


# Nota sociaal statuut van de alleenstaande woningdeler

Rondetafels 2018-2019 - Samenhuizen vzw - 28 maart 2019\*

\*update zomer 2020

 <p><b>Samenhuizen</b> Wonen met meer-waarde</p>	<p>Woningdelen is een vorm van samenhuizen of gemeenschappelijk wonen waarbij je vaak slechts een kamer privé hebt en voor de rest veel deelt (keuken, badkamer). Het is een vorm die meestal voorkomt in eengezinswoningen met slechts één adres en dus één huisnummer. Hierdoor worden woningdelers vaak beschouwd als samenwonenden door gemeenten en uitkeringsinstanties. Is dit nog wel opportuun?</p> <p>We nodigden verschillende partijen uit om over deze vraag mee na te denken. Samen stelden we een inventaris van de knelpunten en mogelijkheden op. We gaan op zoek naar aanbevelingen binnen en buiten het huidige wettelijk kader. Dit document is hier een weerslag van.</p>
---	--

## Situering

**Gemeenschappelijk wonen (GW)** betreft projecten waar de bewoners, afkomstig uit verschillende gezinnen, vrijwillig samenleven in mindere of meerdere mate van betrokkenheid, met de bedoeling om minstens een sociale meerwaarde te geven aan dit samenwonen.

In deze definitie zijn verschillende dimensies terug te vinden:

- de ruimtelijke: er is een combinatie van gemeenschappelijke en private ruimtes,
- de sociale: onmiddellijk gevolg van de gemeenschappelijke ruimtes; er is meer contact tussen de bewoners dan in een 'klassieke' woonvorm
- de vrijwilligheid: mensen kiezen er zelf bewust voor om op deze manier te leven,
- het zelfbeheer: bewoners staan zelf (en in onderling overleg) in voor het beheer van de woongemeenschap.

Gemeenschappelijke ruimte slaat niet enkel op functionele oppervlakten (trappen, doorgangen, fietsparking, berging, enz), maar kan ook gaan over een gemeenschappelijke leefruimte (binnen en buiten).

Een officiële definitie van GW is opgenomen in de proefomgeving wonen. Deze is gepland om opgenomen te worden in de Vlaamse Wooncode: *“GW is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer.”*

## Woningdelen

Deze nota focust op het **woningdelen** als een vorm van gemeenschappelijk wonen.

Woningdelen is een woonvorm waarbij je vaak slechts een kamer privé hebt en voor de rest veel deelt (keuken, badkamer). Het is een vorm dat meestal voorkomt in eengezinswoningen met slechts één adres.

Cohousing en cowonen zijn de termen voor projecten met autonome wooneenheden. Bij deze twee woonvormen stelt de problematiek van alleenstaanden die als samenwonenden gezien worden zich niet, omdat bij cohousing en cowonen ieder zijn eigen huisnummer en zelfstandige wooneenheid heeft. Hierdoor is er geen risico om als samenwonende beschouwd te worden.

## Inhoud

1. Analyse van de huidige situatie
2. Een pleidooi voor een beter statuut voor de alleenstaande woningdeler
3. Toegevoegde waarde van woningdelen
4. Randvoorwaarden en aandachtspunten
5. Conclusies en diverse pistes voor de toekomst
6. Verdere stappen

***Disclaimer:** De analyse is met een zo groot mogelijke zorg opgesteld. We kunnen echter niet garanderen dat er nergens fouten ingeslopen zijn, of dat er nog andere relevante aanvullingen te maken zijn. Opmerkingen kunnen steeds doorgegeven worden via [info@samenuizen.be](mailto:info@samenuizen.be)*

# 1. Analyse van de huidige situatie

Gemeenschappelijk Wonen (GW) is in de opmars, maar in realiteit wordt het niet gestimuleerd, (nog) niet gefaciliteerd, en soms zelfs afgestraft. Woningdelen is hier een voorbeeld van.

Terwijl werkenden die geen beroep doen op een uitkering of steunmaatregelen tamelijk gerust een huis of appartement kunnen delen, is dat voor personen met een sociale uitkering een andere zaak. We stellen een fundamentele ongelijkheid vast tussen deze twee groepen. Voor alleenstaande uitkeringsgerechtigden kan het woningdelen een negatieve invloed hebben op hun inkomen, als zij aanzien worden als 'samenwonend'. We overopen hierna alle situaties. Naast de financiële consequenties is er ook een impact op andere levensdomeinen. Hiervoor verwijzen we door naar informatie en studies van het [Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting](#).

Controles gaan in tegen de privacy van de woningdelers (inbreuk).

## UITKERINGEN VAN FEDERALE INSTANTIES

### **Werkloosheidsuitkering & woningdelen: Geen goede match, maar...**

Als woningdeler zal je automatisch als samenwonend aanzien worden (risico: lagere uitkering). Maar: je kan het tegendeel bewijzen met je huurcontract, als je een aparte kamer hebt en je huishouden niet hoofdzakelijk gemeenschappelijk voert (lees: een voldoende autonoom huishouden hebt).

### **Ziekte- en invaliditeitsuitkering & woningdelen: Geen goede match, maar...**

In het begin zal je woonsituatie waarschijnlijk geen invloed hebben op de hoogte van je uitkering (tenzij je zelfstandig bent). Daarna (na een half jaar bij minimumuitkering of anders na een jaar) zal je als woningdeler als samenwonend beschouwd worden (risico: lagere uitkering), behalve wanneer bepaalde zaken het tegendeel aantonen, zoals o.m. code x voor zorgwonen en code 20 voor gemeenschap in het rijksregister (RR). Ook als je kunt aantonen dat je een autonoom huishouden voert en dat je economisch en financieel onafhankelijk bent, word je aanzien als alleenstaande. Zie meer info in dit document <sup>1</sup>.

### **Tegemoetkoming voor personen met een handicap & woningdelen: Tot 2018 geen goede match → met aangepaste regels vermoedelijk goede match**

Er werd voordien naar het inkomen gekeken van je partner of huisgenoten. Een uitkering werd enkel verleend wanneer je behoeftig bleek. De regelgeving beschouwde woningdelers als samenwonenden, wat nadelig was voor hun tegemoetkoming. Mensen die in een erkende voorziening wonen, worden als alleenstaande beschouwd.

Er is een wijziging van **de regelgeving op komst (info 2018)** voor de tegemoetkoming van personen met een beperking die in een kleinschalig wooninitiatief wonen (maximum 12 units). Na overleg met het kabinet Vandeurzen en andere stakeholders, zal het kabinet van staatssecretaris Demir werken aan een aanpassing waarbij personen die samenwonen in kleinschalige initiatieven onder dezelfde categorie zullen vallen als personen die in een

<sup>1</sup> [www.armoedebestrijding.be/colloquesamenwonen\\_2018/RIZIV.pdf](http://www.armoedebestrijding.be/colloquesamenwonen_2018/RIZIV.pdf)

collectieve setting verblijven. **In afwachting van die aanpassing** zal de FOD Sociale Zekerheid deze interpretatie al toepassen.

De kwestie werd op 21 maart 2018 toegelicht in het antwoord van minister Vandeuren op een schriftelijke vraag uit het Vlaams Parlement. [Klik hier voor meer info](#) <sup>2</sup>.

#### **Pensioen & woningdelen: Goede match**

Er zijn geen gevolgen voor je pensioen.

#### **InkomensGarantie voor Ouderen (IGO) & woningdelen: Geen perfecte match, want...**

Als woningdeler zal je het basisbedrag van de bijpassing krijgen, niet het verhoogd bedrag. Zie [deze webpagina](#) <sup>3</sup> voor meer info.

#### **Belastingen & woningdelen: Goede match**

Er zijn geen gevolgen voor je belastingen.

#### **Leefloon & woningdelen: Geen goede match, maar...**

Als woningdeler zal je als samenwonend aanzien worden, maar het OCMW beslist bij nader sociaal onderzoek - dat rekening houdt met eventuele financiële voordelen van het samenhuizen ('samenwonen') - of de woningdeler in kwestie een uitkering krijgt van een samenwonende (risico: lagere uitkering) of dat van een alleenstaande.

In de praktijk merken we dat gemeenten hier op verschillende manieren mee omgaan.

### **UITKERINGEN VAN VLAAMSE INSTANTIES**

#### **PersoonsVolgende Financiering (PVF) & woningdelen: Goede match**

Er zijn geen gevolgen voor de PVF.

#### **Kinderbijslag & woningdelen: Geen goede match, maar...**

Als woningdeler kan de eventuele verhoging van je kinderbijslag wegvallen. Je kan het vermoeden van een feitelijk gezin te vormen weerleggen, als je bijvoorbeeld samenhuist met een officieel koppel (wettelijk samenwonend of getrouwd) of je een huurcontract hebt met je huisgenoten.

### **UITZONDERINGEN**

**Uitzondering 1** – Indien je kamer erkend is als **kamerwoning** (en aan die kwaliteitsregels voldoet), word je apart gedomicilieerd en loop je niet het risico om als 'samenwonend' aanzien te worden.<sup>4</sup>

**Uitzondering 2** – Zo ook bij de officiële vorm van **zorgwonen** waarbij een ondergeschikte wooneenheid (en dus subnummering/codering) gecreëerd wordt in een eengezinswoning. Recent bleek echter bij een case (2018) dat de dienst bevolking enkel de aparte codering in het

<sup>2</sup> <http://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1394542>

<sup>3</sup> [www.onprvp.fgov.be/NL/profes/benefits/igo/paginas/default.aspx](http://www.onprvp.fgov.be/NL/profes/benefits/igo/paginas/default.aspx)

<sup>4</sup> [Technische richtlijnen woningkwaliteitsonderzoek](#) bevestigd in nov 2019: Een woning wordt beschouwd als niet-zelfstandig of kamer wanneer zij voldoet aan 2 voorwaarden: 1. Minstens één van de drie basisfuncties (kookgelegenheid, bad of douche en wc) ontbreekt in de woning; én 2. De basisfuncties (of minstens één ervan) die in de woning ontbreken, zijn als gemeenschappelijke voorziening aanwezig aansluitend bij of in de woning

BR wil toepassen wanneer men over een aparte keuken of apart sanitair beschikt. Bij de stedenbouwkundige voorwaarden staat dit nochtans niet expliciet vermeld <sup>5</sup>.

Bij cohousing of projecten met aparte autonome woningen (de andere grote categorie van gemeenschappelijke wonen), worden afzonderlijke adressen en huisnummers toegekend. Ook assistentiewoningen krijgen aparte huisnummers toegekend.

**Uitzondering 3** – Voor erkende vluchtelingen, asielzoekers en bij acute dakloosheid (woning onbewoonbaar door onvoorziene omstandigheden) is er een uitzondering gecreëerd onder de vorm van ‘**tijdelijk wonen**’ (max. 3 jaar)<sup>6</sup>. Huursubsidie is hier mogelijk, enkel mits eigen kook- en wasgelegenheid (case in Brugge). Het kan gaan over één gezin of een alleenstaande.

**Uitzondering 4 – Lokale reglementen of verordeningen** kunnen een kader bieden om uitzonderingen hierop toe te laten, zie hospita-wonen in Gent en de kotmadam-formule in Leuven (heden ook ‘Casa Cura’).

Op komst: de nieuwe woonnorm 2020 (mei 2019)<sup>7</sup>. Deze moet eerst nog goedgekeurd worden. De uitvoering wordt pas in 2021 verwacht. Welke impact?

## WONINGHUURDECREET

Belangrijk is dat de woningdelers voldoende (financieel) beschermd worden (tegen schulden / deurwaarders, ...). Recent zijn er mogelijkheden voor woningdelen opgenomen zowel in de Brusselse als in Vlaamse wetgeving. In [Brussel](#) is effectief sprake van “medehuur” op basis van een huurovereenkomst met de verhuurder én een ‘medehuurpact’ onder de huurders (die de verhuurder buiten beschouwing laat). Voor het samenwonen van meerdere niet-verwanten in één woning zijn er [in het Vlaams huurdecreet](#) juridisch twee mogelijkheden:

1. **De medebewoners sluiten gezamenlijk een huurovereenkomst af met de verhuurder:**  
Alle betrokken personen dienen de huurovereenkomst te ondertekenen. Ze worden gezamenlijk huurder en oefenen gezamenlijk de rechten en plichten verbonden aan de huurovereenkomst uit. Zij moeten bvb. gezamenlijk opzeggen. Wanneer één van de mede-huurders niet akkoord is kan niet geldig opgezegd worden. In deze formule wijzigingen aanbrengen aan de kant van de huurders kan enkel mits akkoord van de verhuurder en alle huurders die de overeenkomst ondertekend hebben. Deze formule garandeert dus optimale inspraak van iedereen maar is net om deze reden bij onenigheid moeilijk hanteerbaar.
2. **Eén hoofdhuurder met één of meer onderhuurders:**  
Eén van de niet-verwante samenwonenden, sluit de huurovereenkomst af met de verhuurder als hoofdhuurder die dan op zijn beurt een deel van de woning onderverhuurt aan de mede-bewoners. Dit biedt meer vrijheid om wijzigingen aan de kant de huurders aan te brengen omdat het akkoord van de hoofdhuurder en de onderhuurder volstaat en het akkoord van de oorspronkelijk verhuurder (hoofdverhuurder) en mede-huurders niet meer nodig is. Uiteraard wordt hierdoor de inspraak van de mede-bewoners die onderhuren juridisch beperkt en neemt de hoofdhuurder een grotere verantwoordelijkheid. Let wel: deze optie veronderstelt de onderverhuuring van een deel van de woning (kamer + gemeenschappelijke keuken/badkamer/WC) en houdt daarom een opdeling van de eengezinswoning in een kamerwoning in. Hiervoor is een stedenbouwkundige vergunning vereist.

I.v.m. schulden: De plaatsbeschrijving kan een instrument zijn om aan te tonen welke bezittingen aan wie toebehoren. Gerechtsdeurwaarders hebben inzage in het RijksRegister. Is het een oplossing indien men apart is ingeschreven in RR?

<sup>5</sup> [Leidraad 2020 zorgwonen en tijdelijk wonen van Omgeving Vlaanderen](#) (33-34)

<sup>6</sup> Zie Artikel 5/1 §1, BVR meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Codex RO

<sup>7</sup> [Technische richtlijnen woningkwaliteitsonderzoek](#) bevestigd in nov 2019

## 2. Een pleidooi voor een beter statuut voor de alleenstaande woningdeler

Om verschillende kwalitatieve redenen zal de **wooncultuur** in de toekomst veranderen. Door toenemende gezinsverdunding neemt de vraag naar zorg zoals kinderopvang of mantelzorg toe. Door steeds kleiner wordende percelen neemt de vraag naar ruimte toe; door toenemende immobiliteit (files tijdens pendeluren) neemt de vraag naar woon-werkomgevingen toe, enz. **Duurzamer omgaan met ruimte**, middelen, energie en tijd, is een opdracht voor ons allemaal, los van wie hierin de initiatieven neemt en opvolgt. Het Grote Woononderzoek 2013 stelde vast dat ongeveer 40% van onze woningen een te klein huishouden huisvest, dus een groot aandeel van de woonruimte is onderbezet. Sinds jaar en dag is er nood aan een 'woonruimteherverdeling'. Niet voor niets wordt het verhogen van het ruimtelijk rendement als nieuwe ruimtelijke strategie naar voren geschoven in het [Beleidsplan Ruimte Vlaanderen](#)<sup>8</sup>. Tevens worden autodelen, gedeeld ruimtegebruik (ook stapelen), meer ontharding, ... en meer inclusief samenleven als gewenste na te streven kernkwaliteiten benoemd. Een meer uitgebreid betoog dat het woningdelen kan stimuleren wordt verder onderbouwd in deel 3.

Zoals gemeenschappelijk wonen voor vele **groepen op de woonmarkt** interessant kan zijn, zo spreekt zeker het woningdelen onder de diverse doelgroepen meer en meer aan. Denk aan jong werkenden, ouderen, maar ook in projecten die jong-oud combineren of personen met een beperking includeren. Niet iedereen zal hiervoor kiezen, maar er is een behoorlijk draagvlak. Want, verschillende studies in binnen- en buitenland wijzen al uit dat **25 à 33% van de totale bevolking interesse** heeft voor gemeenschappelijk wonen.

We nemen aan dat in Vlaanderen het GW-potentieel minder hoog scoort, zeker het huisdelen, en dus meer collectief ruimtegebruik onder één dak<sup>9</sup>. Hoewel! In de feite is het woningdelen uit vrije wil nooit weg geweest, vaak als de verderzetting van het studentenleven onder jong volwassenen. We wijzen op het zeer ruime grijze circuit, voornamelijk in steden. Een reden te meer: voor zij die kiezen voor het woningdelen moet er een aanbod zijn, liefst een aantrekkelijk aanbod (kwaliteitsvol, energiezuinig, juridische bescherming) én betaalbaar zonder zorgen. Want de groep die op zoek is naar GW en over een bescheiden budget beschikt is omvangrijk.

Woningdelen en het stimuleren ervan door het statuut van de woningdeler te verbeteren, zal niet alle problemen van de **betaalbaarheid** van het wonen oplossen. Het netto-inkomen incl kinderbijslag stelt niet alle huishoudtypes gelijk en bepaalt mee de betaalbaarheid van wonen. We moeten opletten dat we bij het faciliteren van woningdelen geen extra nadelen of mogelijke negatieve gevolgen creëren voor bvb. samenwonenden en gezinnen. Het *Kenniscentrum Gezinswetenschappen van Odisee* duidde er reeds op dat onze maatschappij het samenwonen met zijn beleid niet stimuleert<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> <https://omgeving.vlaanderen.be/beleidsplan-ruimte-vlaanderen>

<sup>9</sup> De laatste [Woonsurvey \(2018\)](#) van Steunpunt Wonen is er gepeild naar de interesse tot het delen van ruimte om en bij de woning. Slechts 3% wil effectief zijn keuken of woonkamer delen met medebewoners. Lees [hier](#) p 17-21: 7% in de grote steden, 6-7% onder private én sociale (!) huurders, vooral de alleenstaanden en eenoudergezinnen, vooral 18-34 jarigen en in de twee laagste inkomensdecielen.

<sup>10</sup> [www.kcgezinswetenschappen.be/nl/nieuws/van-gewoon-samen-tot-samengewoond-en-opnieuw-samen-wonen-het-gezinsbeleid](http://www.kcgezinswetenschappen.be/nl/nieuws/van-gewoon-samen-tot-samengewoond-en-opnieuw-samen-wonen-het-gezinsbeleid)

Wanneer alleenstaande woningdelers de **rechtszekerheid** hebben om hun statuut als alleenstaande te behouden, zal het (officieel) woningdelen aantrekkelijker maken. Zij zijn dan zeker van het behoud van hun inkomen. Zij zullen dan meer bestaanszekerheid hebben en beter voor zichzelf kunnen zorgen. Hun 'bijkomende' koopkracht zorgt voor een extra input in de economie en er zal minder maatschappelijke steun nodig zijn.

Ook het *Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting* pleit naar aanleiding van de Vlaamse verkiezingen <sup>11</sup> in haar [Memorandum 2019](#) voor het aanmoedigen van woningdelen. De *Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten* (VVSG) pleit in naam van de steden en gemeenten ervoor om de mechanismen die samenwoning bestraffen in de sociale zekerheid stop te zetten.

---

<sup>11</sup> [www.armoedebestrijding.be/publications/memorandum2019.pdf](http://www.armoedebestrijding.be/publications/memorandum2019.pdf)

### 3. Toegevoegde waarde van woningdelen

#### DE TOEGEVOEGDE WAARDE VOOR DE MAATSCHAPPIJ

- Het leven in een aangename woonomgeving door contact met huisgenoten: kennis en vaardigheden worden gedeeld, kleine diensten worden makkelijker voor elkaar gedaan zoals zorgen voor een zieke of oudere huisgenoot (vermaatschappelijking van de zorg). Meerwaarde voor kinderen die samen kunnen spelen, en voor de ouder(s) omdat kinderopvang makkelijker te regelen valt.
- Meer uitwisseling en solidariteit, sociale cohesie, uitbreiding van het sociale netwerk ook als vangnet, een omgeving die persoonlijke groei stimuleert, zelfontplooiing, empowerment, verantwoordelijkheidszin aanwakkert door betrokkenheid, verrijkend door het leren kennen en waarderen van andere meningen, waarden en culturen, positief effect op de gezondheid en hogere levenskwaliteit (zie onder meer Roseto-effect <sup>12</sup>)
- Samenwonen kan het risico van armoede verlagen als woonkosten en -lasten gedeeld worden (ook internet, EGW,...); de vaardigheden die verworven worden, zoals leren van elkaar, zelfontwikkeling en sociaal functioneren kunnen helpen om armoede tegen te gaan
- Woningdelen kan het ruimtelijk rendement verhogen; wanneer één vijfde van de onderbezette woningen gedeeld zou kunnen worden met een extra huishouden, zou de huidige Vlaamse woningnood (300.000 extra woningen tegen 2030) opgelost zijn zonder extra ruimte aan te snijden.
- Op langere termijn zouden maatschappelijke kosten verlagen door besparing op o.a. gezondheidskosten, maar ook op de verlaging of afschaffing van controles die nu gebeuren ter beoordeling van de woonsituatie (samenwonend of alleenstaand)
- Met woningdelen kan het huidige gebouwen-patrimonium een goede invulling krijgen en de woonkwaliteit ervan gehandhaafd worden. Steden zijn zich terecht bewust van de negatieve gevolgen van een doorgedreven opsplitsing van panden en gebouwen en proberen dit dan ook te temperen. Er wordt soms verwezen naar internationale grootstedelijke situaties met zeer kleine woonunits. Woonvormen met gemeenschappelijke ruimtes kunnen voor meer ademruimte zorgen.

#### DE TOEGEVOEGDE WAARDE VOOR DE WONINGDELER

- Kosten besparen door woonkosten te delen (ruimte en materiaal)
- Sociale contacten met de huisgenoten gaat vereenzaming en verzuring tegen (bvb. niet alleen thuiskomen in een kil en donker huis)
- Een hogere/betere woonkwaliteit kunnen veroorloven (betaalbaarheid, prijs-kwaliteit)
- Meer kans tot opvang, onderlinge solidariteit en steun, een (aanvullend/complementair) sociaal netwerk

---

<sup>12</sup> Genoemd naar het dorpje in Pennsylvania USA waar voor het eerst dit effect van cohousing op de levenskwaliteit wetenschappelijke is gemeten en vergeleken met de klassieke gezinsstructuur. Niet louter het delen van middelen en ruimtes, maar vooral het leven in een hechte gemeenschap speelt. Bron: Paiss Abraham, "The Roseto Effect", 2004



## DE TOEGEVOEGDE WAARDE VOOR STEDEN EN GEMEENTEN

Woningdelen genereert een meerwaarde voor de leefomgeving en de buurt dank zij ecologische en maatschappelijke duurzaamheid:

- Compacter wonen en dus een kleinere footprint voor eenzelfde woonkwaliteit is mogelijk bij woningdelen, zonder dat eengezinswoningen worden opgesplitst in meergezinswoningen;
- Gedeeld wonen met wederzijdse beïnvloeding, uitwisseling, samenwerking en ondersteuning leidt tot meer milieuvriendelijk gedrag;
- Deelcultuur in het dagelijks leven: uitwisselen van machines, materiaal en vervoersmiddelen is efficiënt;
- Herstel van het sociaal weefsel, meer uitwisseling en solidariteit, ook in de buurt;
- Intergenerationele cohesie, kennis en waardering van andere culturen, respect voor diversiteit (wanneer verschillende doelgroepen betrokken/aangesproken worden);
- Burgerzin, emancipatie en persoonlijke groei, zelfontwikkeling, zelfontplooiing versterkt de veerkracht onder betrokkenen;
- Democratie van binnenuit zaait zich uit in de lokale gemeenschap;
- Welzijn, gezondheid en levenskwaliteit van de inwoners varen er wel bij;
- Een faciliterend of stimulerend GW-beleid is deel van de oplossing voor de huidige uitdagingen in functie van een gezond klimaat en milieu, de groei van huishoudens, vooral alleenstaanden en vergrijzing, meer kinderrijke gezinnen in de stad, de superdiversiteit, meer ontmoeting in de lokale gemeenschap, stedenbouwkundige inbreiding,...

– Goed voor de inkomsten van steden en gemeenten?

- Meer belastinginkomsten per pand, want verschillende 'gezinshoofden' per woning (positief)
- Welk effect op onroerende voorheffing? Vermoedelijk geen indien als het KI van de eengezinswoning niet stijgt, wat wel soms het geval is bij zorgwonen ...

– Woningdelen biedt mogelijkheden voor het behoud van het patrimonium van karaktervolle villa's en herenhuizen. Woningdelen geeft hieraan een mooie hedendaagse invulling, zonder opdeling. De woonkwaliteit blijft behouden, ditmaal voor meerdere huishoudens, voor zover de woning voldoet aan de kwaliteitsnormen inzake bezetting. De panden blijven ook beschikbaar om eventueel op een later tijdstip te dienen voor (grotere, kinderrijke) gezinnen.

– Woningdelen biedt zeker in de steden (maar ook in de dorpskernene) een meer betaalbare oplossing voor lagere inkomens, voor zij die in de steden willen blijven, of naar de stad willen komen wonen. Er komt meer aanbod in kwalitatieve woonruimte voor kwetsbare doelgroepen.

– Goed gelegen verkavelingen dienen gedensifieerd te worden. Dit kan relatief makkelijk door woningdelen te stimuleren, zonder aan andere bouwvoorschriften te moeten komen. Deze (tijdelijke) transformatie kan inmiddels samengaan met een veranderingstraject naar meer duurzame mobiliteit (stimuleren van deelmobiliteit, ...), meer kans op ontmoeting en burenzorg, samentuinen, ... (sociaal duurzame wijken, retrofit cohousing, ...)

## 4. Randvoorwaarden en aandachtspunten

Het mag niet zo zijn dat iedereen die krap bij kas zit rechtstreeks of indirect 'verplicht' of 'gedwongen' wordt om te woningdelen. Deze situatie wordt soms het 'samenhuizen uit noodzaak' genoemd. Naast de betaalbaarheid, moeten de kandidaat-bewoners andere meerwaarden in het woningdelen zien: het ecologische/ruimtelijke, het sociale en/of het praktisch organiseren ... Op dit moment zorgt het statuut samenwonende ervoor dat mensen die leven van een uitkering niet kunnen 'kiezen' hoe en met wie ze willen wonen. Het garanderen van hun keuzevrijheid is erg belangrijk. Woningdelen moet een vrije keuze zijn, geen gedwongen keuze of eentje uit noodzaak. Het moet een alternatief bieden naast de klassieke oplossingen.

Naast het faciliteren van het woningdelen (en bij uitbreiding van gemeenschappelijk wonen in het algemeen) moet er dus ook ingezet worden op het betaalbaar maken of houden van een privé-woning of -appartement, met name zelfstandige woonunits en woonvormen zonder veel gemeenschappelijke ruimtes of zonder gezamenlijk beheer. Want woningdelen is en zal niet voor iedereen weggelegd zijn. Dit is belangrijk in functie van het recht op wonen voor iedereen. Woningdelen stimuleren kan een deel van de oplossing voor de wooncrisis zijn, maar is niet de enige weg. Er moet ook geïnvesteerd worden in de uitbreiding van sociale huurwoningen, de regulering van de private woonmarkt, tegengaan van discriminatie, enzovoort.

We moeten ons bewust zijn van een mogelijk (pervers) effect van (meer) woningdelen op de (markt)prijs van het wonen. De stijging in vastgoedprijzen gaat samen met een spel van vraag en aanbod in het algemeen: een appartement of woning die zich aandient tot 'samenhuizen' wordt vaak impliciet duurder (want alleenstaanden of kleine huishoudens kunnen 'samen' meer uitgeven). Dit effect moeten we proberen afzwakken en liefst volledig tegengaan. Kan de registratie van de huurprijs bij de inschrijving in het bevolkingsregister en het verkrijgen van een label 'solidair samenhuizen' hier een oplossing bieden?

## 5. Conclusies en diverse pistes voor de toekomst

We voeren een pleidooi voor de noodzakelijke andere en aangepaste houding tegenover woningdelen. **We willen woningdelen faciliteren en aanmoedigen voor diegenen die voor woningdelen kiezen.**

Vandaag is het woningdelen nog steeds een complex en verwarrend verhaal, met (mogelijk) diverse interpretaties en behandeling van het statuut van de bewoners. We verkiezen een oplossing waarbij diverse instanties de woonsituatie op dezelfde wijze -sociaal rechtvaardig - beoordeelt.

Een **eenvoudigere regelgeving** kan meer rechtszekerheid bieden aan de woningdelers. En ook de handhaving (en maat voor controle) kan vereenvoudigen, zonder inbreuk op de privacy, Controle is niet meer nodig, omdat een vereenvoudigde duidelijke regel ook automatische toekenning van rechten vergemakkelijkt. We zijn dus geen voorstander van het creëren van bijkomende uitzonderingen. We bepleiten een ruim en flexibel kader om het woningdelen in het algemeen ten volle te stimuleren. Niet alleen door één bijkomende woonunit in een eengezinswoning zoals bij zorgwonen of tijdelijk wonen. Ook meerdere huishoudens krijgen hierdoor de gelegenheid gehuisvest te worden in eenzelfde woning die zich hiertoe leent inzake bezettingsnormen.

### **Hieronder volgen onze suggesties.**

Om een andere houding t.o.v. woningdelen te bewerkstelligen, zijn er aanpassingen nodig binnen de volgende werkvelden:

- Bij de uitkeringsinstanties en hun wetgeving en richtlijnen (federaal en Vlaams),
- Bij domiciliëring, inschrijving in het rijksregister (federaal),
- Stedenbouwkundig, ruimtelijke ordening (Vlaams),
- Vlaamse Wooncode (bijv. regelgeving omtrent kamers) en/of
- Huurdecreet (mogelijkheid tot medehuur met bvb medehuurpact als bewijs zoals in Bussel).

### OP VLAK VAN UITKERINGEN

#### **Bewijslast bij woningdeler**

De bewijslast ligt meestal bij de woningdeler (voor behoud van uitkering als alleenstaande). Dit is te betreuren aangezien niet iedereen even goed op de hoogte is van zijn/haar rechten.

#### **Vaststelling van het statuut**

Waarom koppelen we de sociale controle niet los van de uitkeringsinstanties? En organiseren we een 'gezamenlijke sociale controle' of bepaling van het statuut. Eventueel per zuil. Met uitzondering van het leefloon, hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte.

Bedoeling: een duidelijk statuut voor de alleenstaande woningdeler, los van het feit of deze op een werkloosheidsuitkering of een invaliditeitsuitkering beroep doet. In de verschillende gevallen zou de bepaling van het statuut op eenzelfde manier of aan de hand van dezelfde criteria moeten gebeuren.

Stel, we draaien het om: iedereen is alleenstaand tenzij je getrouwd, wettelijk samenwonend bent of een samenlevingscontract hebt?

## OP VLAK VAN DOMICILIËRING OF INSCHRIJVING IN HET RIJKSREGISTER

### **Bevolkingsregister / rijksregister<sup>13</sup>**

We pleiten voor een oplossing van **aparte referentiepersonen** op één adres (op basis van bestaand informatietype nr. 140). Dan worden alleenstaanden als alleenstaanden gesignaleerd aan de uitkeringsinstanties.

**Domicilie:** voor zorgwonen en tijdelijk wonen is een aparte interne nummering/codering gecreëerd, om de mogelijke problemen met de uitkeringen uit te schakelen. Kan dit niet voor de andere vormen van gemeenschappelijk wonen of woningdelen? Ook de **code 20 voor 'gemeenschap'** zou een oplossing kunnen zijn.

Voor zorgwonen en tijdelijk wonen zouden er geen bijkomende voorwaarden mogen zijn buiten de huidige stedenbouwkundige voorwaarden, voor de toekenning van de speciaal gecreëerde subnummering op één adres. De voorwaarde dat er een aparte keuken of aparte badkamer / douche en wc moet zijn, zou uit de richtlijnen geschrapt moeten worden, om deze woonvorm de erkenning te geven die ze verdient. Deze voorwaarden worden niet vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Zorgwonen) noch in het uitvoeringsbesluit betreffende de meldingsplichtige handelingen (Tijdelijk Wonen). De leidraad omtrent zorgwonen en tijdelijk wonen (versie 26/02/20) neemt deze wel op.

??? Mogelijkheid van een 'halve automatisering': namelijk dat er bij inschrijving consequent de informatie wordt meegedeeld over de mogelijke gevolgen en hoe het tegendeel te bewijzen.

## RUIMTELIJKE ORDENING

### **Stedenbouwkundig**

Een woning zou moeten kunnen gebruikt worden door verschillende huishoudens. Zonder fysieke/feitelijke opsplitsing of ruimtelijke onderverdeling in verschillende woningen. Ze wordt dan gedeeld door verschillende huishoudens / gezinshoofden (alleenstaand of met kinderen).

### **Tijd voor een andere omzendbrief RWO 2011/1 omtrent kamers/woningen? <sup>14</sup>**

Hierin worden zaken aangehaald die tekenen kunnen zijn van 'opsplitsing' terwijl dit gangbare praktijken zijn bij het woningdelen (bvb verschillende huurcontracten?).

Aandachtspunt: met de nieuwe procedure voor de omgevingsvergunning(en) is de meldingsplicht even complex als een aanvraag van een vergunning. Dat 'voordeel' bij bvb. zorgwonen zal dus wegvallen.

## MOGELIJKE GEVOLGEN EN CONSEQUENTIES VAN BIJSTURING VAN DE REGELGEVING

- Financieel: hebben we hier een zicht op? Voor wie zijn deze financiële consequenties? Bvb. de uitkeringsinstanties.
- Angst voor 'sociale fraude' mag geen drijfveer zijn om de situatie niet ten gunste van de woningdelers aan te passen

---

<sup>13</sup> BR (gemeentelijk) & RR (infobank van natuurlijke pers in binnen/buitenland) verduidelijken in voetnoot?

<sup>14</sup> [www.samenhuizen.be/sites/default/files/Bijlage%208%20omzendbrief\\_vandenbossche\\_2011.pdf](http://www.samenhuizen.be/sites/default/files/Bijlage%208%20omzendbrief_vandenbossche_2011.pdf)

## 6. Verdere stappen

We pleiten samen voor de verbetering van de situatie voor de alleenstaande woningdeler.

Sleutelementen hierbij zijn:

- Eenvoud en transparantie van wetgeving
- Betaalbaar wonen
- Rechtszekerheid
- Solidariteit, gastvrijheid en het recht om mensen te helpen

### Acties ter opvolging van de Rondetafels

We stellen een officiële vraag aan FOD Binnenlandse zaken, departement (AD Instellingen en Bevolking). We sturen een brief ter attentie van de directeur-generaal met daarin een beschrijving van de problematiek en van de heikle punten gerelateerd aan de regels van het bevolkingsregister.

Reactie op herinnering: 15/10.20: overleg<sup>2</sup> met *Tom Bols* <[Tom.Bols@rrn.fgov.be](mailto:Tom.Bols@rrn.fgov.be)> Cc: *Joris Pasgang* <[Joris.Pasgang@rrn.fgov.be](mailto:Joris.Pasgang@rrn.fgov.be)>, *Christophe Verschoore* <[Christophe.Verschoore@rrn.fgov.be](mailto:Christophe.Verschoore@rrn.fgov.be)>

Stad Gent en enkele andere lokale besturen en VVSG plannen een actie om een gezamenlijk signaal te geven aan de hogere overheden. Stad Gent wil in deze nieuwe beleidsperiode de hogere overheden attenderen op de noodzaak van een aangepast wettelijk kader waarbij mensen met een uitkering die willen samenwonen om kosten te delen niet langer een deel van hun uitkering verliezen. Op die manier kan men rekening houden met alternatieve samenlevingsvormen voor mensen met een uitkering. Stad Gent wil starten met een aantal proefprojecten waarbij dit 'kostendelend samenwonen' mogelijk wordt (zie het Gentse Bestuursakkoord 2019-2024: 41)<sup>15</sup>.

Samenhuizen vzw neemt de bevindingen van deze Rondetafels mee in het uitwerken en verspreiden van algemene beleidsaanbevelingen rond gemeenschappelijk wonen.

We houden elkaar op de hoogte van nieuwigheden en relevante informatie over dit topic.

---

<sup>15</sup> *De huidige regelgeving ontmoedigt samenwonen voor mensen met een inkomensvervangende uitkering. We dringen bij hogere overheden aan op een aangepast wettelijk kader waarbij mensen met een uitkering die willen samenwonen om kosten te delen niet langer een deel van hun uitkering verliezen. Op die manier kan men rekening houden met moderne samenlevingsvormen voor mensen met een uitkering. We starten een aantal proefprojecten in Gent waarbij dit 'kostendelend samenwonen' mogelijk wordt.*

# Dank

## **Met dank aan alle deelnemers aan de rondetafels:**

Veerle Stroobants (Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting), Mieke Clymans (Samenlevingsopbouw Provincie Antwerpen), Dirk Meurkens (Samenlevingsopbouw Provincie Antwerpen), Natali Cerovac (Samenlevingsopbouw Provincie Antwerpen), Lore Verdonck (CM), Alexandra De Schauwer (CM), Marijke Heirman (OCMW Gent), Caroline Beyers (Dienst Wonen Stad Gent), Hilde Stockman (House of Colors), Erika Verschuere (KULeuven), Nils Luyten (Orbit vzw), Trui Maes (Samenlevingsopbouw / CLT Gent, Samenhuizen vzw), Roland Kums (Samenhuizen vzw), Sofie Deberdt (Samenhuizen vzw), Veerle Follens (Samenlevingsopbouw Stad Antwerpen)

## **En dank aan de nalezers:**

Veerle Stroobants (Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting), Caroline Beyers (Dienst Wonen Stad Gent), Emilie Verwimp (Ruimte Vlaanderen), Renée Dekker (Samenhuizen vzw)



Met steun van het Luchtkasteelfonds,  
beheerd door de Koning Boudewijnstichting

en dank aan de

