

WONINGDELEN & RUIMTELIJKE ORDENING

GEMEENSCHAPPELIJK WONEN

Hoe ga je er als lokaal bestuur
mee aan de slag?



**VLAAMS-
BRABANT**

de provincie, jouw streekmotor

Een onderzoek i.o.v. de Provincie Vlaams-Brabant

Onderzoekers: Laurens Brusselmans, Kristien Van den Houte & Diederik Vermeir

Promotoren: Bernard Hubeau - Michael Ryckewaert 2017-2018

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	1
AFKORTINGEN	4
VOORWERP EN METHODOLOGIE VAN HET ONDERZOEK	5
1. SITUERING IN DE BELEIDSCONTEXT	5
2. DOEL, INHOUD EN ONDERZOEKSMETHODEN	6
ANALYSE VAN WONINGDEELPROJECTEN	8
1. KNELPUNTEN EN OPLOSSINGEN WONINGDEELPROJECTEN	8
• RUIMTELIJKE ORDENING	8
• DE COMMUNICATIE MET DE LOKALE BESTUREN EN ANDERE BELEIDSDOMEINEN EN –NIVEAUS	17
2. CONCLUSIES.....	20
• RUIMTELIJKE ORDENING	20
• COMMUNICATIE	22
JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE ANALYSE VAN VISIE TOT UITVOERING	23
1. HET ONTWIKKELEN VAN EEN VISIE OP WONINGDELEN: GRS EN BELEIDSPANNEN.....	23
• JURIDISCH KADER.....	23
• GRS EN BELEIDSPANNEN EN WONINGDELEN: KRITISCHE BESPREKING	26
2. HET RUP: EEN MOGELIJKE UITVOERING VAN DE VISIE OP WONINGDELEN	28
• JURIDISCH KADER.....	28
• RUP’S EN WONINGDELEN: KRITISCHE BESPREKING	31
3. DE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN: UITVOERINGSKADER VOOR EEN VISIE OP WONINGDELEN DIE NIET GEBIEDSSPECIFIEK IS.....	33
• JURIDISCH KADER.....	33
• STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN EN WONINGDELEN: KRITISCHE BESPREKING.....	34
4. OMGEVINGSVERGUNNINGEN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN EN/OF –LASTEN.....	35
• JURIDISCH KADER.....	35
• STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN EN LASTEN IN EEN OMGEVINGSVERGUNNING WONINGDELEN: KRITISCHE BESPREKING.....	36
5. EEN KWALITEITSKADER OF –TOETS	38
• JURIDISCH KADER.....	38
• KWALITEITSKADERS: KRITISCHE BESPREKING	38
6. ERFPACHT, OPSTAL, CLT, VERHANDELBARE ONTWIKKELINGSRECHTEN EN DE INSTRUMENTEN BINNEN HET DECREET LANDINRICHTING	39
• ERFPACHT	39
• OPSTAL.....	40
• CLT.....	41
• VERHANDELBARE ONTWIKKELINGSRECHTEN	42
• HET DECREET LANDINRICHTING: DE HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET MET PLANOLOGISCHE RUIL	44
7. ONROEREND ERFGOED, ZONEVREEMDHEID EN WONINGDELEN	45

• JURIDISCH KADER.....	45
• ONROEREND ERFGOED EN WONINGDELEN: KRITISCHE BESPREKING.....	47
8. BELEIDSOVEREENKOMSTEN: SOCIALE EN INTENTIONELE ELEMENTEN	47
• JURIDISCH KADER.....	47
• BELEIDSOVEREENKOMSTEN: KRITISCHE BESPREKING.....	52

PRAKTISCHE GIDS: 6 STRATEGIEËN54

1. WAAR HAAL JE DE KENNIS OMTRENT WONINGDELEN EN HOE DEEL JE DIE?	55
• WAAROM KENNIS DELEN OMTRENT WONINGDELEN EN DE NOOD AAN DEFINITIES?	55
• TOOLS	56
• AANDACHTSPUNTEN	59
• VOORBEELDEN VAN DEFINITIES	60
• MEER WETEN?.....	63
2. WONINGDELEN IS SLIM MET RUIMTE OMGAAN.....	64
• VERDICHTEN DOOR WONINGDELEN: HOE BEGIN JE ER AAN?	64
• TOOLS: EEN STAPPENPLAN	64
• AANDACHTSPUNTEN	67
• VOORBEELDEN	69
• MEER WETEN?.....	72
3. SITES VOOR WONINGDELEN?	73
• WAAROM SITES VOORBEHOUDEN VOOR WONINGDELEN?	73
• TOOLS	73
• AANDACHTSPUNTEN	74
• VOORBEELDEN	76
• MEER WETEN?.....	77
4. HOE KAN WONINGDELEN BETAALBAAR ZIJN?.....	78
• WONINGDELEN ALS BETAALBARE WOONVORM?	78
• TOOLS	78
• AANDACHTSPUNTEN	79
• VOORBEELDEN	80
• MEER WETEN?.....	82
5. WAT MET DE AUTO EN DE FIETS?	83
• INLEIDING	83
• TOOLS	83
• AANDACHTSPUNTEN	84
• VOORBEELDEN	85
• MEER WETEN?.....	86
6. KWALITATIEVE PROJECTEN WONINGDELEN: HOE KAN DAT?.....	87
• WAAROM KWALITEITSEISEN VOOR WONINGDELEN?	87
• TOOLS	87
• AANDACHTSPUNTEN	90
• VOORBEELDEN	90
• MEER WETEN?.....	94

SYNTHESE: CHECKLISTS EN BELEIDSAANBEVELINGEN95

• VOORAF.....	95
• CHECKLIST MET RUIMTELIJKE ASPECTEN VAN WONINGDELEN.....	95
• CHECKLIST MET INTENTIONELE EN SOCIALE ASPECTEN: (CONTRACTUELE) GARANTIES VOOR WONINGDELEN.....	95
• AANDACHTSPUNT BIJ DE CHECKLISTS.....	96

1. CHECKLIST MET RUIMTELIJKE ASPECTEN VAN WONINGDELEN.....	97
• RUIMTELIJKE ASPECTEN OP MACRO-SCHAAL	97
• RUIMTELIJKE ASPECTEN OP MESO-SCHAAL	97
• RUIMTELIJKE ASPECTEN OP MICRO-SCHAAL	97
• RUIMTELIJKE ASPECTEN OP MICRO-SCHAAL SPECIFIEK BIJ OPSPLITSING	98
• RUIMTELIJKE ASPECTEN OP MICRO-SCHAAL SPECIFIEK BIJ HERGEBRUIK VAN BESTAAND (WAARDEVOL OF BESCHERMD) PATRIMONIUM	98
• RUIMTELIJKE ASPECTEN OP MICRO-SCHAAL SPECIFIEK VOOR DUURZAAMHEIDSASPECTEN (KWALITEIT)	98
2. CHECKLIST - SOCIALE EN INTENTIONELE ASPECTEN VAN WONINGDELEN: (CONTRACTUELE) GARANTIES VOOR WONINGDELEN/ PROJECTOVEREENKOMST.....	100
3. BELEIDSAANBEVELINGEN	102
• VLAAMS GEWEST	102
• PROVINCIES	102
• STEDEN EN GEMEENTEN	103

<u>BRONNEN.....</u>	<u>105</u>
----------------------------	-------------------

<u>BIJLAGEN.....</u>	<u>110</u>
-----------------------------	-------------------

BIJLAGE 1 - CATEGORIEËN GEMEENSCHAPPELIJK WOONVORMEN	110
BIJLAGE 2 - VRAGENLIJST	111
BIJLAGE 3 - DEELNEMERSLIJST	116
BIJLAGE 4 - TOOLBOX	117
BIJLAGE 5 - CHARTER SPEL.....	119

AFKORTINGEN

BIMBY	Build In My Backyard
BPA	Bijzonder Plan van Aanleg
BRV	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – RSV)
BSO	Bindend sociaal objectief
BVR	Besluit van de Vlaamse Regering
CLT	Community Land Trust
CVBA	Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
P EPVM	Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden
GBC	Gemeentelijke begeleidingscommissie
GRUP	Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
GRS	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
GW	Gemeenschappelijk Wonen <i>Gemeenschappelijk Wonen is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer (2017, Decreet proefomgeving experimentele woonvormen).</i>
IGS	Intergemeentelijke samenwerking
IOK	Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen
MOB	Mobiliteit
MOBER	Mobiliteitseffectenrapport
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
PDPO	Programmadocument voor Plattelandsontwikkeling
RO	Ruimtelijke Ordening
RUP	Ruimtelijk Uitvoeringsplan
RvV	Raad voor Vergunningsbetwistingen
SB	Stedenbouw(kundig(e))
SBK VO	Stedenbouwkundige Verordening
SHM	Sociale Huisvestingsmaatschappij
SVK	Sociaal Verhuurkantoor
VCRO	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
VOR	Verhandelbare Ontwikkelingsrechten
WD	Woningdelen (projecten Provincie Vlaams-Brabant) <i>De term Woningdelen omvat volgende woontypologiën: appartementen/tweewoonsten, co-wonen, cohousing, woongroepen en zorgwonen en is dus ruimer dan wat bedoeld wordt met de term GW. GW omvat enkel de woonvormen cohousing en woongroepen¹.</i>
WUG	Woonuitbreidingsgebied

¹ Voor meer duiding bij de verschillende woonvormen zie bijlage 1

VOORWERP EN METHODOLOGIE VAN HET ONDERZOEK

1. SITUERING IN DE BELEIDSCONTEXT

De beleidsnota's van de Vlaamse ministers voor Wonen en Omgeving spreken de intentie uit dat gemeenschappelijke woonvormen kunnen bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen van een duurzaam en inclusief ruimtelijk- en woonbeleid. Verschillende publieke actoren en middenveldorganisaties bepleiten een faciliterend kader voor Gemeenschappelijk Wonen. Lokale en provinciale overheden hebben initiatieven genomen om vormen van gemeenschappelijk wonen te ondersteunen. Meerbepaald ondersteunt de Provincie Vlaams-Brabant reeds 19 gemeenschappelijke woonprojecten 'Woningdelen'(WD). De Vlaamse Minister voor Wonen liet een onderzoek uitvoeren door het Steunpunt Wonen naar Gemeenschappelijk Wonen (GW) waarin knelpunten en drempels voor gemeenschappelijke woonprojecten werden opgelijst, de contouren van een faciliterend beleid voor gemeenschappelijk wonen werden aangegeven en een beleidsmatige definitie van Gemeenschappelijk Wonen werd voorgesteld (Van den Houte, Ryckewaert & Oosterlynck, 2015). Daarnaast lanceerde de Vlaamse Minister voor Wonen een decreet om pilootprojecten voor gemeenschappelijk wonen mogelijk te maken (nl. het Decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving, 24 februari 2017). Dit decreet voorziet dat geselecteerde gemeenschappelijke woonprojecten kunnen afwijken van specifieke artikels uit de Vlaamse Wooncode en het sociaal huurbesluit met het oog op nieuwe wetgevende initiatieven om de regelgeving aan gemeenschappelijke woonvormen aan te passen. Enkele van de projecten WD hebben met ondersteuning van de Provincie Vlaams-Brabant een aanvraag ingediend i.h.k.v. dit decreet. In totaal werden 48 projecten ingediend, waarvan er 28 werden weerhouden. Twee projecten die werden ondersteund door de provincie Vlaams-Brabant maakten eveneens deel uit van de selectie.

Het Ruimtelijke Ordeningsbeleid in Vlaanderen zit in een transitieperiode: het Witboek van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – de opvolger van het RSV – ligt op tafel en de zogenaamde Codextrein (decreet dat de VCRO wijzigt) is tijdens de rapportage van het onderzoek aangekomen. Het is nog wachten op het ontwerp van het BRV, het Instrumentendecreet² en de uitvoeringsbesluiten van de codextrein. In die zin staat Vlaanderen voor grote uitdagingen op het vlak van RO.

Het principe van 'Ruimtelijk Rendement' wordt door het wijzigingsdecreet verankerd in de beoordeling van vergunningsaanvragen aan de 'goede ruimtelijke orde' (VCRO art 4.3.1, §2, 2°). Woningdelen en andere collectieve woonvormen kunnen ruimtelijk rendement mee helpen verhogen indien ze aan een aantal specifieke voorwaarden voldoen. Door bijvoorbeeld minder ruimte in beslag te nemen, de ruimte intensiever te gebruiken en/of (semi-)publieke ruimte te delen en samen te beheren, onderscheiden deze nieuwe woonvormen zich van 'gewone' meergezinswoningen en kunnen zij ook daadwerkelijk een maatschappelijke meerwaarde betekenen. Woningdelen draagt bij aan verdichting door een kleiner ruimtebeslag maar kan ook het aanbod van betaalbare woningen vergroten. Bovendien komt woningdelen tegemoet aan de nood aan kleinere woontypes die samengaat met de vergrijzing. Of met andere woorden, woningdelen is een slimme manier om het ruimtelijk rendement te verhogen.

² Voorontwerp goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 12.01.2018

2. DOEL, INHOUD EN ONDERZOEKSMETHODEN

De proefomgeving voor experimentele woonvormen op Vlaams niveau spitst zich toe op de regelgeving rond wonen. Complementair met dit initiatief wil de provincie Vlaams-Brabant werken rond het luik 'ruimtelijke ordening en woningdelen'³. Uit contacten met het werkveld blijkt namelijk dat de juridische instrumenten die het (lokaal) ruimtelijk beleid vormgeven vaak onaangepast zijn aan woningdelen (WD). Achterliggend zou er sprake zijn van een gebrek aan kennis en ervaring met innovatieve woonformules en onvoldoende juridische achtergrond specifiek voor WD. Dit onderzoek wil zich daarom toelagen op de ontwikkeling van praktische (formele en informele) tools die drempelvrees bij lokale besturen en particulieren moeten wegwerken op het vlak van de ruimtelijke ordening. De output bestaat uit een checklist voor lokale besturen bij de ontwikkeling van instrumenten ter bevordering van deze nieuwe woonvormen. Daarnaast worden projectgebonden voorwaarden opgesteld die bijvoorbeeld in een samenwerkingsovereenkomst kunnen worden opgenomen met bewonersgroepen van woningdeelprojecten zoals dat reeds gebeurt voor grote projecten van projectontwikkelaars.

Centraal in het onderzoek staat het participatief proces, dat zich in hoofdzaak richt op de gemeenten en steden van de provincie Vlaams-Brabant en daarbuiten die reeds instrumenten ontwikkeld hebben om Woningdelen te faciliteren of hier interesse voor tonen. Daarnaast werden ook de 19 projecten 'Woningdelen' betrokken. Op die manier werd input voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen verzekerd en werd een draagvlak voor de eindproducten nagestreefd. Onder meer de netwerkmomenten Woningdelen, de klankbordgroepen en workshops hebben als forum gediend.

Het onderzoek bestaat uit drie luiken: **een eerste luik (p.8)** omvat een analyse van de projecten Woningdelen gesteund door de Provincie Vlaams-Brabant. De initiatiefnemers werden bevraagd naar de belangrijkste knelpunten waarmee zij geconfronteerd werden maar eveneens naar wat zij dachten of ervoeren dat mogelijke oplossingen waren (voor de algemene vragenlijst zie bijlage 2).

Op basis van de aandachtspunten van de initiatiefnemers vond een bevraging plaats van enerzijds de vertegenwoordigers van de lokale, provinciale en gewestelijke overheden en anderzijds experts die reeds ervaring hebben met het thema Woningdelen en Ruimtelijke Ordening. Zij werden uitgenodigd voor één van de klankbordgroepen verspreid over 4 verschillende data. Na de vier klankbordgroepen selecteerden we een aantal vertegenwoordigers van de overheden en experts om deel te nemen aan één van de drie workshops. We peilden naar hun aanpak, de planningsinstrumenten die zij inzetten en de bijkomende knelpunten waarmee ze worden geconfronteerd bij het faciliteren/stimuleren van Woningdelen.

Het profiel van de deelnemers varieerde van stedenbouwkundige ambtenaar tot schepen van Ruimtelijke Ordening, van coördinator van een intergemeentelijke samenwerking tot provinciaal ambtenaar. Ook architecten/ruimtelijke planners, sociale huisvestingsmaatschappijen en vertegenwoordigers van het Vlaamse Gewest en van belangenorganisaties (zoals Samenhuizen vzw) sloten zich aan. De deelnemers zijn allen werkzaam in domeinen zoals Ruimtelijke Ordening, Onroerend Erfgoed, Landbouw, Omgeving of (Sociaal) Wonen. Een aantal (niet-)deelnemers werd later

³ De term Woningdelen omvat volgende woontypologieën: appartementen/tweewoonsten, co-wonen, cohousing, woongroepen en zorgwonen en is dus ruimer dan wat bedoeld wordt met de term GW. GW omvat enkel de woonvormen cohousing en woongroepen.

nog gevraagd naar meer details omtrent specifieke beleidsdocumenten of –initiatieven (voor de lijst van de deelnemers zie bijlage 3).

Gedurende het participatief proces werd ook een raster/toolbox ontwikkeld met een niet exhaustieve lijst van meer of minder bekende (on)bestaande tools om Woningdelen te faciliteren of te stimuleren (zie bijlage 4).

Het is voor lokale besturen niet altijd duidelijk welke instrumenten het best worden ingezet voor welke strategie. **Het tweede luik (p. 23)** houdt een juridische en beleidsmatige analyse in om op deze onduidelijkheden antwoord te bieden en de laatste twijfels weg te nemen. Verschillende instrumenten die kunnen worden ingezet voor woningdeelprojecten zoals die (al dan niet) naar voor kwamen tijdens de klankbordgroepen en workshops worden juridisch toegelicht en besproken en de bruikbaarheid van deze instrumenten (de pro's en de contra's) specifiek voor WD wordt afgetoetst. Dit hoofdstuk is een goed overzicht van wat lokale besturen met welke instrumenten kunnen doen. Sommige instrumenten zijn door vele besturen gekend, andere minder. Daarnaast kan het zeker ook voor initiatiefnemers een handige leidraad zijn.

In het **derde luik (p. 54)** worden de tools geïllustreerd a.d.h.v. praktijkvoorbeelden en wordt een praktische gids aangereikt aan lokale besturen voor het faciliteren van Woningdelen, inclusief een checklist met ruimtelijke aspecten en een checklist met (contractuele) garanties. Tot slot worden nog een aantal beleidsaanbevelingen geformuleerd.

ANALYSE VAN WONINGDEELPROJECTEN

De Provincie Vlaams-Brabant ondersteunt 19 gemeenschappelijke woonprojecten die in 2014 en in 2015 via projectoproepen rond woningdelen geselecteerd werden. De ondersteuning omvat hoofdzakelijk een éénmalige subsidie, bemiddeling en overleg met de lokale besturen en administraties van andere beleidsdomeinen op verschillende niveaus, regelmatige update van de vooruitgang van de projecten en rapportering. De kennis die via deze projectopvolging vergaard wordt wordt via www.vlaamsbrabant.be/woningdelen met het ruimere publiek gedeeld.

Op basis van bestaande literatuur enerzijds en documentatie afkomstig van de provincie en individuele websites anderzijds werden de 19 projecten Woningdelen bevestigd naar hun ervaring met knelpunten en oplossingen op het vlak van RO. In totaal namen ook 12 personen deel aan twee netwerkmomenten, waaronder (private en publieke) initiatiefnemers, architecten en middenveldorganisaties Abbeyfield en Samenhuizen vzw.

Via een schriftelijke bevestiging van de 19 projecten is dieper ingegaan op een aantal specifieke knelpunten en oplossingen rond bijvoorbeeld herbestemmen, nieuwbouw, opdelen van een bestaande woning en reglementering rond erfgoed. De schriftelijke bevestiging bestond uit enerzijds een algemene vragenlijst (zie bijlage 2) en anderzijds een individuele vragenlijst per project. Concrete vragen situeren zich omtrent de ruimtelijke opbouw/configuratie van het project, de knelpunten die de bewonersgroepen hebben ervaren inzake ruimtelijke ordening (bijvoorbeeld vergunningsaanvragen) en oplossingen die zij toepasten om de knelpunten te overtreffen. In totaal werden 11 vragenlijsten ingevuld teruggestuurd naar de onderzoekers.

1. KNELPUNTEN EN OPLOSSINGEN WONINGDEELPROJECTEN

De focus van dit onderzoek ligt op de knelpunten op het vlak van Ruimtelijke Ordening. Uiteraard worden vaak ook andere beleidsdomeinen aangeraakt waarvan de administraties sinds kort ook advies verlenen in het kader van een omgevingsvergunning: de unieke stedenbouwkundige vergunning die nu ook de vereisten op vlak van milieu nagaat. Daarnaast komen ook een aantal daaraan (on)rechtstreeks gelinkte knelpunten aan het licht zoals bijvoorbeeld de ligging van de site en de communicatie met de lokale besturen.

• RUIMTELIJKE ORDENING

De vergunningsplicht en de stedenbouwkundige voorschriften

In de meeste Woningdeelprojecten zijn werken of handelingen noodzakelijk waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist zoals voorzien in de VCRO of stedenbouwkundige verordeningen. Dat is niet verwonderlijk gezien de omvang en de complexiteit van de meeste projecten.

De **opsplitsing van een (bestaande) eengezinswoning of gebouw** in meerdere wooneenheden is niet altijd vergunbaar. In sommige - kleinere - projecten viel de keuze op de formule van het zorgwonen. Bij 'zorgwonen' blijft de eengezinswoning een eengezinswoning. De codextrein⁴ stelt dat zorgwonen altijd meldingsplichtig is (en evt. ook vergunningsplichtig⁵). Zowel de zorgbehoevende of oudere als zijn eventuele partner of kind(eren) ten laste komen ervoor in aanmerking. Tussen de zorgbehoevende of oudere en de zorgverlener hoeft er niet noodzakelijk een familiale band te zijn.

⁴ Wijzigingsdecreet VCRO 8 december 2017

⁵ Als er geen uitbreiding en geen constructieve werken zijn is zorgwonen vrijgesteld van een vergunning

Voorbeeld omvorming van een eengezinswoning naar een woongroep:

In één project WD wonen er vier jongeren begeleid samen in een eengezinswoning, rond een gedeelde keuken en woonkamer. De zorgvoorziening heeft er ook haar kantoor.

Voorbeeld zorgwonen:

In een ander project WD heeft de samenwerking van het OCMW met de universiteit zorgwonen mogelijk gemaakt. Een student kan op deze manier gaan samenwonen met een oudere of zorgbehoevend persoon. De procedure kan via een melding 'Zorgwonen' binnen de 30 dagen (administratief) afgehandeld worden indien er geen ingrijpende werken nodig zijn die een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen. Door overleg en een doeltreffende samenwerking tussen stad, OCMW en universiteit werd de procedure zowel voor de oudere of zorgbehoevende als voor de student ook administratief vereenvoudigd.

Voorbeelden van creatie van meerdere wooneenheden in bestaande gebouwen:

Een rijwoning werd omgebouwd tot zorgwoning met 2 onafhankelijke wooneenheden zodat de vader en mindervalide zus van het jonge gezin in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

De oorspronkelijke eigenaars zijn probleemloos kunnen blijven wonen in de vierkantshoeve waarvan het te groot geworden woonhuis verbouwd werd tot zorgwonen. In een latere fase worden de in onbruik geraakte schuur en stallingen verbouwd tot bijkomende woonunits. In de slotfase is ook een extra vleugel voorzien voor nieuwbouw. De vergunningsaanvraag werd in het voorjaar 2017 ingediend.

Indien het project meer dan twee wooneenheden voorziet (die geen zelfstandige kamers zijn) kan het wijzigen van het aantal wooneenheden op een negatieve uitspraak van de lokale overheden rekenen omdat ze verdichting op die bepaalde locatie niet wenselijk achten. Dit kan zich ook voordoen in woongebied. Bouwen of wonen in tweede orde wordt evenmin zonder meer toegestaan. Soms ligt de herbestemming van het pand dat niet in woongebied is gelegen aan de basis van een weigering zoals bv. vierkantshoeves in agrarisch gebied die slechts één huishouden mogen huisvesten. In de meeste gevallen verbieden de verkavelingsvoorschriften andere dan eengezinswoningen.

Voorbeelden van bouwen of wonen in tweede orde:

In een project WD werd (ver)bouwen in tweede orde aanvankelijk en bij uitzondering toegestaan door de gemeente. Het ging om een woonhuis met achteraan een in onbruik geraakt schoenatelier. Het woonhuis werd opgesplitst in twee wooneenheden. In het atelier kon 1 extra wooneenheid gecreëerd worden mits er een gemeenschappelijke ruimte werd gecreëerd op het gelijkvloers. Voorwaarde was ook dat er zou samengewerkt worden met een sociaal verhuurkantoor (SVK). Aanvankelijk was het onduidelijk of het SVK kon instappen in een project met gemeenschappelijke delen en het vergde ook veel tijd en overleg met de gemeente om tot een consensus te komen. Op het moment dat er consensus bekomen werd was er al meer dan een jaar verstreken. In die tijd raakte het atelier steeds meer in verval en werd duidelijk dat de buitengevel niet behouden kon blijven. Inmiddels waren de plannen voor het woonhuis vergevorderd en bijna klaar voor verhuur waardoor beide deelprojecten qua timing niet meer op elkaar afgestemd raakten. Ook dreigden de onkosten van de verbouwing hierdoor te hoog op te lopen. Het schoenatelier werd uiteindelijk afgebroken. In het woonhuis werden wel twee wooneenheden verwezenlijkt die via het SVK verhuurd worden.

De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat de creatie van een bijkomende woonentiteit door de verbouwing van het gelijkvloers, bouwen in tweede orde uitmaakte en startte een beroepsprocedure bij de Deputatie tegen de stedenbouwkundige vergunning. De deputatie verleende de vergunning, maar de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar ging opnieuw in beroep bij de RvV. De RvV heeft de vergunning dan uiteindelijk definitief verleend na een periode van meer dan zeven jaar. De aanvragen van de volgende stedenbouwkundige vergunningen voor de andere woonentiteiten verliepen een stuk vlotter doordat Ruimte Vlaanderen ondertussen een meer faciliterende visie had ontwikkeld omtrent dergelijke projecten.

Voorbeelden van beperkende verkavelingsvoorschriften:

Een project WD werd geconfronteerd met een verkavelingsvoorschrift dat enkel eengezinswoningen toelaat. De wens is echter om een bewonersgroep tot stand te brengen in de bestaande eengezinswoning die te groot geworden was voor de eigenaar waardoor grote delen van de woning onderbenut bleven. Er zijn twee opties. Enerzijds kan de initiatiefnemer een aanvraag indienen bij de gemeente om de verkavelingsvoorschriften te wijzigen, met zware administratieve lasten tot gevolg (o.a. de organisatie van een openbaar onderzoek omtrent de wijziging van de verkavelingsvoorschriften waarbij alle eigenaars (52) in de verkaveling moeten worden betrokken). Anderzijds kunnen zij kiezen om de mogelijkheid te benutten die gecreëerd werden door de besluiten van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 en de codextrein. De codextrein stelt dat voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar geen weigeringsgrond meer hoeven te zijn bij aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen. Dit laat toe de situatie te regulariseren van één zelfstandige woning naar 4 niet-zelfstandige wooneenheden. Het project koos in samenspraak met de gemeente de laatste piste en wachtte op de aanpassing van de VCRO. Zo kon de procedure voor verkavelingswijziging vermeden worden en dient er enkel de procedure van de omgevingsvergunning gevoerd te worden.

Een wijziging van de verkavelingsvoorschriften voor de opsplitsing van een eengezinswoning in 2 afzonderlijke wooneenheden met gedeelde tuin werd aangevraagd en verkregen. De procedure om tot het gewenste eindresultaat te komen was echter niet meteen helemaal duidelijk. Het project kreeg eerst de goedkeuring van de gemeente om de woning op te splitsen en hiervoor een vergunningsaanvraag in te dienen. De werken werden gestart maar toen bleek dat er ook een wijziging van de verkavelingsvoorschriften nodig was. Na de goedkeuring hiervan, werd er een tweede huisnummer toegewezen.

Door het experimentele karakter van de projecten, de onzekerheid over het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of omwille van financiële redenen, dienen bepaalde grotere co-wonen en cohousingprojecten de aanvraag voor de bouwvergunning in in verschillende fases. Het masterplan dat meestal wel vanaf de eerste fase wordt bijgevoegd, wijzigt soms nog naarmate het project vordert.

Voorbeelden van fasering:

Om het co-wonen project geleidelijk aan voortgang te laten vinden werden er drie vergunningen aangevraagd: een eerste voor afbraak en verbouwingswerken, een tweede om van 1 naar 2 wooneenheden te gaan, een derde om van 2 naar 3 wooneenheden te gaan.

In een cohousingproject werden 3 verschillende bouw aanvragen ingediend en toegekend: één voor elk gebouw van de site van een voormalig klooster en school. De aanvragen werden ingediend naarmate aankopers zich aanboden.

Een opdeling in verschillende bouw aanvragen of 'fasering' laat een zekere flexibiliteit toe naarmate het project vordert. De gemeente en de projecten moeten daarbij waken over het totaalproject a.h.v. een masterplan en een stappenplan. De toepassing van de regelgevingen zoals de watertoets (decreet Integraal Waterbeleid) of de 'Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater' of nog, de parkeernorm, kan dan in elke fase door de gemeente worden afgetoetst aan het (al dan niet aangepaste) masterplan. Voor elke uitbreiding van het project, moeten initiatiefnemers immers op zoek gaan naar de nodige ruimte, tijd en middelen.

Door het langdurige proces en naarmate de bewonersgroep aangroeit, kunnen de oorspronkelijke plannen en het project evolueren alsook de visie van de gemeente (bijvoorbeeld i.v.m. de verdichting van de woonkernen, de houding t.o.v. het patrimonium, ...). Zo bestaat de kans dat er aanpassingen gebeuren/gevraagd worden om een bouwvergunning te verkrijgen. Soms komt een herziene visie het project ten goede, in andere gevallen loopt het project aanzienlijke vertraging op of dreigt het project (financieel) onhaalbaar te worden.

Voorbeeld van evoluerende plannen:

De bouwvergunningen werden in fasen ingediend i.f.v. de aankopers. Tussen twee bouwvergunningen in wijzigde de gemeente het RUP om hoger te kunnen bouwen n.a.v. de geplande sociale woningen op de aanpalende site, waardoor ook het cohousingproject een extra bouwlaag kon plannen aan de straatkant.

Voorbeelden van evoluerende visie van lokale besturen:

Aanvankelijk wou de gemeente de site die de bewonersgroep op het oog had verkopen. Later veranderde de gemeente haar visie op de site. De gemeente liet zelf een herbestemmingsstudie uitvoeren voor het beschermde dorpsgezicht en erfgoed. Het adviesbureau kreeg de opdracht de gemeente te begeleiden en te adviseren bij de verkoop en de herbestemming. In het verlengde van de eerste opdracht werd bijkomend aan het adviesbureau gevraagd een duidelijk richtingskader met krijtlijnen op te stellen waaraan ze de verschillende aangeboden projecten kan aftoetsen. De initiatiefnemers verkeren in onzekerheid. Het is onduidelijk of zij de site zullen kunnen aankopen en of hun project nog zal doorgaan.

(citaat) Ook indien de vierkantshoeve formeel niet is beschermd (opgenomen in de gemeentelijke inventaris, maar niet in de gewestelijke, red.) veranderde de Dienst Stedenbouw haar advies en richtlijnen tot driemaal toe – een verscherping van de voorwaarden op erfgoedkundig vlak. Dit bemoeilijkte en vertraagde het ontwerpproces en maakte het ontwerpen maar ook de toekomstige realisatie van de woningen duurder dan verwacht en verhoogt. Ook haakten hierdoor reeds geëngageerde kandidaat-gezinnen af.

Een gemeente stelde een inventaris op van mogelijke sites voor herbestemming naar WD-projecten in niet voor wonen bestemde zones. Op de lijst komen veel vierkantshoeven voor maar het opsplitsen (en herbestemmen) van deze hoeves - vaak in agrarische gebieden gelegen - gaat in tegen de strategische visie (BRV, herziening Provinciaal Structuurplan in ontwerp) om buiten de dorpskernen geen verdichting toe te laten. Er wordt onderzocht of het opzet van het project aangepast kan worden door eerder te focussen op de woongebieden zelf. De vraag wat er met de vierkantshoeves moet gebeuren kreeg verschillende antwoorden. Waar het om zorgwonen gaat kan dit perfect ook in agrarisch gebied in de bestaande eengezinswoning. Ook meergeneratiewonen op een actief landbouwbedrijf is in agrarisch gebied mogelijk. Indien het om waardevolle panden gaat is opname op de inventaris OE een optie en dan zijn er meer mogelijkheden voor die panden. Indien de ligging het toelaat kan de opmaak van een RUP overwogen worden. De bouwfysische staat is ook telkens van belang om te oordelen over de ontwikkelingsmogelijkheden. Het is niet de bedoeling om verkrotte panden een woonbestemming te geven via een RUP.

Op 23 februari 2017 trad de omgevingsvergunning in werking: deze verenigt en vervangt de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning en is er gekomen als antwoord op de vraag naar vlottere procedures. De meerderheid van de betrokken projecten werden geïnitieerd voor bovenstaande datum, doch sommige praktijken die binnen de regelgeving van de omgevingsvergunning worden benadrukt (zoals de mogelijkheid voor initiatiefnemers om projectvergaderingen te vragen met de lokale overheden) werden reeds toegepast. De projecten gaven op het vlak van milieu nagenoeg geen knelpunten aan en eventuele eisen van de gemeentelijke overheden binnen de vergunningsprocedure werden zonder problemen nageleefd. Dit is niet onlogisch gezien de ecologische inslag die vele initiatiefnemers willen meegeven aan hun project.

De bestemmings- en ruimtelijke uitvoeringsplannen

In sommige gevallen liggen de structuur-of uitvoeringsplannen aan de basis van de moeilijkheden bij het oprichten van een WD-project.

Voorbeeld:

*Ter realisatie van een project wou men **woonuitbreidingsgebied**⁶ aansnijden. Ter zake was er een onenigheid tussen de gemeente/provincie enerzijds en de initiatiefnemer anderzijds.*

⁶ Woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw en mogen slechts door overheidsbeslissing worden aangesneden. Voorrang voor sociale woonorganisaties. (art. 5.6.4-5.6.6 VCRO)

*De initiatiefnemer is gewonnen voor de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied via de verkrijging van een verkavelingsvergunning met als inslag 'groepswooningbouw'⁷, wat volgens de professionele partner zonder meer mogelijk is in het woonuitbreidingsgebied. Zowel de gemeentelijke als provinciale overheden staan positief tegenover het project, maar omwille van de bestemming staan zij weigerachtig tegenover deze procedure. De gemeente vreest dat het project een precedent zal scheppen om (te) snel naar woonuitbreidingsgebieden te grijpen ter realisatie van private nieuwbouw. Indien deze procedure gevolgd zou worden gaf de gemeente te kennen een weigering af te zullen leveren waardoor de initiatiefnemer voor beroepsprocedures komt te staan. De provinciale diensten zijn dergelijke projecten wel gunstig gezind mits woningbouw binnen het woonuitbreidingsgebied geschiedt met het oog op sociale woningbouw, wat in casu ontbreekt. Daardoor maakt een beroepsprocedure bij de deputatie weinig kans op slagen en is het risico dat er een procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen gevoerd moet worden groot. Deze procedures kunnen jaren in beslag nemen vooraleer er een beslissing valt en er is ook geen enkele zekerheid dat er via die weg een vergunning bekomen zal worden. De oplossing kan volgens voormelde overheden worden gevonden in het organiseren van een **planologische ruil**: de gemeente heeft immers een aantal sites die in woongebied liggen maar niet geschikt zijn voor woningbouw (overstromingsgevoelig, niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, ...). Via de aanmaak van een RUP zou men de bestemming van deze sites kunnen veranderen. Zo kan het woonuitbreidingsgebied woongebied worden en kan een site in woongebied bijvoorbeeld naar open ruimte omgevormd worden. De professionele partner van de initiatiefnemer was niet te vinden voor de opmaak van een RUP omdat hij vreest voor meerkosten (lange termijn om RUP op te stellen, deel van de financiering ervan dragen, lange onderhandelingsprocedure met meer instanties, ...).*

Herbestemming van onroerend erfgoed

Volgens diverse projecten ontbreekt bij het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed een **visie omtrent het hergebruiken van erfgoed**. Daarnaast verwachten de initiatiefnemers een meer proactieve houding vanwege het agentschap omtrent het aanwenden van beschermde gebouwen voor gemeenschappelijke woonvormen. Volgens hen zijn de tools hiervoor aanwezig: het agentschap beschikt immers over een uitgebreide inventaris van de beschermde onroerende goederen in Vlaanderen. De samenwerking met de gemeenten is op dit punt onontbeerlijk: zij weten vaak welke gebouwen op hun grondgebied uitermate geschikt zijn voor nieuwe woonvormen. De combinatie van de knowhow op beide beleidsniveaus kan resulteren in een overzicht van beschermde onroerende goederen die geschikt zijn om aan te wenden als WD-project. Het is van belang te vermelden dat projecten door het regelkluwen vaak spontaan beroep doen op professionele partners om te bekijken wat mogelijk is binnen de klijtlijnen van de erfgoedbescherming.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed raadt zelfs aan om zo'n '**herbestemmingsonderzoek**' te laten uitvoeren alvorens beschermd onroerend erfgoed aan te wenden voor andere doeleinden zoals wonen. Sommige initiatiefnemers, in sommige gevallen ook de gemeente/de stad, hebben dergelijk – of een gelijkaardig - onderzoek uitgevoerd.

⁷ Het is vooralsnog onduidelijk of co-woon - en cohousingprojecten onder 'groepswooningbouw' vallen (wat eigenlijk logisch zou zijn). Er bestaat geen definitie van 'groepswooningbouw'. Het is wel zo dat onder 'groepswooningbouw' vaak onterecht enkel sociale woningbouw wordt verstaan.

Voorbeelden:

Een project voorziet de herbestemming van een voormalig klooster en school tot 24 wooneenheden. De site is een beschermd dorpszicht en erfgoed en eigendom van de verenigde parochiale werken. De initiatiefnemers lieten van bij het begin een herbestemmingsonderzoek uitvoeren. Later deed ook de gemeente beroep op een adviesbureau om haar te begeleiden en te adviseren bij de verkoop en de herbestemming van de site.

In een ander complex project WD (13 wooneenheden) werd geen 'herbestemmingsonderzoek' als zodanig uitgevoerd - het goed is ook niet beschermd - maar de initiatiefnemers bestelden toch een ontwerpend onderzoek bij een studiebureau dat naar mogelijke andere (gemeenschappelijke) functies zocht in verhouding met het gewenste aantal wooneenheden. Het studiebureau lichtte ook haar onderzoek toe aan de gemeente.

De meeste projecten waarvan het goed een beschermd stads- of dorpsgezicht of monument betreft, ondervinden moeilijkheden bij de **architecturale vereisten** die gesteld worden door de gemeenten/steden. Dit is natuurlijk evengoed waar voor individueel wonen. Maar de meeste bewonersgroepen wensen om zo compact mogelijk te bouwen, ruimte voor te behouden voor gemeenschappelijk gebruik en een welbepaald aantal wooneenheden te voorzien in hun project. Het intensiever gebruik van de ruimte en het zoeken naar de maximale aanwending van elke plek, maakt dat het niet altijd eenvoudig is beschermd erfgoed dat aanvankelijk geen woonfunctie had, bewoonbaar te maken.

Voorbeelden:

(citaat) Ook indien de vierkantshoeve formeel niet is beschermd (opgenomen in de gemeentelijke inventaris, maar niet in de gewestelijke, red.) hebben de Dienst Stedenbouw en de specialist Erfgoed in de loop van het project hun houding er tegenover voortdurend verscherpt, in die mate dat de architecten gedwongen werden duurdere oplossingen te bedenken en het voor de bewoners ook minder aantrekkelijk werd om de voormalige landbouwpanen tot woning om te bouwen. De 'evoluerende' houding van Dienst Stedenbouw zorgde ook voor onzekerheid en voor een significante verlenging van de ontwerpperiode wat ook een bijkomende kost met zich meebracht.

Het agentschap Onroerend Erfgoed diende in een project WD in de eerste vergunningsprocedure een gemotiveerd advies uit te brengen aangezien de pastorie (alook de onmiddellijke omgeving) beschermd is wegens zijn historische en esthetische waarde. Concreet wou men van een zolderruimte een nieuwe woonentiteit maken door de dakvorm aan te passen alsook (raam)openingen te maken in de gevels en het nieuwe dakvlak. Daarnaast wou men een terras aanbouwen op de zuidgevel. Het Agentschap Onroerend Erfgoed stelde zich gunstig op tegen de nieuwe dakvorm gezien deze geen negatieve impact heeft op het karakter van de hoeve. De nieuwe openingen ondermijnen volgens het agentschap echter het gesloten karakter dat typerend is voor vierkantshoeves en de herkenbaarheid van de functies van de bouwdelen, waardoor deze zo beperkt en discreet mogelijk dienden te blijven. Deze argumenten van het agentschap hadden tot gevolg dat een raam in de nieuwe eetplaats-keuken werd verboden, een andere raamopening in diezelfde ruimte werd beperkt in hoogte en voorschriften werden ontwikkeld omtrent de aanbouw van het terras (kleur en afmetingen bakstenen, ...). Alle voorwaarden werden door het project opgevolgd ter verkrijging van de vergunning.

(citaat) Een goed dat beschermd is, heeft ook zo zijn voordelen: er gelden soepelere energievereisten, men kan aan de slag met aanbevelingen van het Agentschap Erfgoed en de sites/panden zijn over 't algemeen minder aantrekkelijk voor projectontwikkelaars.

Eigenaars van beschermde onroerende goederen kunnen aanspraak maken op diverse **premies** voor onder andere herstellings- en renovatiewerken. De kosten voor deze werken lopen snel (en hoger) op vanwege de eisen van het Agentschap Erfgoed en de nood aan gespecialiseerde aannemers. Initiatiefnemers WD zien echter met lede ogen aan hoe vele van deze sites worden aangekocht door welgestelde private eigenaars, die handig gebruik maken van de subsidies. Het overheidsgeld wordt volgens de initiatiefnemers in vele gevallen onterecht aangewend voor bestemmingen die niet meer ten goede komen aan de gemeenschap of de buurt. De inrichting van geschikte sites als WD-projecten kan echter op tweeërlei wijze dit ongewenst effect stoppen: subsidies worden in dit kader immers aangewend door een groep van personen die een (onder andere ecologische en/of sociale) meerwaarde wil realiseren, vaak met aandacht voor de integratie van het goed in de lokale gemeenschap. De initiatiefnemers moedigen de lokale besturen ook aan om voorwaarden te stellen 'in het algemeen belang' in ruil voor een aantal toegevingen op de wetgeving (bv. de vierkantshoeve die dan toch een meergezinswoning mag worden) (zie ook 4.3. Sites voor woningdelen). Welke maatschappelijke meerwaarden kunnen gecreëerd worden, hoe die (al dan niet formeel) vorm kunnen krijgen en welke criteria kunnen worden gehanteerd voor de toegevingen in ruil, bespreken we op p. 95 (Checklists).

De parkeernorm

Een ander veel genoemd obstakel in de realisatie van een WD-project is het beantwoorden aan de **parkeernorm**⁸. Nagenoeg alle initiatiefnemers zien het nut in van dergelijke regelgeving: ze zorgt er immers voor dat minder mobiele bevolkingsgroepen zeker zijn van een parkeerplaats en vermijdt dat omliggende straten worden belast met extra gemotoriseerd verkeer, zeker indien er ook andere activiteiten dan wonen in het project worden voorzien. Anderzijds staan deze normen op gespannen voet met de vaak compactere omvang en kerngerichte locatie van WD-projecten. Iets wat bovendien wordt ondersteund door initiatieven die opstartende groepen ontwikkelen: niet zelden versterkt autodelen de ecologische meerwaarde die men wil creëren. Voor anderen is het zo goed als onmogelijk auto's te delen omwille van de afgelegen locatie van de site of de beroepsactiviteiten van de bewoners. Vele projecten zijn echter op zoek naar een kerngerichte locatie waardoor de tegemoetkoming aan parkeernormen vaak een extra uitdaging vormt.

Diverse initiatiefnemers gaven aan dat zij met de gemeentelijke diensten overleg pleegden omtrent de geldende parkeernormen en de ervaringen hieromtrent waren zeer uiteenlopend. Indien de gemeente aandringt op het strikt naleven van de parkeernorm, worden de initiatiefnemers soms tot onrealistische maatregelen gedwongen. Bepaalde projecten voldeden aan de normen op plan, maar in werkelijkheid werd een deel van de parkeerplaatsen niet gerealiseerd en werd de ruimte anders aangewend. Een andere initiatiefnemer gaf aan dat omwille van de te rigide parkeereisen gekozen werd voor het eenmalig betalen van een boete, waardoor het opgelegde aantal parkeerplaatsen eveneens niet werden verwezenlijkt. Nog een andere projectleider verduidelijkte dat afwijkingen op de parkeernorm werden toegestaan omwille van de specificiteit van het woningdeelproject.

⁸ Parkeernormen worden veelal bepaald door gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. Hiervoor kunnen zij zich baseren op het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid van de Vlaamse Overheid.

In andere gevallen worden er afspraken onder de bewoners en/of met de buurt gemaakt voor gelegenheden (familie-of buurtfeesten, ...) waar veel bezoekers worden verwacht. Ten slotte is het belangrijk op te merken dat parkeernormen specifiek voor WD-projecten een barrière kunnen vormen daar deze normen worden berekend op (onder andere) het aantal woonentiteiten binnen het project. Vaak dienen de initiatiefnemers de gemeentelijke instanties bijgevolg (al dan niet meermaals) duidelijk te maken wat de finaliteit is van het project en aan te geven dat bijvoorbeeld aan autodelen zal worden gedaan of dat er eerder fietsenstallingen nodig zijn, om een begripvolle houding te verkrijgen.

Voorbeelden:

Een voorstel om een parkeerruimte te huren in een ondergrondse parking in de buurt die bij een appartementsgebouw hoorde werd door de gemeente niet aanvaard. De gemeente oordeelde dat die parkeerplaatsen (volgens de parkeernorm) verplicht waren aangelegd voor de bewoners van het appartementsgebouw. Nochtans bleken niet alle parkeerplaatsen gebruikt te worden. (citaat) In de vergunningsaanvraag werd dan in de binnentuin (waar geen auto's wenselijk zijn) een (peperduur) liftstelsel voorzien die toegang verschaft tot ondergrondse parkeerplaatsen.

Een bewonersgroep heeft kunnen beslag leggen op een nabijgelegen terrein van de Kerkfabriek om de parkeernorm te halen. Die parkeerruimte zou worden gehuurd via een contract.

Middenveldorganisatie Abbeyfield vraagt om rekening te houden met de noden van de bewoners. Zo hebben senioren minder behoefte aan parkeerruimte.

De meeste projecten geven ook de voorkeur aan een site die goed bereikbaar is met het openbaar vervoer maar dat is gezien de aard van het aanbod niet altijd mogelijk.

(citaat) De bereikbaarheid van de site via openbaar vervoer is een belangrijk argument bij het vinden van een gepaste site en tegelijkertijd ook één van de voorwaarden waar men slechts zelden aan tegemoet kan komen (Samenhuizen, 2017) omwille van de ligging van de sites buiten de dorpskernen.

In bepaalde steden/gemeenten worden afwijkingen toegestaan voor autodeel-projecten zoals bijvoorbeeld in Mechelen en Rotselaar.

De ligging van de site

De locatie van de site is een niet te onderschatten succesfactor voor het opstarten van een project omtrent woningdelen.

Voorbeelden:

Een eigenaar besloot een Abbeyfieldproject op te starten bij het vrijkomen van twee appartementen in een appartementsgebouw vlakbij de luchthaven. Eén van de appartementen zou dienen als gemeenschappelijke leefruimte/keuken inclusief een gastenkamer. Bij gebrek aan interesse bij de andere bewoners/omwonenden/kandidaat- huurders die het niet zagen zitten om onder opstijgende en landende vliegtuigen en tussen industrieterreinen te gaan wonen werd het project stil gelegd.

In een hospita-project konden sommige kandidaat-verhuurders niet worden weerhouden omwille van het feit dat hun woning op een voor de student - vaak afhankelijk van openbaar vervoer of fiets - moeilijk te bereiken plaats gelegen is.

(citaat) Indien een initiatiefgroep zelf op zoek gaat naar een site, dan kan het toch wel 1, 2 tot 3 jaar duren vooraleer zij een geschikte site gevonden hebben. Sommige ondernemingen maken al op voorhand een screening van sites en zoeken mensen die er willen wonen. Dat is tijdswinst voor de kandidaat, maar ook een erg gestuurd aanbod. Sommige gemeenten contacteren Samenhuizen vzw omdat ze een ontwikkeling voorzien en in een deel ervan ruimte willen maken voor cohousing (Samenhuizen, 2017).

Initiatiefnemers ondervinden bovendien vaak **concurrentie met projectontwikkelaars** en zien zo interessante sites voor hun neus weggekaapt worden. Projectontwikkelaars drijven ook de prijs op van de gronden/panden waardoor die onbetaalbaar worden voor de meeste initiatiefnemers.

De projecten benadrukken dat de duur van de opstart van een cohousingproject (voldoende tijd om een bewonersgroep samen te stellen en een financieel plan rond te krijgen) moeilijk te verenigen is met de korte tijd die overheden vooropstellen om projecten in te dienen om mee te dingen naar een aangeboden site.

De gronden die door de gemeenten aangeboden worden voor nieuwe woonvormen (indien dit al het geval zou zijn) zijn vaak net onaantrekkelijk voor deze projecten omdat ze bijvoorbeeld ver buiten de stadskern liggen. Dit kan een barrière op het vlak van mobiliteit opleveren en resulteert in het moeilijk vinden van participanten.

(citaat) Het zijn sites met 'een hoek af' al komt daar geleidelijk aan verandering in. Het voordeel is wel dat deze sites geen projectontwikkelaars aantrekken (Samenhuizen, 2017).

Volgens de betrokken projecten kan een oplossing hiervoor worden gevormd door de aanleg van een **(inter)gemeentelijke grondenbank** waarin geschikte gronden kunnen worden geïnventariseerd en een link kan worden gelegd met de van kracht zijnde bestemmingsplannen en het gevoerde ruimtelijk beleid op diverse niveaus. Bovendien kan zo een toewijzing van de beschikbare gronden gebeuren met een diversiteit aan doelgroepen in het achterhoofd.

(citaat) Dan kan de gemeente/stad ook infosessies organiseren om 'alternatieve woonvormen' te promoten of te peilen naar wat er bij de bevolking leeft (Abbeyfield, 2017). Dat zou een interessant idee zijn en een steun aan initiatiefgroepen die soms niet snel genoeg kunnen reageren als groep (Samenhuizen, 2017).

De (boven)lokale overheden plaatsen hier echter meteen een kanttekening bij: *er mogen hierbij geen verkeerde signalen worden gegeven zodat mogelijke geïnteresseerden gaan denken dat (ver)bouwen, het creëren van extra bouwkvavels of het vermeerderen van het aantal wooneenheden mogelijk is in buitengebied.* Vandaag kunnen we alleen maar vaststellen dat er geen duidelijk ruimtelijk kader bestaat voor de 'verdichting in de kernen van het buitengebied' waarop de lokale besturen hun beleid kunnen afstemmen.

- **DE COMMUNICATIE MET DE LOKALE BESTUREN EN ANDERE BELEIDSDOMEINEN EN – NIVEAUS**

Gemiddeld zijn de contacten met de gemeente goed. In aanvang van het traject is er wat aarzeling mogelijk, maar indien er voldoende en heldere informatie gegeven wordt over het opzet (en vooral de limieten), wordt er min of meer mee gezocht naar creatieve oplossingen (Samenhuizen, 2017).

Meerdere initiatiefgroepen hebben te maken met onduidelijke **informatie** aan het gemeenteloket. Vaak worden ze geconfronteerd met verschillende ambtenaren - al dan niet uit hetzelfde beleidsdomein - die niet altijd eenduidige inlichtingen geven. Vaak moet beroep gedaan worden op een specialist die het administratieve jargon vertaalt of een coördinerende rol op zich neemt. Dit lijkt op het eerste zicht niet anders dan voor individuele vergunningsaanvragen zij het dat WD-projecten vaak veel complexer zijn qua functies (andere dan enkel wonen), openbaar domein en groenaanleg, ... Idealiter zien initiatiefnemers de aanstelling van een unieke contactpersoon die zich ontfermt over de opvolging van WD-projecten op gemeentelijk niveau. Dit uniek aanspreekpunt zou niet zo moeilijk te organiseren zijn – zelfs in kleine gemeenten waar vaak 1 persoon meerdere beleidsdomeinen voor zijn rekening neemt. Het probleem is echter een aanspreekpunt vinden dat voldoende kennis rond WD in huis heeft. Op intergemeentelijk niveau zou dit zeker te overwegen zijn aangezien bewonersgroepen ook vaak zoeken in een bepaalde – hen reeds vertrouwde – omgeving. Eén contactpersoon die intern de bevragingen van de bewonersgroepen doorspeelt naar de betrokken diensten, er de nodige informatie ophaalt en terugkoppelt naar de initiatiefnemers, kan hier soelaas brengen. Deze ambtenaren worden best ook daartoe **opgeleid**. De initiatiefnemers verwachten ook meer **steun en enthousiasme** vanwege het lokale bestuur. Die boodschap moet ook overgedragen worden naar de ambtenaren aan de loketten en/of naar de politici hogerop.

Eenduidige informatie is heel belangrijk bij de contacten met lokale besturen. De initiatiefnemers wensen hoofdzakelijk informatie over: de eigenaar (privé, overheid, sociale actoren), mogelijke vorm(en) van overdracht (verkoop, erfpacht, ...), de (aankoop)termijn zodat kan worden nagegaan of er tijd genoeg is voor de opbouw van de groep, voor een voorstudie en een participatief ontwerp, de stedenbouwkundige voorwaarden (bestaande RUP, onroerend erfgoed, ...), het aantal toegelaten woningen, de oppervlakte van het terrein, welke andere functies mogelijk zijn, het toegelaten gebruik van tuingronden, hoeveel woonlagen er mogen gebouwd worden, de zonering, mogelijke bestemmingen (of deze die absoluut uitgesloten zijn), eventuele bouwvereisten/beperkingen en of hoogbouw mogelijk is, parkeernormen, ...

De initiatiefnemers pleiten voor een nauwe(re) samenwerking met de gemeenten en de autonome gemeentebedrijven. Op wijkniveau kunnen lokale besturen infosessies organiseren, aandringen op haalbaarheidsstudies door de startgroep, de weg wijzen naar mogelijke partners/investeerders zoals de SHM, het OCMW of een SVK, ... Dit kan gebeuren door middel van projectvergaderingen, formeel – i.k.v. de omgevingsvergunning voor ingewikkelde projecten - of informeel.

Sommige initiatiefnemers betreuren dat gemeenten/steden en hun autonome gemeentebedrijven liever rijke(re) investeerders aantrekken waardoor zij in een moeilijke concurrentiestrijd verzeild geraken. (citaat) *Een gemeente stelde het spoor van een concurrentiedialoog voor om haar neutraliteit*

t.o.v. van meerdere aangeboden projecten op de site te vrijwaren, maar dat spoor werd blijkbaar verlaten. Bovendien is de timing van de opstart een WD-project (groepsvorming, begroting,...) moeilijk te verenigen is met de korte tijd die overheden vooropstellen om projecten in te dienen om mee te dingen naar een aangeboden site.

Op hun beurt kan het voor de initiatiefgroepen aangewezen zijn de lokale besturen mee(r) te betrekken bij de keuze van de partners: het architectuurbureau, de consultancies die financiële en andere haalbaarheidsstudies of herbestemmingsonderzoeken uitvoeren, ... Zo gebeurde het dat in een WD-project bewonersgroep en gemeente samen de architect voor het project kozen.

Het is belangrijk dat de gemeente kan beschikken over een precieze omschrijving van het project zodat zij de achterliggende doelstellingen zoals compact (ver)bouwen, (gedeeld) parkeren en de (ecologische, sociale) meerwaarde voor de buurt begrijpt. Sommige initiatiefnemers kunnen zich vinden in een contract tussen de gemeente/stad en de bewonersgroep waarin afspraken/voorwaarden omtrent de meerwaarde van het project enerzijds en het faciliteren van het project anderzijds, worden vastgelegd. Sommige lokale besturen stellen nu reeds **voorwaarden** in ruil voor een aantal toegevingen op de wetgeving (bv. de vierkantshoeve die dan toch een meergezinswoning mag worden of een binnengebied dat dan toch bebouwd mag worden, ...) en/of meer woningen/bouwlagen. Die voorwaarden kunnen gaan van het bewaken van het algemeen belang tot het garanderen van gemeenschappelijke ruimtes om zo een (sociale) meerwaarde te creëren.

Met dit initiatief kunnen de overheden ook vermijden ‘precedenten te creëren’, een argument dat de bewonersgroepen vaak te horen krijgen. Toch zijn die voorwaarden niet altijd eenvoudig in te willigen door de initiatiefnemers⁹.

Voorbeelden van voorwaarden die lokale besturen stellen:

De stad eiste de aanleg én gratis grondoverdracht van een park in ruil voor de aansnijding van het binnengebied en meer woningen, wat in haar ogen een belangrijke meerwaarde voor de buurt zou betekenen. De stad zal instaan voor het onderhoud ervan. Na 2 jaar verwerft de stad de grond volledig maar tot dan is het cohousingproject verantwoordelijk. Het woonproject draait ook volledig op voor de kosten voor de aanleg van het park. Er werd ook uitdrukkelijk een tweede in- en uitgang tot de site geëist. De bouwvergunning werd aangevraagd en verleend rekening houdend met de eisen van de stad.

Een gemeente eiste een openbare voetweg (erfdienstbaarheid) naar achterliggende site (kinderdagverblijf + toekomstige sociale woningen met meerdere bouwlagen). De bewonersgroep koestert de hoop dat ze zal betrokken worden in de aanleg van het park dat daar wordt voorzien. Op dit moment is de aanleg van het park door geldtekort uitgesteld waardoor ook de aanleg van de voetweg is uitgesteld (maar wel voorzien).

Wonen in tweede orde werd aanvankelijk en bij uitzondering toegestaan door de gemeente op voorwaarde dat er - achter de 2 wooneenheden in het huis aan de straatkant, in het voormalig schoenatelier - max. 1 extra woning kon bijgebouwd worden en indien er ook een gemeenschappelijke ruimte werd gecreëerd op het gelijkvloers. Een andere voorwaarde was ook dat er zou samengewerkt worden met een sociaal verhuurkantoor (SVK) onder andere voor het beheer van de gemeenschappelijke ruimte. Meerdere factoren leidden uiteindelijk tot de afbraak van het schoenatelier.

Men zou de regisserende rol van de gemeenten in het lokale woonbeleid kunnen versterken, door de bestaande fora voor **intergemeentelijk overleg** uit te breiden naar gemeenschappelijke woonvormen. Zo dient WD aan bod te komen op de intergemeentelijke atria voor stedenbouwkundige ambtenaren alsook op de provinciale atria. Ook de overlegtafels voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten (IGS) die Vlaanderen in samenwerking met de provincies organiseert en waar de intergemeentelijke woonprojecten rond de tafel zitten vormt in dit kader een interessant forum. Vanuit de vaststelling dat er een grote discrepantie bestaat in de gemeentelijke ondersteuning van WD-projecten lijken dit de meest aangewezen overlegvormen om ‘best practices’ uit te wisselen. Gemeenten die maar weinig vertrouwd zijn met nieuwe woonvormen kunnen op deze manier snel op de kar springen en krijgen zicht op reeds ondernomen, kwaliteitsvolle gemeentelijke initiatieven die als voorbeeld kunnen dienen. De voordelen van intergemeentelijke fora zijn tweedelig: enerzijds kan voldoende rekening worden gehouden met de ruimtelijke kenmerken op lokaal niveau en anderzijds kan op voldoende grote schaal een eenvormig kwaliteitsniveau worden bereikt omtrent het ruimtelijk faciliteren van WD-projecten. Sommige provincies steunen deze intergemeentelijke fora al door het aanbieden van verschillende faciliteiten naar de gemeenten toe: het organiseren van vormingsdagen/opleidingen voor stedenbouwkundige ambtenaren/schepenen, de (verdere) verspreiding van informatiebrochures.

⁹ De vraag kan worden gesteld of deze eisen ook aan privéontwikkelaars worden gesteld en of er hier dan geen sprake is van discriminatie. Een afweging zal nodig zijn om de verschillende concurrenten op gelijke voet te behandelen.

2. CONCLUSIES

De analyse van de vragenlijsten die werden ingevuld door de individuele projecten alsook de netwerkvergaderingen lieten toe een aantal thema's vast te leggen die de basis vormden voor het vervolg van het onderzoek (luiken 2 en 3). Deze thema's groeperen vooreerst een aantal knelpunten die kunnen worden ondergebracht onder een gemeenschappelijke noemer. Anderzijds verdienen onroerend erfgoed, parkeernormen en de ligging van de site binnen het luik ruimtelijke ordening specifieke aandacht gezien de frequentie waarmee zij naar voor kwamen in de bevestigingen en netwerkgroepen. Ook de communicatie met de lokale overheden was een belangrijk gesprekstema tijdens de netwerkmomenten.

• RUIMTELIJKE ORDENING

Algemeen

Een belangrijk aantal knelpunten werd vastgesteld op het vlak van de ruimtelijke ordening. Het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning aan projecten die een (bestaande) eengezinswoning zouden opsplitsen ging niet zonder slag of stoot. Bovendien kon ook de wijziging van het aantal wooneenheden in een aantal gevallen op een negatieve uitspraak rekenen van de gemeentelijke en/of provinciale overheden en Ruimte Vlaanderen: argumenten als bouwen in tweede orde of ongewenste verdichting werden aangehaald. Ook de herbestemming van panden die niet in woongebied liggen bleek grond tot vergunningsweigering. Ten slotte lagen volgens de projectvertegenwoordigers rigide verkavelingsvoorschriften alsook onaangepaste ruimtelijke structuur- of uitvoeringsplannen aan de basis van langdurende discussies.

De onzekerheid omtrent het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen leidde er vaak toe dat projecten enerzijds meerdere aanvragen moesten indienen, maar dit eveneens gefaseerd gingen doen om hun project toch enige (doch voorlopige) voortgang te laten vinden. De keerzijde van deze werkwijze is uiteraard dat de lokale overheden vaak het overzicht verliezen over het integrale project, tenzij er vanaf de eerste bouw aanvraag een masterplan bestaat, wat meteen als aanbeveling kan gelden voor de realisatie van (complexe) WD-projecten. Misschien kunnen ook stedenbouwkundige attesten soelaas bieden. De lange voorbereidende fase die eigen is aan deze projecten staat vaak haaks op de evoluerende beleidsvisies van gemeenten en steden ten aanzien van bijvoorbeeld de verdichting van woonkernen of het beschermd patrimonium op hun grondgebied. Het scheppen van klaarheid in hoofde van de lokale overheden dient dus hand in hand te gaan met een gedegen beleidsmatige ondersteuning die initiatiefnemers voldoende zekerheid geeft tijdens de volledige doorlooptijd van hun project.

Onroerend erfgoed

Verschillende initiatiefnemers wilden aanpassingen aanbrengen aan gebouwen die als beschermd onroerend erfgoed werden geklasseerd. Enerzijds werd vastgesteld dat het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed zich streng opstelt ten aanzien van aanpassingen aan de buitenzijden van beschermde gebouwen: deze werden in adviesprocedures vaak uitgesloten of aan rigide voorwaarden gekoppeld. De soepele houding van het agentschap omtrent aanpassingen aan de binnenzijde van het gebouw dient hierom te worden genuanceerd daar het creëren van een woonentiteit vaak sterk wordt beperkt indien aanpassingen aan de buitenzijde niet of slechts beperkt mogelijk zijn (vb. het maken van raamopeningen in gevels). Vaak werden ook architecturale vereisten gesteld door de gemeenten en steden, waardoor met een aanvullend regelkluwen moest rekening worden gehouden door projecten die er vaak een heel intensief, compact en divers ruimtegebruik op nahouden.

Een aantal initiatiefnemers hekelden vervolgens het ontbreken van een visie omtrent het hergebruiken van erfgoed in hoofde van het Vlaamse agentschap. Bovendien moedigen ze een meer proactieve houding van het agentschap aan om beschermde gebouwen te gaan aanwenden als woonentiteit, waardoor een louter conserverend beleid kan worden overstegen. De uitgebreide inventaris aangaande beschermde onroerende goederen in Vlaanderen waarover het agentschap beschikt zou kunnen worden gecombineerd met de knowhow die Vlaamse steden en gemeenten beschikken omtrent de geschiktheid als woongelegenheid van de beschermde onroerende goederen op hun grondgebied. Op deze manier kan een overzicht worden gecreëerd van onroerend erfgoed dat geschikt is om aan te wenden als woonentiteit en bij uitbreiding dienst kan doen als site voor een WD-project. Ter ondersteuning van dit doel kan op lokaal niveau worden nagedacht over een publiek-privaat partnerschap, waarin bijvoorbeeld studie bureaus hulp kunnen bieden in de vorm van herbestemmingsonderzoeken.

Ten slotte is vandaag de praktijk merkbaar dat beschermde onroerende goederen worden gekocht door kapitaalkrachtige particulieren die voor herstellings- en renovatiewerken bovendien aanspraak kunnen maken op diverse premies. De vraag kan echter gesteld worden of het (woon)potentieel van beschermde onroerende goederen niet verder moet worden onderzocht en optimaal moet worden aangewend. WD-projecten kunnen via de creatie van meerdere woonentiteiten een goed ruimtelijk rendement aanbieden en op die manier een interessante herbestemming vormen voor onroerend erfgoed voor zover deze niet in het – niet te verdichten – buitengebied gelegen zijn.

Parkeernormen

Ondanks het begrip bij de initiatiefnemers van WD-projecten omtrent het nut en de noodzaak van parkeernormen staan deze niet zelden op gespannen voet met de vaak compactere omvang van WD-projecten en de initiatieven zoals autodelen of carpoolen die binnen deze projecten worden ontwikkeld. De zoektocht van vele projecten naar een kerngerichte locatie versterkt bovendien deze problematiek. De initiatiefnemers die de gemeentelijke instanties (vaak meermaals) duidelijk maakten wat de finaliteit van het WD-project is, konden op termijn op een begripvolle houding rekenen wanneer zij een afwijking vroegen van streng gehanteerde parkeernormen. Verschillende gemeenten houden er echter een dubbelzinnige rol op na: enerzijds vereisen zij dat op plan wordt voldaan aan de geldende parkeernormen doch zijn zij er zich van bewust dat de noodzakelijke parkeerplaatsen niet zullen worden gerealiseerd (of worden gerealiseerd, maar niet gebruikt) gezien de beperkte mogelijkheden hiertoe van het project. De toetssteen die aangeeft welke parkeernorm moet worden gehanteerd (de berekening hangt onder meer af van het aantal woonentiteiten dat zal worden voorzien), is onaangepast ten aanzien van WD-projecten. In combinatie met de gemeentelijke willekeur die vandaag kan worden vastgesteld in de handhaving van onderhavige normen, wordt het voor WD-projecten soms zeer moeilijk om zich in regel te stellen. Sensibilisatie van gemeentelijke overheden kan aandacht voor de eigenheden van WD-projecten in gemeentelijke parkeernormen en stedelijke parkeerverordeningen creëren.

Ligging van de site

Het vinden van een geschikte locatie voor WD-projecten blijkt nog steeds een langdurige en stressvolle onderneming. De concurrentiestrijd met projectontwikkelaars die beslag leggen op de meest interessante sites heeft hier ongetwijfeld een aandeel in. Sommige initiatiefnemers zoeken hierom hulp bij professionele partners die op voorhand sites gaan screenen, de mogelijkheden van herbestemming bestuderen en eventueel zelfs geschikte kandidaten zoeken die er willen wonen.

Gronden die door de gemeenten beschikbaar worden gesteld voor nieuwe woonvormen zijn nog te vaak onaantrekkelijk voor deze projecten. Bovendien dienen initiatiefnemers vaak genoeg te nemen met sites die voor professionele ontwikkelaars oninteressant waren doordat ze met gebreken of een waslijst aan randvoorwaarden behept zijn. De aanleg van een (inter)gemeentelijke grondendatabank waarin geschikte gronden worden geïnventariseerd en een link kan worden gelegd met de van kracht zijnde bestemmingsplannen en het gevoerde ruimtelijk beleid op diverse niveaus lijkt een adequaat middel om WD-projecten te ondersteunen in hun zoektocht naar een site. Bovendien kan zo een gericht aanbod van de beschikbare gronden gebeuren met een diversiteit aan doelgroepen in het achterhoofd.

• COMMUNICATIE

De communicatie tussen initiatiefnemers van WD-projecten en de lokale overheden loopt op verschillende manieren stroef. Hoewel er gemeenten zijn die WD-projecten enthousiast onthalen en eveneens van begin tot einde begeleiden, gaven diverse initiatiefnemers aan onduidelijke of zelfs tegenstrijdige informatie te hebben verkregen aan het gemeenteloket. Dit werd enkel maar versterkt door de vele overleggrondes die zij dienden te doorlopen met een veelheid aan ambtenaren met een verschillende achtergrond. De projecten namen om deze redenen vaak een professionele partner onder de arm, die het administratieve jargon verduidelijkte en/of een coördinerende rol opnam. Het houden van een geïntegreerd overleg met alle betrokken diensten verdient aanbeveling daar men zo vermijdt dat wordt teruggekomen op eerdere stellingen uit deeloverlegmomenten. Vanzelfsprekend zullen initiatiefnemers beter kunnen worden geïnformeerd indien zij een (zo) integraal (mogelijk) beeld schetsen van het voorgenomen project aan het adres van de lokale overheden. Het belang van een voorafgaand masterplan moet hierom opnieuw worden benadrukt. Het sensibiliseren en opleiden van de lokale ambtenaren omtrent de eigenheden van WD-projecten kan eveneens niet ontbreken. De complexiteit van deze projecten verdient volgens de initiatiefnemers ook een uniek aanspreekpunt waar men terecht kan met vragen. Ten slotte dient binnen de bestaande intergemeentelijke overlegfora het thema gemeenschappelijk wonen nog meer op de agenda te worden gezet.

Naarmate woningdelen aan populariteit wint, komen er geleidelijk aan meer partners rond de tafel. Architecten, consultancybureaus, SVK's, SHM's en OCMW's zijn maar enkele belangrijke actoren die initiatiefnemers engageren om de doelstellingen van hun WD-project - waaronder het creëren van een sociale meerwaarde - te bereiken. In het tweede onderzoeksluik, waar we in gesprek gaan met een veelheid aan Vlaamse gemeenten, wordt er nagegaan op welke manier deze instanties kunnen worden betrokken in de gemeentelijke ondersteuning van WD-projecten.

JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE ANALYSE – VAN VISIE TOT UITVOERING

Op basis van de input van de deelnemers aan de klankbordgroepen en workshops maakten we een juridische en beleidsmatige analyse van een aantal gekende en minder gekende plannings- en uitvoeringsinstrumenten. De keuze om onderstaande instrumenten te bespreken berust op de frequentie waarmee deze werden aangehaald op de klankbordgroepen, hun bruikbaarheid voor woningdeelprojecten, het vernieuwende karakter van diverse instrumenten, alsook de mogelijkheden die werden gecreëerd door de codextrein die het onderzoek doorkruisten.

We vertrekken vanuit beleidsinstrumenten waarin een duidelijke visie wordt uiteengezet, om vervolgens het uitvoeringsinstrumentarium te bespreken. Voor elk van de geselecteerde instrumenten schetsen we eerst kort het juridisch kader. Daarna worden de pros en de contra's afgewogen van het inzetten van die instrumenten voor woningdelen in een kritische bespreking.

De beleidsplanning in Vlaanderen is vandaag volop in verandering: een definitieve versie van het BRV ligt nu op tafel en werkgroepen vullen het programma Slim Wonen en Leven in. Tijdens dit onderzoek werden ingrijpende wijzigingen aangekondigd waarvoor echter de uitvoeringsbesluiten nog ontbreken. Voor sommige instrumenten is het juridisch kader bijgevolg nog aan veranderingen onderhevig.

Diverse instrumenten werden reeds door de initiatiefnemers aangehaald in hoofdstuk 'Analyse van woningdeelprojecten' maar worden in dit hoofdstuk benaderd vanuit het perspectief van de lokale besturen. De Vlaamse steden en gemeenten delen vele bezorgdheden en heel wat goede wil met de initiatiefnemers. Toch bleek dat de lokale besturen in de praktijk worden geconfronteerd met nog een aantal andere drempels.

1. HET ONTWIKKELEN VAN EEN VISIE OP WONINGDELEN: GRSEN BELEIDSPANNEN

Vandaag is het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan voor de gemeenten het belangrijkste ruimtelijke visie-instrument. Woningdelen was echter nog geen belangrijk topic in de periode dat de meeste GRS werden opgesteld. Bovendien wordt in het kader van de opmaak van het BRV en de zopas goedgekeurde codextrein het ruimtelijk beleidsplan het nieuwe visie-instrument.¹⁰ In tussentijd hebben echter heel wat gemeenten in diverse (informele) visienota's of (woon)beleidsplannen visies op woningdelen vastgelegd. In elk geval blijft het GRS of - in de toekomst - het beleidsplan het geëigende instrument om de lokale visie op woningdelen vast te leggen.

• JURIDISCH KADER

In navolging van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan, kan een gemeente haar eigen ruimtelijk beleid bepalen via de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).¹¹ In dit plan ontwikkelt de gemeenteraad een langetermijnvisie met betrekking tot haar ruimtelijke ontwikkeling, waardoor samenhang wordt gecreëerd tussen de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen omtrent de ruimtelijke ordening.¹²

¹⁰ Decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (codextrein), B.S. 20 december 2017.

¹¹ Art. 2.1.1 VCRO

¹² Art. 2.1.1 en 2.1.14 VCRO

Een GRS is opgebouwd uit een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte. Daar waar de gemeente binnen het informatief deel een analyse kan maken van de ruimtelijke behoeften van woningdeelnutinitiatieven, wordt in het richtinggevend deel de ruimtelijke visie op deze ontwikkelingen weergegeven. Ten slotte kan men als gemeente bindende bepalingen formuleren omtrent de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan en zodoende maatregelen formuleren die essentieel geacht worden om de gemeentelijke visie op woningdelen te verwezenlijken op het terrein. Op die manier kan men bijvoorbeeld bepalen dat in centrumgebieden woningdelen kan worden toegestaan of dat men hieromtrent een RUP zal opmaken¹³¹⁴. Gemeenten die ten aanzien van nieuwe woonvormen faciliterend wensen op te treden kunnen dus via het GRS een gericht beleid uitstippelen. Wanneer in de nabije toekomst de inhoud van de beleidsplanning geconcretiseerd wordt, zal dit de aanpak via het GRS vervangen.

• GRS EN BELEIDSPLANNEN EN WONINGDELEN: KRITISCHE BESPREKING

Hoewel het GRS het geijkte instrument uitmaakt om een visie op woningdelen te ontwikkelen, moeten we vaststellen dat nieuwe woonvormen er tot op vandaag niet in worden opgenomen. Alle Vlaamse gemeenten en steden (op één na) beschikken sinds 15 maart 2017 over een goedgekeurd GRS, dat als ontvoogdingsvoorwaarde geldt.¹⁵ Maar de ruimtelijke structuurplannen dateren doorgaans van een periode waarin nog niet echt sprake was van nieuwe woonvormen. Sommige gemeenten en steden nemen in beleidsnota's, -plannen of richtlijnen wél uitdrukkelijk nieuwe woonvormen op. In een beleidsplan kunnen conceptuele wijzigingen t.o.v. het GRS worden geformuleerd in een minder dwangmatig format dan in dat van een (herzien) GRS (zie boven: informatief, richtinggevend en bindend gedeelte). Een beleidsplan of -nota moet enkel door de gemeenteraad worden goedgekeurd, terwijl een eventuele herziening van een GRS een openbaar onderzoek vereist. Het werken met (informele) beleidsnota's is bijgevolg minder omslachtig dan een herziening van het GRS.¹⁶ Voornoemde visienota's zijn geen formele ruimtelijke instrumenten maar bieden wel de mogelijkheid aan lokale overheden om hun beleidsvoornemens ten aanzien van woningdeelprojecten te structureren, alvorens ze te incorporeren in formele ruimtelijke structuur- of beleidsplannen.

Beleidsplannen en/of -nota's kunnen ook aanleiding geven tot de herziening van ruimtelijke structuurplannen die op dat moment van kracht zijn. De Codextrein¹⁷, zoals gepubliceerd op 20 december 2017 in het Belgisch Staatsblad, promoot echter de overgang van de huidige structuurplanning naar ruimtelijke beleidsplanning voorzien in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.¹⁸ Dit nieuwe planningssysteem zet de samenwerking tussen de overheid en het maatschappelijk middenveld, ondernemers, investeerders en burgers centraal. Via zogenaamde 'onderhandelde ontwikkelingsprogramma's' wordt een draagvlak gecreëerd voor een gemeenschappelijke ruimtelijke toekomstvisie. De nieuwe Ruimtelijke Beleidsplannen, die kunnen worden opgemaakt op Vlaams,

¹³ Art. 2.2.2 VCRO

¹⁴ De overheid mag, behalve ingevolge een onvoorziene ruimtelijke behoefte, niet afwijken van het richtinggevend gedeelte. Het bindend gedeelte omvat eveneens een dwingend kader voor de uitvoering van het GRUP.

¹⁵ Tabel 'Ontvoogde Steden en Gemeenten', ruimtelijkeordening.be

¹⁶ Voor de herzieningsprocedure van een GRS, zie art. 2.1.18 § 2 VCRO. Deze (gedeeltelijke) herzieningsprocedure verschilt de facto niet van de procedure voor de opmaak van een GRS.

¹⁷ Geconcretiseerd in het decreet van 8/12/2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving, B.S. 20/12/2017.

¹⁸ Moet worden goedgekeurd, de codextrein voorziet een decretale basis hiervoor (voetnoot 11)

<https://ruimtelijkeordening.be/NL/Algemeen/Home/Nieuwsberichten/articleType/ArticleView/articleId/9200>

provinciaal en (inter)gemeentelijk niveau, zullen bestaan uit een strategische visie en een set van beleidskaders. De strategische visie zet de belangrijkste beleidsopties op langere termijn uiteen en formuleert de te bereiken strategische doelstellingen. De beleidskaders hebben een operationele inslag en een kortere looptijd. Belangrijk is dat deze beleidskaders apart kunnen worden herzien en zelfs opgeheven, waardoor het ruimtelijk beleid flexibel(er) kan inzetten op een selectieve set van beleidsonderwerpen, zoals bijvoorbeeld nieuwe woonvormen.

Het nieuwe beleidsinstrumentarium bestaat uit onderzoeksrapporten, beleidsacties alsook evaluatierapporten. Daar waar de onderzoeksrapporten de rol van het informatief gedeelte binnen de structuurplannen zullen overnemen, zullen de beleidsacties (-kaders) de operationele doelstellingen omtrent woningdelen vorm geven. Hier zal ook een overzicht van engagementen van partners op lokaal niveau kunnen worden gemaakt, met uitspraken over de in te zetten middelen en instrumenten, binnen een overeengekomen tijdspad. Ten slotte zal de uitvoering van het beleidsplan systematisch worden geëvalueerd, wat een belangrijk verschil uitmaakt met de huidige structuurplanning. De eventuele bijsturing van het beleidsplan en de incorporatie of opvolging van een beleid ten aanzien van nieuwe woonvormen wordt zo (sneller) mogelijk. Hoewel de procedure voor de opmaak van een beleidsplan nog moet worden uitgewerkt in een besluit van de Vlaamse Regering, is de vooropgestelde betrokkenheid van het maatschappelijk middenveld een positief gegeven dat kan bijdragen aan de verankering van een gericht beleid ten aanzien van nieuwe woonvormen.

Toch mag de stad of gemeente zich bij beslissingen over vergunningsaanvragen formeel niet baseren op de beleidsoverwegingen opgenomen in een GRS of beleidsplan: bij de beoordeling van omgevingsvergunningen zal men moeten steunen op stedenbouwkundige voorschriften (opgenomen in gewestplannen, BPA's, RUP's of verordeningen), alsook op de appreciatiebevoegdheid die de gemeente heeft bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.¹⁹ Wanneer woningdeelprojecten echter indruisen tegen het GRS (of een beleidsplan), zal de gemeente niet snel geneigd zijn om een vergunning toe te staan. Het GRS geeft met andere woorden aan wat de gemeente of stad vanuit een ruimtelijk oogpunt al dan niet wenselijk acht, waardoor dit instrument belangrijke voorwaarden kan opleggen aan woningdeelprojecten. Deze voorwaarden moeten in de eerste plaats de Vlaamse doelstellingen omtrent wonen mee bewerkstelligen. Respondenten op de klankbordgroepen gaven aan dat wanneer lokale besturen woningdeelprojecten willen faciliteren, zij de maatschappelijke meerwaarden dienen aan te geven die deze projecten moeten realiseren opdat zij een plaats kunnen krijgen op het grondgebied van de gemeente. Het GRS en/of beleidsplannen zijn de geëigende plek om die maatschappelijke meerwaarden te expliciteren.

Vandaag kunnen de steden en gemeenten verder werken aan de uitvoering van hun GRS tot ze de overstap maken naar een beleidsplan: het wijzigingsdecreet legt geen bepaalde deadline op voor de opmaak van een beleidsplan. Het GRS blijft doorwerken tot het vervangen wordt door een ruimtelijk beleidsplan. Nog tot twee jaar na de inwerkingtreding van de bepalingen omtrent het nieuwe beleidsinstrument zullen steden en gemeenten een herziening kunnen doorvoeren van hun GRS waarin zij ambitieuze criteria omtrent woningdelen kunnen opnemen om dit soort projecten te laten bijdragen aan de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid.²⁰

¹⁹ Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht – juridische gids voor startende samenhuishoeven, Hogeschool Gent en Febecoop VZW, juli 2017.

²⁰ 'Decretale basis voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen', Dep. Omgeving Vlaanderen, <https://www.ruimtevlaanderen.be/Decretale-basis-voor-het-Beleidsplan-Ruimte-Vlaanderen-en-de-provinciale-en-gemeentelijke-ruimtelijke-beleidsplannen-lang> (18/04/18)

2. HET RUP: EEN MOGELIJKE UITVOERING VAN DE VISIE OP WONINGDELEN

• JURIDISCH KADER

Eens woningdeelprojecten binnen het GRS (of beleidsplan) werden omkaderd, kunnen de ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP), die uitvoering geven aan de ruimtelijke structuurplannen, de ontwikkelde beleidsvisie concretiseren voor een deel van of het hele grondgebied. Gezien de respondenten tijdens de klankbordgroepen veelvuldig het (gemeentelijk) RUP aanhaalden als beleidsinstrument ten aanzien van woningdeelprojecten, zullen we op dit instrument dieper ingaan. De andere bestemmingsplannen lichten we kort toe:

- Gewestplannen zijn voor het hele Vlaamse grondgebied opgemaakt en hebben de bestemming van alle percelen aangegeven. Het gewestplan legt de bestemming vast in de gebieden waar geen nieuwe plannen (zoals een BPA of RUP) zijn opgemaakt. Hoewel steden en gemeenten volop RUP's opmaken²¹, geldt vandaag het gewestplan nog voor het overgrote deel van het Vlaamse grondgebied. In de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan zijn op vandaag alleen een- of meergezinswoningen gekend. Toch is woningdelen theoretisch perfect vergunbaar binnen 'woongebied' en andere types van woongebieden op het gewestplan.
- Bijzondere plannen van aanleg werden opgemaakt om gewestplannen verder te detailleren, vaak via specifieke stedenbouwkundige voorschriften. Zo zullen er in bijvoorbeeld heel wat nog geldende BPA's, (bestemmings)voorschriften teruggevonden worden voor zones waarin alleen ééngezinswoningen zijn toegelaten. In dat geval kan het vergunnen van woningdeelprojecten niet. Ook inrichtingsvoorschriften werden hier gedetailleerd omschreven, zoals maximum bouwhoogtes, een beperking in bouwlagen of over een eigen volwaardige tuin beschikken. Ook deze voorschriften kunnen woningdeelprojecten belemmeren.
- Een algemeen plan van aanleg werd slechts door een aantal gemeenten opgemaakt. Het volledige grondgebied van de stad of gemeente werd dan opgenomen in een bestemmingsplan, met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Een perceel kan gelegen zijn in een (niet-vervallen) verkaveling. Het verkavelingsplan bevat een plan met de indeling in specifieke loten/bouwkavels waaraan stedenbouwkundige voorschriften zijn gekoppeld. In veel verkavelingen zijn enkel al dan niet vrijstaande eengezinswoningen toegelaten, wat het realiseren van woningdeelprojecten kan belemmeren. Het doel van de verkaveling is een perceel op te splitsen in verschillende kavels. Dit zijn bouwgronden, bestemd voor 'wonen', eventueel aangevuld met een beperkt deel voor andere functies²². De VCRO biedt een afschaffingsmogelijkheid van verkavelingsvoorschriften en ook een burger kan verzaken aan een verkaveling of die wijzigen.²³²⁴ Deze procedures zijn echter zeer omslachtig en kostelijk: zij brengen een zeer grote administratieve last mee voor de eigenaar die wil wijzigen, zeker in grote verkavelingen. Alle kaveleigenaars moeten immers bij beveiligde zending (aangetekend) op de hoogte worden gebracht.

²¹ Waaronder overdruk-RUP's, die een verfijning zijn van het gewestplan, maar de bestemming niet wijzigen.

²² Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht – juridische gids voor startende samenhuishoeven, Hogeschool Gent en Febecoop VZW, juli 2017.

²³ Respectievelijk art. 4.6.6, 4.6.7 en 4.6.8 VCRO.

²⁴ Ruimte Vlaanderen, Leidraad GW, 2015.

De recente codextrein vereenvoudigde bovenstaande bijstellingsprocedures van verkavelingen echter op verschillende punten. Dit zowel wanneer private eigenaars een verzoek indienen als wanneer de gemeente zelf overgaat tot de bijstelling van verkavelingen. Ten aanzien van de eigenaar wordt de procedure eenvoudiger op het vlak van het openbaar onderzoek: het is voortaan de gemeente (en niet meer de eigenaar-aanvrager) die alle kaveleigenaars zal aanschrijven. In deze zending wordt er gewezen op het quorum van de helft: indien meer dan de helft van de kaveleigenaars een gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar heeft ingediend, moet de aangevraagde verkavelingswijziging geweigerd worden. Gemeenten die zelf initiatief nemen t.a.v. bestaande verkavelingen door de verkavelingsvergunning bij te stellen (herzien of opheffen), dienen nu slechts één openbaar onderzoek te doorlopen, dat wordt ingericht door de overheid. De kennisgeving vooraf ten aanzien van de kaveleigenaars valt weg en wordt geïncorporeerd in het openbaar onderzoek: de bijstelling van de verkaveling zal in dit geval worden geweigerd als de eigenaars van meer dan 1/4^e van de betrokken kavels een op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar hebben ingediend.²⁵ Bij uitbreiding kan met betrekking tot verkavelingsvoorschriften ook gewezen worden op het feit dat deze voortaan enkel nog een weigeringsgrond voor vergunningsaanvragen vormen in hoofde van verkavelingen jonger dan 15 jaar: voor oudere verkavelingen zal men dus geen procedure tot wijziging van verkavelingsvoorschriften moeten doorlopen.²⁶ Van belang is echter dat de oude verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar niet verdwijnen: ze verliezen louter hun dwingend karakter. Wie zich alsnog aan de voorschriften houdt, heeft meer zekerheid over de uitkomst van de vergunningsaanvraag gezien gedetailleerde verkavelingsvoorschriften geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening blijft immers steeds van kracht zoals bij elke andere aanvraag binnen het woongebied.

Lokale besturen doen beroep op externe studiebureaus voor het voorafgaand onderzoek en/of het opmaken van een RUP. Alleen erkende stedenbouwkundige ontwerpers mogen RUP's opmaken. De stedenbouwkundige voorschriften binnen RUP's geven aan wat er binnen de gebieden wel en niet mag en vormen dus mee het beoordelingskader voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen.^{27,28} Het is binnen deze stedenbouwkundige voorschriften dat gemeenten en steden bijvoorbeeld meergezinswoningen kunnen toelaten of parkeernormen kunnen bepalen, waardoor het RUP voor de gemeente een belangrijk juridisch instrument vormt in de organisatie van haar beleid omtrent ruimtelijke ordening.²⁹

Er dient in agrarisch gebied een afweging gemaakt te worden wat betreft de impact op de land- en tuinbouwsector. De waarde van de gebouwen kan door een RUP stijgen waardoor deze onbetaalbaar voor landbouw worden. Daardoor geraken landbouwers moeilijk aan geschikte bestaande landbouwsites. Bijgevolg moeten zij op zoek naar nieuwe locaties wat een negatieve impact op de open ruimte met zich mee kan brengen. Woningdelen kan daarom enkel op locaties waar het geen bedreiging vormt voor de landbouw. Daarbij worden de stedenbouwkundige voorschriften best zodanig opgesteld dat de impact op de omringende agrarische ruimte beperkt wordt. Vertuining en verpaarding worden best vermeden.

De recente codextrein lijkt wijzigingen aan te brengen die kansen kunnen bieden aan woningdeelprojecten, doch is het wachten op uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Regering.

²⁵ Art. 85 en 86 Omgevingsvergunningsdecreet.

²⁶ Art. 4.3.1 §1 en 4.4.1 §2 VCRO

²⁷ VAN HOORICK, G., *Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht*, 2011, 19.

²⁸ Art. 2.2.5 § 1, 3° VCRO

²⁹ Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid, Vlaamse Overheid, 20-9-2011.

Het nieuwe art. 7.4.4, §1 in de VCRO omvat een vereenvoudigde procedure om verouderde inrichtings- en stedenbouwkundige voorschriften van BPA's, APA's en bepaalde RUP's te wijzigen of op te heffen, om te komen tot een beter ruimtelijk rendement. De herziening of opheffing kan betrekking hebben op negen aspecten:

- 1) De perceelafmetingen
- 2) De afmetingen en inplanting van constructies
- 3) De dakvorm en gebruikte materialen
- 4) De maximaal mogelijke vloerterreinindex
- 5) Het aantal bouwlagen
- 6) De voortuinstroken, de tuinzones (incl. tuinconstructies), binnenplaatsen, afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen (incl. verhardingen), de bouwvrije stroken en bufferstroken
- 7) Het aantal toegelaten woongelegenheden of bedrijfseenheden per kavel
- 8) De toegelaten functies in bebouwbare zones of van bebouwde onroerende goederen
- 9) De parkeergelegenheden.

De procedure tot wijziging van voornoemde voorschriften kan worden opgestart door het College van Burgemeester en Schepenen, na advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Een openbaar onderzoek moet bovendien worden georganiseerd, waarin elke belanghebbende gedurende 30 dagen opmerkingen en bezwaren kan indienen. Ten slotte wordt ook het advies van de deputatie en een aantal door de Vlaamse Regering aangeduide instanties worden ingewonnen. De uiteindelijke beslissing ligt bij de gemeenteraad.

Concreet kan op deze manier bijvoorbeeld bouwen in tweede orde worden toegelaten waar dit ruimtelijk verantwoord is. Ook kan bijvoorbeeld zonevreemdheid van bestaande, vergunde gebouwen worden opgeheven. Voorts kunnen voorschriften over bouwdieptes of bouwhoogtes worden gewijzigd/opgeheven of kunnen aan het wonen verwante functies worden toegelaten in een residentiële woonwijk^{30 31} De versoepelde wijzigingsprocedure komt tegemoet aan een belangrijk aantal knelpunten die door initiatiefnemers van woningdeelprojecten en de deelnemers aan de klankbordgroepen werden aangegeven. De flexibiliteit van de bestemmingsplanning waaraan de decreetgever hier wil bijdragen wordt door hen dan ook als positief ervaren.

Naast de vernieuwingen in de codextrein wijzigde op 1 mei 2017 de procedure voor de opmaak van een RUP op verschillende vlakken.³² Voor woningdeelprojecten houden deze veranderingen twee relevante zaken in. Vooreerst vindt nu reeds na de opmaak van de startnota van het RUP, en dus zeer vroeg in het planningsproces, een eerste vorm van participatie plaats. De lokale overheid beslist zelf hoe ze deze inspraakmogelijkheid concreet vorm geeft. Daarnaast is er de verplichting advies te vragen aan de diensten vermeld in het uitvoeringsbesluit van het decreet, uiteraard voor zover hun expertise noodzakelijk is bij de opmaak van het RUP.³³ Zo moet het Agentschap Onroerend Erfgoed worden geraadpleegd indien er beschermde dorpsgezichten aanwezig zijn binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan. De lokale overheid kan, naast de in het uitvoeringsbesluit opgenomen diensten, op elk moment ook andere instanties raadplegen waarvan ze het advies nuttig acht en zodoende van bij de start gerichte expertise consulteren omtrent woningdeelprojecten.³⁴

³⁰ 'Verruimen van de mogelijkheden om ruimtelijk rendement te optimaliseren / versoepelen van procedures', Departement Omgeving Vlaanderen, richtlijnen bij de Codextrein.

³¹ Voor Gemeentelijke RUPS is de wijziging of opheffing van de voorschriften over de toegelaten functies echter uitgesloten.

³² Geconcretiseerd in het 'Decreet tot wijziging van de regelgeving voor RUP teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor RUP te integreren door wijziging van diverse decreten', B.S. 1 mei 2017.

³³ Procedure Opmaak RUP wijzigt op 1 mei 2017, VVSG, 27/2/2017

³⁴ Art.7, tweede lid uitvoeringsbesluit bij het Decreet tot wijziging van de regelgeving voor RUP teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor RUP te integreren door wijziging van diverse decreten, B.S.1 mei 2017.

Een tweede wijziging belangrijk voor woningdelen in de procedure voor de opmaak van RUP's is dat het voortaan toegelaten is om flankerende, niet-ruimtelijke voorschriften op te nemen in een stedenbouwkundige verordening die in samenhang met het RUP wordt opgemaakt. Voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen mogen immers enkel betrekking hebben op stedenbouwkundige aspecten, waardoor de flankerende voorschriften in een samengaande stedenbouwkundige verordening moeten worden opgenomen. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld beheersaspecten m.b.t. woningdeelprojecten een plaats krijgen in een formele stedenbouwkundige verordening, een instrument dat verder zal worden uiteengezet.

• RUP'S EN WONINGDELEN: KRITISCHE BESPREKING

Er zijn in hoofdzak 2 manieren waarop gemeentes RUP's inzetten, die een impact hebben op het al dan niet faciliteren van woningdelen: er is een recente trend waarbij gemeentebesturen RUP's inzetten om de realisatie van meergezinswoningen in te perken of ruimtelijk te sturen en er worden RUP's opgemaakt voor het herbestemmen van zonevreemde gebouwen waarvoor vaak leegstand en verval dreigen.

RUP's die ingezet worden om de realisatie van meergezinswoningen te sturen worden recent opgemaakt als een reactie op de druk die promotoren legden om meer (en lucratievere) appartementen te kunnen bouwen³⁵, dit in navolging van de evoluerende demografie (gezinsverdunding en vergrijzing), een veranderende woonwens én de marktvraag. Deze tendens bij gemeenten om de zogenaamde 'appartamentisering' te beteugelen staat op gespannen voet met de ruimtelijke rendementsoverwegingen en ambities van het BRV. Vanuit deze BRV-visie zouden gemeenten beter een positieve visie ontwikkelen (en neerschrijven in beleidsplan) op meergezins- of collectieve woningbouw in het algemeen, met in begrip van woningdelen, zodat er een richtlijn komt voor wat vergunbaar is of niet. Als het in lijn is met principes BRV- en dus compacter, collectiever, met meer open ruimte én als het om een kwaliteitsvol project gaat – dan zou woningdelen zonder probleem als kwalitatieve woonvorm moeten kunnen worden vergund. Maar zolang de trend naar RUP's die eerder restrictief zijn voor collectief wonen blijft bestaan (cfr. ook de autonomie van de gemeenten) is het werken met uitzonderingen die woningdelen toch toelaten in bestemmingszones waar meergezinswoningen geweerd worden, een mogelijke oplossing om woningdelen te faciliteren. Daarnaast pleiten voorstanders van woningdelen voor de opname van een definitie van woningdelen of gemeenschappelijk wonen, naast de een- en meergezinswoningen, in de VCRO, zodat het tenminste duidelijk is dat dit op hoger niveau ondersteund wordt.³⁶ Daarnaast geeft een definitie de nodige handvaten aan lokale besturen bij de vergunningverlening en wordt er voorkomen dat iedere gemeente zelf definities moet uitvinden.

Vele RUP's richten zich dus vooral op het beperken van meergezinswoningen, met slechts in de marge aandacht voor nieuwe woonvormen. Hoewel het vermijden van meergezinswoningen - door nieuwbouw of het opsplitsen van bestaande eengezinswoningen - vaak centraal staat, laat men vaak cohousing toe als uitzondering op een algemene verbodsregel. Een mogelijk effect is echter dat projectontwikkelaars zich hierdoor gedwongen zien cohousingprojecten te realiseren daar waar ze geen appartementen meer mogen bouwen, wat zowel een onbedoeld effect kan zijn als een maatregel om woningdelen in het algemeen en cohousing in het bijzonder te stimuleren. Een ander mogelijk effect bestaat er in dat ontwikkelaars de term cohousing misbruiken om appartementen te bouwen. Dit toont nogmaals de nood aan instrumenten om het onderscheid tussen de beide te kunnen maken.

³⁵ Ryckewaert M., De Decker P., ea (2011), Een woonmodel in transitie. Een toekomstverkenning van het Vlaamse wonen, Garant

³⁶ Idealiter ook in de VWC, met dynamische verwijzing in de VCRO (cfr. 'Zorgwonen')

Uit de praktijk blijkt ook dat het eenvoudiger is om in een RUP meergezinswoningen in een bepaald gebied te verbieden, in plaats van zo exhaustief mogelijk vast te leggen welke typologieën er in dat gebied wél toegelaten zijn. Een belangrijke bedenking hierbij is dat deze werkwijze ook de mogelijkheden voor gemeenschappelijk wonen hypothekeert, gezien de afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van de geldende voorschriften vaak beperkt zijn. Bovendien komen ook de verdichtingsambities van het BRV in het gedrang. Tenzij vormen van woningdelen en gemeenschappelijk wonen niet als meergezinswoningen worden beschouwd – en afzonderlijk werden gedefinieerd - en dus niet worden uitgesloten.

Daarnaast zijn RUP's weinig flexibel en de procedures om een RUP op te maken of te wijzigen tijdrovend.³⁷ Er is ook een gevaar van overregulering: RUP's dienen flexibele voorschriften te bevatten in tegenstelling tot de veelal gedetailleerde regelgeving die binnen de vroegere BPA's werd opgenomen. In de praktijk blijken lokale besturen ook binnen RUP's zeer gedetailleerd te reguleren, waardoor de woontypologie aan diversiteit inboet. De landelijke gebieden in Vlaanderen zullen vooral te maken krijgen met een aangroei van ouderen en kleine huishoudens, terwijl er net dáár een aanbod bestaat aan grote verkavelingswoningen³⁸. In kerngebieden van steden of dorpen, waar een sterke verdichtingswens is, zou men meer open moeten staan voor nieuwe woonvormen - naast de meergezinswoningen - met een hoog ruimtelijk rendement en is net daarom flexibiliteit in de voorschriften wenselijk.

Heel zelden en in beperkte mate wordt binnen RUP's aandacht geschonken aan nieuwe woonvormen door een bepaald deel van het gebied dat men wil ontwikkelen voor deze typologieën voor te behouden. Deze manier van werken komt echter eveneens onflexibel over, gezien het reserveren van een bepaald gebied voor woningdeelprojecten op termijn andere ontwikkelingen in de weg kan staan. Eerder lijkt het aangewezen om woningdelen mogelijk te maken via een RUP, zonder het als (noodzakelijke) bestemming op te nemen. Bovendien doet men er goed aan vooreerst af te toetsen of een kwalitatief project tot stand kan komen door na te gaan of er belangstelling is van bewonersgroepen vooraleer WD-projecten te ontwikkelen. Deze optie kadert binnen een meer algemene benaderingswijze om in RUP's bijvoorbeeld louter een woonbestemming mee te geven en af te zien van het gebruik van de termen één- en meergezinswoning, tenzij men woningdeelprojecten daadwerkelijk wil uitsluiten. Indien men één- of meergezinswoningen toch wil verplichten doet men er goed aan vast te leggen welke woonvormen onder deze termen resorteren.

³⁷ De procedure voor de opmaak van de RUP is omschreven in art. 2.1.18 e.v. VCRO

³⁸ Ryckewaert M., De Decker P., ea (2011), Een woonmodel in transitie. Een toekomstverkenning van het Vlaamse wonen, Garant.

3. DE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN: UITVOERINGSKADER VOOR EEN VISIE OP WONINGDELEN DIE NIET GEBIEDSSPECIFIEK IS

• JURIDISCH KADER

Stedenbouwkundige verordeningen gelden voor het geheel of een deel van de gemeente, maar staan juridisch in een lagere hiërarchische verhouding ten opzichte van RUP's.^{39 40} Zo kunnen RUP's stedenbouwkundige verordeningen tegenspreken en verliezen deze laatste hun gelding. De regelgeving binnen het RUP is dan van kracht.⁴¹ Art. 2.3.1. VCRO, de juridische basis voor het opmaken van stedenbouwkundige verordeningen, geeft een uitgebreide (doch limitatieve) omschrijving van de doelstellingen die een verordening kan omvatten, maar stelt eveneens een essentiële beperking voorop: verordeningen moeten uitdrukkelijk een stedenbouwkundig karakter hebben. Dit stedenbouwkundig karakter wordt in de rechtsleer omschreven als 'betrekking hebbend op de concrete opbouw van individuele gebouwen of gebouwencomplexen'.⁴² Nochtans hangen vele verordeningen nauw samen met de uitvoering van sectorale wetgeving zoals mobiliteit en de bewoonbaarheid van woningen. Een negatieve omschrijving werkt daarom verduidelijkend: de toepassing van stedenbouwkundige verordeningen kan zich niet uitstrekken tot aspecten die geen deel uitmaken van het ruimtelijk beleid. Bovendien is het van belang te wijzen op de hogervermelde versoepeling die werd doorgevoerd in de codextrein van 1 mei 2017. Niet-ruimtelijke voorschriften kunnen worden opgenomen die specifiek betrekking hebben op een RUP dat in samenhang met de verordening wordt opgemaakt.⁴³⁴⁴

Artikels 2.3.1, 3° J° 2.3.2 § 2 in de VCRO bepalen dat gemeenten bijvoorbeeld stedenbouwkundige verordeningen mogen vaststellen met betrekking tot 'de instandhouding, de gezondheid, de veiligheid, de bruikbaarheid en de schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan, evenals het ruimtelijk waarborgen van een adequate mobiliteit'. Hieronder kan onder andere het opleggen van een minimumaantal parkeerplaatsen op eigen kavel worden verstaan.⁴⁵ Verder kunnen zij de aanleg van diverse voorzieningen reguleren (zoals water, gas en elektriciteit) en de leefbaarheid en aantrekkingskracht van dorpskernen versterken. In het kader van deze studie is art. 2.3.1, 3° lid VCRO ten slotte eveneens van belang. Dit bepaalt dat stedenbouwkundige verordeningen functiewijzigingen kunnen uitsluiten of aan voorwaarden kunnen verbinden, maar ook dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw bij verordening kan worden geregeld alsook dat normen mogen worden bepaald omtrent de oppervlakte van functies en de afmetingen van gebouwen en constructies. Zodoende geven stedenbouwkundige verordeningen mee de krijtlijnen aan van de vergunbaarheid van woningdeelprojecten.

³⁹ Art. 2.3.3 VCRO

⁴⁰ Stedenbouwkundige verordeningen kunnen eveneens worden opgemaakt op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk bestuursniveau. In tegenstelling tot de RUP's regelen zij geen bestemmingen.

⁴¹ Lokale besturen kunnen dus via de opmaak van een RUP voorbijgaan aan de regelgeving vervat in stedenbouwkundige verordeningen. Men is dus niet verplicht deze laatste eerst te wijzigen om maatregelen ten aanzien van woningdeelprojecten door te voeren via een RUP.

⁴² VEKEMAN, R., Ruimtelijke ordening en stedenbouw. Planologie, verordeningen en vergunningen, Mechelen, Kluwer, 2004, 237.

⁴³ MvT Parl.St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 41.

⁴⁴ VLAAMS PLEITGENOOTSCHAP BIJ DE BALIE TE BRUSSEL (ed.), Ruimtelijke ordening en stedenbouw op nieuwe wegen? Gent, Larcier, 2001, 31.

⁴⁵ B. ROELANDTS en P.-J. DEFOORT, 'Ruimtelijke ordening anno 2003: nieuwe regels, nieuwe vragen', TROS 2009, nr. 54, 83-86.

• STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN EN WONINGDELEN: KRITISCHE BESPREKING

Sommige steden en gemeenten verkiezen een stedenbouwkundige verordening om woning-deelprojecten te definiëren - vaak ook gedetailleerder dan in een RUP - inclusief specifieke managementaspecten die echter moeilijk af te dwingen zijn.⁴⁶ Eerder onderzoek wees uit dat net het aspect beheer en participatie de sleutels zijn om te kunnen oordelen of een project als 'woningdelen' of als gemeenschappelijk wonen beschouwd kan worden.⁴⁷

Ook stedenbouwkundige verordeningen verbieden meergezinswoningen eerder dan ze toe te laten, bijgevolg doet de praktijk van de uitzonderingsregel op het verbod meergezinswoningen voor woningdeelprojecten zich ook in stedenbouwkundige verordeningen voor, analoog aan de RUP's.

Stedenbouwkundige verordeningen zullen voor lokale besturen vaak goedkoper uitvallen dan RUP's gezien in principe geen ontwerper moet worden aangesteld.⁴⁸ We moeten echter rekening houden met het feit dat stedenbouwkundige verordeningen geen ruimtelijke bestemmingen kunnen vastleggen en men bijgevolg enkel specifieke zones voor woningdelen kan reserveren via een RUP, zou de lokale overheid dit nodig achten. In het bijzonder kan worden verwezen naar de (gefaalde) poging uit het verleden om het al dan niet toelaten van meergezinswoningen in landelijk woongebied bij verordening te regelen.^{49 50} Dit werd een te verregaande ordeningsmaatregel geacht en moest een plaats krijgen in een bestemmingsplan. Voor het formuleren van een algemeen beleid ten aanzien van woningdeelprojecten lijken de structuur- en beleidsplannen bijgevolg meer aangewezen beleidsinstrumenten.

De bruikbaarheid van (gemeentelijke) stedenbouwkundige verordeningen werd door de aanwezigen op de klankbordgroepen vaak in verband gebracht met hun soepele vaststellings- en wijzigingsprocedure tegenover deze van de hoger besproken RUP's. Naar de toekomst toe moet dit echter worden genuanceerd, daar nu ook gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen aan een openbaar onderzoek zijn onderworpen.⁵¹ Hoewel woningdeelprojecten baat kunnen hebben bij de opmaak van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die bepaalde aspecten van deze woonvormen regelt (bijvoorbeeld kwaliteitseisen of beheersaspecten), blijft de bruikbaarheid van dit instrument inhoudelijk beperkt tot de onderwerpen die limitatief werden omschreven in art. 2.3.1 in de VCRO.

⁴⁶ Van den Houte K., Ryckewaert M., Delbeke B., Oosterlynck S. (2015), Gemeenschappelijk wonen, Steunpunt Wonen

⁴⁷ Van den Houte K., Ryckewaert M., Delbeke B., Oosterlynck S. (2015), Gemeenschappelijk wonen, Steunpunt Wonen.

⁴⁸ DESMET, A., et al. (eds.), *Zakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer, 2010, 617.

⁴⁹ Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/3, 13.

⁵⁰ LINTHOUT, L., 'Stedenbouwkundige verordeningen, een werkbaar beleidsinstrument?', Gent, 2009-2010, 15. Case ook aangehaald in Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/3, 13.

⁵¹ Besluit van de Vlaamse Regering houdende regeling van het openbaar onderzoek over stedenbouwkundige verordeningen, B.S. 14/7/17. Dit besluit wijzigde de artikels 2.3.1 lid 7 en 2.3.2 §§ 1, 5^e lid en 2, 7^e lid VCRO en geeft aan hoe het openbaar onderzoek moet worden georganiseerd (bericht op website en publicatie in lokaal drukwerk).

4. OMGEVINGSVERGUNNINGEN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN EN/OF –LASTEN

• JURIDISCH KADER

Sinds de ontvoogding beslissen nagenoeg alle lokale besturen over het verlenen of weigeren van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen, ook ten aanzien van woning-deelprojecten.⁵² In het kader van deze beoordeling steunt men enerzijds op stedenbouwkundige voorschriften die zijn opgenomen in gewestplannen, BPA's, RUPS, stedenbouwkundige verordeningen of verkavelingen. Anderzijds heeft de gemeente ook een appreciatiebevoegdheid onder de noemer van 'een goede ruimtelijke ordening'.⁵³ Vergunningsaanvragen worden in dit kader beoordeeld op verschillende aspecten, waaronder de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid.⁵⁴ Ten slotte kan de gemeente beslissen om een aantal aanvullende stedenbouwkundige voorwaarden en/of lasten op te leggen.

Stedenbouwkundige voorwaarden, die kunnen worden gekoppeld aan de omgevingsvergunning, willen het project vergunbaar maken door maatregelen op te leggen. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het aangevraagde project in regel is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening. Wanneer stedenbouwkundige voorwaarden worden opgelegd is de lokale overheid van mening dat het aangevraagde project niet kan worden vergund tenzij aan deze voorwaarden wordt voldaan. Dit impliceert ook dat wanneer de aanvrager van de vergunning niet akkoord is met een opgelegde voorwaarde, men beroep kan indienen tegen de vergunning waarin de voorwaarde werd opgelegd. Op de vergunningverlenende overheid rust echter geen verplichting om stedenbouwkundige voorwaarden te verlenen. Dit instrument houdt dus geen automatische correctie in van problematische aspecten binnen de projectaanvraag.⁵⁵ In de rechtspraak van de Raad van State werden bovendien vereisten opgelegd waaraan opgelegde stedenbouwkundige voorwaarden moeten voldoen.⁵⁷

Stedenbouwkundige lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde uit de omgevingsvergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid op zich moet nemen door de uitvoering van de vergunning.⁵⁸ Ze houden bijgevolg bijkomende verplichtingen in voor een bouwproject dat in principe perfect kan worden vergund zonder deze aanvullende verplichtingen. De uitvoering van de vergunning levert via de verwezenlijking van de lasten een maatschappelijk voordeel op voor de vergunningverlenende overheid.⁵⁹ De Raad van State formuleerde, analoog aan de stedenbouwkundige voorwaarden, reeds verschillende algemene vereisten waaraan stedenbouwkundige lasten dienen te voldoen.⁶⁰ Art. 4.2.20 VCRO toont dat verschillende soorten lasten kunnen worden opgelegd, maar deze opsomming is niet limitatief. Wel moet de stedenbouwkundige aard overeenkomen met de lasten die daar tegenover staan.

⁵² Tabel 'Ontvoogde Steden en Gemeenten', ruimtelijkeordening.be

⁵³ VVSG, 'Vergunningen in de ruimtelijke ordening', 20/2/15

⁵⁴ Art. 4.3.1 § 2 VCRO

⁵⁵ Art. 4.2.19 § 1 VCRO

⁵⁶ Departement Omgeving Vlaanderen, www.ruimtelijkeordening.be/handleidingen/LastenVoorwaarden/Voorwaarden (18/04/2018).

⁵⁷ Ze moeten voldoende precies en proportioneel zijn, moeten kunnen worden verwezenlijkt door de vergunningsaanvrager, mogen het definitief oordeel over de toelaatbaarheid van vergunde projecten niet (de facto) uitstellen en mogen enkel tot een beperkte aanpassing van bouwplannen leiden. Een uitgebreide uiteenzetting hieromtrent is te vinden in Memorie van Toelichting, *Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 116 en 117.

⁵⁸ Art. 4.2.20 VCRO

⁵⁹ BELEYN, J. 'Stedenbouwkundige lasten als verse spijs voor de noodlijdende gemeentekas', *TOO* 2015, afl. 2, 269.

⁶⁰ Zo moet bij het opleggen van de lasten rekening worden gehouden met enerzijds het voordeel van de begunstigde en anderzijds de last die de vergunning meebrengt voor het bestuur. Wanverhoudingen dienen te worden vermeden. *RvS* 21 september 2009, nr. 196.242, Geutjes e.a., *TROS* 2010, 59, 190, noot F. DE PRETER.

- Lasten kunnen voorzien in de nodige financiële waarborgen om de uitvoering van de opgelegde lasten te garanderen.
- Lasten kunnen betrekking hebben op de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder.
- Lasten kunnen betrekking hebben op de bewerkstelling van een geschikte mix van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de daarop op te richten woningen of op te stellen vaste/verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.
- Lasten kunnen aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom overdragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd (de kosteloze grondafstand).

Lasten maken geen integraal deel uit van de omgevingsvergunning, waardoor de niet-naleving ervan de vergunning van de opgerichte constructie niet in de weg staat. Het niet-naleven van de last heeft dus niet tot gevolg dat de opgerichte constructie als niet vergund moet beschouwd worden. Bij niet-uitvoering van de last zal vooreerst een termijn worden gelaten aan de vergunninghouder om de last zelf uit te voeren. Wanneer men hierna nog in gebreke blijft kan de schuldeiser zelf in uitvoering voorzien (of een derde hiermee belasten, bijvoorbeeld een aannemer), op kosten van de schuldenaar. In dit kader kan ook worden vermeld dat de vergunningverlenende overheid steeds gebruik kan maken van de mogelijkheid om de uitvoering van een last financieel te laten waarborgen.⁶¹

• **STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN EN LASTEN IN EEN OMGEVINGSVERGUNNING**

WONINGDELEN: KRITISCHE BESPREKING

Ondanks de algemene vereisten die door de Raad van State worden opgelegd aan stedenbouwkundige voorwaarden, kunnen zij een bruikbaar instrument zijn voor lokale besturen om woningdeelprojecten te omkaderen. Het lijkt een goede manier om bijvoorbeeld de maatschappelijke meerwaarde die een gemeentebestuur van woningdeelprojecten verwacht, en die best in een beleidsplan (of GRS) is geformuleerd, meer concreet te vertalen in specifieke projecten. Voor zover die voorwaarden en lasten kunnen steunen op zo een geëxpliciteerde beleidsvisie, zal hun legitimiteit groter zijn.

Zo kunnen er bijvoorbeeld voorwaarden worden geformuleerd met betrekking tot de te gebruiken materialen en/of beplanting opdat het uitzicht van het woonproject in het straatbeeld past, kan de inplanting van gemeenschappelijke delen worden aangegeven, kan men de voorwaarde formuleren dat bepaalde delen van het woonproject geen afzonderlijke (woon)entiteit mogen worden of vereisen dat bepaalde private delen steeds moeten uitgeven op een gemeenschappelijk deel.⁶² Ook stedenbouwkundige lasten komen, ondanks hun verplichte verwevenheid met art. 4.2.20 VCRO, als bruikbaar instrument over naar woningdeelprojecten toe. Zo kunnen zij bijvoorbeeld de renovatie verplichten (op kosten van de vergunninghouder) van in verval geraakte bijgebouwen om deze als extra woonentiteiten of gemeenschappelijke ruimte te vergunnen.

⁶¹ art. 4.2.20 §1 VCRO

⁶² Analooq aan de rechtspraak van de RvVb, 30/9/14 en 27/8/13.

Door hun koppeling aan de omgevingsvergunning laten stedenbouwkundige voorwaarden en lasten steden en gemeenten toe zeer project-specifiek te werken. Wanneer een gemeente een omvattend beleid rond woningdeelprojecten wenst te voeren, vormen RUP's of stedenbouwkundige verordeningen een sterker juridisch kader dan bepalingen in individuele vergunningsaanvragen. Om deze reden kiezen gemeenten ervoor om welomschreven bepalingen inzake stedenbouwkundige lasten in een verordening te verankeren en ze op te leggen aan omgevings- en verkavelingsvergunningen.⁶³ Uiteraard hebben project-specifieke bepalingen hun nut en lijkt een combinatie aangewezen, waarbij de schaal waarop men bepaalde aspecten wil regelen, een richtinggevende factor kan zijn om te bepalen welk instrument het meest aangewezen is.

Dat stedenbouwkundige voorwaarden ook (beter) voorafgaand aan de aanvraag van de vergunning kunnen worden onderhandeld zagen we reeds eerder (hoofdstuk 2). Zo eiste een gemeente in een grootschalig cohousingproject 'de publieke doorwaadbaarheid van het volledige terrein' door de aanleg van een groene zone/park. Bij een andere stedenbouwkundige vergunning werd gesteld dat men één extra woning mocht bouwen in tweede orde maar geen twee. In de plaats daarvan werd een gemeenschappelijke ruimte geëist voor in totaal 3 woningen op voorwaarde dat de woningen en de gemeenschappelijke ruimte door een SVK zouden worden verhuurd.

Verder moet ook de recente wijziging omtrent de beoordelingsgronden van omgevingsvergunningen worden aangegeven. Wanneer de verenigbaarheid van woningdeelprojecten met een goede ruimtelijke ordening zal worden nagegaan, moet vandaag ook rekening worden gehouden met het 'principe van ruimtelijk rendement'.⁶⁴ Deze wijziging heeft als doel het ruimtelijk rendement te verhogen via de intensivering van het ruimtegebruik, de verweving van verschillende functies, het hergebruik van constructies alsook het toelaten van tijdelijk ruimtegebruik.⁶⁵ Woningdeelprojecten hebben duidelijk een positief effect op de realisatie van de vernoemde doelstelling en zullen bijgevolg de toets aan een goede ruimtelijke ordening gemakkelijker doorstaan.

Het is als lokaal bestuur ook de moeite waard om alternatieven zoals samenwerkings- of projectovereenkomsten, convenanten, notariële aktes, ... te overwegen. Die kunnen worden opgesteld en voorgelegd aan ontwikkelaars van grote projecten of initiatiefnemers van woningdeelprojecten – voorafgaand aan de stedenbouwkundige vergunning - om de duurzaamheid van het project te waarborgen. Ook hier kunnen beheersvoorschriften in worden opgenomen waardoor woningdeelprojecten zich onderscheiden van andere (grootschalige) ontwikkelingsprojecten. Deze samenwerkingsovereenkomsten e.d. bieden lokale overheden de garantie dat geen misbruik wordt gemaakt van toegevingen. Zij verduurzamen zo het handhavingsaspect doorheen de tijd. Wanneer boeteclausules in notariële akten worden opgenomen kan dit een middel zijn om de finaliteit van het project op lange termijn te garanderen doordat nieuwe kopers/latere toetreders meteen weten dat zij zullen worden gesanctioneerd indien zij de finaliteit van het woningdeelproject niet respecteren. De notaris is immers verplicht hun te wijzen op het feit dat deze clause staat ingeschreven in de akte.

Deze alternatieven zijn een goede stap in de richting voor meer transparantie. Maar misschien blijven ze té veel op maat van het project? De volgende tool kan daar misschien een antwoord op bieden.

⁶³ Op grond van art. 2.3.2 § 2, tweede lid VCRO maar eveneens op grond van art. 2.3.2 § 2 VCRO.⁶³

⁶⁴ Art. 4.3.1 §2 VCRO

⁶⁵ Verruimen van de mogelijkheden om ruimtelijk rendement te optimaliseren/ versoepelen van procedures, Departement Omgeving – Ruimte Vlaanderen, <https://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Wetgeving/Verruimen-van-de-mogelijkheden-om-ruimtelijk-rendement-te-optimaliseren-versoepelen-van-procedures-lang> (18/04/2018).

5. EEN KWALITEITSKADER OF –TOETS

• JURIDISCH KADER

Kwaliteitskaders maken deel uit van de toepassing van een ‘goede ruimtelijke ordening’.⁶⁶ De goede ruimtelijke ordening wordt immers beoordeeld op basis van een aantal beginselen, waaronder de in acht name van de doelstelling ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.⁶⁷

Sommige lokale besturen maken beeldkwaliteitsplannen op voor (een deel/delen van) hun grondgebied. Ook deze plannen kunnen, net als beleidsvisies neergeschreven in een GRS of beleidsplan, worden beschouwd als leidraden voor een ‘goede ruimtelijke ordening’ en het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zijn er ook gemeenten en steden die reeds met een (informele) checklist werken. Die kunnen eveneens elementen bevatten specifiek voor Woningdelen.

De (vertegenwoordigers van) lokale besturen wijzen op de noodzaak van een (regelgeving of een leidraad voor een) transparant kwaliteitskader specifiek voor woningdelen/nieuwe woonvormen dat zou kunnen dienen voor het vergunnen van deze nieuwe woonvormen. Of het kwaliteitskader geformaliseerd moet worden is een beleidskeuze die gemaakt moet worden op lokaal niveau.

Kwaliteitskaders kunnen juridisch verankerd worden in een stedenbouwkundige verordening (zie p.33). De meeste algemene bouwverordeningen (zoals bijvoorbeeld deze van Leuven, 2013) nemen kwaliteitsvereisten op. Andere steden beschikken over een specifieke ‘Verordening Woonkwaliteit’ Bijzondere kwaliteitsvereisten voor woningdelen vinden we er (nog) niet in terug maar zouden erin kunnen worden opgenomen.

• KWALITEITSKADERS: KRITISCHE BESPREKING

Ook kwaliteitskaders zijn nog vooral gericht op het vrijwaren of beschermen van eengezinswoningen eerder dan het faciliteren van nieuwe woonvormen bijvoorbeeld door geen rekening te houden met gemeenschappelijke ruimtes in de oppervlakenormen. Nochtans zouden kwaliteitskaders en beeldkwaliteitsplannen de woningkwaliteit van woningdeelpjecten kunnen garanderen door uitzonderingen te argumenteren en extra voorwaarden te formuleren in ruil voor deze uitzonderingen.

Kwaliteitskaders en beeldkwaliteitsplannen kunnen worden aanzien als ‘beleidskaders’ en zouden zo passen in de logica van het nieuwe planningsinstrumentarium dat het BRV voorziet. Een kwaliteitskader kan als beleidskader vormgeven aan de operationele doelstellingen omtrent woningdelen die op middellange termijnen de toepassing van de strategische visie (de beleidsplannen, red.) concretiseren.

Het feit dat er uitgeschreven kwaliteitskaders bestaan, is al een stap vooruit tegenover de praktijk om onder de zeer generieke noemer ‘goede ruimtelijke ordening’ ondoorzichtige criteria toe te passen bij het vergunnen. In die zin zijn die neergeschreven én democratisch door een gemeenteraad goedgekeurde beleidskaders op zijn minst transparanter dan stedenbouwkundige lasten en voorwaarden. Ze geven aan welke kwaliteiten/ ambities de gemeente of stad nastreeft en welke ontwikkelingen ze wilt voor het hele grondgebied of een deel ervan.

⁶⁶ VVSG, ‘Vergunningen in de ruimtelijke ordening’, 20/2/15

⁶⁷ art 1.1.4 VCRO

6. ERFPACHT, OPSTAL, CLT, VERHANDELBARE ONTWIKKELINGSRECHTEN EN DE INSTRUMENTEN BINNEN HET DECREET LANDINRICHTING

Er zijn een aantal instrumenten die wél vermeld werden tijdens de klankbordgroepen maar waarvan weinig of geen voorbeelden werden aangehaald. Toch achten we ze belangrijk omdat ze tegemoet komen aan de vraag naar grondreserves voor nieuwe wooninitiatieven en kunnen bijdragen aan de betaalbaarheid ervan.

• ERFPACHT

Juridisch kader

Het recht van erfpacht is het tijdelijk zakelijk recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed dat aan een ander toebehoort. Dit onder de verplichting om aan de erfverpachter (= grondeigenaar) een jaarlijkse vergoeding uit te keren.⁶⁸⁶⁹ Doorgaans wordt de erfpacht gevestigd via een contract, waarbij de partijen een zeer grote autonomie kennen: zij moeten enkel de wezenskenmerken van het recht van erfpacht en de wettelijke termijnvereisten (minimum 27 – maximum 99 jaar) eerbiedigen. Bij het verstrijken van de initiële erfpachtovereenkomst kunnen partijen uiteraard steeds een nieuwe erfpachtovereenkomst sluiten. Van de rest van de wettelijke regeling kan worden afgeweken, wat dit een zeer boetseerbaar rechtsinstrument maakt.

Erfpacht kan worden gevestigd op alle onroerende goederen: het kan betrekking hebben op grond, op gebouwen (of delen ervan), of enkel op de al dan niet bebouwde boven – en/of ondergrond. De erfpachter die op de grond een woning opricht, is hiervan eigenaar zolang zijn recht van erfpacht duurt. Op het einde van de erfpacht zal de erfverpachter de gebouwen, werken en beplantingen die door de erfpachter werden opgericht, in eigendom krijgen zonder enige vergoeding te moeten betalen, tenzij dergelijke vergoeding wel werd voorzien in het contract. Hoewel de (grond)eigenaar tijdens de duur van het erfpachtrecht geen genot heeft van het goed staat daar wel tegenover dat hij geen enkele last moet dragen met betrekking tot het in erfpacht gegeven onroerend goed. Zo zal bijvoorbeeld de onroerende voorheffing moeten worden betaald door de erfpachter.⁷⁰

Erfpacht en Woningdelen: kritische bespreking

De concrete bruikbaarheid van het recht van erfpacht voor woningdeelprojecten situeert zich op verschillende vlakken. Dit voor zowel de lokale besturen als de bewoners.

Vooreerst laten erfpachtconstructies uiteraard toe aan lokale overheden om op een betaalbare manier geschikte gronden en/of panden aan te bieden aan woningdeelprojecten. De betaling van een overeengekomen canon vormt voor lokale overheden een betrouwbare vorm van inkomsten, terwijl bewoners voor een ruime tijd zekerheid hebben omtrent de realisatie en betaalbaarheid van hun woonproject, gezien het lage bedrag van de jaarlijkse vergoeding.

⁶⁸ Art. 1 Erfpachtwet, 10 januari 1824.

⁶⁹ De vergoeding wordt ook canon genoemd, die vaak een symbolisch lage som geld bedraagt en in de praktijk ook op andere frequenties dan jaarlijks wordt betaald gezien de contractvrijheid van de partijen.

⁷⁰ VERBEKE, A. en SNAET, S., Meccano-Goederenrecht, Die Keure, 2007, 384.

Verder zijn er voor lokale besturen voordelen verbonden aan de mogelijkheid om het genots- en beschikkingsrecht, dat de erfpachter heeft op de in erfpacht gegeven goederen, in te perken.⁷¹ Zodoende kan een erfpachtconstructie als beheers- of sturingsinstrument worden ingezet: men kan bijvoorbeeld contractueel bepalen dat de erfpachter de plicht heeft om bepaalde gebouwen op het in erfpacht gegeven terrein op te richten en dat deze een bepaalde bestemming moeten krijgen, om zo de garantie te hebben dat daadwerkelijk een woningdeelproject tot stand zal komen. Tenzij anders wordt overeengekomen, komen de opgerichte gebouwen bovendien zonder vergoeding toe aan de gemeente, waardoor deze kan genieten van de waardevermeerdering. Uiteraard zijn analoge clausules denkbaar, zoals het volgens opgegeven instructies uitvoeren van restauratiewerken of beheersaspecten omtrent de gemeenschappelijke (buiten)ruimtes, etc.

Behalve de lokale overheid kunnen ook andere grondeigenaars erfpachtconstructies oprichten ten voordele van woningdeelprojecten. Denk aan de situatie waar een CVBA, die eigenaar is van een grond, deze in erfpacht geeft aan een aantal personen die een woningdeelproject willen ontwikkelen. De coöperatieve heeft dan belangrijke troeven in handen om het samenhuizen volgens een bepaalde visie vorm te geven gezien contractueel veel kan worden bepaald: de looptijd van de overeenkomst, de overeen te komen prijs, etc. Minder bemiddelde samenhuizers kunnen binnen deze structuur zo kansen krijgen. Kwetsbare bewoners kunnen hun inbreng in de coöperatie, die eigenaar is van alle woningen, spreiden in de tijd wanneer vermogende gezinnen een kapitaalsinbreng doen ter waarde van de wooneenheden die zij betrekken.⁷²

Het tijdelijk karakter van het recht van erfpacht betekent niet dat dit recht tenietgaat bij het overlijden van de erfpachter. Het erfpachtrecht gaat immers over op zijn erfgenamen. Dit vormt dan vooral voor de bewoners van een woningdeelproject gerealiseerd via een erfpachtconstructie een belangrijk voordeel.⁷³

Ten slotte is de erfpacht ook op fiscaal vlak zeer aantrekkelijk: er is slechts een registratierecht van 2% verschuldigd op de contracten tot vestiging van erfpachtrechten, tegenover 7% bij reguliere verkoop. Dit percentage wordt berekend op het totaal van de vergoedingen die de erfpachter aan de eigenaar verschuldigd is. Op het einde van de erfpacht moeten bovendien in principe geen registratierechten worden betaald op de overgang van de gebouwen naar de grondeigenaar.^{74 75} Voor de bewoners is de canon fiscaal aftrekbaar van de onroerende inkomsten.

- **OPSTAL**

Juridisch kader

Het recht van opstal is een tijdelijk zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen te hebben voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond.^{76 77} De opstalhouder is dus m.a.w. eigenaar van gebouwen, werken of beplantingen die zich op of onder de grond van iemand anders bevinden.

⁷¹ *Ibid.*, 385.

⁷² Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht – juridische gids voor startende samenhuisprojecten, Hogeschool Gent en Febecoop VZW, juli 2017.

⁷³ SNAET, S., en TRUYEN, P., *Erfpacht en opstal: artikelsgewijze bespreking*, Mechelen, Kluwer, 2011, 24.

⁷⁴ Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht – juridische gids voor startende samenhuisprojecten, Hogeschool Gent en Febecoop VZW, juli 2017.

⁷⁵ Er zullen wel registratierechten moeten betaald worden indien de partijen misbruik maken van een erfpachtconstructie, bijvoorbeeld wanneer zij steeds de bedoeling hadden om het goed in werkelijkheid te verkopen (fiscale simulatie) en dit kan worden aangetoond door de fiscus.

⁷⁶ Art. 1 Opstalwet

⁷⁷ Onder 'werken' dient men bijvoorbeeld elektriciteitsleidingen en –cabines te begrijpen.

Van belang is dat een opstalrecht ook reeds kan worden gevestigd op nog niet bebouwde grond.⁷⁸ Concreet brengt het opstalrecht een opsplitsing teweeg tussen het eigendomsrecht op de grond enerzijds en dat op de opstallen (gebouwen, werken of beplantingen) anderzijds. Analooq aan het recht van erfpacht hebben de partijen die een recht van opstal willen vestigen grote contractvrijheid, gezien zij ook hier enkel de bepalingen inzake de duur van het recht (maximaal 50 jaar) dienen te respecteren. Uiteraard kunnen de partijen na 50 jaar een nieuwe overeenkomst afsluiten en het recht van opstal hernieuwen. In tegenstelling tot de erfpacht schrijft de wet geen vereiste minimumduur voor.

Belangrijk is dat men door de werking van het opstalrecht geen gebruiksrecht krijgt op de grond, andere dan de bevoegdheid om er gebouwen of beplantingen op te vestigen. Ook kan men via een opstalrecht geen eigendom toekennen aan iets anders dan opstallen in de zin van gebouwen, werken of beplantingen: er is dus principieel geen eigendom mogelijk van bijvoorbeeld een parkeerplaats op andermans grond. Van dit alles kan uiteraard worden afgeweken in de overeenkomst en kan men bijvoorbeeld bepalen dat de opstalhouder een volledig genotsrecht heeft op de grond.

Ook hier heeft de beëindiging van het recht van opstal tot gevolg dat de eigendom van de gebouwen die de opstalhouder heeft opgericht overgaan op de grondeigenaar. In tegenstelling tot het erfpachtrecht (tenzij anders contractueel vastgelegd) moet de grondeigenaar dan wel de actuele waarde van de opgerichte woning betalen aan de opstalhouder.⁷⁹ Ten slotte gaan de verplichtingen van de opstalhouder, bijvoorbeeld de instandhouding van een gemeenschappelijke ruimte, opgenomen in een notariële akte (opstalovereenkomst), automatisch over op de latere verkrijgers van het gebouw, wat bijdraagt tot de duurzaamheid van woningdeelprojecten.⁸⁰

Opstal en Woningdelen: kritische bespreking

Net zoals bij het erfpachtrecht houdt de bruikbaarheid van het opstalrecht voor woningdeelprojecten verband met de flexibiliteit van dit rechtsinstrument. Lokale besturen kunnen in de overeenkomst de toepassing van het opstalrecht bepalen en dit bijvoorbeeld beperken tot de oprichting van een volgens instructies vastgelegde woning. Er is een ruime onderhandelingsmarge met de (toekomstige) bewoners, waardoor een woningdeelproject kan worden gerealiseerd dat tegemoetkomt aan de aspiraties van alle betrokkenen. Wel dient gewezen te worden op de afwezigheid van een dwingende minimumtermijn zodat partijen hieromtrent best afspraken maken in de overeenkomst. Hoewel in de meeste gevallen van opstal zal worden overeengekomen dat de opstalhouder een geïndexeerde periodieke vergoeding moet betalen (analooq aan de canon bij het erfpachtrecht), is dit niet wettelijk verplicht en kan ook worden overeengekomen dat geen vergoeding moet worden betaald, waardoor opstalconstructies kunnen worden aangewend om grond betaalbaar aan te bieden.⁸¹

• CLT

Ook in de 'community land trust' (CLT) wat staat voor 'betaalbaar kwalitatief wonen op gemeenschapsgrond', wordt de grond losgekoppeld van de woning, meestal via een klassieke formule van erfpacht of opstal. Wat het beheer betreft, gaat het CLT-model uit van een (drieledig) democratisch beheer: de bewoners, de overheid en andere leden (buren, investeerders, verenigingen uit het middenveld).

⁷⁸ Hof van Cassatie, 23 mei 2013

⁷⁹ *Ibid*, 392.

⁸⁰ STORME, E.M., 'erfpacht en opstalrecht', KUL, 2016, 58.

⁸¹ VERBEKE, A. en SNAET, S., *Meccano-Goederenrecht*, Die Keure, 2007, 390.

In de meeste CLT-projecten (bijvoorbeeld Brussel, Gent) worden ambities geformuleerd (en gerealiseerd) om aan gemeenschapsvorming te doen en om ook de realisatie van het project gezamenlijk aan te pakken, bijvoorbeeld door een ontwerpproces waarbij de toekomstige bewoners actief mee het ontwerp bepalen⁸² en later de gemeenschapsruimte collectief beheren en activiteiten organiseren (bijvoorbeeld via een vzw). Deze initiatieven stellen zich tot doel om 'betaalbaar wonen' te realiseren.

Een evaluatie maken van het CLT-model is vandaag nog moeilijk. De opgestarte projecten (bijvoorbeeld CLT Gent, 2013) zijn nog te jong en de structuur is in Vlaanderen nog volop in ontwikkeling.⁸³

• VERHANDELBARE ONTWIKKELINGSRECHTEN

Juridisch kader

Binnen de beleidsnota van de Minister van Omgeving, Natuur en Landbouw en in het regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014-2019 werd een onderzoek aangekondigd naar verhandelbare ontwikkelingsrechten (VOR). De doelstelling van dit onderzoek was om na te gaan of een systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten toepasbaar kan zijn in Vlaanderen en hoe dit concreet kan worden vormgegeven. Ondertussen werd reeds een adviesnota geformuleerd met beleidsadvies op basis van de resultaten van het gevoerde onderzoek.⁸⁴

Vooreerst ontwikkelde de expertengroep binnen het onderzoek een definitie van VOR:

VOR is een sturingssysteem dat een herverdeling tussen meer- en minder ontwikkelbare gebieden volgens een gedragen ruimtelijk beleidsvisie mogelijk maakt door het verhandelen van ontwikkelingsmogelijkheden en dus het uitwisselen van financiële meer- en minwaardes, al dan niet via een rechtenbank tussen grondeigenaars en ontwikkelaars via een onderling af te spreken prijs.

In essentie zijn verhandelbare ontwikkelingsrechten bebouwingsmogelijkheden die van grondeigenaren/gebruikers kunnen worden gekocht om elders te worden gebruikt. Grondeigenaren van gebieden die niet meer mogen ontwikkelen (sending sites) krijgen ontwikkelingsrechten toegekend. Deze ontwikkelingsrechten zijn een voorwaarde om winstgevende ontwikkelingen in de gebieden waar wel ontwikkelingen toegelaten worden (receiving sites) te kunnen realiseren. De grondeigenaren binnen de sending sites worden financieel gecompenseerd door grondeigenaren van receiving sites. De ontwikkelingsmogelijkheid kan slaan op de mogelijkheid van bebouwing, of op de intensiteit van bebouwing (meer eenheden of bouwlagen). Van groot belang is de vereiste startsituatie om een systeem van VOR toe te passen: in de sending sites gelden bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden en in de receiving sites gelden bepaalde beperkingen op de ontwikkeling, die door de VOR kunnen worden verruimd.⁸⁵

Ook de rol van de overheid werd verduidelijkt: het monitoren van de marktvraag en het marktaanbod van de ontwikkelingsmogelijkheden, de bepaling van het aantal ontwikkelingsrechten per sending en receiving site, de bepaling van de sending en receiving sites en het vastleggen van de inhoud van het verhandelbare recht.

⁸² Aernouts & Ryckewaert, 2015.

⁸³ Van den Houte K., Ryckewaert M., Delbeke B., Oosterlynck S. (2015), Gemeenschappelijk wonen, Steunpunt Wonen

⁸⁴ Ruimte Vlaanderen, Adviesnota Verhandelbare Ontwikkelingsrechten, 2016, 5.

⁸⁵ *Ibid.*, 9.

Het is hier reeds duidelijk dat een dergelijk systeem heel wat eisen oplegt aan de organiserende overheid en een grote inspanning vraagt naar praktische en juridische organisatie. De adviesnota beklemtoont bovendien dat VOR in eerste instantie een sturingsinstrument uitmaken om gewenste en duurzame ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren en secundair een vereveningsinstrument omvatten ter compensatie van de beperking van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden.⁸⁶

Ten slotte blijkt uit de adviesnota dat een specifieke marktdynamiek en maatschappelijke gedragenheid aanwezig moeten zijn, waarbij de overheid dient in te spelen op vraag en aanbod via de reeds vermelde taken die zij dient op te nemen. Er dient een voldoende grote marktvraag te zijn van kopers die willen betalen voor wat een ontwikkelaar kan realiseren in de receiving areas door de inzet van VOR. Ontwikkelaars dienen bereid te zijn om VOR te kopen en te transfereren naar receiving areas, en landeigenaars moeten bereid zijn om hun VOR te verkopen en zodoende permanent af te zien van bepaalde rechten op hun eigendom.^{87 88}

Verhandelbare ontwikkelingsrechten en woningdelen: kritische bespreking

Hoger werd reeds verduidelijkt dat ruimtelijke inhoudelijke (woon)doelstellingen aan de basis moeten liggen voor het ontwikkelen van een systeem van verhandelbare ontwikkelingsrechten. In het bijzonder zijn binnen het thema wonen verschillende verschijningsvormen mogelijk: ontwikkelingsrechten kunnen betrekking hebben op de te realiseren dichtheid, het aantal bouwlagen, de bruto-vloeroppervlakte, etc.⁸⁹ Initiatiefnemers van woningdeelprojecten kunnen via de aankoop van ontwikkelingsrechten bijvoorbeeld anticiperen op beperkende stedenbouwkundige voorschriften.⁹⁰ Anderzijds biedt de voorziene sturingsmogelijkheid binnen het VOR-systeem aan de (lokale) overheid handvaten om ten aanzien van initiatiefnemers voldoende begeleidend op te treden en omvat ze eveneens de insteek dat ontwikkelingsrechten a priori zullen worden aangewend voor duurzame ruimtelijke woonontwikkelingen. Ten slotte zijn alvast parallellen te trekken tussen de nood aan intergemeentelijk overleg, zoals gerapporteerd door initiatiefnemers van woningdeelprojecten en de optimale geografische schaal waarbinnen VOR kunnen verhandeld worden. Ter zake is volgens onderzoek een regionale schaal aangewezen vanuit de vaststelling dat er nood is aan een geografische nabijheid van sending en receiving sites. Een ruimtelijke affiniteit tussen de sites is immers wenselijk, maar ook prijsverschillen tussen regio's spelen een rol. Op regionale schaal is het bovendien mogelijk om in detail de receiving/sending sites aan te duiden, respectievelijk verruiming en beperkingen op te leggen op de ontwikkelingsrechten.⁹¹

Meer algemeen geeft de studie uitgevoerd door Ruimte Vlaanderen aan dat door de expertengroep geen consensus kon worden bereikt of de invoering van een VOR-systeem haalbaar is in Vlaanderen. Verschillende experts twijfelden er onder meer aan dat een zekere schaarste aan receiving sites aanwezig is op de markt, die zich vertaalt in voldoende druk op de receiving sites en met andere woorden een voldoende vraag naar ontwikkelingsrechten weerspiegelt.⁹² Hoe dan ook blijven er omtrent het VOR-systeem nog belangrijke vraagtekens bestaan, waardoor ook de mate van toepasbaarheid binnen woningdeelinitiatieven nog onduidelijk is.

⁸⁶ Ruimte Vlaanderen, Adviesnota Verhandelbare Ontwikkelingsrechten, 2016, 8.

⁸⁷ *Ibid.*, 11.

⁸⁸ Belangrijke gelijkenissen bestaan met de gekende civielrechtelijke figuren erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichtingen.

⁸⁹ *Ibid.* 14.

⁹⁰ Een uitbreiding van het aantal woonentiteiten of de creatie van een bijkomende, gemeenschappelijke ruimte zijn dan denkbaar.

⁹¹ Ruimte Vlaanderen, Adviesnota Verhandelbare Ontwikkelingsrechten, 2016, 16.

⁹² Ruimte Vlaanderen, Adviesnota Verhandelbare Ontwikkelingsrechten, 2016, 32.

Zo zijn de onzekerheid over de marktwerking, de bijkomende administratieve last voor de regio's, alsook de interferentie met bestaande ruimtelijke beleidsinstrumenten probleempunten die eerst moeten worden uitgeklaard. Door de goedkeuring van het voorontwerp van het instrumentendecreet lijkt de Vlaamse Regering de verhandeling van ontwikkelingsrechten een decretale basis te geven. Een regionale toepassing van de VOR staat hier alvast centraal, doch is het momenteel afwachten of de uiteindelijke tekst, die nog moet worden aangenomen door het Vlaams Parlement, vooreerst zal worden aangepast door de Vlaamse adviesraden.

- **HET DECREET LANDINRICHTING: DE HERVERKAVELING UIT KRACHT VAN WET MET PLANOLOGISCHE RUIL**

Aansluitend op de uiteenzetting omtrent de verhandelbare ontwikkelingsrechten dienen we vast te stellen dat in Vlaamse context reeds een instrument bestaat dat sterk aanleunt bij de verhandelbare ontwikkelingsrechten, namelijk de herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil, met als juridische basis het Decreet Landinrichting van 2014.⁹³ Het doel van dit instrument is te komen tot een optimaler ruimtegebruik door naast het ruilen van gebruik en eigendom van percelen, ook meteen de gebiedsbestemming om te wisselen. Deze tool dient te worden gesitueerd binnen een RUP-procedure en wordt uitgevoerd via een provinciaal opgerichte Landcommissie: deze zorgt voor een objectieve bepaling van de inbreng en toedeling van de gronden.⁹⁴ Een nog niet ontwikkeld woongebied waar overstromingen geregeld voorkomen zou bijvoorbeeld op deze manier kunnen worden geruild met een hoger gelegen gebied. Om een optimaler ruimtegebruik te realiseren, kunnen woningdeelprojecten binnen het opgemaakte RUP een plaats krijgen waardoor de planologische ruil kan bijdragen tot het vinden van (meer) gebieden waar woningdeelprojecten als wenselijk worden aanzien vanuit ruimtelijk oogpunt. De koppeling aan een RUP biedt immers garanties voor het inbedden van de ruiloperatie in een gedragen ruimtelijke visie, die volgens initiatiefnemers noodzakelijk is voor het welslagen van woningdeelprojecten.

De 'omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied' is een vorm van planologische ruil die via een onderhandse overeenkomst wordt gerealiseerd. Deze ruiloperatie is een instrument uit de VCRO en wordt het beste toegepast indien een beperkt aantal eigenaars betrokken zijn, om met hen tot een minnelijke regeling te komen over de meer- en minwaarden die ontstaan (planschade/planbatenregeling). Het instrument uit het Decreet landinrichting vormt een tool voor gevallen met een groot aantal eigenaars, gezien men hier de planbaten/planschaderegeling uitschakelt.

⁹³ Afdeling 5 van het decreet betreft het instrument, met het uitvoeringsbesluit van 6 juni 2014, B.S. 17/9/14.

⁹⁴ Brochure Landinrichting, Vlaamse Landmaatschappij, 21.

7. ONROEREND ERFGOED, ZONEVREEMDHEID EN WONINGDELEN

Eerder werd reeds aangehaald dat initiatiefnemers van woningdeelprojecten met verschillende juridische barrières worden geconfronteerd wanneer het pand waarin zij hun nieuwe woonvorm wensen te realiseren het onderwerp is van onroerende erfgoedbescherming. In het bijzonder kwamen veelvuldig cases van oude vierkantshoeves naar voren, al dan niet gelegen in agrarisch gebied, die vaak on(der)benut worden en bijgevolg in verval raken, ondanks het potentieel dat ze in zich dragen als woongelegenheden voor meerdere gezinnen. Bovendien werden diverse vragen geformuleerd omtrent zonevreemde panden, al dan niet in combinatie met voornoemde erfgoedbescherming.

• JURIDISCH KADER

De huidige Vlaamse beleidsnota Onroerend Erfgoed (2014-2019) bevestigt de bezorgdheden die worden aangehaald door initiatiefnemers van woningdeelprojecten. Lokale besturen krijgen in de beleidsnota en bij uitbreiding in het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013 een belangrijke rol toebedeeld om hun beleidsaspiraties te realiseren.⁹⁵ In de lijn van het subsidiariteitsprincipe, verankerd in voornoemd decreet, worden Vlaamse steden en gemeenten door het Agentschap Onroerend Erfgoed aangemoedigd en begeleid om een lokaal onroerend erfgoedbeleid uit te bouwen, waarin zij een eigen invulling kunnen geven aan het onroerend erfgoed op hun grondgebied.⁹⁶ Hier kan dan ook aandacht uitgaan naar het inrichten van geschikte beschermde panden als woonbestemming, bij uitbreiding als woningdeelproject.

Vooreerst kan het lokale bestuur zich laten erkennen als onroerend erfgoedgemeente, mits zij voldoet aan de criteria die werden ingeschreven in het onroerend erfgoedbesluit.^{97 98} Erkende gemeenten kunnen dan verschillende decretaal bepaalde taken opnemen die normaliter door het Agentschap Onroerend Erfgoed worden uitgevoerd.⁹⁹ Voor panden die beschermd zijn als monument, moet in principe een toelating worden verkregen van het Agentschap Onroerend erfgoed voor de toelatingsplichtige handelingen die zijn ingeschreven in het onroerenderfgoedbesluit.¹⁰⁰ Wanneer het beschermd goed gelegen is in een erkende onroerenderfgoedgemeente, kan het lokaal bestuur zelf deze toelating verlenen. Ook voor beschermde stads- en dorpsgezichten formuleert voornoemd besluit toelatingsplichtige handelingen (vb. de aanleg van parkeerplaatsen) die kunnen worden toegestaan door een erkende onroerenderfgoedgemeente.

Daarnaast kunnen - minimaal drie - steden en gemeenten er ook voor kiezen zich te verenigen in een intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst (IOED). In dit kader dienen zij een onroerend erfgoedbeleidsplan op te stellen, waarin onder andere de gewenste herbestemming van het onroerend erfgoed op hun grondgebied kan worden opgenomen.¹⁰¹ Dit laat gemeenten met weinig expertise toe om samen te werken met meer ervaren lokale besturen. Verder is het nuttig te vermelden dat de taken van erkende intergemeentelijke onroerend erfgoeddiensten niet wettelijk bepaald zijn en dus verder kunnen gaan dan het verlenen van hoger geschetste toelatingen. Zij kunnen taken opnemen op het vlak van inventarisatie, het behandelen van lokale informatievragen, sensibiliseringsacties ondernemen, etc.

⁹⁵ Aan het onroerenderfgoeddecreet werd het onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 gekoppeld.

⁹⁶ Bourgeois, G., Beleidsnota Onroerend Erfgoed 2014-2019, 8.

⁹⁷ De criteria staan omschreven in art. 3.2.1 onroerenderfgoedbesluit

⁹⁸ Sinds 1 mei 2017 telt Vlaanderen 19 erkende onroerenderfgoedgemeenten.

⁹⁹ AMEELS, V., APPERMONT, I. en DEMEYER, S. in HUBEAU, B. en VLOEBERGH, G. (eds.), 'Met inzicht ruimtelijk plannen en vergunnen – kompas doorheen aanverwante beleidsdomeinen van de ruimtelijke ordening', Die Keure, 247.

¹⁰⁰ Art.6 van het onroerenderfgoedbesluit behandelt de toelatingsplichtige handelingen

¹⁰¹ Art. 3.3.1 Onroerenderfgoedbesluit.

Bovendien kunnen IOED worden gesubsidieerd als ze voldoen aan de criteria bepaald in het onroerend erfgoedbesluit.¹⁰² Het is dus duidelijk dat deze instantie ook buiten een vergunningstraject nuttig kan zijn voor woningdeelprojecten.¹⁰³

Voorts is het faciliteren van woningdeelprojecten in zonevreemde panden geen evident gegeven. De strikte voorwaarden die ten aanzien van functiewijzigingen worden geformuleerd door het 'Besluit toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen' maken het vaak onmogelijk om woningdeelprojecten te realiseren. Ter illustratie acht het besluit wonen in een voormalig landbouwbedrijf enkel vergunbaar als aan volgende voorwaarden wordt voldaan¹⁰⁴:

- De bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;
- De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.
- Het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.

Wel is het van belang te wijzen op art.10 van voornoemd besluit, dat een regeling inhoudt om met betrekking tot zonevreemde gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed alsnog een functiewijziging door te voeren. Opnieuw worden echter wel diverse voorwaarden geformuleerd:

- Het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten;
- De voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet
- De nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;
- Het agentschap Onroerend Erfgoed brengt een gunstig advies uit over de aanvraag.
- Het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.

Ten slotte is het van belang te wijzen op de tool van de planologische herbestemming, vervat in art. 4.4.10 VCRO, waardoor zgn. 'RUP's zonevreemde woningen' kunnen worden gecreëerd. Deze kunnen de basisrechten die voorzien zijn voor zonevreemde woningen aanvullen, uitbreiden of net nauwer omschrijven. De basisrechten formuleren de voorwaarden waaronder deze panden bijvoorbeeld kunnen worden verbouwd, herbouwd of uitgebreid.¹⁰⁵ In de praktijk zien we diverse RUP's die deze basisrechten uitbreiden en bijvoorbeeld extra woonentiteiten toelaten, wat kansen biedt voor woningdeelprojecten.

¹⁰² AMEELS, V., APPERMONT, I. en DEMEYER, S. in HUBEAU, B. en VLOEBERGH, G. (eds.), 'Met inzicht ruimtelijk plannen en vergunnen – kompas doorheen aanverwante beleidsdomeinen van de ruimtelijke ordening', Die Keure, 248.

¹⁰³ In totaal zijn momenteel 175 van de 308 Vlaamse gemeenten bij een IOED aangesloten.

¹⁰⁴ Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, B.S. 28/11/2003.

¹⁰⁵ De basisrechten zijn terug te vinden in art. 4.4.12 e.v. VCRO.

• ONROEREND ERFGOED EN WONINGDELEN: KRITISCHE BESPREKING

We onderscheiden twee problematieken. Enerzijds botsen bestemmingswijzigingen voorgesteld door gemeenten (in RUP's) met de visie van het Departement Omgeving Vlaanderen die open ruimte wenst te vrijwaren.

De creatie van zogenaamde 'woonsproeten' in agrarisch gebied – voormalige landbouwgebouwen met een woonfunctie - druist in tegen de verdichtingswens, waardoor uitzonderingsregelingen welomschreven moeten worden opgenomen in RUP's en een beleidsmatig draagvlak moeten krijgen in het GRS of beleidsplan.

Anderzijds hypothekeert de onroerende erfgoedbescherming de vergunbaarheid van de vaak noodzakelijke werken die gepaard gaan met de creatie van bijkomende woonentiteiten of gemeenschappelijke ruimtes. Dit door bezwaren afkomstig van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Het feit dat diverse maatschappelijke activiteiten, waaronder wonen en landbouw, met elkaar in concurrentie staan leidt er vaak toe dat het Agentschap Onroerend Erfgoed een defensieve houding aanneemt wanneer erfgoedwaarden onder druk komen te staan. Dit staat de herbestemming van het erfgoed echter vaak in de weg. Wel werd door de respondenten op de workshops aangegeven dat een verschil merkbaar is in de houding van de provinciale ambtenaren. Vanuit de overweging dat het beter zou zijn om het aanwezige erfgoed – dat vaak leeg staat en dreigt te vervallen - aan te wenden om duurzaam ruimtegebruik te promoten, wordt het effectieve gebruik en hergebruik van het beschermde erfgoed door de Vlaamse beleidsnota onroerend erfgoed deze legislatuur als absolute prioriteit aanzien. Het (opnieuw) functioneel maken van erfgoedsites biedt immers de beste garantie op het behoud ervan op lange termijn.¹⁰⁶ Deze beleidsinstek biedt duidelijk kansen voor woningdeelprojecten die geconfronteerd worden met de hoger aangehaalde problemen. Voorwaarde is wel dat de (extra) woonfuncties- eventueel aangevuld met laagdynamische activiteiten – geen extra ongewenste verkeersmobiliteit teweegbrengen. Onder die omstandigheden zou deze evolutie ook binnen de ambities van het BRV kunnen passen.

8. BELEIDSOVEREENKOMSTEN: SOCIALE EN INTENTIONELE ELEMENTEN

Ten slotte hechten lokale besturen belang aan de realisatie en verankering van de sociale en intentionele aspecten die inherent zijn aan woningdeelprojecten. Concreet kan men denken aan de realisatie van een project dat betaalbaar wonen centraal stelt, het effectieve bestaan van een bewonersgroep, afspraken omtrent het beheer van gemeenschappelijke delen of verplicht eigenaarschap gedurende een (minimum)termijn. Een tool die de Vlaamse steden en gemeenten hier vandaag voor kunnen aanwenden zijn beleidsovereenkomsten, waardoor naast het ruimtelijk instrumentarium ook contractueel handvaten kunnen worden gecreëerd om woningdeelprojecten te bestendigen doorheen de tijd.

• JURIDISCH KADER

Beleedsovereenkomsten kunnen worden afgesloten met initiatiefnemers van woningdeelprojecten en bieden een afdwingbare basis voor de sociale en intentionele aspecten die een lokaal bestuur wenst te verankeren bij deze nieuwe woonvormen.

¹⁰⁶ Bourgeois, G., Beleidsnota Onroerend Erfgoed 2014-2019, 35.

¹⁰⁷ Men wil een activiteitenconvenant voorzien om economische functies onder te brengen in voormalige agrarische gebouwen die geen meerwaarde meer opleveren voor doeleinden inzake landbouw, voorontwerp Instrumentendecreet zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering, 12 januari 2018.

Hoewel dit instrument vorm kreeg binnen de rechtspraak, lijkt nu ook de decreetgever de bruikbaarheid van deze tool te erkennen door een decretale basis te voorzien in het voorontwerp van het instrumentendecreet, zij het met betrekking tot een materie die vooralsnog buiten de scope van het woningdelen valt.¹⁰⁷ Lokale besturen die deze privaatrechtelijke weg verkiezen om voornoemde aspecten van hun woningdeelbeleid vorm te geven, dienen echter bepaalde grenzen te respecteren.

Deze beperkingen vloeien voornamelijk voort uit hun hoedanigheid van overheid alsook uit de bescherming van de rechten van de contracterende bewonersgroep. Vooreerst moet worden aangegeven dat lokale overheden via een (beleids)overeenkomst niet de kern van hun beoordelingsbevoegdheid mogen beperken.

Dit heeft tot gevolg dat een beleidsovereenkomst er niet mag toe leiden dat lokale besturen vooruitlopen op een nog te nemen vergunningsbeslissing.¹⁰⁸ Bijgevolg zullen steden en gemeenten niet kunnen stipuleren dat een (on)gunstige beslissing zal worden getroffen omtrent de vergunningsaanvraag van het woningdeelproject indien de initiatiefnemers de gewenste sociale en intentionele verplichtingen (niet) realiseren. Wel kunnen de afspraken gemaakt in een ondertekende beleidsovereenkomst de basis vormen voor toekomstige bestuurshandelingen en mogen ze bijvoorbeeld in rekening worden gebracht wanneer men de verenigbaarheid van het woningdeelproject met de goede ruimtelijke ordening onderzoekt.¹⁰⁹ Essentieel is dat de overheid ongebonden kan oordelen over de vergunningsaanvraag. Een goede illustratie in dit verband is het Uplace-dossier, waarin de Raad van State oordeelde dat de Vlaamse regering te ver was gegaan door zich contractueel te verbinden een (milieu)vergunning enkel te weigeren wanneer zich welbepaalde omstandigheden zouden voordoen. De Raad oordeelde dat de overheid op deze manier niet zonder vooringenomenheid kon oordelen over de aanvraag, waardoor men de vergunning vernietigde wegens schending van het onpartijdigheidsbeginsel.¹¹⁰ Lokale besturen zullen de realisatie van sociale of intentionele aspecten bijgevolg op een andere manier moeten afdwingen dan via de weigering van de omgevingsvergunning, door bijvoorbeeld een controle- of sanctiemogelijkheid (zoals boeteclausules) te incorporeren in de beleidsovereenkomst. De eigen beoordelingsbevoegdheid in het kader van de vergunningverlening te zeer inperken houdt immers het gevaar in dat een vergunning verleend na het ondertekenen van de beleidsovereenkomst kan worden aangevochten via een annulatieberoep voor de Raad van State.¹¹¹

Doordat de steden en gemeenten de kern van hun beoordelingsbevoegdheid ongemoeid dienen te laten, moeten zij bovendien te allen tijde in de contractuele relatie kunnen ingrijpen om het algemeen belang te vrijwaren. De lokale overheid moet immers in staat zijn het woonbeleid aan te passen aan wisselende omstandigheden. Dit impliceert dat men steeds bevoegd moet blijven om de beleidsovereenkomst op elk moment te herzien of zelfs te beëindigen, desgevallend mits het toestaan van een schadevergoeding.¹¹² In het belang van de contracterende bewonersgroep is het noodzakelijk mee te geven dat men als lokale overheid dit euvel kan ondervangen door via clausules in de beleidsovereenkomst te anticiperen op eventuele toekomstige veranderingen in functie van het algemeen belang. Zo kan men een beding opnemen dat de lokale overheid toelaat het voorwerp van de verbintenis eenzijdig aan te passen wanneer het algemeen belang dit vereist.¹¹³ Niet in het minst draagt dergelijke bepaling bij aan het futureproof-gehalte van de overeenkomst.

¹⁰⁸ LIERMAN, S., VAN DE WEYER, P.-J. en VANDORMAEL, K.-J., *Overheidscontracten in het Belgische recht: besturen op de snijlijn van privaat- en publiekrecht*, Preadviezen, 2015, 18.

¹⁰⁹ Ibid., 55.

¹¹⁰ Ibid., 56.

¹¹¹ Ibid., 55.

¹¹² LIERMAN, S., VAN DE WEYER, P.-J. en VANDORMAEL, K.-J., *Overheidscontracten in het Belgische recht: besturen op de snijlijn van privaat- en publiekrecht*, 18.

¹¹³ Ibid., 62.

Ter illustratie kan worden meegegeven dat wanneer de decreetgever in de toekomst bepaalde vereisten stelt ten aanzien van woningdeelprojecten omtrent het beheer van de gemeenschappelijk delen en deze verplichting gevolgen heeft voor clausules opgenomen in de beleidsovereenkomst, bovenstaand beding kan worden aangewend om het contract in overeenstemming te brengen met de decretale vereisten. Uiteraard zal dit voor overeenkomsten aangegaan voor onbepaalde duur minder problematisch zijn, gezien deze steeds eenzijdig kunnen worden beëindigd. Wanneer de lokale overheid echter de beleidsovereenkomst afsluit voor een welbepaalde duur, doet men er goed aan een eenzijdige wijzigingsmogelijkheid te voorzien, gezien men anderszins het risico loopt dat de overeenkomst als nietig wordt aanzien.¹¹⁴

Ten derde dienen clausules die betrekking hebben op het eigendomsstatuut van de bewonersgroep, zoals de verplichting dat men gedurende een minimumtermijn eigenaar moet blijven van het woonproject, verenigbaar te zijn met de eigendomsbescherming die wordt geboden door het eerste protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de mens. Het eerste artikel van dit protocol bepaalt dat alle natuurlijke en rechtspersonen het recht hebben op het ongestoord genot van hun eigendom, waaronder principieel ook de vrije overdraagbaarheid van goederen begrepen zit.¹¹⁵ De bescherming die door deze bepaling geboden wordt ten aanzien van het eigendomsstatuut strekt zich uit tot drie categorieën van eigendomsbeperkingen: de formele onteigening, de quasi-onteygning en de gewone eigendomsbeperking. Aangezien het begrip ‘quasi-onteygning’ restrictief wordt ingevuld (er is pas sprake van als een eigenaar geen toegang meer heeft tot het onroerend goed), kunnen we ons in het licht van de beleidsovereenkomsten beperken tot de bespreking van de (grenzen van de) gewone eigendomsbeperkingen, ofwel de derde regel van artikel 1 EP EVRM.¹¹⁶ Van belang is dat wanneer dergelijke eigendomsbeperkingen binnen beleidsovereenkomsten worden geformuleerd, deze een evenredigheidstoets moeten doorstaan. Een billijk evenwicht moet zijn bereikt tussen de vereiste van het algemeen belang, waarin de creatie van een goede ruimtelijke ordening vervat zit, en de individuele rechten. Meerbepaald mag aan de bewonersgroep, tevens eigenaar van het woningdeelproject, geen individuele en buitensporige last worden opgelegd.¹¹⁷ Om na te gaan of de verplichting gedurende een minimumtermijn eigenaar te blijven een buitensporige last uitmaakt, zullen alle elementen in het voordeel van de overheid en alle elementen in het voordeel van de bewonersgroep worden afgewogen. Deze afweging *in concreto* zal, wanneer in het nadeel van de overheid wordt geoordeeld, aanleiding kunnen geven tot het betalen van een compensatie. Bij het doorvoeren van de evenredigheidstoets zal men onder andere rekening houden met de verwachtingen van de bewonersgroep, de ernst en impact van de eigendomsbeperking, het nadeel voor de individuele eigenaars, het nastreven van een goede ruimtelijke ordening, enzovoort.¹¹⁸ Wanneer de bewonersgroep zich binnen een beleidsovereenkomst akkoord verklaart met de eigendomsbeperking, zal dit uiteraard vorm geven aan hun verwachtingen. Een langdurige inbreuk op het eigendomsrecht moet echter worden vermeden, waardoor men in de beleidsovereenkomst best eenduidig de termijn stipuleert die de bewonersgroep moet respecteren. Verder zal men aan het individuele karakter van de last ontsnappen indien de lokale besturen t.a.v. soortgelijke woningdeelprojecten dezelfde eigendomsbeperkingen hanteren.

¹¹⁴ *Ibid.*, 65.

¹¹⁵ Art. 1 Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden, 20 maart 1952.

¹¹⁶ LIERMAN, S. en VERRIJDT, W., *Recente ontwikkelingen bij de compensatie voor schade door rechtmatige overheidsdaad*, 43, in: Overheidsbeperkingen op vastgoedgebruik. De invloed van overheidsmaatregelen op de waarde van onroerend goed, Intersentia, 19-60.

¹¹⁷ *Ibid.*, 47.

¹¹⁸ LIERMAN, S. en VERRIJDT, W., *Recente ontwikkelingen bij de compensatie voor schade door rechtmatige overheidsdaad*, 47, in: Overheidsbeperkingen op vastgoedgebruik. De invloed van overheidsmaatregelen op de waarde van onroerend goed, Intersentia, 19-60.

Positief is dat een ruime appreciatiemarge wordt toegekend aan de (lokale) overheid om in het algemeen belang (waaronder doelstellingen binnen het woonbeleid) een beleid te kiezen en uit te voeren waarbij inmenging kan plaatsvinden in eigendomsrechten, waardoor overeenkomsten met initiatiefnemers op dit vlak vermoedelijk niet snel problematisch worden bevonden. Het oordeel van het bestuur over de noodzaak van de inmenging wordt immers doorgaans gerespecteerd.¹¹⁹

Verder kan de eigendomsbescherming die wordt geboden door art. 1 EP EVRM niet los gezien worden van het beginsel van de gelijkheid van burgers voor openbare lasten, dat onder andere is vastgelegd in art. 16 van de Grondwet. Dit principe is immers eveneens van toepassing op eigendomsbeperkingen opgelegd in het algemeen belang en vormt samen met art. 1 EP EVRM een onlosmakelijk geheel van analoge grondrechten die voor de gewone rechter kunnen worden ingeroepen.¹²⁰

De regel houdt in dat de (lokale) overheid niet zonder vergoeding lasten mag opleggen die groter zijn dan die welke een persoon in het algemeen belang moet dragen. Wanneer de sociale en intentionele lasten in een beleidsovereenkomst het algemeen belang overstijgen, is opnieuw een evenwichtsoefening die afhangt van de concrete omstandigheden. De feitenrechter zal ook hier een evenredigheidstoets doorvoeren, waarbij zal worden nagegaan of de lasten die worden opgelegd aan de bewonersgroep geen onevenredige, nadelige gevolgen hebben. Men zal hiertoe besluiten wanneer deze buiten het normale maatschappelijke risico vallen en ze slechts op een beperkte groep van burgers drukken.¹²¹ Gezien de vele beoordelingselementen die ter beschikking staan, kan men uit de rechtspraak van het Hof van Cassatie en het Grondwettelijk Hof een aantal krijtlijnen vaststellen. Zo spelen ook hier de rechtmatige verwachtingen van de bewonersgroep een rol, wat er voor pleit de beleidsovereenkomst af te sluiten voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Daarnaast zal ook de mate waarin de ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologisch beleid worden meegenomen, waardoor een planologische en beleidsmatige omkadering van woningdeelprojecten aan te bevelen is. Ten slotte wordt waarde gehecht aan de draagkracht van de betrokken bewonersgroep en de kennis/ middelen waarover deze beschikt om de gestelde verplichtingen na te leven.¹²²

Bovenstaand beschermingscontentieux richt zich hoofdzakelijk tot de beperkingen die woningdeelgroepen ingevolge een beleidsovereenkomst al dan niet moeten tolereren omtrent het eigenaarschap van hun project. Uiteraard stopt de mensenrechtelijke bescherming daar niet. Artikel 8 van het Europees verdrag voor de Rechten van de Mens bepaalt immers dat eenieder recht heeft op het respect voor zijn woning. Dit grondrecht wil bijdragen aan het welzijn van de bewoners van woningdeelprojecten en strekt zich dus niet uit tot de bescherming van hun eigendom, maar bevat evenwel contouren waar beleidsovereenkomsten dienen aan te voldoen.¹²³

¹¹⁹ *Ibid.*, 51..

¹²⁰ *Ibid.*, 55.

¹²¹ *Ibid.*, 30.

¹²² *Ibid.*, 57.

¹²³ DE HERT, P., *Art. 8 EVRM en het Belgisch Recht – De bescherming van privacy, gezin, woonst en communicatie*, C.D.P.K – Libri (4), Mys & Breesch, 282.

Bepalingen die de inrichting en het gebruik van de ruimte voorschrijven, zoals clausules die de aanwending van ruimten als gemeenschappelijke entiteit voorschrijven, raken immers het vrije gebruik van de woning alsook het volle genot ervan. Het is vanuit dit perspectief dat beleidsovereenkomsten of gemeentelijke reglementen aan voornoemd grondrecht kunnen getoetst worden.^{124 125} Met name moet een inmenging voldoen aan de drie voorwaarden opgesomd in art. 8, tweede lid EVRM:

- De inmenging moet voorzien zijn bij wet (legaliteitstoets)
- De inmenging moet noodzakelijk zijn in een democratische samenleving (noodzakelijkheidstoets)
- De inmenging moet een legitiem doel nastreven (legitimiteitstoets)

Deze voorwaarden geven uitdrukking aan de gedachte dat ook de bescherming van de woning kan worden beperkt door het algemeen belang en juridisch geldige afwijkingen bijgevolg mogelijk zijn.

Omtrent de legitimiteitstoets kunnen we kort zijn: nagenoeg elke inmenging kan worden ondergebracht onder de belangen die vereist zijn voor een beperking van het grondrecht, zoals opgesomd in artikel 8, tweede lid.¹²⁶ Clausules binnen beleidsovereenkomsten die voornoemd artikel raken, kunnen immers worden gekaderd als onderdeel van het gevoerde woon- en ruimtelijk orderingsbeleid door de lokale overheid.

Via de noodzakelijkheidstoets gaat men na of de inmenging in het grondrecht noodzakelijk is om doelen gesteld binnen het ruimtelijke orderings- of woonbeleid te bereiken. Er moet sprake zijn van een dringende maatschappelijke behoefte om de maatregel te verantwoorden. Van belang is dat deze toets wordt ingevuld door vooral de proportionaliteit van de genomen maatregel in vraag te stellen: de inbreuk op het respect voor de woning mag niet onevenredig zijn met de (beleids)doelen die men wil bereiken.¹²⁷ Hierbij zal steeds worden gekeken naar de concrete omstandigheden waarin woningdeelprojecten zich bevinden, het algemeen belang alsook de belangen van de bewonersgroep en hun individuele leden. Bij het beoordelen van de proportionaliteit van de maatregel kan men zich eveneens de vraag stellen of het doel niet op een minder ingrijpende wijze kan worden bereikt dan via bijvoorbeeld dwingende bepalingen die de aanwending van diverse ruimten als gemeenschappelijke entiteit voorschrijven. Van belang is echter dat rekening zal worden gehouden met de ruime appreciatiemarge in hoofde van lokale besturen ten aanzien van woningdeelprojecten in het bijzonder en het gevoerde woonbeleid in het algemeen.¹²⁸ Deze ruime appreciatiemarge wordt verantwoord door de veelheid aan lokale factoren die een rol spelen bij het uitstippelen van een gedegen woonbeleid en de hieraan gekoppelde mogelijkheid om als lokale overheid handvaten te creëren teneinde woningdeelprojecten te omkaderen.

¹²⁴ *Ibid.*, 283.

¹²⁵ Ook clausules die de bewegingsvrijheid van de bewoners inperken dienen deze toets te doorstaan, en vinden hun basis in Art.2, 4e Protocol EVRM.

¹²⁶ DE RAEDT, S., *Hoofdstuk 5: recht op privéleven – afdeling 1. Basisbeginselen inzake de toepassing van het recht op privéleven*: <https://biblio.ugent.be/publication/8501570/file/8513829.pdf> (10/04/2018)

¹²⁷ DE HERT, P., *Art. 8 EVRM en het Belgisch Recht – De bescherming van privacy, gezin, woonst en communicatie*, C.D.P.K – Libri (4), Mys & Breesch, 31.

¹²⁸ *Ibid.*, 286.

De legaliteitstoets vereist dat er een wettelijke basis voorhanden is om de beperkingen die worden opgelegd aan de bewonersgroep te verantwoorden. Artikel 22 van de Belgische Grondwet versterkt dit principe door te vereisen dat een inmenging in het privéleven een grondslag moet vinden in een formele wet of formeel decreet, die bijgevolg is aangenomen door een wetgevend orgaan.¹²⁹ De noodzaak van een democratisch debat dat aan de basis ligt om een inmenging in het privéleven toe te laten, staat hier centraal.¹³⁰ Wanneer lokale besturen woningdeelprojecten willen omkaderen via een gemeentelijk reglement dat het afsluiten van een beleidsovereenkomst vereist, ligt bijgevolg de vraag voor of het Gemeentedecreet van 2005 een adequate wettelijke basis vormt om inmengingen in het respect voor de woning toe te laten.¹³¹ Om deze vraag te beantwoorden zal rekening moeten worden gehouden met de kwaliteitseisen die aan decretale bepalingen worden gesteld opdat zij een inmenging in de privésfeer van de bewonersgroep kunnen verantwoorden. Enerzijds is hier de toegankelijkheidsvereiste van belang, die in hoofde van het Gemeentedecreet geen probleem oplevert, daar een publicatie plaatsvond in het Belgisch Staatsblad.¹³² Aan de tweede vereiste, namelijk deze van de voorzienbaarheid van de decretale bepaling, lijkt het Gemeentedecreet vandaag echter niet te voldoen. De rechtspraak van het Europees Hof vereist immers dat wanneer een decreet de bevoegdheid verleent aan besturen om zich te mengen in de uitoefening van het recht op privéleven, het decreet zelf minimaal de reikwijdte van de inmenging moet aangeven. De wettelijke basis moet voldoende helder zijn wat betreft het toepassingsgebied van de betrokken maatregel, alsook wat betreft de wijze waarop de betrokken maatregel wordt uitgeoefend.¹³³ Dit pleit voor het optreden van de Vlaamse decreetgever, die ten aanzien van woningdeelprojecten een adequate decretale basis zal moeten voorzien om beperkingen omtrent de aanwending en inrichting van ruimten binnen woningdeelprojecten mogelijk te maken via gemeentelijk reglement. Tot die tijd zullen de Vlaamse steden en gemeenten zich dienen te behelpen met de beschikbare ruimtelijke instrumenten om de gemeenschappelijkheid van het project zoveel mogelijk te verankeren, zij het binnen de grenzen van hun wettelijk toepassingsgebied.

• BELEIDSOVEREENKOMSTEN: KRITISCHE BESPREKING

Hoewel lokale besturen via beleidsovereenkomsten sociale en intentionele aspecten van woningdeelprojecten kunnen verankeren, gelden diverse juridische beperkingen die als aandachtspunten moeten worden meegegeven en tevens als aanbeveling kunnen gelden:

- De ondertekening van de beleidsovereenkomst en de realisatie van clausules die hierin zijn opgenomen kunnen worden meegenomen wanneer men de vergunbaarheid van het project onderzoekt. De lokale overheid zal in dit kader echter zijn beoordeling niet mogen beperken, waardoor het niet ondertekenen van de beleidsovereenkomst of het niet-realiseren van bepalingen geen voldoende redenen vormen om de omgevingsvergunning te weigeren.

¹²⁹ EHRM 16 oktober 2007 WIESER AND BICOS BETEILIGUNGEN/Oostenrijk (§ 54) en EHRM 3 juli 2012 ROBATHIN/Oostenrijk (§ 41).

¹³⁰ België biedt in die zin een hogere rechtsbescherming dan artikel 8 EVRM, wat toegestaan is op grond van artikel 53 van het EVRM dat toelaat dat de lidstaten bij het Verdrag een hogere bescherming bieden van het verdragsrechten. Zie GwH 18 oktober 2006, nr. 151/2006, B.5.6; GwH 18 maart 2010, nr. 29/2010, p. 19, B.10.2; GwH 21 december 2004, nr. 202/2004, B.4.3.

¹³¹ Het Gemeentedecreet geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om gemeentelijke reglementen uit te vaardigen, art. 42 §§ 2 en 3 Gemeentedecreet.

¹³² DE HERT, P., *Art. 8 EVRM en het Belgisch Recht – De bescherming van privacy, gezin, woonst en communicatie*, C.D.P.K – Libri (4), Mys & Breesch, 19.

¹³³ EHRM, 2 augustus 1984, MALONE/ VK, §§ 66

- Lokale besturen kunnen om de naleving van de beleidsovereenkomst te verzekeren sanctie- of controlemogelijkheden (zoals boeteclausules) incorporeren in de overeenkomst.
- De beleidsovereenkomst afgesloten voor bepaalde duur dient een beding te bevatten dat de lokale overheid toelaat de overeenkomst eenzijdig aan te passen als het algemeen belang dit vereist.
- Het valt sterk aan te bevelen dat de beleidsovereenkomst wordt afgesloten voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Eventueel kan de overeenkomst eveneens worden aangegaan onder voorbehoud van het verkrijgen van de vergunning.
- Beperkingen omtrent het eigendomsstatuut van de bewonersgroep dienen duidelijk de termijn te bepalen en mogen niet onredelijk lang duren.
- De planologische omkadering van woningdeelprojecten draagt bij aan de verantwoording van eigendomsbeperkingen. Hierom worden beleidsovereenkomsten het best aangewend in combinatie met ruimtelijke beleids- en uitvoeringsinstrumenten.

Zoals hoger aangegeven is het een feitenkwestie en bijgevolg projectafhankelijk in welke mate een inmenging in de rechten van de bewonersgroep de toets van de diverse grondrechten zal doorstaan. Zo moet met betrekking tot beperkingen omtrent de inrichting en het gebruik van de (gemeenschappelijke) ruimten worden opgemerkt dat zij het vrije gebruik van de woning en het volle genot ervan raken. Een adequate wettelijke basis is hiervoor noodzakelijk, wat noopt tot actie van de Vlaamse Decreetgever. Het Gemeentedecreet en de daarin vervatte bevoegdheid voor gemeenteraden om gemeentelijke reglementen uit te vaardigen lijken de legaliteitstoets van het EVRM en de Belgische Grondwet alvast niet te doorstaan. We zien echter dat de decreetgever in het Voorontwerp van het Instrumentendecreet gekozen heeft voor de piste om activiteitenconvenanten decretaal te verankeren, waardoor deze werkwijze ook ten aanzien van woningdeelprojecten kan worden overwogen. We komen hierop terug bij de beleidsaanbevelingen op het einde van het rapport.

PRAKTISCHE GIDS: 6 STRATEGIEËN

In het vorig hoofdstuk lichtten we de voornaamste instrumenten juridisch toe en bespraken we de bruikbaarheid ervan t.a.v. woningdeelprojecten. We hebben de pro's en contra's van het inzetten van de instrumenten voor woningdelen afgewogen per tool. Dit afwegingskader geeft een overzicht van de instrumenten die het best kunnen worden ingezet voor het faciliteren van woningdelen binnen het kader van de ruimtelijke ordening.

Dit hoofdstuk is een praktische gids waar strategieën worden uitgewerkt die een lokaal bestuur kan volgen en waarin woningdelen een meerwaarde kan betekenen. Het geheel vormt een leidraad met mogelijk te volgen pistes, aandachtspunten en voorwaarden waaronder lokale besturen woningdeelprojecten kunnen faciliteren, stimuleren of vergunnen.

Elke strategie wordt kort ingeleid, waarna een overzicht wordt gegeven van de diverse tools. Verder worden aandachtspunten geformuleerd die men in acht moet nemen bij de toepassing van de tools en worden praktijkvoorbeelden aangereikt. Ten slotte wordt verwezen naar aanvullende documenten en informatie. Uiteraard zullen onderstaande instrumenten kunnen worden gecombineerd om tot een oplossing op maat van het project te komen.

Tenzij anders aangegeven, is de gids zodanig opgevat dat de verschillende strategieën afzonderlijk kunnen worden gelezen. Uiteraard zijn bepaalde – formele en informele - instrumenten voor meerdere strategieën bruikbaar en komen zij meerdere keren terug onder verschillende strategieën. De essentiële elementen vatten we samen in twee types checklists: enerzijds een checklist van elementen die in stedenbouwkundige tools gebruikt kunnen worden, en anderzijds een checklist van elementen die best contractueel tussen overheid en initiatiefnemers van woningdeelprojecten worden vastgelegd, bijvoorbeeld in een projectovereenkomst.

Tot slot geven we nog een aantal beleidsaanbevelingen mee.

1. WAAR HAAL JE DE KENNIS OMTRENT WONINGDELEN EN HOE DEEL JE DIE?

- **WAAROM KENNIS DELEN OMTRENT WONINGDELEN EN DE NOOD AAN DEFINITIES?**

Waarom kennis delen en sensibiliseren?

Sinds de ontvoogding van de gemeenten en steden krijgen deze steeds meer bevoegdheden. Het nieuwe BRV en de codextrein brengen op hun beurt heel wat nieuwigheden mee. Het Vlaamse Ruimtelijk beleid is in transitie en dat maakt het voor de lokale besturen niet gemakkelijker om hun verantwoordelijkheden en bevoegdheden in te vullen. Net daarom is kennisdelen zo belangrijk.

In Vlaanderen wordt er vandaag her en der met nieuwe woonvormen zoals woningdelen (WD) geëxperimenteerd¹³⁴. Nieuwe woonvormen zitten duidelijk in de lift maar het ontbreekt lokale besturen aan handvaten om met deze experimentele woonvormen om te gaan, laat staan ze te faciliteren of aan te moedigen. Luisteren naar de bekommernissen van de initiatiefnemers van woningdeelprojecten, leren uit praktijkvoorbeelden en op zoek gaan naar good practices zijn stappen in de goede richting. Uitwisseling van kennis en ervaring kan het leerproces nog bespoedigen. Lokale overheden (gemeentelijke/stedelijk, intergemeentelijk, stadsregio's, provincies) kunnen dan op hun beurt WD promoten en faciliteren door potentiële initiatiefnemers aan te moedigen om met deze woonvormen te experimenteren.

Nood aan definities

Je kan de bevolking, de eigen administratie en politici maar voor deze nieuwe woonvormen sensibiliseren indien iedereen weet waarover het gaat. Verschillende gemeenten en steden nemen daarom het voortouw in het definiëren van cohousingprojecten, samenhuizen en andere vormen van woningdelen. Maar een duidelijke visie kan ook op hoger niveau niet uitblijven. Een definitie van nieuwe woonvormen moet worden opgenomen in de VWC en de VCRO (zie ook beleidsaanbevelingen).

Binnen het beleidsdomein wonen is er in het kader van de projectoproep voor Proefomgeving Experimentele Woonvormen al een definitie decretaal vastgelegd (zie verder bij 'voorbeelden van definities'). Over het al dan niet opnemen van zo'n definitie in de VCRO bestaat echter nogal wat onenigheid hoewel vanuit lokale besturen de vraag ernaar groot is. Op gewestelijk niveau is er de tendens om voorschriften minder beperkend te omschrijven. Tegelijkertijd vragen lokale besturen naar meer omkadering en leggen zij in afwachting daarvan net zeer beperkende voorschriften op, zoals de talrijke RUP's ter beteugeling van meergezinswoningbouw illustreren.

¹³⁴ Zie ook de Projectoproep Experimentele Woonvormen van de Vlaamse Minister voor Wonen.

- **TOOLS**

Waar haal je de kennis?

- **Vorming** voor (semi-)publieke overheden zoals dit reeds gebeurt aan de hand van conferenties, infodagen, websites bv. Provincie Vlaams Brabant, Samenhuizen VZW, ...
- **Bezoek** projecten WD. De vzw Samenhuizen organiseert jaarlijks de open samenhuizendag en samenhuizenreis. Je kan als lokaal bestuur ook zelf of eventueel intergemeentelijk een rondrit organiseren langs verschillende projecten.
-
- Is de stedenbouwkundige ambtenaar overstelpt met werk, haal de kennis en de vaardigheden dan bij experts elders! RUP's worden al uitgetekend door externe studiebureaus¹³⁵. Maar ook de opmaak van masterplannen, beeldkwaliteitsplannen en het onderzoek naar mogelijke (her)bestemmingen voor waardevolle gebouwen en (leegstaand) patrimonium, ... kunnen worden uitgegeven aan (een multidisciplinair team van) **professionele ondersteuning** in ruimtelijke ordening, mobiliteit, patrimonium, ...
- Voor **advies** kan men ook **bij belangenorganisaties** terecht zoals BBL, Samenhuizen vzw en Abbeyfield vzw. Sommige onder hen geven ook vormingen, organiseren zelf infomomenten of zijn vertegenwoordigd op conferenties, e.d.

Samenhuizen begeleidt zelf geen start- en initiatiefgroepen procesmatig. Bij Samenhuizen kan je wel terecht voor een eerste 'consult', een vrije gedachtenwisseling over je plannen en (hopelijk) zoveel mogelijk antwoorden op je vragen. (...) Daarnaast bieden we ook vormingen aan rond specifieke thema's die je vooruit kunnen helpen¹³⁶. Samenhuizen biedt ook ondersteuning, vorming en infosessies aan lokale besturen.

Abbeyfield Vlaanderen kan rekenen op de inzet van vrijwilligers én professionele medewerkers, overtuigd van de meerwaarde van het Zelfstandig Samen Wonen. Samen initiëren en ondersteunen ze lokale Abbeyfield woonprojecten. Ze begeleiden toekomstige bewoners naar hun nieuwe woning. Deskundig advies en heel wat expertise geeft vorm aan de organisatie en de continuïteit van bestaande en nieuwe Abbeyfieldhuizen.¹³⁷

Bond Beter Leefmilieu werkt samen met organisaties, burgers, overheden en ondernemingen, met één doel: de transitie maken naar een duurzame, hernieuwbare samenleving. (...) In de eerste plaats zetten we in op beleidsbeïnvloeding. We trekken politici aan hun mouw en geven hen duwtjes in de juiste richting. Daarnaast investeren we actief in onze groeiende groep van aangesloten organisaties. Bovendien zetten we ook projecten en campagnes op poten, om die transitie in de praktijk waar te maken.¹³⁸

- Daarnaast kunnen - de initiatiefnemers - zich laten begeleiden door private consultancybureaus¹³⁹ en dit gedurende het hele traject (inclusief de vergunningsaanvraag).

¹³⁵ Gemeenten mogen zelf RUP's opmaken voor zover ze een ambtenaar hebben die het diploma stedenbouw heeft en ingeschreven is in het register van ruimtelijke planners.

¹³⁶ <https://www.samenhuizen.be/begeleiding>, 19.02.2018.

¹³⁷ <http://abbeyfieldvlaanderen.be/nl/over-abbeyfield>, 19.02.2018.

¹³⁸ <https://www.bondbeterleefmilieu.be/over-bbl>, 19.02.2018.

¹³⁹ Voor een lijst van begeleiders, zie website van de Provincie Vlaams Brabant www.vlaamsbrabant.be/woningdelen, 13.04.2018

Hoe deel je de kennis en met wie?

Coalities op een bovenlokaal niveau (stadsregio's, intergemeentelijke samenwerkingen, de provincies,...) kunnen kennis- en praktijkuitwisseling bevorderen tussen lokale besturen onderling.

- Zet daarom in op **intergemeentelijke samenwerking** (IGS) om kennis te bundelen en uit te wisselen. Weet dat IGS'en aanspraak kunnen maken op subsidies¹⁴⁰ om daarmee:
 - o een instrument uit te werken om te voorzien in alternatieve woonvormen (bv. verordening opmaken, knelpunten in de regelgeving wegnemen...), en het toe te passen. Bij deze activiteit werkt de gemeente een middel/instrument uit om de realisatie van een alternatieve woonvorm mogelijk te maken. Dat kan een stedenbouwkundig instrument zijn, bv. via een stedenbouwkundige verordening of in een RUP mogelijkheden voorzien;
 - o een instrument uit te werken om alternatieve woonvormen te faciliteren (gericht naar de doelgroep die men wil bedienen), en het toe te passen. Bij deze activiteit werkt de gemeente een middel/instrument uit om de realisatie van een alternatieve woonvorm te vergemakkelijken. Bijvoorbeeld: een concrete samenwerking opzetten met een SHM.
- Sommige steden en provincies zetten ook in op woningdelen door subsidies¹⁴¹, projectoproepen of uitwisselingsmomenten.
- Ook kennisdeling naar de **burgers** kan aanleiding geven tot nieuwe inzichten in woningdelen en peilen naar de interesse ervoor bijvoorbeeld door het organiseren van informatiemomenten, al dan niet i.s.m. een belangenorganisatie (zie bijvoorbeeld het aanbod van eerder vermelde belangenorganisaties zoals BBL, Samenhuizen vzw en Abbeyfield vzw).

Hoe sensibiliseren en faciliteren?

- Creëer een draagvlak! Het nieuwe planningssysteem in het BRV zet de samenwerking tussen de overheid en het maatschappelijk middenveld, ondernemers, investeerders en burgers centraal. Via zgn. '**onderhandelde ontwikkelingsprogramma's**' wordt een **draagvlak gecreëerd** voor een gemeenschappelijke ruimtelijke toekomstvisie.

De elementen die in het RSV bindend zijn vastgelegd geven nog uiting aan een tijdsgeest van een hiërarchisch model waarin een centrale overheid beslist en gedetailleerde top-down keuzes oplegt en anderzijds een marktmodel waarin ruimtevragers elkaar beconcurreren binnen een set door de overheid opgelegde spelregels. De provincies en vooral ook de gemeenten ervaren binnen de structuurplanning soms te weinig beleidsmatige ruimte voor maatwerk. De beleidsplanning wil het dynamisch karakter van het ruimtelijk beleid verhogen door meer ruimte te laten voor gelijkwaardige samenwerking.

- Informeer de bevolking over de verschillende mogelijkheden van wonen. Organiseer **informatiemomenten**.

¹⁴⁰ Subsidiebesluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 voor intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, 'Bijlage met lijst van aanvullende activiteiten' en 'Duiding bij de aanvullende activiteiten', B.S. 07.09.2016

¹⁴¹ Voor de provinciale subsidies zie <https://www.vlaamsbrabant.be/wonen-milieu/wonen-en-ruimtelijke-ordening/voor-huisvestingsorganisaties/ondersteunen-lokaal-woonbeleid/projectsubsidie-ondersteuning-woonbeleid/index.jsp>, 13.04.2018

- Schrijf een **wedstrijd** of **projectoproepen** uit voor een welbepaalde site die de gemeente (deels) wenst voor te behouden aan alternatieve woonvormen waardoor de gemeente een duidelijk signaal geeft deze woonvormen te ondersteunen. Aan het ontwerp kunnen dan specifieke voorwaarden (bijvoorbeeld kwaliteitsvereisten of managementaspecten) worden gelinkt die in de projectdefinitie doorvertaald worden.
- Schrijf **overheidsopdrachten** uit waarin een projectdefinitie kan worden vastgelegd en nieuwe woonvormen kunnen worden opgenomen in lijn met het beleidsplan. Sluit dan samenwerkingsverbanden (PPSen) af. Tracht als lokale overheid daarbij zolang mogelijk het project in eigen beheer te houden zodat je als lokaal bestuur de controle houdt over de uitvoering van het project.
- Er bestaan nogal wat verschillende soorten overheidsopdrachten en bijhorende gunningsprocedures (met sociale woonactoren zoals de 'Constructieve Benadering Overheidsopdrachten' (CBO) of 'Design Build Finance Maintain' (DBFM)). Een bijzondere - minder gekende - gunningsprocedure is de **concurrentiedialoog** die een lokale overheid kan openstellen voor initiatiefnemers van woningdeelprojecten waardoor zij ook zo een krachtig signaal stuurt naar mogelijke kandidaten om te experimenteren met nieuwe woonvormen. Woningdeelprojecten komen voor deze gunningsprocedure in aanmerking omdat een voorafgaande prijsvaststelling vaak niet mogelijk is. De kosten (van de transacties, het ontwerp, de bouw, de begeleiding en het beheer) hangen immers af van het uiteindelijke aantal (kandidaat-)medebewoners, terwijl dat aantal bij de opstart van een project niet altijd gekend is en kan evolueren in de tijd.

*Een concurrentiedialoog is de gunningsprocedure waarbij de aanbestedende overheid een dialoog voert met de voor deze procedure geselecteerde kandidaten, teneinde één of meer oplossingen uit te werken die aan de behoeften van de aanbestedende overheid beantwoorden en op grond waarvan de gekozen kandidaten zullen worden uitgenodigd om een offerte in te dienen. (...) Een aanbestedende overheid kan de concurrentiedialoog slechts gebruiken wanneer ze objectief niet in staat is de technische middelen te bepalen die aan haar behoeften kunnen voldoen of te beoordelen wat de markt te bieden heeft op het stuk van technische, financiële of juridische oplossingen.*¹⁴²

- VLABO vzw (Vlaanderen Bouwt) zorgt voor **begeleiding bij het uitschrijven van projectoproepen, wedstrijden en/of het opzetten van PPSen** om op onbebouwde stukken grond kwalitatieve projecten op te richten. Zo begeleidde VLABO de gemeente Landen voor de projectoproep voor de site 'Alkazaar'. In de projectdefinitie was een deel van de site voorbehouden voor cohousing. De dienstverlening van VLABO is gratis voor de gemeente, en wordt in een latere fase betaald door de aannemer of projectontwikkelaar.

*Na de wedstrijd die door Vlabo werd georganiseerd, werd een architectenbureau en een bouwbedrijf weerhouden door een jury van deskundigen. Nadien werd het project verfijnd en volgde een stedenbouwkundige aanvraag voor de bouw van een passief groepswoningbouwproject waarbij deelwonen wordt geïntegreerd.*¹⁴³ *Vlaanderen Bouwt vzw (Vlabo) staat voor de juiste verhouding tussen woonkwaliteit, stedenbouwkundige samenhang, architecturale meerwaarde, duurzaamheid en betaalbaarheid.*

¹⁴² Wet op de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006, B.S. 15.02.2007

¹⁴³ Bron: <https://www.hln.be/regio/landen/duurzaam-woonproject-op-alkazaar-site~adea0ffa/>, 02.02.2018.

Vlabo organiseert en coördineert de samenwerking tussen grondeigenaars (gemeente, OCMW, Intercommunale, privé-eigenaar), de meewerkende aannemers, de architecten en de openbare diensten met het oog op het te bereiken doel. Betaalbaar en kwalitatief wonen is voor Vlabo het gevolg van een goede ruimtelijke ordening en doordachte architectuur waarbij de bouwkost wordt beheerst en de grond op een verstandige manier wordt gebruikt.¹⁴⁴

- Sommige stadsontwikkelingsbedrijven (zoals SoGent, AGSLeuven, AGB SOKortrijk, ...) bieden – naar aanleiding van projectoproepen voor cohousingprojecten - eveneens bijstand aan bewonersgroepen onder de vorm van **begeleidingsteams** die de ontwikkeling en het gebruik van de gemeenschappelijke delen opvolgen. Bovendien zorgen zij mee voor de inbedding van het project in de lokale gemeenschap, door onder andere aansluiting te zoeken met de buurtbewoners. In zo een team zitten naast leden van de Autonome Gemeentebedrijven ook vertegenwoordigers van belangenorganisaties zoals Bond Beter Leefmilieu of Samenhuizen vzw en provinciale steunpunten¹⁴⁵.

• AANDACHTSPUNTEN

- Om woningdelen aan te moedigen moeten de verschillende vormen ervan eerst eenduidig worden gedefinieerd. Zowel voor cohousing, co-wonen en woongroepen kunnen **definities** worden uitgewerkt en modaliteiten vastgelegd (zorgwonen is al decretaal gedefinieerd). Alleen dan kunnen de bestaande verwarring en onduidelikheden opgeheven worden. Voor elk instrument dat wordt ingezet om woningdelen aan te moedigen, moet duidelijk zijn welke woontypologieën (andere dan de een- en meergezinswoning) bedoeld worden en welke niet. Vermijd - bij het opmaken van definities - exclusief gebruik van termen als een- en meergezinswoning in stedenbouwkundige voorschriften zoals RUP's en verkavelingen. Kies eerder voor de algemene term 'wonen'. Wil je op een bepaalde locatie toch differentiëren in welbepaalde woontypologieën, zorg er dan voor dat je gemeenschappelijke woonprojecten niet onbedoeld uitsluit.
- Betrek burgers bij het project om woningdelen te faciliteren en het een plaats te geven op het grondgebied van de gemeente. De codextrein voorziet al een eerste vorm van **participatie** na de opmaak van de startnota van het RUP, en dus zeer vroeg in het planningsproces. De lokale overheid beslist zelf hoe ze deze inspraakmogelijkheid concreet vorm geeft.
- Voor het goede verloop van een procedure van een wedstrijd of een projectoproep kan men een **'intermediair' of coördinator inschakelen**¹⁴⁶. Laat een jury de kandidaten selecteren waarna een PPS kan afgesloten worden.
- Geef voldoende **voorbereidingstijd** aan WD projecten, bvb bij projectwedstrijden of oproepen. Vaak vangen woningdeelprojecten bot omdat ze niet tijdig kunnen indienen (groepsvorming, budget verzamelen/voorfinancieren)
- Ook coproductie – het **samenwerken met de omwonenden** – start je best zo vroeg mogelijk. Mensen die reeds in de omgeving wonen of mensen die interesse hebben om er te gaan wonen kunnen een waardevol inzicht geven over de noden die er zijn.

¹⁴⁴ <http://www.vlaanderenbouw.be/nl/>, 11.01.2018.

¹⁴⁵ Voorbeeld: project Kop van Prado (Kortrijk). Deze begeleiding was mogelijk met de steun van de Vlaamse overheid en het Fonds Duurzaam Materialen- en Energiebeheer, beheerd door de Koning Boudewijnstichting.

¹⁴⁶ Zie deskundigenlijst op de website van de Provincie Vlaams Brabant

• VOORBEELDEN VAN DEFINITIES

Zowel in beleidsplannen, RUP's als stedenbouwkundige verordeningen kunnen definities van nieuwe woonvormen worden opgenomen om de ontwikkeling ervan aan te moedigen en van een eenduidige regelgeving te voorzien. In het vorige hoofdstuk gingen we in op welke instrumenten ingezet kunnen worden om verschillende aspecten van woningdelen te omkaderen (zie ook toolbox, bijlage 4). Hier geven we enkele voorbeelden van definities. Het voorzien in (een) definitie(s) van gewenste nieuwe woonvormen is bij het faciliteren ervan een cruciale eerste stap.

- Bierbeek promoot in haar Beleidsplan (2012) *nieuwe samenwoningsvormen*. De gemeente wenst meer cohousing-projecten te zien ontstaan waarbij elk huishouden zijn eigen wooneenheid heeft maar waar er ook ruimte is voor gemeenschappelijke voorzieningen (speelruimte, waskamer, tuin, garage,...).
- De gemeente Boechout liet in 2012 een 'RUP Meergezinswoningen' uitwerken. In de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften wordt cohousing opgenomen naast de een- en meergezinswoning.¹⁴⁷

Cohousing: ook gemeenschappelijk wonen of samenhuizen genoemd. Hierbij wonen verschillende gezinnen of personen samen en hebben ze elk eigen privéruimtes, naast een aanzienlijk aantal gemeenschappelijke ruimtes zoals bijvoorbeeld een tuin, speelruimte, vergaderlokaal, polyvalente ruimte, televisie- of computerkamer, kindercrèche, werkplaats, wasruimte en dergelijke. Eigen aan een project van gemeenschappelijk wonen is de combinatie van de uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen en het participatief proces met alle bewoners voor zowel planning en ontwerp van het project als voor management van de site. Om binnen voorliggend RUP in aanmerking te komen voor een cohousingsproject dienen minstens drie gemeenschappelijke leefruimten te worden gerealiseerd. Hierbij worden vides, open terrassen, garages, gemeenschappelijke bergingen, gemeenschappelijke gangen, gemeenschappelijke traphallen en technische lokalen niet meegerekend.

- Ook de kangoeroewoning wordt in de stedenbouwkundige voorschriften van Boechout gedefinieerd als:

Elk bebouwd onroerend goed waarbinnen twee woonentiteiten worden georganiseerd waarbij minstens bij één van de woonentiteiten minstens één van volgende functies ontbreekt:

- woonkamer
- keuken
- badkamer

De bewoners van de niet-volwaardige woonentiteit maken voor de ontbrekende functie(s) gebruik van de gemeenschappelijke ruimte(s) in de andere woonentiteit.

- De gemeente Bertem beschikt weldra over haar eigen 'RUP Meergezinswoningen' (voorontwerp september 2017) geïnspireerd op het RUP van de gemeente Boechout. Ook hier wordt in de stedenbouwkundige voorschriften cohousing gedefinieerd naast de een- en meergezinswoningen.

Cohousing: dit wordt ook wel gemeenschappelijk wonen of samenhuizen genoemd. Hierbij wonen verschillende gezinnen of personen samen en hebben ze elk eigen privéruimtes, naast een aanzienlijk aantal gemeenschappelijke ruimtes zoals bijvoorbeeld een tuin, een speelruimte, een vergaderlokaal, een polyvalente ruimte, een televisie- of computerkamer, een kindercrèche, een werkplaats, een wasruimte en dergelijke.

¹⁴⁷ <https://www.boechout.be/omgeving-openbare-werken/planning/lokale-plannen/rup-meergezinswoningen>, 01.12. 2017

Eigen aan een project van gemeenschappelijk wonen is de combinatie van de uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen en het participatief proces met alle bewoners voor zowel planning en ontwerp van het project als voor het management van de site.

Bij cohousing staat de betrokkenheid tussen de bewoners centraal, zonder privacy op te geven. Door kleiner te wonen en meer gedeelde publieke ruimte te voorzien, kunnen de woonkosten worden gedrukt. Cohousing versterkt de sociale cohesie, verkleint de ecologische voetafdruk van de bewoners en realiseert een betaalbaarheid van wonen.

- In de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen (2015) wordt cohousing heel nauwkeurig omschreven als:

Een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij verschillende mensen een eigen privéwoning hebben, en dus hun privacy behouden. Tegelijk zijn er ook gemeenschappelijke ruimten waar bewoners een aantal dingen samen doen.

Samenhuisprojecten hebben vier kenmerken waaraan cumulatief voldaan moet zijn om als samenhuishuisproject aanzien te kunnen worden:

a) Een participatief proces: bewoners maken deel uit van een initiatiefgroep die de planning en het ontwerp van het project organiseert. De bewoners participeren dus actief aan het hele proces en nemen de beslissingen als groep;

b) Het stichten van een intentionele gemeenschap: de bewoners willen bewust een gemeenschap stichten. Dit uit zich in de constructie en organisatie van de site. Plaatsen waar kinderen kunnen spelen worden bijvoorbeeld centraal gepland zodat iedereen een oogje in het zeil kan houden;

c) Uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen: elk project heeft een gemeenschappelijke ruimte die de spil en het hart van de site uitmaakt. Bewoners kunnen er samen eten, kinderen kunnen er spelen enzovoort. Het lokaal kan ook opengesteld worden voor activiteiten uit de buurt. Gemeenschappelijke voorzieningen zijn niet beperkt tot de gemeenschappelijke ruimte. Er wordt vaak ook een ruimte voorzien die dienst doet als 'werkplaats', of een ruimte waar een wasmachine ter beschikking staat van de bewoners, en dergelijke meer;

d) Management van de site door de bewoners zelf: de belangrijke beslissingen worden genomen in een gemeenschappelijke vergadering van alle bewoners. Taken en verantwoordelijkheden (bijvoorbeeld het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimte of het organiseren van gemeenschappelijke activiteiten) worden verdeeld onder alle bewoners.

Bovendien voorziet de stad in afwijkingsmogelijkheden voor cohousingprojecten op de regels aangaande minimale oppervlaktes van ruimten, opdelingsregels en parkeervoorzieningen. Cohousingprojecten hebben een dermate specifieke aanpak en eigenschappen die een eigen regelgeving nodig heeft.

Art. 46 specificeert de afwijkingen als volgt:

§1: Cohousingprojecten dienen niet te beantwoorden aan de artikels over woonkwaliteit of opdelen van woningen. De woonkwaliteit zal beoordeeld worden op het gehele gebouw, niet op de units afzonderlijk.

§2: Cohousingprojecten hebben per unit recht op een domicilienummer.

§3: Cohousingprojecten dienen wat betreft het parkeren niet te voldoen aan de normen die in het hoofdstuk rond parkeren bepaald zijn. Bij cohousingprojecten worden project per project afhankelijk van het programma en de doelgroep voorwaarden naar parkeren toe geformuleerd.

- Rotselaar definieert in haar stedenbouwkundige verordening 'Wonen in Meervoud' (2015) cohousing als volgt (gelijkaardig aan deze van Mechelen):

Cohousing - ook gemeenschappelijk wonen of samenhuizen genoemd - wordt als volgt omschreven: Verschillende gezinnen of personen wonen samen en hebben elk eigen privéruimtes, naast een aanzienlijk aantal gemeenschappelijke ruimtes zoals bijvoorbeeld een tuin, speelruimte, parking, vergaderlokaal, polyvalente ruimte, televisie- of computerkamer, kindercrèche, werkplaats, wasruimte en dergelijke. Eigen aan een project van gemeenschappelijk wonen is de combinatie van de uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen en het participatief proces met alle bewoners voor zowel planning en ontwerp van het project als voor management van de site.

- In een studie omtrent Gemeenschappelijk Wonen in opdracht van de Vlaamse Minister van Wonen¹⁴⁸ werd een – voor het beleid hanteerbare – definitie bepaald met als voorwaarde een minimum aan gemeenschappelijkheid:

Gemeenschappelijk Wonen is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit meerdere woongelegenheden bestaat waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer.

- Naar aanleiding van een resolutie en vragen uit de praktijk werd op 15 februari 2017 het decreet 'houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving' door het Vlaamse parlement aangenomen. De definitie van Gemeenschappelijk wonen die erin werd opgenomen werd ontleend aan de voornoemde studie. Het decreet laat initiatiefnemers toe af te wijken van een aantal bepalingen in de Vlaamse Wooncode en het Sociaal huurbesluit om ruimte te geven aan experiment.

Wordt verstaan onder gemeenschappelijk wonen: een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer.

¹⁴⁸ Van den Houte, Ryckewaert, Delbeke, Oosterlynck, 2015

- **MEER WETEN?**

- HoGent en Febecoop vzw (2017), Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht;
- Juridische gids voor startende samenhuisprojecten, Hoofdstuk I, Samenhuizen: aandachtspunten in het kader van stedenbouw en ruimtelijke ordening (Eva De Witte LDR-advocaten);
- Ruimte Vlaanderen (2015), Leidraad goede praktijk: Hoe omgaan met gemeenschappelijk wonen? Deze leidraad wil een licht werpen op een deelaspect van deze veranderende trend: het gemeenschappelijk wonen. De leidraad biedt een situering van het concept en geeft een aanzet voor het ontwikkelen van een stimulerend lokaal beleid. In de aangepaste leidraad GW (2018) wordt het verschil tussen klassieke meergezinswoningen en WD geminimaliseerd in tegenstelling tot de vorige versie waar wel duidelijk het meerwaardeverschil geduid werd.
- Samenhuizen vzw (2017), Samenhuizen in je lokaal beleid. Maatregelen om samenhuizen te bevorderen die kaderen in de beleidsdomeinen ruimtelijke ordening en stedenbouw, klimaat, mobiliteit, lokaal sociaal beleid en doelgroepenbeleid. Steden en gemeenten worden op weg gezet aan de hand van vijf bouwstenen die ze in hun beleid kunnen inbouwen: (1) Creëer een positief klimaat rond goed nabuurschap, delen en samenwerken; (2) Ondersteun gemeenschappelijk wonen; (3) Promoot gemeenschappelijk wonen; (4) Werk samen en overleg rond gemeenschappelijk wonen; (5) Ondersteun of trek een pilootproject¹⁴⁹;
- Samenhuizen vzw en de Bond Beter Leefmilieu (2015), Beleidsaanbevelingen voor lokale overheden¹⁵⁰. Dit document beschrijft een trajectbegeleiding van woonactoren die gemeenschappelijk eco-wonen willen faciliteren als instrument voor klimaatvriendelijke kernversterking. Het bevat aanbevelingen voor steden, gemeenten en andere lokale actoren om een kader te creëren waarbinnen een project gemeenschappelijk eco-wonen kan opgestart worden en/of andere maatregelen uitgewerkt kunnen worden. Deze tekst volgt de krijtlijnen uitgezet in de folder 'Samenhuizen in je lokaal beleid' (Samenhuizen vzw, 2013 herzien in 2017);
- Samenhuizen vzw en de Bond Beter Leefmilieu (2015), Gemeenschappelijke Eco-wonen, Draaiboek projectoproepen voor lokale woonactoren. De uitgebreide versie van 'Beleidsaanbevelingen voor lokale overheden' (2015);
- Van den Houte K., Ryckewaert M., Delbeke B., Oosterlynck S. (2015), Gemeenschappelijk wonen, Steunpunt Wonen. In deze studie wordt een beleidsmatige definitie opgebouwd aan de hand van vier dimensies: ruimtelijk, eigendom en beheerstitel, motivatie en doelgroepen. Daarnaast worden de knelpunten opgelijst en oplossingen gesuggereerd om GW te faciliteren en – indien gewenst - te stimuleren.

¹⁴⁹ <https://issuu.com/samenhuizen/docs/3399-samenhuizen-beleid-2017-v0.3di/2?ff=true&e=13396442/50141481>, 22.01.2018

¹⁵⁰ <https://www.samenhuizen.be/lokaal-beleid> 22.01.2018

2. WONINGDELEN IS SLIM MET RUIMTE OMGAAN

- **VERDICHTEN DOOR WONINGDELEN: HOE BEGIN JE ER AAN?**

Vlaanderen is de laatste decennia heel kwistig met haar ruimte omgegaan. De Vlaamse regering heeft de enorme uitdagingen op vlak van ruimtelijke ordening uiteengezet in haar nieuw Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Eén van de belangrijkste strategische doelstellingen is om de ruimte te *transformeren* nl. door enerzijds *het bestaande ruimtebeslag beter te benutten* en anderzijds de *open ruimte maximaal te vrijwaren*.

De Vlaamse Regering wenst het **ruimtelijk rendement te verhogen** a.d.h.v. verschillende scenario's waaronder het **intensiveren van de beschikbare ruimte**:

Intensivering is het verhogen van het aantal activiteiten binnen dezelfde oppervlakte. Ruimtelijke ingrepen zoals verdichten, stapelen, ondergronds bouwen en collectieve woon- en werkvormen kunnen intensivering bevorderen.

Ook de codextrein - zoals het wijzigingsdecreet van de VCRO doorgaans wordt genoemd - duidt op de noodzaak om te intensiveren door bijvoorbeeld het aantal woningen in bestaande gebouwen (eengezinswoningen, vierkantshoeves, ...) te vermeerderen. Dit kan echter niet op eender welke locatie: (nieuwe ontwikkelingen voor) wonen en werken dienen in de toekomst vooral geconcentreerd te worden in de nabijheid van collectieve vervoersknooppunten en voorzieningen.

Het is nog wachten op de uitvoeringsbesluiten van het wijzigingsdecreet opdat lokale besturen kunnen beschikken over een duidelijk kader voor het verhogen van de ruimtelijk rendement in landelijk gebied (linten en randgebieden). Door de gezinsverdunding en de vergrijzing doet zich hier een overaanbod aan (leegstaande) grote verkavelingswoningen en andere afgelegen gebouwen (zoals vierkantshoeves) voor.¹⁵¹ Landelijke gemeenten verbieden het opdelen van eengezinswoningen buiten de kernen om de open ruimte te vrijwaren. In stedelijke centra lijkt het vanzelfsprekender het ruimtelijk rendement te verhogen door het opsplitsen van woningen maar net daar is het voor jonge en - door migratie - steeds grotere gezinnen moeilijk een betaalbare eengezinswoning te vinden. Daarom – maar ook om sociaal economische redenen, tweeverdienersgezinnen (al dan niet) met kinderen zijn fiscaal interessant voor de stadskas - verbieden sommige steden het opdelen van eengezinswoningen in hun centrum. Toch is er nood aan een hoger ruimtelijk rendement om enerzijds leegstand van waardevolle gebouwen en anderzijds de voortschrijdende suburbanistatie tegen te gaan.¹⁵² Het is belangrijk dat de evenwichtsoefening wordt gemaakt tussen visie en (nieuwe) woonwensen van specifieke doelgroepen – zoals ook woningdelers. Die visie moet in beleidsplannen en uitvoeringsplannen worden duidelijk gemaakt.

- **TOOLS: EEN STAPPENPLAN**

Hieronder geven we in een stappenplan een logische volgorde van stedenbouwkundige en planningstools aan die gevolgd kunnen worden als je een geïntegreerd ruimtelijk beleid voor woningdelen wilt uitwerken, in lijn met de ambities uit het BRV om het ruimtelijk rendement te verhogen en ruimtegebruik te intensiveren. Uiteraard is het niet per sé nodig om alle stappen te volgen en kan er ook op specifieke tools ingezet worden.

¹⁵¹ Ryckewaert M., Aernouts N., Van den Houte K., Vanderstraeten L. (2017), Goed wonen op maat van alle stadsbewoners. Nieuwe pistes voor een woonstad voor iedereen, De humane stad

¹⁵² Calfyn F. (2014), Het syndroom van verkavelingsvlaanderen

- Verdicht daar waar wenselijk, volgens de principes van het BRV! Bepaal waar dichtheid (niet) gewenst is. Ontwikkel daaromtrent een **visie in een beleidsplan** en neem daarin de intentie op om RUP's of stedenbouwkundige verordeningen op te maken. Ook het voornemen om een grondruil toe te passen of een Woonuitbreidingsgebied te vrijwaren of aan te snijden horen tot de beleidskeuzes die in een beleidsplan duidelijk worden gemaakt. Neem woningdelen expliciet op in die visie. Een gemeentelijk/stedelijk beleidsplan opmaken garandeert ook de coördinatie tussen de verschillende beleidsdomeinen (wonen, landbouw, erfgoed, mobiliteit, energie...).
- Maak **RUP's en stedenbouwkundige verordeningen** om zones met woonbestemming af te bakenen en - waar wenselijk - meerdere woonentiteiten toe te laten ter verhoging van het ruimtelijk rendement. Actualiseer gewestplannen (via de opmaak van RUP's) om bijvoorbeeld extra woonlagen mogelijk te maken. Overweeg of je het nodig vindt om naast de voordelen die woningdeelprojecten of andere woonprojecten met een hoger ruimtelijke rendement bieden in vergelijking met klassieke woonprojecten, nog bijkomende maatschappelijke bijdragen te vragen (op sociaal of ecologisch vlak) via de voorschriften in het RUP of de verordening. Begin - in samenwerking met eigenaars en experts - met het **afbakenen van gebieden waar verdichting wenselijk is en inventariseer de waardevolle gebouwen waar meerdere woonentiteiten en woningdelen toegelaten zijn**. Neem ook beheersaspecten op omtrent de gemeenschappelijke delen in de voorschriften van het RUP¹⁵³ of in de stedenbouwkundige verordening.
- In de praktijk zien we dat **RUP's op maat** worden gemaakt. Een vooraf duidelijk onderhandelde ontwikkeling in lijn met de visie kan sneller tot een kwalitatief project leiden indien daar transparante afspraken en een consensus over bestaat.
- Meer mogelijkheden voor woningdelen kunnen ook door **verkavelingsvoorschriften af te schaffen of te wijzigen** (zie hoofdstuk 3.2). **Verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar** vormen dankzij het wijzigingsdecreet voortaan geen weigeringsgrond meer. Daardoor verdwijnen de desbetreffende voorschriften niet maar verliezen ze hun dwingend karakter. Zo kan abstractie gemaakt worden van verkavelingsvoorschriften die bvb. stellen dat enkel ééngezinswoningen toegelaten zijn of dat enkel vrijstaande woningen ingeplant kunnen worden. Op die manier kunnen projecten woningdelen toch vergund worden. Door meerdere kavels samen te voegen kunnen meer woonentiteiten voorzien worden dan er kavels zijn. In de codextrein is er ook een versoepeling van de verkavelingsplicht voorzien waardoor een deel van een groot (bebouwd) perceel kan verkocht worden om er maximaal 1 woning op te bouwen (zonder verkavelingsvergunning)¹⁵⁴. De extra woonentiteiten kunnen kleinere oppervlaktes in beslag nemen als er (binnen- en/of buiten)ruimtes worden gedeeld. Ook afwijkingsmogelijkheden van **BPA's ouder dan 15 jaar** scheppen kansen voor samenwoonprojecten. Er is een vereenvoudigde procedure tot aanpassing van hinderlijke voorschriften in BPA's, APA's en gemeentelijke RUP's.
- Bij de beoordeling van individuele **omgevingsvergunningen** woningdelen kunnen **voorwaarden en lasten** worden opgelegd, bijvoorbeeld meer bouwlagen toestaan in ruil voor het voorzien van gemeenschapsvoorzieningen zoals kinderopvang, speelterreinen, sportvoorzieningen, (groene) publieke ruimte, ...
- Waak er bij de beoordeling van verkavelingsvergunningen, RUP's en verordeningen over dat termen zoals eengezinswoning niet meer gebruikt worden en zo onbedoeld woningdeelprojecten uitsluiten.
- Maak (gebruik van) een **checklist** om een stedenbouwkundige vergunning aan te toetsen. Zo een informele checklist kan later nog verankerd worden in een SBK VO of een ander beleidskader.

¹⁵³ RUP's kunnen nu al voorschriften omtrent ontwikkeling en beheer opnemen. De codextrein voorziet dat ook niet-ruimtelijke aspecten in de voorschriften van een RUP kunnen worden bevat.

¹⁵⁴ Arch-Index nr.108, pag. 17 en volgende: 'De codextrein inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving'.

• AANDACHTSPUNTEN

Waar is verdichten wenselijk? Volg in **beleidsplannen** de principes van het BRV. Het overhogen van het ruimtelijke rendement via opsplitsen van een woning of het vermeerderen van het aantal wooneenheden is **locatieafhankelijk**: het kan enkel nabij goed bereikbare collectieve vervoersknooppunten en voorzieningen.

En elders? Bijvoorbeeld in landelijk gebied? Het is geen zwart/wit verhaal: het is niet zo dat buiten de kernen geen verdichting mogelijk is. Indien compacter, collectiever, met meer open ruimte én als het om een kwaliteitsvol project gaat, dan is woningdelen als een kwalitatieve woonvorm vergunbaar. Omschrijf in die zin de maatschappelijke meerwaarde die verwacht wordt van woningdeelprojecten zoals:

- Hergebruik waardevolle gebouwen
- Opsplitsen té grote eengezinswoningen
- Inbreiden i.p.v. uitbreiden
- Inzetten op collectiviteit
 - Inbouwen van ruimtelijke vertaling van mate van collectiviteit in termen van dichtheden, oppervlaktes voor private / gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes, volkstuintjes, gedeelde parking (zie checklist)
 - Meerwaarde voor de buurt (bvb. gemeenschappelijke voorzieningen)
 - Delen en samen beheren van (semi-)publieke ruimte
- Voor het (toelaten van het) opsplitsen van een (eengezins)woning – en om het woningdelen mogelijk te maken - zijn er een aantal beoordelingselementen die kunnen worden opgenomen in een **checklist om vergunningen aan te toetsen. Eventueel kunnen ze** nadien verankerd worden in de voorschriften van een **RUP of in een (algemene) stedenbouwkundige verordening**. Waak daarbij over **duidelijke definities van de woonvormen die al dan niet zijn toegestaan**: de term ‘eengezinswoning’ sluit woningdelen uit en bij gebruik van de term ‘meergezinswoningen’ is het voor interpretatie vatbaar of WD al dan niet onder deze term valt. De term wonen sluit geen enkele woonvorm uit en kan daarom te verkiezen zijn.
 - Neem **grondruil in overweging (planologische ruil of VOR)**, zie vorig hoofdstuk) met (beter gelegen) percelen, zoals binnengebieden met mogelijkheid tot wooninbreiding. Om er te mogen bouwen, kan de gemeente vragen om een meerwaarde te creëren voor de buurt (zie hierboven). Grondruil ligt moeilijk indien de eigenaar particulier is of indien er meerdere eigenaars zijn. Toch is grondruil de moeite waard om in overweging te nemen en zo bijvoorbeeld te ontlinten, of afgelegen kavels om te ruilen voor beter gelegen bouwgronden.
 - **Vermijd zoveel als mogelijk het aansnijden van Woonuitbreidingsgebieden**, bijvoorbeeld enkel voor sociale woningen (om het Bindend Sociaal Objectief te bereiken) mét gedeelde ruimtes. Het aansnijden van een WUG zou bv. enkel mogelijk zijn als het een klein perceel betreft of er slechts een klein deel van een groter gebied wordt aangesneden. Kleinschaligheid is hier een troef! Nieuwe woonvormen kunnen daar op inspelen.

- Specifieke aandachtspunten voor **SB-vergunningen**:

- Is er wel sprake van verdichting? Indien de initiële woning meer slaapkamers had dan de 2 wooneenheden van de opgesplitste woning samen is er van verdichting niet noodzakelijk sprake.
- Let op de bezetting, de oriëntatie, de omgeving (ligging t.o.v. de straat, het centrum...) de leefbaarheid en de kwaliteit van het project (zie strategie 6), ...
 - Wanneer een gedeelde tuin wordt toegestaan, dient vermeden te worden dat achteraf hagen, stalletjes en dergelijke worden aangebracht waardoor de tuin toch enigszins geprivatiseerd wordt. Voorzie dit als voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning.
 - Indien bij een opsplitsing één van de wooneenheden in belangrijke mate inboet aan leefbaarheid (waaronder minimale private buitenruimte, oriëntatie, relatie/afstand tot de straat, contact met de tuin) is dit een argument om het opsplitsen van een woning niet te vergunnen.
- Bouwen in tweede orde?
 - Je kan bv. eisen dat de nodige gemeenschappelijke binnen- en buitenruimte aanwezig is als garantie dat het om een woningdeelproject gaat in ruil voor extra woonentiteiten.
 - Voor concepten als 'zorgwonen in de tuin' kan met een tijdelijke vergunning worden gewerkt van bijvoorbeeld 5 jaar waarna de situatie wordt geëvalueerd. Aan die vergunning worden best ook voorwaarden verbonden zoals dat de zorgunit wegneembaar is. De catalogus kleinschalig wonen van de provincie Vlaams-Brabant bevat dergelijke verplaatsbare woningen die als zorgunit gebruikt kunnen worden.¹⁵⁵
 - Om de transparantie te verhogen, kunnen de voorwaarden inzake het bouwen in tweede orde (op termijn) worden opgenomen in een stedenbouwkundige verordening.

Van zodra woningdelen (en een verhoging van het aantal woonentiteiten) vergund is, stem af met de dienst Bevolking (en de wijkagent) zodat meerdere gezinnen ook apart kunnen worden gedomicilieerd in een woningdeelproject. Zorg er voor dat iedere entiteit zijn eigen huisnummer krijgt.

- Voorzie **inspraakmogelijkheden van de bevolking** en adviesinstanties. De codextrein voorziet deze bij de opmaak van de startnota van een RUP¹⁵⁶, dus zeer vroeg in het planningsproces, maar ook voor de opmaak van andere instrumenten kan inspraak zinvol zijn.

¹⁵⁵ www.vlaamsbrabant.be/kleinschaligwonen

• VOORBEELDEN

Verschillende gemeenten hebben geprobeerd woningdelen te vrijwaren in het kader van regelgeving waarbij de bouw van meergezinswoningen of het opsplitsen van eengezinswoningen aan banden wordt gelegd. Met andere woorden, in gebieden waar men overmatige verdichting wilt vermijden, vinden deze gemeenten dat woningdelen mogelijk moet blijven.

In studentensteden wordt **samenhuizen** – voor niet-studenten – toegestaan in **beschermde eengezinswoningen**.

- Gent stelde een beleidsnota 'Samenhuizen' op (goedgekeurd op 14 juli 2014). In deze nota wil de stad vooral het onderscheid kamerwoningen vs. studentenkamers duidelijk maken.

Door meerdere personen die op een duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben, te beschouwen als een gezin, hoeft de woning die ze bewonen niet te voldoen aan het kamerdecreet (opgeheven in 2013). Voor zover er geen fysieke opdeling van de woning gebeurt, verhoogt hierdoor het aantal woonentiteiten van de woning niet, waardoor er geen conflict is met het algemeen bouwreglement van de Stad Gent dat het opdelen van te beschermen eengezinswoningen in verschillende entiteiten verbiedt. Hierdoor is samenhuizen dus mogelijk.

- Voor haar beleidsnota rond 'co-housing of samenhuizen', goedgekeurd op 27 september 2013, zegt de stad Leuven zich geïnspireerd te hebben op de aanpak van de Stad Gent.¹⁵⁷

Niet-studenten kunnen als gezin samenwonen in een eengezinswoning of appartement als dusdanig vergund. Ze kunnen conform de definitie beschouwd worden als een gezin indien ze met meerdere personen op een duurzame wijze in dezelfde woning wonen en er hun hoofdverblijfplaats hebben.

Opgelet! Ondanks het feit dat zowel Gent als Leuven samenwonen in een *te beschermen eengezinswoning* toelaten, worden samenwonenden nog steeds beschouwd als een gezin. Ze dienen zich allen op hetzelfde adres te domiciliëren onder eenzelfde gezinshoofd, ook al vormen de samenwonenden in praktijk geen gezin. Dit is echter geen structurele 'oplossing' daar de fiscale nadelen voor de bewoners niet worden opgeheven en het samenwonen niet als zodanig wordt erkend¹⁵⁸.

In nog andere gemeenten en steden wordt **woningdelen toegelaten als uitzondering op de verbodsregel op meergezinswoningen**.

- Het RUP Meergezinswoningen (2012) van Boechout bepaalt gebieden¹⁵⁹ waar '(overdruk¹⁶⁰) verbod op meergezinswoningen' bestaat. Maar daar zijn uitzonderingen op mogelijk. Die worden omschreven in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

¹⁵⁶ Voor de procedure voor de opmaak van een RUP zie ook 3.2

¹⁵⁷ <https://www.leuven.be/co-housing-samenhuizen>, 01.12.2017

¹⁵⁸ Van den Houte K., Ryckewaert M., Delbeke B., Oosterlynck S. (2015)

¹⁵⁹ Gebiedsaanduiding: gearceerd rood.

¹⁶⁰ Een overdruk RUP wijzigt de bestemming niet maar voegt extra voorschriften toe aan een bestaand bestemmingsplan.

Binnen deze zone is het verboden een meergezinswoning op te richten alsook een eengezinswoning om te vormen naar een meergezinswoning. Op dit verbod kunnen volgende uitzonderingen worden toegestaan door de vergunningverlenende overheid.

- Het realiseren van zorgwonen is vergunbaar.*
 - Het realiseren van een kangoeroewoning¹⁶¹ is vergunbaar.*
 - Het realiseren van een project van cohousing¹⁶² is vergunbaar.*
 - Het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden binnen het vergund (geacht) bouwvolume van de waardevolle panden¹⁶³, aangegeven met een stersymbool op het grafisch plan is vergunbaar.*
 - Het realiseren van een bijkomende woonentiteit binnen het volume van een grote eengezinswoning. Een grote eengezinswoning is een woning die beschikt over een netto vloeroppervlakte van minstens 250m².*
- Ook het 'RUP Meergezinswoningen' van Bertem (voorontwerp september 2017) verbiedt in bepaalde zones meergezinswoningen. Onrechtreeks laat het echter wél *cohousing* toe want *cohousing* wordt aanzien als een *collectieve verblijfsaccommodatie* en wordt dus niet beschouwd als meergezinswoning.

Huisvesting voor een groep van samenlevende personen zoals toeristische accommodaties of collectieve verblijfsaccommodaties (tehuizen voor bejaarden, verpleeginrichtingen, internaten, cohousing,...), assistentiewoningen, studentenkamers en zorgwoningen die geen volwaardige woonentiteit zijn, worden niet beschouwd als woonentiteiten en dus ook niet als (onderdeel van) meergezinswoningen. Ze vallen dus ook niet onder de verbodsbepaling waardoor het RUP vanuit sociaal oogpunt geen randvoorwaarden oplegt.

Betreurenswaardig is dat deze definitie *zorgwoningen* en *cohousing* niet als volwaardige woonentiteiten beschouwt. Bovendien zijn nog andere vormen van woningdelen (zoals co-wonen en woongroepen) afwezig in de (algemene bepalingen van de) stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Meergezinswoningen.

- Rotselaar bakt in haar stedenbouwkundige verordening 'Wonen in Meervoud' (2015) twee type woongebieden af - straat per straat opgelijst - waarbinnen meergezinswoningen mogelijk zijn. Op elk van de beide type woongebieden gelden specifieke regels aangaande de meergezinswoningen (bouwhoogte, perceelsbreedte, enz). Buiten deze 2 type woongebieden kunnen (enkel) gebiedsgerichte RUP's het verbod op meergezinswoningen opheffen. Uitzonderingen (voor de toepassing van de verordening, binnen en buiten de 2 typegebieden) worden toegestaan voor *zorgwoningen, kangoeroewoningen, assistentiewoningen, studentenkamers en cohousing-projecten*.

De herziening van de verordening in 2017 betreft vnl. *verfijningen en verduidelijkingen van de eerdere versie* en hebben volgens Ruimte Vlaanderen *geen impact op de Vlaamse beleidsdoelstellingen* (brief aan de gemeente 10.04.17). Toch werden cohousingprojecten geschrapt in de uitzonderingen op het verbod op meergezinswoningen (zie vorige paragraaf) alsook de definitie van cohousing¹⁶⁴.

¹⁶¹ Voor de definitie zie 4.1, voorbeeld Boechout.

¹⁶² Voor de definitie zie 4.1, voorbeeld Boechout.

¹⁶³ In de legende van het RUP worden deze waardevolle panden als *cultuurhistorisch waardevolle gebouwen omschreven*.

¹⁶⁴ Voor de definitie zie 4.1, voorbeeld Rotselaar

- De gemeente Vorselaar heeft samen met IOK (Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen)¹⁶⁵ een 'RUP Kern' opgemaakt (BS 26.09.14) dat de ruimtelijke visie voor de volledig woonkern van Vorselaar weergeeft. De woonkern is ingedeeld in drie deelruimtes voor wonen. In elke deelruimte streeft de gemeente naar een aangepaste verdichting binnen het bestaande woonweefsel. Om die verdichting te bereiken, zijn nieuwe stedenbouwkundige voorschriften opgesteld. Die zullen alle bestaande verkavelingsvoorschriften in de woonkern vervangen.¹⁶⁶ Onder bepaalde voorwaarden – verschillend per deelruimte – worden ook 2-gezinswoningen toegestaan.
- De gemeente Herselt werkt eveneens i.s.m. de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen aan de opmaak van een RUP. Toch kan woningopdeling binnen de 5 woonkernen al overal en zijn verkavelingen er niet meer toegelaten. Dit voorbeeld toont aan dat het ook anders kan dan het afbakenen van strikte gebieden waar opdelingen wel/niet kunnen.

Sommige steden of gemeenten stellen **bijzondere voorwaarden** voorop - zoals bijvoorbeeld **zorgfuncties - om toe te laten om een eengezinswoning of gebouw aan te wenden als woning voor een woongroep of zorgwoonproject.**

- Bierbeek maakte een GRS op in 2012. Woningdelen wordt er niet in vermeld. Maar in haar beleidsplan 2013-2018 pleit de gemeente voor het opsplitsen van grote eengezinswoningen en monumentale hoeves om onder andere meer zorgwoonprojecten te realiseren.
- Bij de goedkeuring van een vergunningsaanvraag (op 31.03.2015, Leuven) voor het wijzigen van het gebruik van een bestaande ééngezinswoning in 7 kamers voor beschut wonen werden volgende voorwaarden opgelegd:
 - *Wanneer het gebruik van de kamers voor beschut wonen wordt stopgezet, dient de woning terug een eengezinswoning te worden.*
 - *Wanneer de organisatie de huur beëindigt, het pand verkoopt of zijn erkenning verliest/stopzet dan wordt het pand terug een eengezinswoning.*
 - *Het gebouw blijft als een eengezinswoning vergund en kan enkel voor beschut wonen gebruikt worden zolang de aanvrager (organisatie) het pand in gebruik heeft. Bij verkoop of verhuur aan een andere organisatie of rechtspersoon wordt er terug uitgegaan van een eengezinswoning.*
 - *De woning moet in gebruik blijven als ééngezinswoning (in dit geval 7 kamers voor beschut wonen). De ééngezinswoning mag niet opgedeeld worden in meerdere woonegelegenheden zonder te beschikken over de nodige stedenbouwkundige vergunning.*

De stad Leuven stelde hier duidelijke voorwaarden aan het tijdelijke gebruik voor het beschut (kamer)wonen. De woning blijft een eengezinswoning. De vergunnende overheid stelt ook dat er een nieuwe vergunning nodig is in geval van verkoop/verhuur ook al zou het nog steeds om beschut wonen/WD gaan.

¹⁶⁵ Zie ook 4.6, voorbeeld Kwaliteitskamers

¹⁶⁶ www.vorselaar.be/wonen-leven/bouwen-en-wonen/visie-ruimtelijke-ordering/rup-kern, 16.04.2018

- **MEER WETEN?**

BBL (Bond Beter Leefmilieu) en VIBE (Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch bouwen en wonen) (2016), Kernversterking > klimaatneutraal... en meer! 3 hefbomen (H) voor kernversterking.

- Voor elk van de volgende hefbomen worden het doel, de inhoud, de mogelijke strategieën, de instrumenten, voorbeelden en het voordeel voor de gemeente besproken:
 - o H1 Grondbeleid en openbaar vervoer
 - o H2 (Klimaatneutrale kernversterking) stimuleren en in de hand houden H3 Collectieve, hernieuwbare energie

Bond Beter Leefmilieu (2016), Recepten voor Kernversterking, Hoe leg je als lokaal bestuur de basis voor een klimaatvriendelijke gemeente?

- Met het project 'Levendige stads- en dorpskernen voor een klimaatneutraal Vlaams-Brabant' ging Bond Beter Leefmilieu samen met gemeentebesturen op zoek naar concrete oplossingen voor kernversterking. Het resultaat is deze publicatie: een receptenboek met voorbeelden en instrumenten die steden en gemeenten kunnen inzetten voor een klimaatvriendelijke ruimtelijke ordening.

Samenhuizen vzw i.o.v. de Provincie Antwerpen¹⁶⁷ (2015), Woningdelen, Een aantrekkelijke en toegankelijke manier van wonen, ook binnen het huidige juridische kader. Goede praktijkvoorbeelden van en voor lokale besturen

- 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 collectieve woonvormen. Door creativiteit aan de dag te leggen, kan het woningdelen een aantrekkelijk en toegankelijk alternatief zijn, zelfs binnen het huidige juridisch kader.

Stebo vzw i.o.v. de Provincie Limburg (2008), Woningopsplitsing. Richtlijnen voor kwalitatieve opsplitsing van woningen in meerdere wooneenheden¹⁶⁸

- Binnen haar werkingsgebied (13 gemeenten in Midden-Limburg en Haspengouw) onderzocht het Infocentrum Wonen van Stebo de kansen en knelpunten bij het opsplitsen van woningen. Dit onderzoek werd mee ondersteund en begeleid door de diensten wonen en ruimtelijke ordening van de provincie Limburg.

Declerck, J., Ryckewaert, M., Devoldere, S., Eds. (2013) *Pilootprojecten wonen. Nieuwe vormen van collectiviteit*, Brussel (Vlaamse Bouwmeester).

- Vijf ontwerpteams hebben via ontwerpend onderzoek het potentieel en de randvoorwaarden scherp gesteld voor collectieve woonprojecten in Vlaanderen. Onder begeleiding van een kwaliteitskamer hebben de ontwerpteams formules onderzocht voor een collectief opdrachtgeverschap. Deze brochure brengt een synthese van het reeds gevoerde ontwerpend onderzoek en licht er de krachtlijnen uit voor het vervolgtraject van de Pilootprojecten Wonen. Ze vormen de inspiratiebron en het toetsingskader voor de vertaling van vernieuwende concepten naar concrete woonprojecten in Vlaanderen.

¹⁶⁷ <https://www.samenhuizen.be/woningdelen>

¹⁶⁸ http://www.limburg.be/webfiles/limburg/product/wonen_woningopsplitsing.pdf

3. SITES VOOR WONINGDELEN?

- **WAAROM SITES VOORBEHOUDEN VOOR WONINGDELEN?**

Woningdeelprojecten kunnen – in tegenstelling tot de een- en meergezinswoning - een belangrijke bijdrage leveren door het ruimtelijk rendement te verhogen en minder ruimte in beslag te nemen door ruimtes te delen. Daarnaast kunnen ze de diversiteit aan woontypologieën versterken door het aanbod van betaalbare woningen te vergroten. Toch is het geen sinecure om geschikte sites te vinden waar dit soort projecten kunnen worden gerealiseerd, terwijl de kavels voor individuele woningen nog voor het grijpen liggen. Lokale besturen hebben echter diverse opties om de gronden die zij in hun bezit hebben ter beschikking te stellen van initiatiefnemers, al dan niet in samenwerking met andere (semi-)publieke actoren of projectontwikkelaars. Men kan als lokaal bestuur woningdeelprojecten ook faciliteren door het woonpotentieel van onroerend erfgoed aan te spreken.

- **TOOLS**

Hieronder volgt een lijst van stedenbouwkundige en planningstools die kunnen ingezet worden om geschikte sites voor woningdeelprojecten voor te behouden. Sommige tools kunnen enkel dienen als je als lokaal bestuur ook eigenaar bent van de site of het pand. Indien dat niet het geval is zijn de mogelijkheden beperkter. Daarbij speelt ook de context een rol in de keuze voor de één of de andere tool.

- Gewenste (nieuwe) woonvorm van bij de start opnemen in de **projectdefinitie**
 - o Te realiseren (gemeenschappelijke) elementen vastleggen
- De **planologische ruil** is een handig instrument voor lokale besturen om naast een duurzame ruimtelijke ordening meteen ruimte te voorzien voor woningdeelprojecten op plaatsen waar dergelijke projecten ruimtelijk haalbaar en wenselijk zijn. Het uitgangspunt is dat men slecht gelegen woongebied omzet naar landbouw- of natuurgebied terwijl een goed gelegen zone wordt herbestemd tot woonzone. Afhankelijk van de hoeveelheid private eigenaars die betrokken zijn bij deze herbestemming van percelen heeft men als lokaal bestuur de keuze tussen twee tools:
 - o Planologische ruil met onderhandse overeenkomst (beperkt aantal eigenaars)
 - o Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil (groter aantal eigenaars)

Doordat de regeling inzake planschade/planbaten van kracht is, kan men bij een beperkt aantal eigenaars beter opteren voor **een onderhandse overeenkomst** waarin men met hen tot een akkoord komt over de meer- en minwaarden die ontstaan door de planologische ruil.

Bij een groter aantal eigenaars opteert men beter voor **een herverkaveling uit kracht van wet**. Naast de bestemmingsruil wordt ook zo meteen de eigendom ten aanzien van de betrokken percelen geruild. De regeling inzake planschade- en planbatenregeling wordt hier eveneens uitgeschakeld gezien de provinciale landcommissie zelf de verschillen in waarde verrekent tussen de betrokken gronden.

- De **verkoop** van een perceel **onder voorwaarden**: een alternatief voor erfpacht of opstal
 - o Ontwikkeling volgens gedragen lokale ruimtelijke visie, vaak via wedstrijdformule
 - o Minumprijs
 - o Aandacht voor te ontwikkelen gemeenschappelijke functies
 - o Verhouding tot aanliggende percelen via bijvoorbeeld erfdienstbaarheden.

- **Clausules** binnen omkaderende samenwerkingsovereenkomst en/of notariële verkoopakte
 - Stellen van financiële waarborg ter realisatie van gewenst project
 - Verplichte oprichting structuur door bewonersgroep
 - Inbouwen bewonings- en bouwverplichting
 - Limiteren verkoop- en verhuringsmogelijkheid, al dan niet met voorkeurecht
 - Recht van wederinkoop
 - Boeteclausules bij ongewenste afwijkingen vooropgestelde project
- **Onroerend erfgoed**, al dan niet in combinatie met **zonevreemdheid**
 - Onroerend erfgoed: erkenning als onroerend erfgoedgemeente/ intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst
 - Zonevreemdheid: de uitbreiding van zonevreemde basisrechten via planologische herbestemming (RUP).

• **AANDACHTSPUNTEN**

- Het vastleggen van een **projectdefinitie** met aandacht voor (nieuwe) woonvormen gebeurt het best voor het lanceren van de projectoproep of-wedstrijd. Om tot een gedragen projectdefinitie met aandacht voor woningdeelprojecten te komen is het mogelijk om deze vooraf te laten vastleggen door een besluit van het college van burgemeester en schepenen.
- Beide vormen van de **planologische ruil** vereisen de opmaak van een RUP, waardoor woningdeelprojecten meteen kunnen worden verankerd in een formeel rechtsinstrument. Stedenbouwkundige voorschriften kunnen dan voorwaarden bepalen omtrent de gemeenschappelijke delen, nagestreefde oppervlaktes, de doelgroep, enzovoort. Welke vorm van planologische ruil het best wordt aangewend is afhankelijk van het aantal betrokken eigenaars.
- Wanneer je als lokaal bestuur een perceel **verkoopt onder voorwaarden**, kunnen ontwikkelingseisen worden vastgelegd in de notariële verkoopsakte. Het kan eventueel ook in een RUP op maat van het project, met als kanttekening dat 'RUP's op maat' best eerder uitzondering dan regel zijn. Een 'RUP op maat' kan een geschikte tool zijn voor zover er transparantie, draagvlak en consensus over bestaat. Lokale besturen kunnen in het kader van een verkoop onder voorwaarden een wedstrijd organiseren en projectontwikkelaars vragen een projectvoorstel in te dienen dat voldoet aan de gestelde voorwaarden. Op deze manier wordt verzekerd dat het nagestreefde woningdeelproject minstens ruimtelijk wordt gerealiseerd volgens de visie van de stad of gemeente.
- Een **sanctie voor het niet nakomen van notariële clausules** is veelal de beëindiging van de toegestane erfpacht of het invoeren van een **recht van wederinkoop**: dit moet worden geïncorporeerd in de koopovereenkomst zelf en geeft aan de verkoper het recht om gedurende een termijn van maximaal 5 jaar het verkochte goed terug te nemen van de koper, mits betaling van de oorspronkelijke prijs en de vergoeding van de koper voor bepaalde aankoopkosten en herstellingen.
- Voor woningdeelprojecten zijn **twee beschermingsstatuten** inzake onroerend erfgoed relevant, alsook de eventuele **vaststelling op de inventaris van het bouwkundig erfgoed**.

- De bescherming als monument: voor toelatingsplichtige handelingen is een toelating van het agentschap Onroerend Erfgoed nodig.¹⁶⁹ Als het beschermd goed gelegen is in een erkende onroerend erfgoedgemeente geeft de gemeente de toelating. Als voor deze handelingen ook een stedenbouwkundige vergunning nodig is, wordt de toelating van het agentschap geïntegreerd in de stedenbouwkundige vergunning. De VCRO bevat bovendien een regeling voor zonevrije monumenten die het mogelijk maakt om bouwkundige ingrepen en zonevrije functiewijzigingen te vergunnen.
 - De bescherming als stads- of dorpsgezicht: toelatingsplichtige werken moeten worden aangemeld aan het college van burgemeester en schepenen, dat je kan doorsturen naar het agentschap Onroerend Erfgoed wanneer de werken een impact hebben op de erfgoedwaarde van het stads- of dorpsgezicht. Als de initiatiefnemer niets van de gemeente hoort of de gemeente oordeelt dat de werken geen negatieve impact hebben op de erfgoedwaarde, mogen de werken gewoon worden uitgevoerd. Wanneer ook een stedenbouwkundige vergunning vereist is, zal het advies van het agentschap worden gevraagd door de gemeente. De toelating zal achteraf worden geïntegreerd in de vergunning.
 - Wanneer het onroerend erfgoed is vastgesteld op de inventaris bouwkundig erfgoed is het van belang dat zonevrije gebouwen uit de vastgestelde lijst gemakkelijker een nieuwe functie kunnen krijgen, op basis van art. 10 van het besluit tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen. Zo kan een hoeve in agrarisch gebied een woonfunctie worden toebedeeld.
- De **erkenning als onroerend erfgoedgemeente** heeft een overdracht van bevoegdheden tot gevolg: lokale besturen kunnen dan zelf bepaalde toelatingen geven voor handelingen aan of in beschermde goederen en stads- en dorpsgezichten. Via **intergemeentelijke onroerend erfgoeddiensten** kunnen Vlaamse steden en gemeenten hun expertise verenigen en een onroerend erfgoedbeleidsplan opstellen, waarin bijvoorbeeld herbestemmingsaspiraties kunnen worden geformuleerd. Deze intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen ook taken opnemen zoals de inventarisatie van beschermde panden die geschikt zijn voor woonprojecten.
 - **Zonevrije (vierkants)hoeves** zijn in trek bij aspirant-woningdelers gezien hun woonpotentieel. Lokale besturen kunnen hier een beleid voor uitstippelen volgens de gekende beleidsstructuur: binnen het GRS of het beleidsplan kan een visie worden geformuleerd opdat deze panden kunnen worden aangewend als woonruimte, waarna een specifiek RUP ten aanzien van zonevrije panden kan worden opgesteld. De maatschappelijke meerwaarde die woningdeelprojecten centraal stellen kan de omzetting van niet-woonfuncties naar wonen verantwoorden en moet bijgevolg worden meegenomen in de redactie van voornoemde beleidsinstrumenten. Ook de bestaande ruimtelijke context en de theoretische mogelijkheden van een pand spelen een rol. Zo kunnen bijvoorbeeld randvoorwaarden worden geformuleerd omtrent volgende aspecten:
 - Het al dan niet behouden van de open binnenkoer
 - Minimale gemeenschappelijke ruimte en maximale private buitenruimte om vertuining te voorkomen.
 - Gerichte groepstoewijzing in functie van de verwachte impact op omliggende landbouwgebieden. Woongroepen die een para-agrarische activiteit ontplooiën of een ecologische meerwaarde nastreven zijn bijvoorbeeld een interessant doelpubliek.

¹⁶⁹ De toelatingsplichtige handelingen staan in hoofdstuk 6 van het Onroerend Erfgoedbesluit of het individuele beschermingsbesluit.

- **VOORBEELDEN**

- Interleuven ontwikkelde reeds verschillende gebieden door ruimte te reserveren voor woningdeelprojecten:

In Kuntich-Tienen werden 39 sociale woonkavels gerealiseerd, waarbij vooraf werd gestipuleerd dat 25 kavels zouden worden voorbehouden voor kleinere woningen met een gemeenschappelijk luik, voor oudere personen.

Voor de Bruulverkaveling in Lovenjoel besloot de gemeente Bierbeek samen met de bouwheer Interleuven om 6 kleinere kavels als één geheel aan te bieden voor de realisatie van cohousingprojecten.

- De gemeente Edegem wil de Berkenhof-site ontwikkelen via een verkoop onder voorwaarden:

Op het perceel moet een cohousingproject gerealiseerd worden. Een minimumprijs werd bepaald, alsook werd vastgelegd dat zowel private eenheden als gemeenschappelijke functies moeten worden gerealiseerd met respect voor het groene karakter van de site. Ruimtelijk en architecturaal moet het geheel een verhoogde kans bieden op sociale interactie, moet het worden ingepast in de omgeving alsook duurzaamheid nastreven. Ten slotte werd een erfdienstbaarheid geformuleerd in functie van de toegang tot het aanliggende perceel. Een jury zal beslissen welk voorstel voldoet aan de gestelde voorwaarden.

- Binnen de notariële verkoopovereenkomst of omkaderende samenwerkingsovereenkomst kan men clausules opnemen zodat het woningdeelproject in stand wordt gehouden:

Het stadsontwikkelingsbedrijf SOK Kortrijk vereiste voor de realisatie van het woonproject 'Kop Van Prado' dat de bewonersgroep een structuur (VZW of coöperatie) oprichtte om de woonontwikkeling te realiseren. Deze structuur diende de realisatie van het vooropgestelde woonproject tot doel te hebben. Verder werden eisen geformuleerd omtrent de projectontwikkeling: 80-100% van de buitenruimte diende gemeenschappelijk te zijn, minstens één gemeenschappelijke leefruimte (20m²) moest worden gerealiseerd alsook een gemeenschappelijke bergplaats (10m²) en fietsenstalling, die plaats moest bieden aan evenveel fietsen als dat er woongelegenheden zijn.

Het inbouwen van een bewonings- en bouwverplichting kan eveneens: in het Kortrijkse Eco-Woonproject diende de bewonersgroep er zich toe te verbinden de overeengekomen werken te starten binnen de 6 maand na het verkrijgen van de omgevingsvergunning en deze te voltooien binnen de 3 jaar na verkrijging. De initiële bewoners moeten zich domiciliëren vanaf 3,5 jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning en dienen er minimum 5 jaar gedomicilieerd te blijven. Analoog kunnen eveneens termijnen worden geformuleerd die de bewoners opleggen verplicht eigenaar te blijven.

De mogelijkheden van doorverkoop en verhuring door de initiële bewoners kunnen ook worden gelimiteerd: het gemeenschappelijk woonproject in de Jean Béthunestraat in Gent werd ontwikkeld onder de voorwaarde dat de gehele of gedeeltelijke verhuring van het nieuw te bouwen goed werd uitgesloten voor 5 jaar vanaf het moment van domicilie. Ook het geheel of gedeeltelijk doorverkopen van het onroerend goed werd aan dezelfde termijn onderworpen.

- **Landen** heeft sinds 2006 een **RUP zonevreemde woningen**. In de zonevreemde -al dan niet beschermde- gebouwen kunnen meerdere woongelegenheden worden toegestaan als die gebouwen als 'waardevol' worden beschouwd.

Na de opmaak van een inventaris werden een 15-tal sites als waardevol aangemerkt. Voor deze panden worden afwijkingen toegestaan op de bestaande bestemmingsplannen, waardoor er – uitzonderlijk- meerdere woonentiteiten zijn toegelaten. Collectieve woonvormen worden niet uitdrukkelijk opgenomen in het RUP. Toch worden zij niet uitgesloten in de gebouwen die als ‘waardevol’ worden beschouwd, zelfs indien ze zonevreemd zijn. Het proces voor de totstandkoming van de inventaris is een voorbeeld van een good practice: de gemeente liet het proces begeleiden door VLABO VZW en schakelde ook de omwonenden in. De opmaak van een inventaris houdt echter het risico in dat de prijs van deze panden en sites de hoogte wordt injaagd waardoor ze onbetaalbaar worden.

De ‘waardevolle gebouwen’, al dan niet een baken in het GRS, worden opgenomen omdat ze historisch, landschappelijk en architecturaal waardevol zijn. Zij hebben betekenis voor kernen en sites in de open ruimte. Zij moeten voor de toekomst bewaard blijven. Daarom moet er voor velen een nieuwe functie gezocht worden. Deze bestemming reikt verder dan wonen. Er kunnen meer woongelegenheden worden toegestaan. Er kunnen verschillende mogelijke hoofd – en nevenfuncties in aanmerking komen zoals bijvoorbeeld ambachten, B&B en kleinschalige landbouw.¹⁷⁰

• MEER WETEN?

- De planologische ruil met onderhandse overeenkomst is een instrument uit de VCRO en wordt wettelijk omschreven als ‘de omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied’.¹⁷¹ De herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil vindt zijn basis in het decreet Landinrichting van 2014.
- Op de website van het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt uiteengezet hoe men een erkenning als onroerend erfgoedgemeente verkrijgt, alsook worden de noodzakelijke documenten voor een aanvraag ter beschikking gesteld.¹⁷²
- Het Agentschap Onroerend Erfgoed biedt diverse handleidingen aan omtrent de herbestemming van onroerend erfgoed:
 - o ‘Eerst onderzoeken, dan herbestemmen. Een herbestemmingsonderzoek, hoe doe je dat?’ is een algemene handleiding omtrent het doorvoeren van een herbestemmingsonderzoek ten aanzien van onroerend erfgoed¹⁷³;
 - o ‘Naar een toekomst op maat. Het herbestemmen van een historisch waardevolle hoeve. Handleiding’ is een gids die je begeleidt naar de herbestemming van historisch waardevolle hoeves.¹⁷⁴
- In ‘Naar een nieuwe invulling voor leegstaand landbouwpatrimonium’ vind je goede voorbeelden van herbestemmingen van leegstaand landbouwpatrimonium (Stebo vzw)¹⁷⁵
- Stebo VZW ontwikkelde ook de brochure ‘Renoveren in Haspengouw’, die uitgebreid ingaat op alle aspecten van het renoveren van panden in het buitengebied. Ook voor vierkantshoeves worden richtsnoeren voor kwaliteitsvol renoveren geformuleerd.¹⁷⁶

¹⁷⁰ Toelichtingsnota bij het RUP, 7 maart 2006.

¹⁷¹ Art. 2.6.17 VCRO.

¹⁷² <https://www.onroerenderfgoed.be/nl/erkenningen> (18/04/2018)

¹⁷³ <https://issuu.com/vlaanderen-be/docs/7dc30707-622e-4c92-a634-a5fbb3ec7759> (18/04/2018)

¹⁷⁴ <https://issuu.com/vlaanderen-be/docs/5a26d3e5-4327-46d3-9c7c-fe56bd22d8fc> (18/04/2018)

¹⁷⁵ <http://herbestemminghoeves.stebo.be/mobile/index.html#p=72> (18/04/2018)

¹⁷⁶ <http://renoveren-haspengouw.stebo.be/mobile/index.html#p=1> (18/04/2018)

4. HOE KAN WONINGDELEN BETAALBAAR ZIJN?

• WONINGDELEN ALS BETAALBARE WOONVORM?

Woningdelen betekent niet automatisch goedkoper wonen. Vandaag zijn het vooral kapitaalkrachtige groepen die woningdeelprojecten willen en kunnen realiseren. Lokale besturen kunnen echter via diverse beleids- en rechtsinstrumenten de betaalbaarheid van deze nieuwe wooninitiatieven ondersteunen. Op die manier kunnen minder kapitaalkrachtige bewoners aansluiting vinden bij een bewonersgroep en kunnen woningdeelprojecten bijdragen aan de creatie van betaalbare woningen. Daarnaast bieden onderstaande instrumenten aan de Vlaamse steden en gemeenten de mogelijkheid om een regisserende rol op te nemen ten aanzien van gronden en/of panden die men, via de realisatie van een woningdeelproject, tot ontwikkeling wil brengen. Van belang is dat onderstaande tools veelal ook bruikbaar zijn voor (semi-)publieke overheden zoals gemeenten, OCMW's of kerkfabrieken, die woningdeelprojecten een plaats willen geven op hun percelen.

• TOOLS

- Het ter beschikking stellen van percelen via een **erfpachtconstructie**:
Wanneer je als lokaal bestuur een perceel in erfpacht geeft, behoudt de stad of gemeente hiervan de eigendom. De bewonersgroep betaalt in ruil een lage jaarlijkse erfpachtvergoeding (canon) aan de eigenaar. Dit is wettelijk verplicht. De vergoeding die in de meeste erfpachtvereenkomsten wordt bepaald staat in verhouding tot de huurwaarde van de grond. Bovendien wordt vaak overeengekomen dat de vergoeding tijdens de loop van de erfpacht zal worden aangepast aan de index.
- Het verschaffen van eigendom over gebouwen via een **opstalconstructie**:
Bij opstalconstructies is er geen wettelijke verplichting tot het betalen van een vergoeding, maar de partijen komen doorgaans wel een geïndexeerde periodieke vergoeding overeen.
- Niet enkel de lage vergoeding die moet worden betaald bij erfpacht- en opstalconstructies maakt deze rechtsfiguren financieel interessant. Men betaalt immers slechts een **registratierecht** van 2% van het totaal van de vergoedingen die moeten worden betaald aan de eigenaar, tegenover 7% op de verkoopprijs die zou verschuldigd zijn bij de verkoop van het perceel.
- Het incorporeren van woningdeelprojecten in de werking van een **Community Land Trust (CLT)**:
CLT's zijn non-profitorganisaties die uitdrukkelijk tot doel hebben sociaaleconomisch zwakkeren de mogelijkheid te geven een woning te verwerven. Ook woningdeelprojecten kunnen via dit concept worden ingeschakeld als betaalbare woonvorm. De CLT verwerft en behoudt de gronden, de woongroep verwerft de daarop gebouwde woonentiteiten, eventueel gekoppeld aan een vorm van aankoopsteun.¹⁷⁷ Wanneer zij later het woonproject verkopen, wordt het subsidiebedrag alsook een deel van de meerwaarde teruggestort aan de CLT: zo ontstaat een rollend fonds. Vrijgekomen gronden of panden kunnen vervolgens opnieuw ter beschikking worden gesteld aan lage-inkomensgroepen. Voor woningdeelprojecten is het van belang dat uiteraard ook andere functies dan wonen een plaats kunnen krijgen op de kavels van de CLT.

¹⁷⁷ De aankoopsteun kan diverse vormen aannemen, bvb. fiscale voordelen, premies en sociale leningen.

Bij voorkeur genereren zij een meerwaarde voor de lokale gemeenschap, zoals een buurtrestaurant. CLT's zijn bovendien meer dan een loutere erfpachtconstructie gezien zij het engagement van een groep bewoners om samen te leven en een aantal zaken collectief te organiseren kunnen structureren. De CLT coördineert de gebeurlijke renovatiewerken, begeleidt de kandidaat-bewoners in de overgang naar hun nieuwe woonsituatie en in de aanvraag van subsidies, alsook bij de latere verkoop van hun woning. Van belang is dat de lokale besturen die de gronden ter beschikking stellen bij dit alles nauw betrokken zijn, waardoor hun visie wordt meegenomen in de ontwikkeling van het woningdeelproject.

- Een samenwerking met de **sociale huisvestingssector**:
 - o Ter beschikking stellen van woningen binnen een WD-project aan sociaal verhuurkantoor
 - o Via de CBO-procedure kan men sociale woningen laten bouwen door private ontwikkelaars (waaronder initiatiefnemers van woningdeelprojecten), op gronden van deze ontwikkelaar. De 'opdracht' bestaat uit het ontwerp en de bouw van sociale woningen, samen met de verkoop van de grond die bij deze woningen hoort aan een SHM. Via een mededingingsprocedure zullen de uitvoerende ondernemers worden geselecteerd.
 - o Verhuren patrimonium SHM aan WD-groepen buiten de wachtlijst
 - o Proefomgeving experimentele woonvormen

- **AANDACHTSPUNTEN**

Erfpacht en opstal

- Erfpacht- en opstalconstructies stellen de bewonersgroep in staat om minder kapitaalkrachtige kandidaat-bewoners te betrekken bij het project en meer te investeren in de (collectieve delen van) het gebouw. Omtrent deze en andere zaken kunnen afspraken worden gemaakt die kunnen worden opgenomen in de erfpacht- of opstalovereenkomst. Zo kan een renovatieverplichting voor de woongroep worden opgenomen, waaraan elke bewoner moet voldoen naar eigen vermogen.
- Daar waar een erfpachtovereenkomst kan worden afgesloten voor maximaal 99 jaar, is men bij opstal gelimiteerd tot een periode van maximaal 50 jaar. Gedurende deze periode mag men gebouwen, werken en beplantingen in eigendom hebben op de grond van iemand anders.
- Lokale besturen die het perceel ter beschikking hebben gesteld, verwerven op het einde van de erfpacht de gebouwen die door de woongroep werden opgericht in principe zonder vergoeding.
- Wanneer men de woongroep wel wil vergoeden, dient men dit op te nemen in de overeenkomst. Ook bij een opstalconstructie zullen de gebouwen overgaan op de grondeigenaar, maar hier is de eigenaar wel verplicht de actuele waarde van de gebouwen te vergoeden, zelfs al werd dit niet bepaald in de opstalovereenkomst.

Community Land Trust

- De belangrijkste beperking van het CLT-model is van financiële aard: bij de opstartfase heeft men voldoende kapitaal nodig om het rollend fonds op te starten, waardoor men blijvend gronden ter beschikking kan stellen aan lage-inkomensgroepen. De belangrijkste inkomsten van CLT's zijn (lokale) overheidssubsidies, waardoor lokale besturen een belangrijke rol vervullen voor het welslagen van deze non-profitorganisaties. Daarnaast zullen lokale besturen, naast andere (semi) publieke actoren, ook diegene zijn die geschikte percelen dienen in te brengen in de CLT.

De samenwerking met sociale huisvestingsactoren

- De bewonersgroep van een woningdeelproject kan steeds beslissen woningen binnen woningdeelprojecten ter beschikking te stellen van een sociaal verhuurkantoor. SVK's verlenen voorrang aan personen met een hoge woonneed en zijn gebonden door een puntensysteem die de toewijzing van de sociale woning dicteert. Het principe van de vrijwilligheid dat centraal staat bij (de participatie aan) woningdeelprojecten zou gewaarborgd kunnen worden via het doorlopen van een voortraject met kandidaat-bewoners die interesse tonen in woningdelen. Gezien de zwakke sociaaleconomische positie waarin vele sociale huurders zich bevinden, valt bovendien winst te boeken wanneer bepaalde aspecten van begeleiding kunnen worden opgenomen door de woongroep.
- Hoewel sociale huisvestingsmaatschappijen gebonden zijn door (de chronologische toewijzing van) wachtlijsten, kunnen zij wel groepsgebouwen verhuren buiten het huurstelsel. Dit kan echter voor maximaal 1% van het patrimonium van de SHM en enkel indien duidelijk gemotiveerd wordt waarom de doelgroep niet binnen het reguliere sociale huurstelsel terecht kan. De SHM stelt in dit geval een woning ter beschikking van een VZW of OCMW, die de woning doorverhuurt. Hierdoor ontstaan mogelijkheden voor woningdeelprojecten binnen het sociale huurpatrimonium.
- Via de 'Constructieve Benadering Overheidsopdrachten' (CBO) kunnen woongroepen samen met de sociale huisvesting op een betaalbare manier (woningdeel)projecten ontwikkelen. De bewonersgroep kan in dit kader een aantal private woningen realiseren, naast een aantal sociale woningen die via de CBO-procedure tot stand komen. Voor de sociale woningen in het project kunnen de gewone toewijzingsregels blijven gelden. Wanneer de bewonersgroep bereid is gezamenlijke voorzieningen of activiteiten open te stellen voor alle bewoners, kunnen de sociale huurders participeren. Op deze manier kan een ruimere leefgemeenschap ontstaan, zonder dat er formeel een woningdeelproject tot stand komt binnen het gedeelte met sociale woningen.
- Via de creatie van de proefomgeving experimentele woonvormen heeft de Vlaamse Regering aan 28 pilootprojecten toegestaan af te wijken van belemmerende regelgeving. Zo kunnen proefprojecten onder andere afwijken van de toewijzingsregels ten aanzien van woningen in de sociale sector, vervat in titel 7 van de Vlaamse Wooncode. Op deze manier konden verschillende woningdeelprojecten worden gerealiseerd in samenwerking met sociale huisvestingsactoren.

• **VOORBEELDEN**

- Diverse lokale besturen en SHM's stelden reeds percelen ter beschikking van woningdeelprojecten via een erfpachtconstructie:

*Bij het **gemeenschappelijke Eco-Woonproject 'De Kop van Prado'** in Kortrijk werden aan de bewonersgroep vier opties geboden om de grondoverdracht te realiseren, waaronder erfpacht. Indien hiervoor werd gekozen, werd afgesproken dat de jaarlijkse canon zou worden berekend op basis van de verkoopprijs van de grond (870.000 euro). Concreet kwam dit neer op een te betalen jaarlijkse erfpachtvergoeding van 1.740 euro, voor een perceel met een capaciteit van 20 woongelegenheden*

*Bij het **cohousingproject 'De Sijs'** in Leuven werd een terrein in eigendom van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL) ter beschikking gesteld aan cohousers, die konden kiezen of ze de grond aankochten of in erfpacht namen. Tegen een jaarlijkse canon van 13.865 euro kozen zeven gezinnen voor erfpacht. Bij verkoop zou het terrein 965.000 euro waard zijn.*

*De sociale huisvestingmaatschappij 'De Noorderkempem' kocht **de voormalige kolonie van Merksplas** en stelde de woningen ter beschikking via een erfpacht voor 99 jaar, als alternatief voor sociale koopwoningen. Gezien het om een beschermde site gaat, wilde de SHM greep houden op de ontwikkeling: de bewoners kregen tien jaar de tijd om naar eigen vermogen een aantal verplichte renovatiewerken uit te voeren. Afhankelijk van de initiële staat van de woning betalen de bewoners een instapvergoeding alsook een jaarlijkse canon van ongeveer 700 euro.*

- Het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf SoGent wilde met het gemeenschappelijk woonproject in de Jean-Béthunestraat inspelen op het huidige woontekort en inzetten op gezinnen die binnen het bestaande woonaanbod moeilijk hun gading vinden. Hierom werd vooraf gestipuleerd dat:

*In het **gemeenschappelijk woonproject in de Jean-Béthunestraat** mocht geen enkel lid van de bouwgroep, alleen of gezamenlijk met een ander lid (of leden) van hetzelfde gezin van de bouwgroep, enig zakelijk recht hebben (eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) voor 100% op één of meer onroerende goederen in België, bestemd voor huisvesting, op het ogenblik van de aanvang van bewoning van het samenwoonproject door het gezin.*

- CLT Gent wenst een gemeenschappelijk woonproject te realiseren in samenwerking met een SHM:

*Met het **Meulestede Noord-project** wil CLT Gent een sociaal en gemeenschappelijk woonproject realiseren met 34 woningen, een gemeenschappelijke tuin en een ruimte met publieke functie voor de buurt. Ook een gemeenschappelijke fietsenberging en wasruimte werden vooropgesteld. Voor de grond sloot CLT Gent een langdurige erfpachtovereenkomst met het lokaal bestuur. Voor de bouw van de woningen werd een sociale huisvestingsmaatschappij aangesproken.*

- Diverse woningdeelprojecten nemen, in samenwerking met sociale huisvestingsactoren, deel aan de proefomgeving experimentele woonvormen:

- *Het cohousingproject **De Okelaar** stelt drie woningen ter beschikking via het lokale SVK. De bewoners kunnen binnen dit project gebruik maken van het gemeenschappelijk paviljoen, dat eveneens dienst doet als gemeenschapscentrum voor de buurt en de ruimere omgeving. Meer algemeen slaagt het project erin een mix te creëren van bewoners die woonentiteiten in eigendom hadden, huurders en sociale huurders. Bewoners met een verschillende financiële draagkracht kunnen zo participeren aan de leefgemeenschap*
- *Het **Paviljoen Maria** in Zemst betreft een project voor zes personen met een mentale ondersteuningsnood. Het gaat om jongeren die er quasi zelfstandig kunnen wonen in een gebouw met gemeenschappelijke leefruimte, keuken en tuin. Het OCMW, dat het paviljoen huurt, wil een samenwerking opzetten om de woonentiteiten eveneens te verhuren via een SVK.*
- *Het **Villa Fura** project in Tervuren heeft als doel levenslang wonen te realiseren met ondersteuning voor personen met een beperking. Dit in samenwerking met de SHM Elk zijn huis en diverse zorgpartners.*

- **MEER WETEN?**

- In opdracht van de Vlaamse Minister van Wonen werd een haalbaarheidsstudie uitgevoerd door CLT Gent, waarin naast een juridische analyse de potentiële meerwaarden en randvoorwaarden van de CLT-formule worden aangegeven¹⁷⁸.
- Meer informatie over de CBO-procedure vind je op de website van de VMSW¹⁷⁹.

178 http://cltgent.be/sites/default/files/Blauwdruk_Haalbaarheidsstudie_121119_Schermversie.pdf (18/04/2018)

179 <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-professioneel/Woningbouw-en-renovatie/Informatie-voor-priv%C3%A9-initiatiefnemers/Constructieve-benadering-overheidsopdrachten-CBO/CBO-algemeen> (18/04/2018)

5. WAT MET DE AUTO EN DE FIETS?

• INLEIDING

Initiatiefnemers van woningdeelprojecten ondervinden niet zelden moeilijkheden om hun project te verenigen met parkeernormen die worden opgelegd door de stad of gemeente.¹⁸⁰ De vaak compacte projectomvang en het intensieve ruimtegebruik, de gewenste kerngerichte locatie alsook de courante grondslag van de parkeernorm (het aantal woongelegenheden op de kavel) vormen de oorzaken van dit spanningsveld. Bovendien willen initiatiefnemers van woningdeelprojecten soms aan autodelen doen om via hun wooninitiatief een ecologische meerwaarde te realiseren.

Een belangrijke kanttekening bij het formuleren van parkeernormen is dat de kenmerken van het gebied waar men deze normen wil toepassen een richtinggevende factor behoort te zijn. In goed ontsloten kerngebied is het werken met een dwingende parkeernorm moeilijk te verenigen met de ruimtelijke flexibiliteit die gewenst is in deze gebieden. Ingevolge verdichtingsaspiraties zal de verplichte aanleg van private parkeerplaatsen bijgevolg kritisch moet worden bekeken. In perifere gebieden komt het realiseren van de noodzakelijke private parkeerplaatsen volgens deze visie minder problematisch over, gezien het minder goed ontsloten karakter. Een hogere parkeernorm die wordt gegarandeerd via een parkeerverordening kan hier werkbaar zijn, eventueel in combinatie met instrumenten die hieronder worden toegelicht.

Onderstaande suggesties om woningdeelprojecten op dit vlak te ondersteunen hoeven uiteraard niet los te staan van elkaar. Bovendien kunnen diverse instrumenten ook bruikbaar zijn ten aanzien van appartementsbouw en andere projecten, wanneer men hier bewust voor opteert.

• TOOLS

- Een **duurzaam mobiliteitsbeleid** stelt (individueel) autobezit in vraag en wil onnodig autogebruik verminderen. Wanneer je als lokaal bestuur op bepaalde delen van het grondgebied het autogebruik wil beperken, opteer je best voor een krappe parkeernorm die wordt opgelegd als maximum. Voldoende alternatieven voor de auto zijn dan wel noodzakelijk en parkeren in de publieke ruimte zal moeten worden gereguleerd, maar binnen dergelijk parkeerbeleid kunnen woningdeelprojecten eenvoudiger een plaats krijgen.
- Het verwerven van parkeer- of fietsstalplaatsen op een **naburig kavel**:
 - In volle eigendom
 - In vruchtgebruik
 - Via erfpacht
 - Via een recht van opstal
- **Autodelen en/of extra fietsenstallingen** als voorwaarde voor een verlaging van de parkeernorm.
- **Project-specifieke afwijkingen** op de parkeernorm, o.b.v. een voorstel van de bewonersgroep.
- Het opleggen van een **maximumnorm**, in combinatie met de regulering van publieke parkeerplaatsen.

¹⁸⁰ De parkeernormen geven aan hoeveel parkeerplaatsen moeten voorzien worden op de eigen kavel en hebben als primair doel de openbare weg te ontzien van een overtal aan geparkeerde voertuigen.

- De **parkeercoöperatieve** wordt veelal opgericht onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De bewoners van het woningdeelproject zijn aandeelhouder van de coöperatie, die eigenaar is van de parkeerplaatsen en/of deelauto's. De gebruikersrechten op de parkeerplaatsen worden verkocht aan de bewoners, die vaak gebonden zijn aan een lage maximumparkeernorm, waardoor privaat autobezit wordt tegengegaan en het gebruik van deelauto's gestimuleerd.

- **AANDACHTSPUNTEN**

- Parkeerplaatsen op naburige kavels liggen het beste **op wandelafstand** van het woningdeelproject.
- De **reductie van de parkeernorm** ten voordele van extra fietsstelplaatsen of deelauto's kan procentueel worden vastgelegd in een parkeerplan en/of -verordening.
- Het opleggen van een **maximumparkeernorm** moet gepaard gaan met:
 - o Voldoende alternatieven voor de auto: openbaar vervoer, fietsstalplaatsen, deelwagens
 - o Regulering van de publieke parkeerplaatsen: betalend parkeren, (al dan niet toekennen van) bewonerskaarten en/of parkeervergunningen, etc.
- Een **motiverende mobiliteitsnota** binnen de vergunningsprocedure verschaft duidelijkheid omtrent de redenen van een voorstel tot realisatie van minder parkeerplaatsen op de eigen kavel.
- **Garanties** kunnen worden bekomen via:
 - o Een erfpacht- of opstalovereenkomst, bijvoorbeeld dat de parkeerplaats op een naburig kavel enkel mag worden aangewend voor een deelauto.
 - o De statuten van de bouwgroep, bijvoorbeeld doordat de bewoners geen bewonerskaart kunnen krijgen om gratis te parkeren op straat bij een verlaagde parkeernorm.
 - o Een contract met de projectontwikkelaar, bijvoorbeeld door een verplichte aanleg van een standplaats voor een elektrische deelauto op te leggen, in combinatie met een verplichte uitbatingsperiode.
 - o De notariële akte, bijvoorbeeld door te voorzien in een verplicht lidmaatschap van de bewoners binnen een parkeercoöperatie en/of in de verplichting dat toekomstige bewoners eveneens moeten participeren.
 - o Een stedenbouwkundige verordening, die kan bepalen dat het geschetste mobiliteitsprofiel door de woongroep voor x-aantal jaar van kracht blijft, waarna door middel van evaluatie alsnog extra voorwaarden kunnen worden opgelegd, bijvoorbeeld in de vorm van een extra aankoop/huur van een parkeerplaats op een naburig kavel.
- Woningdeelprojecten een voorstel laten formuleren omtrent het aantal parkeerplaatsen vraagt van de lokale overheid een andere rol: eerder dan een getalsmatige toetsing o.b.v. de plannen zal op basis van overleg moeten worden bepaald of de parkeersituatie nu en in de toekomst voldoende beheerst kan worden. Het uitgangspunt van **zelforganiserend parkeren**, een governance model dat mogelijkheden biedt voor de parkeerflexibiliteit die woningdeelprojecten vragen, is dat de inschatting van de parkeerbehoefte voor lokale besturen veel moeilijker is dan voor (project)ontwikkelaars. Zij hebben immers zicht op het mobiliteitsprofiel van de bewonersgroep en kunnen op een flexibele manier voorzien in die parkeerbehoefte, bijvoorbeeld door overeenkomsten af te sluiten over het medegebruik van parkeerplaatsen of autodelen. De lokale overheid blijft echter een belangrijke rol spelen: zij dient immers het straatparkeren voldoende te reguleren zodat (project)ontwikkelaars verplicht zijn een goede inschatting te maken van de noodzakelijke private parkeerplaatsen.

- **VOORBEELDEN**

- De **gemeente Asse** omschrijft de realisatie van private parkeerplaatsen op een naburig kavel als volgt:

Indien het vereiste aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen niet kan worden aangelegd op eigen terrein kan het college van burgemeester en schepenen toelaten dat de parkeerplaats of fietsstelplaats wordt verkregen door het verwerven in volle eigendom, in erfpacht, met recht van opstal, in vruchtgebruik van een bestaande vergunde parkeerplaats en/of fietsstelplaats. Deze plaats dient te voldoen aan de voorwaarden van deze verordening, binnen de straal van 200m gemeten vanaf de perceelsgrenzen van de aanvraag.

- De **stad Gent** ondersteunt cohousingprojecten door toe te laten dat minder parkeerplaatsen mogen worden aangelegd indien wordt ingezet op extra fietsenstallingen en/of autodelen. Ook de verordening van **Rotselaar** hanteert een reductie van de parkeernorm indien aan autodelen wordt gedaan. Anderzijds hanteert men ter ontwikkeling van de Gentse Oude Dokken een maximumparkeernorm.

Autodelen reduceert de parkeernorm met 20%. Meer fietsenstallingen voorzien dan het bouwreglement van de stad oplegt, kan de parkeernorm met 10% verlagen. In ruil voor de reducties wordt in de statuten van de bouwgroep vastgelegd dat bewoners geen bewonerskaart kunnen krijgen om gratis te parkeren op straat. Gecombineerd kon men voor 11 woonunits komen tot een minimum van 5 parkeerplaatsen.

Aan de Oude Dokken in Gent kreeg men een parkeernorm van 0.8 parkeerplaatsen per woning opgelegd als maximum. Je wordt als bewoner lid van een parkeercoöperatieve die alternatieve oplossingen aanbiedt voor het private autogebruik, zoals elektrische deelauto's.

- De **stad Turnhout** gaf de projectontwikkelaar van de Niefhout-wijk een contractuele afwijkingsmogelijkheid.

Van de geldende parkeernorm kon worden afgeweken indien een standplaats met deelauto werd voorzien. Deze standplaats moet bovendien minstens acht jaar worden uitgebaat alsook ter beschikking staan van de bewoners van de omliggende wijken.

- De parkeerverordening van **Lier** formuleert een combinatie van zowel minimum- als maximumnormen.

In het kerngebied worden geen private parkeerplaatsen toegestaan die ontsluiten via het kerngebied. Zowel voor bewoners en bezoekers wordt zoveel mogelijk gewerkt met gebundelde publieke parkings, om het dubbelgebruik te maximaliseren. In een volgende zone, die het kerngebied omgeeft, gelden de minimumnormen als maximum. Zo wordt een overtal aan private parkeerplaatsen vermeden om de concurrentie met het openbaar vervoer te verminderen. In een volgende deelzone gelden zowel minimum- als maximumnormen, om te eindigen met een zone met louter minimumnormen.

- De parkeervoorwaarden in **Mechelen** ten aanzien van cohousingprojecten zijn afhankelijk van hun programma en doelgroep. Zij formuleren zelf een voorstel omtrent de benodigde parkeerplaatsen.

(...) voorgaande (parkeer)normen zijn niet van toepassing op cohousing. Een beschrijvende nota bij de (vergunnings)aanvraag dient een motivering te bevatten betreffende het voorgestelde aantal parkeerplaatsen.

- **MEER WETEN?**

- Het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid van de Vlaamse Overheid geeft een actueel overzicht van de stappen en instrumenten om een duurzaam parkeerbeleid tot stand te brengen.¹⁸¹
- 'Autodelen, een handboek voor lokale besturen', een handboek ontwikkeld door de Bond Beter Leefmilieu om autodelen te stimuleren bij lokale besturen.¹⁸²

¹⁸¹ <http://www.mobielvlaanderen.be/vademecums/parkeerbeleid/vademecum-totaal.pdf> (18/04/2018)

¹⁸² https://ec.europa.eu/energy/intelligent/projects/sites/iee-projects/files/projects/documents/momo_car-sharing_car_sharing_guidelines_for_public_authorities_nl_nl.pdf (18/04/2018)

6. KWALITATIEVE PROJECTEN WONINGDELEN: HOE KAN DAT?

• WAAROM KWALITEITSEISEN VOOR WONINGDELEN?

Woningdelen en andere collectieve woonvormen kunnen de verdichtingswens mee helpen realiseren. Eén van de risico's van verdichten is dat het woningenbestand inboet aan kwaliteit. Er bestaan in de VWC **kwaliteitsnormen** (waaronder bezettingsnormen) voor de een- en meergezinswoning (zelfstandige woningen) alsook voor de niet-zelfstandige (kamer)woningen. Voor nieuwe woonvormen - die vaak op gespannen voet staan ten opzichte van de geldende kwaliteitsnormen (om te beginnen wat betreft de bezettingsnormen) - bestaat er echter geen aangepast (formeel of informeel) kwaliteitskader. Sommige initiatiefnemers en lokale besturen zijn hier nochtans vragende partij voor.

Energie is een kwaliteitsaspect waarvoor de maatschappelijke aandacht de laatste jaren enorm is toegenomen. Woningdeelprojecten streven vaak **ecologische duurzaamheid** na. Ook hier kunnen zij een maatschappelijke meerwaarde betekenen en bijdragen aan een kwalitatievere woonomgeving door hun kleinere voetafdruk (hogere dichtheid), hergebruik van het patrimonium, collectieve aankoop van energievoorzieningen en regenwateropslag, enz. Opnieuw bestaan er echter geen specifieke normen/criteria om de ecologische inslag van woningdeelprojecten meetbaar te maken.¹⁸³

Kwaliteit nastreven gebeurt niet enkel op het niveau van het project of het gebouw. Ook de (directe) omgeving mag door verdichting niet aan (beeld)kwaliteit inboeten. Op het volledige of gedeeltelijke grondgebied van de gemeente of stad kunnen daarom maatregelen worden getroffen om verdichting op een kwalitatieve wijze toe te passen. Dit kan door bijvoorbeeld specifieke kwaliteitseisen op te nemen in algemene bouwverordeningen, een kwaliteitskader op te stellen of dorpsgezichten te beschermen waarbij rekening gehouden wordt met de meerwaarde die woningdeelprojecten kunnen betekenen.

• TOOLS

Naast visiebepalende **beleidsplannen**, uitvoerende **RUP's** en **stedenbouwkundige verordeningen** - waarin gemeenschappelijke ruimten kunnen worden benoemd en definities voor woningdelen kunnen worden opgenomen - en operationele beleidskaders (zoals **kwaliteitskaders** en **beeldkwaliteitsplannen**), bestaan er ook **meer project gebonden instrumenten** waarin **kwaliteitseisen** kunnen worden opgelegd aan woningdeelprojecten.

- Er bestaan ook formele **overleg- of onderhandelingsmomenten** die initiatiefnemers kunnen vragen aan (vertegenwoordigers van) het gemeentebestuur in het bijzijn van alle instanties die nuttig advies kunnen verlenen. Dit kan in een **projectvergadering**.

*De initiatiefnemer kan ter voorbereiding van een vergunningsaanvraag, als een realistische projectstudie voorhanden is, de bevoegde overheid (...), verzoeken een projectvergadering te organiseren met de adviesinstanties (...). De projectvergadering beoogt de procedurele afstemming tussen de betrokken overheden en de bespreking van de eventueel nodig of nuttig geachte projectbijsturingen. De bevoegde overheid (...) kan op eigen initiatief of op verzoek van de initiatiefnemer, derde belanghebbenden uitnodigen op een projectvergadering.*¹⁸⁴

- Door **voorwaarden/lasten** te hangen aan de stedenbouwkundige/verkeersvergunning kunnen projecten aan kwaliteit winnen.

¹⁸³ Van den Houte K., Ryckewaert M., Delbeke B., Oosterlynck S. (2015), Gemeenschappelijk wonen, Steunpunt Wonen.

¹⁸⁴ Art. 8 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, B.S. 27.08.2014

- **Projectdefinities** die worden opgemaakt in het kader van een wedstrijd/projectoproep, of privaat-publieke samenwerkingen (PPSen), ... kunnen duidelijke afspraken vastleggen omtrent de gewenste kwaliteit van een woningdeelpject. Zo'n projectdefinitie i.v.m. nieuwe woonvormen wordt vooraf goedgekeurd door een collegebesluit. Zo houdt de gemeente het project zolang mogelijk in eigen beheer en bewaakt ze de kwaliteit ervan.
- **Contractuele verbintenissen** (zoals convenanten, contracten, samenwerkingsovereenkomsten, projectovereenkomsten of notariële akten) kunnen worden opgemaakt (met privéontwikkelaars of initiatiefnemers van (grote) woningdeelpjecten) inclusief clausules of waarborgen omtrent de kwaliteit en het beheer van de publieke en/of gemeenschappelijke ruimte.

• AANDACHTSPUNTEN

- Een 'technisch (kwaliteits)toetsingskader' lijkt flexibeler dan de meeste planningsinstrumenten. Het ene sluit het andere niet uit. Men kan een toetsingskader uittesten en dan verankeren in een juridisch meer afdwingbare stedenbouwkundige verordening.
- Laat vastgeroeste regels in verkavelings- of stedenbouwkundige vergunningen los (zoals maximum bouwdiepte, 3m bouwvrije zone, maximale bouwhoogte,...) en kijk meer naar de integrale kwaliteit van de projecten. En/of voorzie in beleidsdocumenten steeds een uitzonderingsmogelijkheid voor nieuwe woonvormen die evenwel goed geargumenteed moet worden.
- Stedenbouwkundige voorwaarden en lasten kunnen ook (beter) voorafgaand aan de aanvraag van de vergunning worden onderhandeld. Initiatiefnemers kunnen aangemoedigd worden om een studie bureau onder de arm te nemen en een masterplan op te maken met in acht name van de randvoorwaarden in verband met kwaliteit die lokale besturen (liefst vooraf) formuleren om tegemoet te komen aan hun specifieke eisen.
- Bewoners kunnen worden aangemoedigd om een 'algemeen reglement' of een charter te hanteren waarin het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes wordt omschreven. Lokale besturen kunnen hieromtrent een template aanreiken (zie ook Samenhuizen vzw). Er dient ook een handhaving worden vastgelegd in de aktes indien de voorwaarden niet worden gerespecteerd.

• VOORBEELDEN

Steden en gemeenten maken extra kwaliteitsnormen op voor woningen op hun grondgebied voor nieuwbouw en op basis van stedenbouwkundige verordeningen. De bestaande kwaliteitsnormen zijn echter enkel gericht op een- en meergezinswoningen en kamerwoningen. **Voor andere woonvormen zoals woningdelen bestaan er geen specifieke kwaliteitsnormen.** Ten gevolge daarvan blijven onduidelijkheden bestaan in hoofdte van zowel besturen als van 'samenhuzers'.

- In de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen (2015) voorziet de stad in afwijkingsmogelijkheden voor cohousingprojecten op de regels aangaande minimale oppervlakte van ruimten, opdelingsregels en parkeervoorzieningen. Cohousingprojecten hebben een dermate specifieke aanpak en eigenschappen die een eigen regelgeving nodig hebben.

Art 46, §1: Cohousingprojecten dienen niet te beantwoorden aan de artikels over woonkwaliteit of opdelen van woningen. De woonkwaliteit zal beoordeeld worden op het gehele gebouw, niet op de units afzonderlijk.

- In Mechelen heeft in een cohousingproject elke unit recht op een domicilienummer (Art. 46, §2)

- In Halle werd 'een algemeen **kwaliteitskader meergezinswoningen**' goedgekeurd dat van toepassing is op het **opdelen van een gebouw of woning tot meergezinswoning, nieuwbouwmeergezinswoningen of de wijziging van het aantal woongelegenheden in een bestaande meergezinswoning**, ... Op provinciaal niveau houdt de deputatie rekening met dit kwaliteitskader op voorwaarde dat het duidelijk geformuleerd en gecommuniceerd werd.

Volgende woonvormen worden uitgesloten:

zorgwoningen; hotelinrichtingen, gastenkamers,... in het kader van toerisme; kamers, slaapzalen,... die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats zoals bejaardentehuizen, verpleeginrichtingen, internaten, kindertehuizen, kloosters, verblijven voor seizoensarbeiders; kamerwoningen; sociale woningbouwprojecten van de door de Vlaamse overheid erkende sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het is op het eerste zicht niet duidelijk of woningdelen onder het toepassingsgebied valt, of als een uitzondering wordt beschouwd. Het kwaliteitskader vermeldt wel dat:

- *elke wooneenheid minstens over één afzonderlijke slaapkamer moet beschikken.* Dit stemt overeen met de voorwaarde van 'één minimum private leefruimte' in de decretale definitie van de Proefomgeving Experimentele Woonvormen (zie 4.0.3). Deze voorwaarde is echter niet van toepassing voor de woonkamer of andere leefruimtes, zodat men kan afleiden dat die ruimtes gemeenschappelijk kunnen zijn;
- *Indien buitenruimte niet privaat kan voorzien worden, er de mogelijkheid is om met deze minimum oppervlakte een gemeenschappelijke buitenruimte te creëren, mits bereikbaar via de gemeenschappelijke delen.* Er wordt niet gepreciseerd welke deze gemeenschappelijke delen zijn. Eerder in de tekst is er enkel sprake van een *gemeenschappelijke inkomhal*;
- *er oppervlakenormen gelden in functie van het aantal slaapkamers die, net als in de kwaliteitsnormen van de VWC, geen rekening houden met gemeenschappelijke leefruimtes.*

Hieruit kunnen we besluiten dat dit kwaliteitskader er vooral op gericht is – zoals de doelstelling omtrent de oppervlakenorm ook preciseert – het vrijwaren of beschermen van eengezinswoningen eerder dan het faciliteren van nieuwe woonvormen. Eventueel horen de nieuwe woonvormen onder de noemer 'collectieve verblijfplaats' en zouden ze dus als uitzondering kunnen worden beschouwd, waardoor ze niet onder het algemeen kwaliteitskader meergezinswoningen vallen.

De meeste **algemene bouwverordeningen**, zoals deze van Leuven, nemen kwaliteitsvereisten op.

- De algemene bouwverordening van de stad Leuven (2013) voorziet ook kwaliteitsvereisten waaraan de verschillende woonentiteiten - kamers en woning(en) - van een opgedeelde woning moeten voldoen. In het geval van het opdelen van de woning om studenten te huisvesten volstaat **een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning**.

Een eengezinswoning kan opgedeeld worden in een gezinswoning en maximaal 3 kamers of één andere woongelegheden. De "Kotmadam-formule" is een tijdelijke vergunning waarmee de stad eigenaars van een woning de kans wil geven om zonder ingrijpende verbouwingswerken maximaal 3 kamers of één andere woning aan studenten (en enkel alleen aan hen) te verhuren in de eigen woning. (...). Deze formule laat toe om een aantal voorzieningen van de hoofdwoongelegheden gemeenschappelijk te laten gebruiken door de bewoners van de hoofdwoongelegheden en de bewoners van de andere woongelegheden.

*De gemeenschappelijk te benutten voorzieningen kunnen zijn: keuken, sanitair, gang, berging, buitenruimte en leefruimte. Daarnaast zijn er enkele belangrijke voorwaarden rond kwaliteit vnl. wat betreft de beschikbare binnen- en buitenruimte om op te delen en de minimum vloeroppervlakte van slaap- en leefruimte(s).*¹⁸⁵

Kwaliteitskamers worden al eens (tijdelijk) opgericht als jury voor de beoordeling van wedstrijdontwerpen. Zij hanteren een kwaliteitstoets bestaande uit vooraf vastgelegde criteria. We vinden in Vlaanderen ook enkele voorbeelden van 'vaste' kwaliteitskamers.

- Zo bestaan er in Oost- en West-Vlaanderen reeds provinciale kwaliteitskamers Ruimtelijke Ordening¹⁸⁶ voor (grote) projecten in de publieke ruimte. Voor sommige vergunningsplichtige projecten kunnen er subsidies worden verkregen (bv. in het kader van een PDPO, Programma voor Plattelandsontwikkeling) en is het advies van zo'n kwaliteitskamer verplicht. Ook intergemeentelijk worden kwaliteitskamers opgericht. Het advies van een kwaliteitskamer is (nog) niet (altijd) verplicht, maar lijkt aangewezen voor woningdeelprojecten.

De doelstelling van de Provinciale Kwaliteitskamer is het verhogen van ruimtelijke kwaliteit van bouw- en infrastructuurprojecten op het platteland. De huidige kwaliteitskamers richten hun toetsing vooral op:

- o een goede projectdefinitie met duidelijke omschrijving van de kwaliteitsdoelstellingen;
 - o een goede selectieprocedure voor het aanduiden van ontwerpers/vormgevers;
 - o de vormgeving;
 - o de samenhang met de stedenbouwkundige, historische en landschappelijke context;
 - o de publieke toegankelijkheid;
 - o de communicatie met bewoners en betrokkenen;
 - o duurzaamheid.¹⁸⁷
- De Intergemeentelijke Kwaliteitskamer Ruimtelijke Ordening (IKRO) van de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK) beschikt over een kwaliteitskader waaraan grote projecten van privé-ontwikkelaars maar ook cohousing-projecten worden getoetst. Deze toets gebeurt voorafgaand aan de vergunningsaanvraag en op initiatief van de gemeenten. Behalve de bestemming, komen ook de inbedding van het project in zijn omgeving, de doelstellingen van het project, potenties en knelpunten en het programma van eisen aan bod. Momenteel zoekt de IKRO een oplossing voor een voor de gemeente betaalbare bijdrage. Er wordt momenteel een bijdrage per project gevraagd waardoor gemeenten afgeschrikt worden en te weinig beroep doen op de IKRO. De beoordeling door de IKRO gebeurt ad hoc/per locatie en er kunnen groenquota's, aanleg speelzones,... enz. worden opgelegd in ruil voor afwijking van bouwprofielen.

185 Tijdelijke vergunning voor de opdeling van de eigen gezinswoning: handleiding voor de aanvrager van de "formule kotmadam".

186 De Provinciale kwaliteitskamer is een adviesgroep van experts uit verschillende sectoren die adviseert over de ruimtelijke kwaliteit van de open ruimte i.v.m. mobiliteit, de publieke ruimte, beeldkwaliteit en erfgoed. Bij vergunningsplichtige projecten is een advies van de kwaliteitskamer sterk aanbevolen voor de goedkeuring van het project. Bron: <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/platteland/provinciale-kwaliteitskamer.html>, 20.02.2018.

187 <https://www.vlm.be/nl/SiteCollectionDocuments/IPO/IPO%20adviezen/advies%20kwaliteitskamers%20op%20het%20platteland.pdf>, 20.02.2018.

De gemeente Herselt lanceerde i.s.m. de IOK een project dat eruit bestaat een inventaris op te maken van waardevolle gebouwen op haar grondgebied en dit in samenwerking met de bewoners. Het proces voor de opmaak van de inventaris is gelijkaardig aan dat van de gemeente Landen, waar het aanleiding gaf tot een RUP 'Zonevreemde woningen'. Een selectie van de inventaris werd door het gemeentebestuur van Herselt bekrachtigd. Voor deze gebouwen zal een kwaliteitstoets van de IKRO - voorafgaand aan de stedenbouwkundige vergunning - moeten worden aangevraagd. Ook met betrekking tot onroerend erfgoed zullen de projectaanvragers verplicht worden de kwaliteitstoets te doorlopen. De output van de voorwaarden die worden opgelegd zijn een verzameling van stedenbouwkundige lasten. Cohousingprojecten zouden ook opgenomen kunnen worden in de lijst van projecten die aan de toets worden onderworpen.

Soms kunnen **checklists** soelaas bieden om de kwaliteit van (grote) projecten – en cohousing-projecten in het bijzonder, met hun specifieke kwaliteitsvereisten – te beoordelen.

- In Londerzeel wordt zo een 'Checklist voor grotere woonprojecten' gehanteerd. Vanuit de doelstellingen om het woonaanbod te diversifiëren moedigt men via de checklist ook nieuwe woonvormen aan. Zo wenst de gemeente:

Experimenten met verschillende samenwoonvormen te hanteren bij het ontwikkelen van de verschillende bouwblokken. Zoals cohousing, coöperatieve woningbouw en bouwgroepen (Vlaamse Bouwmeester).

De gemeente neemt zich voor om te bekijken of bepaalde activiteiten geen gebruik kunnen maken van dezelfde ruimtes. Gemeenschappelijke functies/ruimtes geven een meerwaarde voor de bewoners. Daarnaast stelt ze zich tot doel te werken met *privaat groen, semi privaat groen en openbaar groen en de nodige initiatieven te nemen dat hiervoor een draagvlak is bij de toekomstige bewoners.*

Steden en gemeenten gebruiken **beeldkwaliteitsplannen** om inrichtingsprincipes en kwaliteitseisen vast te leggen voor delen van of het volledige grondgebied van een gemeente of stad. Omdat woningdeelpjecten door hun omvang een belangrijk impact kunnen hebben op de beeldkwaliteit van een gebied, zijn deze plannen ook een belangrijk beleidskader waaraan woningdeelpjecten moeten worden afgetoetst.

- De stad Lommel heeft, naast een algemeen beeldkwaliteitsplan 'Lommel en zijn energielandschap' (2011), voor elk van haar deekernen een beeldkwaliteitsplan opgesteld (2011-2014).

In het beeldkwaliteitsplan wordt onderzocht wat de kwaliteiten van Lommel zijn en op welke manier nieuwe of toekomstige ontwikkelingen hiermee verzoend kunnen worden. Op deze manier wordt er een duurzame visie voor de stad ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) is in de eerste plaats bedoeld als inspirerend document, maar is daarnaast ook belangrijk als beheers- en toetsingsinstrument. Het doel van het beeldkwaliteitsplan (BKP) is om vanuit de identiteit van de stad, het gehucht en zijn omgeving, de belangrijkste cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. Een beeldkwaliteitsplan enthousiasmeert en maakt ons bewust van de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit die er is en die behaald kan worden, ook bij nieuwe ontwikkelingen.¹⁸⁸

¹⁸⁸ <https://www.lommel.be/product/322/beeldkwaliteitsplan-bkp> ,11.01.2018.

- De stad Antwerpen beschikt over een beeldkwaliteitsplan Groene Singel (2012).¹⁸⁹

Het is een handboek met ontwerprichtlijnen voor ontwerpers van allerlei deelprojecten binnen de strategische ruimte Groene Singel. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de spelregels voor landschap, infrastructuur en bebouwing en volgt daarmee dezelfde opbouw als de 11 concepten uit de stedelijke visienota. Het beeldkwaliteitsplan heeft als doelstelling om meer eenheid te brengen in de gefragmenteerde ruimte tussen binnen- en buitenstad.

Lokale besturen wensen op een transparante manier **woningdeelprojecten** te **verduurzamen**. Gemeenten worden immers niet altijd (meteen) op de hoogte gebracht van een verkoop/verhuur. Daarom is het noodzakelijk om garanties in te bouwen en contractueel vast te leggen. Lokale besturen kunnen de garantie vastleggen dat het woningdeelprojecten blijven, door projectgebonden alternatieven te hanteren voor stedenbouwkundige lasten en voorwaarden (zie ook 3.4).

- Zo stelde een openbaar bestuur een model van samenwerkingsovereenkomst op tussen de projectontwikkelaar en het bestuur. Op deze manier biedt het een transparant alternatief voor projectgebonden voorwaarden en lasten. In deze overeenkomst – die (voorlopig enkel) geldt voor projecten ter realisatie van groepen assistentiewoningen maar die evengoed zou kunnen gehanteerd worden voor cohousing- projecten – garandeert het openbaar bestuur de duurzaamheid van het project zodat de (nieuwbouw)woningen altijd assistentiewoningen zullen blijven. De ontwikkelaar verbindt zich ertoe om in de basisakte met betrekking tot alle woningen die zullen gerealiseerd worden in de zone x een bepaling op te nemen die tot gevolg heeft dat deze woningen enkel kunnen gebruikt worden als ‘assistentiewoning’.

Zo een bepaling kan worden omschreven als:

“De koper/huurder/begunstigde van het zakelijk recht (vermelden wat van toepassing is) verbindt zich ertoe het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze akte enkel te gebruiken, te verhuren of op enigerlei wijze ter beschikking te stellen als ‘assistentiewoning’.”

Op die manier wordt vermeden dat bij verkoop (én bij verhuur) de bestemming van de woningen wijzigt. In geval van niet-nakoming van de overeenkomst wordt in de overeenkomst een (hoge) boete vastgelegd per woning die geen assistentiewoning meer is. Dit kan inspirerend werken voor woningdeelprojecten. Bovendien kunnen in een dergelijke samenwerkingsovereenkomst ook kwaliteitsaspecten worden opgenomen (zie hoofdstuk 5).

• MEER WETEN?

- VMSW, C2017¹⁹⁰, Ontwerpleidraad sociale woningbouw, Planfunctionaliteit¹⁹¹.
- Samenhuizen vzw (2013), Items die kunnen opgenomen worden in een charter (zie bijlage 5)

¹⁸⁹ http://www.stadindialoog.be/sites/default/files/documenten/Beeldkwaliteitplan_Groene_Singel_principenota_juli_2012.pdf, 12.01.2018.

¹⁹⁰ ontwerp-/constructienormen voor sociale woningbouw.

¹⁹¹ https://www.vmsw.be/Portals/0/objects/Woningbouwrenovatie/ontwerprichtlijnen%20en%20normen%202017%20c/ontwerprichtlijnen_sociale_woningbouw_2017_def.pdf (18/04/2018)

SYNTHESE: CHECKLISTS EN BELEIDSAANBEVELINGEN

• VOORAF

In het voorgaande werd uitgebreid in kaart gebracht welke tools en instrumenten uit het ruimtelijk ordenings- en omgevingsrecht er voorhanden zijn om woningdeelprojecten te faciliteren, stimuleren en/of vergunnen. Daarnaast werd er ook verkend hoe woningdelen bijvoorbeeld via de overdracht van zakelijke rechten meer betaalbaar kan zijn en hoe dit voor lokale besturen ook handvaten geeft om bij dit soort overdrachten contractuele garanties in te bouwen dat woningdeelprojecten op langere termijn ook woningdeelprojecten blijven.

In de verschillende strategieën hebben we gezien hoe gepoogd wordt om een kader te bieden voor de toelaatbaarheid en kwaliteit van woningdeelprojecten. Het gaat om de vraag of er met het project een goede ruimtelijke ordening wordt gerealiseerd. Een 'goede ruimtelijke ordening' heeft betrekking op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht, maar heeft ook betrekking op de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op die manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. Aangehaalde voorbeelden zijn locaties waar meergezinswoningen worden uitgesloten, maar woningdeelprojecten, omwille van diverse meerwaarden zoals vermeld in de tools en voorbeelden bij de strategieën, eventueel toch toelaatbaar zouden kunnen zijn.

• CHECKLIST MET RUIMTELIJKE ASPECTEN VAN WONINGDELEN

In dit afsluitende deel brengen we een **checklist met ruimtelijke aspecten** samen op basis waarvan een vergunningverlenende overheid kan besluiten om een woningdeelproject toe te laten. Zoals we gezien hebben bestaan er verschillende stedenbouwkundige tools om dit te doen, die gaan van visievormende tot uitvoeringsgerichte instrumenten (van beleidskader tot RUP of stedenbouwkundige verordening). De checklist met ruimtelijke aspecten bevat dus elementen die vooral in deze ruimtelijk ordeningsinstrumenten kunnen vastgelegd worden. Bij de strategieën vind je in meer detail terug welke elementen het best passen bij een bepaald instrument. Een bestuur kan de checklist dus zowel gebruiken wanneer het een visie wilt uitwerken voor woningdelen in een beleidsplan of beleidskader, maar even goed wanneer het werkt aan een (thematisch) RUP of zich over een concrete vergunningsaanvraag moet buigen. In een ideaal scenario wordt een beleid uitgewerkt waarin de visie op woningdelen wordt verankerd van visie tot vergunning.

• CHECKLIST MET INTENTIONELE EN SOCIALE ASPECTEN: (CONTRACTUELE) GARANTIES VOOR WONINGDELEN

Daarnaast worden er ook **intentionele en sociale aspecten** aangehaald, zoals de wens dat een woningdeelproject gedragen wordt door een groep van betrokken bewoners, de realisatie van betaalbaar wonen, het voorzien van zorgfuncties en intergenerationeel wonen. Voor deze overwegingen van niet-ruimtelijke aard, die wel van belang kunnen zijn bij de afweging om al dan niet een vergunning toe te staan, speelt het gegeven dat besturen zekerheid willen verkrijgen of behouden omtrent de effectieve realisatie ervan. Het gaat dan om de mate waarin het project de voornoemde meerwaarden duurzaam in de praktijk brengt. Concreet worden voorwaarden genoemd van intentionele en sociale aard zoals het bestaan van een bewonersgroep, een effectieve bewoning gedurende een bepaalde termijn, een regeling omtrent het beheer van de gemeenschappelijke delen, enzovoort.

Wanneer het **bestuur zelf eigenaar** van de site of het pand is dat wordt overgedragen aan een woningdeelgroep, dan kunnen deze aspecten via contractuele constructies vastgelegd worden.

Voorbeelden hiervan zijn de erfpacht, een voorkeepsrecht, boeteclausules of een recht van wederinkoop. Hierdoor houdt het bestuur de controle of het beheer over een langere termijn in handen of kan het minstens contractuele voorwaarden formuleren omtrent de invulling van de site of het pand.

Wanneer het **bestuur geen eigenaar** is, voorziet de VCRO in de mogelijkheid om aan het toestaan van de vergunning voorwaarden te verbinden. De regelgeving laat het opleggen van voorwaarden zoals hierboven vermeld toe wanneer de aangevraagde vergunning daardoor voor de vergunningverlenende overheid aanvaardbaar wordt. Deze voorwaarden zijn echter beperkt tot ruimtelijke (orderings)aspecten. Voor het opleggen van sociale of intentionele aspecten ontbreekt momenteel een decretale basis, ook al wordt de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen in de vergunningspraktijk ruim(er) ingevuld.

Hoger werden de mogelijkheden en beperkingen van beleidsovereenkomsten in dit kader besproken (zie 3.8). Een duidelijke rechtsgrond, onder de vorm van een decretale omkadering van een beleidsovereenkomst voor woningdelen, zou aan lokale besturen toelaten om de intentionele en sociale aspecten van woningdeelprojecten te verankeren. Gezien de tekortkomingen van het Gemeentedecreet op dit punt, kunnen beleidsovereenkomsten die vandaag worden afgesloten op grond van een gemeentelijk reglement geen beperkingen formuleren omtrent het genot en de inrichting van (gemeenschappelijke) ruimten. Net deze kunnen echter bijdragen tot de bestendiging van woningdeelprojecten op lange termijn. Binnen het voorontwerp van het Instrumentendecreet krijgen zgn. activiteitenconvenanten reeds een decretaal kader, wat inspiratie kan bieden voor een analoog instrument omtrent woningdelen. Anderzijds kan de Vlaamse overheid overwegen om in de VCRO een rechtsgrond te bieden om deze garanties te incorporeren in voorwaarden bij een vergunning. Daarmee zou aansluiting worden gemaakt bij het uitgangspunt van de VCRO dat een 'goede ruimtelijke ordening' niet alleen betrekking heeft op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, maar ook rekening houdt met onder meer de economische en sociale gevolgen.

• AANDACHTSPUNT BIJ DE CHECKLISTS

Een belangrijk aandachtspunt bij dezen twee checklists is dat er gewaakt moet worden over een evenwichtig kader voor woningdeelprojecten. Immers, wanneer het bestuur woningdeelprojecten wilt stimuleren, faciliteren en vergunnen, moet er een evenwicht gevonden worden tussen enerzijds het vastleggen en bewaken van de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarden die men minimaal van die projecten verwacht, en anderzijds het bieden van voldoende mogelijkheden aan initiatiefnemers.

De checklists zijn dus geen recept dat in elk geval gevolgd moet worden. Het is eerder een menukaart van items die ter beschikking staan van het bestuur, en waaruit de voor het bestuur essentiële elementen gekozen kunnen worden, in functie van het woningdeelbeleid dat men wilt voeren. Een accumulatie van voorwaarden moet daarbij vermeden worden omdat dit eerder remmend dan faciliterend zal werken. Uiteraard zijn de randvoorwaarden met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening essentieel en noodzakelijk.

1. CHECKLIST MET RUIMTELIJKE ASPECTEN VAN WONINGDELEN

Volgende ruimtelijke aspecten - op macro, meso en micro-schaal - zijn van belang bij het uitwerken van tools en instrumenten in het ruimtelijke orderings-, omgevings- en vergunningenbeleid van de gemeente:

• RUIMTELIJKE ASPECTEN OP MACRO-SCHAAL

d.i. op schaal van de **gemeente of stad** en zelfs daar buiten (**intergemeentelijk, stadsregio,...**)

- Mobiliteit: bereikbaarheid met openbaar vervoer en fiets, fietsvoorzieningen, gedeelde parkings, autodelen, ...
- Voorzieningenniveau: aanwezigheid van gemeenschapsvoorzieningen
- Gebiedskarakteristieken: zoals open/gesloten bebouwing, landelijke (door)zichten, ...
- Technische installaties (gemeenschappelijke water-, afval- of energievoorzieningen) ter beschikking van stad of gemeente (bv ontlast de gemeente om bijkomende / zwaardere nutsvoorzieningen aan te leggen)
- ...

• RUIMTELIJKE ASPECTEN OP MESO-SCHAAL

d.i. op schaal van de **buurt**

- Het hergebruik van waardevolle gebouwen
- De heropleving van de buurt
- Beeldkwaliteit
- Homogeen beeld / Coherent geheel bij uitbreiding en/of bij nieuwbouw van extra woonegelegenheden en/of gemeenschappelijke ruimtes
- Bijdrage aan de diversiteit in woontypologie
- De mobiliteitsimpact van het woningdeelproject gezien het zeer waarschijnlijk om een verdichting gaat bv. inclusief parkeren
- De functionele inpasbaarheid: conflicten vermijden met ander functies en activiteiten
- Collectieve buitenruimte (groen, volkstuintjes, speelruimte, ...) die publiek toegankelijk is
- Collectieve binnenruimte (bv gemeenschapslokaal dat ook openstaat voor de buurt)
- Parkeerruimte open voor de buurt
- Technische installaties (gemeenschappelijke water-, afval- of energievoorzieningen) ter beschikking van de buurt
- ...

• RUIMTELIJKE ASPECTEN OP MICRO-SCHAAL

d.i. op schaal van de **site**

- De leef- en woonkwaliteit. Pas specifieke kwaliteitsnormen toe voor collectieve woonvormen verschillend van de normen voor individuele woningen:

- Bezettingsnormen: soepelere bezettingsnormen voor de private delen in ruil voor de gemeenschappelijke delen. De private delen van cohousing-projecten kunnen immers kleiner zijn indien gemeenschappelijke (binnen- of buiten)ruimte erbij wordt beschouwd.
 - Akoestische normen,
 - Isolatie-normen,
 - Brandnormen,
 - E.a. specifieke vereisten voor private en gemeenschappelijke ruimtes;
 - Vastleggen van een minimum en/of een maximum aantal woonentiteiten in functie van aanvaardbare dichtheid en voldoende meerwaarde in vergelijking met individuele woningen;
 - De minimum (of zelfs een maximum) oppervlakte aan private buiten- en binnenruimtes vastleggen (zeker bij GW);
 - De minimum oppervlakte van gemeenschappelijke buiten- en binnenruimtes (leefruimtes, bergplaatsen,...) vastleggen;
 - Een % gemeenschappelijke en private oppervlakte (binnen en buiten);
 - De fysische link (niet enkel visueel) tussen private en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimte;
 - ...
- **RUIMTELIJKE ASPECTEN OP MICRO-SCHAAL SPECIFIEK BIJ OPSPLITSING**
- De minimale oppervlakte die een eengezinswoning moet hebben om opgesplitst te kunnen worden
 - Een minimale (gemeenschappelijke) binnen- en buitenoppervlakte noodzakelijk aanwezig voor beide/alle woonentiteiten, na de opsplitsing
 - ...
- **RUIMTELIJKE ASPECTEN OP MICRO-SCHAAL SPECIFIEK BIJ HERGEBRUIK VAN BESTAAND (WAARDEVOL OF BESCHERMD) PATRIMONIUM**
- Restricties op uitbreidingen tenzij om functionele redenen (bv gemeenschappelijke technische installaties) eventueel onder de voorwaarde dat ze een meerwaarde opleveren voor de buurt of gemeente
 - Eventueel een maximum aan private buitenruimte indien men vertuining of percellering van het landschap wilt vermijden
 - ...
- **RUIMTELIJKE ASPECTEN OP MICRO-SCHAAL SPECIFIEK VOOR DUURZAAMHEIDSASPECTEN (KWALITEIT)**
- Duurzaamheid van de (gemeenschappelijke) technische installaties
 - Energievoorziening
 - Afvalverwerking
 - Regenwateropslag en waterbuffering / verwerking afvalwater
 - ...
 - Energieprestatie
 - E-peil, S-peil, BEN, Passief, ...

2. CHECKLIST - SOCIALE EN INTENTIONELE ASPECTEN VAN WONINGDELEN: (CONTRACTUELE) GARANTIES VOOR WONINGDELEN/ PROJECTOVEREENKOMST

Volgende elementen kunnen contractueel vastgelegd worden tussen het lokaal bestuur en een woningdeelgroep om het karakter van woningdelen en/of de sociale meerwaarden die van het woningdeelproject verwacht worden op langere termijn te bestendigen. Dit zal veelal het geval zijn wanneer de lokale overheid eigenaar is van de betrokken percelen of panden. Voor zover de sociale en intentionele aspecten van woningdelen decretaal verankerd worden, kan deze checklist ook een aanknopingspunt vormen voor stedenbouwkundige voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning of voorschriften bij een RUP. Ten slotte vormt de checklist een inspiratiebron voor elementen die kunnen worden opgenomen in een 'flankerende' stedenbouwkundige verordening (art. 2.3.2 VCRO), gemeentelijk reglement of het afsluiten van een projectovereenkomst. Deze overeenkomst wordt het best voorafgaand aan de stedenbouwkundige vergunning ondertekend, eventueel onder voorbehoud van het verkrijgen van de vergunning. Er zal ook geval per geval moeten nagegaan worden wie dergelijke projectovereenkomst onderschrijft. Mogelijke partijen zijn uiteraard het lokale bestuur en de bewonersgroep, maar ook een sociale woonactor, de bouwheer, ontwikkelaar of eigenaar van de grond of het pand kunnen betrokken partij zijn (voor zover de bewonersgroep deze rollen zelf niet bekleedt). Indien de projectovereenkomst ook elementen opneemt in verband met de overdracht van zakelijke rechten zal tussenkomst van een notaris nodig zijn.

Sociale aspecten die pluspunten vormen voor woningdeelprojecten:

- Realisatie van betaalbaar wonen
- Voorzien van zorgfuncties
- Intergenerationeel wonen
- Faciliteiten voor de buurt

Intentionele aspecten die woningdelen **op termijn** kunnen bestendigen:

- Rechtsvorm en beheer
 - De verplichting om een rechtsstructuur op te richten voor de bewonersgroep voor de realisatie van het project (vzw, coöperatie)
 - Een intern reglement of charter dat de beheersaspecten van de gemeenschappelijke delen opneemt (zie ook bijlage 5 *Items die kunnen opgenomen worden in een charter*, Samenhuizen vzw, 2013) eventueel in samenwerking met een beheersinstantie (kan bijvoorbeeld een sociale woonactor zijn zoals een SVK)
- Mobiliteitsaspecten
 - Een mobiliteitsprofiel van de bewonersgroep met bijvoorbeeld een verbod om gratis te parkeren op straat
- Temporele aspecten
 - Bouw- en bewoningsverplichting
 - De verbintenis dat het woningdeelproject blijft ook na verhuur of verkoop, eveneens op te nemen in de basisaktes van alle woningen
 - De start en de duur van de werken
 - Het moment dat de bewoners moeten gedomicilieerd zijn en de minimumduur van domiciliëring
 - Minimumtermijnen voor de verplichting eigenaar te blijven en het verbod te verkopen

- Handhaving
 - Boeteclausules in geval van niet-nakoming van de projectovereenkomst
 - Financiële waarborg ter realisatie van het project
 - Indien eigendomsoverdracht of erfpacht tussen overheid en WD-groep (evt. in notariële akte)
 - Voorkooprecht
 - Recht van wederinkoop
 - Einde erfpacht

3. BELEIDSAANBEVELINGEN

- **VLAAMS GEWEST**

Naar een definitie voor gemeenschappelijk wonen in de VCRO

In de Vlaamse Wooncode werden de definities 'eengezinswoning', 'meergezinswoning' en 'kamer' opgenomen en het zorgwonen werd decretaal vastgelegd in de VCRO. De VCRO verwijst voor de definitie van een woning naar de Vlaamse Wooncode.¹⁹² We bevelen aan om ook een definitie van woningdelen (of meer specifiek, gemeenschappelijk wonen) op te nemen in de VWC, zodat woningdelen ook een decretaal kader krijgt in de VCRO. Deze definitie moet zowel de ruimtelijke karakteristieken als de sociale en intentionele aspecten van woningdelen kunnen vatten, zoals nu al het geval is met de definitie die geformuleerd is in het kader van het decreet op de proefomgeving voor experimentele woonvormen.

Een definitie op korte termijn is belangrijk. Ten eerste omdat heel wat stedenbouwkundige regelgeving vandaag restricties oplegt aan woningopsplitsing of meergezinswoningbouw, ook op plekken of in omstandigheden waar besturen woningdelen wel aanvaardbaar vinden. Daardoor ontstaat onduidelijkheid over de vergunbaarheid van woningdeelprojecten.

Ten tweede is een definitie op korte termijn belangrijk opdat er ook een decretale basis zou ontstaan (in de VCRO) om de intentionele en sociale aspecten van woningdelen duurzaam te garanderen. In het bijzonder moet een decreetswijziging vlotter toelaten om een beleidsovereenkomst af te sluiten waarin de afspraken op dit vlak tussen het bestuur en de initiatiefnemende toekomstige bewoners worden vastgelegd. Een dergelijke verplichting kan dan als voorwaarde bij de omgevingsvergunning of als 'flankerende maatregel' bij een RUP worden voorzien.

Een mogelijk nadeel van dergelijke definitie is het risico op overregulering en een niet-adequate omschrijving, waardoor innovatie alsnog wordt afgeremd. Het Vlaams omgevingsbeleid wenst komaf te maken met te gedetailleerde of te snel verouderende voorschriften, bijvoorbeeld in verband met woontypologie. Dergelijke voorschriften moeten op termijn vervangen worden door beleidskaders die aangeven wat in Vlaanderen onder 'duurzame woonvormen' moet worden begrepen in termen van principes, eerder dan in termen van woningtypes. Pas dan kunnen de opdelingen en aparte definities van verschillende woonvormen verdwijnen en ontstaat er een *level playing field* voor alle woonvormen¹⁹³.

- **PROVINCIES**

Ondersteun woningdelen in het woon- en ruimtelijke ordeningsbeleid

De provincies kunnen vandaag een ondersteunende rol spelen om woningdelen te stimuleren en te faciliteren via projecten, subsidies en ondersteuning van lokale besturen. Daarnaast heeft de Deputatie een belangrijke rol als beroepsinstantie inzake omgevingsvergunningen. We bevelen aan dat, bij het beoordelen van vergunningen voor woningdeelprojecten in graad van beroep, de ambities en visies op woningdelen zoals ondersteund door de provincie mede in overweging genomen worden. Het verder bekendmaken en sensibiliseren rond Woningdelen kan hier toe bijdragen.

¹⁹² Art. 4.1.1. 16° VCRO - 'woning': een goed, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode;

¹⁹³ Ook op een meer globaal niveau vinden we de noodzaak van meer flexibele en adaptieve regelgeving terug in de adviezen van de SERV (zie: SERV, *advies experimentwetgeving en regelluwe zones*, Brussel, 2016).

- **STEDEN EN GEMEENTEN**

Ga aan de slag! Er zijn voldoende tools beschikbaar om vandaag al werk te maken van meer woningdelen via lokaal ruimtelijk beleid.

Veel lokale besturen gaan vandaag al aan de slag met woningdelen. In dit rapport is een waslijst met strategieën, een stappenplan en een hele reeks tools samengebracht. Concrete voorbeelden van definities, voorschriften en checklists zijn voorhanden om vandaag al aan de slag te gaan met woningdelen. In een ideaal scenario werkt de gemeente een beleid uit waarin de visie op woningdelen wordt verankerd van beleidsplan tot vergunning. Maar ook als zo'n geïntegreerd kader van visie over beleidsplan tot uitvoering er nog niet is, zijn er voldoende instrumenten om, ook projectgebonden, woningdelen te stimuleren en faciliteren.

Zoek een evenwicht tussen een flexibel kader voor woningdelen en rechtszekerheid

Het onderzoek wees uit dat verschillende gemeenten en steden restrictief omgaan met meergezinswoningen of opsplitsing van eengezinswoningen door beperkende voorschriften in RUP's, stedenbouwkundige verordeningen of verkavelingsvoorschriften. Daardoor komt ook de vergunbaarheid van woningdelen in het gedrang, wat aanleiding geeft tot een zoektocht naar uitzonderingen en leidt tot bijkomende regulering. Dit staat voor een stuk haaks op de ambities van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat gaat voor intensiever ruimtegebruik waartoe collectief wonen, meergezinswoning en woningdelen net een grote bijdrage kunnen leveren. Bovendien maakt het BRV de transitie van structuurplanning naar beleidsplanning, en wilt het komaf maken met te rigide voorschriften. Deze nieuwe aanpak steunt op gedragen en formeel goedgekeurde beleidskaders die als richtsnoer dienen bij de beoordeling van vergunningsaanvragen en het abstracte begrip 'goede ruimtelijke ordening' invullen, eerder dan regelgeving vervat in RUP's of verordeningen.

Lokale besturen krijgen een steeds belangrijkere rol in het ruimtelijke ordenings- en omgevingsbeleid. Om de gewenste transitie te maken naar meer ruimte voor woningdelen en andere duurzame, dichte woonvormen, moeten gemeenten zelf ook **werk maken van visies en beleidskaders** voor wonen, met inbegrip van woningdelen. Daarbij moet een evenwicht gevonden worden tussen informele instrumenten die visies en ambities vertolken en het gebruik van formele instrumenten die rechtszekerheid bieden.

Zorg voor draagvlak en democratische legitimiteit

In de afweging tussen flexibiliteit en rechtszekerheid, tussen informele instrumenten en formele, is het van belang om te zorgen voor voldoende draagvlak en democratische legitimiteit. De visie op woningdelen moet geëxpliciteerd worden in een beleidsplan en -kaders en formeel door het College van burgemeester en schepenen worden goedgekeurd. Voorwaarden en lasten bij vergunningen moeten transparant tot stand komen. Het BRV en de codextrein onderstrepen het belang van participatie en onderhandeling door bijvoorbeeld de 'ontwikkelde onderhandelingsprogramma's' bij de opmaak van een RUP. Om het draagvlak te garanderen bij het middenveld, investeerders, ontwikkelaars en burgers kunnen beleidsdocumenten vooraf onderhandeld worden, wat de transparantie en democratische legitimiteit vergroot.

Voer een actief en gericht grond- en pandenbeleid

Een belangrijke uitdaging voor initiatiefnemers van woningdeelprojecten is en blijft om geschikte sites te vinden waar ze dit soort projecten kunnen realiseren. Lokale besturen kunnen op dit vlak een rol spelen door eigen gronden ter beschikking te stellen, het woonpotentieel van onroerend erfgoed aan te spreken of mogelijke sites te inventariseren. Een aandachtspunt is daarbij dat de beoogde ambities, doelgroepen en projecten duurzaam in de praktijk worden gebracht, zodat de potentiële meerwaarde van woningdeelprojecten ook effectief wordt gerealiseerd. Lokale overheden hebben er daarom baat om de regie (deels) zelf in handen te houden wanneer ze woningdelen willen faciliteren. In het licht van de bovenstaande checklists is een actief grond- en pandenbeleid, gekoppeld aan gerichte waarborgen, dan ook des te belangrijker.

Maak een gemeentelijk reglement woningdelen

Het garanderen van de intentionele en sociale dimensies van woningdelen is niet altijd eenvoudig. Informele instrumenten als intentieverklaringen en charters kunnen ambities en afspraken op dat vlak eerder vrijblijvend vastleggen. Een **gemeentelijk reglement** op woningdelen kan de basis vormen voor een **beleidsovereenkomst voor concrete woningdeelprojecten** die, binnen de rechtsgrond van het Gemeentedecreet, de intentionele en sociale dimensies vastlegt. Er zal ook geval per geval moeten nagegaan worden wie dergelijke projectovereenkomst onderschrijft. Mogelijke partijen zijn uiteraard het lokale bestuur, de bewonersgroep, maar ook de bouwheer, ontwikkelaar of eigenaar van de grond of het pand dienen mogelijks betrokken partij te zijn (voor zover de bewonersgroep deze rollen zelf niet bekleedt). Indien de beleidsovereenkomst ook elementen opneemt in verband met de overdracht van zakelijke rechten zal tussenkomst van een notaris nodig zijn.

BRONNEN

- Aernouts N., Ryckewaert M. (2015), Participative housing in Brussels: the role of commoning practices in the establishment of a Community Land Trust project, *The International Journal of Housing Policy*
- Ameels, V., Appermont, I. en De Meyer, S. in Hubeau, B. en Vloebergh, G. (2017), 'Met inzicht ruimtelijk plannen en vergunnen – kompas doorheen aanverwante beleidsdomeinen van de ruimtelijke ordening', *Die Keure*
- Antwerpen (2012), *Beeldkwaliteitplan_Groene_Singel_principenota*
- Antwerpen (2017), *Beleidsrichtlijn beschermen van eengezinswoningen - Actualisering Bouwcode – Goedkeuring*
- Antwerpen (2006), *GRS_samenvatting*
- Antwerpen (2016), *Stedenbouwkundige lasten - Delegatie – Bepalen programma - Onderhandelingen projectontwikkelaar - Goedkeuring*
- Bekkevoort (2016), *Inventaris-voorstudie woningdelen*
- Beleyn J.(2015), *Stedenbouwkundige lasten als verse spijs voor de noodlijdende gemeentekas*, *TOO* afl. 2, 269
- Bertem (2016), *Parkeerverordening Besluit_Gemeenteraad*
- Bertem (2008-2009), *Voorontwerp RUP Centrum, inclusief bijlage en stedenbouwkundige voorschriften*
- Bierbeek (2012), *GRS + figurenbundel, Beleidsprogramma 2013-2018 en Beleidsplannen deel 1 en 2*
- Boechout (2012), *RUP, Grafisch plan ontwerp (BUUR), Stedenbouwkundige voorschriften, Toelichting*
- Bond Beter Leefmilieu (2016), *Recepten voor Kernversterking, Hoe leg je als lokaal bestuur de basis voor een klimaatvriendelijke gemeente?*
- Bond Beter Leefmilieu en VIBE (Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch bouwen en wonen) (2016), *Kernversterking > klimaatneutraal... en meer! 3 hefbomen voor kernversterking*
- Bourgeois G. (2014), *Beleidsnota Onroerend Erfgoed 2014-2019*
- BUUR cvba (2016), *Regionet Leuven: verhandelbare ontwikkelingsrechten als hefboom voor een sturend ruimtelijk beleid*
- CLT Gent (2012), *Blauwdruk pilootproject Coöperatief ondernemen*
- Erfpachtwet (1824)*
- Declerck, J., Ryckewaert, M., Devoldere, S.,(2013) *Pilootprojecten wonen. Nieuwe vormen van collectiviteit*, Brussel (Vlaamse Bouwmeester)
- Desmet A., et al. (2010), *Zakboekje ruimtelijke ordening 2010*, Mechelen, Kluwer
- Gent (2014), *Beleidsnota 'Samenhuizen'*
- Gent (2014), *Ruimtelijk Structuurplan*
- Grond- en Pandendecreet*
- Haacht (2013,) *Voorontwerp RUP Centrum*
- Halle (2016), *Algemeen kwaliteitskader Meergezinswoningen*

Hasselt (2012), Algemene verordening woonkwaliteit

Hoeilaart (2014), Ontwerp RUP Opsplitsen grote woningen_toelichtingsnota

HoGent en Febecoop vzw (2017), Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht – juridische gids voor startende samenhuishuizenprojecten, Hoofdstuk I, Samenhuizen: aandachtspunten in het kader van stedenbouw en ruimtelijke ordening (Eva De Witte LDR-advocaten)

Holsbeek (2012), Stedenbouwkundige Verordening Meergezinswoningen

Landen (2006), RUP Zonevrije woningen, Toelichtingsnota

Leuven (2006 en 2013_herziening), Algemene stedenbouwkundige verordening

Leuven (2013), Nota ‘Samenhuizen’

Leuven (2010), Studie Parkeernoden centrale werkplaatsen

Lommel (2011), Algemeen Beeldkwaliteitsplan

Londerzeel (2017), Checklist voor grotere woonprojecten

Mechelen (2015), Stedenbouwkundige verordening (o.a. parkeerbeleid én woonkwaliteitsnormen)

Provincie Vlaams Brabant (2017), Provinciaal ruimtelijk structuurplan (ontwerp), Presentatie ‘Onze ruimte, onze toekomst’

Roelandts B. en Defoort P.-J. (2009), Ruimtelijke ordening anno 2003: nieuwe regels, nieuwe vragen, TROS nr. 54, 83-86

Rotselaar (2014 en 2017_ Voorstel herziening), Stedenbouwkundige verordening Wonen in Meervoud Ruimte Vlaanderen (2016), Adviesnota Verhandelbare Ontwikkelingsrechten

Ruimte Vlaanderen (2015 en 2017), Leidraad goede praktijk: Hoe omgaan met gemeenschappelijk wonen?

Ruimte Vlaanderen (2016), Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Ryckewaert M., De Decker P., ea (2011), Een woonmodel in transitie. Een toekomstverkenning van het Vlaamse wonen, Garant

Samenhuizen vzw (2013), Items die kunnen opgenomen worden in een charter (zie bijlage 5)

Samenhuizen vzw i.o.v. de Provincie Antwerpen¹⁹⁴ (2015), Woningdelen

Samenhuizen vzw en de Bond Beter Leefmilieu (2015), Beleidsaanbevelingen voor lokale overheden

Samenhuizen vzw en de Bond Beter Leefmilieu (2015), Gemeenschappelijke Eco-wonen, Draaiboek projectoproepen voor lokale woonactoren

Samenhuizen vzw (2017), Samenhuizen in je lokaal beleid

Snaet S. en Truyen P. (2011), Erfpacht en opstal: artikelsgewijze bespreking, Mechelen, Kluwer

Stebo vzw i.o.v. de Provincie Limburg (2008), Woningopsplitsing. Richtlijnen voor kwalitatieve opsplitsing van woningen in meerdere wooneenheden¹⁹⁵

Storme, E.M (2016), Erfpacht en opstalrecht, KUL

¹⁹⁴ <https://www.samenhuizen.be/woningdelen>

¹⁹⁵ http://www.limburg.be/webfiles/limburg/product/wonen_woningopsplitsing.pdf (18/04/18)

Van Hoorick, G. (2011), Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht

Van den Houte K., Ryckewaert M., Delbeke B., Oosterlynck S. (2015), Gemeenschappelijk wonen, Steunpunt Wonen

Vekeman, R. (2004), Ruimtelijke ordening en stedenbouw. Planologie, verordeningen en vergunningen, Mechelen, Kluwer

Verbeke A. en Snaet, S. (2007), Meccano-Goederenrecht, 384 en 385

Vermeir D., Carette N., Hubeau B. en Swennen F. (2015), Flexibel en betaalbaar wonen: nood aan een woon-shift? , Gezinnen en Wonen

Vlaamse Landmaatschappij (2014), Brochure Landinrichting

Vlaamse Minister van Wonen, L. Homans (2017), Decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving

Vlaamse overheid, Besluit van de Vlaamse Regering houdende wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

Vlaamse overheid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het wijzigingsdecreet (2017)

Vlaamse overheid (2017), Decreet tot wijziging van de regelgeving voor RUP teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor RUP te integreren door wijziging van diverse decreten

Onroerenderfgoeddecreet en -besluit, 2013 en 2014

Vlaamse overheid (2011), Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid

Decreet houdende de Vlaamse Wooncode, 1997

Vlaams pleitgenootschap bij de balie te Brussel (2001), Ruimtelijke ordening en stedenbouw op nieuwe wegen?, Gent, Larcier

Vlaamse Woonraad (2017), Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, Advies 2017-01/16.02.2017

Vlaamse overheid, Departement Mobiliteit en Openbare werken (2007), Vademecum Duurzaam parkeerbeleid Vlaanderen

VMSW (2017), C2017, Ontwerpleidraad sociale woningbouw, Planfunctionaliteit Winters S. (2015), Lokaal woonbeleid op (de) kaart, Steunpunt Wonen

Wonen Vlaanderen (2017), Technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, Handleiding bij de technische verslagen

Websites

Provincie Vlaams Brabant, www.vlaamsbrabant.be/woningdelen

Provincie Limburg, www.limburg.be/webfiles/limburg/product/wonen_woningopsplitsing

Samenhuizen vzw, www.samenhuizen.be/woningdelen

Vlaamse Landmaatschappij,
www.vlm.be/nl/SiteCollectionDocuments/IPO/IPO%20adviezen/advies%20kwaliteitskamers%20op%20het%20platteland.pdf

Vlaamse overheid, www.overheid.vlaanderen.be/dbfmo

Vlaamse overheid, www.mobielvlaanderen.be/overheden/artikel.php?id=114

Vlaamse overheid, Ruimte Vlaanderen, www.ruimtelijkeordening.be

Vlaamse overheid, Ruimte Vlaanderen, www.omgevingsloket.be

Vlaamse overheid, Ruimte Vlaanderen,
www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/leidraad_gemeenschappelijk_wonen_feb2018.pdf

Vlaamse overheid, Wonen Vlaanderen, www.wonenvlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/hulpmiddel-subsidies-voor-intergemeentelijke-samenwerkingsprojecten-lokaal

VMSW, www.vmsw.be/Home/Ik-ben-professioneel/Woningbouw-en-renovatie/Informatie-voor-priv%C3%A9-initiatiefnemers/Design-and-Build

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Categorieën van gemeenschappelijke woonvormen volgens gedeelde ruimte (2015, Van den Houte K., Ryckewaert M., Delbeke B., Oosterlynck S.)

Minimum private ruimtes	Minimum gemeenschappelijke ruimtes
1. Appartement, tweewoonst, duowonen, kangoeroewonen	
alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer ¹⁹⁶	Inkom, trappenhal, evt. garage of parkeergelegenheid, fietsen- en kindervanenstalling, berging
2. Co-wonen	
alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer	Zie I. + tuin, wasplaats
3. Cohousing	
alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer	Zie II. + keuken en eetkamer
4. Woongroep, gemeenschapshuis, hospitasysteem	
slaapkamers	Zie III. + woonkamer, badkamer
5. Kazerne, internaat, commune¹⁹⁷, leefgemeenschap	
geen	Zie IV. + slaapkamers

¹⁹⁶ Al dan niet met WC, die kan ook apart zijn

¹⁹⁷ Tegenwoordig hebben - veel maar niet alle - internaten en communes ook privéslaapkamers. Ze zijn dus eigenlijk geëvolueerd naar woongroepen of gemeenschapshuizen. Vermits ook de 'strengere' vorm nog bestaat, behouden we ze als een aparte categorie.

BIJLAGE 2

VRAGENLIJST NETWERKMOMENT PROJECTEN WONINGDELEN

Project:

Naam persoon die de vragenlijst invult:

Datum:

Naam persoon die aan het netwerkmoment van 12/06/2017 of 15/06/2017 deelneemt:

.....

1. Ruimtelijke Ordening/Stedenbouw

Welke zijn de voornaamste knelpunten en/of positieve ervaringen/creatieve oplossingen op het vlak van ruimtelijke ordening die jullie ondervonden hebben bij het opstarten van jullie project?

- i.v.m. de vergunningsplicht of stedenbouwkundige voorschriften:
 - de opsplitsing van een (bestaande) eengezinswoning/vergunbaarheid meergezinswoning
 - de herbestemming van het (bestaande) goed
 - het wijzigen van het aantal woonegelegenheden
 - het goed is een beschermd monument
 - de burens hebben zich gemanifesteerd tijdens het openbaar onderzoek voorafgaand aan de bouwvergunning. Welke argumenten brachten zij aan?
.....
 - samenwonen zonder gezinsverband
 - voorwaarden i.v.m. parkeerplaatsen en/of fietsenstalling
 - niet van toepassing
 - andere:
- i.v.m. de verkavelingsvergunningsplicht:
 - het project was in strijd met de verkavelingsvoorschriften. Welke?
.....
 - de grond lag aan een niet voldoende uitgeruste weg
 - niet van toepassing
 - andere:
- i.v.m. de bestemmingsplannen (Gewestplan, Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, Bijzonder Plan van Aanleg, stedenbouwkundige verordeningen, etc.):
 - Het goed ligt in een woongebied maar de gemeente (of het gewest) wenst die niet te 'verdichten' ('buiten kern') : het aantal woonegelegenheden kon niet worden gewijzigd.

- Het goed ligt in een zone die niet bestemd is voor wonen. Welke zone precies?
- Niet van toepassing
- andere:
- i.v.m. de beleidsplannen/afwegingskader van de gemeenten:
 - het project paste niet in het woonbeleidsplan van de gemeente (indien de gemeente er één heeft)
Op welke punten?
 - de gemeente/de provincie/het gewest/de privéontwikkelaar/eigenaar (te omcirkelen) had andere plannen met het (bestaande) gebouw of grond. Welke?
.....
 - Niet van toepassing
 - andere:
- i.v.m. beschermd onroerend erfgoed:

Het Agentschap Onroerend Erfgoed raadt aan om een herbestemmingsonderzoek uit te voeren alvorens beschermd onroerend erfgoed aan te wenden voor andere doeleinden zoals wonen.

- Dergelijk onderzoek heeft plaatsgevonden en werd uitgevoerd door (bvb. de architect, eigenaar, projectleider,...):
.....
- Ondanks de bescherming van het onroerend erfgoed werd geen herbestemmingsonderzoek uitgevoerd.
- Niet van toepassing
- Waren er in dit kader ruimtelijke voorschriften die u deden twijfelen of een woonbestemming mogelijk was?
 - Ja, namelijk:
 - Neen

Had het beschermd statuut gevolgen voor de architecturale opbouw van het project?

- Ja, namelijk:
- Neen

2. Milieu

Welke zijn de voornaamste knelpunten en/of positieve ervaringen/creatieve oplossingen op het vlak van Milieu die jullie ondervonden hebben bij het opstarten van jullie project?

- Was er een Milieu-effecten-rapport of nota vereist?
 - Ja
 - Nee
 - Niet van toepassing

- Kwam er een watertoets aan te pas?

- Ja
- Nee
- Niet van toepassing

Andere:

3. Verwerving van het goed

Hoelang hebben jullie gezocht naar een geschikt(e) pand/grond?

Ligt het in eerder stedelijk/landelijk gebied?

Dankzij wie hebben jullie de site gevonden?

- Gemeente of andere overheidsinstantie (OCMW, stads- of gemeentebesturen, huisvestingsmaatschappijen,...).
Preciseer:
- Kennissen, vrienden, familie
- Websites immobiliën
- Samenhuizen vzw
- Projectontwikkelaar
- Deskundigen zoals architect, notaris, GW-projectcoördinator
- We hebben zelf een advertentie geplaatst
- Andere:

Hadden jullie eerst (een) andere site(s) op het oog? Om welke redenen werd(en) eerdere potentiële sites niet weerhouden?

.....

Aan welke specifieke vereisten bleek het moeilijkst tegemoet te komen? (Stip de drie belangrijkste aan)

- Iets vinden dat groot genoeg is
- Iets vinden met veel buitenruimte (tuin, erf, ...)
- Iets vinden dat goed gelegen is (stedelijk/landelijk,...).
Preciseer:.....
- Iets vinden dat betaalbaar is
- Iets dat niet té veel werken vereist
- Iets vinden dat gemakkelijk bereikbaar is met de auto/openbaar vervoer/... Preciseer.
- Iets vinden dat ook andere activiteiten (commerciële, culturele, sociale,...) toelaat
- Andere:

Denkt u dat het wenselijk zou zijn om voor alternatieve woonvormen per gemeente/provincie een specifieke grondenbank aan te leggen? Welke essentiële informatie zou, naast de beschikbare gronden, in dergelijke grondenbank moeten worden opgenomen volgens jullie?

.....

.....

Welke opties hebben jullie overwogen voor de aankoop voor de grond/gemeenschappelijke woning?

- ☐ We wilden absoluut (beiden/allen) eigenaar(s) zijn/worden
- ☐ We wilden absoluut eigenaar(s) zijn maar een deel verhuren (al dan niet aan sociaal kwetsbare personen)
- ☐ We waren bereid te huren
- ☐ We waren bereid het goed (de grond of het gebouw) in erfpacht/opstal te verkrijgen
- ☐ Het goed had ook via een Community Land trust (eigenaar van de stenen maar de grond blijft eigendom van een *trust*) verkregen kunnen worden
- ☐ Andere:

Hebben jullie de gemeente gecontacteerd vóór de aankoop van de woning/het goed?

- ☐ Ja
 - ☐ Er vond informeel overleg met de gemeente
 - ☐ Er vond een projectvergadering met de gemeente/adviserende instanties plaats
- ☐ Nee, we waren al eigenaar
- ☐ Nee, maar wel in een later stadium (zie volgende vraag)
- ☐ Andere:

Wanneer hebben jullie contact opgenomen met de gemeente?

- ☐ Van zodra we het goed (het pand/de grond) verworven hadden
- ☐ Tijdens het uittekenen van het project
- ☐ Op het moment dat we een stedenbouwkundig attest aangevraagd hebben
- ☐ Op het moment dat we de bouwaanvraag indienden
- ☐ Andere:

Hoe zijn de contacten met de gemeente verlopen?

- ☐ Zeer goed/goed/ redelijk/ niet zo goed/ heel moeilijk Leg wat nader uit:
.....
.....

Indien er al een probleem was met de gemeente, hoe werd het opgelost? (meerdere opties mogelijk)

- ☐ De bouwvergunning werd toegekend (na betwisting bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen/ Raad van State)
- ☐ Er werden afspraken gemaakt tussen de woongroep en de gemeente (en...)(los van de/ zonder bouwvergunning)
- ☐ De verkavelingsvoorschriften werden aangepast of een afwijking werd toegestaan.
- ☐ De gemeente heeft haar (beleids)plannen aangepast om het project mogelijk te maken. De welke?
- ☐
- ☐ Er werd een tijdelijke oplossing gevonden, namelijk:
- ☐ Niet van toepassing
- ☐ Andere:

Welke derden/partners hebben een belangrijke rol gespeeld in het opstarten/verwezenlijken van jullie project?

- ☐ OCMW
- ☐ Sociale huisvestingsmaatschappij
- ☐ Sociaal verhuurkantoor
- ☐ Intercommunale
- ☐ (Autonoom) Stads- of Gemeentebedrijf
- ☐ Privéontwikkelaar
- ☐ Notaris
- ☐ Architect
- ☐ Provincie
- ☐ Andere:

BIJLAGE 3

Deelnemerslijst netwerkmomenten, klankbordgroepen, workshops, feedbackmoment.

Bijzondere dank gaat naar de deelnemers van de netwerkmomenten, klankbordgroepen, workshops en het feedbackmoment en naar diegene die bijkomende informatie per mail doorstuurden.

Aesloos Ingrid, Augustijnen Els, Avontroodt Xavier, Bevernage Charlotte, Biesmans Ann, Bilsen Indra, Buyck Lut, Ceunen Davy, Corhouts Paul, De Boeck Jos, De Cuyper Nele, Debecker Lies, Deberdt Sofie, Deconinck Els, Degeest Dirk, Dehaene Tom, Demil Ivan, Denayer Benoit, D'haeseleer Evy, Dunon Erwin, Duran Josse, Frooninckx Marc, Geyzels Eli, Grietens Erik, Hacour Hilde, Heuninckx Shary, Huijghebaert Suzy, Jonckheere Luk, Lambié Kathleen, Lambrechts Jona, Leenders Tom, Leyers Yves, Maesen Eva, Matthijs Jan, Mertens Paul, Meulemans Katharina, Moens Erik, Moens Roel, Mommaerts Maya, Morris Marc, Morris Wouter, Mys Marian, Nackaerts Roland, Peeters Riet, Philipsen Jan, Ponseele Korneel, Raes Tom, Reweghs Johnny, Rits Steven, Saillart Kai, Schamps Katrien, Schreurs Jan, Schrijvers Joeri, Thielemans Hilke, Thonnon Sara, Troch Inge, Van Agtmaal Eline, Van Cortenberg Jenne, Van den Brande Ellen, Van der Putten Hilde, Van der Veken Kathleen, van Gemert Nele, Van Keer Elien, Van Rossum Stefaan, Van Rysselberghe Lieve, Vanackere Tom, Vandeplas An, Vander Meeren Tina, Vanhelden Liliane, Vanslembrouck Sabine, Vanuytsel Katrien, Velleman Jan, Verschaffel Mieke, Verwimp Emilie, Volders Mien, Vos Anke, Vranken Mia

BIJLAGE 4

Toolbox

Naast een overzicht van thema's, knelpunten en mogelijke tools wordt in een derde kolom telkens de potentiële maatschappelijke meerwaarde weergegeven.

Knelpunt/thema	Toolbox lokale besturen *niet op de hoogte van voorbeelden in Vlaams-Brabant	Maatschappelijke meerwaarde
Tijdelijk opsplitsen van de woning	- Formule Zorgwonen - Kotmadamformule/Hospita (incl. samenwerking dienst Bevolking en OCMW)	- Intergenerationeel samenwonen - Zorgvoorziening - Diversiteit in woontypologie
Vermeerderen van het aantal woningen (incl. toekennen meerdere huisnummers), verhogen bouwlagen	- RUP¹⁹⁸ (zonevreemde woningen e.a.) opmaken - Stedenbouwkundige vergunning - Wijziging/opheffing verkavelingsvoorschriften (incl. samenwerking dienst Bevolking en OCMW) - Kwaliteitstoets/-kader	- Herbestemmen vierkantshoeves - Herbestemmen patrimonium (scholen, klooster, ...) - Kernverdichting - Diversiteit in woontypologie - Kwaliteit garanderen
Bouwen in de tweede orde BIMBY ¹⁹⁹ , (zorg)wonen in tuin	- Stedenbouwkundige voorwaarden/ lasten - Tijdelijke vergunning	- Gemeenschappelijke ruimte(s) voor de buurt - Aanleg (groene) publieke ruimte - Kernverdichting
Samenwerking sociale woonactoren	- Constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO) - Design, Build Finance and Maintain (DBFM) - Lokaal toewijzingsreglement - Lokale woontoets - Wooncoöperaties* - Vlaamse Proefomgeving Experimentele Woonvormen	- Betaalbaar wonen - Sociale cohesie - Heropleving (achtergestelde) buurten - Diversiteit in woontypologie en antwoord op woonvoorkeuren - Realisatie BSO²⁰⁰
Aanbieden geschikte gronden/panden (bouwgronden verplaatsen met evt. planschade)	- RUP (evt. overdruk) - Erfpacht en opstalrecht - CLT - Intergemeentelijke grondenbank* - Planologische of grondruil - Herverkavelen	- Kernverdichting - Betaalbaar wonen - Ruimtelijke recyclage

¹⁹⁸ RUP: Ruimtelijk Uitvoeringsplan

¹⁹⁹ BIMBY: Build In My Backyard

²⁰⁰ BSO: Bindend sociaal objectief

	- Verhandelbare bouwrechten of verhandelbare ontwikkelingsrechten (VOR)* - Projectoproep	
Collectief parkeren/autodelen Buurtparkeren ²⁰¹	- Stedenbouwkundige verordening afwijking parkeernorm - Verplichte parkeercoöperatieve* - Coördinatie via GBC²⁰² tussen dienst RO²⁰³ en MOB²⁰⁴	- Duurzaam mobiliteits- en parkeerbeleid - Mindering (semi) verharde oppervlakte, autobezit en parkeeroverlast - Toename fietsenstallingen
Fasering bouw en meerdere bouwvergunningen	- Stedenbouwkundig attest - Masterplan, - Stappenplan - Projectomschrijving	Consequente opvolging verschillende bouwfases en toepassing verordeningen i.f.v. voortgang van het project (en uitbreiding bewonersgroep)
Efficiënt beheer water, afval, energie	- Stedenbouwkundige lasten/voorwaarden - Stedenbouwkundige verordeningen - Coöperatieven	- Duurzaam/slim wonen - Bottom up projectontwikkeling - Ontlasten gemeenten van bepaalde taken
Sensibiliseren (van het college en de gemeenteambtenaren), promoten en begeleiden WDprojecten (evt. een participatiedeskundige aanstellen)	- Vorming - Intergemeentelijk overleg - Eén aanspreekpunt - Oproepen lanceren m.b.t. specifieke plek (pilotproject) - Projectvergadering - Concurrentiedialoog - Onderhandelingsprocedure - Kwaliteitstoets/-kader	- Eenvoudigere procedure toekenning (omgevings)vergunning - Diversiteit in woontypologie - Kwaliteit garanderen
Correcte interpretatie term 'Woningdelen'	- Toetsingscriteria - projectovereenkomst of engagementsverklaring	Diversiteit in woontypologie
Aanpassingen/hergebruik van geklasseerd OG ²⁰⁵	- Aanwenden inventaris Agentschap Onroerend Erfgoed of opmaken/aanvullen met eigen inventaris - Dialoog met het Agentschap OE²⁰⁶ en andere adviesinstanties t.v.v. een (meer) proactieve houding tgo. (her)aanwending - Kwaliteitstoets/-kader	- Groter ruimtelijk rendement door bestemming als woongelegenheid - Ruimtelijke recyclage - Beschermen uitzicht geklasseerde OG, voorkomen verval beschermd OG

²⁰¹ garage swap: (occasionele) extra parkeerruimte in de buurt of Cambioplats in ruil voor minder (ondergrondse) parkeerruimte

²⁰² GBC: Gemeentelijke begeleidingscommissie

²⁰³ RO: Ruimtelijke Ordening

²⁰⁴ MOB: Mobiliteit

²⁰⁵ OG: Onroerend goed

²⁰⁶ OE: Onroerend erfgoed

BIJLAGE 5

Samenhuizen vzw (2013), Items die kunnen opgenomen worden in een charter

- **SAMENHUIZEN CHARTER SPEL (V.20130400)**

(samenhuizen vzw - naar cohabitat.fr/licence Creative Commons by-nc-sa)

Een samenhuizen charter formaliseert de waarden waar de groep gezamenlijk voor staat. Zij verzamelt ook de principes voor hun woonproject en helpt dit te definiëren.

Dit is een waardevol document in alle fasen van het project doordat het de referentie is bij elke keuze die zich aandient, en alzo garandeert dat de beslissingen coherent afgestemd blijven op de doelstellingen.

De onderstaande principes zijn geklasseerd per thema. Bij het Charter Spel weerhoud je er individueel 12 van die het best je eigen visie weerspiegelen. Daarna wordt dit in sub-groepjes besproken (niet gestemd!) met behulp van de 'lottokaart' om 12 gezamenlijke principes over te houden (wat niet betekent dat de andere verdwijnen). Eventueel kan dit nog eens herhaald worden met een grotere groep. Zo komt men tot een hoofdkern van gedeelde basisprincipes.

- **ITEMS (PER THEMA):**

a) Grote principes

1. Bevorderen van onderlinge burenhulp, ontmoetingen en uitwisselingen in het dagelijkse leven, met respect voor de privacy, territorium en individuele eigenheid.
2. Levenskwaliteit verbeteren voor onszelf en anderen door: * meer kansen op contact en persoonlijke relaties dank zij ruimtelijke nabijheid, * realiseren van groepsgebeuren en solidariteit,
3. onderling en met anderen.
4. Individuele en collectieve projecten mogelijk maken, vanuit maximale vrije individuele keuzes binnen een dynamiek van samenwerking en gemeenschappelijke projecten.
5. De ontplooiing van de kinderen bevorderen, hen kansen geven om zich te bekwaamen in sociale omgang, solidariteit, dialoog, zowel in vrije tijd als in deelname aan het beheer van gemeenschappelijkheid.
6. Wij wensen, zoveel als mogelijk en in functie van de kost, onze gezamenlijke ecologische voetafdruk te beperken door keuze van materialen en bouwtechnieken.
7. Wij wensen hoe dan ook onze gezamenlijke ecologische voetafdruk te beperken door keuze van materialen en bouwtechnieken, hierop doen wij geen toegevingen
8. Openheid naar diversiteit op sociaal, cultureel en intergenerationeel vlak
9. Actief bewerkstelligen van diversiteit op sociaal, cultureel en intergenerationeel vlak.
10. Actieve deelname aan democratische en economische leven van omgeving, versterken lokale solidariteit nastreven.
11. Speculatie op wonen tegengaan, woonrecht als fundamenteel recht zoveel mogelijk los van marktmechanismen.
12. Solidaire financiering nastreven tussen bewoners onderling, zodat de lasten voor minder gegoeden relatief minder wegen dan voor meer gegoeden.
13. Spirituele beleving en expressie van de bewoners aanmoedigen in verdraagzaamheid en een oecumenische geest.
14. Respect voor de vrijheid van mening en geloof van eenieder binnen een strikt niet-belijdende

15. gemeenschap.
16. Vrijheid van onderwijs en opvoeding bevorderen door het creëren van een gunstige omgeving voor alternatieve systemen (zoals methodeschooltje, thuisonderwijs, ...).
17. Toegankelijk wonen, levenslang wonen in functie van eventuele gezondheidsbeperkingen.

b) Juridische structuur en financiering

1. De bewoners zijn collectief eigenaar van de site (bv. via aandelen in een CVBA, met woonrecht).
2. De bewoners huren hun woonst, die eigendom is van een collectief beheerde structuur (bv. CLT)
3. De bewoners zijn eigenaar van hun woonst en mede-eigenaar van een percentage van de gemeenschappelijke delen (vereniging mede-eigenaars).
4. Een deel van de woonsten is voorbehouden als huurwoning voor mensen met meer bescheiden inkomen.
5. Elke bewoner draagt bij aan de financiering van het geheel in verhouding tot de oppervlakte
6. van de privé-woonst.
7. De bouw wordt volledig gedragen door de bewoners zonder externe inbreng, dit om de autonomie te bewaren.

c) Bouw en ecologische opties

1. Wij gaan voor zelfontwikkeling, zonder tussenkomst van een projectontwikkelaar.
2. Het concept van ontwikkeling en bouw moet zelfbouw mogelijk laten voor wie dit wenst.
3. Compact bouwen omwille van ruimtegebruik en energiebesparing.
4. Keuze van materialen en technieken in functie van energiestaat (laag-energie of passiefhuis,
5. zon en wind, ...).
6. Systematisch kiezen voor hergebruik van materialen.
7. Goede integratie van gebouw binnen omgeving en ecosysteem.
8. CO2 uitstoot compenseren door groenaanplanting.

d) Beheer

1. Alle beslissingen worden genomen bij consensus.
2. Alle beslissingen gebeuren democratisch volgens het principe 1 woonst = 1 stem, ongeacht de financiële inbreng.
3. Alle beslissingen worden genomen op democratische wijze met stemrecht in verhouding tot de financiële inbreng in het gemeenschappelijke.
4. Deelname van de bewoners aan het beheer van het gemeenschappelijke (onderhoud, werken, administratief beheer, ...) wordt aangemoedigd maar de mate van inzet is vrijwillig.
5. Deelname van de bewoners aan het beheer van het gemeenschappelijke (onderhoud, werken, administratief beheer, ...) is verplicht en inzet van elkeen ligt vast in het huishoudelijk reglement (te bepalen: deelname aan klusdagen, aan werkgroepjes, ... intern bijhouden van uren).
6. Bevorderen van communicatie en geweldloze conflictoplossing. Engagement van elke bewoner hiertoe.

e) Solidariteit en sociale activiteiten

1. Solidariteitsfonds creëren tussen de bewoners onderling.
2. Een systeem opzetten van groepsaankoop voor goederen en diensten.
3. Hergebruik van goederen, toestellen en voorzieningen bevorderen door delen en uitwisselen.
4. Gezamenlijk budget opbouwen voor activiteiten (bv. tuinbouw, dienstverlening, ...) t.b.v. de gemeenschap.
5. Kinderopvang organiseren: kinderkribbe en/of collectieve naschoolse en andere opvang.
6. Lokalen voorzien voor bewoners en/of buurtbewoners in het kader van sociaal en solidair ondernemen.
7. Gezamenlijke projecten opzetten zoals bv.: windturbine, zwembad, deelauto, ...

f) Relaties met de omgeving

1. Goede relaties onderhouden met de buurtbewoners, actief betrokken zijn op de buurt en op de ruimere context.
2. Alternatieve vormen van economie bevorderen, bv. LETS, pluktuin, bio-groentenmanden, ...
3. Semipublieke ruimtes voorzien ten behoeve van ontmoeting met de buurt.
4. Kinderen bij voorkeur naar plaatselijke scholen sturen.

g) Ecologie in het dagelijks leven

1. Systematisch kiezen voor hernieuwbare energiebronnen.
2. Ecologische voetafdruk beperken door levensstijl: bv. keuze van toestellen en voorzieningen, afval selecteren en recyclen, producten met beperkt aantal tussenpersonen en geografische nabijheid.
3. Voorwaarden voorzien voor maximale autonomie m.b.t. energie, water en afvalwater, ...
4. Voorwaarden voor maximale autonomie m.b.t. voedselvoorziening door tuinbouw en/of landbouw activiteit.
5. Vervuiling voorkomen door verbod op toxische producten (detergenten, meststoffen, verf, ...)

Colofon: Dit is een onderzoek in opdracht van de Provincie Vlaams-Brabant

Januari 2019 / Depotnummer: D/2019/8495/01 / V.u.: Provincie Vlaams-Brabant; Provincieplein 1, 3010 Leuven

Provincie Vlaams-Brabant

Provincieplein 1 - 3010 Leuven
016 26 73 56
woningdelen@vlaamsbrabant.be

Beleidsverantwoordelijke

gedeputeerde Gunther Coppens
kabinet.coppens@vlaamsbrabant.be

www.vlaamsbrabant.be/woningdelen