

# **Inspiratienota gemeenschappelijk wonen: In 3 stappen naar uitvoering van uw beleid**

## Inhoud

|   |    |
|---|----|
| Ter inleiding .....   | 4  |
| Wat voorafging .....  | 4  |
| Teken uw gemeentelijk beleid op maat uit aan de hand van een stappenplan .....  | 4  |
| ... En is er misschien al draagvlak voor andere deelprojecten in uw gemeente?.....                                    | 5  |
| Het stappenplan als proces voor elke woonvorm.....  | 5  |
| STAP 1: Welke woonvormen wil u faciliteren en waarom? .....   | 6  |
| ❖ STAP 1 : woonvorm 1 - COHOUSEN .....  | 6  |
| <i>Wat is het?</i> .....  | 6  |
| <i>Een antwoord op maatschappelijke noden</i> .....   | 7  |
| <i>Aan de slag met de aandachtspunten</i> .....   | 7  |
| ❖ STAP 1 : woonvorm 2 - WONINGDELEN .....   | 8  |
| <i>Wat is het?</i> .....  | 8  |
| <i>Een antwoord op maatschappelijke noden</i> .....   | 8  |
| <i>Aan de slag met de aandachtspunten</i> .....   | 9  |
| ❖ STAP 1 : woonvorm 3 - ZORGWONEN .....   | 9  |
| <i>Wat is het?</i> .....  | 9  |
| <i>Een antwoord op maatschappelijke noden</i> .....   | 10 |
| <i>Aan de slag met de aandachtspunten</i> .....   | 10 |
| <i>Werkfiche - Tussentijdse conclusie na stap 1:</i> .....  | 10 |
| STAP 2: Hoe en onder welke voorwaarden wil u elke woonvorm faciliteren? .....   | 12 |
| ❖ STAP 2 : voorwaarden voor COHOUSEN .....  | 12 |
| ❖ STAP 2 : voorwaarden voor WONINGDELEN .....   | 13 |
| ❖ STAP 2 : voorwaarden voor ZORGWONEN .....   | 14 |
| <i>Werkfiche - Tussentijdse conclusie na stap 2:</i> .....  | 14 |
| STAP 3: Hoe bindend wil u uw beleid vastleggen?.....  | 15 |
| Mogelijke gradaties in uw beleid:.....  | 15 |
| Inspiratie ruimtelijke instrumenten .....   | 17 |
| ❖ STAP 3 : hoe bindend is uw beleid voor COHOUSEN? .....  | 18 |
| <i>Voorbeelden hoe u in een RUP een afwijking kan toestaan voor GW</i> .....  | 18 |
| <i>Voorbeelden hoe u in een verordening een afwijking kan toestaan voor GW</i> .....                                  | 18 |
| ❖ STAP 3 : hoe bindend is uw beleid voor WONINGDELEN? .....   | 19 |
| <i>Voorbeelden van richtlijnenkaders</i> .....  | 19 |
| <i>Voorbeelden van ruimtelijke instrumenten in lokale regelgeving voor woningdelen</i> .....                          | 19 |
| ❖ STAP 3 : hoe bindend is uw beleid voor ZORGWONEN? .....   | 20 |
| <i>Werkfiche - Tussentijdse conclusie na stap 3: deze instrumenten willen we inzetten in ons lokaal beleid.</i> ..... | 21 |
| Naar uitvoering van uw lokaal beleid voor gemeenschappelijk wonen! .....  | 22 |
| <i>Inspirerende voorbeelden uit onze provincie &amp; elders</i> .....   | 22 |

|   |    |
|---|----|
| <i>Voorbeeld van activering van cohousing via een projectoproep</i> .....               | 23 |
| <i>Voorbeelden van cohousing</i> .....  | 23 |
| <i>De praktijk van handhaving bij woningdelen</i> .....                                 | 23 |
| <i>Voorbeelden dienst burgerzaken van toekenning huisnummers voor woningdelen</i> ..... | 24 |
| <i>Handhaving van woningkwaliteit en betaalbaarheid bij woningdelen</i> .....           | 24 |

## Ter inleiding

Steeds meer mensen kiezen ervoor om te gaan samenwonen met familie, vrienden of wildvreemden. Deze manier van wonen noemen we gemeenschappelijk wonen.

Gemeentebesturen zijn niet altijd vertrouwd met deze bijzondere woonvormen of zijn aarzelend over hoe er mee om te gaan. Toch zijn het belangrijke woonvormen die kunnen bijdragen aan het lokaal woonbeleid. Hierin komen verschillende doelstellingen samen:

- verruimen van het aanbod van diverse woonbehoeftes en betaalbaar wonen,
- zorg dragen voor het milieu, kernversterkend bouwen en vrijwaren van de open ruimte,
- oog hebben voor de woon- en leefkwaliteit van burgers,
- versterken van het sociale weefsel en beschikbaar maken van voorzieningen,
- aandacht hebben voor de architecturale beeldkwaliteit in de gemeente.

## Wat voorafging

De provincie Vlaams-Brabant streeft naar een beter begrip van verschillende vormen van collectief wonen buiten het klassieke appartement of de eengezinswoning. We gaven een push aan de realisatie van kwalitatieve woonprojecten op het terrein door onze open oproepen in 2014 en 2015. Na een onderzoek bij particulieren, bewonersgroepen en lokale besturen, publiceerden we in 2018 de resultaten rond **Woningdelen & ruimtelijke planning: 'Gemeenschappelijk wonen. Hoe ga je er als lokaal bestuur mee aan de slag?'** Dit naslagwerk zette vanuit de toenmalige context inzichten en mogelijkheden op een rijtje. De focus lag toen ook al op aspecten ruimtelijke ordening en aantal van die zaken en beleidsaanbevelingen zijn nog altijd relevant.

In 2021 bevroegen we de lokale besturen waar ze nood aan hadden, en verschillende gaven aan nood te hebben aan een concreet plan van aanpak om effectief tot een lokaal beleidskader rond woningdelen te kunnen komen.

Dit mondde uit in een aanbod met begeleiding. In 2022 ondersteunde de provincie samen met Samenhuizen vzw een 10-aantal gemeenten met een begeleidingstraject op maat.

Ondertussen werden vanuit Vlaanderen ook stappen gezet. In 2021 zette zij de experimentele proefomgeving woningdelen op waarin vooral projecten in de sociale huisvestingssectoren verder werden opgevolgd in een regelluw kader. Ondertussen is er ook een definitie van gemeenschappelijk wonen in de Vlaamse Codex Wonen. Vandaag streeft Vlaanderen ernaar alle bijzondere woonvormen zoveel mogelijk gelijk te behandelen als de klassieke meergezins- of eengezins koop- en huurwoningen. Ook coöperaties en kleinschalig wonen.

## Teken uw gemeentelijk beleid op maat uit aan de hand van een stappenplan

Onze begeleidingstrajecten van 2022 leidden tot deze inspiratienota. Ze biedt een concreet stappenplan om na te denken over gemeenschappelijke woonvormen (GW) in uw gemeente. De nota is een handreiking om tot afgewogen keuzes te komen rond verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen, die deel kunnen uitmaken van een geïntegreerde beleidsvisie met ruimtelijke instrumenten die dat beleid ondersteunen.

In 3 stappen kunt u de basis leggen van uw beleid GW:

- Stap 1: Welke woonvormen wil u al dan niet faciliteren en waarom?
- Stap 2: Onder welke voorwaarden wil u de gekozen woonvormen faciliteren?
- Stap 3: Hoe bindend wil u uw beleid vastleggen?

Tot slot komt u tot het sluitstuk: Hoe gaat u nu over tot uitvoering van dit beleid?

### **... En is er misschien al draagvlak voor andere deelprojecten in uw gemeente?**

Vooraleer u de verschillende stappen doorloopt is het zeker interessant om stil te staan bij initiatieven in de gemeente die de gedachte van samenleven en delen al genegen zijn. Is er misschien al een breder draagvlak aanwezig richting woningdelen?

Zijn er buurtfeesten, speelstraten, verkavelingen waar mensen tuinen delen, woonerven...?

Dan zijn mensen in meer of mindere mate vertrouwd met ontmoeting in de semi-publieke ruimte.

Zijn er autodeelpunten? Dan zijn er mogelijks mensen gevoelig aan zorg voor het milieu en gedeeld eigenaarschap of medehuur.

Zijn er warmtenetten of energiecoöperaties? Dan zijn er mensen bekend met het principe en de schaalvoordelen van gemeenschappelijk beheer.

Was er misschien al een crowd funding in de gemeente of een ander initiatief van burgers voor burgers waarbij zij plots en snel hun wensen en dromen konden omzetten in realiteit?

### **Het stappenplan als proces voor elke woonvorm**

We overlopen het stappenplan voor cohousen, woningdelen en zorgwonen.

In stap 1 onderscheidt u de karakteristieken van de verschillende gemeenschappelijke woonvormen. Cohousings zijn meergezinswoningen. Woningdelen gebeurt onder één dak. Zorgwonen is de tijdelijke creatie van een ondergeschikte woning.

In stap 2 worden de gemaakte keuzes getoetst aan de gewenste voorwaarden die gewenst zijn in de gemeente.

In stap 3 bekijkt u op welke manier de keuzes ingepast kunnen worden in de regelgeving en in de instrumenten ruimtelijke ordening.

Tot slot dient u de gemaakte keuzes tot uitvoering te brengen in de praktijk. Hierbij kunnen goede voorbeelden een inspiratiebron zijn.

*Het is aangewezen om dit proces te doorlopen met een procesbegeleider, het proces te noteren in een workflow en tussenconclusies te maken.*

## STAP 1: Welke woonvormen wil u faciliteren en waarom?

Een beleid rond woningdelen staat nooit op zichzelf. Het moet kaderen in het algemeen woonbeleid van de gemeente en inspelen op de woonnoden en gewenste ontwikkelingen.

Een goede omgevingsanalyse en een woonbehoeftestudie zijn onontbeerlijk als basis. Een visie op het woonbeleid vormt zo een hefboom om zinvolle keuzes te maken rond gemeenschappelijke woonvormen.

Vertrekkend van uw specifieke context en lokale noden, kunt u nadenken over welke gemeenschappelijke woonvormen u wil faciliteren.

*Zo kunt u aan de slag gaan:*

1. *Trek een woonrapport uit [www.provincies.in.cijfers](http://www.provincies.in.cijfers) specifiek voor uw gemeente. Breng zoveel mogelijk de lokale noden en opportuniteiten in beeld.*
2. *Welke ervaring hebben jullie al met GW in de gemeente?*
3. *Wat is er al benoemd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) of een ander beleidsplan ruimte of wonen?*
4. *Overloop voor alle GW woonvormen de kenmerken, voordelen en de aandachtspunten. Bespreek ze rond de tafel aan de hand van de fiches in deze inspiratienota.*
5. *Vul het resultaat van de bespreking aan in de tabel en trek een tussentijdse conclusie.<sup>1</sup>*

### ❖ STAP 1 : woonvorm 1 - COHOUSEN

#### **Wat is het?**

Met cohousen biedt u een alternatief voor de klassieke meergezinswoningen en ontwikkelt u een site met individuele woonunits en gedeelde leefruimtes.

Minimaal twee of meerdere huishoudens wonen in volledig zelfstandige woongelegenheden (minstens de drie basisfuncties aanwezig: keuken, bad of douche en toilet) die een ruimtelijk samenhangend geheel vormen. Daarnaast delen zij één of meerdere ruimtes, zoals een tuin, een werkplaats, een wasplaats, een fietsenberging, logeerkamers, maar zeker ook één gemeenschappelijke leefruimte zoals een keuken, eetplaats of badhuis.

*Het vrijwillig delen van leefruimte, het intentioneel medegebruik en het gezamenlijk instaan voor het beheer ervan is hier de kenmerkende factor.*

Wat is het niet? Wie spreekt van 'co-wonen' spreekt van een meergezinswoning met extra faciliteiten. Waar men bij een klassiek appartementsgebouw enkel de circulatieruimte deelt om zich te verplaatsen (gang, trap, lift, parkeergarage) maakt men bij co-wonen ook nog gebruik van extra ruimte zoals een binnentuin, wasplaats, atelier of werkplek. De gedeelde ruimtes nodigen uit tot occasioneel medegebruik en het delen van voorzieningen. Co-wonen is dus geschikt voor wie het gemeenschappelijk engagement liever wat vrijblijvender houdt. Men zou kunnen spreken van co-housing light.

De Vlaamse Codex Wonen (VCW) neemt co-wonen niet op onder gemeenschappelijk wonen omdat er geen leefruimte gedeeld wordt.

---

<sup>1</sup> Per gemeenschappelijke woonvorm is er een tabel waarin de tussentijdse conclusies kunnen aangevuld worden.

### **Een antwoord op maatschappelijke noden**

- Een impuls voor wijkvernieuwing en slimme verdichting in dense woonomgevingen.
- Een kans voor leegstaande, verlaten of te ontwikkelen sites of erfgoed.
- Een kans op doorwaardbaarheid en interactie met de buurt indien gedeelde ruimtes opengesteld worden voor niet-bewoners. Publieke ruimte is ruimte die publiek toegankelijk is, ongeacht de eigendomssituatie.
- Een kans op een grotere woonkwaliteit.
- Ecologische meerwaarde van collectieve infrastructuur die past in het gemeentelijk klimaatplan.
- Sociale meerwaarde in goed nabuurschap en zelforganisatie van betrokken bewoners.
- Geschikt voor wie graag extra leefruimte deelt voor ontmoeting, maar zich ook wil kunnen terugtrekken in zijn eigen stek.

### **Aan de slag met de aandachtspunten**

- Projectontwikkelaars nemen soms het woord cohousing in de mond maar blijken toch standaard appartementen te bouwen.
- Het initiatief om tot een cohousing project te komen kan komen vanuit een groep bewoners, die zelf bouwheer zijn, of vanuit een privé- of projectontwikkelaar. In elk geval is er nood aan één aanspreekpunt voor de gemeente. Zoniet dreigt het een langdurig traject te worden met meerdere partijen die elk een mening hebben over elk aspect en elke fase en telkens opnieuw tot overeenstemming moeten komen. Steeds meer projectontwikkelaars bouwen een cohousing en verkopen achteraf gewoon de afgewerkte units.
- Cohousen is niet per se een strategie voor betaalbaar wonen. Cohousings kunnen ondanks de kleinere woonunits duurder uitvallen omwille van de extra gedeelde faciliteiten en leefruimtes. Gewogen keuzes zijn nodig rond de financiële haalbaarheid van ontwerpopties en individuele keuzes in afwerking.
- De individuele woningen moeten voldoen aan de minimale oppervlakenormen uit de Vlaamse Codex Wonen (VCW). De totale netto-vloeroppervlakte van een zelfstandige woning moet minstens 18m<sup>2</sup> zijn voor 1 persoon. De grootte van de gemeenschappelijke (leef)ruimtes staat hier los van.
- De regels ruimtelijke ordening zijn niet altijd afgestemd op cohousing projecten. De gemeente kan deze projecten ondersteunen of links laten liggen.
- De bewonersgroep moet een juridische structuur kiezen om de cohousing te beheren. Dit is vaak een Vereniging van Mede-Eigenaars (VME). Zij kan hiervoor ook begeleiding aanvragen.<sup>2</sup> Een cohousing kan ook de vorm aannemen van een coöperatieve vennootschap, maar dit komt momenteel nog minder voor.

---

<sup>2</sup> Hiervoor verwijzen we naar gespecialiseerde instanties zoals Gemeengoed.

## ❖ STAP 1 : woonvorm 2 - WONINGDELEN

### **Wat is het?**

Woningdelen of huisdelen betekent dat mensen duurzaam samen wonen onder één dak. Dit kan een gezinswoning of appartement zijn. Alle leefruimtes worden gedeeld, met uitzondering van de slaapkamer met eventueel een private woonkamer. De bewoners wisselen niet jaarlijks en kennen elkaar. Ze hebben er alle voordeel bij om hun huisgenoten goed te kiezen!

*Het samenhuizen in een woning en het vrijwillig delen met elkaar van bijna alle leefruimte, ook al is men niet-verwant, is hier de kenmerkende factor. Er is één deurbel, één brievenbus. Woningdelen is in principe toegestaan maar heeft mogelijks een aantal administratieve en financiële gevolgen voor de betrokkenen. Samenhuizers voeren een gedeeld huishouden en hebben daarnaast hun eigen bezittingen. Men spreekt van een gemeenschapshuis (denk studenten) of een woongroep (denk iets ouderen die meer permanent gaan samenwonen).*

Wat is het niet? Leefgemeenschappen waar men volledig het huishouden deelt en er een hiërarchische structuur is, vallen buiten het bestek van gemeenschappelijke woonvormen. Het gaat dan bijvoorbeeld om een klooster, een kazerne of een woonzorgcentrum.

### Woningdelen betekent niet woning opsplitsen

In de Vlaamse Codex Wonen (VCW) staat dat een 'niet-zelfstandige woning' (geen eigen keuken en badkamer) een kamerwoning is. Bij woningdelen moet je bijgevolg aantonen dat je vrijwillig een gemeenschappelijk huishouden deelt, wil je in je gemeenschappelijke woonvorm erkend worden. Bij een pand dat fysisch gezien als ééngezinswoning werd ingericht maar feitelijk als kamerwoning wordt gebruikt door samenhuizers is er geen sprake van een onvergunde opsplitsing op voorwaarde dat er geen fysieke wijzigingen zijn aangebracht aan het pand. Gezien de samenhuizers als één gezin worden beschouwd, blijft de ééngezinswoning één woonentiteit met één deurbel en is er dus ook geen bouwvoertreding.

### **Een antwoord op maatschappelijke noden**

- Wonen-op-maat in het reeds bestaande patrimonium betekent een efficiënt ruimtegebruik van onderbezette woningen, en een kans om niet bij te bouwen in tijden dat er vaak een overschot is aan grote ééngezinswoningen.
- Het biedt een antwoord op de nood aan kleine woningen omwille van de vergrijzing, de toename van alleenstaanden en koppels zonder kinderen.
- Huisdelen biedt een alternatief voor ongewenste woningopsplitsingen. Ruimtes kunnen gewoon gedeeld worden; de woning kan in zijn geheel horizontaal gedeeld worden zonder dat er een verticale opsplitsing gebeurt.
- Solidair wonen gaat vereenzaming tegen van niet-verwanten.
- Het komt tegemoet aan betaalbaar wonen en de problematiek van stijgende vastgoedprijzen.
- Huisdelers hebben een kleinere voetafdruk en kunnen ook dagelijkse kosten delen.
- Het is vaak een opstap naar zelfstandig wonen voor starters op de woonmarkt, zoals jongvolwassenen, personen met een beperking en alleenstaanden die van een vervangingsinkomen leven.
- Het kan een levensbestendige woonvorm zijn voor een woongroep zorgbehoevende senioren.



### Aan de slag met de aandachtspunten<sup>3</sup>

- Er is afstemming nodig tussen de gemeentelijke diensten RO, welzijn en bevolking, de Vlaamse kinderbijslag en de FOD belasting. Samenwonen onder één dak is toegestaan maar wordt door de verschillende diensten anders behandeld.
- Er is veel informatieverstrekking nodig omtrent deze erg sociale woonvorm.
- Woningdelen heeft financiële gevolgen indien slechts één persoon van de groep wordt ingeschreven als referentiepersoon/hoofdhuurder(s)/initiële huurder(s)<sup>4</sup> van het huishouden en iemand van de woongroep een vervangingsinkomen heeft. Bewoners zijn zich hier niet altijd van bewust. Aangezien er geen aparte huurcontracten zijn voor elke bewoner moeten de andere huurders instaan voor de huur als iemand de huur niet kan betalen of voortijdig vertrekt.
- Gezinswoningen kunnen bewoond worden door niet-verwanten maar er is nood aan omkadering woningdelen versus kamerwonen. Kamerverhuur mag enkel voor alleenstaanden, er mag maar 1 persoon per kamer ingeschreven worden.
- Er is geen ander wettelijk kader om de woningkwaliteit te bewaken dan de algemene Vlaamse woningkwaliteitsnorm voor een ééngezinwoning. Er zijn daarentegen wel andere woningkwaliteitseisen voor (studenten)kamers, seizoensarbeiders en tijdelijke arbeidskrachten.
- Huisdelen kan leiden tot huisjesmelkerij of de huurprijzen voor gezinswoningen de hoogte injagen. Een opsplitsing daarentegen (verticaal) kan echter ook een serieuze meeropbrengst betekenen voor de eigenaar en de prijs van woningen opdrijven.

## ❖ STAP 1 : woonvorm 3 - ZORGWONEN

### Wat is het?

Zorgwonen is de tijdelijke creatie van een ondergeschikte woongelegenheden.

Zorgwonen regelt de zorgnood van 65-plussers of zorgbehoevende personen in of bij een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning. Dit kan via een zaakgebonden vergunning of melding bij de dienst ruimtelijke ordening.

Zorgwonen is de kleinste vorm van gemeenschappelijk wonen, namelijk met twee huishoudens:

- inpandig in het hoofdgebouw
- in een bestaand bijgebouw
- in een tijdelijke mobiele zorgunit in de tuin.

De bewoners kiezen voor veiligheid en nabijheid van zorg en gaan samen huizen op één perceel.

*De definitie en de voorwaarden van zorgwonen zijn enkel te vinden in de VCRO<sup>5</sup>, niet op federaal niveau. Het gaat altijd om de tijdelijke creatie van één ondergeschikte woning voor maximum 2 mensen ouder dan 65 jaar of met een zorgbehoefte. Er is daarbij altijd een verhuisbeweging en men leeft niet louter in twee onderscheiden wooneenheden, maar men heeft ook meer privéruimte dan louter een slaapkamer. Het bevolkingsregister laat de domiciliëring van twee huishoudens op één adres toe met een afzonderlijke code, zolang de zorgsituatie aanhoudt. Bijgevolg kunnen nadelige gevolgen naar uitkeringen toe vermeden worden. Hiervoor is een controle ter plaatse nodig. Naar buiten toe kan er door de gemeente eventueel een bijkomende postbus of deurbel toegestaan worden.*

<sup>3</sup> Voor rechten en plichten verwijzen we naar Vzw Samenhuizen die goed op de hoogte is.

<sup>4</sup> De persoon of de personen die bij de start van de huurovereenkomst als huurder vermeld wordt in de huurovereenkomst.

<sup>5</sup> [Zorgwonen zonder zorgen | Departement Omgeving - Vlaamse](#) Vlaanderen heeft een brochure uitgegeven naar de burger toe "Langer thuis in een zorgende omgeving".

Indien de voorwaarden van zorgwonen niet vervuld zijn, spreekt men van kangoeroe wonen. Bij kangoeroe wonen leven twee gezinnen in een woning, die bestaat uit een grote wooneenheid voor het ene gezin en een kleinere wooneenheid voor het andere gezin (bv. grootouders).

Zorgwonen kan functioneren als tijdelijk woonrecht voor (nood)opvang in een ondergeschikte woning voor erkende vluchtelingen, asielzoekers of burgers wier woning onbewoonbaar verklaard is. In dat geval kunnen het gezinnen zijn en is de maximum termijn 3 jaar.

### Een antwoord op maatschappelijke noden

- In de vertrouwde woning of omgeving kunnen blijven wonen met de nodige privacy, biedt een oplossing voor de vereenzaming van senioren.
- Wonen omringd door familie en mantelzorgers, kan een betaalbaar alternatief bieden voor opname in een rust- en verzorgingstehuis.
- Zorgwonen kan een alternatief zijn voor de wachtlijsten in de zorgsector.
- Voor kwetsbare jongeren kan het een tussenstap zijn bij de ouders naar zelfstandigheid of naar een permanente zorgopname.
- Daarnaast leidt intergenerationeel solidair wonen in het bestaande woonaanbod of kavels tot een efficiënter ruimtegebruik.

### Aan de slag met de aandachtspunten

- Bedoeld als tijdelijke oplossing, kan men 'zorgwonen' zolang de zorgsituatie duurt. Indien men de beëindiging van de zorgsituatie niet meldt, vervalt men automatisch in de vergunde toestand van voorheen. Materieel herstel hoeft niet, maar misbruik van verhuur kan de gemeente handhaven indien zij geen vergunning wenst te geven voor de definitieve opsplitsing van de woning. Een mobiele zorgunit moet binnen de 3 maanden na de zorgsituatie verwijderd worden.
- De duur van de zorgnood kan langer zijn dan is toegestaan voor een mobiele unit in de tuin (max. 2 x 3 jaar). Dan is een vergunning nodig, enkel verkrijgbaar in woongebied, voor zover deze niet strijdig is met de verkavelingsvoorschriften.
- Max. 2 x 3 jaar zorgwonen in een mobiele unit is vaak niet financieel haalbaar als investering. Desgewenst kan men een mobiele zorgwoning inhuren. Maar de beperking in de duur zorgt er voor dat veel mensen er niet aan beginnen omdat je op voorhand niet weet hoelang de zorgsituatie zal duren.
- Zorgwonen kan ook in of bij een zonevreemde woning, mits beperkingen, zeker voor mobiele units.
- Ondergeschikte woningen beslaan maximaal 1/3 van de bruto vloeroppervlakte van de woning of maximaal 50m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte.
- Mogelijke verrommeling van het perceel of de woning moet bewaakt worden.
- De kwaliteit controleren van een mobiele woonunit is relatief nieuw. Dit is een zelfstandige woonunit, met EPB verplichting, en wordt beschouwd als een onroerend goed.

### Werkfiche - Tussentijdse conclusie na stap 1:

*Het lijkt er op dat verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen een antwoord kunnen bieden voor mensen die op zoek zijn naar een gepast woonaanbod. Voor meer ontmoeting, leefruimte, ondersteuning of betaalbaar en compact wonen. Het kan gaan om gezinnen, alleenstaanden, één inkomenshuishoudens. Anderzijds is het een prima strategie voor een efficiënt ruimtegebruik en de optimalisering van bestaande sites of percelen.*

| Woonvorm    | Faciliteren? | Stap 1: noteer belangrijke elementen uit de bespreking, argumenten pro/contra | Stap 2 |
|-------------|--------------|---|--------|
| 1. Cohousen | Ja/nee       |   |        |

|                |               |  |  |
|----------------|---------------|--|--|
|                |               |  |  |
| 2. Woningdelen | <i>Ja/nee</i> |  |  |
| 3. Zorgwonen   | <i>Ja/nee</i> |  |  |

## **STAP 2: Hoe en onder welke voorwaarden wil u elke woonvorm faciliteren?**

In Stap 2 overweegt u onder welke voorwaarden u deze woonvormen wil faciliteren. Denk onder meer aan normen inzake woonoppervlakte, buitenruimte, parkeren en nutsvoorzieningen.

De regelgeving is vaak voorzien op één- en meergezinswoningen. Bent u bereid om afwijkingen toe te staan, om maatschappelijke meerwaarde te creëren en bijzondere woonvormen te faciliteren? Hoe gaat u de woonkwaliteit bevorderen en hoe zal u niet bedoelde misbruiken voorkomen? Het debat of woningdelen opportuun is in buitengebied zal hier gevoerd worden. En vormt woningdelen een risico in de strijd tegen huisjesmelkers?

Per woonvorm zijn er specifieke aandachtspunten om mee te nemen in de uitwerking.

*Zo kunt u aan de slag gaan:*

1. *Overloop voor de gekozen woonvormen de voorwaarden.*
2. *Bespreek ze aan de dialoogtafel aan de hand van de fiches.*
3. *Vul het resultaat van de bespreking aan in de tabel.*

### **❖ STAP 2 : voorwaarden voor COHOUSEN**

#### **Op locatieniveau met oog voor de open ruimte:** <sup>6</sup>

- Binnen of buiten bepaalde zone: in de kern, rand, buitengebied?
- In markante gebouwen bv. in een school, klooster, kerk of rusthuis?
- Zonevreemd indien beschermd erfgoed (hoeve, pastorie, kasteel ...)?
- In de nabijheid van voorzieningen en knooppuntwaarde openbaar vervoer?
- Kunnen er bepaalde lasten deel uitmaken van het project in functie van het algemeen belang?

#### **Op site niveau met een ambitieus programma van eisen of tegemoetkomingen:**

- Kan de gemeente grond in erfpacht geven om GW te faciliteren en al dan niet in ruil een tegenprestatie vragen?
- Eist u enkel een vlotte ontsluiting? Of een verplichte doorwaadbaarheid van de site?
- Strenger maximum percentage verharding?
- Wordt een groendak en/of groengevel meegerekend bij de groennorm?
- Hoger ambitieniveau gewenst op vlak van energiezuinigheid, circulariteit en toegankelijkheid?
- Parkeernorm? Kunnen minder parkeerplaatsen in ruil voor meer fietsenstalling en autodelen?
- Individuele tellers nodig of kan een collectieve nutsaansluiting met een alternatieve verbruiksmeting waarbij de bewoners zelf hun aandeel in de kosten verrekenen? Warmtenet?
- Semi-publieke functies (wasruimte, koffiebar, kantoor...) die ook toegankelijk zijn voor de buurt?
- Woonmix op basis van een woonbehoeftestudie in verhouding tot de projectomvang?
  - kleine en grote units voor kleine en grote huishoudens
  - doelgroepenbeleid (jonge starters, ouderen ...)
  - aandeel betaalbaar wonen of sociale huisvesting
  - zorgfunctie voor het project of voor de ruimere buurt

#### **Op woningniveau voor wat vergunbaar is:** <sup>7</sup>

- Afstandsregels tot de burens? Positie van de woonunits tegenover elkaar?
- Bouwen in tweede orde toegestaan?

<sup>6</sup> In stap 3 kunt u hier eventueel een RUP voor opmaken.

<sup>7</sup> In stap 3 zal u hier eventueel een verordening voor opmaken.

- Max. aantal bouwlagen en bouwhoogte?
- Woningkwaliteitsnormen? Minimum gemeenschappelijke ruimte van de totale vloeroppervlakte als absolute voorwaarde 10%, 15%?
- Compenseert de omvang van de gedeelde ruimte de aangepaste grootte van de woonunits (bv. min. 40m<sup>2</sup> - max. 100m<sup>2</sup>)?
- Compenseert een collectieve tuin of terras minder private buitenruimte?

#### **Op niveau van het project wat betreft de statuten:**

- Wat is de motivatie van de initiatiefnemer om zich te onderscheiden als GW project? Zijn er contractuele garanties voor uitvoering/bestemming van GW in ruil voor een afwijking op de regels?
- Zijn er afspraken in het contract over verplichte eigenaar-bewoners; eventuele compensaties bij vervroegde uitstap? Of zijn er ook verhuurmodaliteiten?
- De akte bij de notaris bepaalt de eigendomsstructuur van private en gemene delen, en elke bewoner zal een apart KI moeten betalen. Ieder heeft immers zijn private unit en er is een apart huisnummer waarop de gezinsleden gedomicilieerd worden. Wordt er door de gemeente mogelijkheid gelaten aan de cohousers om de gemeenschappelijke ruimte eventueel nog te verkopen als aparte unit in het geval zij dit ooit mochten wensen, bv. bij onenigheid?
- Wil u extra huisnummers voorzien voor nevenfuncties en beroepsruimtes, indien deze geen deel uitmaken van de privé-woonst(en)? Iemand kan een praktijk hebben of de cohousing kan een winkeltje uitbaten in de gemene delen.
- Speelt bij beëindiging van het GW-project een nieuwe vergunning, wederinkoop of voorkeurecht?

### **❖ STAP 2 : voorwaarden voor WONINGDELEN**

- Welke garanties gelden er voor een onderscheid met kamerwonen (Codex Wonen)?
- Laat u woningdelen toe enkel onder de vorm van hospita-wonen of de kotmadam-formule bij de eigenaar die op hetzelfde adres gedomicilieerd is? In dat geval wordt een deel van het huis naast de kamer die op slot kan, gedeeld. Laat u 1 of meerdere kamers toe?<sup>8</sup>
- Kan ook een niet-bewoner (eigenaar) een woning/appartement voor huisdelen beschikbaar stellen of verhuren? Is in dat geval een verhuurvergunning nodig? Deze wordt gekoppeld aan een eigenaar en niet aan een gebouw, dit om een opsplitsing en dus een extra bouwrecht te voorkomen.
- Een eigenaar mag slechts één huurcontract toelaten in zijn woning. Staan alle huurders daarin vermeld in een formule van medehuur of laat hij één hoofdhuurcontract toe met onderverhuur?
- Hoe worden alleenstaanden ingeschreven? Alle bewoners hebben een domicilieplicht en moeten zich laten inschrijven in het bevolkingsregister als een gezin, bestaande uit een referentiepersoon/initiële huurder(s) en 'niet-verwanten'.
- Er bestaan verschillende LOG codes om mensen in te schrijven voor collectief wonen of voor tijdelijke opvang van vluchtelingen.
- Voorziet u een controle op de rationele bezetting bij inschrijving in het bevolkingsregister door de wijkagent of het woonloket?
- Welke afwijkende normen zijn zinvol voor zaken als private/collectieve woonoppervlakte, buitenruimte, parkeren, fietsenstalling, bewonerskaarten?
- Voorziet u maximumprijzen voor de verhuur van een woningdeelproject in de strijd tegen huisjesmelkers?
- Denkt u aan huisdelen op tijdelijke basis of als permanente woonformule via de woonmaatschappij of een wooncoöperatie?
- Kan huisdelen overal of enkel in de kernen en in gebieden met een gewenste woonverdichting?
- Kan huisdelen veralgemeend en wenst u bovendien huisdelen te faciliteren voor doelgroepen onder begeleiding (bv. personen met een beperking, jeugdzorg, sociaal wonen)?

<sup>8</sup> [Tijdelijke opdeling woning \('kotmadamformule'\) | Stad Leuven](#) Leuven staat tot 3 kamers toe wanneer het huis dan nog voldoende groot is. De kamers moeten voldoen aan de Vlaamse woningkwaliteitseisen.

|  |
|--|
| ❖ <b>STAP 2 : voorwaarden voor ZORGWONEN</b> |
|--|

- De voorwaarden voor zorgwonen liggen vast in de VCRO. Wil u bijkomende normen vastleggen in een verordening, bv. in het kader van de goede ruimtelijke ordening?
- Wil u een vergunning overwegen voor mobiel zorgwonen na een periode van 2 x 3 jaar tot aan het einde van de zorgbehoefte?

**Werkfiche - Tussentijdse conclusie na stap 2:**

*Uit bovenstaande blijkt dat vooral zorgwonen geregeld is. Over de andere gemeenschappelijke woonvormen kunt u als gemeente een beleid ontwikkelen voor de aanvragers onder voorwaarden.*

*Zowel cohousen als woningdelen zijn vooralsnog een stedelijk fenomeen, en worden omwille van de bouwshift wellicht belangrijker, ook in andere kernen.*

| Woonvorm       | Faciliteren?  | Stap 1 : pro en contra | Stap 2 : voorwaarden |
|----------------|---------------|------------------------|----------------------|
| 1. Cohousen    | <i>Ja/nee</i> |                        |                      |
| 2. Woningdelen | <i>Ja/nee</i> |                        |                      |
| 3. Zorgwonen   | <i>Ja/nee</i> |                        |                      |

## ❖ STAP 3: Hoe bindend wil u uw beleid vastleggen?

Denk na hoe bindend u het beleid rond GW wil maken. Welke zijn de ruimtelijke instrumenten die u wil gebruiken? Denkt u eerder aan een afwegingskader om aanvragen te evalueren of legt u graag de krijtlijnen en voorwaarden vast in een juridisch bindend kader?

Waar staat de gemeente vandaag en waar wil de gemeente staan in de toekomst?

### Mogelijke gradaties in uw beleid:

- Informatieverstrekking: hoe verstaan we op een neutrale manier bepaalde termen, definities en principes?
- Een richtlijnenkader is een intern ambtelijk informatief instrument met een toelichting over de aanpak. Het bevat samenwerkingsafspraken van verschillende diensten voor het beoordelen van GW-dossiers (aanpak voor vergunningen, inschrijven in bevolkingsdienst).
- Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling BGO is een afwegingskader om omgevingsvergunningen te beoordelen. Dit kader is formeel sturend waarbij beleidsintenties expliciet worden, maar een BGO is geen rechtsbasis voor vergunningen. Het is sterk af te raden te suggereren dat een BGO (al dan niet op bepaalde plekken) altijd wel of niet zal worden toegepast. Een BGO moet steeds richtinggevend blijven en er moet steeds een afweging plaatsvinden of en in welke mate de BGO relevant is voor een bepaalde vergunningsaanvraag. Zo'n stimulerende BGO kan enkel worden toegepast wanneer de principes overeenstemmen met de eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Een BGO kan niet gebruikt worden om vergunbaar te maken wat volgens voorschriften onvergundbaar is.

De legaal bindende instrumenten om GW lokaal te regelen en/of uitzonderingen op voorschriften toe te staan zijn een RUP en een verordening gekoppeld aan een zonerings- of thema. Daarnaast zijn er ook de mogelijkheden tot onderhandelen en kunnen er andere reglementen spelen.

- RUP: een ruimtelijk uitvoeringsplan is een plan dat de bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vastlegt in een bepaald gebied. Voor alle percelen in dat gebied wordt zo duidelijk wat er kan en wat niet qua bouwwijzes en woontypologieën. Op basis van het RUP, kunnen – eens het RUP is goedgekeurd - omgevingsvergunningen afgeleverd (of geweigerd) worden.
- Verordening: bevat generieke stedenbouwkundige voorschriften.
- Stedenbouwkundige last  
Lasten kunnen opgelegd worden binnen de projectsite zelf, maar ook erbuiten, zo lang ze in relatie staan tot het vergunde project. Een klassiek voorbeeld is de aanpassing van een kruispunt, dat veel meer verkeer verwerkt na de realisatie van een grootschalig inbreidingsproject. Een ander voorbeeld is de creatie van publiek groen. Ook investeringen in de duurzame ontsluiting van de omgeving – trage wegen, fietsinfrastructuur, openbaar vervoer, deelwagens – kunnen als last worden beschouwd, aangezien zij er mee voor zorgen dat de verkeers- en parkeerdruk onder controle blijft. Ook een aandeel betaalbare woningen voor doelgroepen, de vroegere sociale last, kan onder de vorm van stedenbouwkundige last worden opgelegd. Zelfs bijdragen in gemeenschapsvoorzieningen, zoals een gemeentelijke kinderopvang, school of ontmoetingsruimte, kunnen als last worden beschouwd.  
Een financiële last kan enkel opgelegd worden via een verordening.
- Onderhandeling:

Bv. een PPS constructie voor samenwerking met de private sector waarin het programma, afspraken en garanties vastgelegd worden.

*Zo kunt u aan de slag gaan:*

*Voor u beslist hoe u gemeenschappelijk wonen wil faciliteren, kunt u in de tabel hieronder een aantal voorbeelden van instrumenten voor ruimtelijk beleid raadplegen.*

*Wilt u meer achtergrond en inzicht om de juiste keuze te maken in de instrumenten, raadpleeg dan zeker ook de toolkit kernversterking van de provincie Vlaams-Brabant, meer specifiek de fiches rond de instrumenten (thematisch en juridisch, pag. 116 tot 238).*

*Vul de bevindingen van de bespreking aan in de tabel.*



## Inspiratie ruimtelijke instrumenten

| Gemeente          | Instrument  | Cohousen   | Woningdelen                            | Tijdelijk (in)wonen   | Zorgwonen                          |
|-------------------|---|--|--|---|------------------------------------|
| <b>Bertem</b>     | Richtlijnenkader  | <a href="#">Beleidskader</a> alternatieve woonvormen                                   |  |   |                                    |
| <b>Bertem</b>     | RUP   | Het RUP meergezinswoningen, vernietigd door de Raad van State in 2021, wordt herwerkt. |  |   |                                    |
| <b>Boechout</b>   | RUP<br>Verordening  | <a href="#">RUP MGW</a> + <a href="#">Algemene bouwcode</a>                            |  |   |                                    |
| <b>Gent</b>       | Verordening   |  | <a href="#">Algemeen bouwreglement</a> |   |                                    |
|                   | Richtlijnenkader  | web <a href="#">cohousing</a>  | web <a href="#">Hospita</a> ;          | web <a href="#">tijdelijk wonen</a>   | web <a href="#">zorgwonen</a>      |
| <b>Grimbergen</b> | Verordening <a href="https://www.grimbergen.be/gemeentelijke-stedenbouwkundige-verordening">https://www.grimbergen.be/gemeentelijke-stedenbouwkundige-verordening</a> | <a href="#">Stedenbouwkundige verordening</a>  |  |   | stedenbouwkundige verordening      |
| <b>Ham</b>        | Richtlijnenkader  |  |  |   | web <a href="#">zorgwonen</a>      |
| <b>Halle</b>      | Richtlijnenkader ?  |  | Web                                    |   |                                    |
| <b>Hasselt</b>    | Richtlijnenkader  |  |  |   | web <a href="#">zorgwonen</a>      |
| <b>Herent</b>     | Verordening   | <a href="#">Algemene bouwverordening</a>   |  |   |                                    |
| <b>Leuven</b>     | Verordening   | <a href="#">Algemene bouwverordening</a>   |  |   |                                    |
|                   | Richtlijnenkader  |  | + web <a href="#">Kotmadam</a>         | <a href="#">Casa Cura</a><br>(Tijdelijk inwonen student bij thuiszorgcliënt)<br>web <a href="#">tijdelijk</a> | web <a href="#">zorgwonen</a>      |
| <b>Lommel</b>     | Richtlijnenkader  |  |  |   | <a href="#">(Mobiel) zorgwonen</a> |
| <b>Mechelen</b>   | Verordening   | <a href="#">Stedenbouwkundige verordening</a>  |  |   |                                    |

### ❖ STAP 3 : hoe bindend is uw beleid voor COHOUSEN?

Wil u uitzonderingen toestaan op bestemmingsvoorschriften, dan is een RUP aangewezen.

Wil u enkel afwijken op woontypologie, bouwvoorschriften, kwaliteitsnormen, kies dan de verordening. Verordenende voorschriften en bijhorend begrippenkader zijn eenduidig en specifiek (enkel vastleggen wat moet).

Een RUP kan meer flexibiliteit bieden (nabestemming, ...) maar de opmaak en herziening van een verordening loopt procedureel sneller dan de opmaak/herziening van een RUP.

Voor één zonevreemde site kan men een PPS of projectovereenkomst overwegen en daarin ook bepaalde lasten vast leggen.

Men kan ook andere meetinstrumenten toepassen zoals de mobiscore.

#### **Voorbeelden hoe u in een RUP een afwijking kan toestaan voor GW**

Zonevreemd afwijken voor beschermd erfgoed, gebouwen op de inventaris bouwkundig erfgoed bij een herbestemming buiten woonzone of woongebieden (gewestplan).

- **Landen** RUP Zonevreemde Woningen (2006) heeft de gebouwen met 'waardevol karakter' op 15 sites getoetst aan criteria en in overdruk de gewestplanvoorschriften bijgestuurd.
- In **Boechout** RUP MGW (2012) en in **Bertem** RUP MGW (2018) geldt het verbod niet voor waardevolle panden van '*aanzienlijke afmetingen of een structuur die zich leent voor de huisvesting van meer dan één gezin*<sup>9</sup>'.
- **Aalst** voorziet bij het RUP 'Inperken meergezinswoningen en woondichtheden buitengebied' (scopingnota 2020) een uitzondering voor gemeenschappelijke woonprojecten en panden met een beeldbepalende waarde.
- **Ternat** (RUP-startnota Bebouwde Ruimte 2020) wil ook enkel de kerngebieden versterken en de zones voor verdichting afbakenen. Men kiest voor de strategie om de diverse mogelijkheden zoals o.m. 'cohousing faciliteren' af te wegen en meer/minder/niet toe te staan naargelang het type gebied.
- **Scherpenheuvel-Zichem** doorloopt een procedure RUP Wonen (scopingnota 2024) met gedifferentieerde verdichtingsmogelijkheden rond stationsomgevingen en kernen, waarbinnen gemeenschappelijke woonvormen toegestaan zijn op goed geleden plaatsen.

#### **Voorbeelden hoe u in een verordening een afwijking kan toestaan voor GW**

Zou u het opsplitsen van ééngezinswoningen of grote gebouwen (school, landhuis, fabriek, vierkantshoeve, ..) tot meergezinswoningen beperken tot verdichting in de kernen, en daarbuiten verbieden?

De [bouwcode Boechout](#) (2015) rangschikt GW/cohousing onder 'groepswoonbouw', dit is een bouwproject waarbij meerdere wooneenheden binnen éénzelfde vergunningsaanvraag worden voorzien. Ook aan projecten die de individuele kavel overstijgen, zoals *verkavelingen, appartementsgebouwen, cohousing projecten of andere gezamenlijke wooninitiatieven* worden extra voorwaarden opgelegd. Denk aan ruimtelijke kwaliteit en gebruikskwaliteit, zoals gemeenschappelijke buitenruimte en toegankelijke, op een sociale mix gerichte wooneenheden.

---

<sup>9</sup> Het RUP meergezinswoningen in Bertem, gepubliceerd in het staatsblad op 3 september 2018, en vernietigd door de Raad van State op 26 oktober 2021, wordt herwerkt.

Twee expliciete voorbeelden rond vermelding van gemeenschappelijk wonen zijn de algemene stedenbouwkundige verordening van [Mechelen](#) (2024) en die van [Grimbergen](#) (2021).

| Mechelen  | Grimbergen   |
|---|--|
| <p><b>Omschrijving:</b></p> <p>Cohousing voldoet cumulatief aan 4 criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Participatief proces</li> <li>• Stichten van een intentionele gemeenschap</li> <li>• Uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen</li> <li>• Management van de site door de bewoners zelf</li> </ul> | <p><b>Omschrijving:</b></p> <p>Gemeenschappelijke woonvormen worden gekenmerkt door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bewoners beheren zelf en in onderling overleg de woongemeenschap</li> <li>• het delen en samen beheren van ruimtes</li> <li>• In 'cohousing' engageren zich minstens drie huishoudens, of gezinnen die samen een hechte woongemeenschap vormen, om een beperkt aantal functies te delen. Recht op een domiciliënummer per unit.</li> </ul>   |
| <p><b>Voorwaarden, uitzonderingen?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vrijstelling van opdelingsregels en minimale woonoppervlakte</li> <li>- vrijstelling van parkeernormen</li> <li>- uitzondering op de rioleringsaansluiting (RWA/DWA) op het openbaar domein</li> </ul>                                    | <p><b>Voorwaarden, uitzonderingen?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uitsluitend in woongebied, bij voorkeur in de kern of het stedelijk gebied;</li> <li>- enkel in een woning met een conformiteitsattest;</li> <li>- studentenkamers niet toegelaten;</li> <li>- enkel vergunbaar mits voldoende score op ingevulde Quickscan Duurzame Wijken (Vlaamse Overheid)</li> <li>- niet zonder vergunning omvormen tot EGW/MGW of vergund gedeelde ruimtes privatiseren;</li> <li>- afwijking op kwaliteitsnormen toegestaan mits min. 20% totale nuttige vloeroppvl. en 40% onbebouwde oppvl. gedeeld/collectief is, gedimensioneerd en uitgerust in verhouding tot aantal bewoners;</li> <li>- afwijking op P-normen afhankelijk van programma en doelgroep.</li> </ul> |

### ❖ STAP 3 : hoe bindend is uw beleid voor WONINGDELEN?

Wegens de verwarring met de eveneens niet-zelfstandige woonvorm van kamerwonen, start u best met een richtlijnenkader dat een eenduidige definitie biedt voor woningdelen en het onderscheid verheldert. In dit kader kunt u opnemen welke kwaliteitsnormen gelden, welke diensten betrokken zijn en op welke manier.

Wil u extra voorwaarden koppelen aan huisdelen, dan kiest u best voor een BGO. Wil u hiervoor een juridische basis en/of woningdelen wel/niet toestaan in deelgebieden dan kan dat via een verordening.

#### Voorbeelden van richtlijnenkaders

Het IGS Wonen aan de Demer (Aarschot, Scherpenheuvel-Zichem en Diest) heeft een intern richtlijnenkader uitgewerkt dat in 2024 goedgekeurd werd door het CBS met behulp waarvan zij toeziet op de verhuur van kamers, aparte brievenbussen, opsplitsingen of vergunningsaanvragen voor meergezinswoningen waar dit niet gewenst is. Eind 2024 werd een online sessie gegeven voor de burgers over gemeenschappelijke woonvormen.

#### Voorbeelden van ruimtelijke instrumenten in lokale regelgeving voor woningdelen

- **De samenhuizen-nota ([Gent](#), [Leuven](#)):** Door meerdere personen die op een duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben te beschouwen als een 'gezin' (zie [Omzendbrief RWO 2011/1 van Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie](#)), hoeft de woning niet te voldoen aan het kamerdecreet. Voor zover er geen vergunde fysieke opdeling van de woning gebeurt, verhoogt het aantal woontiteiten niet en is er geen conflict met een verbod tot opdelen van te beschermen eengezinswoningen.

- In de algemene bouwverordening is er voor het **hospita-wonen** (Gent, max. 1 kamer) en de **kotmadamformule** (Leuven, max. 3 kamers of 1 studio) een vergunningsplicht, hernieuwbaar na 5 jaar. De kwaliteitsnormen zijn opgelijst. Wie echter een (deel van de) woning verhuurt, moet dit aangeven bij de belastingen en zal het % verhuurde oppervlakte op het kadastraal inkomen moeten aangeven.
- Binnen het reglement hospita-wonen in Gent kunnen bewoners met een leefloon het statuut van alleenstaande behouden: je hebt een apart huurcontract, de kamer kan op slot en je leeft hoofdzakelijk op de kamer. Je hebt een dak boven het hoofd maar kan principieel niet genieten van het samen huizen, nl. het voeren van een gemeenschappelijk huishouden. Voor RIZIV behoud je als alleenstaande je statuut. Voor RVA is er geen probleem als je als 'niet-verwant' staat geregistreerd. **In Leuven** daarentegen moet je als bewoner bewijzen dat je effectief een eigen inkomen en huishouden hebt, dat je economisch en financieel onafhankelijk bent van de medebewoners.
- **Bertem** doorloopt in haar [Beleidskader alternatieve woonvormen](#) (gemeenteraad 2021) alle woonvormen en schetst waar zich mogelijks problemen kunnen voordoen. Een interessant document voor het overzicht. Ook hier is hospita wonen voorzien voor max. 4 kamers. Met een conformiteitsattest kan men een vergunning aanvragen waarna een verhuurvergunning wordt toegekend, geldig voor 10 jaar en gekoppeld aan de verhuurder. De bewoners, al dan niet student, krijgen elk een huisnummer en behouden zo hun fiscale en financiële onafhankelijkheid. De normale parkeer- en fietsnormen zijn van toepassing (cfr. verordening MGW), maar men kan gemotiveerd afwijken.
- **Antwerpen** schrijft in haar [stedenbouwkundige verordening Bouwcode Antwerpen](#) (2024) dat een beschermde eengezinswoning (tot 350m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte) niet mag worden omgevormd tot een meergezinsgebouw. Woningdelen en hospita-wonen worden niet beschouwd als een omvorming tot een meergezinsgebouw. Woningdelen (duurzaam samenwonen) is een woonvorm waarbij maximaal zes personen op informele wijze samen leven. Ze delen alle leefruimtes. Ze onderhouden actief een duurzaam samenlevingsverband en leven samen als gezin. Verder plafonneert de Bouwcode in het afgebakend gebied het aantal studentenkamers.

### ❖ STAP 3 : hoe bindend is uw beleid voor ZORGWONEN?

Men kan volledig terugvallen op de [huidige regelgeving \(VCRO\)](#). U kunt er ook voor kiezen om via het vergunningenbeleid langdurigere oplossingen toe te staan en daarvoor werken met een richtlijnenkader, een BGO of een verordening.

Voor restrictie of verruiming is men gebaat bij het evalueren van de praktijk vooraleer extra voorwaarden op de VCRO een meer formeel karakter te geven.

Enkele gemeenten waren voorlopers om de mobiele zorgunit in voorwaarden te vatten.

- **Hasselt (2019)** zocht, nog voor de aanpassing van de VCRO in 2021, een oplossing voor de gevallen waar een woning zich niet zo goed leent tot aanpassing voor een in pandige zorgunit. De *BGO Tijdelijke zelfstandige zorgunit* (CBS 2019) was vrij streng, behalve inzake de termijn. Intussen laat Hasselt de Vlaamse regelgeving gelden.
- **Ham (2019)** was Hasselt gevolgd met een vergunningsplicht voor 5 jaar voor de mobiele zorgunit, maar inmiddels is in Ham ook de Vlaamse regelgeving van toepassing.
- **Steenokkerzeel (2019)** maakte de mobiele zorgunit (min. 40m<sup>2</sup> - max. 60m<sup>2</sup>) mogelijk voor max. 5 jaar waarna een nieuwe tijdelijke vergunning nodig is. Uiteindelijk volgde de gemeente ook de Vlaamse regelgeving.

**Werkfiche - Tussentijdse conclusie na stap 3: deze instrumenten willen we inzetten in ons lokaal beleid.**

| Woonvorm <sup>10</sup> | Stap 3: beleidsinstrumenten                   | Belangrijke elementen uit de bespreking |
|------------------------|---|---|
| 1. Cohousen            | Informatief? Formeel sturend? Legaal bindend? |   |
| 2. Woningdelen         | Informatief? Formeel sturend? Legaal bindend? |   |
| 3. Zorgwonen           | Informatief? Formeel sturend? Legaal bindend? |   |

---

<sup>10</sup> Schrap uit de lijst de woonvormen die u niet heeft weerhouden in stap 1.

## Naar uitvoering van uw lokaal beleid voor gemeenschappelijk wonen!

### Werkt u als gemeente low profile rond gemeenschappelijk wonen of gaat u voor een trekkersrol?

- Creëert u een positief klimaat rond goed nabuurschap en lokale inspraak?
- Wacht u concrete projectaanvragen af en zet u dan uw gekozen instrument(en) in?
- Faciliteert u GW via ambtelijk overleg en interne vorming?
- Informeert u proactief rond GW via website, folders, online infomomenten of het woonloket?
- Sensibiliseert u bewoners om GW te overwegen via opendeurdagen en trefdagen?
- Stimuleert u GW door mee opportuniteiten te signaleren, aan te bieden op eigen gronden of GW als voorwaarde te stellen in strategische projecten?
- Activeert u GW actief door duidelijke spelregels vast te leggen of via een projectoproep?

De provincie Vlaams-Brabant heeft altijd een voortrekkersrol opgenomen rond gemeenschappelijk wonen. Hieronder vindt u een overzicht van publicaties.

[‘Woningdelen en Ruimtelijke Ordening’](#) (Brusselmans & al, 2018) is een inspiratiebron voor richtlijnen en/of ruimtelijke instrumenten met diverse voorbeelden, alsook twee checklists om dossiers in extenso te beoordelen bij vergunningverlening, zowel ruimtelijk als sociaal en intentioneel.

[Woningdelen | Provincie Vlaams-Brabant \(vlaamsbrabant.be\)](#) is de webpagina van de provincie Vlaams-Brabant specifiek over woningdelen, waar definities en een aantal FAQ's op terug te vinden zijn.

[Woningdelen in Vlaams-Brabant, 19 projecten als voorbeeld \(vlaamsbrabant.be\)](#) is een brochure met daarin een 19-tal voorbeelden met ook kenmerken gelinkt aan ruimtelijke instrumenten.

[Vlaams-Brabant publieke documenten \(vlaamsbrabant.be\)](#) bevat de presentaties die gebruikt werden voor een reeks webinars in 2021 en 2022 over gemeenschappelijk wonen en de rol van lokale besturen in het faciliteren van alternatieve, duurzame woonvormen.

[Toolkit kwalitatieve kernversterking | Provincie Vlaams-Brabant \(vlaamsbrabant.be\)](#) (Provincie Vlaams-Brabant, 2021) is een inspiratiebron met belangrijke aspecten, richtlijnen en/of informatie rond ruimtelijke instrumenten die kunnen worden ingezet om te sturen op kwalitatieve kernversterking.

[Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant | Provincie Vlaams-Brabant \(vlaamsbrabant.be\)](#)

### Inspirerende voorbeelden uit onze provincie & elders

Gemeenschappelijk wonen is sinds 2021 opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen (VCW) maar er zijn geen uitvoeringsbesluiten. Het is niet altijd gemakkelijk om zelf beleid uit te stippelen, maar hopelijk kunnen onderstaande voorbeelden uit onze provincie en elders inspiratie geven en goesting doen krijgen om concreet aan de slag te gaan.

### Cohousen activeren:

- Via een publieke projectoproep op eigen gronden of panden zoals bij een verkoop met voorwaarden.

- Eventueel met een alternatief zakelijk recht zoals recht van opstal of erfpacht met scheiding van grond en woning om de grondpositie te behouden.
- Eventueel met een alternatieve rechtsvorm voor verkoop/verhuur zoals *community land trust*, een coöperatie of met uitstel voor de financiële vergoeding zoals huurkoop om de betaalbaarheid te verhogen.

### **Voorbeeld van activering van cohousing via een projectoproep**

[Cohousing De Sijs](#): De Stad Leuven, in casu het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL), nam het initiatief voor dit betaalbaar en duurzaam cohousing project. Het project is gelegen in de vallei van de Molenbeek, vlak bij een groengebied aan de rand van de Leuvense binnenstad. Het project bestaat uit een gebouw met gemeenschappelijke functies en twee compacte woongebouwen met elk zes BEN-appartementen op een straathoek waar ooit een café 'De Sijs' gelegen was, waaraan het project zijn naam ontleent.

De stad deed een oproep naar cohousing groepen om zich kandidaat te stellen en als bouwheer op te treden. Om de kosten voor de bewoners te drukken gaf AGSL de site in erfpacht aan de cohousing groep die er 12 appartementen realiseerde met gemeenschappelijke ruimten en een stadstuin. Eén van de eisen om de grond in erfpacht te kunnen krijgen, was het minimaal behalen van de BEN-norm voor elke wooneenheid.

### **Voorbeelden van cohousing**

De context van cohousen en co-wonen is in grote lijnen dezelfde, maar de schaal kan sterk variëren van enkele huishoudens die co-wonen bv. [Kazerne Deurne](#), kangoeroewonen, tot ruim 30 huishoudens die cohousen, bv. [Wijg & Co](#) in Wijgmaal of [Moos°Herk](#) in Hasselt.

[Woningdelen - Vlaams-Brabant in de Kijker](#) is een korte reportage over cohousing Wijg & Co in Wijgmaal. [Joris Hessels bezoekt Cohousing Eikenberg in Brugge](#)

Op youtube presenteert Vzw Samenhuizen 10 korte filmpjes van woongemeenschappen in Vlaanderen.

[Woongemeenschappen in Vlaanderen: cohousing in De Okelaar](#)

Ook op de website van Wooncoop staat een lijst van woonprojecten die ze al in beheer hebben waaronder verschillende cohousings. [Patershof Sint Niklaas - Collectief wonen met wooncoop](#)

### **Woningdelen activeren:**

U kunt informatie aanbieden via de website, een folder, het woonloket of een infomoment omtrent de mogelijkheden, voorwaarden, te respecteren procedures en eventuele bewijslast voor woningdelen.

U kunt, rekening houdend met de context van de gemeente, huisdelen ook faciliteren of inperken via een regelgevend kader.

Op basis van de vraag en/of lokale noden kunt u eventueel doelgroepspecifiek huisdelen activeren door eigen panden (tijdelijk) ter beschikking te stellen, mogelijke partners te betrekken en hen te ondersteunen. Betrek zeker de diensten omgeving, bevolking en wonen.

### **De praktijk van handhaving bij woningdelen**

Rond huisdelen rijst er vaak grote bezorgdheid over de handhaving, over de mogelijke misbruiken, de vrees voor huisjesmelkers en prijzen die de hoogte in gaan. De bewegingen in het bevolkingsregister (BR/BZ) en het bezoek van de wijkagent of woonconsulent kunnen het vertrekpunt zijn om de feitelijke situatie op te volgen. De kwaliteitscontrole van de gemeenschappelijke delen is daarbij ook een mogelijkheid om te zien of het niet gaat over verdoken kamerverhuur.

## Voorbeelden dienst burgerzaken van toekenning huisnummers voor woningdelen

Huisnummering behoort tot de bevoegdheid van de gemeente. De gemeente kan specifieke regels hanteren in uitzonderlijke gevallen, maar niet voor woningdelen.

- Voor zorgwonen. Vlaanderen, Departement Omgeving: *“Veel gemeenten springen voorzichtig om met de toekenning van huis- en busnummers aan ondergeschikte wooneenheden. Het is immers één van de tekenen bij de beoordeling of het om een volledig op zichzelf staande woning gaat, wat bij bv. zorgwonen niet het geval is. Bovendien is zorgwonen een tijdelijke situatie, terwijl de toekenning van een huisnummer eerder wijst op een definitieve situatie. Zorgwonen vormt voor FOD Binnenlandse Zaken een uitzondering op de regel ‘1 adres = 1 gezin’ op basis van gewestelijke regelgeving: 2 gezinnen kunnen gedomicilieerd staan op 1 huisnummer. Voor huisdelen bestaat er in Vlaanderen (nog) geen uitzonderingsregeling.”*
- Voor woongroepen met begeleiding is het aangewezen om de adressering met busnummers in een zelfstandige woning (EGW/app) duidelijk en voorwaardelijk te specificeren in richtlijnen of de (verhuur)vergunning. Enkele voorbeelden hoe dit lokaal geregeld werd:
  - In de woongroep Paviljoen Maria (Zemst) of Villa Vanilla (Heverlee) krijgt iedere bewoner een busnummer.
  - In Casa Cura (Leuven) wordt een senior gekoppeld aan een student op een kotadres.
  - In House of Colours (Beerse) en Solidair Wonen (Sint Niklaas) behouden alleenstaanden hun statuut op 1 adres / 1 huisnummer met code 12 ‘niet-verwant’.
  - In De Brug (Lier) en Ten Putte (Gistel) krijgen bewoners code 20 (code voor gemeenschappen zoals kloosterordes en tehuizen).

## Handhaving van woningkwaliteit en betaalbaarheid bij woningdelen

Sommigen dromen van een kwaliteitslabel voor woningdeelhuizen of een kamerreglement in de gemeente. Woningdeelhuizen dienen te voldoen aan de gewone woningkwaliteitsnormen. De gemeente zou een CA attest kunnen uitreiken aan eengezinswoningen waar niet verwanten wonen. Mogelijks wordt er aan kamerverhuur gedaan zonder domicilie zonder dat dit aangegeven wordt.

Vanaf 1/1/2025 treedt wel het uniforme Vlaamse Kotlabel voor studenten in werking.<sup>11</sup> Een kotlabel garandeert de naleving van de woningkwaliteits- en brandveiligheidsnormen en of de opdeling van een kot vergund is. Het is niet verplicht om het Vlaamse Kotlabel toe te passen, maar Vlaanderen staat geen eigen kotlabels of uitbatingsvergunningen meer toe, enkel nog aanvullende eigen mogelijkheden. Indien u dit wenst, moet u een verordening opmaken. Daarbij kunt u de keuze laten of het al dan niet verplicht aan te vragen is. In het kotlabel zit op heden niet per se een verplicht CA attest.

Een kot kan een kamer in een woning zijn, of een zelfstandige woning zoals een studio of een appartement waar misschien zowel broer als zus wonen.

Het aantal koten met een Kotlabel wordt verplicht verwerkt in VLOK, het dossier-opvolgingssysteem voor woningkwaliteit van Wonen in Vlaanderen en wordt ontsloten via GEO-punt en via een publieke Vlaamse webpagina met zoekfunctie.

Huisdelen zou de huurprijzen voor gezinswoningen de hoogte kunnen injagen. U zou hier als gemeente kunnen op toezien dat dit niet gebeurt. Er is sowieso een groeiende vraag om huurprijzen algemeen te reguleren. De minister van wonen zal de indexering van slecht geïsoleerde woningen (label E en F) vanaf 2028 niet meer toelaten en vanaf 2030 mogen ze niet meer verhuurd worden. De private sector wordt

---

<sup>11</sup> De presentatie van de infosessie over het uniform kotlabel kan worden bekeken via <https://www.youtube.com/watch?v=g41d8ab8jZw>. Meer informatie is te vinden op <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/opleidingen/infosessie-uniform-kotlabel>.



gestimuleerd om budgetwoningen te bouwen, dit zijn woningen die voor de doelgroep kunnen verhuurd worden aan 15% onder de marktprijs.

**Zorgwonen activeren:**

Vooraf de burger heeft nood aan duidelijke informatie (website, folder, infomoment, aanspreekpunt) en ondersteuning in de dossiers. U kunt de mensen ook rechtstreeks aanspreken via een getuigenis van iemand in de gemeente die aan zorgwonen doet.

Is er een goede afstemming in de rolverdeling tussen de diensten ruimtelijke planning, burgerzaken, het woonloket, bouwovertrengingen en politie?

Welke lokale partners schakelt u in? U kunt hierbij denken aan jaarlijks weerkerende evenementen zoals de seniorenweek of de armoededag waarin campagne kan gevoerd worden.

U kunt de aanvragen voor zorgwonen stimuleren door promotie te maken voor de aanpassingspremies die Vlaanderen, de provincie en verschillende gemeenten geven. Vlaanderen geeft enkel aanpassingspremies voor in pandig zorgwonen, de provincie en verschillende gemeenten vaak nog voor zorgwonen in een bijgebouw of mobiele unit.

Er beweegt veel op de aanbodmarkt van mobiele units. Maar in de praktijk blijft het zorgwonen in verhouding tot de zorgnood nog beperkt.

***Eindconclusie stappenplan: op deze manier zetten we 3 stappen om ons beleid op te bouwen en te handelen in de praktijk.***

| Woonvorm       | Faciliteren?<br>resultaat stap 1 | Voorwaarden?<br>resultaat stap 2 | Instrumenten?<br>resultaat stap 3 | Uitvoering?<br>sluitstuk |
|----------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 1. Cohousen    |                                  |                                  |                                   |                          |
| 2. Woningdelen |                                  |                                  |                                   |                          |
| 3. Zorgwonen   |                                  |                                  |                                   |                          |