

# Welkom ! webinar start om 9u30 stipt!

Terwijl je wacht

***Hoe kan je als lokaal bestuur gemeenschappelijk  
wonen faciliteren ?***

Gebruik de QR-code of volg de link (chat):

<https://padlet.com/ellendetroyer/Gemwonen>

en formuleer je antwoord. Dank je wel



PIVO  
VLAAMS-BRABANT



# Gemeenschappelijk wonen in je lokaal beleid - 2

*Hoe kan het lokaal regelgevend kader  
gemeenschappelijk wonen faciliteren*

- 21/10/2021 Erik Grietens en Trui Maes



PIVO  
VLAAMS-BRABANT



# 'Gemeenschappelijk wonen in je lokaal beleid'

## Doelgroep: lokale besturen & woonactoren

**23/09** Wat is gemeenschappelijk wonen? Hoe ga je er mee aan de slag?

**21/10** Hoe kan het lokaal regelgevend kader GW faciliteren?

**25/11** Hoe kan je gronden en panden voor GW aanbieden?

**16/12** Welke mogelijkheden biedt GW voor kwetsbare doelgroepen? (3u!)

**20/01** Zorgwonen, kleinschalig wonen en solidair samenhuizen: hoe ga je er mee aan de slag? (3u!)

**17/02** Afsluitende intervisie over GW in stedelijke/niet-stedelijke context (3u!)





# Introductie

*Korte opfrissing sessie 1*



# GW in de Vlaamse regelgeving?



## Vlaamse Codex Wonen [VWC]

*woonvorm in een gebouw(complex) dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimum twee huishoudens op vrijwillige basis minimum één leefruimte delen en daarnaast elk over minimum één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer*

**Samenhuizen vzw voegt toe:**



*omwille van de sociale en ecologische meerwaarde voor de bewoners, buurt en samenleving*

# GW in de Vlaamse regelgeving?



## Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening [VCRO]

**zorgwonen** = één ondergeschikte woning in/uitpandig voor 65+jr of zorgsituatie

**tijdelijk wonen** = woonrecht in één ondergeschikte woning voor vluchtelingen, asielzoekers of voor bewoners wiens woning onbewoonbaar verklaard is

= beperkte duur, meldingsplicht (begin/einde)



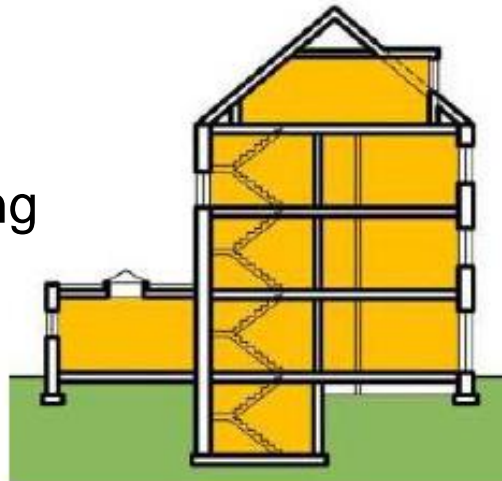
**(niet-) zelfstandige woning** veronderstelt (niet) te beschikken over een eigen keuken, bad/douche én toilet

**kamer** = “niet-zelfstandige woning” o.m. ook “tijdelijk wonen voor seizoenarbeiders” op kamers

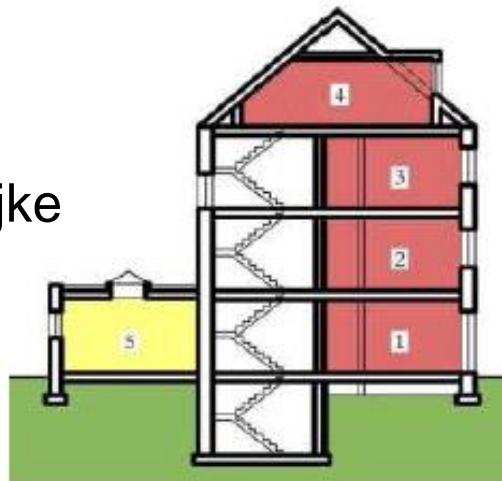



# VCW – technische richtlijnen

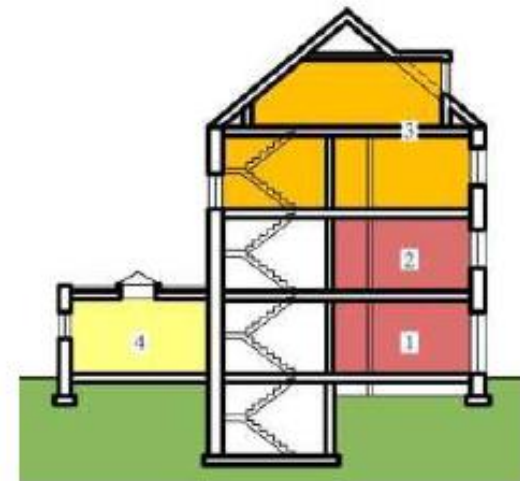
 Zelfstandige woning



 NIET-zelfstandige woning



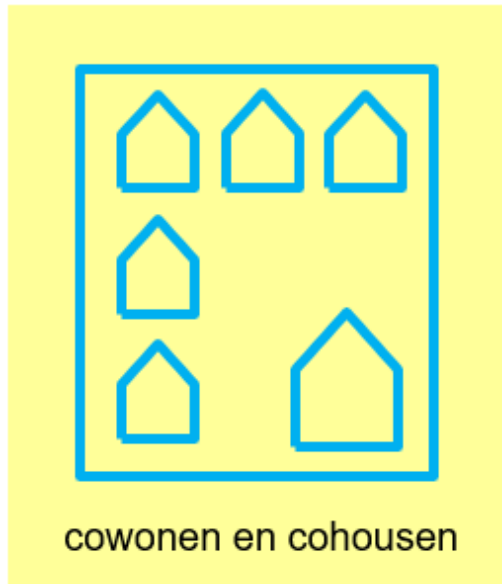
 Gemeenschappelijke functie(s)



# GW-TYPES: twee basisvormen

Koepelterm = gemeenschappelijk wonen [GW]  
of samenhuizen (of VIBr: 'woningdelen')

autonome woningen + gedeelde ruimtes	
<b>Cowonen</b> met beperkte gedeelde ruimtes	<b>Cohousen</b> met veel gedeelde ruimtes



Onder één dak + gedeelde ruimtes	
<b>Woon- groep</b> met beperkte gedeelde ruimtes	<b>Leef- gemeen- schap</b> met veel gedeelde ruimtes

+ combinaties en tussenvormen



# GW = 'wonen met meer-waarde'

## praktisch

kinderopvang  
activiteiten  
hulp en steun  
samenwerken



## samen leven

gezelschap  
contact  
veiligheid  
solidariteit



energiegebruik  
compact wonen  
autodelen  
natuurbehoud



## ecologisch

## maatschappij

inclusie  
betaalbaarheid  
erfgoed bewaren  
buurt cohesie





## Ecologische meerwaarde

- Optimaal ruimtegebruik: herbestemming, compact, groen en ontharding
- betaalbare collectieve eco-bio opties : materialen, waterbeheer, energie ..
- lokaal voedselproductie, afvalbeheer, wijkcompostering, recyclage, ruil
- deelcultuur in collectiviteit, parkeercluster, autodelen, swapping, sharing,



# Ruimtelijk rendement

- ecologisch verantwoord gebruik van de ruimte, compact bouwen

Klassieke verkaveling vs. cohousing  
beide 34 woonsten  
(Cohousing Windsong, CA)



ruimtegebruik

verharding



rioleringen

Samenhuizen 17-8-2012



# Wil je GW inbouwen in je beleid?

## Werk een visie uit → DOELSTELLING

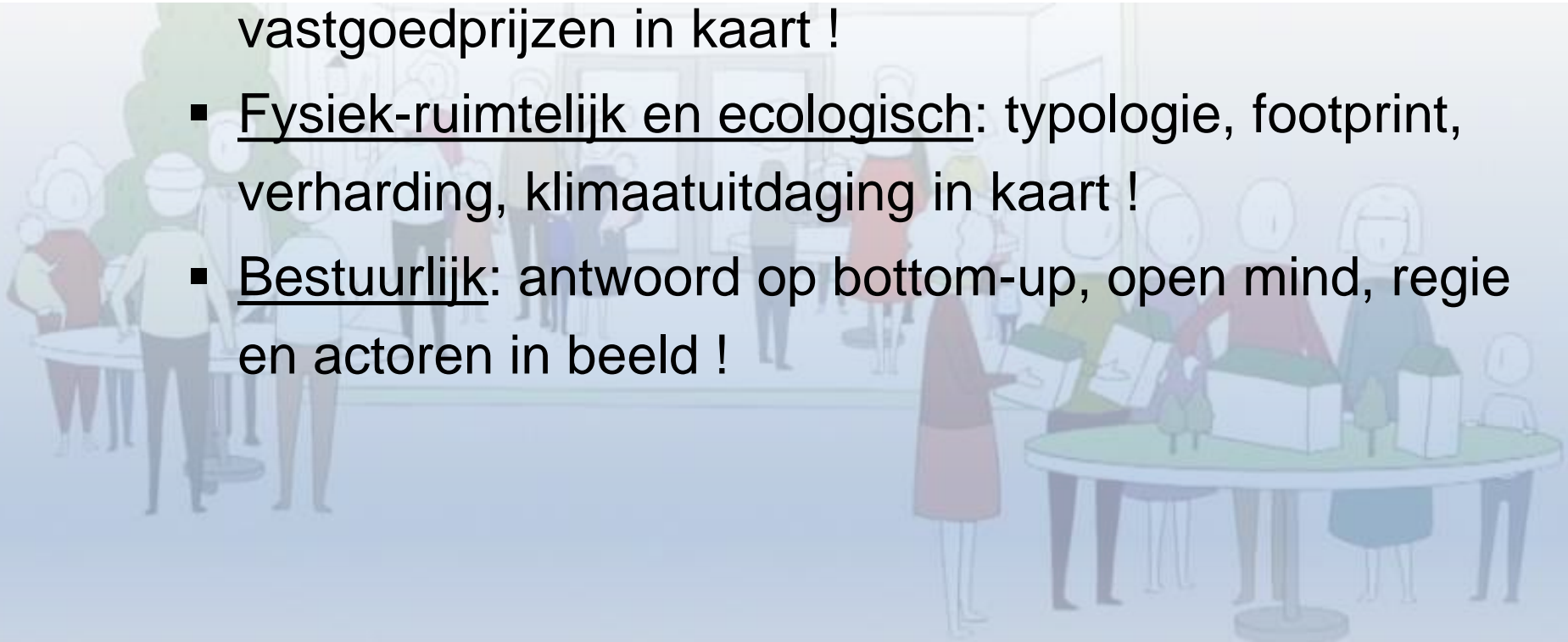
- **doelgroepen** (senioren, jongeren, alleenstaande ouders ...)
- welzijn, **zorg** (mensen met beperking, vluchtelingen, ...)
- **ecologische duurzaamheid**  
(kernverdichting, mix, mobiliteit, water/groen, energie ...)
- **betaalbaar** wonen aanbieden  
(sociale huur, CLT, erfpacht, ...)
- dynamiseren van de **buurt**  
(ontmoeting, cohesie, samenwerking, ...)
- 'moeilijke' sites (ruimte delen, **erfgoed** herwaarderen, ...)
- de vraag naar **gemeenschappelijk wonen** beantwoorden ...
- ...



# Wil je GW inbouwen in je beleid?

## Wat is de context ? Lokale noden & uitdaging !

- Demografisch: evolutie huishoudens in kaart !
- Sociaal-economisch: armoede, betaalbaarheid, vastgoedprijzen in kaart !
- Fysiek-ruimtelijk en ecologisch: typologie, footprint, verharding, klimaatuitdaging in kaart !
- Bestuurlijk: antwoord op bottom-up, open mind, regie en actoren in beeld !



# Wil je GW inbouwen in je beleid?

## Wat is het potentieel ?

- verlaten sites & gebouwen, erfgoed, leegstand
  - Inzetten van eigen vastgoed voor projectontwikkeling of groepsbouw: GW-projectoproep, projectdefinitie
  - Ingaan op aanvragen voor particuliere gronden en panden: herbestemming, sloop & vervangbouw ...
- ➔ Belang van **locatietoets**: ontsluiting, nabijheid kern, voorzieningen, ruimtelijk rendement, planningskader ...
- ➔ Belang van **haalbaarheidstudie, partnerschap** !



# “samenhuizen in je lokaal beleid”

Steden en gemeenten kunnen aan de slag door volgende **VIJF BOUWSTENEN** in hun beleid in te bouwen:



1. Een positief klimaat creëren rond goed nabuurschap, delen en lokale inspraak
2. **Gemeenschappelijk wonen ondersteunen & faciliteren**
3. Gemeenschappelijk wonen promoten
4. Samenwerken en overleggen rond gemeenschappelijk wonen
5. Een pilotproject in de gemeente initiëren of ondersteunen



# Inhoud sessie 2 lokale regelgeving

1. Planning
  11. Kader Beleidsplannen Ruimte
  12. Bestemmingsplannen/RUP's
2. Verordeningen en Vergunningenbeleid
3. Grondbeleid
4. Stappenplan & aanbod



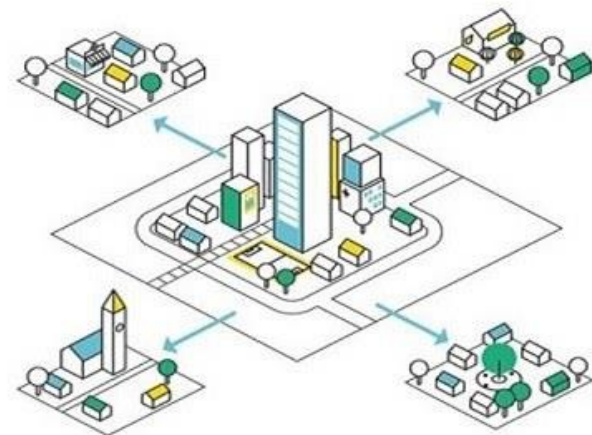


# 1. Planning

*Van structuurplan naar beleidsplan*

# Beleidsplannen Ruimte

- Beleidsplan Ruimte Vlaanderen als kader
  - Strategische visie: ruimtelijk rendement verhogen, open ruimte bewaren
  - 10 kernkwaliteiten: gedeeld en meervoudig gebruik, aanpasbaarheid, klimaatbestendig, energiezuinig, waarden erfgoed, inclusief samenleven,...
  - Gemeenschappelijk wonen speelt daar perfect op in



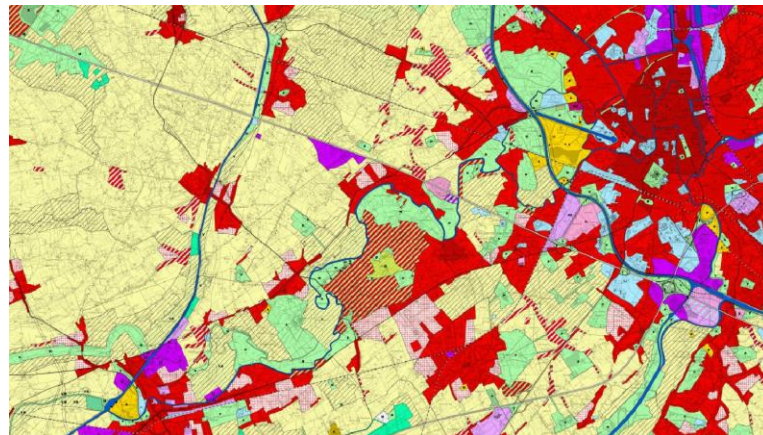
# Beleidsplannen Ruimte

- Gemeentelijk beleidsplan ruimte
  - Geel als pionier
  - Eenzijdige verkavelingen -> collectieve woonvormen en collectief (ruimte)gebruik



# Bestemmingsplannen

- Gewestplannen
  - Bestemming wonen: geen probleem, brede invulling
  - Buiten de zone:
    - Parkgebied en Agrarisch gebied: altijd RUP nodig om aantal woonegelegenheden te wijzigen
    - Uitzondering voor erfgoed op inventaris



# RUP Landen

## Landen RUP

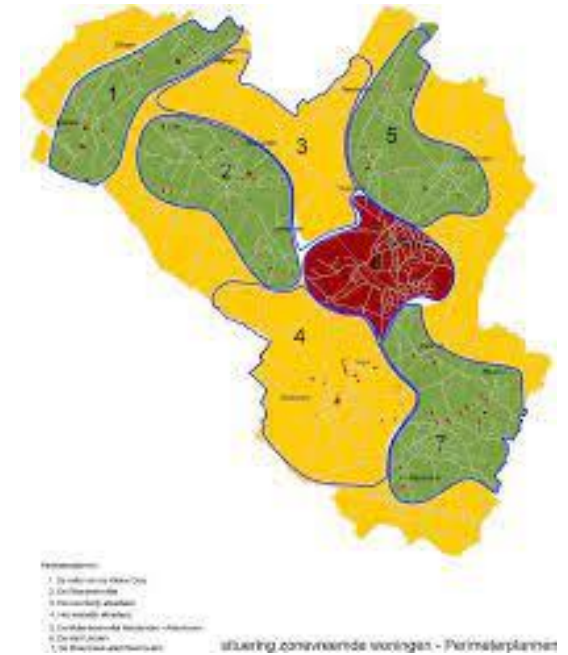
RUP Zonevremde woningen Landen:  
oplossing voor vierkantshoeves.

De stad heeft een inventaris opgemaakt  
van alle zonevremde gebouwen.

Bij de afweging wordt er een onderscheid  
gemaakt naargelang de kwetsbaarheid  
van een gebied, de eigenheid van een  
gebied of de interactie met bestaande  
woongebieden.

Voor de waardevolle gebouwen behoort  
een herbestemming tot meergezinswoning  
tot de mogelijkheden.

(Woningdelen, Prov.VL-Brabant, 2009)



# GWP parkgebied

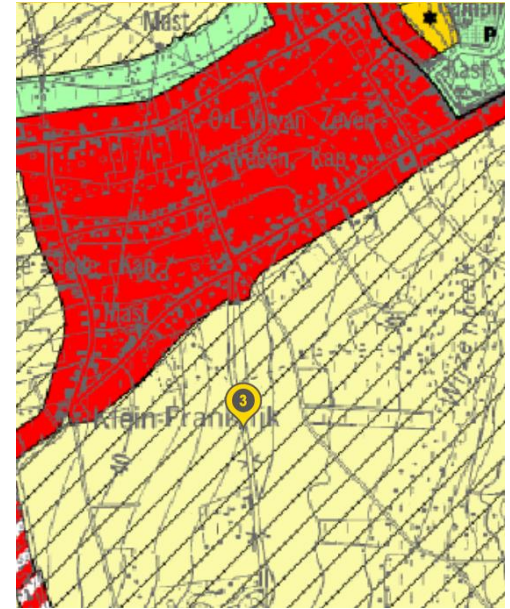
*cohousen in het  
Passionistenklooster*



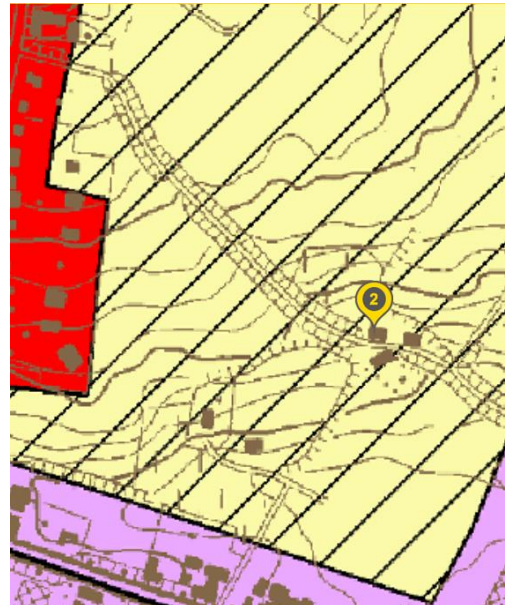
# GWP agrarisch gebied

*landschappelijk waardevol*

*woongroepen*



**GRUP**



# Poll 1

**Laat je GW toe in agrarisch gebied?**

**0** neen, dat kan absoluut niet

**0** neen tenzij het erfgoed is

**0** neen tenzij op fietsafstand van een station

**0** ja maar enkel aansluitend bij de kern

**0** ja maar enkel op fietsafstand van een station  
én aansluitend bij de kern





# Gemeentelijke bestemmingsplannen

## Oude BPA's

- Vaak enkel eengezinswoningen toegelaten door inrichtingsvoorschriften
- Gemeente kan overrulen:
  - Voor hoger ruimtelijk rendement
  - Aantal woongelegenheden verhogen, VTI, bouwhoogtes en dieptes wijzigen,...
  - Bouwen in tweede lijn
  - Bestemming wijzigen kan niet
  - Initiatief bij CBS, beslissing gemeenteraad
  - Openbaar onderzoek



# Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

- Aandacht voor flexibele voorschriften, niet té gedetailleerd gaan (cfr. oude BPA's)
- Trend: RUP's om appartementisering tegen te gaan
  - Dan best uitzondering voorzien gemeenschappelijk wonen
- Aandacht voor opdelen van woningen



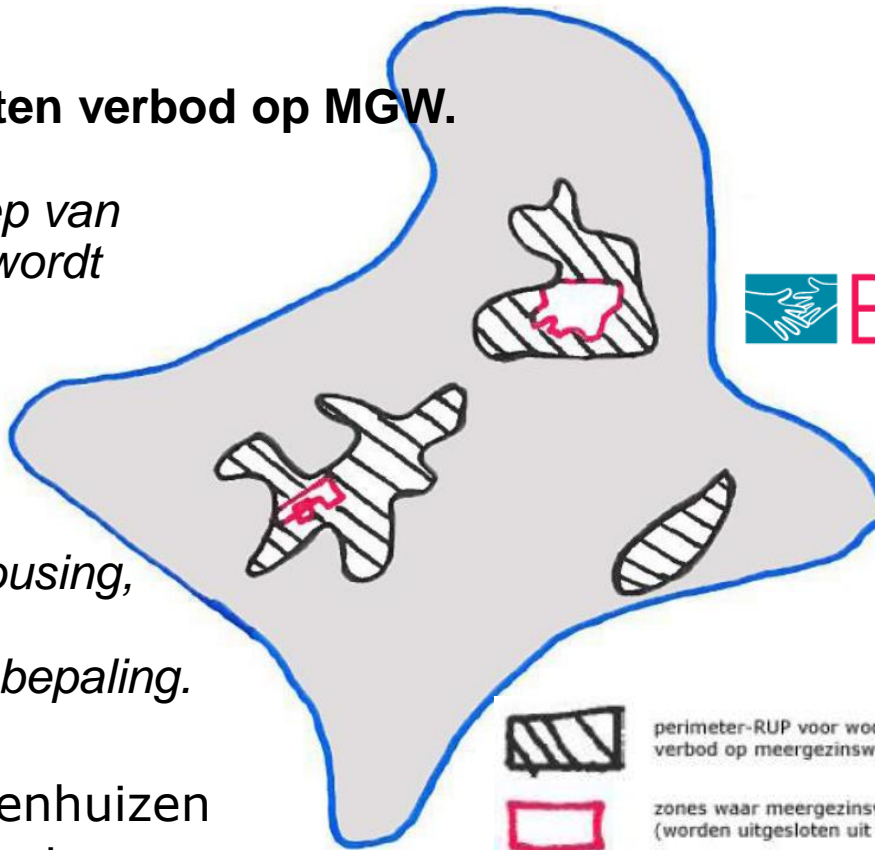
# Appartementen


## RUP Bertem

Bestemmingsvoorschriften verbod op MGW.

*Huisvesting voor een groep van samenlevende personen wordt NIET beschouwd als aparte woonentiteiten en dus ook niet als (onderdeel van) MGW. Woonvormen als assistentiewoningen, cohousing, zorgwoningen vallen dus niet onder de verbodsbepaling.*

Cohousing, GW of samenhuizen is uitgebreid gedefinieerd.



-  perimeter-RUP voor woongebieden waar een verbod op meergezinswoningen wordt ingesteld
-  zones waar meergezinswoningen toegelaten zijn (worden uitgesloten uit het perimeter-RUP)
-  niet-woongebieden
-  gemeentegrens

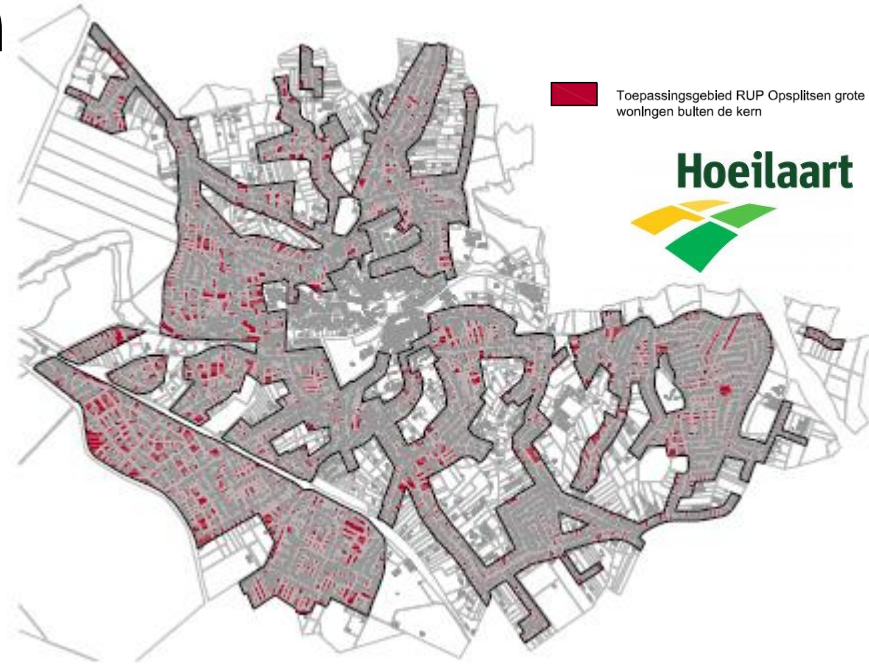


# Meergezinswoningen & opdelen

## Hoeilaart RUP

Opsplitsen grote woningen buiten de kern:  
“min. 1000 m<sup>3</sup> (..) en het pand kent een  
waardevol karakter”

“Hoofdbestemming: meergezinswoningen.  
Nevenbestemming: max. één kantoor- en/of  
praktijkruimte (..); kleinschalige verblijfs-  
accommodatie tot max. 6 kamers (...). Het  
waardevol karakter (...) dient bewaard te blijven”



## Boechout RUP

Het RUP deelt de gemeente op in zones waarin MGW in de toekomst nog kunnen worden gerealiseerd, en zones waar dat niet mogelijk zal zijn. In zones waar dat niet mogelijk zal zijn, kan uitz verkregen worden voor een aantal panden die zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en die in aanmerking komen voor opdeling ten behoeve van zorgwonen en cohousing, en voor andere ontwikkelingen via een gebiedsgericht RUP.



# RUP: nog enkele voorbeelden

## Zemst, RUP Molenveld

“MGW zijn niet toegelaten, tenzij in het kader van een duurzaam woonproject (bv. cohousing, ...).”



## Londerzeel, RUP het Klemen Dorp

“Dichtheid en gabariet (i.p.v. één of meergezinswoningen)”



x	
a	b
c	d

- a: het minimaal - maximaal aantal woningen
- b: het maximaal aantal bouwlagen
- c: de maximale bezettingscoëfficiënt (maximale bebouwbare oppervlakte in %)
- d: de maximale netto-vloer/terreinindex
- x: de terreinoppervlakte

# verdichting & gemeenschappelijk wonen

## RUP Ternat 'bebouwde ruimte'



### Startnota 2020

Doel versterking van kerngebieden: strategisch project voor de afbakening van zones voor verdichting >> waar is er plaats voor MGW, waar kunnen meer bouwlagen, welk binnengebied kan verdicht worden, met aandacht voor publieke ruimte, parkeren, wonen en complementaire functies.

HOE?

categorisering +

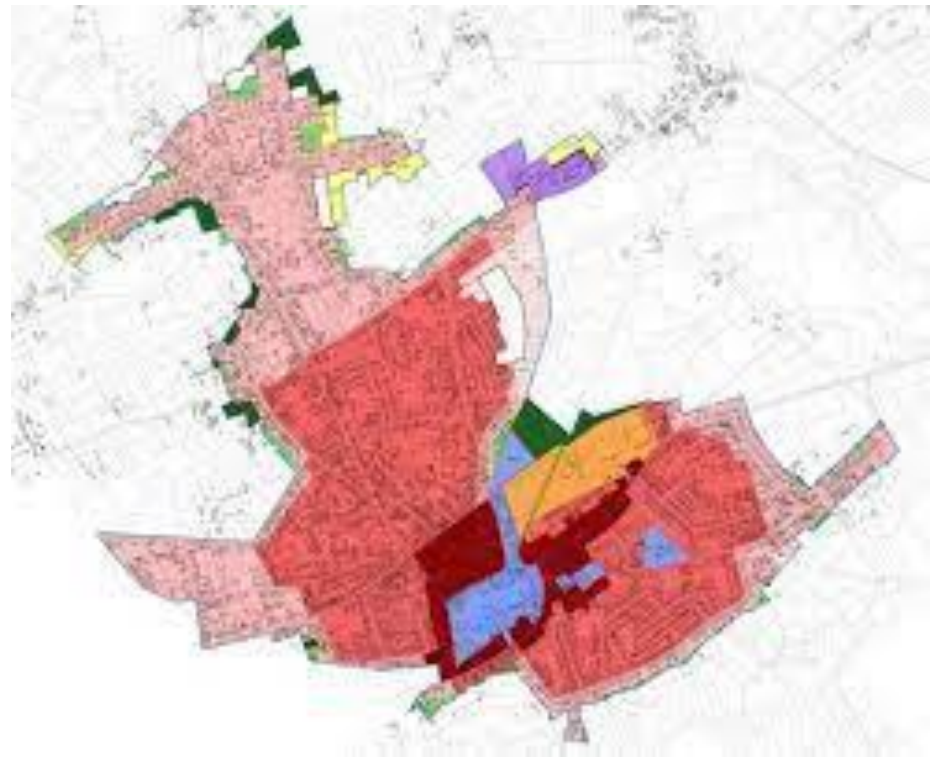
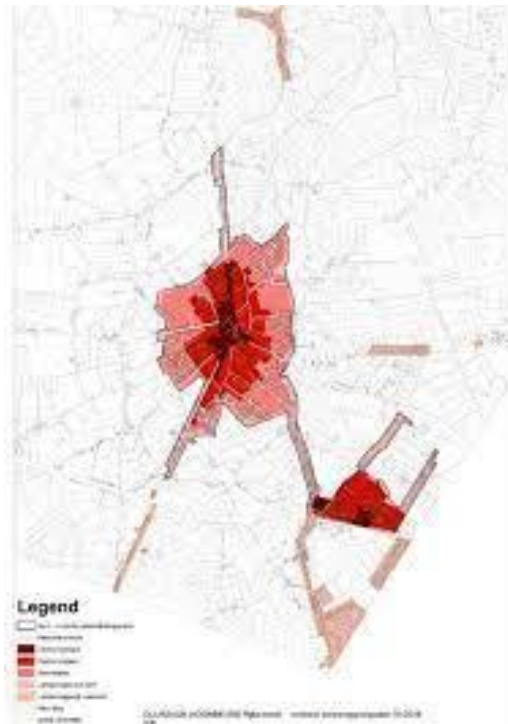
toekennen strategieën

	kernweefsel - type 1	kernweefsel - type 2	te versterken woonweefsel	landelijk wonen	wonen in het groen
meergezinswoningen toelaten	+++	++	+	0	0
vergroten te realiseren vloeroppervlakte	+++	++	+	0	0
alternatieve woonconfiguratie en -typologieën stimuleren	++	++	++	++	++
inbreiding faciliteren	+++	++	+	0	0
opsplitsen grote woningen mogelijk maken	++	++	++	+	0
cohousing faciliteren	+	+	+	+	+
strategie ...					



# Woonomgevingsplan en RUP Kern

Vorselaar - IOK



# POLL 2

## Hoe denk je over het opdelen van eengezinswoningen ?

- 0 we moeten EGW beschermen voor gezinnen
- 0 dit kan enkel in de kern, niet in de open ruimte
- 0 enkel als de woning groot genoeg is (min. m2 opp)
- 0 dit moet altijd kunnen, beter dan nieuwbouw en opnieuw grond innemen ifv de groei van huishoudens
- 0 waarom opdelen? we willen vooral het huisdelen in onderbezette woningen stimuleren







## **2. Verordeningen en vergunningenbeleid**

# Verordeningen

- Definitie gemeenschappelijk wonen opnemen
- Randvoorwaarden vastleggen: bv. parkeren
- Beheer regelen
- Opdelen te grote woningen: enorme kans. Kan in theorie gans de woningbehoefte opvangen
- Verordening geeft duidelijkheid waar en wanneer het kan

# Voorbeelden



- Ruimtelijk criterium: privéwoningen en gemeenschappelijke delen
- 4 sociale criteria: participatief / intentioneel / gemeenschappelijke voorzieningen / management door bewoners
- Voordelen voor deze projecten, bv afwijking P-norm



# Voorbeelden



## GIMBERGEN

- Definitie gemeenschappelijk wonen
  - Ruimte delen
  - Zelfbeheer
- Afwijking parkeernorm mogelijk
- Duurzame quickscan verplicht voor gemeenschappelijk wonen
- Opsplitsen vanaf 180 m<sup>2</sup>
- Regels over samenvoegen



# Voorbeelden

Gent – opdelen woningen

Algemeen bouwreglement

- Voorheen min. oppervlakte 250 m<sup>2</sup>
- 2018 gewijzigd naar 220 m<sup>2</sup>
- Bescherming gezinswoningen

## Algemeen Bouwreglement

Stedenbouwkundige verordening  
van de Stad Gent

# Nog voorbeelden

## Rotselaar (2017)

Verordening 'Wonen in meervoud'



## Zaventem (2020)

Verordening kernversterking

Verordening parkeren



# Nog andere voorbeelden

## Leuven

**Kotmadam-formule**: eigenaar-bewoner verhuurt max. drie kamers of één studio aan alleenstaanden, koppels, gezinnen of studenten via een tijdelijk vergunning (5jr en verlengbaar): voorzieningen mogen gedeeld worden maar de hoofdwoning is min. 110m<sup>2</sup>. Huurders worden gedomicilieerd (afz subnrs). (Leuven, 2013 !).

In het **hospita-systeem** is het toegelaten dat een eigenaar-bewoner een kamer verhuurt aan een persoon (studenten, kwetsbare groepen), losgekoppeld van de min. opp. 250 m<sup>2</sup> voor een niet-opdeelbare woning (bouwreglement), en losgekoppeld van het Kamerdecreet. (Gent, 2016).

*In Gent zijn de regels vh OCMW geactualiseerd. Er is nu een duidelijke afbakening tussen 'kamerwonen' en 'kostendelend samenwonen' dat voortaan samenhuizen heet. Kamerwonen kan nu ook in een traditionele éénsgezinswoning. Het is goed dat hiervoor concretere criteria aangereikt worden, dit biedt zowel maatschappelijk assistent als cliënten meer houvast. (OCMW Gent, 19.11.2013 !)*





# Nota 'Samenhuizen en parkeren'



- Algemene introductie
- Parkeerverordening uitgaand van **maximum** P-normen auto's en **minimum** P-normen voor fietsen
- Specifieke norm bij **projectoproepen** voor GW e.a. ontwikkelingen
- Omgaan met P-normen voor **particuliere projecten**
- Lagere P-norm bij **Autodelen**
- **Inspiratie**: voorbeelden uit Vlaanderen & buitenland

# Voorbeelden

## Gent 'parkeerrichtlijnen' (project min. 5won)

FUNCTIE	RODE ZONE	ORANJE ZONE	GELE ZONE	GROENE ZONE	WITTE ZONE	ZUIDELIJKE MOZAIEK	AANDEEL BEZOEKERS IN TOTAAL
Sociale huurwoning	max. 0,4	0,4 - 0,6	0,4 - 0,6	0,4 - 0,6	min. 0,4	-	excl. bezoekers
Studentenwoningen	0	0	0	0	0	-	excl. bezoekers
Serviceflats/assistentiewoningen	max 0,4	0,2 - 0,6	0,2 - 0,6	0,2 - 0,6	min. 0,4	-	0,15 per woning excl. bezoekers
Woning / studio's	max. 0,6	0,6 - 0,8	0,6 - 0,8	0,6 - 1	0,8 - 2	-	excl. bezoekers
Bezoekers	0	0	0	min. 0,1	0,2 - 0,5	-	

**Leuven:** bewonerskaart betalend, max 2/wu OF meer indien opdeling vergund of GW = zorgwonen, beschutwonen, gemeenschap. Gratis voor autodelers ...



# 10 units / 3 parkeerplaatsen

Richtlijnen mee gegeven bij projectoproep **CoHo JEAN**

Max 0,6 pp **min** 20% indien autodelen (mits garantie in statuten) en **min** 10% indien extra fietsstalling

**[Bijgaardehof:**  
3x cohousing of  
59 units / 25pp]



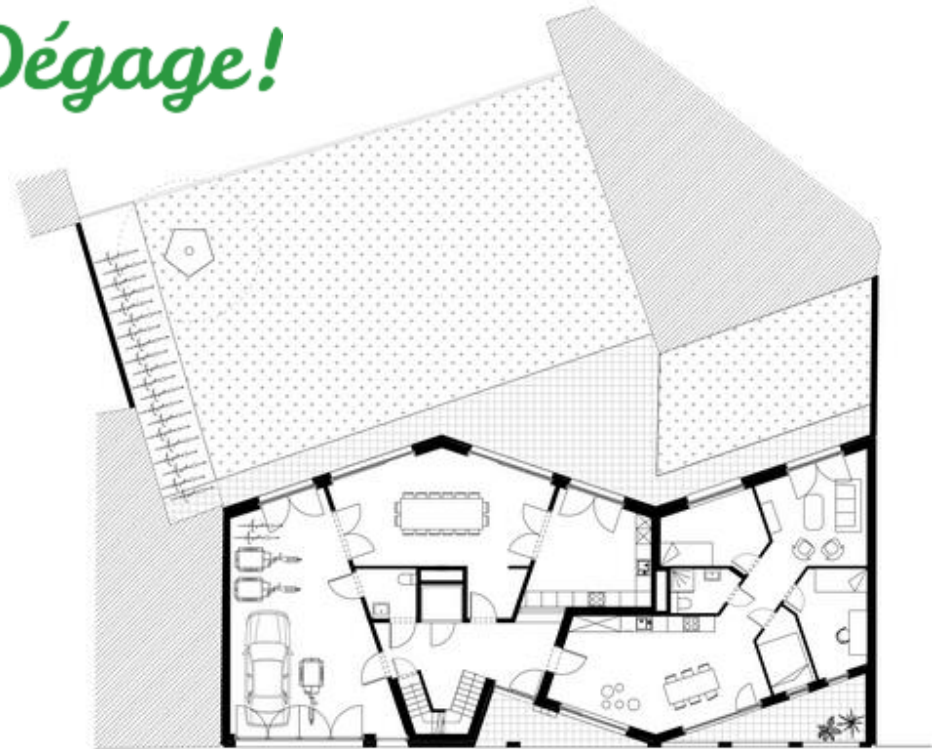
# 8 units / [1] parkeerplaats



CoHo  
onderhandelt

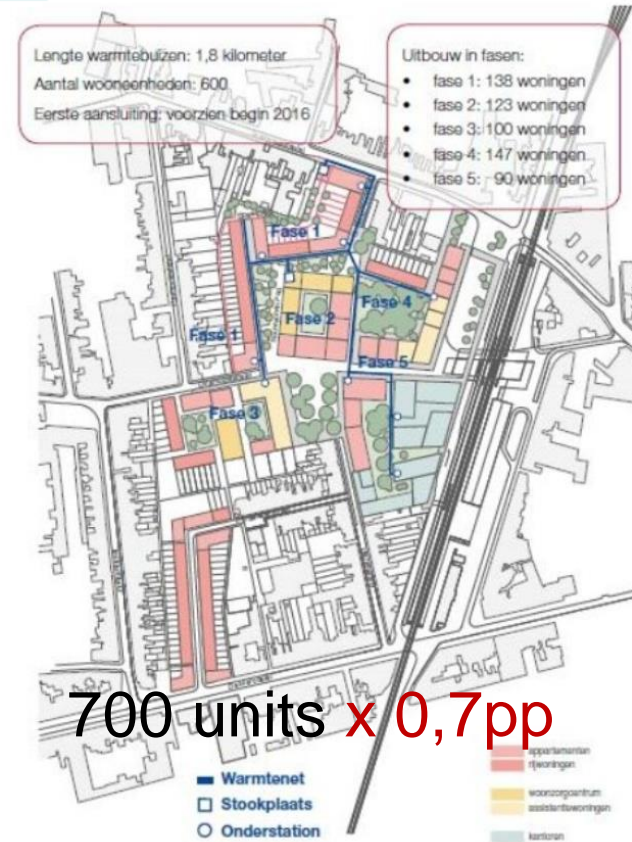


*Dégage!*



# Parkeren in private wijkontwikkeling

1200 units  $\times 1,4pp$  in fase 1  
ambitie 0,8pp in 2038



# Nota 'Samenhuizen en parkeren' 2



- Voorbeelden uit Inspiratieboek van Autodelen.net ['Gedeelde mobiliteit bij woningbouwlocaties'](#)
- Inspiratie uit Nederland
- e.a. landen o.m. Duitsland vaak inherent aan GW



kennisplatform  
**CROW**

P-norm afstemmen op BVO !  
Afstemmen op gevelbreedte?  
Wel/niet opdelen ngl P-ruimte?



# Duitsland als voorbeeld !

## ▪ Cohousing

[Anders Wonen eG](#) Bremen: 23 wu x 0,22pp

[Lebens\(t\)raum Johannisthal - Am](#)

[Rundling](#), Berlin, 22 wu x 0,3 pp

[Mehrgenerationen-Wohnprojekt Amaryllis](#)

[eG](#), Bonn: 32 wu x 0,5 pp

[Frauen Wohn- Baugenossenschaft](#),

München: 49 wu x 0,6 pp

## ▪ Studenten

Wuppertal [Wohnheim "Neue Burse"](#): 253wu géén auto / 323 wu x 0,22

Stuttgart [Wohnheim als Erdhügelhäuser](#):

126 wu géén auto / 158 wu x 0,2

Kaiserslautern [ESA-Studierendenwohnheim](#)

18 wu géén auto / 20 wu x 0,1

[Klimaschutzsiedlung "Am Kornweg"](#): 48wu

autovrij op 60 wu rond gemeenschappelijke binnentuin x 0,2 pp; verlaagde norm mits men afziet van de auto!.

## ▪ WIJKprojecten, diverse schaal !

[Unterneustadt Kassel](#): 87wu x 0,1 pp

[Gartenhofsiedlung Weißenburg](#) Munster: 110 hh geen auto / 138 wu x 0,2 pp

[Autofreie Siedlung Saarlandstraße](#) Hamburg: 143 hh geen auto / 170 wu x 0,15 pp

[Möckernkiez eG](#) Berlin: 471 wu x 0,25 pp

[Stellwerk 60](#) Köln-Nippes: 460 wu x 0,38 pp

[Klima- und Holzbaquartier "Ellener Hof"](#)

Bremen: 500 wu x 0,5 pp

[Französisches Viertel](#) Tübingen: 1100 wu x 0,6pp

[Nachhaltiger Modellstadtteil Vauban](#), Freiburg: 2600 wu x 0,42 pp. In 2009 40% hh „autofrei“

**Wogeno eG coöp-projecten** hanteert al 20jr P-norm 0,5/wu ! Vandaag is 0,38 al voldoende, nog verlagen naar 0,28 → besparen op ondergronds parkeren = financiële reserve voor eco-bouwen!



# Aandachtspunten

Bij verlaagde P-norm tgv autodelen:

- Meer ruimte voor **fietsenstalling**
- **Geen** bewonerskaart meer, wel 'engagement'
- **Wel/geen** aansluiting bij officiële autodeler
- Ontwikkelaar voorziet als compensatie voor pp een **deelauto = moeilijk** (deel van coöperatieve?)

**Bewonerskaart per adres:**

QUID?

Huisdelers slechts één bewonerskaart voor autodelen

**Flankerend:** autobezitter moet parkeerplaats aankopen/huren; wie geen auto heeft krijgt goedkoper abonnement OV/autodelen





# Nota 'Samenhuizen en parkeren' 3



- <https://www.samenhuizen.be/nota-parkeren-samenhuizen>
- Publiek (en gratis) beschikbaar op de website van Samenhuizen
- Mits Samenhuizen-bron te vermelden en ons te informeren in welk verband deze info werd gebruikt
- Feedback en aanvulling steeds welkom; ook vanuit de GW-projecten zorgt Samenhuizen voor een update

**WANT** *al lerend doen en al doende leren*  
incl. pilots en voorbeeldprojecten, inspiratie en  
ervaring uitwisselen





**PAUZE**



# Vergunningen

- Steeds toetsen aan:
  - Wettelijkheid
  - Goede ruimtelijke ordening
  - Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Maak van gemeenschappelijk wonen dus een beleidsmatig gewenste ontwikkeling
- Oude verkavelingsvergunningen: geen weigeringsgrond voor hoger ruimtelijk rendement – zie regeling oude BPA's



<https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/gebouw>

### Kleine werken op en rond een gebouw

Kleine werken op en rond een gebouw zijn vaak vrijgesteld van vergunning. Heeft u toch een vergunning of melding nodig, dan kunt u die in veel gevallen aanvragen via het snelInvoerloket. Dat is een vereenvoudigde versie van het Omgevingsloket. In andere gevallen zal toch een volledig aanvraagdossier nodig zijn.

Kies hieronder een type Ingresop voor meer informatie.

<b>Renoveren</b> 	<b>Uitbreiden / aanbouwen</b> 	<b>Vrijstaande bijgebouwen</b> 	<b>Functioniewijziging</b> 
<b>Opsplitsen / zorgwonen</b> 	<b>Tijdelijke constructies</b> 	<b>Tent / stacaravan / mobilhome / opslag</b> 	<b>Slopen</b> 
<b>Reliefwijziging</b> 	<b>Bomen / hegen</b> 	<b>Regenwaterput / brandstoftank / riolering</b> 	<b>Zonnepanelen / schotelantenne / airco / windturbine</b> 
<b>Terras / oprit / zwembad</b> 	<b>Afscheiding / omheining</b> 	<b>Tuinaccessoires</b> 	

# Nutsvoorzieningen !? aansluiting per adres nodig

- ecologisch verantwoord gebruik van de ruimte, compact bouwen

Klassieke verkaveling vs. cohousing  
beide 34 woonsten  
(Cohousing Windsong, CA)



ruimtegebruik

verharding

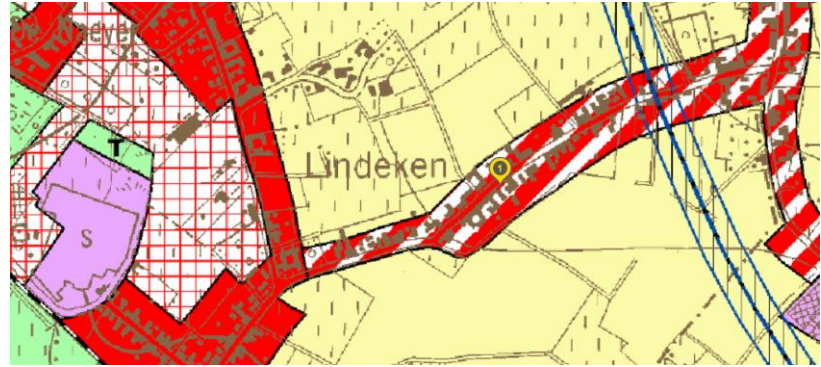


rioleringen



# Bouwen in tweede lijn

Cohousing Huis Elf  
Lebbeke



# POLL 3

## Hoe denk je over bouwen in tweede lijn?

- moet altijd kunnen omwille van ruimtelijk rendement
- dit kan niet als het agrarisch gebied is
- enkel indien er geen hinder is voor de omwonenden
- enkel indien die ruimte ook publiek kan gebruikt worden





## **3. Grondbeleid**

*Sturen in ontwikkelingen*



# Grondbeleid

- Eigen gronden en panden strategisch inzetten:
  - Erfpacht
  - Opstalrecht
  - Verkoop onder voorwaarden
  - Concept Community Land Trust

Vilvoorde zoekt potentiële sites

# Cohousing De Sijs, Leuven



- Erfpacht op eigendom van AGSL
- Jaarlijkse canon 14.000 euro
- In plaats van aankoop 965.000 euro



Nu ook erfpacht in de nieuwe projectoproep *De Boomgaard*

# Opstalrecht

- Bestuur blijft aan het roer staan tijdens ontwikkeling
- Meegroeiwoningen Bargiekaai Gent



## Artikel 5:101 lid 1 Burgerlijk Wetboek:

Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.



# Projectambities CLT-Leuven

- >> meerwaarde creëren voor de **huidige wijk**
- >> betaalbaar wonen in Centrum Leuven in de vorm van een **pilootproject voor CLT Leuven**
- >> kwaliteit door middel van een geïntegreerd en intelligent **groepswoonbouwproject**
- >> bijdrage waar mogelijk richting een **klimaatneutrale stad**
- >> **semipublieke groenzone** met minimale verharding die uitnodigt tot ontmoeting, verwondering en beweging.



Stad Leuven





## 4. Stappenplan en aanbod

Ook lezen, bezoeken, advies ...

# Stappen - kort

- Context & potentieel in kaart
- Visie rond GW: wat wil je bereiken?
- Werk aan het ruimtelijk kader, voorwaarden & faciliterende maatregelen voor vergunningen: flexibiliteit voor GW versus rechtszekerheid
- Voer actief, gericht grond- en pandenbeleid
- Zoek partnerschap voor concrete projecten
- Zorg voor draagvlak, democratische legimiteit



# Rapport GW: Hoe ga je er als lokaal bestuur mee aan de slag? [Prov.VIBrabant](#)

- Hoe kan je woningdeelprojecten stimuleren of ondersteunen?
- Welke impact heeft ruimtelijke ordening op deze materie?
- Analyse van projecten
- Juridische en beleidsmatige analyse van visie tot uitvoering
- Praktische gids (6 strategieën), Checklists
- Beleidsaanbevelingen

WONINGDELEN & RUIMTELIJKE ORDENING  
GEMEENSCHAPPELIJK WONEN  
Hoe ga je er als lokaal bestuur mee aan de slag?



# Rapport Gemeenschappelijk wonen (1)

## ▪ Zes strategieën

1. Waar haal je de kennis omtrent woningdelen en hoe deel je die?
2. Woningdelen is slim met ruimte omgaan !
3. Sites voor woningdelen?
4. Hoe kan woningdelen betaalbaar zijn?
5. Wat met de auto, fiets, collectieve uitrusting?
6. Kwalitatieve projecten woningdelen: hoe kan dat?

WONINGDELEN & RUIMTELIJKE ORDENING  
GEMEENSCHAPPELIJK WONEN  
Hoe ga je er als lokaal bestuur





# Rapport Gemeenschappelijk wonen (2)

## ▪ Checklist Ruimtelijk

wat kan? wat mag?  
wat is gewenst?

- **Macro:** voorzieningen, mobiliteit, geopunt omgeving, collectieve uitrusting (water, energie, warmtenet, afval ...)
- **Meso (buurt):** hergebruik, herwaardering, woontypologie, functionaliteit, buurtuitrusting, impact, gesprek met omwonenden, (semi-) publieke ruimte, parkeren
- **Micro (site):** sanering, dichtheid vs groen/onthard, privé/collectief binnen/buitenruimte; **ook:** min.opp van units bij opdeling, max.uitbreiding in tweede lijn of nevenfunctie; **ook:** collectieve uitrusting, eco-nomen energie, (afval-) water, opslag, materialen, toekomstbestendig (modulair, flexi), normen woonkwaliteit ...

WONINGDELEN & RUIMTELIJKE ORDENING  
WONINGDELEN & RUIMTELIJKE ORDENING  
Hoe ga je er als lokaal bestuur



# Rapport Gemeenschappelijk wonen (3)

- **Checklist sociaal & intentioneel** wat ga je vastklikken?
  - **Garanties voor GW:** projectovereenkomst tussen lokaal bestuur en initiatiefgroep (en/of ontwikkelaar) toetsen a.h.v. voorwaarden, begin/einde zakelijk recht (bvb verkoop, overdracht)
  - **Voorwaarden van GW:** stedenbouwkundig (cfr verordening, vergunning), sociaal (bvb betaalbaar, huur, zorgfunctie, intergenerationeel, ...), faciliteiten voor de buurt (functie, ruimte, gebruik, energie, ...), samen leven (charter, bewoningsplicht, autodelen, HONINGDELEN E RIJNTELIJKE ORDENING  
GEMEENSCHAPPELIJK WONEN  
Hoe ga je er als lokaal bestuur  
aan te werk?)
  - **Handhaving:** boeteclausules, voorkooprecht, recht van wederinkoop ...



# Aanbod is divers !

*Ga aan de slag!*

*Er zijn voldoende tools beschikbaar !*

*Er is al een pak kennis en ervaring !*

*Er is veelzijdig aanbod voor begeleiding !*



# GW ondersteunen in je beleid

- richtlijnen rond huisdelen > opsplitsen van woningen
- opmaak of herziening van verordening, RUP
- overleg rond sociaal statuut samenwonenden (OCMW, ...)

## Woningopsplitsing, Stebo Limburg 2011

- verdichting werkt kernversterkend, verhoogt leefbaarheid
- alternatief wegens plaatsgebrek in de rusthuizen (...)
- extra aanbod voor alleenstaanden, kleine en jonge gezinnen
- oplossing voor herbestemming van erfgoed, leegstaande hoeves.

## WONING OPSPLITSING



stebo  
Versterkt mens en buurt

provincie  
Limburg



PIVO  
VLAAMS-BRABANT

# Nog Handvaten & Inspiratie



[Download](#)



[Download](#)



[Download](#)



[Bestel](#)

16okt-14mei [Samenhuizen Academy](#) (groepen, professionals)

20nov21 [Trefdag Samenhuizen](#) (Brugge / infostands, lezingen, workshops)

Eind 2021 update van **Samenhuizen Startgids** in FICHES-format komt op de nieuwe Samenhuizen-website

# Rol Provincie Vlaams-Brabant tot 2021

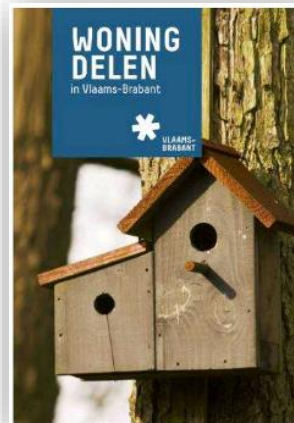


Faciliteren o.a. door:  
Projectondersteuning

- Financieel open oproep 2014, 2015, 2019
- Inhoudelijk

Kennisdeling

- Ad hoc
- Website
- Folder
- Publicaties



[Download \(2018\)](#)



[Download \(2018\)](#)

# Ondersteuning Vlaams-Brabant

- **FINANCIELE STEUN** (alle [premies en subsidies](#))
  - [Kernversterkende woonprojecten](#) voor particulieren, feitelijke verenigingen, rechtspersonen: werkingskosten (onderzoek, ontwerp, participatie)
  - [Innovatieve woonprojecten](#) (01/05): stimuleren van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen met bijz aandacht voor kwetsbare doelgroepen
  - [Woonomgeving in kwetsbare buurten](#): verbeteren publieke buitenruime en de leefbaarheid door o.m. inzet op vergroening, ontmoeten (bouw of inrichten van gemeenschapsinfrastructuur)



# Ondersteuning Vlaams-Brabant

- **BELEID & PRAKTIJK**

- [Raamcontracten ruimtelijke planning](#): focus op visievorming en instrumenten die vernieuwend ruimtelijk beleid mee vormgeven binnen het kader van het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant
- **Inhoudelijke coaching** door Dienst Ruimtelijke Planning of Dienst Wonen / specifieke projecten, vergunning of ontwikkeling, BGO, ...





# en nu (1) deze gratis vorming!

- Faciliteren begint bij **kennis**
- Gelijke **terminologie** gebruiken
- Kennismaken met **brede waaier & kansen** voor gemeenschappelijke woonvormen
- Én de **handvaten** die een lokaal bestuur heeft om er mee aan de slag te gaan
- **Ervaringen uit de praktijk**

➔ 5 webinars & 1 interactieve life-sessie

# ... (2) nieuw GW-ondersteuningsaanbod op maat voor lokale besturen vanaf 2021

## Wat?


- jullie gericht op weg helpen bij initiatieven rond woningdelen

## Waarom?

- tegemoet komen aan maatschappelijke noden
- meer en meer interesse
- nood aan meer kennis bij lokale besturen
- **Concreet:**
  - ✓ advies, expertise en inhoudelijk input geven, kennis en voorbeelden delen, op weg helpen en bij hindernissen mee zoeken naar oplossingen = rol provincie
  - ✓ Waar zinvol eventueel ook andere partners betrekken (provincie RP, D&A,..), vzw Samenhuizen, collega-lokale besturen, ...



# GRATIS begeleiding op maat (BoM) voor lokale besturen in VI-Brabant

- samenwerking met Samenhuizen 
- **aanvraagperiode: sept 2021 tot dec 2022 !**
- **advies** bij beleidsinitiatieven die GW faciliteren
- **return:** kennisdeling

Info & documenten: [website Vlaams-Brabant](#)

e.a. aanbod voor ALLE lokale besturen

# GEMEENTE — VOOR DE — TOEKOMST

- [Vorming op maat](#)
- [Teken het Samenhuizencharter](#)
- [Begeleiding & advies](#)
- [Trajectbegeleiding op maat](#)



# Ter afsluiting nu een actieve vraag !

Na wat je vandaag hebt geleerd ...

***Wat wil je nu eerst aanpakken om in je lokaal beleid of werkingsgebied gemeenschappelijk wonen te faciliteren?***



Gebruik de QR-code of volg de link (chat):

<https://padlet.com/ellendetroyer/gemwonen2>

en formuleer je antwoord.

Dank je wel

# 'Gemeenschappelijk wonen in je lokaal beleid'

## Doelgroep: lokale besturen & woonactoren

**23/09** Wat is gemeenschappelijk wonen? Hoe ga je er mee aan de slag?

21/10 Hoe kan het lokaal regelgevend kader GW faciliteren?

**25/11** Hoe kan je gronden en panden voor GW aanbieden?

**16/12** Welke mogelijkheden biedt GW voor kwetsbare doelgroepen? (3u!)

**20/01** Zorgwonen, kleinschalig wonen en solidair samenhuizen: hoe ga je er mee aan de slag? (3u!)

**17/02** Afsluitende intervisie over GW in stedelijke/niet-stedelijke context (3u!)



# Meer info?

[woningdelen@vlaamsbrabant.be](mailto:woningdelen@vlaamsbrabant.be)

Kathleen Van der Veken, 016 26 73 56  
Dienst wonen, Provincie Vlaams-Brabant

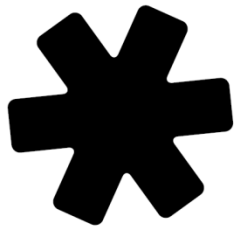
[erik.grietens@bblv.be](mailto:erik.grietens@bblv.be)

Samenhuizen vzw / Beleid  
Trui Maes – [trui@samenuizen.be](mailto:trui@samenuizen.be)

[info@samenuizen.be](mailto:info@samenuizen.be)

Roland Kums, Sabrine Vanslembrouck of Isabelle Reynders  
T 0489 92 64 64 + 2-wekelijks advies Woonpunt Leuven





**Bedankt voor uw aandacht**

Vragen, opmerkingen, suggesties?