



Wonen met meer-waarde

Knelpuntennota

versie mei 2013

Inleiding

Een aantal demografische veranderingen van de laatste decennia heeft gezorgd dat er nieuwe woonbehoeften zijn ontstaan bij grote delen van de bevolking. Er zijn (en zullen) meer alleenwonenden en kleine gezinnen (zijn), maar ook meer nieuw samengestelde gezinnen. Bovendien leven de mensen ook langer, wat gepaard gaat met andere woonnoden. De gezinssamenstelling is dynamischer geworden, ze gaat vaker over van het ene gezinstype in een ander. De gezinsverdunning leidt ertoe dat er méér huishoudens zijn van alleenstaanden (al dan niet met kinderen) dan familiekeren met een ouderpaar.

Door een grotere mobiliteit, doordat bewoning minder stabiel is en door het verminderen van de openbare ontmoetingsruimte is het sociale weefsel van buurten erg verzwakt. Het huidige huizenbestand in België is niet afgestemd op de grote vraag naar meer (kleine) woningen, met stijgende huur- en koopprijzen als gevolg.

Samenhuizen is een van de nieuwe woonvormen die vooral vanaf de jaren '90 steeds meer aan populariteit wint. Gemeenschapshuizen komen meer en meer voor, voornamelijk in de (studenten-)steden maar ook erbuiten. Jongvolwassenen voelen zich ertoe aangetrokken om sociale en financiële redenen. Ook veel alleenstaande ouders voelen zich om dezelfde redenen aangetrokken tot een woongroep, die hen mogelijks ook wat meer structuur en gemakkelijker opvangmogelijkheden biedt.

Groepswonen geeft ouderen de mogelijkheid om langer zelfstandig te blijven wonen zonder externe hulp. Bij deze doelgroep neemt ook de belangstelling voor kangoerewonen en duplexwonen toe. Het grootste gedeelte van deze woonvormen bevindt zich in de huursector.

Daarnaast worden er meer en meer initiatieven van gemeenschappelijk wonen gerealiseerd in de koopsector. Hier kiezen mensen duidelijk en langdurig voor een combinatie van privacy en collectiviteit. Hierbij spelen voor veel groepen naast sociale en economische redenen ook ecologische en/of spirituele motieven een rol.

Samenhuizen vzw wenst een samenleving waarin alle samenlevingsvormen kunnen gedijen. We stellen echter vast dat er nog heel wat knelpunten en hinderpalen zijn die het mensen bemoeilijken om meer collectief te wonen of om samenhuizen te realiseren. Zowel onze sociale, juridische als financiële wetgeving blijken regelmatig onverwachte (en ongewenste) repercussies te hebben voor samenhuizers. Ook richtlijnen op vlak van ruimtelijke ordening en mobiliteit blijken het organiseren van samenhuizen in de praktijk nogal eens in de weg te staan.

Nochtans kan samenhuizen bijdragen tot een heel aantal doelstellingen die onze verschillende overheden zich stellen m.b.t. wonen en ruimtelijke ordening: betaalbaar wonen, participatie van bewoners, meer duurzame woningen, wooninbreiding en compact bouwen, kwaliteitsvollere verkavelingen, levenslang wonen, het realiseren van een sociale mix, enz...

Samenhuizen vzw vindt het daarom belangrijk dat de overheden in ons land gemeenschappelijk wonen als waardevolle woonvorm erkennen en minstens de diverse hindernissen onderzoeken en trachten weg te werken. Graag zagen wij ook vanuit de verschillende beleidsniveaus initiatieven om de meer duurzame vormen van samenhuizen te stimuleren.

De vereniging hoopt met deze bijgewerkte knelpuntennota daartoe verder aanzetten te geven.

De eerste versie van deze knelpuntennota werd verspreid in 2006 en in 2007 werd ze bijgewerkt.

Op 30/04/2009

De huidige bijgewerkte versie van deze knelpuntennota dient als uitgangspunt voor de Rondetafel 'Samenhuizen, Ruimte en Wonen' die in het najaar 2013 start m.m.v. de Vlaamse Overheid, Agentschap RWO. Daar worden deze bestaande moeilijkheden en hindernissen bij gemeenschappelijk wonen m.b.t. ruimtelijke ordening en huisvesting geïnventariseerd en geordend. Er worden op dit vlak aanbevelingen gegeven voor het faciliteren van ontstaan en functioneren van deze woonvormen.

Knelpunten i.v.m. inschrijving in de gemeente en sociale zekerheid / bijstand

Mensen die samen huizen worden vooral geconfronteerd met moeilijkheden op het vlak van inschrijving in de gemeente en van sociale zekerheid en de sociale bijstand. Bovendien blijkt er op het terrein een vorm van rechtsonzekerheid te bestaan doordat de bevoegde diensten per regio (of soms per ambtenaar) de regelgeving anders interpreteren.

inschrijving in de gemeente

Gemeentebesturen blijken onderling verschillende regels te hanteren in verband met samenhuizen.

Er bestaat daarentegen wel een erkenning van beter ingeburgerde vormen van samenwonen. Bejaardentehuizen, kloostergemeenschappen, beschut wonen, peda's (studentenhuizen) worden zonder probleem erkend als gemeenschapshuis. In de regelgeving voor deze vormen van samenwonen kan wellicht inspiratie gevonden worden voor een beter statuut of meer erkenning voor samenhuizers.

Voor alle andere situaties wordt je ofwel afzonderlijk gedomicilieerd (met eigen huisnummer (12 bus 1, 12 bus 2, 12 bus 3, ... of 4A, 4B,4C,...) of wordt er uitgegaan van het systeem van één gezinshoofd en gezinsleden.

In sommige gevallen treden er problemen op omdat samenhuizen beschouwd wordt als het opdelen van een ééngezinswoning in een meergezinswoning, wat in bepaalde woonzones om omwille van lokale regelgeving niet kan. Als woongroep moet je dan kunnen aanvoeren dat je als een (uitgebreide) familie functioneert. Ambtenaren van ruimtelijke ordening blijken hier per regio op zeer verschillende wijze mee om te gaan.

Het domicilie is voor een aantal andere diensten de basis om je als alleenstaande of als samenwonende te beschouwen.

werkloosheid

Samenhuizen kan belangrijke gevolgen hebben op het vlak van de werkloosheidsuitkering. Bij de R.V.A. gaat men uit van de volgende twee criteria om als samenwonend beschouwd te worden :

- onder hetzelfde dak wonen
- een gemeenschappelijke huishouding vorming, d.w.z. de belangrijkste huishoudelijke problemen samen regelen.

Er wordt gelet op sanitair, keuken, bel, brievenbus en de praktische organisatie van de huishouding (al dan niet gemeenschappelijk eten, inkopen doen en poetsen). De RVA-controleurs zullen nagaan of je financieel voordeel haalt uit het samenhuizen, en meestal kan dit blijken uit een (gedeeltelijk) gezamenlijk budget voor het huishouden, een 'huishoudpot' dus.

Indien elke bewoner zijn eigen huishouden regelt en geen kosten deelt met de andere bewoners, dan word je niet als samenwonend beschouwd maar als alleenwonende, ook al zijn er beperkte gemeenschappelijke voorzieningen zoals een badkamer, toilet of keuken. Deze laatste redenering wordt niet gevolgd als men bij bloedverwanten inwoont.

Het is duidelijk dat veel gemeenschapshuizen twijfelgevallen vormen binnen deze definitie... De RVA kijkt naar de feitelijke situatie. Indien er een onderlinge taakverdeling bestaat voor het onderhoud of de voeding dan beschouwt men dit als samenwonen. De kern van het probleem is dat in een woongroep verschillende huishoudens (alleenstaanden of koppels, al dan niet met kinderen) kunnen beslissen om een deel van de huishouding (bv boodschappen, koken, schoonmaken) gemeenschappelijk te voeren. De manier waarop dit gebeurt is niet statisch en kan evolueren. De vraag is dan of mensen met een werkloosheidsuitkering financieel gestraft moeten worden omdat ze bewust gemeenschappelijk willen wonen.

leefloon (O.C.M.W.)

Het leefloon is een uitkering die via het O.C.M.W. wordt toegekend aan al wie geen toereikende bestaansmiddelen heeft. Deze uitkering wordt gevoelig verlaagd in het geval van samenwonen, namelijk bij het "onder hetzelfde dak wonen van personen die hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen"; (wet van 26 mei 2002).

De Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn zullen zich steeds baseren op hun eigen vaststelling van de feitelijke toestand (en vb. niet op de inschrijving in de gemeente) en zij gaan daarbij uit van een aantal criteria. Voor hen betekent samenwonen dat er gebruik wordt gemaakt van gemeenschappelijke delen, zoals woonkamer, keuken en badkamer. Dezelfde voordeur delen kan ook meetellen. In sommige gemeenten kan er ook rekening gehouden worden met het feit of er één dan wel meerdere huurcontracten zijn, en met de huurprijs die elkeen betaalt.

Naast het leefloon kan je bij het O.C.M.W. ook beroep doen op een maatschappelijke bijstand. In dit geval wordt dan in rekening gehouden met een heleboel meer factoren, zoals de inkomsten en de lasten van de verschillende betrokkenen.

Het draait bij het leefloon dus om het feit of je samenhuizers beschouwd worden als samenwonenden die hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen of niet.

belastingen

Voor de inkomstenbelastingen heeft het alleen belang of samenwonenden gehuwd of ongehuwd zijn. Sinds enkele jaren is er een gelijkschakeling van de belastingen voor gehuwden en ongehuwd wettelijk samenwonenden. Tot aan deze gelijkschakeling waren de ongehuwd samenwonenden een beetje beter af.

Feitelijk samenwonenden worden ook na de hervorming behandeld alsof ze alleenstaande zijn. Voor de fiscus is feitelijke samenwoning een ongekend fenomeen.

kinderbijslag

Het recht op kinderbijslag wordt berekend op basis van het statuut van de aanvrager (werknemer of zelfstandige), van de leeftijd van het kind en zijn rangvolgorde in het gezin. De ouders van het kind moeten gehuwd zijn, samenwonend (of verwanten tot de derde graad).

Minder goed nieuws is dat een weduwe of weduwnaar die voor de kinderen nog

wezenbijslag krijgt, deze verliest van zodra hij/zij met een andere persoon een 'feitelijk gezin' vormt.

pensioen

Pensioenen vormen een gewaarborgde bron van inkomst. Het loutere feit van samen te wonen beïnvloedt de toekenning en de uitkering van het pensioen niet, **of toch niet rechtstreeks. Op de pensioenen van ambtenaren en zelfstandigen zouden via personenbelasting toch verschillen opduiken in het nadeel van mensen die een woning delen. (via Luc Vinckx – te checken)**

Voor de Inkomens Garantie voor Ouderen (IGO) houdt men wél rekening met de inkomsten van de persoon met wie je een huishouden vormt. Hier gelden dezelfde normen als voor het leefloon (OCMW) en voor de tegemoetkomingen aan gehandicapten.

ziekte- en invaliditeit

Voor ziekte- en invaliditeitsuitkering gelden regels, waarbij verschillende factoren in rekening moeten worden genomen. De positie van gezinshoofd of gezinslid, de totale gezinslast, inkomsten uit andere bronnen, dit alles beïnvloedt de uiteindelijke uitkering. Het resultaat is erg afhankelijk van de individuele situatie. Je legt je situatie best voor aan de sociale dienst van je ziekenkas om te weten wat dit voor jou precies zou betekenen.

tegemoetkoming aan personen met een handicap

Ook hier kan de vorm van samenwonen verregaande consequenties hebben voor de uitkeringen. Als je beschouwd wordt als samenwonend in een 'economische entiteit' dan wordt er rekening gehouden met alle inkomsten van de samenwonenden die niet familiaal verwant zijn tot de derde graad, de uitkering kan in sommige gevallen zelfs compleet komen te vervallen. Je wordt wel als alleenstaande beschouwd als je door de gemeente als dusdanig wordt gedomicilieerd, bijvoorbeeld door het toekennen van aparte huisnummers. In dat geval wordt de tegemoetkoming enkel berekend in functie van je eigen situatie.

Wanneer de persoon met een handicap een huishouden gaat vormen, zal zijn of haar tegemoetkoming ambtshalve zal worden herzien. De bevoegde dienst baseert zich hiervoor op de gegevens zoals die voorkomen in het Rijksregister (domicilieadres). Voor het berekenen van de tegemoetkoming zal rekening worden gehouden met het gezamenlijk belastbaar inkomen van de persoon met een handicap en alle andere leden van het huishouden behalve van de bloed- of aanverwanten van de 1ste, 2de en 3de

graad. De in aanmerking te nemen gegevens zijn deze van het tweede jaar voorafgaand aan de uitwerking van de herziening. Het is echter onmogelijk om op voorhand te bepalen wat het resultaat van deze ambtshalve herziening zal zijn; dit is slechts mogelijk na een volledig administratief onderzoek.

rechtsonzekerheid

Verschillende diensten interpreteren bovenstaande informatie wel eens op een heel uiteenlopende wijze. Soms kan een beslissing afhangen van de gemeente waar je woont of van de ambtenaar die je die dag te spreken krijgt. Overleg is dikwijls aangewezen, wat voor minder assertieve en sociaal vaardige mensen zeker een extra drempel vormt.

Bovendien is onze sociale wetgeving regelmatig aan verandering onderhevig. Het is niet verwonderlijk dat ambtenaren tot verschillende interpretaties komen als zij de laatste richtlijnen moeten toepassen op een minder klassieke en weinig bekende woonvorm als samenhuizen.

Knelpunten specifiek voor de huursector

Mensen die gezamenlijk huren worden behalve met voorgaande problemen ook geconfronteerd met moeilijkheden rond de huurcontracten.

Een aantal eigenaars is bereid huurcontracten af te sluiten met een groep personen (meerdere individuen). Vele eigenaars hebben een begrijpelijke weerstand om dit te willen doen. Zij sluiten contracten af met 1 persoon (1 aanspreekpunt, 1 aansprakelijke), die dan de volle verantwoordelijkheid draagt t.o.v. zijn medebewoners om betaling, onderhoud e.d. in orde te houden.

Voor grotere, meer langdurige en meer stabiele woongroepen is het mogelijk onderling een juridische structuur af te spreken. Maar de grotere drempel voor oprichten van bvb. vzw's en de moeilijkheid voor kleinere en meer tijdelijke woonvormen (studenten, jongvolwassenen, de gemeenschapshuizen dus) om hieraan te voldoen zorgen wel eens voor problemen.

Knelpunten specifiek voor de koopsector

De belangrijkste knelpunten in de koopsector hebben te maken met ruimtelijke ordening.

Nieuwbouw

Een groep mensen die gezamenlijk wil bouwen en wonen kiest meestal voor een vorm als centraal wonen of cohousing. In deze woonvorm kiest men voor individuele en complete wooneenheden met daarnaast een aantal collectieve voorzieningen (bijv: tuin, ontspanningsruimte, werkplaats, wasplaats, keuken, eetzaal, gastenkamers, ...).

Meestal kiest men hier voor een compacte manier van bouwen waarbij een soort woonerf gecreëerd wordt (auto parkeert aan de rand). Aldus verkrijgt men een veilige, sociale en groene woonomgeving met een sterke mate van bewonersparticipatie. Bovendien wordt regelmatig voor een duurzame bouwstijl met ecologische voorzieningen gekozen.

Helaas botst deze visie op wonen regelmatig op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsregels die bepalen hoe en waar men moet bouwen. Lokale beleidsverantwoordelijken zijn (soms zeer) opgetogen over samenhuizen-projecten. Zij zien er een kans in om het sociale weefsel in hun gemeente te verbeteren. Maar zelfs als zij graag bouwvoorschriften zouden willen ontwerpen, toegesneden op maat van dit soort initiatieven, aarzelen zij omwille van de onbekendheid bij andere niveaus en instanties waar de regelgeving en houding allerm minst rekening houdt met dit voorlopig nog weinig bekend fenomeen.

Daarnaast wordt bij nieuwe stadsontwikkelingsprojecten geen rekening gehouden met samenhuizen. Aangezien projectontwikkelaars dikwijls jaren op voorhand hun plannen uitwerken zijn initiatiefgroepen van bewoners dikwijls te laat om nog mee te denken over gedeeltelijke invulling van centraal wonen binnen een groter ontwikkelingsproject.

Vernieuwbouw

Grote leegstaande gebouwen, vierkantshoeves, kloosters, oude schoolgebouwen e.d. zijn

aantrekkelijke panden voor initiatiefgroepen die aan samenhuizen willen gaan doen. Dikwijls liggen deze panden echter in een zone waar volgens het gewestplan geen bewoning of geen bewoning door meerdere huishoudens is toegelaten.

Ongebruikte industriële panden liggen meestal in industriezones, verlaten scholen of pensionaten in zones van openbaar nut, failliete hotels in recreatiezones en vervallende kasteeltjes of villa's doorgaans in parkzones.

Bouwvoorschriften en verbod om er te wonen beletten om deze sites te kunnen benutten, terwijl zij vaak reeds jaren leeg staan en ongeschikt blijven voor enige andere functie. Bewoning door een groep mensen kan deze (soms waardevolle) panden dikwijls redden van verder verval of sloop.

Het opdelen van een woonst

Voor het opdelen van een woonst in twee of meer delen moet een toestemming verleend worden door de gemeentelijke overheid. Erkenning van een tweewoonst als gemeenschappelijk wonen is niet evident. Er bestaat (nog) geen wetgevend kader voor, tenzij voor kangoeroewonen, maar daar komt dan een zorgfunctie bij kijken t.a.v. senioren of mindervaliden.

Ook als de gemeente het project begrijpt en als er goodwill bestaat van hun kant, komt er nog heel wat bij kijken. De opdeling moet beantwoorden aan de vereisten van gewestelijke stedenbouwkundige verordening, gemeentelijk structuurplan en uitvoeringsplannen (of BPA), en bij verhuring moet de Huisvestingscode er op nageslagen worden.

Deze reglementen zijn er voor het bewaken van enerzijds de ruimtelijke ordening (vb. mogelijke verkeersoverlast door meer woonsten) en de woonkwaliteit anderzijds (te kleine of ongezonde woningen).

Sommige steden verbieden de opdeling van een eengezinswoning als ze niet groter is dan vb. 200 of 250 m² om de woonkwaliteit te vrijwaren en soms ook om woonsten voor gezinnen op hun grondgebied te behouden. De stad Gent vb. heeft dergelijke maatregel ingevoerd. Zo willen ze maken dat er een aanbod kwalitatieve eengezinswoningen blijft voor gezinnen met kinderen. De maatregel wil tegelijk stadsvlucht tegengaan en het

woningaanbod wat beschermen tegen het opdelen in studentenkamers. Helaas is een neveneffect van deze vrij positieve maatregel dat ze ook alternatieve vormen van wonen verhindert.

Sommige lokale administraties vrezen voor het installeren van “verdoken appartementen” wanneer een aanvraag wordt ingediend voor het opdelen van een huis of een perceel om er een gemeenschapshuis, woongroep of centraal wonen te creëren. Zij weigeren de vergunning af te leveren of er is een heleboel extra overleg, informatie of zelfs studiewerk voor nodig om te laten verstaan wat de bedoeling is.

Al deze reglementeringen vertrekken vanuit terechte bedoelingen, maar soms belemmeren zij een project gemeenschappelijk wonen doordat er uiteraard met het concept geen rekening werd gehouden ten tijde van het opstellen of invoeren van deze voorschriften.

Financieel moeilijke aanloopfase

Een bewonerscollectief (startende initiatiefgroep) heeft zelden de financiële middelen die een projectontwikkelaar wel heeft. Daardoor is de aanloop- en startfase van een samenhuizen-project erg moeizaam en kwetsbaar.

Deze investeringen omvatten enerzijds lonen en erelonen van professionals, zoals notaris (juridische structuur van de vereniging, contracten en convenanten, voorstudie juridische structuur, opstellen contracten, ...), architect (terreinbezoeken, bespreking en informatie, voorstudies, opmeting, ...), boekhouder, groepsprocesbegeleider (occasioneel), grondboringen, technische studies, documentatie, ...

Anderzijds zijn er ook (weliswaar minder belangrijke) administratieve kosten, zoals intern secretariaat, informatieverstrekking naar lokale overheid en buurt, aantrekken van nieuwe belangstellenden, informatie- en documentatieverwerving, enz...

De mankracht om de taken te vervullen die geen specifieke professionele deskundigheid vereisen berust natuurlijk op een belangrijke vrijwillige inzet. Deze extra kosten vallen

buiten het bestek van de hypothecaire leningen waarmee de individuele leden hun deelname zullen bekostigen en kunnen dus niet worden opgevangen in het kader van deze leningen.

Als tenslotte een kavel of pand wordt aangekocht (aanvankelijk in onverdeeldheid) is het voor een groep niet mogelijk hiervoor een lening te bekomen, tenzij mits belangrijke extra borgstellingen.

Ofwel verzamelt een bewonerscollectief in deze fase uit eigen middelen de nodige gelden voor bovenvermelde noodzakelijke investeringen, ofwel wordt er gezocht naar geldschietters, maar dit blijkt geen eenvoudige zaak te zijn. Zo zouden in theorie sociale huisvestingsmaatschappijen of het Vlaams Woningfonds via een publiek-private samenwerking betrokken kunnen worden in het realiseren van nieuwe projecten van samenhuizen, zowel in de huur- als de koopsector of in een mix van beide. In de praktijk blijkt dit erg moeilijk omwille van de strakke regelgeving en de onbekendheid met alternatieve vormen van wonen.

Andere knelpunten

- ➔ Een gemeenschapshuis in het Gentse verliest zijn premie voor zonnepanelen omdat het om een gemeenschappelijk wonen project gaat,
- ➔ Mini-cohousing Meerhem wil méér zonnepanelen installeren maar krijgt daarvoor geen toestemming omdat er maar één aansluiting voor de elektriciteit is.
- ➔ Dendermondsesteenweg Gent: dakisolatie (subsidie per dak en niet per m²),
- ➔ Een nieuwe regeling in Gent rond “duurzaam samenwonen” maakt de mix tussen studenten en jonge werkenden onmogelijk. Probleem wordt aangekaart door bewoners en verhuurders.

Standpunten

- Samenhuizen vzw is van mening dat mensen die voor samenhuizen kiezen dit moeten kunnen doen zonder dat dit gevolgen heeft voor hun sociale rechten. Wij zijn ook van mening dat samenhuizers die tijdelijk genieten van een werkloosheidsuitkering, leefloon of I.G.O. (Inkomensgarantie voor Ouderen) niet financieel gestraft mogen worden door een gedeelte van de uitkering in te houden. Er moet weliswaar een sluitende manier worden gezocht opdat effectief samenwonenden geen misbruik zouden kunnen maken van een nieuwe maatregel.

- De vereniging vindt dat bewoning door meerdere individuen/huishoudens in een ééngezinswoning moet kunnen mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Om een feitelijke opdeling in studio's of appartementen tegen te gaan kan men bv. stellen dat er slechts 1 voordeur en keuken in de woning aanwezig mag zijn of dat er een bepaald percentage van de woonoppervlakte gemeenschappelijk beheerd en gebruikt wordt. Bovendien moet het huis bij vertrek van de woongroep zonder problemen opnieuw kunnen dienen als gezinswoning. Om overbewoning te voorkomen zou men een minimale oppervlakte privé-ruimte per persoon kunnen opleggen.

- Naar het voorbeeld van de 'Beurs Collectieve Aankoop' die tot voor enkele jaren door de Stad Brussel (Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek) werd georganiseerd zouden er stimulansen en initiatieven kunnen worden opgezet om geschikte locaties te vrijwaren voor samenhuizen-projecten.

- Een andere mogelijkheid is bijvoorbeeld een beleidsmaatregel waarbij een percentage van de nieuwe woningen in grootschaliger stadsvernieuwingsprojecten of nieuwe verkavelingen in woonuitbreidingsgebieden wordt voorbestemd voor gemeenschappelijk wonen.

- Samenhuizen vzw wenst dat de hindernissen op het vlak van ruimtelijke ordening kritisch worden onderzocht. De vereniging is van mening dat initiatieven van centraal wonen en cohousing sterk kunnen bijdragen tot een socialere en veiligere woonomgeving. Ingebreed in steden dragen ze bij tot een gevarieerd woonaanbod dat aantrekkelijkheid is voor een mix van gezinstypes. Bij het aansnijden van

nieuwe woongebieden kan het compact bouwen dat de norm is in de meeste centraal wonen en cohousing-initiatieven een flink deel van de open (groene) ruimte behouden blijven en al dan niet toegankelijk blijven voor de buurt.

- We verwelkomen initiatieven die de financieel moeilijke startfase vergemakkelijken. We denken aan het creëren van een fonds voor aanloopkosten, en aankoop en verbouwing van een kavel of pand. Een andere mogelijkheid zou zijn het verschaffen van leningsfaciliteiten aan startende groepen, waarbij een groep initiatiefnemers –mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan- gemeenschappelijk en voordeliger hypothecair zou kunnen lenen bij bijvoorbeeld het Vlaams Woningfonds.

- We vragen ons af hoe samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen kan worden mogelijk gemaakt, en welke mogelijkheden tot ondersteuning (kennis, logistiek, financieel) er voor bewonersverenigingen kunnen worden opgezet die initiatieven ontplooien op het vlak van samenhuizen.

- Samenhuizen vzw verwelkomt elk initiatief dat hen in staat zal stellen op de door hen opgebouwde expertise en dienstverlening i.v.m. gemeenschappelijk wonen op een nog meer professionele wijze uit te dragen. Sedert 2011 is Samenhuizen erkend als socio-culture beweging.

Nog meer sporen

- (cfr. het voorstel van decreet van Groen!) financieel ondersteunen van gezinnen die willen samenhuizen.

- (cfr. Werktekst VdS) % van woonuitbreidingszones voorbehouden voor samenhuizen, mits strenge criteria

- Fonds t.b.v. Gemeenten die gemeenschappelijke voorzieningen willen toewijzen aan samenhuis-groepen, maar ook aan buurtcomités. Dit toewijzen kan zijn: schenken (subsidie) of erfpacht. Het kan gaan over gemeenschappelijk groen, “clublokaal”, gemeenschappelijke eetgelegenheid, kinderopvang, ... In ruil voor deze toewijzing verbinden de betrokken bewoners zich er toe in het onderhoud te voorzien van deze ruimtes en voorzieningen. Een selectie van aanvragen gebeurt

op basis van enkele criteria die garanties moeten bieden dat de aanwending gebeurt voor wie het toekomt, dat het gaat om basis-burger initiatieven, dat het onderhoud gewaarborgd blijft.

- ➔ Privaat-publieke samenwerking (pps) tussen huisvestingsmaatschappijen en vzw die aan bepaalde criteria moet voldoen (cfr. VdS).

Disclaimer

Deze knelpuntennota werd met uiterste zorg samengesteld. Samenhuizen streeft ernaar om er zo volledig mogelijke, correcte en actuele informatie te verschaffen over de vele knelpunten ivm gemeenschappelijk wonen in ons land. Wetten, decreten en voorschriften zijn steeds aan verandering onderhevig – bevoegdheden kunnen overgeheveld worden naar een ander bestuursniveau... Samenhuizen kan geenszins aansprakelijk worden gesteld voor fouten in de inhoud van dit document, noch voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade die het gevolg is van de kennisname van deze inhoud. Indien er onjuiste of onvolledige informatie in deze knelpuntennota staat, kan u ons daarvan steeds op de hoogte brengen. Wij proberen de inhoud zo snel en goed mogelijk te wijzigen.

Meer informatie

Speciaal voor lokale beleidsmakers is er onze brochure 'Samenhuizen in je lokaal beleid'.

Samenhuizen vzw

Toekomststraat 6

1800 Vilvoorde

Tel: 0489 92 64 64

info@samenhuizen.be

www.samenhuizen.be