociale meerwaarde te geven aan het samenwonen. Dit gegeven is ook bevestigd door een studie door ILIV³ (in opdracht van IKEA) om na te gaan hoeveel procent van de Vlamingen het 'fijn zou vinden om met verschillende generaties samen te wonen'. Het resultaat was boven alle verwachtingen en kwam erop neer dat 35% van de Vlamingen dit wel zouden doen. Deze interesse binnen de huidige bevolking is dus een vraag dat cohousing kan invullen.

¹ Conceptnota Vlaams welzijns- en zorgbeleid voor ouderen. Dichtbij en integraal. Visie en veranderagenda Vlaamse Regering. Hoofdstuk I-B

² OIVO (Onderzoeks- en Informatiecentrum van de VerbruikersOrganisaties, stichting van openbaar nut) Onderzoek naar interesse Samenhuizen 2010 'samen huren'

³ TRENDRAPPORT ILIV 'Samen leven belangrijker dan ooit'

1.1 Meerwaarde van de gemeenschappelijke ruimte

1.1.1 De gemeenschappelijke ruimte, niet zomaar een gebouw

Binnen cohousing staat de relatie tussen de inwoners centraal. De manier van samenleven met mede-inwoners zorgt voor het al of niet slagen van deze woonvorm. De gemeenschappelijke ruimte en het verkleinen van de privéwoningen zijn typerende eigenschappen aan de woonvorm. De nodige aandacht moet hier dan ook naartoe gaan.

De gemeenschappelijke ruimte is een ruimte/gebouw binnen een cohousing project naast de private units. Dit is een gebouw die vaak bewust centraal gesitueerd is binnen het perceel. Het heeft een typerend kenmerk en heeft een erg grote invloed op het concept en idee van cohousing. Het heeft als bedoeling de mensen samen te brengen in een gebouw waar alle inwoners hun insteek hebben gehad voor het vormen van deze ruimte. Het brengt de mensen samen en geeft de inwoners de kans gezamenlijke activiteiten te organiseren. Zo wordt de inrichting en doelen van de ruimte vanaf de eerste ontwerpfasen nauwlettend geformuleerd. De inwonenden nemen de leiding om 'hun' gemeenschappelijke ruimte te ontwerpen waardoor deze voor alle inwoners een geliefde plaats wordt. Hieruit volgt dat de functies en mogelijkheden van deze gezamenlijke ruimte/gebouw een grote invloed heeft op het genoegen en mogelijkheden van de inwonenden. Vaak is de inrichting van deze ruimte ook een verlengde van gemeenschappelijke interesses of doeleinden van de inwoners.

1.1.2 Voordelen van de gemeenschappelijke ruimte op de inwoner

Door het implementeren van een gemeenschappelijke ruimte worden de sociale vaardigheden enorm aangesproken en dit helpt mee aan een aangename woonomgeving. Bewoners staan in voor elkaar, men deelt ervaringen en kleine diensten kunnen makkelijk voor elkaar gedaan worden. Uiteraard wordt dit samenlevingsgevoel versterkt door de gemeenschappelijke ruimte en wat uiteraard dan vervolgens een effect heeft op andere factoren die de inwoner ervaart.

Het samenleven met verschillende mensen wekt een solidariteit en sociale cohesie op bij de inwonenden. Het uitbreiden van het sociale netwerk werkt bevorderend voor de persoonlijke groei, het aanwakkeren van verantwoordelijkheidsgevoel, waarden en culturen en heeft een positief effect op de gezondheid. De inwonenden hebben ook meer contact en gestructureerd overleg, wat dan weer bevorderend is voor het oplossen van onderlinge problemen en het oplossen van conflicten tussen burens. Al deze factoren samen zijn erg verrijkend voor de levenskwaliteit van de inwonenden.

Financieel bekeken kan samenwonen de kans op armoede verminderen. Dit kan omdat kosten gedeeld kunnen worden. Men kan heel veel van elkaar leren, zelfontwikkeling en leren sociaal functioneren zijn allemaal maatregelen die armoede tegengaan. Ook kan een inwonende die zich vestigt in een sociale woonunit groeien binnen zijn levensstandaard en zo blijven wonen binnen deze unit. Uiteraard is de andere kant van de medaille dat deze persoon niet zal kunnen blijven wonen binnen deze unit wanneer deze een maandloon ontvangt die te hoog is om in dit systeem verder te blijven wonen.

Het veiligheidsgevoel is ook een aspect die mensen aantrekt voor deel te nemen aan cohousing. Zo wordt door het samenwonen een soort van community-safety gevoel gecreëerd. Iedereen houdt voor iedereen een oogje in het zeil. Dit valt te vergelijken met burens in een normale woonwijk die elkaar al enige tijd kennen. Een extra voordeel van cohousing is ook dat er vaak met 1 centrale

ingang wordt gewerkt. Dit heeft als gevolg dat de woonwijk gerichtere veiligheidsmaatregelen kan voorzien zoals ideale cameraposities aan de enige ingang. Dit alles samen zorgt voor een waarneembaar veiligheidsgevoel bij de inwonenden.

De leefbaarheid binnen cohousing wordt grotendeels door de inwonenden bepaald. Dit omdat de inwoners de verantwoordelijkheid nemen hun eigen woonomgeving te beheren en vorm te geven. Een concreet voorbeeld is de indeling en het onderhoud van de tuin. Zo worden vaak schema's of afspraken gemaakt wanneer wie welk deeltje van het onderhoud doet van de tuin. Deze activiteit kan men uiteraard ook gezamenlijk doen. Dit is maar een van de vele mogelijkheden waarbij de inwoners een afspraak maken of activiteiten doen om gezamenlijk of apart collectieve zaken te onderhouden. Indien men samen beslist over de inrichting van de gemeenschappelijke ruimte zorgt dit ook voor meer respect naar de materialen en dergelijke. Dit kan kosten in de toekomst drukken. Al dit samen resulteert dat er een democratie over beslissingen bestaat onder de inwoners. Wanneer men elk zijn steentje bij draagt versterkt dit het samenhorighedsgevoel. Vele handen maken namelijk licht werk.

1.2 Een meerwaarde voor de huidige wooncultuur

Gemeenschappelijk wonen zorgt in de regel voor een verhoging van het ruimtelijk rendement. Het delen van woonfuncties zorgt vanzelfsprekend voor een ruimtelijke winst. Door het samenbrengen van gemeenschappelijke functies is dit ook voordelig voor onze ecologische voetafdruk. Dit alles gebeurt echter zonder dat de woonkwaliteit afneemt. Concreet kan het gaan over kwalitatief verdichten, het hergebruiken van bestaande gebouwen en/of infrastructuur, verweving door nabijheid van functies, beperking van het aantal verkeersbewegingen etc. Dat dit niet ten koste hoeft te gaan van de ruimtelijke kwaliteit en tegelijk een ruimtelijke meerwaarde voor de buurt kan betekenen, bewijzen de reeds gerealiseerde projecten. Verwaarloosde sites worden omgevormd tot een levendige woongemeenschappen, carpooling zorgt voor een zuinige parkeerruimte, een grote gemeenschappelijke tuin geeft een grotere belevingskwaliteit dan een reeks kleine afgesloten tuintjes, etc.

Ook kunnen cohousing projecten ervoor zorgen dat de omliggende buurt opgewaardeerd wordt. Zo kan deze door de invloed van het project heropleven en aantrekkelijker worden.

2. Situering

Tijdens mijn onderzoek naar de huidige problematiek van samenhuizen binnen de VMSW-context/sociale woningbouw ben ik verschillende problemen tegengekomen omtrent de nieuwe woonvorm. Binnen dit kort hoofdstuk vindt u dan ook een beknopte uitleg over de bestaande problemen. Bij ieder aangehaald probleem vindt u in de voetnoot een beschrijving naar het hoofdstuk die ieder probleem individueel toelicht. Ieder gevonden probleem wordt verder uitgediept met voorstellen uit gevoerde gesprekken, opgezochte informatie en mijn persoonlijke visie in een specifiek hoofdstuk.

Mijn onderzoek bestond erin om in contact te komen met zoveel mogelijk partijen die zich engageren in het zoeken naar een oplossing. Specifiek richtte ik mij op de partijen die aanwezig waren en actief meehielpen aan een nota¹ die opgemaakt is na verschillende gesprekken over de analyse van de huidige problematiek. Binnen deze nota worden ook mogelijke oplossingen naar voor geschoven die verder onderzoek vergen. Ik merkte al snel dat cohousing een hot topic is waarbij de zoektocht naar oplossingen erg hedendaags is. Verschillende partijen zoals SHM, Vzw's en zelf de VMSW zijn momenteel bezig met het onderzoeken van mogelijke oplossingen

2.1 Geen gedefinieerde definitie ²

Zoals eerder vermeld is gemeenschappelijk wonen een eerder nieuwe woonvorm die reeds enkele jaren meer en meer aandacht krijgt bij een doelgroep van mensen die steeds groeit. Een exacte definitie van deze woonvorm is momenteel onbestaande. Er is dus dringend nood aan een goed omschreven definitie van gemeenschappelijk wonen binnen de Vlaamse Wooncode. Doordat er geen definitie beschikbaar is vormt dit een enorme drempel voor initiatiefnemers, denk maar aan de SHM die staat te springen om projecten te realiseren.

¹ Nota gemeenschappelijk wonen, sociale huisvesting en welzijn. Rondetafels 2015 - Samenhuizen Vzw – oktober 2015

² Dit probleem wordt benaderd en toegelicht binnen hoofdstuk 3.4 (p27)

2.2 Geen gedefinieerd woningtype in oppervlaktetabel van C2008 ¹

Binnen de huidige oppervlaktetabellen (C2008) die de VMSW de SHM oplegt is het niet mogelijk om gemeenschappelijke ruimtes als woningtype in te geven. Dit wil dus zeggen dat er geen budget kan worden verkregen van de VMSW om dit gebouw te financieren.

Voor de financiering met goedkope leningen wordt binnen het VMSW slechts rekening gehouden met de oppervlakte van de ruimtes met strikt privaat karakter. Bijgevolg kunnen de collectieve ruimten die net belangrijk zijn, hiermee niet worden gefinancierd. Meer nog, hoe compacter de individuele woonunits, hoe minder budget. De haalbaarheid en mogelijkheid tot het bouwen van een gemeenschappelijk gebouw moet dus zeker worden aangepast binnen de huidige oppervlaktetabel (C2008).

Een duidelijke, meer flexibele regelgeving binnen de C2008 of de C2016 (nieuwe C2008) om toch een gemeenschappelijke ruimte te realiseren met financiële steun die verkregen wordt uit de simulatietabel moet dus zeker mogelijk worden.

2.3 Toewijzing van de inwoners (wachtlijsten)²

Sociale Huisvesting Maatschappijen werken met een lijst van toekomstige inwonenden. Wanneer men werkt met een lijst-systeem krijgen de personen die bovenaan de lijst staan de voorkeur om in te wonen op de mensen die zich onderaan de lijst bevinden. Deze lijst werkt chronologisch en de plaats op de lijst van de geïnteresseerde wordt bepaald door allerhande voorrangsregels. Wanneer men dan over de woonvorm cohousing spreekt is dit uiteraard een tegenstrijdig gegeven. Wanneer een groep personen aan cohousing wil doen wordt deze groep ruim op voorhand aan elkaar voorgesteld en wordt er afgetoetst of deze groep een permanente sociale samenhang kan voorzien in de toekomst. Deze samenhang van de groep zorgt ervoor dat de woonvorm van cohousing staat of valt. Wanneer een SHM dus met een chronologische lijst zal werken zullen er onbekenden komen inwonen waardoor de kans kan ontstaan dat de samenhang tussen de diverse bewoners kan bemoeilijkt worden.

¹ Dit probleem wordt benaderd en toegelicht binnen hoofdstuk 3.2 (p13)

² Dit probleem wordt benaderd en toegelicht binnen hoofdstuk 3.3 (p18)

3. Regelgeving met onderzoek

Binnen het hoofdstuk regelgeving zal ik de huidige regelgeving van de C2008 toelichten die de VMSW bouwondernemers opdraagt. Algemene informatie over de VMSW en hun C2008 vind ik dan ook noodzakelijk om meer inzicht te kunnen krijgen in de daaropvolgende hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk vindt u een analyse met persoonlijke visie en verwerking van informatie over de C2016, deze is de opvolger van de C2008. Dit hoofdstuk start met de C2008 en zijn tekortkomingen en vloeit dan over naar de C2016 waar de veranderingen in vergelijking met de C2008 worden besproken en geanalyseerd. Deze is nu nog niet in werking maar dit is het doel in de toekomst. Hoe werkt het VMSW? Wat is het doel van de VMSW? Welke maatregelen zijn onderweg om financiering van de gem. ruimte mogelijk te maken? Waar schiet de C2008 tekort? Welke veranderingen heeft de C2016 ondergaan in vergelijking met de C2008? Dit zijn allemaal vragen dat we ons stellen en waarbij ik binnen dit hoofdstuk verduidelijking probeer te brengen aan de hand van een analyse en persoonlijke visie.

3.1 De C2008

3.1.1 De VMSW

3.1.1.1 Wat is de VMSW?

Het VMSW is de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Dit is een organisatie die samen met plaatselijke sociale woonactoren instaat voor de realisatie van sociale huisvestingsprojecten. De organisatie zorgt aan de hand van de nodige samenwerking voor de realisatie van kwalitatieve sociale huisvestingsprojecten met een betaalbare woonlast. Duurzaamheid en energiezuinigheid staan centraal binnen de organisatie en die moet uiteraard ook voldoen aan de hedendaagse woonbehoeften¹. Om dit te bereiken moet men een combinatie maken van vele uiteenlopende sociale, bouwtechnische, economische en beleidsaspecten. Wetten, normen, stedenbouwkundige voorschriften, locatie, programma, kostprijs, ... hebben een bepalende invloed op het tot stand komen van een sociaal huisvestingsproject en net daarin is de VMSW gespecialiseerd.

3.1.1.2 Hoe werkt de VMSW?

De manier hoe u wenst de VMSW te benaderen is volledig afhankelijk van de persoon of organisatie die het VMSW aanreikt. U kan de VMSW op 2 manieren benaderen, enerzijds kan de VMSW fungeren als opdrachtgever en anderzijds als subsidiërende overheid. Beide opties zijn mogelijkheden die de initiatiefnemer ondersteunen, elk op zijn manier.

¹ Beleidsnota Wonen 2014 Freya Van Den Bossche

3.1.1.2.1 De VMSW als opdrachtgever

De initiatiefnemer mag zelf kiezen om op te treden als opdrachtgever voor het verrichten van een 'aanleg of aanpassing van de wooninfrastructuur'.

Indien men kiest om het VMSW te machtigen om in zijn naam verrichtingen uit te voeren dient men contact op te nemen met het VMSW. Indien men hiervoor kiest spreekt men dan vervolgens van een ten lastenneming. De initiatiefnemer wordt dan vervolgens gecontacteerd door een projectingenieur van het VMSW. Deze neemt de taak van projectontwikkelaar dan op zich zodat de procedure tot realisatie kan starten...

3.1.1.2.2 De VMSW als subsidiërende overheid

Indien de initiatiefnemer kiest om de verrichtingen zelf uit te voeren dienen toch enkele stappen gezet te worden. De eerste stap is een aanmelding te doen bij het VMSW over het gepland project en de daarbij horende verrichtingen. Deze aanmelding kan gebeuren aan de hand van het projectportaal.

De eerste stap voor een geslaagde aanmelding is het voorleggen van enkele belangrijke data.

- ➔ 1° de locatie, GIS-gekoppeld indien voorzien
- ➔ 2° het jaar van de geplande uitvoering, met aanduiding van de mogelijke knelpunten
- ➔ 3° een raming van de kostprijs per verrichting
- ➔ 4° de initiatiefnemer
- ➔ 5° het aantal te realiseren of in stand te houden woningen of kavels
- ➔ 6° de wijze waarop de verrichting gefinancierd zal worden.

Na de aanmelding wordt het project onderworpen aan een beleidstoets. Deze toets houdt in dat het project wordt voorgelegd aan het Lokaal Woonoverleg waarna vervolgens Wonen Vlaanderen 21 dagen tijd heeft om advies uit te brengen over het aangevraagde project.

Nadat Wonen Vlaanderen zijn advies heeft uitgebracht en het woonproject is in overeenstemming met het decretaal beleidskader, kan de procedure worden verdergezet.

Stap 1: Aanstelling van de ontwerper en veiligheidscoördinator

Stap 2: Maken van voorontwerpdossier om subsidie mogelijk te maken

- ➔ Indien dit voorontwerpdossier volledig is kan de eerste plenaire vergadering gegeven worden

Stap 3: Na verkregen advies op het voorontwerpdossier kan het uitvoeringsdossier worden ingediend

Stap 4: Vastleggen subsidie op jaarbudget

- ➔ Dit kan pas nadat het project werd opgenomen op de korte termijnplanning en als de initiatiefnemer beschikt over de juiste vergunningen. De uitbetaling van de subsidie gebeurt via voorschotten, berekend op basis van het goedgekeurde toewijzingsbedrag van de werken.

3.1.2 Een leidraad voor bouwheren en initiatiefnemers van sociale woningen

3.1.2.1 Wat is de C2008?

De VMSW heeft voor bouwheren en ontwerpers een handleiding ontwikkeld die een leidraad moet vormen voor het ontwikkelen van een project met sociale woningen. Deze handleiding kan men terugvinden onder de naam C2008. De handleiding zelf is een document waarin men allerlei informatie en aanbevelingen kan vinden zoals kwaliteitseisen, schema's, planvoorbeelden, prijs- en oppervlakenormen en prestatievoorschriften. Met deze handleiding wil men het woningbouwproject tot een geïntegreerd ontwerp brengen met een optimale woonomgeving als resultaat. Het bekomen van een optimale woonomgeving is eigenlijk het centrale doel dat men wil bereiken.

3.1.2.2 Wat is de oppervlaktetabel?

De prijs van een sociaal huisvestingsproject is een erg belangrijke factor voor het kunnen verwezenlijken van een project. Om deze kosten beter te kunnen beheersen werd in 1996 een eenduidig referentiesysteem van oppervlakenormen en maximumprijzen ontwikkeld en ingevoerd. De oppervlaktetabel heeft als bedoeling om met reeds gekende concrete projectgegevens aan de slag te gaan om een ramingsbedrag te bekomen. Naast een ramingsbedrag wordt er ook in een latere fase het bestelbedrag getoetst aan de maximum kostprijs-simulatie. Deze bedragen worden dan gecontroleerd of deze binnen de opgedragen maximum kostprijs vallen. Dit alles gebeurt aan de hand van een simulatie waarin alle gegevens worden ingevoerd en deze berekent dan volgens de ingegeven data de maximumprijs dat het VMSW kan vrijgeven. Deze data kan een typewoning zijn of een oppervlakte van een ruimte binnen een unit, ... Naast de maximumprijs kan u uit diezelfde simulatie de netto ramingsprijs en gemiddelde prijs/m² aflezen. De kunst is dus van de simulatietabel correct in te vullen en aan de hand van de uitkomst te kijken waar er aanpassingen kunnen gedaan worden, indien deze zouden moeten gebeuren. Het kan zijn dat deze aanpassingen moeten gebeuren om onder het maximale verkrijgbare bedrag te zakken dat verkrijgbaar is van de VMSW.

De bedoeling van de oppervlaktetabel is niet enkel de financiële factor van het project aftoetsen, het is ook een veiligheidsinstrument om het ruimtecomfort te bewaken. Maar uiteraard is en blijft het financieel aspect van een huisvestingsproject enorm belangrijk en hier dient de simulatietabel dan ook als rem op de te hoge woningprijzen. De tabel bepaalt namelijk de kostprijs van het gehele project en heeft dus ook een grote invloed op de toekomstige huurprijs van de units.

3.2 De C2016

3.2.1 De nieuwe C2008

Binnen de gekende problemen van cohousing is het tekortschieten van een uitgesproken regelgeving over gemeenschappelijke ruimtes binnen de C2008 een groot probleem. De C2008 brengt geen duidelijkheid in financiering en mogelijkheid van implementeren van gemeenschappelijke ruimtes binnen de oppervlaktetabel. Vanuit de praktijk zijn verschillende partijen¹ begonnen met het analyseren van de tekortkomingen van de C2008. Vanuit de werkgroep van Samenhuizen Vzw is er dan een voorstel naar voor gebracht waarbij de VMSW deze ideeën heeft onderzocht en het meest haalbare idee heeft opgenomen in de C2016. Deze ideeën gaan over de betaalbaarheid, inrichting en flexibel handelen van oppervlaktes om toch enige financiering mogelijk te maken van gemeenschappelijk ruimtes. Uiteraard zijn er nog steeds minimum en maximum oppervlaktes die nog steeds gerespecteerd moeten worden. De C2016 is dus een recente, met het oog op de toekomst opgemaakt regelgevend document waaraan de SHM² zich steeds moet houden. Althans zo is de bedoeling...

3.2.2 Opgenomen regelgeving gemeenschappelijke ruimtes binnen C2016

Binnen de C2016 is er een hoofdstuk³ die meer toelicht over de mogelijks implementeerbare gemeenschappelijke ruimte. Hieronder vindt u dan ook alle informatie over de gemeenschappelijke ruimte die vermeld staat in de nieuwe C2016. Binnen hoofdstuk 3.2.3 analyseer ik dan deze regelgeving en geef ik er mijn persoonlijke visie, vraagstelling en mogelijke oplossing over.

Regel 1

Het gemeenschappelijk te gebruiken lokaal moet tegelijk minstens 3X het aantal bewoners kunnen bedienen dan dat van de grootste woning in het project.

B.v.: als een project 5 woningen voor 2 personen, 3 woningen voor 3 personen en 1 woning voor 4 personen een met extra gemeenschappelijke eetplaats bevat, zal deze gemeenschappelijke eetplaats minstens plaats moeten bieden aan 3 X 4 (=12) personen.

¹ Betreft alle meewerkende partijen aan de 'Nota gemeenschappelijk wonen, Sociale huisvesting en welzijn' Rondetafels 2015 - Samenhuizen vzw - oktober 2015 (SHM DE ARK, VMSW, BILOBA, CLT Gent, Huurpunt, Samenhuizen Vzw,)

² SHM: Sociale Huisvesting Maatschappij

³ Document: C2016 Hoofdstuk 'Prijs en oppervlakenormen Bepaling financieringsplafonds bouw'

Regel 2

Regel 2.1: *Bij ontwerpen voor doelgroepen worden soms gemeenschappelijke delen met een woonfunctie voorzien, een extra leefruimte en/of keuken. Om aan een bestaande vraag hiernaar tegemoet te komen kan de extra ruimte over de oppervlakte van de individuele woningen verdeeld worden.*

Regel 2.2: *(keuken: - 60 cm; zithoek – 1 zitelement; eettafel – 1 stoel) Deze te verdelen oppervlakte wordt beperkt tot de nuttige oppervlakte van het gemeenschappelijk te gebruiken lokaal.*

De maximale woningoppervlakte per type, zelfs na bijtelling van een deel “gemeenschappelijke ruimte (keuken en/of leefruimte), mag voor de bepaling van het prijsplafond niet overschreden worden.

Elke woning in deze ontwerpen moet blijven voldoen aan de ontwerpnormen van de verplichte delen van deze “ontwerpgids sociale woningbouw”. Deze gemeenschappelijke delen bestaan dan, buiten de klassieke circulatieruimten, uit een gemeenschappelijke leefruimte en/of keuken.

Voor functionele gedeelde ruimten zoals bergingen en wasplaatsen (eveneens als bergingen te beschouwen), of ADL-dienstruimten zijn al financieringsmogelijkheden voorzien.

Bron: C2016 hoofdstuk ‘gemeenschappelijke delen met woonfunctie’

Samengevat:

- ➔ **REGEL 2.1:** *Men mag de bespaarde oppervlakte in de individuele woningen gebruiken als oppervlakte voor de gemeenschappelijke delen*
- ➔ **REGEL 2.2:** *Per individuele woning mag de inrichting verkleind worden volgens de bestemming waarmee de gemeenschappelijke ruimte wordt ingevuld.*

3.2.3 Persoonlijke onduidelijkheden C2016

ONDUIDELIJKHEID 1

→ **REGEL 2.1: 'Bij ontwerpen voor doelgroepen worden soms gemeenschappelijke delen met een woonfunctie voorzien, een extra leefruimte en/of keuken.'**

Welke doelgroep wordt bedoeld?

Note: Binnen regel 2.1 (hoofdstuk 3.2.2) spreekt men over: 'Bij ontwerpen voor doelgroepen worden soms gemeenschappelijke delen met een woonfunctie voorzien, een extra leefruimte en/of keuken.' Dit is dus een verwijzing naar 'een doelgroep'. Deze doelgroep wordt verder niet toegelicht. Hier stel ik mij dan ook verschillende vragen bij: Waarom moet men toegewezen worden als doelgroep? Waarom co housers als doelgroep maken? Waarom kan men dit niet openlaten naar de toekomst toe voor verdere ontwikkeling van nieuwe woonvormen, cohousing staat volgens mij persoonlijk los van een bepaalde doelgroep. Men probeert de mensen samen te brengen waarvan ze geloven dat deze het project zullen in stand houden. Het kan dus zijn dat er een bejaard koppel naast een gezin of een alleenstaande moeder woont. Dit zijn dan ook volgens mij 3 verschillende doelgroepen.

We kunnen het ook anders stellen. We kunnen uiteraard ook stellen dat de VMSW een 'cohousing' groep ook als doelgroep aanvaard... Dit is dan volgens mij ook een denkpiste die men kan volgen om op te nemen in het gemeentelijk doelgroepenplan, om zo specifiek voor een cohousingproject te kunnen toewijzen volgens criteria die worden opgelegd aan doelgroep 'cohouser'. Hierbij zouden dan wel enkele aspecten naar boven moeten komen zoals een controle op het engagement van de toekomstige inwoner. De visie van SHM DE Ark hierover was dat er een intakegesprek zou plaatsvinden met iemand van de SHM, een inwoner en iemand van de VMSW. Deze 3 personen kunnen dan hun visie vormen over het engagement en de geloofwaardigheid van de geïnteresseerde. De vraag is dan wel of betrokken partijen hier voldoende tijd en inspanning willen in stoppen. Ik ben voorstander van de regel maar ben niet zeker of deze haalbaar is in de realiteit. Dit voorstel heeft men dan ook overgebracht aan de Vlaamse Overheid om op te nemen in de toekomstige regelgeving. Dit is dan ook de input die SHM DE Ark wil geven aan het onderzoek die er in de toekomst hoogstwaarschijnlijk aankomt.

ONDUIDELIJKHEID 2

→ **REGEL 2.1:** *Men mag de bespaarde oppervlakte in de individuele woningen gebruiken als oppervlakte voor de gemeenschappelijke delen*

Note: Deze regelgeving is als het ware een vermelding van goedkeuring om de bespaarde oppervlakte binnen de individuele woningen te gebruiken voor het realiseren van de gemeenschappelijke ruimte. Dit is dan ook een manier die de SHM zoals de Ark voorstelden om te doen binnen de C2008. Binnen de C2016 geeft de VMSW hier nu een goedkeuring voor. De vermelding van de 'goedkeuring' van de meest voordehand liggende oplossing binnen de C2008 vind ik dan ook een erg goede stap in de juiste richting. Ik vond dan ook dat deze regel jammer genoeg erg kort en onvoldoende uitgewerkt was vermeld binnen de C2016. Ik probeerde hiervoor contact te maken met de VMSW maar zonder veel succes. Vanuit de VMSW zelf werd mij verkondigd dat dit alle mogelijke informatie was die beschikbaar was, een doodlopend spoor dus...

→ **REGEL 2.2:** *Per individuele woning mag de inrichting verkleind worden volgens de bestemming waarmee de gemeenschappelijke ruimte wordt ingevuld.*

Keuken -60cm? Zithoek -1 zitelement 80x80? Eettafel -1 stoel?

Wat wil dit zeggen? Werkblad, hoge kast, algemene breedte/lengte verkleinen?

Zolang er voldoende woonkwaliteit en inrichtbaarheid kan worden aangetoond hoeft dit niet te strikt bepaald te worden?

Note: Dit is een regel die mij verkondigd is door de VMSW zelf. Bij navraag naar meer uitleg sloten alle kanalen zich. Volgens mij is dit nog niet uitgediept en kunnen ze er nog geen uitleg over geven. Ik zou gaan voor een meer flexibele wetgeving in verband met leefbare oppervlakte en de mensen zelf de keuze laten wat betreft de grootte van keukens en leefruimte. Nu wil de VMSW zich richten op het beperken/besparen van meubilair maar dit is volgens mij niet de oplossing. Het spelen met oppervlaktes heeft als logisch gevolg dat het meubilair zich aanpast aan de gevraagde grootte van de unit. Maar dit voorstel wordt automatisch afgekeurd omdat er ook in de regelgeving staat dat men niet onder de minimum opgedragen oppervlakte mag gaan. Dit voorstel vind ik dus erg tegenstrijdig, tenzij men met een verklarende uitleg komt. De korte beschrijving en onduidelijke regel zorgt voor erg veel verwarring en onduidelijkheid. Dit vond ik dan ook erg jammer want ik had deze regel graag eens uitgewerkt binnen een casestudie.

ONDUIDELIJKHEID 3

REGEL 2.2: Waarom beperken van keuze tot inrichting van de gemeenschappelijke ruimte tot leefruimte en/of keuken?

Zo sluit je alle andere kwalitatieve invullingen uit... denk aan:

- Werkplek, bureau, logeerkamers, aangepaste sanitaire cel in kader levenslang wonen, ...

Note: In de C2016 zegt men dat er 'soms' bij gemeenschappelijke delen met woonfunctie, een extra leefruimte/of keuken gevraagd wordt. Men mag hiervoor de opgespaarde oppervlaktes gebruiken om het gemeenschappelijk gebouw te verwezenlijken. Mijn gedachte hierover was dat er geen sprake is van bijvoorbeeld een bureau of logeerkamers, iedere cohousing groep beslist zelf over de functies en de doelen waarin de gemeenschappelijke ruimte moet voorzien. Ik heb binnen de opgedragen regelgeving het gevoel dat ze zich beperken tot leefruimte en living. Dit is dan ook een veel te beperkte keuze binnen het cohousing gebeuren. Uiteraard zit er erg vaak een leefruimte en keuken in de gemeenschappelijke ruimte maar inzake exacte invulling van de gemeenschappelijke ruimte kan je volgens mij erg moeilijk grenzen trekken. De bewoners helpen mee deze ruimte vormen en ik zou het zonde vinden dat deze inwoners beperkt worden tot enkel leefruimte en keuken binnen hun gemeenschappelijke ruimte.

ONDUIDELIJKHEID 4

Persoonlijke vraag na doornemen C2016

Waarom geen toeslag toekennen voor cohousingproject?

Binnen de C2016 zijn enkel extra toeslagen toegekend om bouwtechnische aspecten te ondersteunen voor een meer duurzaam project.

Note: Een cohousingproject krijgt geen unieke toeslag binnen de C2016. Toeslagen worden verkregen op bouwtechnische aspecten om een duurzaam project te realiseren. Binnen cohousing vind ik persoonlijk dat het grootste deel immers een inzet is op een sociaal duurzaam project voor bewoners en wijk. Uiteraard is het de bedoeling van de VMSW dat er met het verkregen geld een duurzaam project wordt gerealiseerd. Deze vereiste wordt dan ook meegerekend binnen het verkrijgbaar budget maar binnen deze onduidelijkheid spreek ik eerder over een extra toeslag. Deze toeslag zou bijvoorbeeld de VMSW of de SHM kunnen ontvangen en dit benutten voor het realiseren van de gemeenschappelijke ruimte. Deze toeslag zou je kunnen vertalen in een financiële steun gegeven aan VMSW of SHM.

Ik denk dat dit een gevolg is van het probleem met de woonmarkt binnen België en de betreffende regelgeving in het algemeen. Deze is onvoldoende aangepast aan nieuwe woonbehoeften en woonvormen. Het probleem van toeslag en mogelijke subsidies zie ik wel positief evolueren wanneer men een correcte definitie opneemt binnen de Vlaamse Wooncode. Ik zou niet pleiten voor een definitie specifiek voor cohousing maar voor een definitie die overkoepelend is voor nieuwe woonvormen. Cohousing kan ook vanuit renovatie ontstaan en hier kan men dan eventueel de renovatiepremie proberen aan te koppelen.

3.3 Toewijzing en wachtlijsten

3.3.1 Problematiek huidige wachtlijst/toewijzing en voorstellen toekomst

Momenteel bestaat er nog geen aangepaste regelgeving voor de toewijzing of wachtlijsten voor de woonvorm cohousing. Momenteel bestaat enkel de opgestelde regelgeving voor het toewijzen van een woning binnen een sociale woonwijk. Dit gebeurt aan de hand van een wachtlijst die chronologisch wordt afgegaan om een vlotte toewijzing mogelijk te maken. Bij cohousing komt meer dan enkel de toewijzing van persoon A en B aan te pas. Hier kijkt men naar de koppels, enkelingen of gezinnen. Deze moeten namelijk een band kunnen creëren om cohousing te doen slagen. Niet iedereen kan je zomaar in een groep plaatsen, de ene is al meer een sociaal groepspersoon dan de andere. Het sociale en openstaan van voorstellen van anderen en in groep goed kunnen fungeren is dus een must voor een geslaagd cohousingproject. Hier moet men dus zeker de nodige aandacht aan geven. Momenteel kijkt men minder naar factoren die te maken hebben met de persoonlijkheid van de toekomstige inwoner en meer naar zijn 'stand van zaken'.

3.3.1.1 Wat is er mogelijk binnen het huidige wettelijke kader?

Binnen de Vlaamse Wooncode is een artikel opgesteld die formuleert welke doelstellingen rekening houden bij de toewijzing van de sociale huurwoningen. De bedoeling van het toewijzingsreglement heeft als bedoeling het recht op menswaardig wonen te waarborgen maar ook het leefbaar samenwonen te verbeteren en te zorgen voor gelijke kansen voor iedereen. Het algemeen belang is een groot onderdeel van het toewijzingssysteem maar even belangrijk is het nastreven van het individuele woonrecht, men streeft naar het evenwicht tussen beide. De Vlaamse Wooncode bepaalt zelf dan of een (eigen gemeentelijk) toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt.

Dit is een samenvatting van de huidige elementen die invloed hebben op de toewijzing.

De toewijzing houdt rekening met:

- De voorkeur van de kandidaat-huurders;
- De rationele bezetting van de woning;
- De absolute voorrangsregels (eventueel aangevuld met gemeentelijke regels);
- De optionele voorrangsregels (eventueel aangevuld met gemeentelijke regels);
- De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Uitzonderlijk worden woningen versneld toegewezen. Dat kan enkel op basis van

- De (tijdelijke) herhuisvesting omwille van de renovatie van de huidige sociale woning;
- De bijzondere sociale omstandigheden waarin de kandidaat-huurder zich bevindt;
- De specifieke voorrang voor kwetsbare doelgroepen, op voordracht van een welzijnspartner.

Bron: www.deidealewoning.be

In het kader hierboven vindt u de factoren terug waar er rekening wordt mee gehouden om een persoon toe te wijzen in een sociale woning. Men werkt uiteraard met een chronologische volgorde maar naast dit zijn er ook andere voorrangsregels. Een uitbreiding op deze voorrangsregels kan worden aangevuld met plaatselijke, gemeentelijke regels. Dit wordt meer toegelicht in volgende hoofdstukken.

3.3.1.1.1 De Rationele bezetting van de woning

De rationele bezetting is de passende bezetting van een unit. Het aantal personen en hun fysieke toestand zijn hier cruciaal. Dit wil zeggen dat de VMSW voorrang verleent aan de gezinnen met het hoogst aantal kinderen. Men wil de woning maximaal kunnen benutten. De bezetting is een erg belangrijk onderdeel dat het eerste grote onderscheid maakt tussen alle potentiële inwoners van een woning. Wanneer men met deze regelgeving niet aan de vraag van de vooropgezette bezettingsgraad beantwoordt, zoekt men verder. De VMSW bedoelt hiermee dat men dan naar de potentiële kandidaat-huurders kijkt waarvan de gezinssamenstelling één persoon minder telt. Dit zijn beslissingen die het directiecomité voor zich neemt en wanneer deze acht af te wijken van het voorgaande stappenplan kan men dit doen indien men dit gegronde motiveert. De invulling van de rationele bezetting moet worden opgenomen in het intern huurreglement die wordt opgemaakt voor verhuur.

woningtype	aantal gezinsleden	
	minimum	maximum
studio	1	1
appartement met 1 slaapkamer	1	2
appartement met 1 grote en 1 kleine slaapkamer	1	3
appartement met 2 grote slaapkamers	2	4
appartement met 2 grote en 1 kleine slaapkamer	3	5
appartement met 3 grote slaapkamers	3	6
huis met 2 slaapkamers	2	4
huis met 2 grote en 1 kleine slaapkamer	4	5
huis met 3 slaapkamers	4	6
huis met 4 slaapkamers	5	8

Bron: www.deidealewoning.be

Naast de basis gekende rationele bezettingsvormen kan de huurder ook afwijken binnen zijn intern huurreglement omwille van twee mogelijke redenen.

- 1) Als de bewoner van een sociale woning tijdelijk moet worden verplaatst in het kader van renovatie zullen deze normen voortgaan in zijn oorspronkelijke woning. In dit geval blijven de minimale bezettingsnormen vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode van kracht. Maar hierover zal ik niet verder uitwijden.
- 2) Als de huidige woning van de inwoner aan over bewoning lijdt, dan zoekt men een nieuwe woning die de groei van de inwonende kan volbrengen, m.a.w. een grotere woning. Indien men dus geen woning in korte termijn vindt wordt in dit geval een woning toegewezen waarvan de minimale bezettingsnormen van kracht zijn. Dit staat ook vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

3.3.1.1.2 De absolute voorrangregels

De absolute voorrangregels kan men zien als de basis voorrangregels. Men past deze voorrangregels toe in chronologische volgorde, dus volgens een hiërarchie. De ene regel staat boven de andere en is dus meer doorslaggevend dan de regel die daarop volgt. Een aspect binnen deze voorrangregels is de huurprijs. Indien de kandidaat-huurder al huurder is bij de verhuurder zijn de voorrangregels in verband met het inkomen van de verhuurder(s) niet van kracht. Hieronder vindt u dan ook de standaard voorrangregels volgens hun hiërarchische volgorde. Regel nummer 1 overtreft dus regel nummer 2. Dit zijn dan ook de voorrangregels die uniform worden toegepast in gans Vlaanderen.

1. Aan de huurder van een sociale woning van de Ideale Woning die moet verhuizen als gevolg van renovatiewerken die passen binnen sociale huisvesting.
2. Aan de gehandicapte kandidaat-huurder (of gehandicapte gezinsleden) wanneer de woning aangepast is voor gehandicapten.
3. Huurders die bij De Ideale Woning wonen en waarbij een overbevolking is vastgesteld, volgens de normen van de Vlaamse Wooncode.
4. Aan de geweigerde kandidaat-huurder die gelijk heeft gekregen in beroep bij de opdrachthouder of in hoger beroep zoals omschreven in art. 30 vierde lid van het sociaal huurbesluit.
5. Aan de huurder van een sociale woning van de Ideale Woning die wenst te verhuizen omwille van rationele bezetting van de woning of omwille van gezondheidsredenen. Het directiecomité beoordeelt de rationele bezetting en/of de gezondheidsredenen.
6. Aan de kandidaat-huurder die een onaangepaste woning huurt ingevolge gezinshereniging.
7. Aan de kandidaat-huurder die een woning huurt die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vastgesteld door de wooninspecteur.
8. Aan de kandidaat-huurder, wonend in het Vlaamse Gewest, in een onbewoonbaar verklaarde woning met noodzakelijke ontruiming.
9. Aan de kandidaat-huurder, wonend in het Vlaamse Gewest: in een woning die deel uitmaakt van een onteigeningsplan.
10. Aan de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Bron: www.VMSW.be

Een persoon die dus huurder is van een sociale woning en die moet verhuizen door renovatieprojecten binnen zijn huis heeft dus voorrang op een kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

3.3.1.1.3 Versnelde toewijzing

De kandidaat-huurder kan ook versneld worden toegewezen. Dit kan men verkrijgen door een verwijzing van wonen-welzijn of omwille van een bijzondere omstandigheid. Alsook bestaat er zoets als versnelde processen voor bijzondere doelgroepen en kan de gemeente hun eigen toewijzingsregels opstellen. De versnelde toewijzing kan enkel maar van kracht zijn als de rationele bezetting van een mogelijke woning volledig voldoet aan de bezettingscriteria van de toekomstige woning. Het is aan de verhuurder de bedoeling om een gemotiveerd dossier samen te stellen waarin hij zijn beslissingen duidelijk uitspreekt en notuleert. Het is dan ook de verhuurder die hier de beslissingsverantwoordelijkheid draagt. Naast de verhuurder heb je dan ook nog een toezichthouder. Deze heeft als taak toezicht te houden over de versnelde toewijzingen. Indien de toezichthouder vindt dat een versnelde toewijzing te weinig gemotiveerd is kan hij gedurende maximaal één jaar elke beslissing over versneld toewijzen, een eis opleggen dat hij/zij moet voorleggen. Deze regel geeft de toezichter de kans om in incorrecte situaties in te grijpen. Uiteraard blijft in eerste plaats het vertrouwen en bevoegdheid van de verhuurder in stand. Een toezichter heeft als het ware een controlerende functie waarvan de aanwezigheid zo weinig mogelijk merkbaar mag worden onder de verhuurders van sociale woningen.

3.3.1.1.4 Lokaal Toewijzingsreglement

Een lokaal toewijzingsreglement is eigenlijk een extra reglement die lokale voorrangsregels toelicht. Het is een reglement dat een lokaal bestuur (gemeente of stad) kan opstellen. Het reglement kan enkel maar van kracht worden als dit wordt goedgekeurd door de minister van Wonen. De goedkeuring kan dus ook geweigerd worden als het toewijzingsreglement wetten en/of decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan, schendt of het algemene belang schaadt. Binnen een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement kan men rekening houden met verschillende factoren. Er kan worden rekening gehouden met de lokale bindingen van de kandidaat-huurders; alsook wordt er rekening gehouden met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen. Een derde factor is het werken aan de verstoorde leefbaarheid in bepaalde wijken. Binnen de problematiek van de toewijzing van een cohousing project in combinatie met de SHM heeft de werkgroep van VZW Samenhuizen enkele voorstellen.

Zoals hierboven reeds aangereikt kan men werken met een lokaal toewijzingsreglement. Volgens het Vlaamse Gewest kan men theoretisch wel werken met dit soort van reglement maar dit brengt toch enkele obstakels met zich mee. Men zou kunnen een lokaal toewijzingsreglement maken voor toekomstige cohousing bewoners maar men zit met het probleem dat er een bewijsvoering nodig is dat de nood van gemeenschappelijkheid aantoon. Met gemeenschappelijkheid wordt bedoeld de intentie en het openstaan van het inwonen in een nieuwe woonvorm zoals cohousing waarin 'gemeenschappelijkheid' zit. Dit zit hem in het samen organiseren van buurtactiviteiten en dergelijke, een aspect waar cohousing voor staat. Het probleem van het bewijzen van de nood aan gemeenschappelijkheid is momenteel echt niet eenvoudig, het kan niet zomaar opgesteld worden. Voor het opstellen is uitgebreid onderzoek nodig gevolgd door een uitgebreide procedure. Steden en gemeenten zien dit dan ook als een enorme barrière waardoor de procedure in de meeste gevallen zelfs niet wordt opgestart. Momenteel gebruikt men toch in sommige steden en gemeenten een lokaal toewijzingsreglement, namelijk voor specifieke doelgroepen zoals senioren of mensen met een beperking. Maar het aandeel gemeenten dat hier mee werkt is maar een klein aandeel van het totaal aantal gemeenten.

3.3.1.1.5 Doelgroepen

Doelgroepen zijn kandidaat huurders die maatschappelijk extra kwetsbaar zijn. Het is vanuit de samenwerking tussen wonen en welzijn dat deze doelgroepen extra kansen worden geboden in verband met toewijzing. Wonen en welzijn heeft een doelgroep gemaakt waaronder mensen met een geestelijke gezondheidsproblematiek alsook daklozen en jongeren in het kader van begeleid zelfstandig wonen. Er zijn enkele welzijns- en gezondheidsvoorzieningen die mensen kunnen naar voor schuiven voor een versnelde toewijzing van een sociale woning. Deze voorzieningen kunnen dit dus versneld aanvragen aan een SHM of lokaal bestuur. Wanneer men het moet aanvragen aan het lokaal bestuur komt dit omdat de bevoegdheden dan met een lokaal toewijzingsreglement werken. (Hoofdstuk 3.3.1.1.4). De voorzieningen die mensen kunnen naar voor schuiven zijn: het OCMW, CAW¹, een erkend initiatief van beschut wonen en een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen. Deze versnelde toewijzing heeft uiteraard als doel dat de mensen een snel opvangnet hebben wanneer deze een risico lopen op een uithuiszetting. Uiteraard zullen de betreffende personen enkel en alleen maar een woning worden toegewezen als de rationele bezetting voldoet aan de vooropgestelde bezetting.

Wanneer een groep mensen beslist om aan cohousing te doen is dit een bewuste keuze. Men spreekt echt over een groep mensen die bewust kiezen voor deze nieuwe woonvorm. Ik vind dan ook dat deze groep mensen kan bekeken worden als een specifieke doelgroep. Anders verwoord, wanneer men een cohousing project wil opstarten richt men zich op een bepaalde doelgroep. De mensen samen vormen een doelgroep die aan cohousing willen doen maar naast de interesse in de woonvorm kunnen de mensen individueel heel divers zijn. Uiteraard zijn er wel factoren die ervoor zorgen dat een groep aan cohousing kan gaan doen, denk maar aan de financiële kant van het verhaal. Een persoon die teveel verdient zal geen kans hebben op een sociale woning. Dit geldt dan ook voor alle sociale woningbouw en niet enkel bij cohousing. Nu bouwen de SHM-projecten uit die vaak gericht zijn voor specifieke doelgroepen, bij deze zou het een verbetering zijn moesten de bestaande doelgroepen worden uitgebreid met een doelgroep cohousing. Uiteraard is dit volgens mij maar een van de latere stappen in het proces als men in het achterhoofd houdt wat de resterende problematiek nog teweegbrengt. Men kan ook een bredere doelgroep maken waaronder cohousing valt. Denk maar aan een doelgroep die voor nieuwe woonvormen is opgericht. Een verdere persoonlijke visie hierover vindt u onder hoofdstuk 3.2.2.

Doelgroepen worden nu grotendeels afgebakend in functie van de gezinssamenstelling, de leeftijd of het inkomen van de inwoners. Cohousing is een woonvorm die een heel brede waaier aan potentiële huurders heeft. Deze woonvorm is niet echt leeftijdsgebonden en met het nodige onderzoek in de huurder kan de financiële factor voor cohousing ook overbrugd worden. Het komt er altijd op neer de juiste mensen samen te nemen met de weinige materiële/financiële vereisten dat cohousing met zich meebrengt. Indien het inkomen van de geïnteresseerd(en) binnen de lijnen van de SHM valt en het engagement en interesse is aanwezig om aan cohousing te doen, zie ik niet veel barrières meer waardoor een persoon kan worden afgewezen voor dergelijk project. Uiteraard moeten geïnteresseerden eerst enkele maatregelen doorstaan om in een cohousing-groep plaats te kunnen nemen. Dit zijn preventieve maatregelen om problemen in de toekomst zo veel mogelijk uit te sluiten. Hierover vindt u meer in hoofdstuk 3.3.2.

Binnen de huidige trend van onze maatschappij maken klassieke gezinnen steeds meer plaats voor samengestelde gezinnen en eenoudergezinnen. De vergrijzing en het groeiende aantal alleenstaanden zijn feiten waarop cohousing kan inspelen omwille van de sociale en economische meerwaarde. De financiële markt verandert en de inkomens zijn hier het gevolg van.

¹ CAW: Centrum Algemeen Welzijnswerk

Veranderende inkomens resulteren vaak in andere woonbehoeftes en hierdoor komen nieuwe woonvormen als cohousing in de spotlight te staan.

3.3.2 Samengevat

Binnen dit hoofdstuk zal ik een beknopte uitleg geven waar de problemen zich nu net situeren binnen de toewijzing. Ook zal ik de wachtlijsten toelichten en hun mogelijke oplossingen er naast plaatsen.

De wachtlijsten voor toewijzing op een sociale woning zijn lang. Er is een groot aanbod van toekomstige inwoners en er zijn mensen binnen deze wachtlijst die voor de woonvorm van cohousing zouden opteren boven een gewone sociale woonwijk. Het huidige systeem van wachtlijsten werkt volgens de chronologische hiërarchie volgens inschrijving. De plaats van de geïnteresseerde op de wachtlijst is de berekening van het moment van de inschrijving in combinatie met eventuele voorrangregels. Eerst kijkt men naar het aanbod en de vraag van de rationele bezetting (hoofdstuk 3.3.1.1.) en daarna worden de absolute voorrangregels toegepast (hoofdstuk 3.3.1.1.2) in combinatie van eventueel lokale voorrangregels als deze er zijn (hoofdstuk 3.3.1.1.4). Men kan ook versnelde toewijzing krijgen indien dit het geval zou zijn, deze regel is meestal van kracht als men spreekt over bepaalde doelgroepen waarvoor een project is gerealiseerd of als er plaats is binnen een reeds gerealiseerd project (hoofdstuk 3.3.1.1.3).

Een probleem aan het huidige regelgeving is dat er niets van voorrangregels bestaat voor geïnteresseerde inwoners die zich graag binnen een cohousing project willen vestigen. Voor allerhande situaties bestaat er wel een regel. Deze hiërarchische regelgeving vind ik dan ook geen probleem. Het systeem is zodanig opgebouwd dat steeds de personen met de hoogste nood een stap voor hebben op de toewijzing van een woning. Alleen vind ik dat de personen die aan cohousing zouden willen doen ook een stap voor mogen hebben. Cohousing is een nieuwe woonvorm waar inwoners bewust voor kiezen. Het publiek voor cohousing word niet gehoord vind ik. Er is geen aparte regelgeving en ze vallen terug in de lange wachtlijst met de huidige opgestelde regels.

Note: Een mogelijke oplossing voor het wachtlijstprobleem zou zijn dat men werkt met een wachtlijst binnen een wachtlijst. Dit zou een wachtlijst zijn binnen de huidige wachtlijst waarbij de geïnteresseerde kan aangeven geïnteresseerd te zijn in cohousing. Wanneer de SHM voor een cohousing project invulling zoekt of er komt een plaats vrij, zou deze persoon een grote sprong naar voor schuiven vanuit zijn positie in de wachtlijst. Dit brengt uiteraard een ander probleem met zich mee. Dit kan een resultaat geven waarbij mensen die een sociale woning zoeken zullen aangeven om aan cohousing te doen in de hoop van zo sneller toegewezen te worden. Dit is uiteraard een trend die we niet kunnen toestaan. Indien men met het systeem van een wachtlijst binnen een wachtlijst wil werken moet men wel nagaan of de person(en) in kwestie het wel degelijk menen. Hiervoor kunnen we verschillende procedures opstellen. Zo kan men de geïnteresseerden een test laten ondergaan of men kan gesprekken voeren met een verantwoordelijke van de SHM die dan objectief toetst naar het engagement van de inwoner. Deze verantwoordelijke kan dan de beslissing nemen of de persoon al dan niet op de lijst komt voor geïnteresseerden. Een derde voorstel zou kunnen zijn dat de geïnteresseerde verschillende gesprekken dient te voeren alvorens hij kans maakt zijn intrek te nemen. Denk maar aan een gesprek met een verantwoordelijke van de SHM en ook met een reeds inwonenden van het project en dan nog een buitenstaand persoon. Zo kunnen verschillende partijen de slaagkansen van de kandidaat binnen een bepaalde cohousing beter inschatten. Wanneer een buitenstaand persoon

zijn intrek neemt in een lege unit binnen een cohousing project komt deze persoon ook onmiddellijk in contact met zijn omliggende burens en dus met zijn nieuwe community. Daarom zou ik het niet slecht vinden een objectieve inwoner ook te laten deelnemen aan de procedure voor nieuwe potentiële inwoners. Deze persoon kan immers al inschatten hoe de cohousing community de persoon in de groep zal opnemen. Hij kan evalueren of zijn toekomst ligt binnen het betreffende project of alsnog binnen een ander cohousing project.

DE ARK is uitgebreid bezig met het zoeken naar een mutatie van bestaande regelgeving om wachtlijsten voor cohousing wel mogelijk te maken. Zij maken nu al voor hun pilootproject een wachtlijst waarop de toekomstige inwoners theoretisch kans maken op een woning. De toekomstige inwoners krijgen inspraak over 'hun' cohousing project maar zijn dus onzeker dat deze groep ook uiteindelijk het project zal bewonen. Indien er toch een regelgeving komt en de huidige wachtlijst bij DE ARK moet aanpassingen ondergaan zal dit dus wel een merkbare invloed hebben op het project dat de oorspronkelijke groep in gedachten had. De wachtlijsten kunnen in de toekomst veranderen door: toekomstige regelgeving, prioriteiten die veranderen of verschuiven, ... Het voorstel van DE ARK is dus eigenlijk een wachtlijst binnen een wachtlijst. Dit voorstel is vergelijkbaar met mijn voorstel hierboven alleen zou ik bij mijn voorstel de bestaande wachtlijsten behouden en een 2^{de} wachtlijst maken. De 2^{de} wachtlijst zou expliciet voor geïnteresseerden zijn die aan cohousing willen doen. De geïnteresseerden zouden wel de nodige testprocedure moeten doorstaan zoals reeds binnen dit hoofdstuk werd toegelicht.

Wanneer men zich inschrijft om kans te maken op een sociale woning is een grote factor hiervan het inkomen van de geïnteresseerde(n). Indien het inkomen of inkomsten te hoog liggen zal deze persoon of gezin niet meer in aanmerking komen om in te trekken in een sociale woning.

Voorbeeld: We zitten in het geval dat een persoon zich heeft ingeschreven om deel te nemen aan een cohousing project. Hij krijgt gedurende het bouwproces van het cohousing project een woning toegewezen binnen een normale sociale woonwijk. Gedurende de ganse periode in de sociale woning heeft de geïnteresseerde geholpen met de toekomstige groep die zich zal settelen in het cohousing project. Er zijn beslissingen genomen en er zijn akkoorden met de SHM hoe het project zal vorm hebben. Een 5-tal jaar later is de bouw compleet en kan de persoon in kwestie zijn intrek nemen binnen het cohousing project. De lange aanslepende periode van 5 jaar en meer heeft ervoor gezorgd dat de persoon in kwestie is kunnen doorgroeien in zijn job en nu een te hoog inkomen heeft om nog kans te maken op een sociale woning. De SHM updaten nu om de 2 jaar zijn registers om gezinssamenstellingen en inkomens up to date te houden. Dit is een probleem voor de persoon zelf alsook voor het cohousing project. De enthousiaste inwoner die aan cohousing wou doen kan nu niet meer intrekken in het project dat hij actief heeft mee helpen vormgeven samen met zijn werkgroep. Ook is de stap van cohousing in samenwerking met een SHM naar een cohousing project in de particuliere sector een erg grote stap. Hiervoor zou men een regel moeten invoeren om deze problematiek tegen te gaan. Bovenstaand voorbeeld is dan ook een grote vraag waar DE ARK voor vreest.

Note: De problematiek van inkomens zoals hierboven beschreven kan volgens mij worden opgelost door onderstaand voorstel. Bij onderstaand voorstel komt meer bij kijken dan hetgeen ik dacht maar met het nodige onderzoek zou er toch iets moeten van bruikbaar zijn volgens mij. De Vlaamse Overheid kan werken met een regel dat het inkomen van een toekomstige inwoner van cohousing 'bevroest'. Cohousing is een erg goede oplossing binnen deze maatschappij omwille van zijn plaatsbesparing en meerwaarde aan de plaatselijke buurtsfeer. Ik vind dan ook dat hier veel meer projecten zouden moeten van gerealiseerd worden. Zeker en vast omdat er ook een grote vraag naar is en het een buurt kan doen heropleven. Er moet gewoon veel meer ondersteuning

komen voor mensen die aan cohousing willen doen. Het heeft voordelen voor iedereen. Dit is dan ook al besproken binnen dit eindwerk. De problematiek van de inkomens was ik al van op de hoogte maar na mijn gesprek met Vzw DE ARK werd dit nog meer benadrukt en ben ik tot het besef gekomen dat dit toch wel een van de grootste spelbrekers kan zijn voor zowel toekomstige inwonenden als voor de SHM als het gaat om het succesvol bewonen van een cohousing project in samenwerking met een SHM.

Zoals hierboven reeds aangehaald zou men het inkomen kunnen 'bevriezen'. De regel van het 'bevriezen' zou als volgt te werk gaan. Men zou kunnen stellen dat wanneer men zich inschrijft en is goedgekeurd om mee te werken aan de realisatie van een cohousing project, het inkomen van de persoon in kwestie vanaf dan bevroren wordt in de database van de overheid. Zo zou men de regel kunnen invoeren dat wanneer een persoon helpt vanaf het begin aan een cohousing project het inkomen wordt bevroren gedurende het totale ontwerp en bouwproces. Bij intrek van de unit doet men een nieuwe controle op het loon van de inwonende en indien deze dan te hoog zou zijn zou men een nieuwe regel kunnen vastleggen. Een regel die de persoon bvb nog maximaal 4 jaar laat wonen in zijn woning. Wanneer er dan opnieuw een te hoog inkomen is, heeft de persoon de tijd om zijn verhuis te plannen en in het beste geval zelfs misschien zijn intrek te kunnen nemen binnen een particulier cohousing project. Al is de stap van cohousing naar de particuliere sector een groot financieel verschil als men denkt aan de huur of het kopen van een unit. Ik ben ook overtuigd van het idee dat de lange aanslepende periode voor de realisatie van cohousing projecten op de dag van vandaag alleen maar zal inkorten in de toekomst. Indien de huidige problematiek correct wordt aangepakt en er meer projecten gerealiseerd worden zal dit alleen maar bevorderend zijn voor de toekomstige projecten.

3.4 Opmaken van de definitie

Vanuit mijn onderzoek waren al snel 3 grote problemen duidelijk die de eerste stappen zouden betekenen tot een verbetering voor cohousing in combinatie met een SHM. De allereerste stap zou het implementeren zijn van een correcte definitie van cohousing/samenhuizen binnen de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke ordening en/of binnen de Vlaamse wooncode. De meest vergelijkbare definitie die opgenomen is binnen de Vlaamse Codex is een definitie van kangoeroe-wonen/zorgwonen. Dit is een woonvorm waarbij men met een oudere samenwoont en een zorgaspect voorop staat. In het begin zou men een algemene definitie moeten opnemen waarbij men deze dan uitdiept aan de hand van doordachte regelgeving. De nodige regelgeving moet volgens mij duidelijkheid brengen binnen verschillende vragen. Een eerste grote vraag zou kunnen zijn: Wat zijn de gemeenschappelijke delen? Een regelgeving die aangeeft waar de grenzen liggen van de gemeenschappelijke delen en wat men eronder kan verstaan. Waar stopt de gemeenschappelijke ruimte en wat met de toegangswegen ernaartoe? Het probleem van een definitie opstellen is misschien wel het moeilijkst realiseerbaar omdat de SHM hier toch wel machteloos tegenover staan. Vanuit mijn gesprek met SHM DE ARK en Symbiosis Vzw wist men mij te vertellen dat het enige wat men kan doen is een voorstel doen tot het vormen van een definitie. Deze partijen hebben dit dan ook al gedaan. De opgestelde definitie kon ik jammer genoeg niet bemachtigen. Volgens mij is de aanmaak en opnemen van een correcte definitie de toegangspoort voor de aanpak van de rest van de problematiek.

Voor mijn onderzoek heb ik ook toenadering gezocht met mevrouw Deberdt van Samenhuizen Vzw. Deze wist mij te vertellen dat gemeenschappelijk wonen eigenlijk niet bestaat voor de wet. Dit is exact hetgeen wat hierboven reeds werd aangekaart. Het gebrek aan een definitie brengt onduidelijkheid met zich mee voor de vergunningsverlening alsook de fiscaliteit. Samenhuizen Vzw heeft dan ook al een decretale definitie uitgewerkt in combinatie met voorbeelden van stedenbouwkundige voorschriften.

Mijn recentste ontdekking binnen mijn onderzoek vond ik in een Verslag van hoorzitting door de Vlaamse Overheid betreffende 'over de studie Gemeenschappelijk Wonen' van het Steunpunt Wonen Vlaanderen' opgemaakt op 12 april 2016. In de beginfase van mijn onderzoek werd ik al toegelicht dat Samenhuizen Vzw op de hoogte werd gesteld dat minister Homans een regelgevend initiatief zou nemen over de verwezenlijking van een proefomgeving in de sociale huisvestingssector. Dit kwam er naar aanleiding van een studie die door steunpunt wonen was opgemaakt. Dit werd goedgekeurd 9 juni 2015. Na onderzoek in het verslag van hoorzitting van de Vlaamse Overheid over de studie 'gemeenschappelijk wonen' (12 april 2016) zijn toch enkele merkwaardige bevindingen naar voor gekomen die ik verder in dit hoofdstuk toelicht. Hieronder vindt u dan ook het bekomen resultaat dat is opgenomen binnen het verslag van de hoorzitting van de Vlaamse Overheid betreffende 'gemeenschappelijk wonen' van het steunpunt Wonen Vlaanderen.

‘De vraag naar gemeenschappelijke woonvormen in de sociale huisvesting gaat verder dan enkel een faciliterend beleid. Er zijn immers talrijke knelpunten op het vlak van toewijzingscriteria, chronologie, groepsvorming en begeleiding. In de huidige context van een zeer beperkt aantal sociale woningen zien de onderzoekers geen onmiddellijke oplossing voor faciliterende toekenningsvoorwaarden voor gemeenschappelijke sociale woonvormen, zonder de kandidaten op de wachtlijsten voor individuele vormen van sociaal wonen te benadelen’ . Vlaams Parlement., Verslag van hoorzitting over de studie 'Gemeenschappelijk Wonen' van het Steunpunt Wonen Vlaanderen, 3.1.4. Gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting, 2016

‘Gemeenschappelijk wonen kan wel een meerwaarde hebben in de sociale huisvesting, zoals de mogelijkheid voor een gemeenschappelijke woongroep die belast wordt met een aantal begeleidingstaken. Het realiseren van gemengde projecten is in principe mogelijk via de constructieve benadering van overheidsopdrachten, waar gemeenschappelijke woongroepen zelf het initiatief zouden kunnen nemen om ook sociaal woonaanbod te realiseren.’ Vlaams Parlement., Verslag van hoorzitting over de studie 'Gemeenschappelijk Wonen' van het Steunpunt Wonen Vlaanderen, 3.1.4. Gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting, 2016

➔ Dit is dan ook exact wat mijn indruk was van het huidige probleem. Het probleem rond de toewijzing, groepsvorming en begeleiding van de toekomstige inwoners zijn niet direct aspecten waar de SHM voor open staan. Wel vind ik het positief dat de grote kreet naar hulp en het inzien van de meerwaarde van gemeenschappelijk wonen wordt onderzocht.

‘Gemeenschappelijk wonen is vaak een oplossing voor het groeiend aantal alleenstaanden met of zonder kinderen, om de huisvestingskosten te drukken. Het pleidooi om een definitie van gemeenschappelijk wonen in de Wooncode op te nemen, dringt zich inderdaad op. De onderzoekers hebben terecht ook aandacht voor eventuele misbruiken. Hun voorstel om geen definitie te hanteren voor een ‘gemeenschappelijke woning’, maar wel voor ‘gemeenschappelijk wonen’, vindt Gwenny De Vroe dan ook een uitstekend idee.’ Vlaams Parlement., Verslag van hoorzitting over de studie 'Gemeenschappelijk Wonen' van het Steunpunt Wonen Vlaanderen, 3.1.4. Gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting, 2016

‘De gelijke behandeling, ook voor gemeenschappelijk wonen, van vraag ondersteunende maatregelen zoals de woonbonus, de renovatiepremie en de aanpassings- en verbeteringspremie, is een terechte bezorgdheid. Hiervoor is een definitie nodig van een gemeenschappelijk huishouden en van gemeenschappelijke leefruimtes. Het is inderdaad een goed idee om deze definities niet te 10 727 (2015-2016) - Nr. 1 Vlaams Parlement stringent te maken, zodat ze toepasbaar zijn op diverse vormen van gemeenschappelijk wonen die doorheen de tijd nog kunnen evolueren.’ Vlaams Parlement., Verslag van hoorzitting over de studie 'Gemeenschappelijk Wonen' van het Steunpunt Wonen Vlaanderen, II Vragen aan de commissieleden; Gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting, 2016

- ➔ **Binnen deze tekst wijst men erop dat men een pleidooi herkent dat er een duidelijke nood is aan een definitie van gemeenschappelijk wonen binnen de Wooncode. Men wil misbruik vermijden die zou kunnen plaatsvinden indien men zou werken met een definitie die slaat op ‘gemeenschappelijke woning’, men pleit voor een definitie van ‘gemeenschappelijk wonen’, een meer overkoepelende definitie dus.**
- ➔ **Wanneer men spreekt over de woonbonus of de renovatiepremie zijn dit uiteraard ook wel bonussen waarvoor cohousing in aanmerking moet voor komen. Men zou ook willen streven naar een definitie voor ‘gemeenschappelijke huishoudens en leefruimtes’. Zoals ik ook reeds in vraag stelde binnen hoofdstuk 3.2.3 ‘onduidelijkheid 4’ was mijn idee dan ook om deze definitie/regelgeving niet beperkt/doelgericht te maken. Ik vond het een beter idee om de regelgeving open te houden voor de evolutie van nieuwe toekomstige woonvormen en via deze ook toegankelijk te houden binnen deze regel. Deze bevinding binnen de nota vond ik dan ook erg positief.**

‘Uit de studie blijkt dat gemeenschappelijk wonen in sociale huisvesting niet evident is. Het beperkte aanbod van sociale woningen en de mogelijke discriminatie bij toewijzingscriteria spelen hierin mee, waardoor moeilijk kan verantwoord worden dat een deel van het patrimonium voor gemeenschappelijk wonen wordt gereserveerd. Anderzijds blijkt dat ongeveer 15.000 sociale woningen vandaag onderbezet zijn. Is dat volgens de onderzoekers dan te verantwoorden als men weet dat de wachtlijsten alsmear toenemen?’ Vlaams Parlement., Verslag van hoorzitting over de studie 'Gemeenschappelijk Wonen' van het Steunpunt Wonen Vlaanderen, II Vragen aan de commissieleden., Gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting, 2016

‘In hoever schatten de onderzoekers de huidige huurwet in als een belemmering om gemeenschappelijk wonen te realiseren? Is het niet aangewezen om te komen tot een huurwet die gemakkelijker toestaat dat mensen gaan samenwonen om de kosten te drukken? Of dat mensen die bijvoorbeeld tijdelijk naar het buitenland verhuizen, hun plaats makkelijker kunnen laten innemen door een nieuwe co-huurder? Moeten we met andere woorden niet evolueren naar een meer flexibele huurwetgeving?’ .Vlaams Parlement., Verslag van hoorzitting over de studie 'Gemeenschappelijk Wonen' van het Steunpunt Wonen Vlaanderen, II Vragen aan de commissieleden., Gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting, 2016

‘Het is niet uitgesloten dat gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting mogelijk wordt. De overheidssteun voor sociale koopwoningen wordt afgeschaft. Mogelijk biedt het gemeenschappelijk aankopen van een sociale koopwoning een betaalbaar alternatief’ . Vlaams Parlement., Verslag van hoorzitting over de studie 'Gemeenschappelijk Wonen' van het Steunpunt Wonen Vlaanderen, II Vragen aan de commissieleden., Gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting, 2016

‘Het invoeren van gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting is volgens de onderzoekers in strijd met de toewijzing die moet gebeuren in overeenstemming met de bestaande wachtlijsten. De studie vermeldt de mogelijkheid van een wachtlijst voor gemeenschappelijk wonen binnen de wachtlijst. Is dit de enige mogelijkheid die de onderzoekers zien?’ Vlaams Parlement., Verslag van hoorzitting over de studie 'Gemeenschappelijk Wonen' van het Steunpunt Wonen Vlaanderen, II Vragen aan de commissieleden., Gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting, 2016

‘Voor de kans op slagen van collectieve woonvormen in de sociale huisvesting, is de factor vrijwilligheid cruciaal. De deelnemers moeten met andere woorden een positieve keuze voor gemeenschappelijk wonen kunnen maken. Gezien de schaarste op de sociale woningmarkt is de kans groot dat zij op elk aanbod ingaan, en eventueel aan een vorm van gemeenschappelijk wonen deelnemen die niet echt hun keuze is. Uit ander onderzoek met solidaire woonvormen blijkt dat de interesse voor gemeenschappelijk wonen kan worden getest door toelating tot een collectief woonproject te laten voorafgaan door deelname aan een participatorisch traject, waarbij de deelnemers bijvoorbeeld zelf een aantal regels voor het onderhoud en gebruik van gedeelde ruimte moeten opstellen, en de vrijwilligheid dus beter kan worden waargenomen’ . Vlaams Parlement., Verslag van hoorzitting over de studie 'Gemeenschappelijk Wonen' van het Steunpunt Wonen Vlaanderen, III Antwoorden van de bezoekers en verdere vragen aan de commissieleden., Gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting, 2016

➔ **Binnen dit onderdeel stelt de Vlaamse Overheid vast dat er discriminatie bestaat van mensen die reeds op een wachtlijst staan. De discriminatie bestaat erin dat mensen die reeds al op een wachtlijst staan voor een sociale woning voorrang krijgen op de reeds wachtende mensen. De vrees dat mensen profiteren van een ‘snellere’ toewijzing omdat deze geïnteresseerd zijn in cohousing is ook een probleem dat de SHM DE ARK mij al wist te vertellen.**

Het systeem van een wachtlijst binnen een wachtlijst is dan ook een idee dat de Ark al een tijdje wou naar voor brengen. Dit werd dan ook besproken binnen vorig hoofdstuk 3.3.2 binnen mijn persoonlijke note. De beschreven vrees en tijdelijk enige mogelijke oplossing voor de wachtlijst dat Steunpunt wonen hier voorstelde was dan ook volgens SHM De Ark het beste voorstel. Aanvullend aan het voorgestelde wachtlijst-voorstel ben ik dan ook voorstander van een soort van ingangsproeven op het controleren van het engagement en de interesse van de geïnteresseerde in cohousing. Dit idee wordt ook aangereikt binnen deze hoorzitting wat ik ook erg positief vind.

Los van bovenstaande visie en toelichting van het verslag van de hoorzitting van de Vlaamse Overheid is er binnen Vlaams-Brabant een interessant goedgekeurd initiatief die ik toch nog wou vermelden.

Binnen de provincie Vlaams-Brabant is er een subsidie goedgekeurd genaamd 'opwaarderen woonomgeving'. Deze subsidie houdt in dat projecten die de woonomgeving opwaarderen een subsidie kunnen bemachtigen van maximaal 20.000 euro. Langs deze weg wil de provincie helpen aan projecten die de leefbaarheid in het toepassingsgebied verbeteren. Het toepassingsgebied zelf bestaat uit alle sociale buurten binnen Vlaams-Brabant en alle buurten in zones voor kleinschalig wonen zoals afgebakend in de PRUP¹. Zoals reeds verteld binnen dit eindwerk kan cohousing echt wel een verschil maken omtrent de leefbaarheid en kan het een buurt opwaarderen. Er zijn wel enkele regels: De projecten moeten materiële realisaties zijn en net de nauwe betrokkenheid van bewoners en gebruikers van de lokale gemeenschap tot zijn recht laten komen. Ook moet de realisatie toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers. Deze 2 regels zijn dan ook de voornaamste regels, op de specifieke regels zal ik niet ingaan. Bij nader onderzoek ben ik wel te weten gekomen dat deze subsidie mag gebruikt worden voor de realisatie van de gemeenschappelijke ruimte. De subsidie kan worden toegekend aan volgende initiatiefnemers: OCMW, VMSW, SHM, Vlabinvest en de gemeente. Deze regel zou misschien ook kunnen doorgevoerd worden naar Vlaanderen toe.

3.5 Geen gedefinieerd woningtype in de oppervlaktetabel van de C2008

Zoals reeds verteld binnen hoofdstuk 3.1.22 legt de VMSW ons een oppervlakte tabel op voor het berekenen van de maximale prijs van een sociaal woonproject. Dit bedrag wordt berekend door de ingegeven informatie. De woningtypes binnen deze tabel vormen een grote factor naar het verkrijgbare budget. Wanneer men een woningtype ingeeft binnen de tabel wordt men hier ook beperkt in maximale oppervlakte, dit mag de ontwerper niet overschrijden. Hetzelfde geldt voor de minima aan oppervlakte. Hoe groter de unit, hoe meer geld er verkregen wordt voor de uitvoering. Maar de maximale oppervlakte mag door geen enkele reden overschreden worden.

Nu is het probleem binnen de oppervlaktetabel dat het ingeven van de gemeenschappelijke ruimte binnen de C2008 niet mogelijk is. Men kan de private units ingeven maar wanneer men het gemeenschappelijk gebouw ergens wil ingeven biedt de oppervlaktetabel hier geen optie voor aan. Het ingeven van alle gebouwen van een sociaal woonproject geeft een correct resultaat als men over de verkregen financiering spreekt. Wanneer men dus het gemeenschappelijke gebouw hier niet kan ingeven is er dus ook geen financiering voor voorzien. Men kan niet verwachten dat de toekomstige inwonenden van een cohousing project eigenhandig de gemeenschappelijke ruimte financieren. Dit is wel het geval binnen de particuliere sector.

Tijdens mijn eerste fase van mijn onderzoek ben ik begonnen met het onderzoeken van de methodes die zijn opgesteld binnen de nota van de rondetafelgesprekken die Vzw Samenhuizen organiseerden. Deze methodes zijn dan ook voorstellen die binnen de C2008 toepasbaar kunnen zijn. Meer informatie over onderstaande mogelijke oplossingen heb ik niet kunnen bemachtigen. De regels zijn dan ook heel erg ruw en vaag beschreven. De bedoeling van het opsommen van onderstaande voorgestelde oplossingen binnen de nota was gewoon een eerste aanzet geven naar de Vlaamse

¹ PRUP: Provinciaal Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Overheid om voor een oplossing te zoeken. Het ene voorstel is dan ook meer haalbaar dan het andere al vind ik persoonlijk dat ze allemaal het onderzoeken waard zijn. Hierbij vind ik het dan ook jammer dat ik niet meer diepgaande informatie kon bemachtigen om een casestudie op elk van onderstaande voorstellen uit te voeren. Het niet bemachtigen van meer informatie is volgens mij dan ook het gevolg van mijn onderzoek waarbij ik telkens kort op de bal probeerde te spelen en steeds de meest recente stand van zaken wou bemachtigen. Als er geen verdere informatie beschikbaar is kan je deze ook niet bemachtigen... Hetzelfde geldt voor extra aangevraagde informatie bij de VMSW.

Voorstel 1 ‘ - Een mogelijke oplossing zou kunnen gerealiseerd worden door subsidiëring van de gemeenschappelijke ruimten in het raam van een structureel samenwerkingsverband tussen de betrokken Agentschappen zoals Wonen en Welzijn.’¹

- ➔ **Binnen dit voorstel pleit men voor een structureel samenwerkingsverband. Dit is een samenwerkingsovereenkomst waarbij bvb agentschappen zoals Wonen en Welzijn financiële steun bieden om nieuwe woonvormen te promoten. Tijdens het uitdiepen van dit voorstel ben ik op een verslag gebotst over een commissievergadering binnen het Vlaams Parlement. Het gevonden bestand is een verslag van een commissievergadering voor welzijn, volksgezondheid en gezin die doorging op 19 januari 2016. Binnen dit verslag zijn toch enkele duidelijke punten vermeld die dit voorstel in de toekomst meer slaagkans kunnen geven. Wat de exacte toestand de dag van vandaag is heb ik niet kunnen bemachtigen maar het gevonden verslag dateerde van 19/01/2016 en dit is toch vrij recent. Bij deze denk ik dan ook dat verdere ontwikkeling omtrent dit voorstel nog niet is gelekt. De aanwijzingen naar het pleidooi voor meer samenwerkingsverbanden vindt u hieronder.**

‘In het najaar van 2010 heb ik, samen met de toenmalige minister van Wonen, een oproep gelanceerd voor innovatieve projecten Wonen-Welzijn. Deze projecten hadden expliciet betrekking op de structurele samenwerking tussen de huisvestings- en welzijnssector. Projecten die in die context experimenteerden met vormen van woonbegeleiding en/of relevant zijn voor de expertiseontwikkeling met betrekking tot de samenwerking tussen woon- en welzijnsactoren, kwamen in aanmerking. De elf pilootprojecten zijn ten einde gebracht. Bij meer dan de helft van deze projecten was een CAW betrokken. Deze projecten hebben voor verscheidene knelpunten zinvolle oplossingen uitgetest binnen het regelluwe kader waarin ze opereerden. De elf projecten werden geclusterd in vier sporen: focus op woongerichte oplossingen, focus op het aanleren van woonvaardigheden en een aantal aspecten betreffende de ADL-regelgeving en alternatieve woonvormen zoals cohousing.’ Vlaams Parlement., Woorderlijk verslag. Commissievergadering Comissie voor Welzijn, Volksgezondheid en gezin , pagina 60, 19 januari 2016

¹ Nota gemeenschappelijk wonen, sociale huisvesting en welzijn. Rondetafels 2015 - Samenhuizen Vzw – oktober 2015
Hoofdstuk OPPERVLAKTENORMEN en FINANCIERING

‘Deze vier sporen kunnen ook de opstap zijn naar nieuwe samenwerkingsafspraken tussen de actoren uit de twee beleidsdomeinen. De voornaamste aanbevelingen hebben betrekking op huren en begeleiding met elkaar in verbinding brengen, vlotte toegang van specifieke kwetsbare doelgroepen tot sociale huisvesting, intersectorale samenwerking voor de begeleiding van de kwetsbare kandidaat-huurders in de sociale huisvesting met het oog op een vlotte doorstroming naar het zelfstandig wonen, van proefwonen naar zelfstandig wonen, het ontschotten van de dienstverlening voor personen met een handicap en ouderen, en tot slot sociaal administratieve beperkingen voor gedetineerden aanpakken.’ Vlaams Parlement, Woorderlijk verslag. Commissievergadering Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid en gezin, pagina 60, 19 januari 2016

- ➔ **Bij deze kan ik toch wel concluderen dat er eerste stappen gezet worden naar meer gebruik van structurele samenwerkingsverbanden en dat cohousing niet wordt vergeten binnen dit voorstel.**

Voorstel 2 ‘ - Mogelijkheid: een financieringskost m²-prijs bepalen voor de gemeenschappelijke delen, opgesplitst in eenheidsprijs m² berging, werkplaats, wasplaats en m² leefruimte, keuken, polyvalente ruimte, enz.’ ¹

- ➔ **Het invoeren van een financieringskost per m² is hier het voorstel. Dit is een idee die niet echt doorgrond is. Volgens mij is het de bedoeling dat de VMSW financiële mogelijkheden aanbiedt voor gemeenschappelijke ruimtes volgens het ingevoerde oppervlak. Tenzij de VMSW subsidies kan verkrijgen van de Vlaamse Overheid waardoor deze oppervlakte financieren mogelijk kan worden. Een tweede mogelijkheid zou kunnen zijn dat de VMSW dan een financiering aanbiedt en dit dan uiteraard doorrekent in de verhuurprijs van de units.**

‘ - Mogelijkheid: per woning max oppervlaktefinanciering te rekenen maar wat men bespaart in m² voor de private unit mag men gebruiken (x factor Y) voor de gemeenschappelijke ruimten.’ ²

- ➔ **Dit is volgens mij het meest haalbare voorstel. Het is het best bruikbaar binnen de huidige oppervlaktetabel van de C2008. Men geeft voor iedere private unit het maximale oppervlak in en krijgt zo het meest mogelijke verkrijgbaar geld van de VMSW. Alle bespaarde oppervlaktes van de private units die groter zijn dan de realisatie kunnen dan samen worden genomen om deze te gebruiken als gemeenschappelijke ruimte/gebouw. Men krijgt volgens de ingegeven oppervlaktes het maximale budget maar dit budget wordt**

¹ Nota gemeenschappelijk wonen, sociale huisvesting en welzijn. Rondetafels 2015 - Samenhuizen Vzw – oktober 2015 Hoofdstuk OPPELVLAKTENORMEN en FINANCIERING

² Nota gemeenschappelijk wonen, sociale huisvesting en welzijn. Rondetafels 2015 - Samenhuizen Vzw – oktober 2015 Hoofdstuk OPPELVLAKTENORMEN en FINANCIERING

niet gebruikt voor de units, net omdat deze kleiner zijn en dus minder kosten. Met het overige geld kan men de gemeenschappelijke ruimte financieren. Deze regel vraagt geen aanpassing van de huidige oppervlaktetabel.

Tijdens mijn gesprek met SHM DE ARK was hun voorstel exact hetzelfde. DE ARK heeft dan ook een grote rol op zich genomen binnen het vormen van de nota van Vzw Samenhuizen. Het zou mij dus niet verwonderen dat deze voorgestelde oplossing een voorstel is van SHM DE ARK. Volgens mij is dit het meest haalbare binnen de huidige oppervlaktetabel maar bij deze hoop ik toch dat er een flexibelere regelgeving komt met nodige aanpassingen binnen de C2016.

Mijn medestudent Mathijs Lecluyse voert voor zijn bachelorproef een onderzoek uit hoe we gemeenschappelijke ruimtes kunnen implementeren binnen de oppervlaktetabel van de C2008. Bovenstaand juist besproken voorstel is dan ook zijn eindresultaat. Al deze bevestigingen vormen voor mij dan ook het persoonlijke besluit dat dit de beste oplossing is als men met de huidige C2008 werkt. Ik pleit voor een meer correcte, flexibele en meer toegankelijke oplossing tegen de ingebruikname van de C2016.

‘ - Mogelijkheid om indien bewezen kwalitatieve inrichting, bemeubelbaarheid en leefbaarheid mogelijk onder de minimum m² normen te gaan van C2008 en wooncode gezien elke unit gebruik kan maken van de surplus m² in gemeenschappelijke ruimte.’¹

➔ **Binnen dit voorstel wil men onder de minimaal opgelegde oppervlaktes van individuele woonunits duiken. Zo kunnen de bespaarde oppervlaktes gegroepeerd worden en benut worden voor de gemeenschappelijke ruimte. Ik zie deze regel echt geen realiteit worden omdat de regels van minimum oppervlakte zo streng zijn en het minimum echt wel klein is. Realistisch gezien zie ik het dus niet mogelijk nog kleiner te gaan dan de opgedragen minimum oppervlakte. Tijdens mijn onderzoek heb ik uiteraard contact gezocht met de VMSW voor meer uitleg hierover. Hierbij kwam ik in contact met Wouter Bosmans. Deze beoefent de job van bouwdeskundige studies ‘bouw’ binnen de VMSW. Hij wist mij te vertellen dat de minima en maxima oppervlaktes van de units ruw berekend gemiddeld met 5% zullen stijgen. Deze tabel mocht ik niet binnen mijn eindwerk plaatsen omdat dit vertrouwde informatie is die nog niet volledig op punt staat. Dit was voor mij dan ook duidelijk dat de VMSW zelf opdracht heeft gekregen de sociale woningbouw een klein beetje te vergroten. Wanneer men dan onder het minima zou duiken in woonoppervlakte zou men kunnen terugvallen op de huidige minima. Deze denkwijze heeft dan ook als resultaat dat de reden van de vergroting van de oppervlaktes tegenstrijdig is met het idee van onder het minima te zakken. Binnen deze regel zie ik dan ook geen toekomst. Genoeg andere mogelijke oplossingen. Maar iedere denkpiste moet uiteraard onderzocht worden om de beste mogelijke oplossing verder uit te diepen.**

¹ Nota gemeenschappelijk wonen, sociale huisvesting en welzijn. Rondetafels 2015 - Samenhuizen Vzw – oktober 2015
Hoofdstuk OPPELVLAKTENORMEN en FINANCIERING

4.0 Conclusie

Het zoeken naar oplossingen om cohousing mogelijk te maken binnen de context van de VMSW/sociale woningbouw is een erg hot topic. Er is duidelijk vraag naar cohousing en het kan een oplossing bieden voor bepaalde maatschappelijke problemen. De mensen wonen te groot en ruimte voor bouwen wordt schaarser en duurder. Naast dit brengt cohousing ook heropleving in buurten die lijden onder een slecht imago. Dit is dus duidelijk een win-win situatie volgens mij.

Na het ontdekken van een nota van Vzw Samenhuizen was de boodschap duidelijk voor mezelf. Als het ware binnengeraken in de werkgroep die de huidige problematiek in kaart bracht in deze nota. Het contacteren van de betrokken partijen zoals Symbiosis Vzw, SHM De Ark, Samenhuizen Vzw, de VMSW en nog andere brachten mij al snel veel meer resultaat op dan het zoeken op internet. Na de verkregen gesprekken en email verkeer was de problematiek erg duidelijk. Aan de hand van het gevoerde onderzoek heb ik dit dan ook zo goed mogelijk proberen in kaart te brengen. Naast de problematiek heb ik ook een beeld proberen te schetsen van mogelijke oplossingen en de huidige stand van zaken in het zoeken naar die oplossingen.

De problematiek reikt hem over alle mogelijke aspecten, zowel het financiële als over de wetgeving en zelf tot de toewijzing van de units. De Vlaamse Overheid geeft mij dan ook de indruk dat verbetering onderweg is, al focussen ze zich nu voornamelijk op het verbeteren van cohousing binnen de private sector. Ze herkennen de problemen van cohousing in samenwerking met een SHM maar hiervoor ziet men nog geen concrete toekomstgerichte oplossingen, het vergt nog het nodige onderzoek. Het allereerste grote probleem dat de Vlaamse overheid moet oplossen is het opnemen van een correcte definitie binnen de Vlaamse Wooncode. Dit zou volgens mij een eerste grote noodzakelijke stap zijn naar het oplossen van andere struikelblokken. Wanneer een definitie kan opgesteld en opgenomen worden zullen partijen als de VMSW daarop moeten inspelen. Het daarop inspelen zou financiering en subsidies met zich meebrengen en dan zijn we al enkele grote stappen verder. Uiteraard moet de Vlaamse Overheid bij het opnemen van een dergelijke definitie ook de bijkomende regelgeving eraan linken. Momenteel zit de Vlaamse Overheid jammer genoeg nog niet in deze fase. Tegenwoordig wordt er vanuit verschillende SHM gezocht naar oplossingen binnen de C2008 maar de toekomst ligt volgens mij binnen de C2016. Ik heb deze vernieuwde versie van de C2008 kunnen bemachtigen langs Symbiosis Vzw en was toch wat ontgoocheld over de inhoud van het verkregen document. De C2016 staat volgens mij nog lang niet op punt en dit heb ik dan ook zo goed mogelijk proberen duidelijk te maken binnen dit onderzoek. Na een correct opgenomen definitie met regelgeving kan het VMSW volgen met een aanvaardbare verbeterde versie van de C2016. Uiteraard zal al dit nog het nodige onderzoek vragen maar dit zouden al 2 grote stappen zijn naar een veelbelovende toekomst voor cohousing binnen de VMSW context.

Naast het financiële aspect is er ook nog het probleem van de toewijzing. Hierbij zit men met het probleem van wachtlijsten. Er is een erg lange lijst naar aanvragen voor de toewijzing van een sociale woning en een nieuwe woonvorm toevoegen aan de mogelijkheden kan men niet doorvoeren zonder onderzoek. Steunpunt wonen heeft een onderzoek gedaan naar de problematiek en dit heeft gehoor gekregen bij de Vlaamse Overheid. Er moet een systeem van wachtlijsten ontworpen worden waarbij men discriminatie naar toewijzing en de mensen die van de nieuwe woonvorm proberen te profiteren oplost. Men vreest voor discriminatie tegenover de mensen die al een lange tijd op de lijst staan en naast dat vreest men ook dat er een trend zal ontstaan om voor cohousing te kiezen om zo sneller tot een sociale woning toegewezen te worden.

KORT: Er is sprake van het opnemen van cohousing binnen de Vlaamse Wooncode maar dit is nu nog niet het geval. De C2016 staat nog niet op punt en biedt dus nog niet onmiddellijk een oplossing voor de toekomst. Onderzoek en samenzitten met de SHM kunnen deze C2016 op punt stellen. Verschillende geïnteresseerde partijen zoals SHM De Ark staan te springen met voorstellen maar krijgen nog te weinig gehoor. Dit komt volgens mij door het ontbreken van een definitie binnen de Vlaamse Wooncode. Er moet een correct systeem worden uitgedokterd i.v.m. de wachtlijsten en toewijzing. Cohousing binnen de context VMSW/ sociale woningbouw heeft genoeg problemen dat men kan stellen dat ik deze niet in de kort nabije toekomst zie opgelost geraken. Indien men de nodige stappen onderneemt en cohousing binnen de private sector vlotter realiseerbaar maakt zal men inzien dat het een meerwaarde is voor de maatschappij. Als dit zou gebeuren ben ik er dan ook van overtuigd dat de oplossing binnen de VMSW/sociale woningbouw context in een stroomversnelling kan komen en men over enkele jaren het eerste project zal realiseren!

Dankwoord

Gedurende het ganse proces voor het bekomen van deze bachelorproef zou ik toch enige mensen en organisaties willen bedanken voor de medewerking en verkregen steun. In eerste plaats wil ik de Howest bedanken om mij de mogelijkheid te geven Toegepaste Architectuur te studeren en dus ook de kans kreeg dit onderzoek op te maken. Specifiek zou ik mijn interne begeleider Meneer Van De Velde en mijn externe promotors Mevrouw Staessens en Mevrouw Verbeke willen bedanken. Deze personen hebben mij gedurende mijn ganse werkproces voorzien van tips en nodige begeleiding. Het samenkomen met deze begeleiders was dan ook altijd een belangrijke en verrijkende steun om deze bachelorproef vorm en inhoud te geven.

Voor mijn onderzoek heb ik vele mensen vanuit het werkveld gecontacteerd en ook deze mensen verdienen ten zeerste mijn oprechte dankbaarheid. Sofie Deberdt van Samenhuizen Vzw gaf mij in het begin van mijn onderzoek een belangrijke ondersteuning om mijn netwerk aan contacten uit te breiden. De VMSW is ook een belangrijk contactpersoon geweest binnen mijn onderzoek en ook daar wil ik bepaalde mensen specifiek voor bedanken. Meneer De Keyser, Meneer Bosmans en Meneer Spitaels waren toch sleutelfiguren waar ik nuttige informatie en vele doorverwijzingen heb van ontvangen. Vanuit Symbiosis vzw heb ik de C2016 mogen ontvangen. Deze werd mij toegestuurd door meneer D'Haens. Het ontvangen en kunnen analyseren van de C2016 was een belangrijk onderdeel binnen mijn onderzoek naar het analyseren van de toekomst van cohousing. Voor het ontvangen van dit document ben ik Symbiosis vzw dan ook erg dankbaar. Het verkregen gesprek bij SHM DE ARK was ook een erg belangrijk onderdeel van deze bachelorproef. De interesse en het engagement dat DE ARK mij toonde naast de verkregen informatie was dan ook onbetaalbaar. Mijn grootste dank gaat dan ook uit naar deze organisatie. Na het betuigen van mijn dank aan de organisaties en personen die mij verder hebben geholpen wil ik toch ook de organisaties die mij niet konden verder helpen bedanken. Deze organisaties waren vaak onderbemand of konden zich niet vrijmaken. De interesse in mijn bachelorproef vanuit deze organisaties was voor mij ook een energiebron waaraan ik mij vaak heb opgetrokken. Als laatste wil ik dan ook u, de lezer bedanken voor de interesse en het lezen van mijn onderzoek.

Bronnenlijst en gebruikte afkortingen

Gebruikte afkortingen

SHM: Sociale Huisvestings Maatschappij

ILIV: Het kenniscentrum over het belang van thuis

ADL: Activiteiten Dagelijks Leven

OCMW: Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn

Bronnenlijst

Documenten

Nota gemeenschappelijk wonen, sociale huisvesting en welzijn Rondetafels 2015 - Samenhuizen vzw - oktober 2015

Nota GEMEENSCHAPPELIJK WONEN Wonen Vlaanderen - Kristien Van den Houte, Michael Ryckewaert, Bart Delbeke & Stijn Oosterlynck (m.m.v. Sarah Deboeck) Leuven, 20 september 2015

TRENDRAPPORT ILIV 'Samen leven belangrijker dan ooit' 2013

Conceptnota Vlaams welzijns- en zorgbeleid voor ouderen. Dichtbij en integraal. Visie en veranderagenda Vlaamse Regering. 05/02/2016

OIVO (Onderzoeks- en Informatiecentrum van de Verbruikersorganisaties, stichting van openbaar nut) Onderzoek naar interesse Samenhuizen 2010 'samen huren'

Jonckheere Luk, Kums Roland, Maelstaf Hilde & Maes Trui (2010), 'Samenhuizen in België : waar staan we, waar gaan we - Gemeenschappelijk wonen : knelpunten & sporen naar oplossingen, stand van zaken en behoeften', Onderzoekopdracht met steun van het Luchtkaasfonds beheerd door de Koning Boudewijnstichting, 'Samenhuizen vzw' i.s.m. 'Artesis Hogeschool, Antwerpen' en 'Habitat et Participation, asbl' – B

Beleidsnota Wonen 2014 Freya Van Den Bossche

C2008 – VMSW

C2016 (verkregen door Symbiosis VZW)

Woordelijk Verslag Commissievergadering Commissie voor Welzijn, Volksgezondheid en Gezin (19 januari 2016)

Doelgroepenplan & lokaal toewijzingsreglement ouderen - sociale huisvesting - Gemeente Wachetebeke Ontwerp lokaal woonoverleg dd 26/09/2014

Leidraad goede praktijk: Hoe omgaan met gemeenschappelijk Wonen Versie: augustus 2015 – RUIJTE VLAANDEREN – Departement Vlaamse Overheid

Verslag van de hoorzitting over de studie 'Gemeenschappelijk Wonen' van het Steunpunt Wonen Vlaanderen namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen uitgebracht door An Christiaens en Gwenny De Vroe - 12 april 2016 – Vlaams Parlement

Voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen van Gwenny De Vroe, Jelle Engelbosch, An Christiaens, Björn Anseeuw, Valerie Taeldeman en Piet De Bruyn – 9 juni 2015 – Vlaams Parlement

GEMEENSCHAPPELIJK WONEN Kristien Van den Houte, Michael Ryckewaert, Bart Delbeke & Stijn Oosterlynck (m.m.v. Sarah Deboeck) Promotoren: Michael Ryckewaert & Stijn Oosterlynck – 20 september 2015 – Steunpunt beleidsrelevant onderzoek – Vlaamse Overheid

Websites

www.arkwonen.be

www.VMSW.be

www.samenhuizen.be

www.vlaanderen.be

<http://www.symbiosis-vlaanderen.be/>

<http://www.iliv.be/nl/onderzoek/samen-leven-belangrijker-dan-ooit>

<http://www2.vlaanderen.be/weten/steunpunten/steunpunten.htm>

Gebruikte en dank aan volgende instanties



Extra –samenvatting verkregen gesprek bij SHM DE ARK

Pilootproject van SHM DE ARK

De sociale huisvestingsmaatschappij DE ARK is reeds 3 jaar bezig met het opstarten van een cohousing project te Turnhout. Deze maatschappij zorgt er dus voor dat sociale woonprojecten gerealiseerd worden. In het geval van cohousing komt er veel meer bij kijken dan enkel maar de gebouwen te plaatsen en de wachtlijsten af te gaan om de toe-eigening van de woningen in gang te zetten. Wanneer u als groep een cohousing project wil realiseren kan u daarvoor naar DE ARK gaan. Zij zullen dan alles regelen om het project te doen slagen. Zo nemen ze alle drempels weg die een particuliere groep mensen tegenkomt wanneer deze eigenhandig een project willen realiseren. DE ARK bevat alle informatie over de zekerheid van financiering en heeft allerhande bouwtechnische kennis.

Het project zou de naam Turnhout-Schorvoort hebben en zou bestaan uit 18 tot 25 units met dan nog een gemeenschappelijke ruimte. Het project is gelegen midden in een reeds bestaande, gebouwde sociale woonwijk die ook gerealiseerd is door DE ARK.

SHM DE ARK zelf is al reeds hele tijd bezig met onderzoek om cohousing compatibel te maken met de bestaande opgedragen regels van de VMSW. De maatschappij zit dan ook in verschillende werkgroepen en doet verschillende voorstellen naar de overheid toe om hun project als pilootproject te kunnen lanceren. Volgens de verkregen informatie is DE ARK toch wel een van de voortrekkers wat betreft aanpassingen in de toekomst om cohousing meer haalbaar te maken. Dit doen ze uiteraard in samenwerking met andere organisaties, denk maar aan Samenhuizen Vzw. Ze brengen voorstellen naar voor en staan toch in nauw contact met de overheid en de VMSW die de toekomstige aanpassingen kan vastleggen. Kort toegelicht is het financiële een groot probleem binnen cohousing, verder in deze tekst zal dit wel duidelijk worden. Maar toch zijn er meer en meer lichtpuntjes die organiserende maatschappijen zoals DE ARK een hart onder de riem willen steken. Al zijn al deze huidige kleine lichtpuntjes nog ver van voldoende om al te spreken over een ganse verbetering. Zo kreeg SHM DE ARK reeds subsidies van Bond Beter Leefmilieu om samen met Spacelab en Vorming + Kempen groepssessies te organiseren voor geïnteresseerden in de woonvorm cohousing. Alle hulp is welkom maar er is nog veel verbetering nodig om de huidige problematiek op te lossen. Dit zal dan ook duidelijk worden uit deze tekst. De huidige problematiek en onzekerheden van cohousing hebben toch een grote invloed op het mogelijk maken van het realiseren van het project. Zo kunnen ze de toekomstige inwonenden geen garanties geven op de slaagkans van het project. Dit in eerste plaats door tekortkoming van een aanvaarde definitie van cohousing vanuit de Vlaamse Overheid. Hierdoor zijn in de beginfase verschillende toekomstige partijen afgehaakt. Momenteel zitten ze met kopers en huurders die in het toekomstige project willen intrekken. Ook dit brengt problemen met zich mee. Zo wil de overheid meer controle beginnen doen op mensen die een sociale woning willen huren of kopen. Al is het kopen van een sociale woning aan het uitdoven en zal deze ook verdwijnen met tijd. We gaan naar een tijd dat enkel huren maar zal mogelijk zijn. Binnen de huidige maatschappij is de rationele bezetting een groot probleem. Dit houdt in dat het aantal kamers van een woning bepaald wordt door de gezinssituatie. Dit heeft als gevolg dat er een grote wachtlijst is voor grote gezinnen. Cohousing zou ook dit probleem kunnen beperken. Zo kan iemand die momenteel een sociale woning huurt zich inschrijven om in een woning te gaan wonen binnen een cohousing-woonvorm. Het probleem zit hem in het volgende: zoals reeds gezegd is er door de vele problematiek een lange proceduretijd nodig om een cohousing project te realiseren. Dit is algemeen

geweten. Als de overheid meer controle doet op de inkomens van de toekomstige eigenaars kan het zijn dat na 5 jaar van bespreken en samenkomen de persoon in kwestie niet meer in aanmerking komt om een sociaal huis te huren. Wanneer men dus in deze tijd genoeg heeft kunnen sparen of is kunnen doorgroeien in zijn job, met opslag als gevolg, kan een inwonend persoon/gezin een grens bereiken waardoor deze niet meer in aanmerking komt om een sociale woning te huren. Een gezin/persoon kan namelijk enorm groeien in de tijd dat deze een sociaal huurder is. Hiervoor zou SHM DE ARK een oplossing voorzien om de wachtlijst met personen die graag binnen een cohousing-community willen wonen hun inkomen vanaf de inschrijving en dus ook de start van het project te bevriezen. Zo kunnen dergelijke praktijken als loonsverhoging en dergelijke geen invloed meer hebben op het mislopen van de kans om binnen een cohousing project te wonen. Personen die aan cohousing willen doen doorlopen namelijk een gehele procedure om later dan in te wonen met mensen die men al heeft leren kennen tijdens de procedure. Wanneer deze maatregel niet gerealiseerd wordt kunnen mensen dus na het doorlopen van een cohousing-procedure toch niet aan cohousing doen. En dat brengt ons dan tot het volgende probleem. Wanneer deze betrokken personen toch aan cohousing willen doen moet men op de particuliere markt beginnen zoeken. En de stap van sociaal wonen naar particulier wonen is een grote stap, in het bijzonder nog groter wanneer men over cohousing spreekt.

Toewijzing

Vanuit SHM DE ARK zegt men dat er zowel bouwtechnische problemen zijn als de problemen rond de toewijzing van cohousing. Het bouwtechnische draait dan om de problemen van de integratie van de gemeenschappelijke ruimte in de huidige oppervlaktetabel van het VMSW. Deze integratie is bepalend voor de financiers hiervan, dit omdat de SHM uiteraard de gemeenschappelijke ruimte niet zelf kan financieren. Het probleem van de toewijzing rust op de wachtlijsten. Zoals reeds verteld ligt het besproken cohousing project in het midden van een reeds bestaande sociale buurt die DE ARK zelf heeft gerealiseerd. Een huidig probleem in de maatschappij de dag van vandaag is dat mensen te groot wonen en dit wil SHM DE ARK ook oplossen. Zo hebben zij een rondvraag gedaan in de omliggende sociale woningen wie er geïnteresseerd zou zijn om zijn/haar/hun huis te ruilen voor een woning binnen het cohousing project. DE ARK vroeg dit uitsluitend aan de mensen die volgens hen 'te groot' wonen. Zo zijn verschillende personen op dit voorstel ingegaan en zijn er dus mensen bereid hun 'te grote' woning te ruilen voor een meer compactere woning binnen hun voorgestelde cohousing project. De kopers hebben een rechtstreekste plaats op de wachtlijst van een woning en de huurders zijn dus mensen die uit de buurt komen van de plaats van het cohousing project. Zo zorgen de verschillende huurders al voor een eerste grote factor die het samenhangingsgevoel onder inwonenden versterken. Het slagen of falen van een cohousing project is namelijk afhankelijk van de relatie tussen de verschillende inwonenden. Met dit in het achterhoofd neemt men uiteraard de tijd om de nieuwe inwonenden goed te koppelen aan elkaar om een geslaagd project te kunnen neerzetten en problemen in de toekomst te vermijden.

Bovenstaande problematiek met mogelijke oplossing slaat op de opstart van een nieuw project. Wanneer men een reeds gerealiseerd project heeft kan het zijn dat bepaalde mensen vertrekken en er dus weer plaats is voor nieuwe inwonenden. Ook dit is een vraagstuk waarbij men nog achter de best mogelijke oplossing zoekt. Volgens de huidige regelgeving van de overheid werkt men met een wachtlijst waarbij de persoon die bovenaan staat eerst in aanmerking komt. Deze persoon kan zeggen van: 'ja cohousing, klinkt leuk ik zal het proberen'. Dit is een geval die voor problemen kan zorgen met andere inwonenden indien deze persoon hem mispakt heeft aan het concept van 'cohousing'. Wanneer deze persoon zich niet openstelt naar de andere inwonenden zal dit een invloed hebben op de gemeenschap binnen het project. En het is nu net deze gemeenschap dat we

als 1 geheel willen houden, mensen die sociaal zijn en die openstaan om in een 'open' gemeenschap samen te wonen. Uiteraard is het tegengestelde ook mogelijk maar toch zouden er enkele regels moeten opgesteld worden om eventuele problemen met nieuwe inwonenden te vermijden. Zo dacht men aan een soort puntensysteem waarbij de vragende partij op de lijst gequoteerd wordt om in aanmerking te komen om in te wonen. Dit kan aan de hand van een test of dergelijke, waarbij men toetst naar de persoon zijn belangen en verwachtingen. Een andere oplossing zou kunnen zijn dat de vragende partij doorlopende gesprekken moet ondergaan met 3 verschillende partijen. Aan de hand van de resultaten van deze gesprekken zou men dan een 'aangepaste wachtlijst' kunnen opstellen. Zo kan men eerst een gesprek hebben met een verantwoordelijke van DE ARK, vervolgens met iemand van de reeds inwonende groep mensen en als laatste een neutrale 3^e partij. Indien men dan deze bevindingen samenlegt en analyseert kan men tot de beste persoon komen die de groep de minste aanpassing bezorgt en integendeel zelf misschien een meerwaarde biedt.

Bouwtechnisch en financieel

Zoals hierboven reeds aangereikt is ook het bouwtechnische een probleem. Zo kunnen gemeenschappelijke ruimtes niet geïntegreerd worden in de huidige oppervlaktetabel (C2008) die opgedragen is van de VMSW om financiering mogelijk te maken. Ook hiervoor heeft DE ARK een mogelijke oplossing. Men zou de gebouwen ingeven als maximum oppervlakte per individuele woonunit. Dit zal als uitkomst geven dat het maximale budget kan worden verkregen. Een voorbeeld: In iedere woonunit kan een plaats voorzien worden die kan dienen als wasplaats. Wanneer men kiest voor onder de minimum oppervlakte te gaan kan het zijn dat de wasmachine verborgen zit in een kast in plaats van daar een ruimte voor te voorzien. Bij dit voorbeeld zou men dan ook in de gemeenschappelijke ruimte een collectieve wasplaats voorzien om te kunnen benutten voor de inwonenden die dit wensen. Hoe kan men dan toch de nodige financiering en oppervlakte bereiken om de gemeenschappelijke ruimte te realiseren? Het verschil van de maximaal mogelijke oppervlakte trekt men af van de gerealiseerde oppervlakte. Zo kan men alle overige oppervlaktes van alle individuele units optellen om tot een bruikbare oppervlakte te komen voor de gemeenschappelijke ruimte. Doordat men de maximale oppervlakte heeft ingevoerd in de oppervlaktetabel krijgt men het maximaal mogelijk te verkrijgen bedrag volgens deze ingevoerde waarden. Dit bedrag dat men voor deze maximale oppervlakte verkreeg zal uiteraard niet allemaal gebruikt worden in de te bouwen woonunit. Het resterende bedrag kan men dus gebruiken voor het financieren van de gemeenschappelijke ruimte. In de C2016 staat dat de VMSW het aanvaardt dat men met de overige oppervlakte (of men het maximale mag aanrekenen staat er echter niet in beschreven), deze oppervlakte mag gebruiken voor de gemeenschappelijke ruimte. Over het idee van SHM DE ARK om met het maximale aantal oppervlakte te rekenen staat echter niets specifiek beschreven. Dit voorstel is dan ook maar een voorstel die nog geen goedkeuring heeft verkregen. DE ARK wil dan ook dat er in de toekomst een mogelijk 'nieuwe regel' wordt ingevoerd waarbij een standaard financiering kan worden verkregen voor de gemeenschappelijke ruimte. Denk maar aan een prijs/m² of een oppervlakteregeling gekoppeld aan andere factoren van het woonproject.

