

Vlaamse, Brusselse en federale voorstellen voor gemeenschappelijk wonen door Samenhuizen vzw

Samenhuizen vzw - april 2019



Samenhuizen vzw verzamelt reeds knelpunten rond gemeenschappelijk wonen vanaf het jaar van oprichting, 2000.

We publiceerden reeds knelpuntennota's, synthesesenota's van rondetafels onder meer over ruimtelijke ordening, particuliere initiatieven en sociale huisvesting en welzijn, en een memorandum. De recentste rondetafels 2018-2019 behandelden de juridische vorm van cohousing- en cowonen-projecten en het sociaal statuut van de alleenstaande woningdeler. Vanuit ervaringen en vanuit de bevindingen van deze bijeenkomsten, formuleren we de volgende voorstellen voor Vlaanderen en België.

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
- 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 collectieve leefruimte (binnen en buiten).

Een officiële definitie van GW is opgenomen in de proefomgeving wonen. Er is gepland om deze formulering op te nemen in de [Vlaamse Wooncode](#): “GW is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woonegelegenheden 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.”

Binnen gemeenschappelijk wonen situeren zich twee grote categoriën van projecten: cohousing en woningdelen.

Bij **woningdelen** is de privé-ruimte vaak beperkt tot één kamer en wordt er in het huis of appartement verder veel gedeeld (badkamer, keuken, leefruimte).

Cohousing en cowonen zijn de termen voor projecten met autonome wooneenheden, met daarnaast gedeelde ruimtes die bij cohousing zeer uitgebreid zijn, bij cowonen beperkt.

1. Argumenten ter onderbouwing van de voorstellen

Aangezien gemeenschappelijke woonprojecten een **sociale meerwaarde** leveren. Ze spelen in op de huidige nood aan verbondenheid en bevorderen contacten en sociale cohesie. Ze zijn interessant voor diverse doelgroepen zoals alleenstaanden, alleenstaande ouders, 50-plussers, personen met een handicap,...

Aangezien gemeenschappelijke woonprojecten een **ruimtelijke meerwaarde** kennen. Ze kunnen mee het nodige ruimtelijke rendement faciliteren op een kwaliteitsvolle manier (zie BRV). 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.

Aangezien gemeenschappelijke woonprojecten een **positieve impact** op het **milieu en klimaat** kunnen hebben. Dat kan bijvoorbeeld door compacter te wonen middels gedeelde ruimtes. Dat kan ook door toepassing van collectieve energiesystemen of andere voorzieningen. Wederzijdse beïnvloeding, informering, uitwisseling, samenwerking en ondersteuning leiden tevens tot meer milieuvriendelijk gedrag. Het delen en uitwisselen van machines, materiaal en vervoersmiddelen is efficiënt.

Aangezien gemeenschappelijke woonprojecten de **vermaatschappelijking van de zorg** faciliteren. Goede buurten hebben een positief effect op de gezondheid en hogere levenskwaliteit (zie onder meer Roseto-effect¹, maar ook recente studies). Op langere termijn zouden maatschappelijke kosten verlagen door besparing op o.a. gezondheidskosten.

Aangezien gemeenschappelijke woonprojecten de **kans op armoede verminderen**. Dat is zo doordat woonkosten en -lasten gedeeld kunnen worden (huisraad, internet, EGW,...). De sociale meerwaarde en de vaardigheden die verworven worden bij het gemeenschappelijk wonen, zoals leren van elkaar, zelfontwikkeling en leren sociaal functioneren zijn tegelijk ook maatregelen om armoede tegen te gaan. Gemeenschappelijk wonen kan **betaalbaar en kwaliteitsvol wonen** faciliteren, dit is zeker van belang in de steden.

Aangezien er veel belangstelling is in gemeenschappelijk wonen, studies spreken van 25 à 30%, zelfs hoger in sommige leeftijdscategorieën en voor sommige vormen. De mensen die op zoek zijn naar GW en tegelijk slechts beschikken over een bescheiden budget zijn talrijk.

Aangezien een houvast (richtinggevend en ondersteunend) voor steden en gemeenten bij het omgaan met GW wenselijk is.

Aangezien het sociaal statuut van de alleenstaande woningdeler onduidelijk is en voor misverstanden zorgt. Er gelden diverse beoordelingselementen bij elke uitkeringsinstantie afzonderlijk voor het onderscheid tussen samenwonend en alleenstaand.

1

Genoemd naar het dorpje in Pennsylvania USA waar voor het eerst dit effect op wetenschappelijke wijze werd opgemeten. In vergelijking met mensen die in een klassieke gezinsstructuur leven. Niet alleen door het delen van middelen en ruimtes, maar ook door het feit van in een hechte gemeenschap te leven. Bron: Paiss Abraham, "The Roseto Effect", 2004

Aangezien de ontwikkeling van cowonen- en cohousingprojecten nog steeds niet evident is in ons land. Dat komt onder meer door de moeilijkheid van het vinden en kunnen verwerven van geschikte en betaalbare sites. De opstartfase is financieel allesbehalve evident en zorgt ervoor dat er velen niet beschermd zijn, dus eigenlijk een zeker risico lopen (t.o.v. bvb. koop op plan).

Aangezien ons pleidooi voor GW komt vanuit de drijfveer om te ijveren voor een warme samenleving waarin verbondenheid en respect belangrijk zijn, staat dit niet los van maatschappelijke uitdagingen zoals klimaat en betaalbaar en kwalitatief wonen in het algemeen. Meer zelfs we zoeken mee naar oplossingen met een breed draagvlak die rekening houden met de verschillende uitdagingen.

We verwijzen hiervoor onder meer naar de volgende standpunten van Samenlevingsopbouw:

- een betaalbare en kwaliteitsvolle woning voor iedereen met woonzekerheid
- rechten voor mensen die kiezen voor andere woonvormen (campingwonen, gemeenschappelijk wonen)

Uit het memorandum van Steunpunt tot Armoedebestrijding (december 2018):

- samenwonen erkennen, ondersteunen en aanmoedigen

Verder sluit ons pleidooi aan bij opinies en visies van oa. Bond Beter Leefmilieu, Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, de Vlaams Bouwmeester, Vlaams ouderenbeleidsplan.

Gelet op alle bovenstaande argumenten voert Samenhuizen vzw een pleidooi voor de noodzakelijke andere cultuur en aangepaste houding tegenover gemeenschappelijk wonen. In het algemeen zou wonen moeten evolueren naar een common, en niet of veel minder aan speculatie onderhevig mogen zijn. Hogere overheden moeten GW **minstens faciliteren en mensen die het overwegen zelfs aanmoedigen**.

2. Voorstellen

Gelet op bovenstaande argumenten formuleert Samenhuizen vzw volgende voorstellen aan de VLAAMSE OVERHEID:

Bouw verder op de resoluties van de Vlaamse Overheid van 2009 en van 2015 over gemeenschappelijk wonen en op de initiatieven (studieopdrachten, proefomgeving, ...).

Concreet:

PER TYPE GW

– WONINGDELEN

Blijf het **woningdelen** als niet-klassiek gezin in een 'eengezinswoning' of appartement mogelijk houden.

– ZORGWONEN

Maak de voorwaarden tot **zorgwonen** minder streng. Maak de aparte nummering/inschrijving in het Rijksregister ook mogelijk wanneer de badkamer én de keuken gedeeld wordt. (link met federale bevoegdheid) Voor grotere woningen moet het mogelijk zijn om twee bijkomende units te melden (ipv de huidige enkele extra unit).

– CO-WONEN en COHOUSING

Maak **verhuur binnen het sociale huurstelsel** en **SVK-verhuur** van een aantal woonunits in een gemeenschappelijk woonproject mogelijk. (zie proefomgeving experimenteel wonen, opvolgpunt uitzondering op toewijzingsregels)

Maak **terreinen** mogelijk voor de totstandkoming van tiny house communities, al dan niet als experimenteerplek om tevens low impact living en/of andere bouw- en woonvormen uit te testen.

Sluit dubbele belasting via de **registratierechten** uit voor opstartende projecten. Zie Michel Maus VUB.

Ondersteun de ontwikkeling van **Community Land Trusts** zoals deze in Brussel en in het buitenland om betaalbaar wonen over de generaties heen te waarborgen. Zie Vlaams CLT Platform.

COLLECTIEF BOUWEN

Faciliteer collectief bouwen (zie CPO Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in Nederland en de bouwgroepen in Duitsland). Deze praktijk heeft op zich al een meerwaarde ten opzichte van onze hoofdzakelijk individuele bouw- en wooncultuur. Voorts zal deze ervaring ook ten goede komen voor projecten GW. Zie ook pleidooi Vlaams Bouwmeester.

COÖPERATIEF BOUWEN EN WONEN

Stimuleer **wooncoöperaties**. Zo kunnen bvb. de rechten op premies en fiscale regimes (woonbonus) geheroriënteerd worden naar GW en coöperatief wonen. GW-projecten die voor een coöperatieve structuur kiezen, kunnen dat dan zonder zorgen doen, zonder bijkomende (financiële) nadelen.

OUDEREN

Ga verder in het **stimuleren van GW voor ouderen** zoals in het Vlaams ouderenbeleidsplan 2015-2020 aangegeven is. Voer een actief beleid naar de ontwikkeling van woongroepen van en door ouderen. Er kan gedacht worden aan een 'verhuispremie' om 50-plussers aan te moedigen hun gezinswoning in te ruilen voor een kleinere woning in een gemeenschappelijk woonproject. Daarvoor moet het aanbod er ook voldoende en voldoende nabij/lokaal zijn. Daarom pleiten we voor één bijkomend GW-project per gemeente op middellange termijn, in totaal **300 nieuwe projecten**. Om dit te bereiken dient er een plan opgemaakt te worden en de nodige middelen voorzien worden.

ALGEMEEN

Informeel over de diverse mogelijkheden van GW, ook over de formule 'Tijdelijk wonen'. Een grotere bekendheid maakt dat de mensen GW sneller gaan overwegen.

Werk een **beleidskader voor gemeenschappelijk wonen** uit ter uitvoer van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Hierin kunnen concrete acties ter bevordering van een of meerdere vormen van gemeenschappelijk wonen gepland en gebudgetteerd worden.

Blijf **Samenhuizen vzw als socio-culturele beweging** ondersteunen. Daarnaast lijkt een bijkomende ondersteuning van Samenhuizen vzw **als kenniscentrum** wenselijk.

Gelet op bovenstaande argumenten formuleert Samenhuizen vzw volgende voorstellen aan de BRUSSELSE OVERHEID:

Een uitzondering op de stedenbouwkundige lasten (zie arrest van 26 september 2013) inschrijven voor cohousing-projecten.

Gelet op bovenstaande argumenten formuleert Samenhuizen vzw volgende voorstellen aan de BELGISCHE OVERHEID:

WONINGDELEN

In eerste instantie: een consequente standaard voorlichting bij inschrijving in het Rijksregister van de alleenstaande woningdeler over de mogelijke gevolgen (indien 'samenwonende') en hoe het tegendeel te bewijzen (bij uitkeringsinstanties).

In tweede instantie: een aparte codering toepassen voor alleenstaande woningdelers (bvb. IT 120, code 20)

ZORGWONEN

Maak de aparte nummering/inschrijving in het Rijksregister ook mogelijk wanneer de badkamer én de keuken gedeeld wordt.

COWONEN EN COHOUSING

Zorg voor een juridisch kader dat rekening houdt met de specificiteiten van cowonen- en cohousingprojecten (zie Notaris Congres 2017).

COÖPERATIEF BOUWEN EN WONEN

Stimuleer wooncoöperaties. Maak de wetgeving rond erkende coöperatieve vennootschappen ook geschikt voor het organiseren van wonen, waaronder ook woningdelen, cowonen en cohousing.

KWETSBARE GROEPEN

Zorg voor een kader voor **solidaire woningen** (zie studie Label Solidair wonen).

FISCALITEIT

Door de **uitbreiding van de 6% BTW-regeling** kunnen zorgwonen, GW in het algemeen (zie Michel Maus VUB) en coöperatief wonen aangemoedigd worden.

Aandachtspunten voor de verschillende voorstellen zijn terug te vinden in de nota's van onze Rondetafels.

Samenhuizen vzw

Met dank aan de Vlaamse overheid.