

INHOUD

0. Voorwoord	3
1. Inleiding	4
2. Lijst met gebruikte afkortingen	5
3. Omgevingsanalyse	6
3.1. Trends op macro-niveau	6
3.2. Actuele politieke context	8
4. Terminologie	10
5. Huisdelen in de diverse beleidsdomeinen	11
5.1. Ruimtelijke ordening	11
5.2. Wonen	17
5.3. Bevolking	20
5.4. Welzijn	22
5.5. Milieu	30
6. Welk beleid kan een lokaal bestuur voeren om van woningdelen een aantrekkelijk en toegankelijk alternatief te maken?	32
6.1. Bouwsteen 1: Creëer een positief klimaat rond goed nabuurschap, delen en lokale inspraak	32
6.2. Bouwsteen 2: Ondersteun gemeenschappelijk wonen	32
6.3. Bouwsteen 3: Promoot gemeenschappelijk wonen	34
6.4. Bouwsteen 4: Overleg rond gemeenschappelijk wonen en werk samen onderbouwde maatregelen uit	35
6.5. Bouwsteen 5: Ondersteun of trek een pilootproject	36
7. Besluit	39
8. Bijlagen	40
8.1. Richtlijn duurzaam samenwonen stad Gent	40
8.2. RUP Boechout meergezinswoningen	40
8.3. Hoeilaart: ontwerp RUP	40
8.4. Landen	40
8.5. Vonnis Arbeidsrechtbank Oudenaarde	40
10. Fiches woongroepen	41

Voorwoord

Beste lezer,

Delen wordt het nieuwe hebben. Op allerlei formele en informele manieren delen mensen met elkaar. Er kan van alles gedeeld worden: auto's en fietsen, maaltijden, tuingereedschap en ook woningen. Het Amerikaanse zakentijdschrift Forbes berekende dat de jaarlijkse omzet van deze zogenaamde deeleconomie in 2012 3,5 miljard dollar bedroeg en jaarlijks stijgt met 25%. Volgens die prognose zou de deeleconomie dit jaar goed zijn voor een omzet van 6,8 miljard dollar.

Is het niet vreemd dat we tegenwoordig op een economische manier, dus in termen van vraag en aanbod, nadenken over iets wat menselijker is dan we zouden verwachten? Delen is doorheen heel de geschiedenis langer de norm geweest dan wel een uitzondering. Het is pas sinds de laatste halve eeuw dat onze materiële welvaart in die mate gestegen is dat we het ons kunnen permitteren om al wat we nodig hebben voor onszelf te bezitten. Met die materiële evolutie kwam ook een mentaliteitswijziging: de doorgedreven individualisering, het verwateren van de solidariteit en de polarisatie van de samenleving.

Door de steeds toenemende individualisering in onze samenleving, worden collectieve woonvormen als samenhuizen, kangoeroewonen en cohousing toch met enige terughoudendheid bekeken. Het engagement dat nodig is om een woning te delen met mensen buiten de eigen inner circle is groot. Naast persoonlijke hindernissen die de stap daartoe bemoeilijken, zijn er ook wetgevende beperkingen. Onze huidige wetgeving is er (nog) niet klaar voor om deze innovatieve, collectieve woonvormen, onderdak te bieden.

Deze studie toont met praktijkvoorbeelden aan dat het juridisch kluwen geen rood licht hoeft te zijn voor de lokale besturen en andere partners om aan de slag te gaan met deze verschillende woonvormen. Door creativiteit aan de dag te leggen, kan het woningdelen een aantrekkelijk en toegankelijk alternatief zijn, zelfs binnen het huidig juridisch kader. Op deze manier kunnen we als overheid ook een antwoord bieden op de verschillende maatschappelijke uitdagingen die nu op onze weg liggen.

De provincie tracht hier baanbrekend en innovatief werk te doen door zulke woonvormen wel kansen te geven door onder meer een provinciaal impulsbeleid te ontwikkelen.

Ik ben er alvast van overtuigd dat we stapsgewijs en met doordacht en creatief handelen, kunnen evolueren van een deel- "economie" naar een deel- "samenleving". Een samenleving waarbij iedereen in onze provincie kansen krijgt op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen.

Peter Bellens

Gedeputeerde voor welzijn, gezondheid en wonen

1 Inleiding

We zien dat gemeenschapshuizen en woongroepen meer en meer voorkomen, en dat niet alleen in de (studenten)steden. Jonge mensen zijn het idee genegen om sociale en financiële redenen. Maar ook steeds meer alleenstaande ouders en aankomende senioren voelen zich aangetrokken tot het samenwonen in een woongroep, die hen mogelijk ook wat meer ondersteuning en spontane opvangmogelijkheden biedt. Groepswonen geeft ouderen de mogelijkheid om langer zelfstandig te blijven wonen zonder externe hulp. Bij deze doelgroep neemt ook de belangstelling voor kangoerewonen toe. Kortom, het delen van huizen zit in de lift.

Het grootste gedeelte van bovengenoemde woonvormen komt voor in de huursector. Maar daarnaast worden er ook in de koopsector meer en meer initiatieven van gemeenschappelijk wonen gerealiseerd. Hier kiezen mensen duidelijk en langdurig voor een combinatie van privacy en collectiviteit. Naast sociale en economische redenen spelen ecologische motieven een belangrijke rol.

Tegelijkertijd met deze groeiende tendens stellen we vast dat er nog heel wat knelpunten en hinderpalen zijn die het mensen bemoeilijken om meer collectief te wonen of om samenhuizen te realiseren. Zowel onze sociale, juridische als financiële wetgeving blijken regelmatig onverwachte (en ongewenste) repercussies te hebben voor samenhuizers. Ook richtlijnen op vlak van ruimtelijke ordening en mobiliteit blijken het organiseren van samenhuizen in de praktijk nogal eens in de weg te staan.

In de Vlaamse Wooncode¹ onder het hoofdstuk 1 – Recht op wonen – lezen we in het artikel 3: “Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”

Omwille van verschillende maatschappelijke trends (zie hoofdstuk 4: Omgevingsanalyse) is het zinvol om alternatieve woonvormen een plaats te geven naast het reguliere woonaanbod. Dit biedt kansen om meer mensen een betaalbare en kwalitatieve huisvesting te bieden en bovendien op die manier het bestaande woonpatrimonium meer optimaal te benutten.

Deze studie wil lokale besturen in de eerste plaats een handreiking bieden bij het faciliteren van gemeenschappelijk wonen binnen het huidig wetgevend kader. We gebruiken bewust het woord ‘handreiking’, en niet ‘handleiding’, omdat er meestal nog geen pasklare recepten zijn. We overlopen per beleidsdomein (mogelijke) knelpunten en vermelden eventuele oplossingen. Oplossingen die tot op heden nog dikwijls het resultaat zijn van het creatief denken van individuen, maar die misschien kunnen inspireren tot duurzamere oplossingen en kansen bieden voor een meer beleidsmatige ondersteuning van gemeenschappelijk wonen in de eigen gemeente.

¹<https://www.rwo.be/Portals/100/PDF/wonen/vwc-grond-panden-versie-2011-08-08.pdf>

2 Lijst met gebruikte afkortingen

CAW	Centrum Algemeen Welzijnswerk
FAMIFED	Federaal Agentschap voor de Kinderbijslag
FPB	Federaal Planbureau
GW	Gemeenschappelijk wonen
IGO	Inkomensgarantie Ouderen
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
PAB	Persoonlijk Assistentie Budget
RSZPPO	Rijksdienst voor sociale zekerheid van de provinciale en plaatselijke overheidsdiensten
RVA	Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening
SVR	Studiedienst Vlaamse Regering
VCRO	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
VLOS	Vluchtelingen Opvang Sint-Niklaas

3.1. Trends op macro-niveau

Demografisch

Studies voorspellen voor de nabije toekomst een belangrijke bevolkingstoename. In Vlaanderen zijn er op 1 januari 2014 6.410.705 inwoners, de Studiedienst van de Vlaamse regering (SVR) raamt in haar prognose (2009-2030) 6.595.113 inwoners in 2025 ². De recentste projecties (2015-2030) van de Studiedienst van de Vlaamse Regering voorspellen in de komende 10 jaar (2014-2024) een toename van de bevolking in bijna 9 op de 10 gemeenten. In ruim de helft (174) van de gemeenten is de toename kleiner dan 5%, in 98 gemeenten groter dan 5%. In Antwerpen schat men 10%, in Gent bijna 6%. In 35 gemeenten zal het aantal inwoners licht dalen.

De bevolkingstoename gaat gepaard met een vergrijzing. In 2014 is 19,1% van de inwoners 65-plusser, in 2025 zal dat 22,3% zijn volgens de SVR-prognose. In alle gemeenten zal het aantal 65-plussers toenemen, meestal tussen de 10 en 30%; in 50 gemeenten met meer dan 30% (vooral in de provincies Limburg en Antwerpen). De vergrijzing zal een impact hebben op de woonbehoeften.

Tegelijkertijd zet de gezinsverdunning zich verder. In Vlaanderen daalde het gemiddeld aantal leden per huishouden van 2,49 in 1991 (Algemene Volkstelling) tot 2,31 in 2008 (Rijksregister, bewerking ADSEI)³. In haast alle gemeenten zal het aantal huishoudens toenemen: in 26 gemeenten meer dan 10%, in 57 gemeenten minder dan 4%. In 10 gemeenten daalt het aantal huishouden lichtjes.

Vooral het aantal 1-en2-persoonshuishoudens zal toenemen. Het sterkst in de Antwerpse Noorderkempens, Limburg en de kustgemeenten. De toename van alleenwonende 80-plussers kan er tot meer dan 60% bedragen. De toename van de 1-persoonshuishoudens zal voornamelijk bestaan uit alleenwonende ouderen (vrouwen). Ook de toename van de 2-persoonshuishoudens zal vooral in de oudere leeftijdsgroepen plaatsvinden.

Het aandeel Vlaamse huishoudens met twee personen evolueerde tussen 1990 en 2014 van 30,3% tot 34,1% en is heel die periode de meest voorkomende huishoudgrootte. De alleenstaanden vertegenwoordigden in 1990 25,0% van de huishoudens en in 2014 30,8%. Ondanks grote lokale diversiteit in de projecties zal er in een ruime meerderheid van de gemeenten een daling zijn van huishoudens met 3 of meer personen.

² <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/Pages/2011-01-24-studiedag-projecties.aspx>

³ http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/bevolking/structuur/huishoudens/grootte_gewest/

Economisch

De financieel-economische crisis heeft tot gevolg dat de leefsituatie van de maatschappelijke onderlaag en middenlaag moeilijker wordt. De maatschappelijke solidariteit via overheidsvoorzieningen en andere herverdelingsmechanismen komt onder druk te staan (vergrijzing & pensioenen, wachtlijsten in de zorg, gezondheidszorg,...). Wonen neemt een belangrijke hap uit het beschikbare budget van heel wat gezinnen. We zien een verhoogd armoederisico bij alleenwonenden en vooral bij alleenstaande ouders. Ook gezinstransities als gevolg van een scheiding kunnen hiertoe leiden. Het probleem van betaalbaarheid is het grootst in de private huursector. Voor 13% van de huishoudens is wonen (als huurder of als eigenaar) niet betaalbaar. De sociale huisvestingssector kan de vraag niet volgen, met als gevolg een stijging van de wachtlijsten. De private huurmarkt is ontoereikend en het woningbezit wordt nog steeds financieel gepromoot, dit heeft als gevolg: een groeiende categorie noodkopers.

Sociaal

De toenemende individualisering gaat gepaard met een veranderende sociale cohesie. Enerzijds ontwikkelt zich een tegenbeweging met nieuwe vormen van cohesie waaronder sharing, lokale economieën, mantelzorg, buurtwerking, gemeenschappelijk wonen,... Anderzijds is er ook een toenemende eenzaamheid, zowel sociale eenzaamheid (contacten met familie, vrienden, kennissen, burens,...) als emotionele eenzaamheid (hechte, intieme banden). Sociale eenzaamheid is hoger bij 40-69 jarigen, emotionele eenzaamheid treft vooral de oudste leeftijdsgroep. Sterker dan de leeftijd spelen daarin mee een lagere opleiding, zonder partner zijn/vallen,.. De welzijns- en zorgsector begint meer vraaggestuurd te werken (i.p.v. afgestemd op het aanbod). Tegelijkertijd is er het besef dat de bestaande voorzieningen de noden niet zullen kunnen lenigen (wachtlijsten in de zorg) en zoekt men naar meer vermaatschappelijking van de zorg, d.w.z. het zorgaanbod meer naar het dagelijks leven brengen, liefst bij de zorgbehoevende thuis.

Ecologisch & Ruimtelijk

Omwille van de enorme druk op het ecologisch systeem is er nood aan het herdenken en hervormen van productie- en consumptiepatronen en processen. Zo vraagt het energiezuinig (ver)bouwen bijzonder aandacht, met als basisgegeven aandacht voor ruimtegebruik, energieverbruik en het gebruik van grondstoffen. Omwille van de schaarser wordende ruimte in ons land is de druk hoog om in en nabij de kernen kwalitatief te verdichten. Om open (groene) ruimte te vrijwaren, meer biodiversiteit te creëren, steden te vergroenen, om meer aan inbreiding te doen, om kleiner te gaan wonen en bouwen. De ééngezinswoning in België telt gemiddeld 119m² vloeroppervlakte (in het buitenland is dat 87m²). De onderbezetting van woningen is een algemeen fenomeen, 60% van de huishoudens leeft in een te ruime woning.

3.2. Actuele politieke context

Verschillende omgevingsanalyses zijn overtuigend en vullen elkaar aan: we zullen compacter en energievriendelijker moeten gaan wonen willen we de schaarse ruimte in Vlaanderen vrijwaren en de ecologische voetafdruk zo klein mogelijk houden. In het regeerakkoord en de beide beleidsnota's Wonen en Omgeving is er aandacht voor gemeenschappelijk wonen als een alternatief dat minstens verdere aandacht verdient.

In het Vlaamse regeerakkoord 2014⁴ lezen we onder het hoofdstuk "Ruimte voor Wonen" o.a. het volgende:

"Ten gevolge van de beperkte ruimte waarover we in Vlaanderen beschikken en de evolutie in bevolking en gezinssamenstelling ontstaan er nieuwe woonvormen zoals samen-wonen of co-housing."

En even verder:

"De bestaande woongebieden moeten optimaal en kwalitatief ontwikkeld worden. We streven naar een divers woningaanbod dat tegemoet komt aan de diverse woonwensen en innovatieve woonvormen (starterswoningen, co-housing en andere vormen van groepswonen, zorgwonen etc) afgestemd op de vraag. Meer verscheidenheid in het woningbestand naast modale woningen als antwoord op de specifieke woonbehoeften van starters, eenpersoonsgezinnen en senioren. We werken eventuele administratieve hinderpalen verder weg. We monitoren het aanbod en de behoeften op een bovenlokale, regionale schaal."

In de beleidsnota Omgeving⁵ van minister Schauvliege handelt doelstelling 22 over het creëren van bijkomende woongelegenheden. Daaronder lezen we het volgende:

"Ik ondersteun en faciliteer een divers woningaanbod, dat tegemoet komt aan de diverse woonwensen en innovatieve woonvormen zoals samenwonen, cohousing en andere vormen van groepswonen, starterswoningen, zorgwonen enz. door onder meer het snel wegwerken van bestaande hinderpalen en het continu laten monitoren van het aanbod en behoeften. Op die manier creëren we meer verscheidenheid in het woningbestand als antwoord op specifieke woonbehoeften van starters, eenpersoonsgezinnen en senioren."

In de beleidsnota Wonen⁶ van minister Homans handelt doelstelling 5.3. over 'gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen'.

"Gemeenschappelijk wonen is in opmars. Uit diverse peilingen blijkt een grote belangstelling voor dit instrument dat niet alleen de sociale relaties binnen een gemeenschap kan versterken maar ook financieel aantrekkelijk kan zijn."

⁴ Het volledige regeerakkoord :

http://www.fov.be/IMG/pdf/Regeerakkoord_Vlaamse_Regering_2014-2019.pdf

De aangehaalde passages staan op pag. 58-59.

⁵ Beleidsnota 2014-2019 Omgeving, OD 22 Bijkomende woongelegenheden, pag. 35.

⁶ Beleidsnota 2014-2019 Wonen, SD 5 Een woonaanbod op maat van iedere Vlaming, 5.3. gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen, pag. 33-34

Het concept 'gemeenschappelijk wonen' is op heden niet afgebakend en kan betrekking hebben op een amalgaam van woonvormen, met uiteenlopende uitgangspunten, doelstellingen, doelgroepen en verschijningsvormen. Denk maar aan cohousing, CLT, gestippeld wonen, centraal wonen, samen huren, solidair wonen, Abbeyfield-huizen (senioren), gemeenschapshuizen,... Diverse regelgevingen blijken een vlotte ontwikkeling van nieuwe projecten te belemmeren. Nochtans kunnen deze woonvormen individuele en maatschappelijke meerwaarde bieden en bezitten ze het potentieel om een relatief ruime groep van burgers aan te spreken door de mogelijkheid om te variëren in de mate van betrokkenheid en samenleven van de groep."

Gemeenschappelijk wonen wordt alvast "gezien" door de overheid, voorlopig blijft het nog beperkt tot woorden. Maar we gaan er van uit dat de politieke wil groeit. In de loop van 2014 organiseerde Samenhuizen vzw rondetafels met lokale en bovenlokale beleidsmedewerkers en onderzoekers. Dit resulteerde in een memorandum. Daaruit kwamen drie prioriteiten naar voor:

- 1 Het zoeken naar een definitie van gemeenschappelijk wonen, zoals die reeds bestaat in het Brussels en Waals gewest. Een definitie zou bij het faciliteren van gemeenschappelijk wonen houvast bieden aan het lokaal niveau.
- 2 Het introduceren van gemeenschappelijk wonen binnen de sociale huisvesting, omwille van de sociale meerwaarde. Knelpunten zijn er de oppervlaktenormen en de wachtlijsten.
- 3 Het vrijwaren van het statuut "alleenstaande" voor mensen die bewust gemeenschappelijk willen wonen (en aldus een aantal woonfuncties willen delen) zonder dat dat repercussies moet hebben op een eventueel vervangingsinkomen. (n.v.d.r. Dit punt zou geen prioriteit hoeven te zijn indien de sociale zekerheid persoonsgebonden zou zijn, en niet langer gekoppeld aan de woonsituatie, een idee dat Samenhuizen vzw al langer steunt.)

Met de eerste prioriteit gaat het Steunpunt Wonen ondertussen aan de slag. Zij werken op dit ogenblik aan een studie "gemeenschappelijk wonen" waarbij er in eerste instantie gezocht zal worden naar een definiëring.

4 Terminologie: waarover hebben we het nu eigenlijk ?

Samenhuizen vzw, een erkende socio-culturele beweging die sinds 1999 ervaring opbouwde met gemeenschappelijk wonen in Vlaanderen, formuleert het als volgt:

*"Om van een woongemeenschap te kunnen spreken moet je bewoners hebben, afkomstig uit verschillende gezinnen, die vrijwillig in mindere of meerdere mate van betrokkenheid samenleven, met de bedoeling om minstens een sociale meerwaarde te geven aan dit samenwonen."*⁷

In deze definitie zijn verschillende dimensies terug te vinden:

de ruimtelijke:

er is een combinatie van gemeenschappelijke en private ruimtes,

de sociale dimensie:

een onmiddellijk gevolg van de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimtes,

de vrijwilligheid:

mensen kiezen er bewust en zelf voor om op deze manier te wonen,

het zelfbeheer:

bewoners staan zelf (en in onderling overleg) in voor het beheer van de woongemeenschap.

In grote lijnen kan men volgende types onderscheiden:

Types Gemeenschappelijk Wonen				
Gedeelde buitenruimte	Autonome privé-woonsten + gedeelde binnen- en buitenruimte		Privé-kamers + gedeelde leefruimte en huishouding	
	Beperkte gedeelde ruimte:	Gedeelde leefruimte:	Huishouding gedeeltelijk samen	Huishouding volledig samen
	garages, parking, tuin, bergruimte, wasplaats, evt. ook werkatelier, bar, fitness,...	garages, parking, tuin, maar ook eetzaal, keuken, zithoek, speelkamer, evt. ook wasplaats, gastenkamers, hobbyruimte, atelier,...	Meestal tot een 8-tal units Er wordt vaak samen gegeten	Kan meer dan 8 units Er wordt meestal samen gegeten
Retrofit Cohousing	Co-Wonen	Cohousing	Gemeenschaps-huis	Leefgemeenschap
Vertrekt vanuit een bestaande situatie naar meer gemeenschappelijkheid.	vb. kangoeroewonen		(eerder tijdelijk) Woongroep (duurzamer)	vb. woonwerk-gemeenschap, klooster

⁷ Luk Jonckheere, Roland Kums, Hilde Maelstaf en Trui Maes, "Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we? Gemeenschappelijk wonen: knelpunten & sporen naar oplossingen, stand van zaken en behoeften", onderzoeksopdracht van Koning Boudewijnstichting / Luchtkaateelfonds – februari 2010

Cohousing en gemeenschapshuizen/woongroepen zijn de types die het meest voorkomen in Vlaanderen. Cohousing geeft daarbij relatief weinig problemen, gezien er uitgegaan wordt van zelfstandig functionerende units gecombineerd met gedeelde voorzieningen in een groter geheel. Bij een gemeenschapshuis en woongroep ligt dat moeilijker omdat de bewoners daar effectief onder één dak wonen en in min of meerdere mate voorzieningen delen.

Het volgende hoofdstuk geeft een overzicht van de mogelijke hindernissen binnen de verschillende beleidsdomeinen, met name: ruimtelijke ordening, wonen, bevolking, welzijn en milieu.

In hoofdstuk 6 staan concrete tips en inspiratie om met het thema gemeenschappelijk wonen aan de slag te gaan in het lokaal beleid.

Op pagina 41 staat een volledig overzicht van alle fiches en bijlagen waarnaar in de tekst verwezen wordt.

5

Huisdelen in de diverse beleidsdomeinen

5.1. Ruimtelijke ordening

Eengezinswoning versus kamerwoning

Kunnen verschillende niet-verwanten samenwonen in een eengezinswoning? Wanneer is de woonsituatie eerder te beschouwen als een vorm van kamerwonen?

Een aantal personen kan beslissen om een eengezinswoning in gezinsverband samen te bewonen. De woning wordt dan nog steeds als eengezinswoning gebruikt en niet feitelijk opgesplitst in aparte woonentiteiten. (voor de inschrijving in het bevolkingsregister: **zie p.20**)

"Om uit te maken of de bewoners van een pand een gezin vormen (en het pand dus als woning beschouwd moet worden), moet gekeken worden naar de definitie van gezin. Kenmerkend volgens de definitie is dat de leden van een gezin op bestendige basis duurzaam samenleven (dat laatste vloeit voort uit de definitie van hoofdverblijfplaats). Duurzaam samenwonen vereist dat de bewoners er uit vrije wil voor kiezen om in één woning samen te wonen en gezamenlijk een huishouden te voeren.

Mensen die gehuwd zijn of die wettelijk samenwonen, worden altijd als gezin beschouwd voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode.

Om als gezin gekwalificeerd te worden, is een familiaal verband niet vereist. De Vlaamse Wooncode ziet een gezin ruimer. Ook mensen die niet familiaal verwant zijn, kunnen duurzaam samenwonen en dus een gezin vormen.

Toch kan een feitelijke situatie meer duiden op een vorm van kamerwonen. Mogelijke indicaties hiervoor zijn aparte huurcontracten van de bewoners met de eigenaar, aparte brievenbussen en afzonderlijke bellen (of belcodes). Minister Vandenbossche gaf in haar omzendbrief van 2011 ivm deze materie een aantal richtlijnen mee om deze interpretatie te maken. (zie bijlage 8)

Of de bewoners van een pand duurzaam samenwonen, dan wel alleenstaanden in hetzelfde pand zijn, is een beoordeling die op basis van de concrete situatie ter plaatse gemaakt moet worden, rekening houdend met de concrete gegevens.

Mogelijke aanwijzingen zijn:

- een afzonderlijk huurcontract;
- de huur wordt apart per kamer betaald aan de verhuurder;
- de kamers kunnen afgesloten worden;
- er hangen belcodes aan de voordeur;
- de bewoners kennen elkaar niet of ze zijn er niet op hetzelfde moment komen wonen;
- de bewoners zijn (buitenlandse) arbeidskrachten die door hun werkgever in een pand gehuisvest worden (en dus niet de vrije keuze gemaakt hebben om met collega's samen te wonen).

Dat zijn echter geen sluitende criteria. De eindbeoordeling wordt gemaakt op basis van het geheel van de feitelijke vaststellingen.

Het bovenstaande leidt ertoe dat de kwalificatie van een pand kan wijzigen door het gebruik dat ervan gemaakt wordt, zonder dat er fysieke veranderingen aan het pand worden aangebracht.

Overigens heeft het wonen in een kamerwoning voor de alleenstaande bewoners als voordeel dat ze niet automatisch als samenwonende worden beschouwd voor de berekening van een aantal uitkeringen (**zie p.23**).

Noot Huisdelen op zich is een interessante formule om als alleenstaande toch een aangename woning tegen betaalbare prijs te kunnen huren maar het is jammer dat de huiseigenaren in steden en gemeenten waar daarvoor een publiek is, dit onmiddellijk aangrijpen om hogere huurprijzen te vragen. Daardoor dwarsboomt het huisdelen ongewild en indirect het streven naar betaalbare ééngzinswoningen van steden en gemeenten.

⁸ Omzendbrief Vandenbossche RWO 2011/1, "Richtlijnen over het onderscheid tussen kamers en woningen in het kader van de woonkwaliteitsbewaking"

Uit de praktijk: Gent

met bovengenoemde omzendbrief als vertrekbasis heeft de Stad Gent in 2013 een eigen richtlijn (zie bijlage 1) ivm 'duurzaam samenwonen' uitgewerkt.

"In Gent kiezen meer en meer mensen zonder familiaal verband om samen een eengezinswoning of appartement te huren. Het is een vrij nieuwe woonvorm die steeds populairder wordt. Maar deze woonvorm botst met heel wat bestaande regelgeving zoals het Kamerdecreet en het Algemeen Bouwreglement. Dit leidde ertoe dat controleurs van de dienst Bouw- en Woontoezicht verplicht waren om het huisdelen te verbaliseren. Door het uitwerken van een nieuwe aanpak in Gent, gebaseerd op de Vlaamse omzendbrief 'Toepassing Kamerdecreet versus Vlaamse Wooncode' van 23 december 2011, hoeven eigenaars die verhuren aan samenhuizers in Gent niet meer geverbaliseerd te worden. Deze aanpak maakt wel een onderscheid tussen studenten en niet-studenten. Meerdere personen (niet-studenten) kunnen in één huis of appartement samenwonen indien ze allemaal hun domicilie in de woning of het appartement hebben, ze één huurovereenkomst conform de woninghuurwet afsluiten en indien de kamers in de woning of het appartement geen eigen brievenbus, nummer, bel of adres hebben. Zij worden dan beschouwd als een gezin dat op duurzame wijze samenleeft en kunnen dus wonen in een ééngesinswoning."

Eengezinswoning omvormen naar meergezinswoning

Sommige wijken in onze gemeente bestaan uit (erg) grote woningen, kunnen we het omvormen naar een meergezinswoning toestaan?

Verschillende gemeenten namen reeds het initiatief om hun bestaand woonpatrimonium onder de loep te nemen en te bekijken waar en onder welke voorwaarden (bepaalde) eengezinswoningen kunnen worden omgevormd naar meergezinswoningen.

Uit de praktijk Boechout

In 2012 keurt de gemeente Boechout het RUP 'meergezinswoningen' ⁹ goed (zie bijlage 2), het zet belangrijke lijnen uit voor het gemeentelijk beleid inzake de realisatie van nieuwbouwprojecten met meerdere entiteiten en het opdelen van bestaande gebouwen tot meergezinswoningen.

Het RUP bepaalt waar in de gemeente in de toekomst eventueel meergezinswoningen kunnen gerealiseerd worden en waar dit niet meer mogelijk zal zijn. In de zones waar dit niet meer mogelijk zal zijn wordt wel een uitzondering voorzien voor zorgwonen, kangoeroewonen en gemeenschappelijk wonen projecten.

⁹ <http://www.boechout.be/productgroep.aspx?pg=1504&id=1021>

Uit de praktijk Hoeilaart

Ontwerp RUP (zie bijlage 3) voor het opsplitsen van grote woningen buiten de kern ¹⁰
In de gemeente Hoeilaart komen buiten de kern, doch in juridisch woongebied en woonuitbreidingsgebied, een groot aantal waardevolle en grootschalige panden voor. Vaak zijn deze woningen te groot om slechts door één gezin bewoond te worden. Het onderhoud van de – oudere – woningen is daarenboven erg duur. Door de planologische beperkingen opgelegd door het Algemeen Plan van Aanleg (APA) dreigt voor deze panden leegstand en verval. Het gaat dan voornamelijk om beperkingen ten aanzien van het omvormen van deze woningen tot meergezinswoningen. Met de opmaak van een RUP wenst de gemeente voor deze grootschalige woningen ontwikkelingsperspectieven te bieden die de realisatie van meergezinswoningen onder specifieke voorwaarden kunnen toestaan om ze alzo mee te behoeden voor leegstand en/of verval.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden er twee categorieën van grootschalige panden die in aanmerking komen voor opname in het RUP naar voren geschoven. Een eerste categorie is deze met panden die onderdeel uitmaken van het cultuur-historisch patrimonium.

Een voorbeeld hiervan zijn de serristenvilla's die getuigen van de eertijds bloeiende serrecultuur. Omwille van veranderingen in de gezinssamenstelling zijn dergelijke woningen vaak te groot en bovendien niet comfortabel genoeg volgens de hedendaagse normen. Dit vormt een bedreiging voor het voortbestaan. Een tweede categorie bestaat uit andere grootschalige waardevolle gebouwen die behouden dienen te worden. Voorbeelden zijn oude schuren, agrarische gebouwen en de gebouwen rondom de voormalige renbaan van Groenendaal.

Uit de praktijk Hoboken - Antwerpen

In september 2013 deed AG Vespa een projectoproep waarin gevraagd werd naar creatieve plannen voor bewoning van het Merelhof, met een voorkeur voor cohousing. Het Merelhof is één van de vijf kasteeltjes in Hoboken, het is het enige dat voor bewoning zal gebruikt worden (een argument waardoor Erfgoed akkoord kon gaan met het project). Het huis is door AG Vespa in erfpacht gegeven aan 2 gezinnen voor 30 jaar. Een notaris hielp hun het contract op te stellen met AG Vespa.
(zie fiche 1. Merelhof)

Uit de praktijk Landen

De gemeente Landen voerde in 2006 een RUP ¹¹ (zie bijlage 4) in voor alle zonevreemde woningen op haar grondgebied. Hierdoor werd het voor specifieke woningen zoals enkele vierkantshoeves in landbouwgebied toch mogelijk om ze om te vormen naar meerdere eengezinswoningen of meergezinswoning.

¹⁰ <http://www.vlaamsbrabant.be/wonen-milieu/wonen-en-ruimtelijke-ordening/structuurplan-uitvoeringsplannen/ruimtelijke-uitvoeringsplannen/nieuws-rup-hoeilaart.jsp>

¹¹ Landen, Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "zonevreemde woningen", 2006

Zorgwonen / kangoeroewonen

Kangoeroewonen is een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij een huishouden met een "zorgbehoevende" (meestal ouderen, soms ook andersvalide mensen) ondersteuning krijgt van een ander huishouden. Soms wordt dit in familieverband georganiseerd maar dit is niet noodzakelijk zo.

Er is sinds 2009 een decreet zorgwonen dat een vorm van kangoeroewonen toelaat zonder vergunningsplicht. Voor de duidelijkheid spreken we verder over "zorgwonen" omdat dit de term is die in het gelijknamige decreet wordt gebruikt. In de volksmond gebruikt men regelmatig de term 'kangoeroewonen'.

Zorgwonen zoals geregeld in het decreet

Wooneenheden die onder de noemer van "zorgwonen" kunnen gecatalogeerd worden vallen niet onder de noemer van meergezinswoningen. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt immers dat zorgwonen steeds in een ééngesinswoning gebeurt. Het moet wel gaan om "zorgwonen" in de zin van artikel 4.1.1, 18° van de VCRO.

De voorwaarden in dit artikel zijn:

- In een bestaande woning wordt 1 ondergeschikte wooneenheid gecreëerd
- De ondergeschikte wooneenheid vormt 1 fysiek geheel met de hoofdwooneenheid
- De ondergeschikte wooneenheid, de ruimten die gedeeld worden met de hoofdwooneenheid niet meegerekend, maakt ten hoogste een derde uit van het bouwvolume van de volledige woning
- De eigendom of ten minste de blote eigendom van hoofd- en ondergeschikte berust bij dezelfde titularis of titularissen
- De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van
 - Hetzij ten hoogste 2 ouderen van 65 jaar of ouder
 - Hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen (personen met een beperking, personen die in aanmerking komen voor een vergoeding van de Vlaamse zorgverzekering, personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven)

Het realiseren van een zorgwoning is bij decreet vrijgesteld van de vergunningsplicht, op voorwaarde dat dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume. Noch een stedenbouwkundige melding, noch een stedenbouwkundige vergunning is nodig wanneer er geen constructieve werken gebeuren. Er is wel een meldingsplicht indien deze werken wel nodig zijn. De vrijstelling geldt niet voor de uitbreiding van de woning, hiervoor blijft een stedenbouwkundige vergunning verplicht.

Als een bestaande zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, terug aangewend wordt voor de huisvesting van 1 gezin, dan is dit meldingsplichtig.

Als een bestaande zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, aangewend

zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, dan is hiervoor een stedenbouwkundige vergunning nodig.

Alle inwoners moeten in het Rijksregister worden opgenomen. In het geval van zorgwonen is daarvoor een speciale code voorzien. Dit kan in sommige gevallen financieel voordelig zijn. (zie 2.3.) Er heerst soms twijfel rond wie in de ondergeschikte woning mag/moet wonen. Dit staat niet in het decreet omschreven. Het mag dus zowel de "zorgbehoevende" als de andere partij zijn.

Zorgwonen buiten het decreet

Kan er ook sprake zijn van kangoeroewonen in en eensgezinswoning waarbij niet aan de voorwaarden van het decreet wordt voldaan?

Ja, een gemeente kan een stedenbouwkundige vergunning afleveren voor kangoeroewonen, ook als niet aan de (vrij stricte) voorwaarden uit het decreet zorgwonen wordt voldaan. Wel kan geen gebruik worden gemaakt van de specifieke code voor zorgwonen in het rijksregister (zie 2.3.), waardoor eventuele voordelen voor alleenstaanden op het vlak van uitkeringen vervallen.

Uit de praktijk, kangoeroewoning Turnhout (zie ook fiche 2)

In Turnhout is er een grote eensgezinswoning sinds 2008 tijdelijk vergund als kangoeroewoning. Een weduwe woont er met het gezin van een zoon. In de stedenbouwkundige vergunning wordt het kangoeroewonen omschreven en de toestemming gegeven om er -zolang aan de zorgvoorwaarde wordt voldaan- tijdelijk met 2 huishoudens te wonen. Een clausule in de stedenbouwkundige vergunning bepaalt ook hier dat er een meldingsplicht geldt van zodra niet meer aan de zorgvoorwaarde wordt voldaan.

Kangoeroewonen in een tweewoonst

Soms wordt een kangoeroewoning ontworpen en vergund als tweewoonst. In dit geval is de term 'kangoeroewonen' gewoon een omschrijving van de bestaande zorgsituatie. Na het beëindigen van de zorgsituatie kunnen de 2 woningen gewoon apart gebruikt worden.

Conclusie

Er heerst vooral veel onduidelijkheid bij potentieel geïnteresseerden omtrent de voorwaarden, de vereisten, het al dan niet voldoen daaraan, wie in welk deel van de woning mag wonen, het effect op eventuele uitkeringen, de meldingsplicht, het ongekend zijn bij de lokale overheid... Heldere communicatie hierrond lijkt een eerste stap. **Enter vzw** schreef recent een praktische gids¹² die heel wat informatie rond het concept bundelt.

¹² http://www.entervzw.be/sites/default/files/gids_kangoeroewonen_2014_def.pdf

5.2. Wonen

Huur

Overeenkomstig artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek “mag de huurder onderverhuren en zelfs zijn huur aan anderen overdragen, indien dit recht hem niet is ontzegd” (door vermelding van een verbod in het huurcontract).

Maar er bestaat geen speciale wet voor gezamenlijk huren. Als de woning de hoofdverblijfplaats is van de samenhuurders gelden de gewone regels van de huurwet omtrent de registratie van het contract, de huurwaarborg, de huurindexering, de opzegging, enz. Er zijn twee mogelijkheden: ofwel tekenen alle medehuurders de huurovereenkomst, ofwel slechts één van hen.

Allemaal de overeenkomst tekenen:

- als alle samenhuurders hun naam en handtekening in het contract zetten, staan ze op gelijke voet. Ze mogen dus in de woning blijven zolang het huurcontract niet is opgezegd.
- het nadeel is dat wanneer een van hen wil verhuizen, er in principe toestemming moet worden gevraagd aan de eigenaar en een bijlage bij het contract moet worden gevoegd.
- Er kan een ‘solidariteitsclausule’ worden opgenomen waarbij een medehuurder die de woning verlaat een vervanger moet zoeken of zijn huurbijdrage blijven betalen. Zo zijn alle huurders ook duidelijk samen solidair verantwoordelijk voor het betalen van de huur.

Overeenkomst op één naam:

- als enkel de naam en handtekening van een van de samenhuurders in het contract staan, is die volledig verantwoordelijk tegenover de eigenaar.
- de hoofdhuurder sluit met de medehuurders een ‘overeenkomst voor onderverhuur’.
- het bestaan van afzonderlijke huurcontracten is een element dat kan worden gezien als ‘kamerverhuur’ waarop het decreet kamerwonen van toepassing is (zie 2.1.).

Binnen het huidige kader van de Woninghuurwet bestaat er (nog) geen modelcontract voor samenwoners. Tussen de huurders onderling kunnen er uiteraard wel een aantal bindende afspraken vooraf op papier worden gezet. Deze afspraken tussen de huurders zijn echter niet tegenstelbaar aan de verhuurder (de verhuurder is dus niet gebonden door afspraken die zijn huurders onderling hebben gemaakt)

Koop

Kunnen verschillende personen gezamenlijk een eengezinswoning aankopen?

Dit is mogelijk door een gezamenlijke aankoop in onverdeeldheid. Bij een aankoop in onverdeeldheid wordt een goed het gemeenschappelijke eigendom van verschillende personen, mede-eigenaars genoemd. Zij zijn elk eigenaar van een quotiteit van het goed, ter waarde van de financiële bijdrage die ze leverden. Een eerste koper kan zo bijvoorbeeld 40% van het goed bezitten en een tweede 60%.

Als op voorhand geen speciale regelingen worden getroffen, is het stelsel van onverdeeldheid eigenlijk automatisch van toepassing.

Contracten van tijdelijke bezetting¹³ (ook contract van preciaire bezetting, of bezetting ter bede)

Leegstaande woningen zijn (soms) een doorn in het oog van mensen in een sociaal kwetsbare situatie die moeilijkheden ervaren om een woning te vinden. Door een woning te kraken kunnen zij hun recht op wonen zelf materialiseren.

Wat bedoelen we met "kraken" ?

Het zich toe-eigenen door één of meerdere personen van een leegstaand pand, meestal zonder herbestemmingsproject, met als voornaamste doel het te bewonen.

Om duurzaam te zijn, kan een kraakinitiatief zich laten "regulariseren". De bewoners nemen dan contact op met de eigenaar van het gebouw om te pogen een onderhandeling op te starten. Ze willen tot een akkoord komen en dit in een "tijdelijke bezettingsovereenkomst" gieten.

*"Er bestaat geen definitie van tijdelijke bezetting: het gaat om een onbenoemde overeenkomst die niet wettelijk geregeld is maar die regelmatig in de jurisprudentie verschijnt. In het geval van een tijdelijke bezettingsovereenkomst krijgt iemand de toestemming om (eventueel) tegen betaling van een bepaalde prijs een vastgoed voorlopig te betrekken. Deze toelating kan op elk moment herroepen worden. De duur van de tijdelijke bezettingsovereenkomst is onzeker, in tegenstelling tot beschermde overeenkomsten zoals pachtovereenkomst of de huurovereenkomst."*¹⁴

Een tijdelijke bezettingsovereenkomst met de eigenaar is een relatief interessant instrument voor de bewoners. Ze bevinden zich daardoor in een minder onzekere situatie, hebben een zekere houvast (die heel relatief is, afhankelijk van de vooropzeg die in de overeenkomst gestipuleerd staat) en ze kunnen de verplichtingen die voortvloeien uit de wet op de huurovereenkomsten omzeilen. Dit laatste element heeft een fundamentele impact omdat ze daardoor niet verplicht zijn om de kwaliteitsnormen van een woning in acht te nemen. Ze moeten enkel voldoen aan de gemeentelijke

¹³ Uit: Strijd tegen armoede, een bijdrage aan politiek debat en politieke actie, tweejaarlijks verslag 2010-2011.

Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, pag. 52-54

¹⁴ Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat (december 2010). "Occupation à titre précaire", Le CRI, pag. 21

normen voor veiligheid (brand) en gezondheid. Men mag niet uit het oog verliezen dat een tijdelijke bezettingsovereenkomst, naast de duidelijke voordelen, slechts beperkte rechten toekent aan de bewoners.

De bezetting van een leegstand pand biedt een (tijdelijk) onderdak aan de bezetters en genereert in bepaalde gevallen een collectiviteit en solidariteit. Daarnaast is de bezetting vaak ook positief voor het gebouw. Omdat het bewoonde gebouw verwarmd en onderhouden wordt, de bezetters er kleine werkzaamheden uitvoeren, enz. Het gebouw is bovendien beschermd tegen diefstal en vandalisme. De bewoning van een gebouw kan gezien worden als een goede zaak voor de eigenaar, temeer omdat die geen leegstandsbelasting moet betalen. De bezetting van een leegstaand pand kan ook een positieve weerslag hebben op de wijk, een dynamiek creëren.

Uit de praktijk, tijdelijke bezetting Antwerpen-Berchem

Een concreet voorbeeld van een tijdelijke bezetting is De Regenboog vzw in Antwerpen-Berchem. Daar ziet men dat het contract van tijdelijke bezetting slechts een relatieve rust geeft. Het wordt er telkens voor enkele maanden verlengd en de overgang naar een ander pand, die najaar 2014 aan de orde is, wordt bemoeilijkt doordat er geen geschikte nieuwe tussenpersoon gevonden wordt om de huur te verzamelen i.f.v. de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij.

De woningen van De Ideale Woning waar De Regenboog de laatste jaren gehuisvest is, zijn woningen die leegstaan 'in afwachting van renovatie'. Een sociale huisvestingsmaatschappij mag deze woningen verhuren zonder de regels van het sociale huurstelsel toe te passen. Voor dit "verhuren buiten sociaal huurstelsel" zijn wel aparte regels opgemaakt. Verhuren kan alleen aan openbare besturen, welzijnsorganisaties of organisaties hiervoor erkend door de Vlaamse regering. Deze woningen kunnen dus niet rechtstreeks verhuurd worden aan particulieren, noch aan niet-erkende organisaties, zoals vzw De Regenboog.

De Ideale Woning verhuurde de woningen aan de stad Antwerpen, die op haar beurt onderverhuurde aan de bewoners. Nu de stad dit project niet meer verder wenst te ondersteunen, moet de sociale huisvestingsmaatschappij op zoek naar een ander openbaar bestuur of een andere welzijnsorganisatie die het project genegen is en de woningen wil huren.

(Zie verder Fiche 3: De Regenboog)

Uit de praktijk, tijdelijke bezetting Brussel

In Brussel is "Woningen 123 Logements" een gevestigde waarde m.b.t. de tijdelijke bezetting. De organisatie biedt transitwoningen aan aan personen die problemen hebben om een woning te vinden, via het intrekken in leegstaande panden, de renovatie en het beheer van gebouwen.

Meer info: <http://www.123rueroyale.be/>

5.3. Bevolking

Inschrijving in het bevolkingsregister

Kan een gemeente de inschrijving van een groep niet-verwante personen in een eengezinswoning weigeren?

Het KB van 19/07/1991 betreffende de bevolkingsregisters stelt:

Art. 3. De hoofdverblijfplaats is de plaats waar de leden van een huishouden dat uit verscheidene personen is samengesteld gewoonlijk leven, ongeacht of die personen al dan niet door verwantschap verbonden zijn, of de plaats waar een alleenstaande gewoonlijk leeft.

In het KB van 16/07/1992 betreffende de bevolkingsregisters wordt gespecificeerd:

Art. 16. § 1. De bepaling van de hoofdverblijfplaats is gebaseerd op een feitelijke situatie, dat wil zeggen de vaststelling van een effectief verblijf in een gemeente gedurende het grootste deel van het jaar.

Indien een woning dus de feitelijke hoofdverblijfplaats vormt van meerdere personen (die niet noodzakelijk verwant zijn) zijn er geen elementen die toelaten om de inschrijving te weigeren.

Voor de inschrijving in het bevolkingsregister van een of meerdere niet-verwanten (t.o.v. de referentepersoon) zijn er 3 mogelijkheden wat het onderdeel 'samenstelling van het gezin' (I.T. 140 en 141) betreft.

In Wallonië en Brussel is collectief wonen apart gedefinieerd in de (gewestelijke) wetgeving. In Vlaanderen is enkel het zorgwonen wettelijk omschreven.

Voor het bevolkingsregister geeft dit de volgende mogelijke waarden voor de code "LOG":

- 00 Gezin niet collectief wonen
- 01 Zorgwonen – Vlaams Gewest
- 02 Collectief wonen – Waals Gewest
- 03 Collectief wonen – Brussels Gewest

In de praktijk betekent dit dat de meerderheid van alle woongemeenschappen in Vlaanderen worden ingeschreven met de code 'Gezin niet collectief wonen'...

Uit de praktijk **Samenhuizen vzw.**

Samenhuizen vzw ontvangt (weliswaar steeds minder vaak) vragen van bewoners in een woongroep waarbij een inschrijving door een gemeente in eerste instantie geweigerd werd. Tot op heden heeft de vzw geen weet van situaties waarbij de geschillenprocedure zoals voorzien in artikel 21 van het KB van 1992 betreffende de bevolkingsregisters effectief moest worden opgestart.

Inschrijving met code 12: niet verwant

Dit is de gebruikelijke methode. Eén persoon is de refertepersoon en de overige gezinsleden worden met deze code ingeschreven. Op een uittreksel gezinssamenstelling staan uiteraard steeds al deze bewoners vermeld.

Uit de praktijk Vosselaar, House of Colours

House of Colours vzw huurt een grote eengezinswoning in Vosselaar waar vluchtelingen tijdelijk in een woongroep kunnen verblijven, waar ook het gastgezin van de initiatiefnemers deel van uitmaakt. (zie ook fiche 4)

Uit de praktijk Antwerpen

Het Solvijnhuis in Antwerpen startte in 1974. De gelijknamige vzw kocht er 2 aanpalende woningen (een gezinswoning en een appartement). De bewoners huren van de vzw. In de woning wonen 4 alleenstaanden die in het bevolkingsregister staan ingeschreven met code 'niet verwant'. Hierdoor zijn er soms problemen ivm uitkeringen. In het appartement, waar iedere bewoner een afzonderlijk domicilie-adres heeft speelt dit probleem niet. (zie ook fiche 5)

Inschrijving met code 20 gemeenschap

Deze code wordt gebruikt voor 'gemeenschappen' en tehuizen. Men kan deze code hanteren voor sommige woongroepen. Indien deze code gebruikt wordt is er geen refertepersoon, of beter: is elke bewoner zijn eigen refertepersoon.

Uit de praktijk Lier

De Brug in Lier is sinds 1994 een gemengde woongemeenschap van Gasthuiszusters en leken-bewoners. Van oudsher is dit een religieuze gemeenschap en ook nu nog wordt voor alle bewoners de code 'gemeenschap' gebruikt in het bevolkingsregister. (zie ook fiche 6)

Uit de praktijk Gistel

De gemeenschap Moeder van Vrede in Gistel is een vrij jonge en gemengde religieuze congregate die startte als residentiële gemeenschap in 1992. Sedert 2006 bewoont de congregatie de St.-Godelieve abdij "Ten Putte" in Gistel. Alle bewoners staan in het bevolkingsregister ingeschreven met de code 'gemeenschap' (de Abdij wordt dus ook stedenbouwkundig als een eengezinswoning beschouwd).

Inschrijving als zorgwonen

In de praktijk gebeurt het soms dat ook als aan de voorwaarden van zorgwonen is voldaan, de inschrijving in het bevolkingsregister gebeurt met code 12 (niet-verwant) of in het desbetreffende geval met de code voor de familiale verwantschap t.o.v. de refertepersoon. Dit kan vervelende gevolgen hebben voor de bewoners op het vlak van uitkeringen. Daarom is het belangrijk dat de correcte procedure voor het inschrijven als bewoners van een zorgwoning wordt gevolgd zoals omschreven in de "Onderrichtingen voor het bijhouden van de informatiegegevens" van het FOD Binnenlandse zaken.

Uit de praktijk **Sint-Niklaas** Solidair Wonen

Het project beheert verschillende huizen in de stad. Bij de dienst bevolking en ruimtelijke ordening zijn de respectievelijke huizen op verschillende manieren geboekstaafd. Dit vergde heel wat lobbywerk en gaf als resultaat ook maatwerk.

Huis 1:

Hiervoor gebeurde een stedenbouwkundige aanvraag voor een meergezinswoning, en die werd ook verkregen. Qua code bevolking zijn er vijf busnummers voor alleenstaanden. Eén bewoner heeft een werkloosheidsuitkering, de RVA had hem los van de code voor de bevolking ook al het statuut gegeven van alleenstaande.

Huis 2:

Voor stedenbouw is dit een "gemeenschapsvoorziening". Voor de bevolking is het een "gemeenschap, met vermelding solidair wonen, in beheer van CAW".

De bewoners worden voor het bevolkingsregister als alleenstaande beschouwd. In dit huis leven verschillende mensen met een vervangingsinkomen. Zij werden reeds als alleenstaanden beschouwd door RVA, ziekenfonds en OCMW.

Huis 3:

Voor stedenbouw is dit eveneens een "gemeenschapsvoorziening", evenwel nog in betwisting bij de Inspectie RWO, na een inval in VLOS huizen op 2 april 2014.

Er gebeurden (op dringend verzoek) een aantal structurele aanpassingen aan het huis. Voor de bevolking is dit een "gemeenschap", met vermelding "solidair wonen, in beheer van CAW." de bewoners worden dus als alleenstaand beschouwd. De bewoners hebben ook hier het statuut "alleenstaande" voor de sociale zekerheid.

Dit praktijkvoorbeeld geeft duidelijk weer dat er tijd en creatief denken aan te pas komen om mensen de mogelijkheid te bieden om een huis te delen. Het huisdelen creëert hier een sociale en financiële meerwaarde voor het geheel van de bewoners. Een begeleiding van de woonsituatie, zowel individueel als voor de groep, is bij Solidair Wonen Sint Niklaas voorzien en zelfs een voorwaarde om in te stappen. (zie ook fiche 7. Solidair Wonen Sint-Niklaas)

5.4. Welzijn

Op onderstaande items hebben de lokale besturen geen impact. We vermelden ze hier om te wijzen op de gevolgen van bijvoorbeeld de manier waarop men ingeschreven is in de gemeente op o.a. sociale uitkeringen.

De in dit hoofdstuk vermelde gevolgen voor het sociaal statuut gelden voor de alleenstaanden die in een zelfstandige woning samen wonen. Dikwijls zouden zij als alleenstaande recht hebben op een iets hogere uitkering dan als samenwonende. Het samenwonen kan hen dus een financieel nadeel opleveren, ook al is er doorgaans geen sprake van financiële solidariteit tussen de bewoners.

Federaal

1. Werkloosheid

Wordt een alleenstaande in een woongroep door RVA altijd als samenwonend beschouwd?

De RVA beschouwt mensen die samenwonen als samenwonend tot bewijs van het tegendeel.

In Art. 59 van het Ministerieel besluit houdende toepassingsregelen van de werkloosheidsreglementering wordt het begrip "samenwonen" gedefinieerd:

"Art. 59. Onder samenwonen wordt verstaan het onder hetzelfde dak samenleven van twee of meer personen die hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen. (...)"

Concreet zal dus moeten worden aangetoond dat de huishouding niet hoofdzakelijk gemeenschappelijk geregeld wordt.

In 2011 werd er in de Commissie van Sociale aangelegenheden van de Senaat een vraag gesteld over deze materie door toenmalig minister Anciaux aan mevrouw Milquet, toenmalig vice-eersteminister en minister van Werk en Gelijke Kansen, belast met het Migratie- en asielbeleid. Min. Anciaux formuleerde het als volgt:

"Hoe prioritair zijn de controles van de RVA op dergelijke woonvormen? Komt dat tot uiting in het aantal jaarlijkse controles van de RVA? Leiden die controles in veel gevallen tot een vermindering van de werkloosheidsuitkering? Indien de RVA besluit dat er inderdaad een financieel voordeel is, hoe en in welke mate wordt dit dan verrekend in de werkloosheidsuitkering?"

Hoe staan de minister en bij uitbreiding de regering tegenover deze samenlevingsvormen? Beamt de minister dat de wet deze samenlevingsvormen niet erkent en dat er dus ook geen aangepast beleid voor is? Gaat de minister akkoord met de vaststelling dat men dit soort samenlevingsvormen moet aanmoedigen en vergemakkelijken? Plant de minister een evaluatie van de beleidsinstrumenten teneinde ze aan te passen aan deze nieuwe en aan populariteit toenemende samenlevingsvorm?"

En het antwoord van Mevrouw Milquet:

"In de werkloosheidsreglementering wordt onder samenwonen verstaan 'het onder hetzelfde dak samenleven van twee of meer personen die hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen'. Deze twee elementen - onder één dak wonen en het huishouden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen - moeten beide aanwezig zijn."

Het 'onder hetzelfde dak wonen' is afhankelijk van een feitelijke vaststelling. Het feit dat meerdere personen op hetzelfde adres in de bevolkingsregisters zijn ingeschreven, geldt in principe als bewijs - tot het bewijs van het tegendeel is geleverd - dat twee of meer personen onder hetzelfde dak samenwonen.

Het tweede element, de hoofdzakelijk gemeenschappelijke regeling van de huishouding, betekent niet alleen dat ze financieel voordeel kunnen halen uit het samenwonen onder hetzelfde dak, bijvoorbeeld door gebruik te maken van gemeenschappelijke voorzieningen, maar ook dat ze het grootste deel van hun inkomen samenbrengen en gezamenlijk beslissen hoe ze dat besteden. Dat de betrokkenen financiële voordelen halen uit het delen van een huis, is op zich dus onvoldoende om de omvang van de werkloosheidsuitkering te beïnvloeden. Het samen in hetzelfde huis wonen, heeft pas een invloed op de omvang van de werkloosheidsuitkering als een hoofdzakelijk gemeenschappelijk huishouden wordt gevoerd of als het budget hoofdzakelijk gemeenschappelijk wordt besteed.

Voordat de RVA het bedrag van de werkloosheidsuitkering wijzigt, is het dus van belang vast te stellen of een werkloze iemand ten laste heeft of economisch afhankelijk is van een andere persoon. De RVA beschouwt mensen die wonen in zogenaamde gemeenschapshuizen, 'op kamers' of in opvanghuizen doorgaans als alleenwonend, zolang ze autonoom huishouden. Wanneer ze daarentegen alles delen, alle huishoudelijke taken verdelen en alle beslissingen met betrekking tot het huishouden gezamenlijk nemen, kunnen ze worden beschouwd als samenwonenden in de zin van de werkloosheidsreglementering. Het verschil is dus subtiel.

Uit de praktijk Oudenaarde vonnis van de Arbeidsrechtbank

vonnis (dec. 2012) van de Arbeidsrechtbank Oudenaarde n.a.v. een beslissing van de RVA i.v.m. de kwalificatie alleenstaande/samenwonende:

Een persoon verklaarde aan de RVA dat hij alleen woonde. Uit een onderzoek van de controledienst van de RVA bleek dat op hetzelfde adres nog 5 andere mensen ingeschreven stonden (zowel werkenden als werklozen).

Daarop besliste de RVA om de betrokkene verder een uitkering te geven als "samenwonende". De onrechtmatig ontvangen uitkeringen werden teruggevorderd en de betrokkene werd voor een periode van 4 weken geschorst.

De betrokkene woonde in een cohousing-project.

Het begrip "samenwoonst", zoals beschreven in het artikel 110 van het Werkloosheidsbesluit, werd door de arbeidsauditeur bestudeerd en leidde tot de conclusie dat er in dit geval niet kon worden gesproken van "samenwoonst". De bewoners hadden een privé unit, betaalden elk voor zich huur, deelden een aantal kosten, maar nog meer kosten werden niet gedeeld.

De Arbeidsrechtbank van Oudenaarde volgde het advies van de auditeur en benadrukt dat een dergelijke vorm van cohousing niet als doel "kostendelend samenwonen" heeft, maar vooral ongewenste individualisering en vereenzaming wenst tegen te gaan. De beslissing van de RVA werd vernietigd.

Zie ook bijlage 5 voor het geanonimiseerde proces.

Invaliditeit ¹⁵

Het ziekenfonds houdt rekening met de rijksregistergegevens om te bepalen welke uitkering invaliditeit er kan toegekend worden. Indien er volgens het rijksregister sprake is van samenwonenden, dan wordt de uitkering beduidend lager. Het is aan de verzekerde zelf om aan te tonen dat, ondanks het delen van een huis, hij/zij wel degelijk instaat voor zichzelf en een autonoom huishouden voert waarbij bepaalde kosten, zoals huur, electriciteit, gas, water, ... door hem/haar betaald worden. De verzekerde verzamelt zelf de bewijsstukken hiervoor.

Uit de praktijk **Balen** eengezinswoning

In 2014 kocht een koppel een grote boerderij met bijgebouwen en stallen in Balen met de bedoeling om er samen met een vriendin te gaan wonen en er op langere termijn gezamenlijk enkele educatieve initiatieven uit te bouwen (o.a. workshops met paarden en permacultuur-tuin). De vriendin heeft wegens langdurige ziekte een invaliditeitsuitkering en is reeds ingeschreven in deze woning. Om te voorkomen dat de vriendin een groot deel van haar inkomen zou verliezen zijn de eigenaars momenteel nog ingeschreven op hun vorige eigendom. Er werd samen met de betrokken mutualiteit gezocht naar een oplossing. Aanvankelijk werd gevraagd naar aparte brievenbussen en energiemeters e.d., maar dit is niet eigen aan een eengezinswoning en zou juist kunnen duiden op kamerwonen (zie 6.1. eengezinswoning vs kamerwoning). De mutualiteit vroeg daarom een 'verklaring op eer' van de medebewoner i.v.m. het voeren van een autonoom huishouden.

(zie verder ook Fiche 8)

Pensioen

Pensioenen vormen een gewaarborgde bron van inkomst. Het loutere feit van samen te wonen beïnvloedt de toekenning en de uitkering van het rust- of overlevingspensioen niet.

Indien een gepensioneerde echter ook een bijpassing ontvangt via de Inkomensgarantie voor Ouderen (IGO) houdt men wél rekening met het feit dat men in gemeenschap leeft. Elke inkomst qua huur (stel dat de oudere iemand in huis neemt om zijn/haar te grote huis te delen) en de inkomsten van de inwonende zullen in rekening worden gebracht. Het IGO zal daardoor verminderd worden of evt. wegvallen.

¹⁵ http://www.riziv.fgov.be/SiteCollectionDocuments/omzendbrief_VI_2012_233_du.pdf

Inkomensgarantie voor ouderen (IGO) ¹⁶

Vanaf 1 januari 2014 gelden er nieuwe regels voor de IGO.

Enkel de ouderen (vanaf 65 jaar) die

- alleen wonen;
- opgenomen zijn in een rusthuis, een rust- en verzorgingstehuis of een psychiatisch, verzorgingstehuis;
- met zijn kinderen, schoonkinderen, kleinkinderen, schoonkleinkinderen samenwonen,

krijgen een verhoging van het basisbedrag.

In deze drie gevallen wordt ook enkel rekening gehouden met de bestaansmiddelen en pensioenen van de rechthebbende.

Voor de leden die in een gemeenschap leven (geestelijken of leken) wordt de IGO toegekend aan het basisbedrag, zonder dat de bestaansmiddelen en pensioenen van de overige leden van de gemeenschap in aanmerking worden genomen.

Ouderen die in een groepswoonproject wonen hebben dus enkel recht op het basisbedrag en verliezen op die manier 337,24 € per maand, dit is het verschil tussen het verhoogde bedrag en het basisbedrag.

Fiscaliteit

In het wetboek van de inkomstenbelastingen wordt in artikel 2 §3 gedefinieerd dat een gemeenschappelijke aanslag van toepassing is voor echtgenoten of wettelijk samenwonenden. Alleenstaanden in een woongroep dienen dus gewoon afzonderlijke aangiften in. Het gemeenschappelijk wonen heeft geen invloed op de uiteindelijke belastingsaanslag.

Vlaams

5. Leefloon ¹⁷

Het leefloon maakt deel uit van het recht op maatschappelijk integratie dat drie instrumenten hanteert:

- tewerkstelling,
- leefloon (wanneer tewerkstelling niet mogelijk is)
- en een geïndividualiseerd traject van maatschappelijke integratie (voor de toe-kennis van het leefloon).

¹⁶ Meer info: <http://www.onprvp.fgov.be/NL/profes/benefits/igo/paginas/default.aspx>

¹⁷ http://www.mi-is.be/sites/default/files/doc/version_consolidee_nl2_dis.pdf

Het leefloon is een financiële hulp die het OCMW toekent aan iedereen die aan de voorwaarden voor het recht op maatschappelijke integratie voldoet.

Het bedrag van het leefloon hangt af van de categorie waartoe u behoort:

- Wanneer je met iemand samenwoont met wie je de uitgaven voor het huishouden (huur, energie, enz.) deelt, word je beschouwd als "samenwonende", en heb je recht op een bedrag van 544,19 euro/maand.
- Wanneer je alleen woont, word je beschouwd als een "alleenstaande", en heb je recht op een bedrag van 817,36 euro/maand.

De wet bepaalt wat onder samenwoning moet worden verstaan, namelijk:

- het onder hetzelfde dak wonen van personen. De aard van de relatie is hier dus niet van belang. Het is mogelijk dat personen samenwonen zonder dat er een affectieve of andere band is, enkel het financieel-economisch aspect is van belang.
- en die hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen.

Bij de toekenning van het leefloon primeert de feitelijke situatie van de aanvrager. De ontstentenis van inkomsten van de aanvrager van het leefloon en, in voorkomend geval, de vermogenstoestand van de persoon met wie hij onder één dak woont, moeten op individuele wijze worden vastgesteld door het sociaal onderzoek.

Op basis van dat onderzoek en van de vaststelling of de aanvrager van het leefloon uit de samenwoning een economisch-financieel voordeel haalt, beslist het OCMW om een leefloon van alleenstaande, dan wel van samenwonende toe te kennen.

Dit economisch-financieel voordeel kan erin bestaan dat de samenwonende over inkomsten beschikt, die hem toelaten bepaalde kosten te delen, maar ook dat de aanvrager door de samenwoning bepaalde materiële voordelen kan genieten waardoor hij minder uitgaven heeft.¹⁸

Om reden dat het recht op maatschappelijke integratie een individueel recht is, kan elke samenwonende persoon zelf aanspraak maken op dit recht indien hij aan de wettelijke voorwaarden voldoet, ongeacht de vorm van zijn eventuele relatie met de andere perso(o)n(en).

Uit de praktijk Vosselaar, House of Colours

In House of Colours in Vosselaar (zie ook fiche 4) wonen regelmatig mensen die in aanmerking komen voor een leefloon. Voor het inkomensonderzoek werden aanvankelijk telkens de inkomens van de initiafnemers mee in rekening genomen. Omdat deze woongroep een vorm van solidair wonen is, is ondertussen met het lokale OCMW overeengekomen dat voortaan enkel het inkomen van de specifieke bewoner wordt onderzocht. Indien zij in aanmerking komen voor een leefloon ontvangen ze een leefloon als samenwonende.

¹⁸ Cfr Arrest nr. 176/2001 van 10 november 2011 van het Grondwettelijk Hof; Arrest n°S11.0067.F/1 van 21 november 2011 van het Cassatie Hof

6. Persoonlijk Assistentie Budget (PAB) ¹⁹

Het Persoonlijk Assistentie Budget waar een persoon met een beperking gebruik van maakt, zal geen invloed ondervinden van het feit dat deze persoon in een gemeenschappelijk wonen project woont. Het is een ondersteuning die persoonsgebonden is en geen rekening houdt met de woonsituatie of inkomens van andere bewoners van evt. hetzelfde huis.

7. Kinderbijslag ^{20 / 21}

Vanaf 1 juli 2014 zijn de gezinsbijslagen officieel een Vlaamse bevoegdheid. Minstens tot en met 31 december 2015 geldt er een overgangperiode waarin FAMIFED, RSZ-PPO en de kinderbijslagfondsen de uitvoering verder op zich blijven nemen.

Basis voor het toekennen van kinderbijslag vormt de definitie van een feitelijk gezin. Men spreekt over een feitelijk gezin wanneer mensen:

- samenwonen en op hetzelfde adres zijn gedomicilieerd
- geen familie of aangetrouwde familie zijn, tot de derde graad inbegrepen
- samen bijdragen tot de financiële of andere lasten van het gezin.

Een gemeenschapshuis of woongroep kan op deze manier beschouwd worden als een feitelijk gezin.

Wat zijn de voordelen voor de kinderbijslag ?

De kinderen van een feitelijk gezin of een (her)huwelijk kunnen worden gegroepeerd: het tweede kind ontvangt zo meer kinderbijslag dan het eerste, en al de kinderen vanaf het derde nog meer. Er is mogelijk sprake van een rangwijziging in de toewijzing van de kinderbijslag.

Nadelen van het vormen van een feitelijk gezin:

Sociale toeslagen op de kinderbijslag vallen weg voor mensen die een huis delen en op één adres gedomicilieerd zijn (dus officieel samenwonend). Willen ze dit aanvechten, dan zullen ze moeten bewijzen dat ze aparte entiteiten vormen binnen één huis.

Met sociale toeslagen bedoelen we:

Als je verhoogde wezenbijslag kreeg, en je hertrouwt of je gaat samenwonen, dan krijg je het bedrag van de gewone kinderbijslag.

Als je kinderbijslag kreeg op basis van een overlevingspensioen, dan verlies je dat recht door te (her)trouwen of te gaan samenwonen. Het kinderbijslagfonds onderzoekt zelf of je echtgenoot of je partner een recht op kinderbijslag kan openen.

Als je een sociale toeslag kreeg als éénoudergezin, dan verlies je dat recht als je (her)trouwt of gaat samenwonen.

¹⁹ Zie Richtlijnen voor PAB budgethouders, pag. 24

²⁰ <http://vlaanderen.famifed.be/nl/>

²¹ <http://www.kids.partena.be/Content/Default.asp?pageID=28&languagecode=NL>

Als je een toeslag kreeg als langdurig werkloze, langdurig zieke, invalide of gepensioneerd, dan verlies je die misschien als je hertrouwt of gaat samenwonen. Het inkomen van de echtgenoot of partner telt mee.

Men kan het vermoeden van het vormen van een feitelijk gezin verwerpen door aan te tonen:

- dat er een huurovereenkomst werd afgesloten tussen jezelf en de persoon die op hetzelfde adres woont. Die huurovereenkomst moet je registreren bij het registratiebureau van de gemeente binnen de 3 maanden te rekenen vanaf de aanvangsdatum van de overeenkomst. De samenstelling van het gezin zal je ook moeten wijzigen binnen de 3 maanden na de aanvang van de huurovereenkomst.
- dat er een arbeidsovereenkomst bestaat tussen jezelf en de persoon die met jou op hetzelfde adres woont;
- dat de persoon met wie je samenwoont zelf ook kinderbijslag ontvangt;
- dat de persoon met wie je samenwoont een familieband heeft tot de 3^{de} graad met het/de rechtgevend(e) kind(eren) (bijvoorbeeld: de grootmoeder van de kinderen van je partner maakt deel uit van je gezin, maar vormt daarom geen feitelijk gezin met jou);
- dat de persoon met wie je samenleeft een feitelijk gezin vormt met iemand anders op hetzelfde adres.

→ In het geval een huis gedeeld wordt is de manier waarop de bewoners ingeschreven werden in de gemeente van belang. Gemeenschappelijk wonen kan dus wel een effect hebben op de kinderbijslag (zowel positief als negatief).

→ In het geval van een cohousing, waarbij elke "unit" binnen het geheel een apart domicilie-adres heeft (evt. met a,b,c,...) is er geen onduidelijkheid.

5.5. Milieu

Aansluiting nutsvoorzieningen

Kunnen er in een eengezinswoning of kamerwoning meerdere meters voor de nutsvoorzieningen worden geïnstalleerd?

Art. IV.2.1.4 TRDE ²² (technisch reglement distributie electriciteit) bevat volgende bepaling, als uitgangspunt/principe:

Artikel IV.2.1.4 §1 van het Technisch Reglement distributie electriciteit:

Een gebouw dat nieuw aangesloten wordt op het elektriciteitsdistributienet en dat bestemd is als woning voor natuurlijke personen, moet uitgerust zijn met een individueel toegangspunt voor afname en, indien van toepassing, een toegangspunt voor injectie (> 10 kVA) per wooneenheid.

Artikel IV.2.1.4 §2 van het Technisch Reglement distributie gas ²³:

Een gebouw dat nieuw aangesloten wordt op het aardgasdistributienet en dat bestemd is als woning voor natuurlijke personen, moet uitgerust zijn met een toegangspunt per wooneenheid waar gas afgenomen wordt.

Een volwaardige wooneenheid wordt opgevat als iets dat volledig zelfstandig en apart kan functioneren als woning.

Op heden zijn volgende situaties een uitgemaakte zaak:

- Rusthuizen, studentenkamers: geen volwaardige woongedeelten (kamers), dus 1 toegangspunt tot het net volstaat.
- Appartementen, studio's: wél volwaardige woongedeelten: dus ieder eigen toegangspunt tot het net.
- Serviceflats: zit er beetje tussenin, we oordeelden eerder al: volwaardige woongedeelten dus ieder eigen toegangspunt, ongeacht de gemeenschappelijke service die de bewoners genieten.

Het objectieve criterium van het al dan niet toekennen van een apart adres (huis- of busnummer) om uit te maken of iets een volwaardig woongedeelte is.

 1 adres voor het hele project

Als aan het co-housingproject 1 adres toegekend wordt, zal de DNB (distributienet-beheerder) automatisch maar 1 toegangspunt / 1 meter installeren.

In dat geval zal de woongroep/het project automatisch als 1 netgebruiker optreden, en dus een gezamenlijk contract met een leverancier afsluiten.

Uiteraard kan het zijn dat de gezinnen toch zouden wensen te opteren voor een eigen adres en dit geen optie is.

²² http://www.vreg.be/sites/default/files/uploads/trde_versie_15_mei_2012.pdf

²³ http://www.vreg.be/sites/default/files/uploads/trdg_versie_15_mei_2012.pdf

→ Verschillende adressen per woonunit

Als aan de woonunits in het co-housing project aparte huis- of busnummers toegekend worden door gemeente, dan blijkt daaruit dat het om volwaardige, aparte woningen gaat. Het regelen van toekenning adressen is gemeentelijke bevoegdheid dat wordt geregeld via gemeentelijk reglement. De gemeente oordeelt in deze of iets een aparte (en dus volwaardige) wooneenheid is.

🏠 Uit de praktijk Antwerpen

Een aantal gezinnen die voor een klein cohousing-project in Antwerpen een nieuwbouw realiseerden, wenste voor hun wooneenheden gezamenlijke aansluitingen op de nutsvoorzieningen. Volgens de hierboven aangehaalde reglementering werd dit aanvankelijk niet toegestaan. Na een lange discussie concludeerde men in dit geval het volgende:

"Als aan de woonunits in het co-housing project aparte huis- of busnummers toegekend worden door gemeente, dan blijkt daaruit dat het om volwaardige, aparte woningen gaat.

Het regelen van toekenning adressen is gemeentelijke bevoegdheid dat wordt geregeld via gemeentelijk reglement. De gemeente oordeelt in deze of iets een aparte (en dus volwaardige) wooneenheid is.

Dan lijkt het ons dat aparte toegangspunten per woonunit moeten worden voorzien (in toepassing van TRDE).

Echter, gesteld dat er geopteerd zou worden voor een adres per woonunit maar de wens voor 1 toegangspunt en 1 meter toch overeind blijft, lijkt ons, ongeacht de bovenstaande principes, duidelijk te zijn dat de leverancierskeuze (= het doel van het eigen toegangspunt) door de bewoners expliciet en uit vrije wil gemaakt wordt ten voordele van een gemeenschappelijk te kiezen leverancier. Tevens wordt in een eigen verdeelsleutel (niét volgens werkelijk verbruik, dat trouwens niet individueel gemeten zou worden) voor verrekening onder de bewoners voorzien, eveneens op basis van gemeenschappelijke keuze daartoe.

De situatie van waarbij slechts 1 toegangspunt, en dus 1 meetinstallatie, geïnstalleerd zou worden voor een gebouw met meerdere woonunits, lijkt dan wel op zich in strijd te zijn met de regel uit het TRDE, maar niet met de geest ervan. Bijgevolg kan die situatie o.i. gedoogd worden."

Wel heeft deze keuze mogelijk gevolgen voor de toekenning van de gratis kWh aan alle leden van de woongroep, want geen evidentie als deze verschillende adressen hebben.

6 Welk beleid kan een lokaal bestuur voeren om van woningdelen een aantrekkelijk en toegankelijk alternatief te maken ?

We volgen de vijf bouwstenen die ook in de brochure "Samenhuizen in je lokaal beleid" de leidraad vormen.

Bouwsteen 1 Creëer een positief klimaat rond goed nabuurschap, delen en lokale inspraak

"De gemeente is verantwoordelijk voor het uitschrijven van een woonvisie en de concretisering daarvan in woonbeleidsplannen. Vroeger was het huisvestingsbeleid vooral georiënteerd op het bouwen van nieuwe woningen, nu tracht men er tal van uiteenlopende aspecten in te integreren.

Het gaat dan zowel over verschillende doelgroepen met eigen woonnoden, als over de kwaliteit van de woningen, de betaalbaarheid van het wonen, aanpasbaar en levenslang wonen, duurzaam bouwen, de veiligheid en aantrekkelijkheid van de woonomgeving, de bereikbaarheid en het openbaar vervoer, de publieke en commerciële voorzieningen, de goede ruimtelijke ordening, de ondersteunende diensten, welzijnsdiensten en zorg..."²⁴

In dat kader kan de stad of de gemeente ook gemeenschappelijk wonen en gerelateerde onderwerpen meenemen in een visie en/of ontwerp. Alle initiatieven die samenhangend en het delen van middelen bevorderen en kunnen leiden tot het verscherpen van de lokale veerkracht lenen zich hiertoe. Initiatieven die in deze context eventueel in aanmerking komen: Dag van de Buren, autodelen, LETS-groepen, transitie-initiatieven, speelstraten, duurzame wijken, ... Dergelijke initiatieven versterken de sociale cohesie in een buurt en zijn een voedingsbodem voor de verdere exploratie van het "sharing" gedachtengoed.

Wil je hier als gemeente of stad een stapje verder gaan ?

Onderteken dan het charter Samenhuizen (zie bijlage 6). Veel gemeenten en steden zijn je al voor gegaan.

Bouwsteen 2 Ondersteun gemeenschappelijk wonen

Het lokaal beleid ondersteunt het idee van samenhuizen en lokale projecten van gemeenschappelijk wonen. De meerwaarde van deze projecten wordt erkend. De gemeente kent de verschillende types van gemeenschappelijk wonen en voegt naar eigen visie en naargelang het karakter van de betreffende gemeente verschillende maatregelen in diverse beleidsplannen in (woonbeleid, ruimtelijke ordening, duurzaamheid,...). De gemeente denkt na over hoe ze gemeenschappelijk wonen kan bevorderen.

²⁴ Dirk Luyten. Lokaal Woonbeleid. Een plan van actie, pag. 17

Wat kan je doen ?

■ Voorzie interne vorming voor betrokken ambtenaren, vb. infomomenten, studiedagen en bezoeken aan woongemeenschappen.

■ Neem gemeenschappelijk wonen op in het beleid, vb. in het verkiezingsprogramma, beleidsplan en het woonbeleidsplan (kwaliteit, betaalbaarheid), stedenbouwkundige verordeningen, aanpassingen van RUP's,...

Een voorbeeld

In de gemeente Hoeilaart ²⁵ komen buiten de kern doch in juridisch woongebied en woonuitbreidingsgebied een groot aantal waardevolle en grootschalige panden voor. Vaak zijn deze woningen nu te groot om slechts door één gezin bewoond te worden. Het onderhoud van de oudere woningen is vaak erg duur. Door de planologische beperkingen opgelegd door het Algemeen Plan van Aanleg (APA) dreigt voor deze panden leegstand en verval. Het gaat dan voornamelijk om beperkingen ten aanzien van het omvormen van deze woningen tot meergezinswoningen. Met de opmaak van een RUP wenst de gemeente voor deze grootschalige woningen ontwikkelingsperspectieven te bieden die de realisatie van meergezinswoningen onder specifieke voorwaarden kunnen toestaan om ze behoeden voor leegstand en/of verval.

Het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Opsplitsen van grote woningen buiten de kern' van Hoeilaart werd goedgekeurd in april 2014.

(zie ook bijlage 3)

Een voorbeeld

De kotmadam formule in Leuven ²⁶: Voor het opdelen van een gezinswoning is altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig. Dit wordt bepaald in artikel 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De algemene bouwverordening van de stad Leuven (inwerking getreden op 12/08/2013) voorziet nu in hoofdstuk 4 onder punt 4.2.1.3 de mogelijkheid om een gezinswoning op te delen met een tijdelijke vergunning. Een eengezinswoning kan opgedeeld worden in een gezinswoning en maximaal 3 kamers of één andere woongelegenheden.

Met de "Kotmadam-formule" of de tijdelijk vergunning wil men eigenaars van een woning de kans geven om zonder ingrijpende verbouwwerken maximaal 3 kamers of één andere woning te verhuren in de eigen woning.

Vóór 12/08/2013 moesten de bijkomende kamers over alle nodige voorzieningen beschikken (keuken, sanitair, fietsenstallingen, ...), apart van de gezinswoning.

Sinds 12/08/2013 kunnen eigenaars-bewoners gebruik maken van de zgn. "kotmadam"-formule, waarbij eigenaar-bewoner en de inwonende studenten een aantal voorzieningen delen. Met deze formule wil de stad Leuvenaars de kans geven om hun woningen optimaal te benutten in functie van de evoluerende ruimtebehoefte

²⁵ Voor meer info: <http://www.hoeilaart.be/productgroep.aspx?pg=1823&id=1022>

²⁶ http://www.leuven.be/binaries/nota_kotmadam_2_tcm16-65367.pdf

van het eigen gezin. Hierbij kan het zowel om jonge gezinnen gaan die zich in Leuven willen vestigen (en nog geen kinderen hebben en dus een paar slaapkamers “te veel” hebben) als om “oude gezinnen” die al een woning in Leuven betrekken, maar waar bvb. de kinderen uit huis zijn, waardoor een deel van de woning leeg staat. De maatregel draagt bij aan de betaalbaarheid van het wonen in de stad voor gezinnen.

De “Kotmadam-formule” wordt slechts tijdelijk vergund voor een periode van 5 jaar, daarna kan men indien men nog aan de voorwaarden voldoet een nieuwe aanvraag doen.

(zie ook bijlage 7)

Een voorbeeld

Nieuwe stedenbouwkundige verordening in Mechelen: de stad Mechelen wilde meer aandacht voor andere woonvormen in het beleid. Er werd beslist om een hoofdstuk ‘alternatieve woonvormen’ op te nemen in de stedenbouwkundige verordening. (op 25/01/2015 moest deze verordening weliswaar nog verschijnen in het Staatsblad)

■ Zorg voor continuïteit, vb. door één ambtenaar aan te duiden als contactpersoon rond het thema die het overleg hierrond coördineert.

Bouwsteen 3 Promoot gemeenschappelijk wonen

De stad of gemeente informeert zijn inwoners, verenigingen en professionals over de mogelijkheid om samen te huizen en zet de meerwaarde ervan in de kijker.

Wat kan je doen ?

- Organiseer publieke informatie-momenten voor de bevolking.
- Werk mee aan de Open Dag Samenhuizen, jaarlijks op de derde zaterdag van mei.
- Verspreid informatie over gemeenschappelijk wonen via de gemeentelijke website, het gemeenteblad en de woonloketten.
- Organiseer een goed geïnformeerd gecentraliseerd loket die de burgers kan wegwijs maken bij het zoeken naar de realisatie van gemeenschappelijk wonen (vb. als opdracht van de woonkantoren, e.d.)

Een voorbeeld

In Gent zal er vanaf voorjaar 2015 bij wijze van proefproject een ‘Samenhuizen loket’ bestaan in de lokalen van de stad aan het Zuid. Het gaat over een gedeeld loket samen met andere organisaties. Samenhuizen zal er één dag per week (en afhankelijk van de vragen, die op afspraak zijn) aanwezig zijn om vragen van de bevolking rond gemeenschappelijk wonen te beantwoorden.

Een voorbeeld

De provincie Vlaams-Brabant lanceerde in het najaar 2014 een tweede Open Oproep Woningdelen. Daarmee willen ze particulieren uitnodigen om een creatief idee rond woningdelen te lanceren. Bedoeling is om van daaruit knelpunten & oplossingen te

verzamelen. De eerste Open Oproep leverde zeven projecten op. De geselecteerde projecten van de eerste open oproep gaan voornamelijk over cohousing, waarbij gemeenschappelijke ruimten zoals keuken, buitenruimtes en dergelijke gedeeld worden.

Daarnaast is er bij de aanvragen ook aandacht voor zorgwonen, optimalisatie van verkavelingen, hergebruik van leegstaande panden, de opmaak van beleidsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen en een grote aandacht voor ecologie.

Meer informatie: www.vlaamsbrabant.be/woningdelen

Bouwsteen 4 Overleg rond samenhuizen en werk samen onderbouwde maatregelen uit

De lokale overheid zet samenwerking op touw tussen de verschillende gemeentelijke diensten (ruimtelijke ordening, wonen, welzijn, milieu, duurzaamheid, wijkagenten, politie,...) om het beleid en de acties rond gemeenschappelijk wonen te stroomlijnen. Een uitwisseling met naburige gemeenten kan een kruisbestuiving teweegbrengen naar beleid, sensibilisatie en informatieverstrekking toe.

Ook overleg en duiding in contacten met hogere overheden en instanties als OCMW, RVA en ziekenfondsen zijn nuttig. Het verschil tussen samenwonend en alleenstaand wordt regelmatig verschillend geïnterpreteerd, wat gevolgen heeft op eventuele uitkeringen.

Wat kan je doen ?

■ Wees als gemeentebestuur duidelijk en transparant omtrent de mogelijkheid tot het opsplitsen van woningen in meerdere wooneenheden; voorzie proactief richtlijnen en maak afspraken met bevoegde ambtenaren om dubbelzinnigheid of misbruik te voorkomen (vb. in de kernen, onder bepaalde kwaliteitsvoorwaarden en mits een zekere graad van gemeenschappelijkheid)

■ Hou rekening met gemeenschappelijk wonen bij de opmaak of herziening van een stedenbouwkundige verordening.

Een voorbeeld

RUP zonevreedde woningen in Landen, bestemming van vierkantshoeves tot meerdere wooneenheden. (zie bijlage 4)

Een voorbeeld

Concepten tot het opsplitsen van grote woningen in Boechout of Kalmthout (zie bijlage 2)

Een voorbeeld

De gemeente Bierbeek (ondersteund door de Open Oproep Woningdelen Vlaams-Brabant) gaat onderzoeken hoe ze woningdelen concreet kan toepassen. Dit onder-

zoek moet uitmonden in een richtlijn/verordening voor de gewenste en vergunbare situaties. Het tweede deel van het onderzoek zal leiden tot een RUP voor de gewenste en nog niet vergunbare situaties.

Bouwsteen 5 Ondersteun of trek een pilootproject

Als coördinator van het lokale woonbeleid ondersteunt de gemeente een pilootproject. Of initieert zij zelf als trekker een proefproject in de gemeente. Dit kan als integrale maatregel of vanuit een van volgende kapstokken:

- doelgroepen vb. senioren, jongeren, starters, alleenstaande ouders, zorgbehoevenden
- betaalbaarheid voor vb. minder begoede en maatschappelijk kwetsbare mensen
- buurtwerking, leefbaarheid van de wijk
- welzijn, zorg,
- duurzaamheid

Wat kan je doen ?

■ Vertrek vanuit een visie, het type gemeenschappelijk wonen dat de gemeente wil, een bestaande initiatiefgroep of een site, of een combinatie, vb. een intergeneratieel pilootproject, cohousing, een pilootproject voor een bepaalde doelgroep, vb. een Abbeyfield-huis²⁷ voor 55-plussers, solidair wonen

■ Treed op als facilitator voor een groep, eventueel met logistieke ondersteuning voor begeleiding, studies en expertise, vergaderfaciliteiten en opstelling van bouw-dossiers

■ Zoek een of meerdere sites, reserveer ze en/of stel ze ter beschikking aan geïnteresseerde groepen. Bij een locatieonderzoek kunnen verschillende soorten sites in aanmerking komen voor herbestemming, vb. groot eigen patrimonium, oude of karaktervolle panden of monumenten, postindustriële sites... De eerste stappen kunnen gezet worden ter ontwikkeling en valorisatie van een geschikte site.

■ Denk ruim en overweeg alternatieve vormen van verkoop van sites zoals opstalrecht, erfpacht of de oprichting van een coöperatieve of een Community Land Trust

■ Overleg met de sociale huisvestingsmaatschappij(en) en regionale ontwikkelingsmaatschappijen om een woonproject op te starten (in het kader van het realiseren van bescheiden woningen)

■ Steden of gemeenten met een groot patrimonium kunnen een beurs organiseren in navolging van de Beurs voor collectieve aankopen in Brussel.

²⁷ Meer info op www.abbeyfield.be

Een voorbeeld

Als één van de eerste startte SOGent (toen nog AG SOB) in 2012 zelf een project op in de stad. Ze verkochten er 5 aanpalende verkrotte panden, vlakbij het centrum van de stad. De grootte en de vorm van het perceel wezen in de richting van een proefproject gemeenschappelijk wonen. Na verschillende info- en begeleidingssessies werd een groep geselecteerd die er zijn plannen kon verwezenlijken.

Meer info:

<http://www.sogent.be/projecten/woonprojecten/bouw-en-woongroep-tolhuislaan>

Een voorbeeld

Het project Woonerf Pachthof Hertoginnedal in Tervuren is een vierkantshoeve die men wil omvormen tot 10 woningen met gemeenschappelijke delen. Om de bestaande gebouwen van de hoeve voor de toekomst te bewaren, kiest men voor de woonerf-vorm, een samenwoonproject rond het centrale erf. Iedere bewoner of gezin heeft een eigen, zelfstandige woning. Daarnaast zijn er een aantal collectieve voorzieningen die door alle bewoners worden gebruikt. Ondersteund door de Open Oproep Woningdelen Vlaams-Brabant.

Een voorbeeld

Op dit ogenblik loopt het LNE-project ²⁸ "Gemeenschappelijk Eco-wonen" dat Samenhuizen samen BBL voert. Vijf lokale besturen (Sint-Niklaas, Houthalen-Helchteren, Leuven, Kortrijk en Turnhout) worden ondersteund in het ontwikkelen van een ecologisch cohousingproject op een door hen gereserveerde site.

Het gaat over de trajectbegeleiding van woonactoren die gemeenschappelijk eco-wonen willen faciliteren als instrument voor klimaatvriendelijke kernversterking.

Meer info: www.gemeenschappelijk-ecowonen.be

Op zoek naar betaalbaar wonen ?

Community Land Trusts²⁹ zijn door de gemeenschap bestuurde organisaties die, op gemeenschapsgrond, betaalbare woningen creëren voor mensen met een laag inkomen.

De grond blijft eigendom van de Trust en wordt in erfpacht gegeven aan de bewoners, die eigenaar worden van enkel de woning. Wanneer die eigenaar zijn woning wil verkopen kan dat, maar de oorspronkelijke subsidie blijft binnen de trust. De verkoper zal ook slechts een gedeelte van de eventuele meerwaarde, zo'n 25%, kunnen ontvangen. Zo kan de Trust er voor zorgen dat de woning ook betaalbaar blijft voor de volgende koper, zonder extra subsidie. De meerwaarde wordt op deze manier opgeslagen en ver-ankerd in de grond. Daarmee gaan CLT's in tegen het speculatieve aspect van de vastgoedmarkt.

²⁸ Voor meer info: <http://www.gemeenschappelijk-ecowonen.be/>

²⁹ Uit de brochure Community Land Trust, "Stapstenen tussen huur en koop", de studiedagen waarvan de brochure de neerslag vormt gingen door op 1 en 2 juli 2013

De Trust wordt democratisch beheerd door (meestal) 3 partijen:

- de gebruikers van de gronden: bewoners van de huizen
- de andere leden van de trust: burens, investeerders, middenveldorganisaties,...
- leden van de (lokale) overheid en relevante administraties.

Deze evenwichtige verdeling zorgt er enerzijds voor dat bewoners betrokken worden bij het bestuur. Anderzijds biedt ze een garantie dat ook de belangen van de omwonenden en het algemeen belang gerespecteerd worden. Omdat CLT's niet alleen koopwoningen realiseren, maar ook huurwoningen of andere functies zoals winkels of ontmoetingsruimtes, biedt dit de kans aan de buurt om mee te beslissen over wat er zal worden gebouwd.

Een ander kenmerk is hetgeen men in de VS "stewardship" noemt: de CLT neemt de blijvende verantwoordelijkheid op voor het land waarvan ze eigenaar is. Ze begeleidt bewoners die daar nood aan hebben bij het eigenaarschap van hun woning. Het resultaat van die politiek is dat CLT's het tijdens de vastgoedcrisis in de VS uitstekend gedaan hebben. Onderzoek toont aan dat CLT-eigenaars tijdens de crisis nauwelijks het slachtoffer werden van foreclosures (gedwongen beëindiging van de hypotheek), ondanks het feit dat het meestal om gezinnen met lage inkomens gaat.

In België zijn Bergen, Gent en Brussel flink op weg om een eerste CLT uit de grond te stampen, ze vertrekken daarbij alle drie vanuit een lokale, heel concrete woonneed.

Nieuw-nieuw: **de Hybride woningmarkt**

Niet iedereen kan een woning kopen of bouwen (wegens onvoldoende startkapitaal, een te hoge afbetaling ...). Een woning huren is dan wel goedkoper, maar je bouwt er geen kapitaal mee op. Toch heeft iedereen recht op een gepaste, betaalbare en kwalitatieve woning.

Hoe kunnen we dit recht op wonen vertalen naar een betaalbare oplossing, zowel voor burgers als overheden? Sinds 2011 werkt de streekintercommunale IGEMO aan het concept 'Hybride woningmarkt'. Dit concept situeert zich op een hybride wijze tussen de klassieke private huur- en eigendomsmarkt. Het biedt oplossingen op korte en lange termijn, voor burgers en overheden

Een hybride woningmarkt combineert de voordelen van de huur- en eigendomsmarkt:

- Je kan als huurder in de hybride woningmarkt flexibel wonen en verhuizen.
- Je hebt geen zorgen over het eigenaarsonderhoud.
- Ze biedt levenslange woonzekerheid.
- Via aandelen in de coöperatie bouw je een kapitaal op.

Risico's worden bovendien verspreid en verdeeld in vergelijking met een individuele woning (waar een slechte koop/renovatie/bouw je onvoorzien veel geld kan kosten).

Meer info:

<http://www.igemo.be/nl/Gemeenten/Woonbeleid/Hybride-woningmarkt>

Het onderzoek werd medegefinancierd door Provincie Antwerpen.

Woongroepen vormen vandaag al een kwalitatieve woonvorm voor tal van bewoners. Een wettelijke Vlaamse definitie van collectief wonen ontbreekt evenwel, waardoor het huidige aantal woongemeenschappen niet in te schatten is. Bovendien is deze woonvorm nog vrij onbekend bij het gros van de bevolking, of onbemind door verschillende vooroordelen. Toch ontdekken meer en meer mensen juist de voordelen en gaan ze actief aan de slag om hun woonwens in de praktijk vorm te geven. Deze praktijk is erg kleurrijk, want door o.a. een verschillende grootte, visie, samenstelling en locatie bestaat er een waaier aan heel verschillende woongroepen, gecreëerd door de bewoners, op maat gesneden voor zichzelf.

De interesse in gemeenschappelijk wonen neemt in een snel tempo toe. In een enquête onder de bezoekers van Batibouw in 2013 noemde 20% zich geïnteresseerd om infrastructuur en ruimtes te delen met burens. Een recente IPSOS-enquête die in voorjaar 2014 werd uitgevoerd in opdracht van Matexi bij een representatief staal van 1000 Belgen zegt 67% een tuin en 54% een polyvalente ruimte te willen delen met burens.

Juist omdat collectieve woonvormen mooie mogelijkheden creëren om antwoorden te bieden op actuele vragen en noden i.v.m. ruimtelijke ordening en welzijn zouden ze meer kansen moeten krijgen. Helaas worden de meeste bewoners van woongroepen geconfronteerd met een enorm kluwen aan regelgeving dat helemaal niet op hun maat is geschreven en regelmatig schijnbaar in tegenspraak is met zichzelf. Hierdoor bevinden ze zich dikwijls in een juridisch onduidelijke situatie en worden andere geïnteresseerden ontmoedigd. Huisdelen heeft zo nog niet echt de kans gekregen om al zijn troeven uit te spelen.

In deze studie hebben we geprobeerd om het juridisch kluwen zo helder mogelijk te ontwarren en te presenteren. De verzamelde voorbeelden uit de praktijk tonen aan dat binnen het huidige wettelijke kader en mits enige creativiteit er ook nu al voldoende mogelijkheden bestaan om woongroepen een plaats te geven op de woonmarkt.

De voorbije jaren kregen steden en gemeenten meer bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening. Ze hebben samen met het Ruimtelijk Structuurplan de middelen om hun beleid op een doordachte en consequente manier uit te bouwen met kennis van de lokale sociale en economische situatie en de behoeften van de bevolking. Ze treden ook op als coördinator van de lokale huisvestingsactoren op het grondgebied en dragen de eindverantwoordelijkheid voor het lokale woonbeleid. Steden en gemeenten zijn daarom ook belangrijke partners voor het realiseren en faciliteren van gemeenschappelijk wonen.

Als meer en meer lokale besturen deze woonvormen actief zouden ondersteunen zou dit een sterk signaal zijn naar de hogere overheden om werk te maken van een duidelijker kader voor gemeenschappelijk wonen. In afwachting daarvan hopen we dat deze studie tot inspiratiebron en leidraad kan dienen om alvast in de eigen gemeente werk te maken van een duidelijker kader voor het woningdelen.

8 Bijlagen

- 8.1. Gent: interne richtlijn duurzaam samenwonen
- 8.2. Boechout: RUP meergezinswoningen
- 8.3. Hoeilaart: ontwerp RUP
- 8.4. Landen: RUP zonevreemde woningen
- 8.5. Oudenaarde: vonnis Arbeidsrechtbank
- 8.6. Charter Samenhuizen Mechelen
- 8.7. Leuven: Kotmadam-formule
- 8.8. omzendbrief Vandenbossche kamerwonen

9 Fiches

- 9.1. Hoboken: Merelhof
- 9.2. Turnhout: kangoeroewoning
- 9.3. Antwerpen: De Regenboog
- 9.4. Vosselaar: House of Colours
- 9.5. Antwerpen: Solvijnhuis
- 9.6. Lier: De Brug
- 9.7. Sint-Niklaas: Solidair wonen
- 9.8. Balen: eengezinswoning

Overzicht van fiches per thema								
	1	2	3	4	5	6	7	8
Eensgezinswoning		●		●	●	●	●	●
Kangoeroewoning		●						
Meergezinswoning	●		●		●	●		
Huur				●	●	●	●	
Koop		●						●
Tijdelijke bezetting			●					
Erfpacht	●							
Bevolkingsregister					●	●		●
Werkloosheid					●	●		
invaliditeit							●	●
fiscaliteit		●						
Leefloon				●	●	●		

PROVINCIE ANTWERPEN
DEPARTEMENT WELZIJN ECONOMIE EN PLATTELANDSBELEID
Dienst Welzijn en Gezondheid
Afdeling Kansen en Samenleven - Wonen
Boomgaardstraat 22 - 2600 Berchem

VU: Leen Dries, Directeur dienst Welzijn en Gezondheid
April 2015

Deze brochure kwam tot stand in samenwerking met
Samenhuizen vzw, Toekomststraat 6, 1800 Vilvoorde
T 0489 92 64 64 www.samenhuizen.be



**Provincie
Antwerpen**