

**STEUNPUNT
WONEN**

Nieuwe wooninitiatieven: de tweede golf

Analyse van de schriftelijke enquête over sociale
wooninnovaties met een focus op co-wonen en
gemeenschappelijk wonen

**Laurens Brusselmans, Anika Depraetere,
Pascal De Decker, Bernard Hubeau,
Michael Ryckewaert, Willemien Van Damme,
Katleen Van den Broeck, Kristien Van den Houte,
Diederik Vermeir & Jana Verstraete**



Vlaanderen
is wonen

www.steunpuntwonen.be

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Brusselmans, L., Depraetere, A., De Decker, P., Hubeau, B., Ryckewaert, M., Van Damme, W., Van den Broeck, K., Van den Houte, K., Vermeir, D. & Verstraete, J. (2019). *Nieuwe wooninitiatieven: de tweede golf. Analyse van de schriftelijke enquête over sociale wooninnovaties met een focus op co-wonen en gemeenschappelijk wonen*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Voor meer informatie over deze publicatie Laurens.Brusselmans@uantwerpen.be;
anika.depraetere@kuleuven.be; pascal.dedecker@kuleuven.be; bernard.hubeau@uantwerpen.be;
michael.ryckewaert@vub.be; katleen.vandenbroeck@kuleuven.be; kristien.van.den.houte@vub.be;
diederik.vermeir@uantwerpen.be; jana.verstraete@kuleuven.be

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2019/4718/036 – ISBN 9789055506750

© 2019 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
p/a HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

INHOUD

Inhoud	3
Samenvatting	6
Inleiding	9
DEEL 1: NIEUWE WOONINITIATIEVEN IN VLAANDEREN	10
1. Literatuurstudie Nieuwe wooninitiatieven	11
1.1 Nieuwe wooninitiatieven: een definitie	11
1.2 De eerste golf	12
1.2.1 De crisis in het (sociale) huisvestingsaanbod	13
1.2.2 De-institutionalisering in de gezondheidszorg en welzijnswerk	13
1.2.3 Woonactivisme	13
1.3 De eerste golf geanalyseerd	14
1.4 De eerste golf vandaag	15
1.5 De tweede golf	15
1.5.1 Economische veranderingen	16
1.5.2 Demografische transitie	19
1.5.3 Van de-institutionalisering van de zorg naar vermaatschappelijking	22
1.6 De tweede golf geanalyseerd	23
1.6.1 De erfenis van de tweede golf?	24
1.7 Samenvatting literatuurstudie	25
2. Methodologie	26
2.1 De schriftelijke enquête	26
2.1.1 Inventaris	26
2.1.2 Vragenlijst	26
2.1.3 Websurvey	27
2.1.4 Datacleaning	28
2.1.5 Representativiteit	28
3. Algemene informatie over de initiatieven	29
3.1 Locatie	29
3.2 Tijdspad wooninitiatief	30
3.2.1 Indeling in periodes	30
3.2.2 Opstart en eerste bewoning	30
3.2.3 Duur tussen opstart en eerste bewoning	31
3.3 Woonvormen	32
3.3.1 Focus op Co-wonen en Gemeenschappelijk wonen	33
3.4 Initiatiefnemende organisaties en partners	34
4. Doelstellingen en doelgroepen	41
4.1 Doelstellingen en strategieën	41
4.1.1 Doelstelling toename aantal woongelegenheden	41
4.1.2 Doelstelling betaalbaar wonen	43
4.1.3 Doelstelling duurzaam wonen	45
4.1.4 Doelstelling solidair en/of intergenerationeel samenwonen	47
4.1.5 Doelstelling zorgwonen	49
4.1.6 Doelstelling (her)integratie maatschappelijk kwetsbare groepen	50
4.1.7 Doelstelling garanderen woonzekerheid	52
4.1.8 Doelstelling bewoners mee vorm laten geven aan woning en woonomgeving	54

4.2	Doelgroepen	55
4.3	Toewijzing	57
4.3.1	Toewijzingscriteria	57
4.3.2	Toewijzingsmethode	60
4.4	Bewoners	60
5.	Woontypologie en -omgeving	62
5.1	Type woningen in het project	62
5.1.1	Woningtypes	62
5.1.2	Eengezinswoningen: open, half-open of gesloten bebouwing	64
5.1.3	Type meergezinswoningen	65
5.2	Woningkenmerken naar woonvorm	66
5.2.1	Woningkenmerken co-wonen en gemeenschappelijk wonen	66
5.3	Omgevingskenmerken	71
5.3.1	Locatie	72
5.3.2	Bereikbaarheid en autogebruik	72
5.3.3	Openbaar vervoer	73
5.3.4	Voorzieningen	74
5.3.5	Publieke groene ruimte	76
	DEEL 2: Juridische en financiële aspecten	77
1	Literatuurstudie Juridische en financiële aspecten	78
1.1	Verenigingen en vennootschappen	78
1.2	De vereniging van mede-eigenaars (VME)	81
1.3	De rechtsfiguren erfpacht en opstal	83
1.4	Huurcontracten	84
1.5	Relevante financiële instrumenten	86
1.5.1	Sociale lening	86
1.5.2	Subsidies en premies	87
1.5.3	Fiscale maatregelen	89
2	Analyse bevraging	92
2.1	Juridische aspecten	92
2.1.1	De ontwikkelingsfase	92
2.1.2	Tijdens de bewoning	93
2.2	Financieel luik	96
2.2.1	Algemeen	96
2.2.2	Waarde van private woonentiteiten en de investeringskost van de collectieve delen	96
2.2.3	Financiering van de kosten ter verwerving van het woonproject (inclusief renovatie)	97
2.2.4	Vorbereiding en ervaringen initiatiefnemers omtrent de financiering van het wooninitiatief	99
2.3	Barrières van nieuwe wooninitiatieven volgens diverse beleidsdomeinen	101
2.3.1	Juridische barrières	101
2.3.2	Knelpunten omtrent het sociaalrechtelijk statuut van de bewoners:	102
2.3.3	Knelpunten omtrent tegemoetkomingen en (woon)fiscaliteit	102
2.3.4	Knelpunten omtrent de inschrijving in het bevolkingsregister	103
2.3.5	Knelpunten omtrent de regelgeving aangaande de sociale huisvesting	104
2.3.6	Knelpunten omtrent woningkwaliteits-, energie- en bouwnormen	104
2.3.7	Knelpunten omtrent de ruimtelijke ordening	105
2.4	Reflecties bij de juridische barrières van nieuwe wooninitiatieven	107
2.4.1	Het sociaalrechtelijk statuut van de bewoners	107

2.4.2	Woonfiscaliteit en tegemoetkomingen	108
2.4.3	De inschrijving in het bevolkingsregister	109
2.4.4	Nieuwe wooninitiatieven in combinatie met sociale huisvesting	110
2.4.5	Nieuwe wooninitiatieven en woningkwaliteit	111
2.4.6	Nieuwe wooninitiatieven en ruimtelijke ordening	113
Deel 3: Conclusies		121
Referenties		149

SAMENVATTING

In dit rapport exploreren we hoe nieuwe wooninitiatieven er vandaag in Vlaanderen uitzien. Nieuwe wooninitiatieven zijn initiatieven die afwijken van het klassieke woningaanbod en willen tegemoetkomen aan onbeantwoorde woonnoden van (in hoofdzaak) kwetsbare groepen. We zien in Vlaanderen een opkomst van nieuwe wooninitiatieven zoals co-housing, CLT en kangoeroewonen. Over het ontstaan van deze nieuwe wooninitiatieven is er nog niet veel geweten. Dit rapport is een exploratie. Om hierop een antwoord te vinden maakten we een literatuurstudie, een inventaris van projecten in Vlaanderen en stuurden we een schriftelijke enquête naar deze projecten.

Het rapport volgt een tweeledige structuur. In het eerste deel bekijken we hoe de nieuwe wooninitiatieven eruitzien. We onderzoeken eerst door middel van een literatuurstudie waarom nieuwe wooninitiatieven net vandaag opvallen. Het is niet de eerste keer dat er een opkomst is aan nieuwe wooninitiatieven. Al in de jaren 1980 en 1990 was er 'een golf'. De wooninitiatieven ontstonden toen door drie op mekaar inwerkende krachten: de crisis in het huisvestingsaanbod, de de-institutionalisering van de gezondheidszorg en het welzijnswerk en tot slot de opleving van het woonactivisme. Een aantal van deze wooninitiatieven spelen nog altijd een rol in Vlaanderen. In de huidige context spelen echter ook andere maatschappelijke veranderingen in drie domeinen een rol, namelijk economische veranderingen (permanente woonnood en deeleconomie), demografische veranderingen (verdwijnen van het kerngezin, vergrijzing en migratie), en de vermaatschappelijking van de zorg. Dit poneert de vraag hoe de nieuwe wooninitiatieven zich nu manifesteren in Vlaanderen.

Er werd een inventaris van nieuwe initiatieven over heel Vlaanderen opgemaakt. Deze initiatieven kregen in februari 2018 een enquête toegestuurd. We bereikten zo'n 282 projecten waar we in totaal zo'n 80 antwoorden op de enquête hebben weerhouden. De projecten uit de enquête zijn geen representatief staal van alle sociale wooninnovatieprojecten in Vlaanderen. De deelnemende projecten bestaan voornamelijk uit co-woonprojecten en gemeenschappelijk woonprojecten. Er wordt tijdens de analyse extra aandacht besteed aan de vergelijking tussen deze twee woonvormen.

Uit de resultaten blijkt dat verschillende actoren in de samenleving de projecten opstarten, toch komt het initiatief voornamelijk vanuit non-profit organisaties. Er wordt redelijk wat samengewerkt tussen verschillende actoren. De twee meest voorkomende redenen om te starten met een project zijn het nastreven van betaalbaar wonen en duurzaamheid. Een derde groep van de projecten focust op solidair en intergenerationeel wonen. In meerdere mate bouwt men de aangepaste woning zelf, in een aantal projecten proberen de initiatiefnemer bestaande woningen aan te passen.

Voor de doelgroepen zien we dat de meeste projecten zich op personen met een beperking focussen. Naast de mensen met een beperking is er een redelijk divers aanbod aan doelgroepen, maar vooral alleenstaanden, alleenstaande ouders, ouderen en dak- en thuislozen vormen de meest voorkomende groepen. De redenen die respondenten aangeven om zich te richten tot specifieke doelgroepen zijn de beschikbaarheid van (aangepaste) woningen (schaarste, woonnood) en woonvormen gekoppeld aan de betaalbaarheid van deze woningen. Daarnaast zijn ook het tegengaan van discriminatie en een bestaande begeleidingsnood belangrijke redenen. Binnen de doelgroep moet er ook een toewijzing gebeuren om te beslissen wie uiteindelijk kan intrekken in de woning. Deze toewijzing gebeurt vooral op basis van de begeleidingsnood (bij gemeenschappelijk woonprojecten) en solvabiliteit (bij co-woonprojecten). Daarnaast worden ook subjectieve toewijzingscriteria gegeven.

De meeste projecten bieden eengezinswoningen aan. De projecten combineren soms diverse types aan woningen, maar de meerderheid focust op één enkele woonvorm (een- of meergezinswoningen). We zien onder meer dat het aantal woningen per co-woonproject meer dan verdubbeld is tussen 2000 en 2015 (van 6,4 naar 14,4). Al overstijgen de projecten in het algemeen het aantal wooneenheden in

gemeenschappelijk woonprojecten niet. De gemeenschappelijk woonprojecten zijn redelijk stabiel gebleven in termen van aantal wooneenheden, met gemiddeld 10 wooneenheden per project.

De slaapkamer, leefkamer en/of badkamer/WC zijn in de meerderheid van de projecten privaat. De meest voorkomende gedeelde ruimtes, zowel bij co-wonen als gemeenschappelijk wonen, zijn de tuin, fietsenstalling en wasplaats. Maar gemeenschappelijk woonprojecten hebben vaker een gedeelde logeerkamer en er is in vier op vijf gevallen een gedeelde keuken of eetplaats is. Daarnaast wordt vooral de buitenruimte en de auto gedeeld in de meerderheid van de projecten. Uit de analyse van de omgevingskenmerken blijkt dat de meerderheid van de projecten zich in het stadscentrum of stadsrand situeren. Een ander groot deel zegt in een dorpscentrum gelegen te zijn. De respondenten duiden aan dat er in de buurt van het woonproject een bus- of tramhalte op wandelafstand aanwezig is met een frequente bediening van de lijn. Dit cijfer is stabiel tussen 2000 en vanaf 2015. Naast het openbaar vervoer zijn er heel wat voorzieningen (buurtwinkels, warenhuizen, diensten, kinderopvang en lager onderwijs zijn de meest voorkomend, in meer dan 70% van de projecten) en publieke groene ruimtes in de buurt. Ook zagen we dat er bij een deel van de projecten zorgvoorzieningen in de buurt zijn (voornamelijk ouderen dagcentrum of ziekenhuis).

In het tweede deel kijken we verder naar het juridische en financiële luik van de nieuwe wooninitiatieven. Hierbij brengen we eerst de werking van mogelijke beheers- en organisatievormen in kaart. De vaststelling is dat een uitgebreid en vrij flexibel juridisch instrumentarium aanwezig is, maar dat de beleenbaarheid van bepaalde constructies (coöperaties, erfpacht en opstal) allicht moeilijk is. Verder blijkt dat financiële instrumenten (fiscaliteit, subsidies) vaak nog zijn afgestemd op meer 'klassieke' woonformules, zodat innovatieve projecten soms geen gebruik kunnen maken van gunstmaatregelen. De toepasselijke regelgeving is bovendien recent op diverse vlakken gewijzigd (woninghuur, mede-eigendom, wetgeving inzake vennootschappen en verenigingen, enzovoort), zodat de vraag rijst in hoeverre initiatiefnemers op vandaag nog dezelfde resultaten en knelpunten zouden signaleren.

Voor de bevraagde projecten blijkt evenwel dat ongeveer een derde van de initiatieven tot stand kwam met bijdragen van de individuele eigenaars. In een beperkt aantal gevallen verliep de verwerving via een vennootschap. In andere gevallen was er een publieke inbreng, zoals door samenwerking met een SHM of een welzijnsinstantie. Soms kon men het project ook realiseren door gebruik te maken van een erfpacht- of opstalconstructie.

Naast projecten met een 'verwerving' door de bewoners, werkt ongeveer 4 op de 10 initiatieven met een verhuurconstructie. Vaak treedt een particulier op als verhuurder. In andere gevallen gaat het om een vzw of een sociale organisatie. Eerder uitzonderlijk is er sprake van een (winstgerichte) vennootschap (6%). Langs huurderszijde beschikt ongeveer 60% over een afzonderlijk huurcontract. Dit hoge aandeel is mogelijks te verklaren door het type van de bevraagde woonvormen (met bijvoorbeeld een combinatie wonen-zorgverlening, vastgelegd in een individueel contract).

Tijdens de ontwikkelings- en bewoningsfase wordt het beheer van het project geregeld via diverse types van afsprakenkaders, zoals een vzw, VME of niet-juridische visietekst of charter. Ondanks de potentiële voordelen die hieraan verbonden zijn, blijken nieuwe wooninitiatieven slechts in beperkte mate een beroep te doen op een coöperatieve organisatievorm.

Verder signaleerden initiatiefnemers geconfronteerd te worden met uiteenlopende juridische obstakels. Het gaat onder meer om de regels inzake ruimtelijke ordening, woningkwaliteitsnormen, het sociaalrechtelijk statuut van bewoners, reglementering van de sociale huisvesting en financiële beleidsinstrumenten. Deze knelpunten, die zich op diverse bestuursniveaus en beleidsdomeinen situeren, tonen dat het faciliteren van nieuwe woonvormen via een beleidsveldoverstijgende aanpak zal moeten verlopen.

We willen er ten slotte nog op wijzen dat de enquête door enerzijds ontbrekende kennis van de totale populatie en anderzijds de toch wel beperkte respons niet tot generaliserende conclusies noopt. Het

onderzoek is bijgevolg een eerste verkenning van de tweede golf nieuwe wooninitiatieven. De projecten zijn vrij recent gestart, de toekomst zal uitwijzen in welke mate zij een erfenis zullen nalaten op de toekomstige woonmarkt- en beleid.

INLEIDING

Cohousing, kangoeroewonen, community land trust, zorgwonen, ... Zogenaamde 'nieuwe' wooninitiatieven lijken als paddenstoelen uit de grond te schieten. Hoe zien deze nieuwe wooninitiatieven eruit? Voor wie zijn ze bedoeld? En waarom komen ze net nu aan de oppervlakte? Het is niet de eerste keer dat nieuwe wooninitiatieven de aandacht trekken. Reeds in de jaren 1980 en 1990 was er een golf aan wooninitiatieven die tegemoet wilde komen aan onbeantwoorde woonnoden van kwetsbare groepen. Zo ontstonden er onder meer de wetswinkels, huurderbonden, sociale verhuurkantoren, beschut wonen, ... We willen er overigens op wijzen dat wat we vandaag als 'klassieke' of 'geïnstitutionaliseerde' spelers beschouwen - we denken daarbij aan de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren -, ook ooit 'nieuw' en 'innovatief' waren.

De laatste jaren zien we echter een opkomst van andere, nieuwe wooninitiatieven. Over het ontstaan van deze nieuwe wooninitiatieven in Vlaanderen is er nog niet veel geweten. Waarom ontstaan ze net vandaag? In welke mate verschillen deze wooninitiatieven met die van de eerste golf? Dit rapport zoekt een antwoord op deze vragen aan de hand van een literatuurstudie, een inventaris van projecten in Vlaanderen en een schriftelijke enquête.

Het rapport bestaat uit twee delen. In het eerste deel bekijken we hoe de nieuwe wooninitiatieven eruitzien. We onderzoeken eerst door middel van een literatuurstudie waarom nieuwe wooninitiatieven net vandaag opvallen. Welke maatschappelijke veranderingen spelen mee en verklaren de opkomst en hoedanigheid van deze initiatieven? Hieruit zal blijken dat er enerzijds krachten doorwerken die reeds in de eerste golf meespeelden. Maar er zijn ook nieuwe tendensen met nieuwe doelgroepen en doelstellingen zoals solidariteit, eenzaamheid en duurzaamheid. Dit poneert de vraag hoe de nieuwe wooninitiatieven zich nu manifesteren in Vlaanderen. Hiervoor werd een inventaris van nieuwe initiatieven over heel Vlaanderen opgemaakt. De initiatieven kregen in februari 2018 een enquête toegestuurd. Deze schriftelijke enquête poogt te analyseren wat de doelstellingen zijn van de wooninitiatieven, wie de betrokken actoren zijn, over welke woonvormen het gaat en binnen welke woonomgeving.

In het tweede deel kijken we verder naar het juridische luik van de nieuwe wooninitiatieven. Nieuwe wooninitiatieven situeren zich vaak in de grijze zones van de wetgeving. Het is daarom van belang om in het tweede deel te analyseren hoe een woonproject juridisch ondersteund of gelimiteerd wordt. Welke barrières ondervinden ze op vlak van wetgeving, sociaalrechtelijke regelgeving, kwaliteitsnormen en ruimtelijke ordening? Welke juridische structuur volgen ze en hoe is het beheer georganiseerd? Wat met maandelijks uitgaven? Hoe verhouden de wooninitiatieven zich tot het bestaande regelgevende kader? En hoe zorgen de initiatieven voor voldoende financiering?

Na de analyse van het juridische luik, sluiten we het rapport af met een algemene conclusie over de tweede golf nieuwe wooninitiatieven in Vlaanderen.

DEEL 1: NIEUWE WOONINITIATIEVEN IN VLAANDEREN

1. LITERATUURSTUDIE NIEUWE WOONINITIATIEVEN

1.1 Nieuwe wooninitiatieven: een definitie

Het recht op wonen, juridisch verankerd in de Vlaamse Wooncode in 1997, stelt iedereen recht op behoorlijk en menswaardig wonen heeft. Dit wil zeggen optimale toegankelijkheid, in termen van beschikbaarheid, betaalbaarheid, woonzekerheid en woonkwaliteit. De meeste Vlamingen wonen vandaag in een kwaliteitsvolle woning of appartement, goed geïsoleerd en met alle moderne comfort. Zij kunnen met hun eigen middelen eigenaar worden van een kwaliteitsvolle woning of zo'n woning huren op de private huurmarkt. Maar voor een deel van de bevolking is het om diverse redenen niet mogelijk. Zij kunnen terecht in de sociale huisvesting waarbij de overheid een meer actieve rol opneemt om het recht op wonen te realiseren. Gaten in het aanbod van de sociale huisvesting maken echter dat dit recht niet of onvoldoende is gerealiseerd. Groepen ondervinden omwille van lagere inkomens, (fysieke of mentale) beperkingen, levensfase of gezondheid meer dan anderen problemen in hun zoektocht naar kwaliteitsvolle huisvesting. Andere groepen zoeken naar alternatieve vormen van huisvesting vanuit duurzaamheid, solidariteit of eenzaamheid. Omdat structurele antwoorden op deze woonnoden ontbreken, proberen allerhande actoren alternatieve woonoplossingen te vinden. We spreken over de zogenaamde 'nieuwe' of 'innovatieve' wooninitiatieven.

Onder nieuwe wooninitiatieven verstaan we initiatieven die:

- (a) afwijken van de klassieke een- of meergezinswoningen in eigendom of verhuring en van de klassieke kamerbewoning (al dan niet voor studenten); en
- (b) een meerwaarde voor het Vlaams woonbeleid nastreven (bijvoorbeeld op vlak van betaalbaarheid, woonzekerheid, woningkwaliteit, ruimtegebruik, energie-efficiëntie, zorgverlening, maatschappelijke integratie of een efficiënte benutting van het woningpatrimonium).

De nieuwe wooninitiatieven lijken in golven te komen, 'mee deinend' met veranderingen in de samenleving¹. We identificeren twee zo'n golven na de Tweede Wereldoorlog. De eerste golf ontrolde zich nog voor het ontstaan van de Vlaamse Wooncode af. Daardoor vormden deze initiatieven mee de wegbereider voor de goedkeuring van die wooncode², toen ontstonden onder andere sociale verhuurkantoren, beschut wonen, wetswinkels en huurdersbonden en –syndicaten.³ Deze nieuwe wooninitiatieven werden in de jaren 1990 door Notredame⁴ in opdracht van de Koning Boudewijnstichting geanalyseerd. Bij het goedkeuren van de Vlaamse Wooncode kwam er een pauze in nieuwe wooninitiatieven. Vandaag spreken we over een tweede golf met onder andere het ontstaan van housing first, community land trusts, kangoeroewonen, kleinschalig wonen, zorgwonen en nog tal van andere

¹ Oosterlynck, S. (2015). Sociale innovatie in de woonsector: tussen sociale noden en rechten, presentatie op de studiedag Woonnood in Vlaanderen, Brussel, 8 sept. 2015.

² De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & Volckaert, E. (2015, red.): Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen, Garant, Antwerpen

³ Baert, H. (1987). Zo gewoon mogelijk. Ontwikkelingen in het beschut wonen, Koning Boudewijnstichting, Brussel; Goossens, L., Noens, I. & Maes, T. (1991). Wrikken aan Wonen. De woonwereld van kansarmen in Vlaanderen en Brussel, Koning Boudewijnstichting, Brussel; Vanhove, A., De Decker, P. e.a. (1993). Blijft de sociale huisvesting kansarm?, Huisvestingsmaatregelen, knelpunten en aanbevelingen, Overleg van Vlaamse Huurdersverenigingen/Overleg Wonen en Welzijn, brochure bij Colloquium 17 maart, Antwerpen; Notredame, L. (1994). De nieuwe wooninitiatieven, Koning Boudewijnstichting, Brussel.

⁴ Notredame, L. (1994). De nieuwe wooninitiatieven. Brussel: Koning Boudewijnstichting.

projecten.⁵ Deze nieuwe wooninitiatieven geven aan dat zowel de initiatieven uit de eerste golf als de verankering van het recht van wonen, er niet in slaagden om de uitsluitingsmechanismen van de Vlaamse woonorde te verminderen. Het exploreren van deze nieuwe wooninitiatieven uit de tweede golf is het doel van dit onderzoek.

Deze literatuurstudie heeft als opzet om te analyseren waarom er momenteel nieuwe wooninitiatieven ontstaan en in elke mate ze verschillen of gelijkenissen tonen met de initiatieven die door Notredame⁶ werden geanalyseerd. Kaarten de nieuwe wooninitiatieven andere problematieken aan dan de initiatieven uit de eerste golf? Zijn ze gericht op andere doelgroepen? Welke methodes en samenwerkingsverbanden introduceren ze? Hiervoor vertrekken we vanuit een synthese van Notredame's werk en gaan we daarna dieper in op de initiatieven uit de tweede golf. Tenslotte vergelijken we de initiatieven uit de twee golven met elkaar.

1.2 De eerste golf

In 1994 publiceerde Notredame⁷ een analyse van nieuwe wooninitiatieven op basis van projecten die op een vernieuwende manier aangepaste en betaalbare huisvesting aanbieden aan de zwakste bewonersgroepen in de samenleving. Deze projecten richten zich uitdrukkelijk op de zwakste bewonerscategorieën op plaatsen waar er duidelijke concentratie aan woonproblemen zich uiten. Ze streven naar een integrale samenwerking met betrokkenheid van de doelgroep.

Notredame schrijft het ontstaan van de opkomst van de eerste golf aan nieuwe wooninitiatieven toe aan drie maatschappelijke krachten, namelijk:

1. de crisis in het (sociale) huisvestingsaanbod;
2. de de-institutionalisering in de gezondheidszorg en het welzijnswerk;
3. de heropleving van het woonactivisme.

Notredame benadrukt dat deze drie krachten op elkaar inwerken. Ze hebben hun eigen rationaliteit vanuit de huisvesting, hulpverlening en het activisme, maar streven gezamenlijk naar kansarmoedebestrijding. Door de drie krachten te verbinden, ontstaan er alternatieve visies op wonen waaruit nieuwe initiatieven groeiden.

⁵ Zie diverse bijdragen in De Decker, P. Hubeau, B., Loots, I. & Pannecoucke, I. (2012, red.). Zo lang de leeuw kan bouwen. Liber Amicorum prof. dr. L. Goossens, Garant, Antwerpen en De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & Volckaert, E. (2015, red.): Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen, Garant, Antwerpen. Zie verder ook o.a. Vlaams Bouwmeester (2014). Pilotprojecten Collectief Wonen. http://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/PPwonen_deel2_low_0.pdf Van den Houte, K., Ryckewaert, M., Delbeke, B. & Oosterlynck, S. (m.m.v. De Boeck, S.) (2015). Gemeenschappelijk Wonen, Steunpunt Wonen, Leuven; Vanderstad, H. (2015). Het nieuwe wonen. Praktische handleiding voor co-housing en ecohousing, ebooks@scarlet.be; De Bleekere, S. & D. Windmolens (2010): Wonen. Bouwstenen voor een habitologie, Acco, Leuven; Timmers, M. (2016). Generaties onder één dak. Succesvol samenwonen in een kangoeroe-, zorg- en meergeneratiewoning, Garant, Antwerpen; Luyten, D., Emmerly, K. & Mechels, E. (2016; red.). Zoals het klokje thuis tikt. Samenhuizen van volwassenen kinderen met hun ouders, Garant, Antwerpen; Camp, P. (2017). Wonen in de 21ste eeuw. Naar een hedendaags Utopia, Acco, Leuven.

⁶ Notredame, L. (1994). De nieuwe wooninitiatieven. Brussel: Koning Boudewijnstichting.

⁷ Notredame, L. (1994). De nieuwe wooninitiatieven. Brussel: Koning Boudewijnstichting.

1.2.1 De crisis in het (sociale) huisvestingsaanbod

De schaarste in het aanbod van kwaliteitsvolle huisvesting, leidt volgens Notredame tot een betaalbaarheidsproblematiek op de woningmarkt. Zowel de private koop- als huurmarkt kampen met prijsstijgingen die niet in verhouding staan met de stijging van de inkomsten. Hierdoor komt de toegankelijkheid van de woningmarkt voor velen in het gedrang, in het bijzonder voor de meest kwetsbare bevolkingsgroepen. Zij komen terecht in kwalitatief minderwaardige woningen. Dit wordt nog versterkt door de dalende geloofwaardigheid van de sociale huisvesting. Sociale huurwoningen zijn betaalbaar want de huurprijzen worden berekend op basis van het inkomen van de huurders. Maar een sociale woning krijgen, is zoals spelen op de loterij. Het aanbod van sociale woningen is namelijk ruimschoots onvoldoende ten opzichte de vraag naar deze woningen. In 1991 vertegenwoordigt de sociale huursector in Vlaanderen slechts 17,8% van het totaal aantal huurwoningen of 5,4% van het totaal aantal woningen.⁸ De sociale woningen worden nauwelijks toebedeeld aan zij die het meeste behoefte hebben door reglementering, lange wachtlijsten en politieke spelletjes. Zij die niet terecht kunnen in de sociale huisvesting zijn dus aangewezen op de private huurmarkt waar ze vaak wonen in oude, vervallen huurwoningen waarvoor ze een (te) hoge huurprijs betalen in verhouding tot de woningkwaliteit. Vanuit deze situatie ontstaan initiatieven die het aanbod binnen de woningmarkt willen doen toenemen voor die groepen die er het meeste nood aan hebben. Zij opereren hiervoor in het grensgebied van de privaat en sociale woonmarkt. Eén van de nieuwe wooninitiatieven zijn de sociale verhuurkantoren.

Sociaal verhuurkantoor

Een sociaal verhuurkantoor (SVK) huurt kwaliteitsvolle woningen op de private huurmarkt om ze daarna te verhuren aan kwetsbare personen met een hoge woonnood. Het SVK onderhandelt met de eigenaar over een huurprijs die lager ligt dan de marktprijs. In ruil garandeert zij de eigenaar een doorlopende betaling van de huur - zelfs als de woning niet wordt bewoond - en wordt de woning in dezelfde goede staat teruggegeven na het verlopen van het huurcontract. SVK's zijn zelf geen eigenaar van de woningen, dit verschilt van de sociale huisvestingsmaatschappijen die wel zelf eigenaar zijn.

1.2.2 De-institutionalisering in de gezondheidszorg en welzijnswerk

Onder budgettaire druk en vanuit een vernieuwde visie op zorg en hulpverlening wordt de residentiële opvang als dominante organisatievorm verlaten ten voordele van alternatieve, kleinschalige woonvormen. Bewoners van de (semi-)residentiële opvang komen zo terecht op de private woonmarkt. De de-institutionalisering die als doel heeft psychiatrische patiënten, personen met een handicap, jongeren, ouderen en zieken zo lang mogelijk in hun natuurlijke milieu te laten leven, verscherpt het tekort aan goede, betaalbare woningen op een al krappe markt voor kwetsbare groepen. Welzijnswerk wordt hierdoor geconfronteerd met woonproblemen van hun cliënten. Dit maakt hen bewust van de grote impact dat wonen kan hebben op het welzijn van individuen en groepen. Door het gebrek aan (passende) woonoplossingen worden ze noodgedwongen zelf actief op dit terrein en starten ze zelf voorzieningen op aansluitend bij hun doelgroep. Beschut wonen is er een voorbeeld van.

1.2.3 Woonactivisme

Ten derde spelen in de analyse van Notredame⁹ ook de (her)opleving van het woonactivisme een belangrijke rol bij het ontstaan van de nieuwe wooninitiatieven. Enerzijds ontstaan er allerlei initiatieven van huurdersverenigingen en de welzijnssector die experimenteren met nieuwe woonformules

⁸ De woningtelling gaf aan dat er in Vlaanderen 115 959 sociale huurwoningen beschikbaar waren op 1 maart 1991. Zie Notredame, L. (1994). op cit., 14.

⁹ Notredame, L. (1994). De nieuwe wooninitiatieven. Brussel: Koning Boudewijnstichting.

voor zij die heel wat barrières ervaren op de woonmarkt. Zo verhuren huurdersverenigingen hun private huurwoning onder aan leden die geconfronteerd worden met vormen van discriminatie en daardoor geen toegang hebben tot een kwaliteitsvolle woning. Maar ook onthaalcentra voor daklozen proberen nieuwe woonvormen uit. Het vergroten van het woonaanbod voor de kwetsbare bevolkingsgroepen is niet voldoende, zorg- en hulpverleningsorganisaties zoeken eveneens naar nieuwe woonformules om zelf te voorzien. Naast deze nieuwe woonformules ontstaan in de jaren zeventig ook nieuwe sociale bewegingen in de sfeer van het wonen, waaronder de wetswinkels/huurdersbonden en de sociale huurderscomités. Zij focussen niet op het woonaanbod, maar op informatieverstrekking aan mensen in woonnood.¹⁰

Juridisch advies over wonen

Wetswinkels geven gratis informatie en juridisch advies aan mensen die zich in een sociaaleconomisch zwakke positie bevinden en voor wie de stap naar de advocatuur te duur is of een te grote drempel vormen. Bij de start verstrekken de wetswinkels advies rond diverse thema's zoals huur, echtscheiding, betaalmoeilijkheden, ... Omdat huurrechterlijke kwesties een steeds groter aandeel in de adviesvragen uitmaken, veranderen wetswinkels hun werkingen midden jaren tachtig tot huurdersbonden waarbij informatieverstrekking, juridische adviesverlening en beleidsbeïnvloeding centraal staan.

Sociale huurderscomités ontstaan uit buurtwerkingen rond huisvestingsproblemen van sociale huurders. Deze comités geven juridisch advies aan individuele sociale huurders en voeren ook collectieve acties rond gemeenschappelijke problemen van sociale huurders. Huurdersbonden en sociale huurcomités stemmen hun werkingen steeds sterker op elkaar af en vinden elkaar begin jaren negentig in het Overleg van Vlaamse Huurdersbonden, de voorloper van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB).

1.3 De eerste golf geanalyseerd

Notredame¹¹ besluit dat plaatselijke nieuwe wooninitiatieven ontstaan vanuit de vaststelling dat de traditionele (sociale) huisvesting er steeds minder in slaagt de woonproblemen van zwakke bewonersgroepen op te vangen. Na het schetsen van de maatschappelijke krachten die woonproblemen aan de oppervlakte brengen, inventariseert Notredame de verschillende wooninitiatieven. Hieruit analyseert hij vanuit welke problematieken ze ontstaan, voor wie, welke oplossingsstrategieën ze hiervoor gebruiken en hoe ze een vanuit een samenwerking tussen verschillende actoren tot stand komen. Notredame stelt vast dat hoewel de nieuwe wooninitiatieven er erg heterogeen uitzien, ze in sterke mate overeenkomen qua problematieken waaruit ze ontspruiten, onder andere door het tekort aan kwalitatieve huisvesting, discriminatie, hoge huurprijzen of huisjesmelkerij. Hieruit kunnen we eveneens reeds afleiden dat de doelgroepen van de nieuwe wooninitiatieven bestaan uit voornamelijk kansarmen, kwetsbare bevolkingsgroepen die door specifieke woonnoden geweerd worden uit de private huurmarkt en niet kunnen rekenen op de sociale huisvesting.

Om deze doelgroep in hun woonnood te helpen, vallen ze volgens Notredame terug op dezelfde oplossingsstrategieën. Allen worden opgezet vanuit drie principes: er is een visie van integrale aanpak, de doelgroep wordt betrokken en er is samenwerking tussen verschillende actoren. Lokale woonbesturen spelen als belangrijke actor een opvallende rol spelen, hetzij als initiatiefnemer of als finan-

¹⁰ Verstraete, J. & De Decker, P. (2017). Sociale innovatie in de woonsector 2.0: een aanzet tot positionering. In Hubeau, B. (Red.), Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein? Brugge: Die Keure.

¹¹ Notredame, L. (1994). De nieuwe wooninitiatieven. Brussel: Koning Boudewijnstichting.

cier. De voornaamste partners zijn lokale besturen (gemeente, OCMW) en sociale huisvestingsmaatschappijen, aangevuld met opbouwwerkorganisaties, buurtwerken en opleidings- en tewerkstellingsinitiatieven. In het SVK-model zit de samenwerking met welzijnsactoren ingebakken.¹²

Gepleit wordt voor een geïntegreerde benadering met bijzondere aandacht voor de zelforganisatie en participatie van de doelgroep. Voorbeelden van deze experimenten zijn bijvoorbeeld de inzet op stadsvernieuwing van krotten, de opstart van sociale verhuurmaatschappij die onder andere sociaal verhuurden aan daklozen.

1.4 De eerste golf vandaag

De grootste erfenis van de eerste golf is de rol die het, samen met andere factoren, speelt in het traject tot de goedkeuring van de Vlaamse Wooncode en het recht op wonen dat eveneens in de federale grondwet wordt opgenomen. Tevens slagen enkele nieuwe wooninitiatieven om een positie te verwerven binnen de woonorde. De sociale verhuurkantoren en de huurdersbonden worden 'geïstitutionaliseerd'. Ook al blijft hun capaciteit al bij al beperkt, via hun werking proberen ze uitsluitingsmechanismen tegen te gaan. Andere initiatieven raken niet wettelijk verankerd, maar zijn tot op de dag van vandaag nog steeds actoren in de woonmarkt, zoals de woonwinkels en woonwijzer, informatieverstrekkers.

1.5 De tweede golf

De laatste jaren komen een groot aantal nieuwe wooninitiatieven tot stand. De vraag stelt zich of ze zich enten op dezelfde krachten die Notredame aangaf. Of zijn er nieuwe krachten in het spel? Sommige krachten die Notredame¹³ in 1994 detecteerde, werken tot op vandaag door. Maar er zijn duidelijk ook andere, 'nieuwe' krachten in het spel gekomen. De eerste golf ontstaat op het einde van de hoogdagen van de welvaartsstaat, ze komen op voor de realisatie van het recht op wonen en richten zich op de emancipatie van hun bewoners. De lat wordt hoog gelegd, het wonen moet en betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. In tegenstelling tot de focus op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen, lijkt de tweede golf een ruimer scala aan doelstellingen te bevatten. Er wordt ingegaan op o.a. thema's als duurzaamheid, ecologie, vergrijzing en eenzaamheid, gedeelde verantwoordelijkheid en de vraag hoe men moet omgaan met een al maar schaarser wordende ruimte. Deze nieuwe doelstellingen komen voort uit veranderingen in drie maatschappelijke domeinen:

1. Economische domein met toenemende ongelijkheid en inkomensonzekerheid en de opkomst van de deeleconomie;
2. Demografische domein met veranderingen in de gezinsstructuren, in casu het verdwijnen van de dominante rol van het kerngezin, de vergrijzing en immigratie;
3. Het zich verder doorzetten van de vermaatschappijking van de zorg.

Het is in dit literatuuroverzicht niet de bedoeling om een overzicht van alle nieuwe initiatieven te maken. We maken slechts een eerste snelle scan waarbij we eerst kijken naar de context, naar bovengenoemde maatschappelijke krachten. Vervolgens staan we stil bij de werking van de nieuwe initiatieven, de doelgroepen en de methodieken. Het is nog te vroeg om te kijken naar de nalatenschap van deze nieuwe wooninitiatieven en te weten welke initiatieven zullen blijven en/of wettelijk zullen worden geïstitutionaliseerd. Toch kunnen we reeds reflecteren over hoe ze zich positioneren ten opzichte van de bestaande woonorde en waar ze potentieel heeft om blijvende veranderingen te brengen.

¹² Verstraete, J. & De Decker, P. (2017). Sociale innovatie in de woonsector 2.0: een aanzet tot positionering. In Hubeau, B. (Red.), Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein? Brugge: Die Keure.

¹³ Notredame, L. (1994). De nieuwe wooninitiatieven. Brussel: Koning Boudewijnstichting.

1.5.1 Economische veranderingen

We onderscheiden twee economische veranderingen die de opkomst van nieuwe wooninitiatieven stimuleren. De eerste kracht bouwt verder op de Notredame's analyse van de crisis in de huisvesting. Als men spreekt van een crisis dan bedoelt men iets tijdelijks of abnormaal. Maar door het uitblijven van structurele ingrepen wordt de woonnood structureel, permanent en vestigt ze zich in de structuren van onze samenleving.¹⁴

Daarenboven ontstaan nieuwe tendensen die mee de ontwikkeling van innovatieve woonvormen voeden. Het ecologische denken is één van deze trends. Anders dan de nieuwe wooninitiatieven uit de eerste golf, hebben deze initiatieven doorgaans de middenklasse als doelpubliek en ontstaan zij niet zo zeer vanuit een woonnood door betaalbaarheidsproblemen, maar uit een maatschappelijke zorg in termen van 'duurzaamheid'. We bespreken hieronder de impact van beide economische veranderingen op nieuwe wooninitiatieven.

1.5.1.1 Permanente woonnood

De woningmarkt behandelt wonen als een goed, een item dat wordt gekocht en verkocht, gehuurd of verhuurd voor geld. Voor lage inkomens creëert dit moeilijkheden, want in elke fase van het 'woonproces' is het doel het maximaliseren van de financiële winst¹⁵. Huishoudens met een laag inkomen zijn hierdoor gewoon niet in staat om de marktprijs van een degelijke woning te betalen. Ongeveer 1 op 5 huishoudens in Vlaanderen heeft een betaalbaarheidsrisico volgens de recente woonsurvey van Steunpunt Wonen. Het risico ligt het hoogst bij private huurders (52% betaald meer dan 1/3 van het inkomen aan huur). Een vierde van de eigenaars met een hypotheek en sociale huurders hebben eveneens een betaalbaarheidsrisico.¹⁶

In tijden van economische veranderingen in de tewerkstelling wordt de betaalbaarheid van kwalitatieve huisvesting nog eens bemoeilijkt door inkomensonzekerheden. Er zijn nieuwe jobs bijgekomen met parttime, tijdelijke, flexibele contracten waar het inkomen op langere termijn onzeker is. Dit beperkt de mogelijkheden op de woningmarkt. Ondertussen stijgen de koop- en huurprijzen op de private markt nog verder. Uit de woonsurvey van 2018 blijkt dat de gemiddelde private huurprijs van een eengezinswoning 685 euro bedraagt, dit betekende een stijging met 1,4% in vergelijking met 2013. In 2005 was de huurprijs nog 560 euro per maand. Tussen 2005 en 2013 steeg de huurprijs 8%.¹⁷

Door de inkomensonzekerheid zijn de huishoudens toegewezen tot die 'aanvullende' sociale huisvesting. Bijna de helft van de sociale huurders komt uit de groep van de 20% laagste inkomens.¹⁸ Deze sociale huisvesting door sociale huisvestingsmaatschappijen en, inmiddels geïnstitutionaliseerde, sociale verhuurkantoren falen echter om een antwoord te bieden op de vraag naar sociale woningen. Eind 2017 stonden er 135 500 kandidaten op de wachtlijst voor een sociale huurwoning; iemand die een woning kreeg toegewezen, stond gemiddeld 1 198 dagen op de wachtlijst.¹⁹ Onder meer door het beperkte aanbod in de sociale huisvesting, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen en SVK's de bevolking die geen middelen hebben om een kwaliteitsvolle woning te huren of kopen op de private woningmarkt, niet bijstaan. Wachtlijsten ontstaan waardoor mensen die voor een sociale woning in

¹⁴ Maddens, D. & Marcuse, P. (2015): In Defense of Housing. The Politics of Crisis, VERSO, London/New York.

¹⁵ Bratt, R.G. (2006): Why a right to housing is needed and makes sense: editors' introduction. Overgenomen in: Tighe, J.R. & E.J. Mueller (2013) (eds.). The affordable housing reader, Routledge, London, 53-72.

¹⁶ Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen.

¹⁷ Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen.; Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I. Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., De Decker, P., Ryckewaert, M. & Verbeeck, G. (2015). Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote woononderzoek 2013 gebundeld. Steunpunt Wonen, Leuven.

¹⁸ Heylen, K. (2018). In en uit de sociale huisvesting. Dynamiek van het huurdersprofiel van 2006 tot 2016. Leuven: Steunpunt Wonen.

¹⁹ <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Kandidaat-huurders-en-kopers>.

aanmerking komen, zich niet eens aanmelden.²⁰ Vanuit deze permanente woonnood ontstaan er nieuwe initiatieven die inspelen op het tekort aan betaalbare woningen, zoals bijvoorbeeld een heropleving van de *commons*.

Bij de *commons*²¹ voorzien groepen in maatschappelijke behoeften op niet-marktgerichte wijze. De behoeften gaan van voeding, energie (groepsaankopen), cultuur, openbare ruimtes, tot werk en dus ook tot woningen. Op een emancipatorische wijze proberen ze grond te onttrekken aan de privémarkt en collectief te beheren. Hiervoor gebruiken ze een alternatieve eigendomsstructuur. De woningen zijn bijvoorbeeld eigendom van een groep huurders of aandeelhouders. Ze baseren zich vaak op de mechanismes van niet-speculatief wonen waardoor ze inzetten op blijvende betaalbaarheid voor kansarme groepen (zie ook CLT²²).

Aernouts en Ryckewaert²³ stellen dat de *commons* niet enkel rond betaalbaarheid werken. Een ander maatschappelijk doel is de participatie en uitbouw van sociale relaties. De bewoners zijn betrokken bij de organisatie en het bestuur van hun woonomgeving, bijvoorbeeld door participatieve planning, gemeenschapstuinen, gedeelde werkplaatsen, ... Het is de bedoeling om hieruit relaties te vormen vanuit inclusiviteit en bottom-up participatie zodat mensen nieuwe relaties aangaan en samenwerken.

De *commons* hebben, volgens Aernouts en Ryckewaert, als nadeel dat planners en organisatoren vaak uit andere sociale groepen komen dan de doelgroep. Het is onontbeerlijk dat er tijdens het proces aandacht geschonken wordt aan de diversiteit in gedachten en keuzes, conflicterende belangen en er nieuwe bruggen worden gebouwd tussen gemeenschappen. Daarnaast worden *commons* vaak geclaimd door verschillende stedelijke actiegroepen, maar zij ontbreken vaak een sociaal-ruimtelijk kader om goed te functioneren in een stedelijke context. De ruimtelijke structuur van de woonomge-

Community Land Trust

Community Land Trust (CLT) volgt de principes van de commons en probeert mensen uit lagere inkomenscategorieën kwaliteitsvolle woningen te laten kopen of huren. CLT's hebben drie specifieke kenmerken: ze onderscheiden grond en de woning van elkaar, de grond staat onder democratisch beheer van de organisatie en de CLT probeert de woningen betaalbaar te houden op lange termijn.

Het proces om een CLT op te starten is niet altijd gemakkelijk voor mensen met inkomensonzekerheden. Het opstarten van een CLT gaat gepaard met een lang voortraject, ondertussen moeten gezinnen veelal blijven huren op de private woonmarkt. Voor mensen met een laag inkomen is het al moeilijk om de eigen woning te behouden, laat staan om nog energie over te hebben voor een tweede woning. Een tweede moeilijkheid is de marktwerking te doorbreken bij een CLT wanneer wooneenheden worden doorverkocht, mag dit niet met winst, maar ook niet met verlies.

²⁰ Segers, K., & De Decker, P. (2015). Woonpaden van kwetsbare bewoners door de ogen van (ex-)thuislozen in Oostende. In De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & Volckaert, E. (Red.), Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen. Antwerpen: Garant.

²¹ Aernouts, N. & Ryckewaert, M. (2015). Wonen aan de onderkant ... een toonbeeld voor de bovenkant? Het collectieve huisvestingsproject Vandenpeereboom van Community Land Trust Brussel. In De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & Volckaert, E. (Red.), Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen. Antwerpen: Garant.; Aernouts, N. & Ryckewaert, M. (2015). Reconceptualising the 'publicness' of public housing. The case of Brussels. *Social Inclusion*, 3(2), 17-30.; Aernouts, N. & Ryckewaert, M. (2017). Beyond housing: on the role of commoning in the establishment of a Community Land Trust project. *International Journal of Housing Policy*, 18(4), 503-521.

²² Kuhk, A., Holemans, D. & Van den Broeck, P. (red.) (2018). Op grond van samenwerking. Woningen, voedsel en trage wegen als heruitgevonden commons. Antwerpen: EPO.

²³ Aernouts, N. & Ryckewaert, M. (2015). Wonen aan de onderkant ... een toonbeeld voor de bovenkant? Het collectieve huisvestingsproject Vandenpeereboom van Community Land Trust Brussel. In De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & Volckaert, E. (Red.), Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen. Antwerpen: Garant.

ving moet bijdrage tot het ontwikkelen van sociale relaties door open en gesloten plekken van ontmoeting, vrijheid van toe-eigening en tussenzones waarin informatie ontmoetingen, creativiteit en nieuwe vormen van collectiviteit kunnen ontstaan.

1.5.1.2 Deeleconomie

In Vlaanderen worden reeds diverse stappen gezet naar meer duurzame stadsvernieuwing (herwaarderingsbesluit, sociaal impulsfonds, ...²⁴) en een betere ruimtelijke ordening.²⁵ Toch is er pas na 2000 een echte doorbraak van het ecologisch denken met beleidsimplicaties.²⁶ Sindsdien is het concept 'duurzaamheid' erg populair. Nieuwe wooninitiatieven experimenteren volop met wat duurzaamheid dan zou betekenen op vlak van wonen, hoe er zou moeten worden gewoond en op welke locaties. Samen met dit ecologisch denken ontstaat er ook een nieuw soort economie, de deeleconomie, met als motto 'sharing is caring'. Het privébezit wordt in vraag gesteld volgens de idee dat je niets hoeft te bezitten zolang je er toegang tot hebt.²⁷ Gemeenschappelijke winsten, op zowel sociaaleconomisch als ecologisch vlak, zijn belangrijke motieven voor deze doelgroep (meestal middenklassers) om een nieuw initiatief, zoals cohousing²⁸ op te starten. Sinds 1 april 2019 wordt gemeenschappelijk wonen officieel omschreven in de Vlaamse Wooncode als 'een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex waar wonen de hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat. Minimaal twee huishoudens delen vrijwillig minstens één leefruimte en beschikken daarnaast ook zelf over minimaal één private leefruimte. De inwoners staan zelf in voor het beheer.'²⁹

'Samen wonen' in een gemeenschappelijk woonproject biedt een antwoord op een aantal maatschappelijke kwesties zoals betaalbaarheid, eenzaamheid en schaarser wordende ruimte door het delen onder bewoners. De nieuwe initiatieven variëren in mate van gemeenschappelijkheid van het delen van een tuin en parking tot het delen van keuken en leefruimtes.³⁰

Wie in een cohousing project kan instappen, kiezen de betrokken bewoners meestal zelf. Dit maakt het selectieproces niet altijd gemakkelijk.³¹ Elkaar kiezen als bewoners aan de hand van subjectieve factoren kan ook net leiden tot uitsluiting. Groepen die nood hebben aan nieuwe wooninitiatieven, hebben net een grotere kans om niet aanvaard te worden in het project door verschillen in levensstijl, normen en waarden of door een te beperkt inkomen.

²⁴ De Decker, P. (2004). De ondraaglijke lichtheid van het beleid voor de stad in Vlaanderen. Van geïndividualiseerd woonmodel tot stedelijke crisis: een sociologische analyse, onuitgegeven doctoraat, Faculteit PSW, Universiteit Antwerpen, Antwerpen.

²⁵ Zie bijvoorbeeld het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

²⁶ Zie o.a. Holemans, D. (red.). Mensen maken de stad. Bouwstenen voor een sociaalecologische toekomst, EPO, Antwerpen.

²⁷ Camp, P. (2017). Wonen in de 21ste eeuw. Naar een hedendaags utopia. Den Haag: Acco. De Tijd (4 december 2017). Co-housing klaar om uit haar niche te breken. Geraadpleegd op 15 april 2019 via <https://www.tijd.be/nieuws/archief/cohousing-klaar-om-uit-haar-niche-te-breken/9885858.html>.

²⁸ Fornoville, I. (2017.). Thinking and building a sharing and caring way of life: an inventory of cohousing in Flanders. Universiteit Antwerpen, Master Architectuur: Onderzoek, docent prof. Schrijver, L.; Vanslebrouck, S. (2015). Gemeenschappelijk wonen: Een oplossing voor de onderkant van de Vlaamse woningmarkt? In De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & Volckaert, E. (Red.), Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen. Antwerpen: Garant.

²⁹ Zie decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid 1843 (2018-2019) nr.1.

³⁰ Zie o.a. Van den Houte, K., Ryckewaert, M., Delbeke, B. & Oosterlynck, S. (m.m.v. De Boeck, S.) (2015). Gemeenschappelijk Wonen, Steunpunt Wonen, Leuven, 95 p.; Vanslebrouck, S. (2015). Gemeenschappelijk wonen: Een oplossing voor de onderkant van de Vlaamse woningmarkt? In De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & Volckaert, E. (Red.), Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen. Antwerpen: Garant.

³¹ Van den Houte, K., Ryckewaert, M., Delbeke, B. & Oosterlynck, S. (m.m.v. De Boeck, S.) (2015). Gemeenschappelijk Wonen, Steunpunt Wonen, Leuven, 95 p.; Jonckjeere, L., Kums, R., Maelstaf, H. & Maes, T. (2010). Samenhuizen in België. Waar gaan we, waar staan we? Samenhuizen vzw, p. 60.

Cohousing

Cohousing is misschien wel één van de meest populaire nieuwe wooninitiatieven van de tweede golf. Hierbij kiezen mensen vrijwillig en bewust om samen te wonen met anderen. De bewoners staan zelf in voor het beheer van het woonproject. Aan de meeste cohousing projecten is er een deeleconomie verbonden, gaande van het delen van gemeenschappelijke ruimtes (zoals een bibliotheek of muziekrimte), tot het delen van een auto of het onderhouden van de moestuin. Het is echter wel zo dat nieuwe wooninitiatieven het economische en ecologische vaak aan elkaar moeten afwegen. Veel ecologische cohousing projecten proberen open te zijn voor meer dan enkel de happy few, maar dit betekent nog vaak dat ze moeten besparen op hun ecologische doelstellingen omwille van financiële redenen.

1.5.2 Demografische transitie

Een tweede maatschappelijke kracht die de nood voor nieuwe woonvormen aanwakkert, is de veranderde samenstelling van de bevolking. Ten eerste verdwijnt de dominantie van het kerngezin. Met als gevolg dat er meer mensen alleen wonen³² en er meer eenoudergezinnen en nieuw-samengestelde gezinnen zijn met elk specifieke woonnoden en –wensen.³³ Een tweede verandering is de vergrijzing. Mensen worden allen ouder en de woonbehoeftes veranderen op onze oude dag. Ten laatste verandert de samenleving sterk door immigratie. Gerelateerd aan discriminatie op de woonmarkt kunnen we stellen dat zij die naar Vlaanderen immigreren eveneens specifieke moeilijkheden ervaren op de woningmarkt.

1.5.2.1 Veranderingen in het gezin

Het woonbeleid is opgesteld vanuit het oogpunt van het gezin en het huwelijk.³⁴ Zij vormen de hoeksteen van de samenleving voor beleid en reglementeringen. Door demografische veranderingen in de gezinssamenstelling veranderen ook de woonnoden. De huishoudens die niet het ‘traditionele gezin’ (papa, mama en twee kinderen) vormen, zoals alleenstaande ouders, nieuw-samengestelde gezinnen of alleenwonenden, blijven in de kou.³⁵ Daarnaast leggen economische veranderingen extra druk op deze gezinnen. De woningmarkt vindt bijvoorbeeld maar moeilijk een ruimte voor echtparen die uit elkaar gaan en het moeilijker hebben om financieel rond te komen, gezinnen waar er maar één inkomen is of gezinnen met twee inkomens die samen niet toereikend genoeg zijn om kwalitatieve huisvesting te vinden. We zien ook een gestage toename van alleenstaande sociale huurders.³⁶ Nieuwe wooninitiatieven experimenteren ook met alternatieve huisvesting voor deze huishoudens.

Door de toename van alleenwonenden en de behoefte van mensen aan persoonlijke, duurzame woonomgevingen, zijn nieuwe compacte woonvormen, zoals kleinschalige woningen in Vlaams-Brabant³⁷.

³² Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I. Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., De Decker, P., Ryckewaert, M. & Verbeeck, G. (2015). Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote woononderzoek 2013 gebundeld. Steunpunt Wonen, Leuven.

³³ Luyten, D., Emmery, K., Pasteels, I. & Geldof, D. (red.). De sleutel past niet meer op elke deur. Dynamische gezinnen en flexibel wonen. Antwerpen: Garant.

³⁴ Hermans, K. & Van Den Bosch, D. (2012). Zorg voor welzijn. Oude vragen en nieuwe antwoorden. Liber Amicorum Frans Lammertyn. Leuven: Acco.

³⁵ Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I. Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., De Decker, P., Ryckewaert, M. & Verbeeck, G. (2015). Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote woononderzoek 2013 gebundeld. Steunpunt Wonen, Leuven.; Camp, P. (2017). Wonen in de 21ste eeuw. Naar een hedendaags Utopia, Acco, Leuven.

³⁶ Heylen, K. (2018). In en uit de sociale huisvesting. Dynamiek van het huurdersprofiel van 2006 tot 2016. Leuven: Steunpunt Wonen.

³⁷ Zie o.a. <https://www.vlaamsbrabant.be/wonen-milieu/wonen-en-ruimtelijke-ordening/nieuwe-woonvormen-en-betaalbaar-wonen/kleinschalig-wonen/index.jsp>

Deze woningen trachten binnen een oppervlakte van maximaal 80m² alle hedendaagse comfort en kwaliteits- en energienormen een antwoord te bieden om een betaalbare manier van duurzaam wonen met behoud van comfort.

Ten laatste stichten veel jongeren later een gezin. Het traditioneel Vlaamse woonpad van ouderlijk huis naar een eigen woning - eventueel met een kot als tussenstap - lijkt tekort te schieten. De stap naar een eigen woning is voor velen een grote, moeilijke stap. Deze twintigers zitten in een onzekere levensfase, ze zijn net afgestudeerd, hebben nog geen vaste job en een te krap budget om te kopen of (alleen) huren. Toch hebben ze vaak een (net) te hoog inkomen om recht te hebben op sociale huisvesting. Deze twintigers gaan steeds vaker als family-wonen³⁸, vrienden die als familie samenwonen.³⁹ De initiatieven creëren geen nieuwe woningen, maar zoeken een weg binnen het huidige aanbod van de woningmarkt.

1.5.2.2 Vergrijzing

De vergrijzing van de bevolking is een tweede belangrijke demografische ontwikkeling. Het aandeel en het aantal ouderen in de samenleving zal naar alle verwachtingen nog enkele decennia toenemen. Hoe meer de bevolking vergrijst, hoe meer ons woonbeleid aan vernieuwing toe is, want dit gaat samen met problemen inzake wonen.⁴⁰ Heel vaak zijn woning noch woonomgeving aangepast aan een afnemende mobiliteit. Nu al woont 40% van de 60-plussers in onaangepaste woningen.⁴¹ Eenzaamheid, zeker na het overlijden van de partner⁴² is bovendien een niet te onderschatten probleem. De Vlaamse norm laat ons zo lang mogelijk in hetzelfde huis wonen, maar blijven in de oude gezinswoning is misschien niet altijd de beste keuze. Als de kwaliteit van de woningen achteruitgaat, te gedateerd of te ruim wordt en ongunstig ligt⁴³ zijn er aanpassingen nodig om de woning leefbaar en kwaliteitsvol te houden. Die aanpassingen worden afgewogen tegen de energie die dit zou kosten. Als een bewoner niet weet hoelang hij of zij nog te leven heeft, is het voordeel klein⁴⁴. Toch wordt het huis als een soort buffer voor het pensioen gezien. Dan gaan we ervan uit dat de ouderen eigenaar van de woning is, maar dit is natuurlijk niet altijd het geval. Dit maakt dat oudere huurders meer moeite kunnen hebben om hun woonnood op te lossen.⁴⁵ Uit het onderzoek van Steunpunt Wonen zien we bijvoorbeeld dat steeds meer ouderen een beroep moeten doen op de sociale huisvesting.⁴⁶

Nieuwe wooninitiatieven ontstaan met een focus op twee aspecten. Enerzijds bouwen ze aangepaste woningen waarbij de nadruk op het behoud van de zelfstandigheid van de oudere bewoners wordt

³⁸ Camp, P. (2017). Wonen in de 21ste eeuw. Naar een hedendaags Utopia, Acco, Leuven.

³⁹ Family woonvormen kunnen de jongeren niet enkel financieel helpen, maar de woonvormen zouden ook helpen tegen eenzaamheid. Samen wonen met vrienden zou een extra vangnet kunnen geven.

⁴⁰ De Decker, P., Pannecoucke, I., Meeus, B., Schillebeeckx, E., Verstraete, J., Volckaert, E. (2015). Een kader voor een daadkrachtig woonbeleid. In: De Decker P., Meeus B., Pannecoucke I., Schillebeeckx E., Verstraete J., Volckaert E. (Eds.), op cit., 553-583; Smetcoren, A.-S., De Donder, L., Van Regenmortel, S., Dury, S., De Witte, N., Kardol, T., & Verté, D. (2015). Woonsituatie van ouderen in Vlaanderen: detecteren van kwetsbare groepen. In: De Decker P., Meeus B., Pannecoucke I., Schillebeeckx E., Verstraete J., Volckaert E. (Eds.), op cit., 183-194; Vandekerckhove, B., De Luyck, N., Volckaert, E., De Witte, N., & P. De Decker (2015): Ook de aangespoelden blijven. Woon- en zorgperspectieven van 80-plussers aan de Kust, Garant, Antwerpen.

⁴¹ De Witte, N., Smetcoren, A.-S., De Donder, L., Dury, S., Buffel, T., Kardol, T. & D. Verté (2012). Een huis? Een thuis! Over ouderen en wonen. Brugge: Vanden Broele.

⁴² Koning Boudewijnstichting (2012). Oud word je niet alleen. Een enquête over eenzaamheid en sociaal isolement bij ouderen in België, Koning Boudewijnstichting, Brussel.

⁴³ Smetcoren, A.-S., De Donder, L., Van Regenmortel, S., Dury, S., De Witte, N., Kardol, T., & Verté, D. (2015). Woonsituatie van ouderen in Vlaanderen: detecteren van kwetsbare groepen. In: De Decker P., Meeus B., Pannecoucke I., Schillebeeckx E., Verstraete J., Volckaert E. (Eds.), Woonnood in Vlaanderen. Feiten, mythen, voorstellen. Antwerpen: Garant.

⁴⁴ De Witte, N., Smetcoren, A.-S., De Donder, L., Dury, S., Buffel, T., Kardol, T. & D. Verté (2012). Een huis? Een thuis! Over ouderen en wonen. Brugge: Vanden Broele.

⁴⁵ De Decker, P. (2013): Eigen woning: geldmachine of pensioenplan? Garant, Antwerpen.

⁴⁶ Heylen, K. (2018). In en uit de sociale huisvesting. Dynamiek van het huurdersprofiel van 2006 tot 2016. Leuven: Steunpunt Wonen.

gelegd, eerder dan op de zorg.⁴⁷ Projecten die hierop focussen zijn onder andere, cohousing-projecten voor ouderen⁴⁸ en meergeneratiewoonprojecten⁴⁹ waarbij verschillende leeftijdsgroepen in elkaars buurt of in hetzelfde woonproject wonen. Ze helpen elkaar. Zo kunnen de oudere generaties, jongere gezinnen bijstaan door te babysitten op de kinderen en zorgen jongere gezinnen voor boodschappen voor de misschien niet-meer-goed-ter-bene oudere bewoner. Ze dienen als wapen tegen de eenzaamheid. Anderzijds anticiperen nieuwe wooninitiatieven vaak op de toekomst. Ze willen een reflex ontwikkelen dat men eerst goed nadenkt over wat ouder worden betekent, vooraleer men begint met bouwen. Bewoners hebben afhankelijk van hun levensfase specifieke woonvoorkeuren. Nieuwe wooninitiatieven experimenteren hoe ze deze woonvoorkeuren een plaats kunnen geven binnen één project.

Intergenerationeel wonen

Bij intergenerationeel wonen verschillende leeftijdsgroepen bij elkaar in de woonomgeving of woning. Verschillende generaties kunnen zo voor elkaar zorgen zonder zelfstandigheid te verliezen. Zo kunnen gepensioneerden kinderen opvangen en jongere leeftijdsgroepen hen helpen met bijvoorbeeld boodschappen doen of naar de dokter gaan. Binnen deze woonvorm bestaan er heel wat verschillende vormen van gedeeld wonen en samenwerking, bijvoorbeeld twee afzonderlijke wooneenheden waarin oudere(n) op autonome wijze samenwo(o)n(t)en met een jong gezin, of ouderen en studenten samen op kot.

Cohousing voor ouderen: Abbeyfield

Hoewel Abbeyfield zijn grondvesten reeds in de eerste golf wooninitiatieven om de vele alleenstaanden na de tweede wereldoorlog op te vangen, kwam pas in 2004 het eerste Abbeyfieldproject in België van de grond. Abbeyfield staat voor een woonconcept voor 55+ers die zelfstandig samen wonen, de oudere bewoners wonen zelfstandig, maar delen ook ruimtes binnen het domein.

1.5.2.3 Migratie

Een derde demografische component betreft de aanhoudende migratie vanuit het buitenland. Voornamelijk de nieuwkomers met beperkte financiële middelen of onvolledige documenten vormen een uitdaging voor de woningmarkt.⁵⁰ Ze hebben vaak geen toegang tot de eigendomsmarkt noch recht op een sociale huurwoning. Als zij kunnen huren, huren zijn vaak een private huurwoning van slechte

⁴⁷ Smetcoren, A., De Donder, L., Van Regenmortel, S., Dury, S., De Witte, N., Kardol, T. & Verté, D. (2015). Woonsituatie van ouderen in Vlaanderen: detecteren van kwetsbare groepen. In de Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & Volckaert, E. (Red.), Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen. Antwerpen: Garant.

⁴⁸ Zie onder andere <http://www.abbeyfieldvlaanderen.be/nl/over-abbeyfield>; Rooms, B. (13 oktober 2017). Zo kan het ook. Alternatieve woonvormen voor senioren. VRT nws. Geraadpleegd op 15 april 2019 via <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2017/10/13/alternatieven-woonvormen-voor-senioren/>.

⁴⁹ Camp, P. (2017). Wonen in de 21ste eeuw. Naar een hedendaags Utopia, Acco, Leuven.

⁵⁰ Meeus, B. & Schillebeeckx, E. (2015). Geloofsgeïnspireerde organisaties en de woonnood van nieuwkomers in stedelijke aankomstwijken. In De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & Volckaert, E. (Red.), Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen. Antwerpen: Garant; Orbit vzw (4 december 2017) Ons engagement voor en met vluchtelingen. Een getuigenis Lieve Neukermans en Marcel De Prins uit Herent. Geraadpleegd op 15 april 2019 via [https://www.orbitvzw.be/ons-engagement-voor-en-met-vluchtelingen-een-ervaringsbericht-uit-herent/Woningnood in Herent](https://www.orbitvzw.be/ons-engagement-voor-en-met-vluchtelingen-een-ervaringsbericht-uit-herent/Woningnood%20in%20Herent); Orbit vzw (z.d.) Erkende vluchtelingen op zoek naar een (t)huis. Geraadpleegd op 15 april 2019 via [http://www.woninggezocht.be/wp-cAonnitkean t/uploads/2017/11/Woning-Gezocht-Buren](http://www.woninggezocht.be/wp-cAonnitkean%20t/uploads/2017/11/Woning-Gezocht-Buren); Daems, E. (2 november 2017). Onze architectuur werkt de integratie van nieuwkomers tegen. Knack. Geraadpleegd op 15 april 2019 via <https://www.knack.be/nieuws/belgie/onze-architectuur-werkt-de-integratie-van-nieuwkomers-tegen/article-longread-920553.html>; Salumu, T. (24 november 2017). Co-housen met vluchtelingen ‘wij willen tonen dat je zelf iets aan deze praktijken kan doen’. Het Nieuwsblad. Geraadpleegd op 15 april 2019 via http://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20171123_03204549

kwaliteit. Recent onderzoek van Unia⁵¹ en Van der Bracht & Van de Putte⁵² tonen aan dat discriminatie de kansen op de woningmarkt voor bepaalde groepen sterk beperkt. Verhuurders zijn om verschillende redenen (eerdere ervaringen of vooroordelen) weigerachtig om hun woning te verhuren aan etnisch culturele minderheden.⁵³ Nieuwe wooninitiatieven zoals woonbegeleiding⁵⁴ en solidair wonen⁵⁵ proberen de toegang tot een kwaliteitsvolle woning voor nieuwkomers te verbeteren.

1.5.3 Van de-institutionalisering van de zorg naar vermaatschappelijking

Notredame⁵⁶ verbindt in zijn analyse de opkomst van nieuwe wooninitiatieven ook met ontwikkelingen in de gezondheidszorg en het welzijnswerk. Door de de-institutionalisering van de zorg leeft de hulpbehoevende niet meer in een voorziening, maar in de maatschappij. Deze de-institutionalisering trekt verder door naar 'vermaatschappelijking van de zorg' als dominant beleid. De Vlaamse overheid verstaat dit als '*de verschuiving binnen de zorg waarbij ernaar gestreefd wordt om mensen met een zorgbehoefte een eigen plek in de samenleving te laten innemen, hen daarbij waar nodig ondersteunen en de zorg zo veel mogelijk geïntegreerd in de samenleving te laten verlopen met de inzet van maatschappelijk integratie, actief deel uit te maken van de samenleving en de persoon als regisseur over zijn/haar leven blijven*'.⁵⁷

Vermaatschappelijking van de zorg heeft gevolgen voor het woonbeleid want een stabiele woonplaats is een belangrijke voorwaarde om in de samenleving te (her)integreren.⁵⁸ Nieuwe wooninitiatieven zoeken dus naar de beste combinatie tussen wonen en welzijn.⁵⁹ Ze doen dit door enerzijds de toegang tot de woningmarkt te verbeteren, maar ook door nieuwe woonformules te optimaliseren, zoals proefwonen.⁶⁰ Aangezien men nu streeft om mensen zoveel mogelijk in hun thuisomgeving te laten wonen, zijn er woningen nodig die aangepast zijn aan de noden.

Een belangrijk knelpunt hierbij is, net zoals bij de voorgaande krachten, de schaarste aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen. Deze schaarste zorgt voor harde concurrentie met andere, vaak even kansarme mensen die zoeken naar een woning.⁶¹ Veel instellingverlaters hebben een laag inkomen waardoor ze vaak in (te) slechte en (te) dure woningen terecht komen. Het komt eveneens voor dat instellingverlaters zonder woonst op straat komen te staan. Of dat ze, door gebrek aan woningen,

⁵¹ Loopmans, M., Esam Awuh, H., De Decker, P., Heylen, K., Meeus, B., Minon, C., Marjan Moris, M., Perrin, N., Winters, S., Spijkers, F., Teller, J., Vandenbroucke, S., Van den Broeck, K., Verstraete, J. (2014). Onderzoek van de private huisvestingsmarkt in België in het kader van de Diversiteitsbarometer. In: Interfederaal Gelijkekansencentrum (red.), Diversiteitsbarometer Huisvesting (pp. 136-245). Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum.

⁵² Van der Bracht, K. & Van de Putte, B. (2013). Het not-in-my-property-syndroom (NIMPS). Etnische discriminatie op de huisvestingsmarkt. Gent: Vakgroep Sociologie Universiteit Gent.

⁵³ Verstraete, J. & De Decker, P. (2017). Sociale innovatie in de woonsector 2.0: een aanzet tot positionering. In Hubeau, B. (Red.), Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein? Brugge: Die Keure; Verstraete J. & Moris, M. (2018). Action – Reaction. Survival strategies of landlords and tenants in the private rental sector in Belgium. Housing Studies (in press). DOI 10.1080/02673037.2018.1458290.

⁵⁴ Crisisplatform wonen (2017). Dossier: Huisvesting.

⁵⁵ Verstraete, J., De Decker, P. & Oosterlynck, S. (2015). Rapport Retrospectieve case study Solidair Wonen. DieGem working paper. Solidariteit in Diversiteit. Depraetere, A., Verstraete, J., Oosterlynck, S., Vandenabeele, J. & De Decker, P. (2015), Solidariteit onder aan de woningmarkt. Professionals tussen inpassing en transformatie. Ruimte & Maatschappij, 7 (1), 18-44.

⁵⁶ Notredame, L. (1994). De nieuwe wooninitiatieven. Brussel: Koning Boudewijnstichting.

⁵⁷ Definitie SAR WGG (2012). Visienota Integrale zorg en ondersteuning Vlaanderen. Brussel. Zie ook <https://www.vlaanderen.be/nl/vlaamse-regering/visie-2050/samen-leven-2050/vermaatschappelijking>.

⁵⁸ Verstraete, J. & De Decker, P. (2017). Sociale innovatie in de woonsector 2.0: een aanzet tot positionering. In Hubeau, B. (Red.), Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein? Brugge: Die Keure.

⁵⁹ Zie voor verschillende voorbeelden: GRIP (2017). #inclusie#wonen. Voorbeelden van inclusie in de praktijk. Geraadpleegd op 15 april 2019 via https://cdn.digisecure.be/grip/20184991954145_wonen-def.pdf.

⁶⁰ Van Acker, N., Van Der Gucht, A. & Van Hollebeeke, D. (2016). Eindevaluatie projecten Wonen-Welzijn. Brussel: Agentschap Wonen-Vlaanderen.

⁶¹ De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., & Verstraete, J. (2014). De moeilijke oversteek. Wonen na een verblijf in bijzondere jeugdzorg, gevangenis en psychiatrie. Antwerpen: Garant.

langer dan noodzakelijk in een residentiële voorziening blijven, waardoor ze plaatsen bezetten en bijdragen tot de lange wachtlijsten.

Een tweede knelpunt in het opzetten van nieuwe wooninitiatieven is dat de diversiteit aan woonvormen en -noden ook veel verschillende methodieken in woonbegeleiding vergt. Middenveldorganisaties zijn genoodzaakt zich te professionaliseren en multidisciplinaire deskundigheid te ontwikkelen om met deze diversiteit aan de slag te gaan.⁶² Het evenwicht tussen het clusteren van de cliënten in residentiële opvang waarbij er efficiënte(re) zorg geboden kan worden en de vermaatschappelijking waarbij de bewoners in hun natuurlijke netwerken blijven wonen, is een belangrijke afweging.⁶³

Proefwonen

‘Proefwonen’ is één van de nieuwe initiatieven die vanuit de vermaatschappelijking van de zorg ontstaan. Hier leren kwetsbare doelgroepen woonvaardigheden en krijgen ze de kans om zelfstandig te wonen. De bewoners wonen niet in residentiële welzijnsvoorzieningen, maar in een sociale huurwoning. Met dit project probeert men zowel de in- als doorstroom van kwetsbare groepen met beperkte woonvaardigheden te verbeteren. Men tracht de kloof tussen het zorgaanbod en het zelfstandig wonen te dichten. Een intense samenwerking tussen welzijns- en woonactoren is erg belangrijk voor het welslagen van het project.

1.6 De tweede golf geanalyseerd

Na een eerste blik op de nieuwe wooninitiatieven zien we een verbreding ten aanzien van de initiatieven uit de eerste golf. De jongste initiatieven focussen op een groter geheel van problematieken en doelstellingen, bredere doelgroepen en diverse samenwerkingsverbanden.

De problematieken waar de nieuwe initiatieven een antwoord op willen formuleren, komen voort uit de drie boven beschreven maatschappelijke domeinen: economie, demografie en vermaatschappelijking van de zorg. Deze spelen, net zoals Notredame⁶⁴ benadrukt, op elkaar in. De verschillende doelgroepen ervaren verschillende obstakels die ze moeten overwinnen in de woningmarkt: betaalbaarheid, discriminatie (migratie), woonaanbod (alleenstaanden, nieuw samengestelde gezinnen, vergrijzing), en een nauwere samenwerking tussen wonen en welzijn (vermaatschappelijking zorg), maar vaak werken de krachten op elkaar in en moeten sociale groepen diverse obstakels tegelijkertijd overwinnen. Gescheiden ouders komen bijvoorbeeld snel in economisch moeilijkere situaties, vermaatschappelijking van de zorg samen met een verouderde bevolking vergroot de vraag naar aangepaste huisvesting ... Het samenspel van de uiteengezette maatschappelijke veranderingen maakt de situatie voor kwetsbare sociale groepen niet gemakkelijk. Hoewel een groot deel van de Vlamingen in een goede, betaalbare huisvesting woont, blijven groepen tussen de mazen van het net vallen. Het is tot deze mensen dat nieuwe wooninitiatieven zich richten.

Uit het Grote Woononderzoek⁶⁵ blijkt dat de groep mensen die in woonnood verkeert vooral tussen 2005 en 2013 is toegenomen. Dit door zowel de oude krachten zoals inkomensonzekerheid en een laag aanbod aan sociale huisvesting, als door nieuwe veranderingen zoals de sterke toename van

⁶² Van Acker, N., Van Der Gucht, A. & Van Hollebeeke, D. (2016). Eindexamen projecten Wonen-Welzijn. Brussel: Agentschap Wonen-Vlaanderen.

⁶³ Luyten, D., Hermans, K. & Van den Bosch, D. (2012). Zorg, welzijn en wonen: nieuwe antwoorden op actuele vragen? Leuven: Acco.

⁶⁴ Notredame, L. (1994). De nieuwe wooninitiatieven. Brussel: Koning Boudewijnstichting.

⁶⁵ Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I., Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., De Decker, P., Ryckewaert, M. & Verbeeck, G. (2015). Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote woononderzoek 2013 gebundeld. Steunpunt Wonen, Leuven.

immigratie. De doelgroep deint echter verder uit door nieuwe ontwikkelingen die niet enkel focussen op kwetsbare groepen. Overheden zijn zich, niettegenstaande het grote tekort aan woningen voor mensen met een laag inkomen, ook en soms vooral gaan richten op diegenen die 'net' boven de uitsluitingsgrenzen voor sociale huisvesting vallen en zogenaamde 'bescheiden woningen'⁶⁶ nodig hebben.

Maar ook 'sterkere' profielen, de (lagere) middenklasse, worden door maatschappelijke bekommernissen aangetrokken tot nieuwe wooninitiatieven. Deze doelgroep focust op andere doelstellingen en niet per se op betaalbaarheid. Vanuit de demografische transitie bijvoorbeeld is de toename van het aantal kleine gezinnen, alleenstaande ouders, alleenwonenden een reden om nieuwe wooninitiatieven te starten. De opmars van het ecologisch denken inspireert eveneens een groot deel initiatieven.

De doelstellingen van deze nieuwe wooninitiatieven volgen de verbreding van de doelgroep. De initiatieven focussen, in tegenstelling tot veel van de initiatieven uit de eerste golf, niet uitsluitend op 'een (goed) dak boven je hoofd' hebben. Hoewel ze evenzeer streven naar betaalbaar en kwalitatief wonen, combineren ze dit vaak met nieuwe doelstellingen zoals zorg, duurzaamheid, eenzaamheid en solidariteit.

Reeds in de eerste golf was het opzetten van een nieuw wooninitiatief niet louter de taak van de woonactoren, maar kwamen ze tot stand door een intense samenwerking tussen verschillende actoren vanuit verschillende domeinen. In de eerste golf was de samenwerking eerder beperkt tussen lokale besturen, OCMW's, welzijns- en opbouwwerk en vrijwilligers. Vandaag lijkt samenwerking nog steeds de sleutel voor vele nieuwe initiatieven samen met nieuwe partners zoals culturele verenigingen, vluchtelingenorganisaties, ...⁶⁷

1.6.1 De erfenis van de tweede golf?

Vanuit de eerste golf erven we onder andere de inschrijving van het recht op wonen in de Vlaamse Wooncode, maar over de erfenis van de meest recente golf kunnen we voorlopig enkel speculeren. Welke initiatieven zullen ooit deel kunnen uitmaken van de Vlaamse woonorde? Welke initiatieven zullen verdwijnen? En welke initiatieven zullen nog lange tijd in een grijze zone blijven opereren? Voorstellen kunnen we niet, maar kijken naar het potentieel van de verschillende wooninitiatieven wel.

De initiatieven van de eerste golf focussen voornamelijk op het realiseren van het recht op wonen, het verstrekken van informatie en de socialisering van de private huursector. Een deel van de nieuwere golf hecht minder geloof aan het tegelijkertijd kunnen realiseren van verschillende aspecten van het recht op wonen (betaalbaar én kwaliteitsvol én voldoende zeker), of ze willen niet wachten tot deze eis eindelijk gerealiseerd wordt. Ze proberen met hun projecten reeds verandering te brengen in de huidige woonsituatie voor hun (toekomstige) bewoners.

De initiatieven plaatsen zich op verschillende manieren tegenover de dominante woonorde. Sommige initiatieven hebben het doel om de kwetsbare groepen die uitgesloten worden van de dominantie woonorde, hier toegang tot te geven. Zij focussen bijvoorbeeld op het verkrijgen van eigenaarschap van een woning. Daarnaast zijn er initiatieven die de onderkant van de woonmarkt wil verzachten, door bewoners bijvoorbeeld uit de illegaliteit te krijgen (bijvoorbeeld campingwonen legaliseren⁶⁸ door

⁶⁶ Deze categorie werd ingevoerd met de goedkeuring van het grond- en pandendecreet (Decreet 27 maart 2009). Ook diverse lokale besturen wensen bescheiden of betaalbare koopwoningen op de markt te brengen voor zij die 'juist buiten de uitsluitingsgrenzen van de sociale huisvesting vallen.

⁶⁷ Verstraete, J. & De Decker, P. (2017). Sociale innovatie in de woonsector 2.0: een aanzet tot positionering. In Hubeau, B. (Red.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?* Brugge: Die Keure.

⁶⁸ Vervloesem, E. & Van Dyck, B. (2015). Wonen op een camping. In De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & Volckaert, E. (Red.), *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen*. Antwerpen: Garant; Riso Vlaams-Brabant, Regionaal Instituut voor Samenlevingsopbouw (2012). *Campingwonen: zo veel meer dan een marginaal verschijnsel*.

sites om te vormen tot woonzones en projecten van kleinschalig wonen vanuit SHM om mensen te herhuisvesten uit hun illegale woonsituatie). Maar er lijken vooral veel initiatieven te ontstaan die de gevestigde woonorde in vraag durven stellen. Zij positioneren zich tegenover, op de rand van of buiten de woonorde. De initiatieven experimenteren met woonvormen die in gaan tegen de vanzelfsprekendheden op vlak van het gezin als wooneenheid of het eigendomsbezit.

1.7 Samenvatting literatuurstudie

We onderzoeken waarom we zoveel nieuwe wooninitiatieven observeren in Vlaanderen. Notredame⁶⁹ heeft in de jaren 1990 een inventaris gemaakt van de eerste golf van nieuwe wooninitiatieven en deze geanalyseerd. Hij komt tot de conclusie dat er mensen in woonnood verkeren zonder dat het beleid hiervoor structurele antwoorden zoekt. Gestuwd door drie maatschappelijke krachten, namelijk crisis in de (sociale) huisvesting, de-institutionalisering van de zorg en woonactivisme ontstaan er nieuwe wooninitiatieven. Zij proberen deze woonnood op te lossen door te zoeken naar alternatieve woonvormen. Vanuit deze vaststelling rijst de vraag waarom en welke wooninitiatieven we vandaag zien ontstaan? Welke maatschappelijke krachten spelen vandaag een rol? Vertonen huidige initiatieven gelijkenissen of verschillen met de eerste golf? Richten zij zich op andere doelgroepen? Op andere problematieken? Zoeken zij naar andere methodieken, samenwerkingsverbanden en strategieën?

We stellen aan de hand van dit literatuuronderzoek vast dat de krachten die Notredame omschrijft nog steeds doorwerken, maar dat ze tegelijkertijd ook andere vormen aannemen. Zo is de crisis in de huisvesting verder doorgezet naar een permanente woonnood die door een groeiende inkomensonzekerheid steeds meer mensen treft. Evenzeer heeft de de-institutionalisering zich helemaal ontplooit tot de vermaatschappelijking van de zorg. Terwijl er reeds bij de eerste golf vragen werden gesteld over nieuwe woonvormen voor mensen uit residentiële opvang, komt deze vraag nog eens nadrukkelijker naar boven.

Daarnaast zijn er ook opkomende trends die nog geen centrale rol spelen bij de eerste golf (maar er waren toen ongetwijfeld wel al voorlopers). Zo is de doorbraak van het ecologisch denken een grote stimulans voor het creëren van nieuwe wooninitiatieven die zoeken naar hoe men ook duurzaam kan leven. Samen met het heropleven van de deeleconomie brengen zij een groot deel woonvormen voort die niet enkel de kwetsbare groepen als doelgroep hebben, maar ook de middenklassers. Er zijn tevens heel wat demografische krachten zoals de gezinsverdunding, het in vraagstellen van het kerngezin als huishouden, de vergrijzing en migratie. Zij leiden allemaal tot experimenten van nieuwe kwalitatieve woonvormen.

Vanuit deze literatuurstudie blijkt dat een groot deel van de nieuwe wooninitiatieven nog steeds gericht zijn op de doelgroep uit de eerste golf, namelijk de meest kwetsbaren in de samenleving. Deze initiatieven hebben nog altijd het doel om betaalbare kwalitatieve huisvesting te vinden. Anderzijds zijn de doelgroepen en doelstellingen verbreed. Deze diversiteit brengt heel wat stof tot nadenken met zich mee over hoe deze wooninitiatieven sociaal, ruimtelijk en juridisch een plaats kunnen krijgen in het woonaanbod.

Hoe de nieuwe wooninitiatieven in Vlaanderen vorm krijgen, kunnen we analyseren aan de hand van de schriftelijke enquête. We bekijken eerst de algemene informatie over de initiatieven, waar ze zijn gebouwd, hoe de bouwfases zijn verlopen, welke woonvorm en initiatiefnemende organisatoren ze hebben. Vervolgens analyseren we de doelen en doelgroepen en tenslotte focussen we op de woontypologie en woonomgeving van de initiatieven.

⁶⁹ Notredame, L. (1994). *De nieuwe wooninitiatieven*. Brussel: Koning Boudewijnstichting.

2. METHODOLOGIE

2.1 De schriftelijke enquête

Om zicht te krijgen op de verschillende dimensies van nieuwe wooninitiatieven (woonvorm, locatie, initiatiefnemers, doelgroepen, ...), stuurden we een schriftelijke enquête uit naar de initiatieven die we inventariseerden. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe de online enquête tot stand is gekomen, hoe de respondenten zijn bereikt en wat de respons was. We beschrijven behalve het verloop ook de (duur van de) verschillende fases van deze periode.

2.1.1 Inventaris

Een eerste stap in het onderzoek was het inventariseren van nieuwe wooninitiatieven die in de stijger staan, vandaag opereren of recent werden stopgezet. Op die manier poogden we zicht te krijgen op hoeveel initiatieven te vinden zijn in Vlaanderen. En we kregen een eerste, oppervlakkig beeld van het type initiatieven die Vlaanderen vandaag kent. Met de schriftelijke enquête zouden we dit beeld in een tweede stap kunnen verdiepen. De inventaris diende ook als database van initiatieven waar we de enquête naar konden uitsturen.

Om zoveel mogelijk initiatieven te bereiken, gebruikten we verschillende toegangspoorten en breidden we via sleutelfiguren en de sneeuwbalmethode ons bereik uit. We schreven relevante (koepel)organisaties aan maar ook projecten met hun eigen website. We vroegen telkens aan de sleutelfiguren om andere initiatieven die zij kenden op te lijsten. Daarnaast screenden we ook het internet op zoek naar wooninitiatieven die we niet via de eerste weg konden opsporen.

Bij de **toegangspoorten** hoorden zowel:

- Overheden: dienst wonen van de provincies en specifieke steden en gemeentes waar bepaalde projecten lopen/expertise aanwezig is, bijvoorbeeld Hasselt (subsidie experimentele woonvormen), Eeklo (projectoproep verhogen toegankelijkheid wonen/werken);
- Middenveldorganisaties: bijvoorbeeld Orbit vzw, Samenlevingsopbouw vzw, Sociale Innovatiefabriek, SOM, Samenhuizen vzw, Grip vzw;
- Private actoren: CoHousing projects, Abbeyfield;
- Bedrijven voor stadsontwikkeling.

Sleutelfiguren waren zelf betrokken in de opzet van meerdere nieuwe wooninitiatieven (bv. medewerkers van SVK's of SHM'en), of waren de tussenfiguur om onze respondenten te bereiken (bv. Samenhuizen vzw).

2.1.2 Vragenlijst

In het najaar 2017 spoorden we de sleutelfiguren op en maakten we een voorlopige inventaris⁷⁰ met contactpersonen aangevuld met informatie te vinden op het internet. Parallel werd er een voorlopige vragenlijst (zie bijlage) opgesteld op basis van een eerste literatuurstudie en expertise uit vorige onderzoeken.

De vragenlijst bevat volgende thema's:

- Inleiding;
- Algemene gegevens;

⁷⁰ In deze inventaris brachten we al enige structuur aan met behulp van codes voor de: woonvorm (GEM – gemeenschappelijk wonen, COW – co-wonen, INT – intergeneratieel wonen, KLEW – kleinschalig wonen) doelstelling (BEW – betaalbaar wonen, DUW – duurzaam wonen) juridische structuur (COOP –coöperatieve, SOC – sociale huisvesting) en eventuele doelgroep (PB – personen met een beperking, SEN – senioren, VL - vluchtelingen) waar het wooninitiatief zich op richt.

- Maatschappelijke context;
- Betrokken actoren;
- Type woonvorm;
- Type woonomgeving;
- Juridische structuur;
- Financieel en economisch luik;
- Verhouding tot bestaande regelgevende kader.

De vragenlijst bestaat uit een honderdtal vragen. De duurtijd voor het invullen van de enquête werd geschat op een 30 à 40-tal minuten. Het betreft vragen over algemene informatie over het project zoals de naam, het adres, de initiatief nemende organisatie(s), een contactpersoon en het tijdsplan. Verder ging het over de doelstellingen en doelgroepen van het project en de gebruikte strategieën om de doelstellingen te bereiken. Er is ook een blok vragen over de organisatie van het project zijnde de types initiatiefnemers en eventuele partners. Een volgende deel vragen handelt over de typologie van de woningen, de specifieke woonvorm en de woonomgeving. Tot slot zijn er een deel vragen die betrekking hebben op de juridische en financiële aspecten.

De vragenlijst omvat een combinatie van open en gesloten vragen. We kozen meestal voor gesloten antwoordmogelijkheden (met telkens de optie 'andere' en de mogelijkheid om een antwoord toe te voegen). Bij de onderdelen 'aanleiding van het wooninitiatief' en 'verhouding tot regelgevende kaders' lieten we de respondenten vrij om dit in een paar zinnen zelf te noteren. Bij de regelgevende kaders lieten we de respondenten aanduiden waar ze mee in aanraking waren gekomen (bv. stedenbouwkundige regelgeving) om hen dan vervolgens het knelpunt te laten omschrijven in eigen woorden.

De vragenlijst werd in meerdere rondes voorgelegd aan de leden van de begeleidingscommissie en de onderzoekers van het Steunpunt Wonen (inhoudelijke en vormelijke toets).

2.1.3 Websurvey

De vragenlijst werd geïntegreerd in Lime Survey. De proefversie van de vragenlijst werd uitgetest door een vijftal vrijwilligers. Deze testcases gaven ons zowel inhoudelijke als technische feedback. Inhoudelijk ging het niet meer om toevoegen van vragen of antwoordmogelijkheden maar om het verduidelijken van bepaalde termen.

Op 8 februari 2018 werd de web survey 'Nieuwe wooninitiatieven' (hosted by KU Leuven) gelanceerd. Er werd op 22 februari 2018 een herinneringsmail verstuurd naar alle contactpersonen/sleutelfiguren.

De periode waarin de respondenten konden antwoorden liep van 8 februari tot 1 maart 2018. Elke observatie in de dataset stelt één innovatief wooninitiatief voor. Het kan zijn dat één respondent meerdere projecten ingevoerd heeft. Dit geldt zeker voor een aantal sleutelfiguren. Zoals het ook voor komt dat één initiatief, meerdere projecten inhoudt.

In totaal werden 282 projecten aangeschreven. We schreven zelf 181 projecten rechtstreeks aan. Via sleutelfiguren en koepelorganisaties bereikten we nog eens 101 projecten. Van deze 101 projecten schreef Samenhuizen vzw zelf alle 71 projecten aan die in haar databank staan om de privacy van hun contactpersonen te beschermen. De Living schreef 3 initiatieven aan, Co Housing projects (16), Re-Vive (5) en Abbeyfield (6). Het is mogelijk dat we via deze weg meer dan 101 projecten bereikten omdat tussenpersonen mogelijks extra initiatieven aangesproken hebben. Zo is Abbeyfield zowel uitvoerende als faciliterende partner bij nieuwe wooninitiatieven, maar wij kregen enkel zicht op de projecten waar Abbeyfield uitvoerende partner is.

2.1.4 Datacleaning

De web survey werd 85 keer opgestart. Omdat niet elke deelname bruikbaar is, werd de data gezuiverd. Na de export naar 2 Excel files werden eerst en vooral de **lege** enquêtes verwijderd. Waarschijnlijk gaat het hier om kandidaat-respondenten die de link naar de enquête wel eens opengedaan hebben maar de enquête daarna uit het oog verloren zijn.

In sommige - zeldzame - gevallen werd de hele enquête **dubbel** ingevuld. Dit is het geval voor 3 projecten waarvoor 2 verschillende personen/partners uit eenzelfde project de enquête invulden. Hier werd de professionele partner als respondent verkozen boven de particulier of werd gekozen voor de meest volledig ingevulde enquête (cohousing Kerselaar, CLT Gent, Stoer Huus).

85-3 = 82 responses

Alle observaties waar de naam van het project werd ingevuld, werden aanvaard: 82 responses. Sommige zijn echter **onvolledig** vermoedelijk omdat het gaat om pas gestarte initiatieven waarvoor het (verder) invullen van de vragen door de respondent voorbarig/zinloos werd geacht (hoewel nog andere respondenten gebruik maakten van de optie n.v.t.). We wilden absoluut vermijden deze 'onvolledige' te schrappen om vooralsnog te weten te komen waar en waarom het fout gelopen is. In de analyse ontbreken er hier en daar dus al eens antwoorden en beschouwen gewoon de variabele als 'missing'. Het aantal observaties zal bijgevolg voor elke variabele zelden 82 maar meestal lager zijn. We vermijden om elke observatie te schrappen die ergens een 'missing' antwoord heeft.

82 respondenten, maar meer projecten

- Sommige respondenten vulden 1 enkele enquête in voor meerdere projecten;
- Voor sommige wooninitiatieven kon het aantal projecten niet opgegeven worden want veranderlijk bv. 'geef de wereld een thuis' (opvang migranten) of nog, 'tijdelijke bezetting sociale leegstand' of is het niet van toepassing bv. 'nieuwe normen sociale woningbouw'.

Rekening houdend met deze complexiteit, tellen we voor de 82 responsen, 174⁷¹ projecten - al dan niet gerealiseerd - maar het zijn er in werkelijkheid waarschijnlijk meer.

Voor de analyse gaan we echter uit van:

Eén respons = 1 project en dus 82 projecten

2.1.5 Representativiteit

De projecten in de enquête zijn geen representatief staal van alle sociale wooninnovatieprojecten in Vlaanderen dus we doen geen uitspraken in de zin van 'xx% van de streeft betaalbaar wonen na'. De antwoorden moeten eerder kwalitatief geïnterpreteerd worden. Ze beogen een beeld te geven van de diversiteit van de soorten projecten, doelstellingen en strategieën.

⁷¹ Voor het initiatief 'kluswoningen' is er sprake van 85 kluswoningen die in de toekomst gerealiseerd zouden worden (waarvan 9 reeds gerealiseerd).

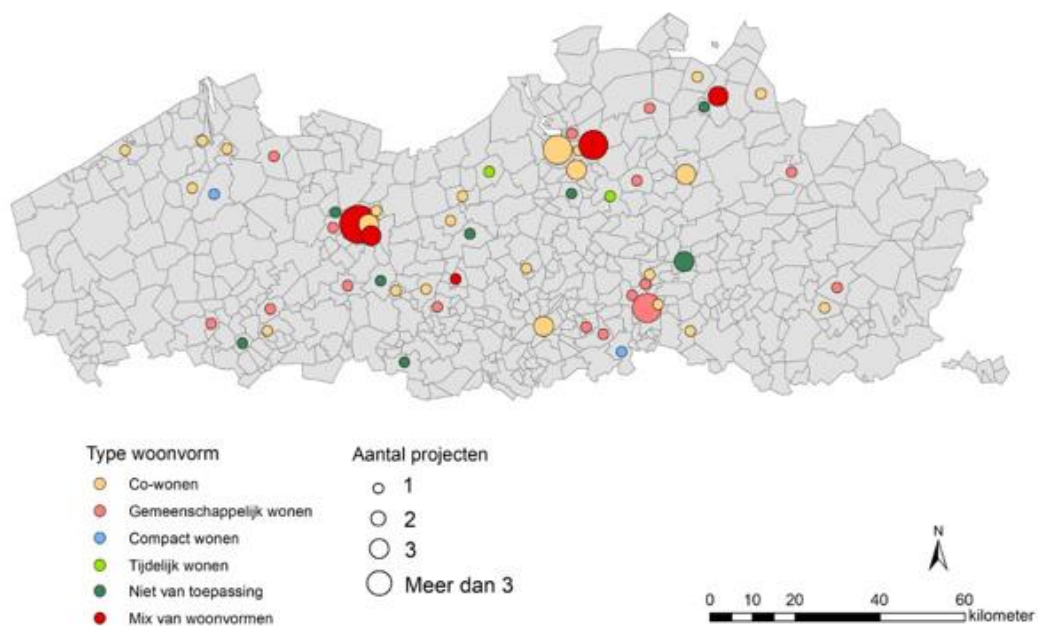
3. ALGEMENE INFORMATIE OVER DE INITIATIEVEN

In dit hoofdstuk bekijken we de antwoorden op de vragen waar de projecten gelegen zijn, welke de specifieke woonvorm is, antwoorden op vragen over de initiatiefnemers van het wooninitiatief en het tijdsfad.

3.1 Locatie

Figuur 1 geeft weer waar de opgespoorde nieuwe wooninitiatieven zijn gelegen in Vlaanderen. Het gaat hier om alle initiatieven in de inventaris die werden aangeschreven en uitgenodigd om de enquête in te vullen.

Figuur 1 Locatie nieuwe wooninitiatieven



In tabel 1 een overzicht per provincie van het aantal projecten waarover informatie werd verkregen. Het aantal projecten wordt enkel op provinciaal niveau weergegeven omdat het weergeven op lagere geografische niveaus (gemeenteniveau) aanleiding zou kunnen geven tot identificatie van het project. Daardoor kan het anoniem verwerken van de gegevens in het gedrang komen.

Tabel 1 Overzicht per provincie van het aantal projecten in de enquête

Provincie	Aantal projecten	Aandeel (%)
Oost-Vlaanderen	26	32,5
Antwerpen	22	27,5
Vlaams-Brabant	15	18,8
West-Vlaanderen	10	12,5
Brussel	3	3,8
Limburg	2	2,5
Nog niet bekend	2	2,5
N	80	100%

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

We zien dat een derde van de projecten waarover data werd verzameld in deze enquête in Oost-Vlaanderen zijn gelokaliseerd, ruim één op vier van de projecten ligt in Antwerpen en bijna één op vijf in Vlaams-Brabant. We hebben weinig projecten bereikt uit Limburg of Brussel. In Limburg zou dat verband kunnen houden met duurdere grond- en vastgoedprijzen. In Brussel werden enkel die initiatieven bevraagd die op één of andere manier werden ondersteund met Vlaamse middelen. Bij twee projecten is de exacte locatie nog niet bekend (er werd geantwoord ‘nog niet bekend’ en ‘Vlaanderen’).

3.2 Tijdspad wooninitiatief

Hier bekijken we wanneer de projecten werden opgestart, wanneer ze voor het eerst bewoond werden (eerste bewoning, begeleiding of doorverwijzing) en hoeveel tijd er gemiddeld zit tussen de opstart en de eerste bewoning. **Indeling in periodes**

De eerste golf nieuwe wooninitiatieven van Notredame (1994) situeert zich in het laatste kwart van de vorige eeuw. Gezien het beperkte aantal initiatieven die toen zijn opgestart en die op de survey geantwoord hebben, heeft ons doen beslissen tot de opmaak van de categorie ‘voor 2000’. De tweede golf zou dan op zich van na 2000 zijn, maar omdat er zoveel projecten na 2000 werden opgestart werd een derde periode gecreëerd vanaf 2015. We komen er nog op terug.

3.2.2 Opstart en eerste bewoning

Wat de opstart betreft vulden sommige respondenten echter:

- geen startdatum in. Dit geldt voor 4 projecten (‘blanco’);
- meerdere opstartdata in (voor meerdere projecten): indien in éénzelfde periode dan konden ze worden weerhouden, indien in verschillende periodes werden ze als ‘missing’ opgegeven.

Van de 76 projecten die een antwoord gaven op de vraag wanneer ze opgestart werden, waren er slechts 71 projecten die antwoordden wanneer de eerste bewoning plaatsvond of verwacht zal plaatsvinden. Voor 3 projecten wist de respondent niet wanneer de eerste bewoning, begeleiding of doorverwijzing zou gerealiseerd worden. Van de overblijvende 68 liggen 13 antwoorden in de toekomst tussen 2019 en 2024.

Voor slechts twee projecten wordt aangegeven dat ze werden stopgezet (in het jaar 2017 en 2014), waarvan één deels (in 2014). Onder de redenen voor stopzetting werd voor beide projecten aangegeven dat de middelen het probleem waren (antwoordoptie: ‘stopzetten middelen, kost project veel duurder uit, ...’). Een respondent gaf ook aan dat regelgeving een reden was (antwoordoptie: ‘belemmeringen door regels m.b.t. woonkwaliteit, ruimtelijke ordening, ...’). Als andere reden werd ook opgegeven dat er een intern persoonlijk conflict bestond. Al bij al kunnen we besluiten dat de projecten die ingevoerd werden eerder projecten zijn die niet werden stopgezet. Het kan dus zijn dat we

een goed overzicht voor de stopgezette projecten missen en daarmee misschien ook een deel knelpunten.

Het merendeel van de ingevoerde projecten werd opgestart in of na het jaar 2015. We zien als het ware een ‘explosie’ aan nieuwe initiatieven vanaf 2015. Anderzijds is het voor initiatiefnemers van oudere projecten, een hele opgave de antwoorden op de vragen (terug) te vinden waardoor er minder respondenten de vragenlijst zouden kunnen invullen hebben.

Tabel 2 Opstart en eerste bewoning volgens periode

Periode	Opstart Aantal (aandeel)	Eerste bewoning Aantal (aandeel)
Voor 2000	6 (7,9%)	6 (9,8%)
Vanaf 2000 maar voor 2015	24 (31,6%)	12 (19,7%)
Vanaf 2015	46 (60,5%)	43 (70,5%)
N	76	61*

* Eerste bewoning: enkel de observaties waarbij ook het opstartjaar duidelijk werd ingevoerd.

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

3.2.3 Duur tussen opstart en eerste bewoning

Ook hier vallen een aantal projecten/initiatieven weg omdat:

- de vraag niet werd beantwoord: aantal ‘lege’ ‘eerste bewoning’ (blanco) = 12;
- ‘onzekere/ongedefinieerde’ antwoorden werden gegeven zoals ‘binnen 1 jaar’; ‘we mikken op’; ‘gepland’, ‘normaal gezien’; ‘geen idee’;
- er werden twee data opgegeven.

Tabel 3 Aantal jaren tussen opstart en (verwachte) eerste bewoning, volgens periode van opstart

Periode van opstart	N	Aantal jaren tussen opstart en eerste bewoning
Voor 2000	6	5,7 ^b
Vanaf 2000 maar voor 2015	22	4,5 ^c
Vanaf 2015	30	2,4 ^d
Met eerste bewoning voor of in 2018	16	1
Gemiddeld	58 ^a	3,6

^a Projecten waar zowel opstartjaar als (verwacht) eerste bewoningsjaar duidelijk werd ingevoerd.

^b Significant verschillend van het gemiddelde in de periode vanaf 2015 (op 5%).

^c Significant verschillend van het gemiddelde in de periode vanaf 2015 (op 1%).

^d Significant verschillend zowel van de vroegste periode (op 5%) als van de middelste periode (1%).

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

De eerste bewoning vond plaats of zal plaatsvinden gemiddeld 3,6 jaar na de opstart (zie tabel 3). Het aantal jaren tussen de opstart en de (verwachte) eerste bewoning vermindert wel over de tijd. We merken een bijna halvering op tussen de opstart en de eerste bewoning voor projecten opgestart vanaf 2000 maar vóór 2015 en de projecten opgestart vanaf 2015. Waar het voor een project dat opgestart werd voor 2000 nog gemiddeld bijna zes jaar duurde voor er een eerste bewoning plaatsvond, was dat al een jaar minder voor de projecten opgestart tussen 2000 en 2015. Maar voor de recente projecten, opgestart vanaf 2015, gaat er gemiddeld minder dan 2,5 jaar over voor de eerste bewoning kan plaatsvinden. We hebben ook getest of deze verschillen statistisch significant zijn. Het gemiddeld aantal jaren tussen opstart en eerste bewoning is significant lager in de periode vanaf 2015 vergeleken zowel met het gemiddelde in de vroege periode (voor 2000) als in de middelste periode (2000 t/m 2014). Wel is

het zo dat ongeveer de helft van deze recente projecten nu nog niet bewoond is en we dus hebben gerekend met de verwachte tijd van eerste bewoning, begeleiding of doorverwijzing. In de realiteit kan de eerste bewoning later of vroeger plaatsvinden. Bij die helft van de projecten die opstartten vanaf 2015 en die wel reeds bewoond zijn, ging er gemiddeld slechts één jaar over het opstarten en de eerste bewoning.

Het lijkt dat gaandeweg de duur vermindert tussen de opstart van de projecten en de eerste bewoning. We komen er later op terug, maar vermelden hier al dat er geen consistente afname van de aanwezigheid van knelpunten kan vastgesteld worden. We vinden slechts één significant verschil dat eerder op het omgekeerde duidt: wanneer de aanwezigheid van een knelpunt rond tegemoetkomingen en (woon)fiscaliteit wordt vergeleken tussen projecten die opstartten voor 2015 en vanaf 2015, vinden we een significant hoger percentage bij deze meer recente projecten (11% meldt een knelpunt op dit gebied indien opgestart vanaf 2015 tegenover 0% indien opgestart voor 2015). Of, het verminderen van de tijd tussen opstart en bewoning kan dus niet meteen verbonden worden aan het minder aanwezig zijn van (de bevroegde) knelpunten.

3.3 Woonvormen

De wooninitiatieven kunnen verschillende vormen aannemen. De respondenten hadden de keuze tussen volgende woonvormen waarbij telkens ook een definitie werd gegeven.

Hospita-wonen: specifieke vorm van intergenerationeel samenwonen waarbij (meestal) een oudere én of meerdere kamer(s) in zijn of haar woning ter beschikking stelt aan studenten of niet-studenten.

Co-wonen (CO-W): een aantal zelfstandige wooneenheden die bewoond worden door aparte huishoudens, die - in tegenstelling tot 'Gemeenschappelijk Wonen (zie verder) - geen leefruimte maar enkel een tuin, een fietsenstalling, een wasplaats of andere niet-leefruimtes delen zoals een gastenkamer, een werkatelier of dergelijke.

Gemeenschappelijk wonen (GW) is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit meerdere wooneenheden 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. Deze definitie werd intussen decretaal verankerd.⁷²

Compact wonen is een woonvorm waarbij wordt afgeweken van de geldende kwaliteitsnormen (hoogte, vloeroppervlakte, ...) zoals in tiny houses, containers, woonwagens, ...

Supermarktwonen: verdichting van supermarkten door bijvoorbeeld extra bouwlaag voor wonen, parking onder de grond, ...

Tijdelijk wonen: hoofdzakelijk niet-studenten

Een *andere* woonvorm: door de respondent te beschrijven

Of: '*niet van toepassing*'. De woonvorm werd nog niet bepaald of het initiatief is niet gebonden aan een specifieke woonvorm.

In tabel 4 tonen we hoeveel wooninitiatieven zichzelf categoriseerden als één van deze woonvormen. Omdat sommige respondenten (8) zowel het co-wonen als het gemeenschappelijk wonen aanduiden maar uit de antwoorden nadien bleek dat het eigenlijk om gemeenschappelijk wonen ging, werd voor deze acht observaties enkel het antwoord 'gemeenschappelijk wonen' aangehouden op basis van bovenstaande definities. Een wooninitiatief is dus - in deze telling - ofwel van de vorm co-wonen ofwel

⁷² Zie het decreet van 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving.

van de vorm gemeenschappelijk wonen maar nooit beide. De andere vormen kunnen wel in combinatie voorkomen.

Tabel 4 Woonvorm

	N	%	Opmerkingen/combinaties van woonvormen
Hospita-wonen	0	0	/
Co-wonen (CO-W)	32	40	Waarvan 3 compact wonen en 1 tijdelijk wonen
Gemeenschappelijk wonen (GW)	32	40	Waarvan 1 compact wonen, 1 supermarktwonen en 1 tijdelijk wonen
Compact wonen	6	7,5	Waarvan 3 CO-W en 1 GW, 1 supermarktwonen en 1 tijdelijk wonen
Supermarktwonen	1	1,3	Dit initiatief is ook GW en compact wonen
Tijdelijk wonen	6	7,5	Waarvan 1 CO-W, 1 GW, 1 compact wonen
Niet van toepassing ¹	6	7,5	
Andere ²	7	8,8	'Autonoom wonen', 'Sociaal wonen met tijdelijke begeleiding', 'Individuele woonvormen met aanwezigheid van zorg- en hulpverlening', 'Bewoners leven samen als 1 gezin', 'studiowonen, geen gemeenschappelijke delen', 'Cohousing cf. co wonen + gemeenschappelijk gebouw', 'Leunt meest aan bij co-wonen, maar er wordt wel een leefruimte en keuken gedeeld (in elk appartement ook privé leefruimte en keuken aanwezig, zij het compact)'
	80		

¹ De woonvorm werd nog niet bepaald of het initiatief is niet gebonden aan een specifieke woonvorm.

² Andere wanneer niet co-wonen of gemeenschappelijk wonen werd aangeduid/nader verklaard.

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

We zien dat de meeste nieuwe wooninitiatieven van het type co-wonen of gemeenschappelijk wonen zijn. De andere vooraf aangegeven mogelijkheden komen niet (hospita-wonen) of nauwelijks voor (compact wonen, supermarktwonen of tijdelijk wonen). Onder wat bij 'andere' werd ingevuld vinden we niet echt meer dan dat éénmalig het begeleidings- of zorgelement naar voren wordt geschoven ('Sociaal wonen met tijdelijke begeleiding', 'Individuele woonvormen met aanwezigheid van zorg- en hulpverlening'). Er zijn een aantal beschrijvingen die mogelijks ook aan het type co-wonen of gemeenschappelijk wonen kunnen voldoen: 'Bewoners leven samen als 1 gezin', 'Cohousing cf. co wonen + gemeenschappelijk gebouw', 'Leunt meest aan bij co-wonen, maar er wordt wel een leefruimte en keuken gedeeld (in elk appartement ook privé leefruimte en keuken aanwezig, zij het compact)'. Echter, omdat de respondenten dit niet als dusdanig aangeduid hebben en we geen verdere details kennen, bijvoorbeeld over het maken van al dan niet formele afspraken, die verdere richting kunnen geven over of dit al dan niet co-wonen of gemeenschappelijk wonen is, houden we deze in de categorie 'andere'. Dit geeft aan dat er voor de respondenten een grijze zone bestaat tussen de verschillende woonvormen waarbij een vorm noch helemaal het ene, noch helemaal het andere is.

3.3.1 Focus op Co-wonen en Gemeenschappelijk wonen

Het overgrote deel nl. **64** ingevulde enquêtes (waarvan sommige meerdere projecten tellen) van de **80** respondenten ofwel **80%** betreft Co-wonen (CO-W) of Gemeenschappelijk Wonen (GW) als woonvorm. Uit tabel 5 blijkt dat dit soort projecten steeds meer werden opgestart en de laatste drie jaar - vooral GW - zelfs een ware explosie heeft gekend namelijk een verdrievoudiging van het aantal projecten (waardoor we van een 'kantelmoment' kunnen spreken).

Tabel 5 Aantal projecten co-wonen en gemeenschappelijk wonen mét startdatum

	Co-wonen	Gemeenschappelijk wonen
Startdatum voor 2000	5	1
Startdatum tussen 2000 en 2014	14	8
Startdatum vanaf 2015	12	20
Totaal aantal projecten met startdatum	31	29

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

Verder in de analyse focussen we op en tonen we de specifieke cijfers apart voor initiatieven die co-wonen en gemeenschappelijk wonen zijn om na te gaan of er verschillen worden gesuggereerd tussen deze twee meest aanwezige nieuwe woonvormen. Hieronder bekijken we alvast of er verschillen bestaan in aantal jaren tussen opstart en eerste bewoning, afhankelijk van het type wooninitiatief (co-wonen of gemeenschappelijk wonen).

We halen uit tabel 6 dat de meest genoemde opstartperiode voor projecten van co-wonen tussen 2000 en 2015 is, terwijl dit voor gemeenschappelijk wonen meer recent is, namelijk vanaf 2015. De gemiddelde tijd tussen opstart en eerste bewoning is vooral voor CO-W (4,3 jaar) langer dan de andere woonvormen (3,6 jaar zie tabel 3) terwijl die voor GW (3,5 jaar) niet significant verschillend is van de andere woonvormen. Gezien het grote aandeel CO-W en GW-projecten, bevestigt tabel 6 dat de Cow/GW-initiatieven de 'algemene trend' volgen (zie tabel 3) namelijk een kortere opstartperiode naarmate we opschuiven in de tijd en vooral bijna een halvering van de opstartperiode tijdens de laatste drie jaar.

We vinden binnen het type co-wonen ook significante verschillen in de tijd tussen opstart en eerste bewoning over de verschillende opstartperiodes waarbij de duur geleidelijk aan afneemt wat niet kan gezegd worden van gemeenschappelijk wonen, waar er een toename is van initiatieven opgestart vanaf 2000 maar voor 2015.

Tabel 6 Aantal jaren tussen opstart en (verwachte) eerste bewoning, volgens periode van opstart

Periode van opstart	Co-wonen		Gemeenschappelijk wonen	
	N ^a	Aantal jaren tussen opstart en bewoning	N ^a	Aantal jaren tussen opstart en bewoning
Voor 2000	5	6 ^b	1	4
Vanaf 2000 maar voor 2015	13	4,7 ^c	7	4,4
Vanaf 2015	6	2 ^d	14	2,9
Met eerste bewoning voor of in 2018	4	1	5	0,8
Gemiddeld	24	4,3	22	3,5

^a Projecten waar zowel opstartjaar als (verwacht) eerste bewoningsjaar duidelijk werd ingevoerd.

^b Significant verschillend van het gemiddelde in de periode vanaf 2015 (op 5%).

^c Significant verschillend van het gemiddelde in de periode vanaf 2015 (op 5%).

^d Significant verschillend zowel van de vroegste periode (op 5%) als van de middelste periode (5%).

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

3.4 Initiatiefnemende organisaties en partners

Hier bekijken we welke initiatiefnemers zich engageren in de wooninitiatieven en met welke partners ze samenwerken.

In tabel 7 zien we dat het een groot deel van de projecten (40%) wordt geïnitieerd door een sociale en/of non-profit organisatie. Ook particulieren zijn in ongeveer één op drie gevallen initiatiefnemer

(burgers/vrijwilligers en/of toekomstige bewoners). In één op vier gevallen is er een private initiatiefnemer (bij betrokken). Ook de overheid is in één op zeven projecten (14%) (mee) initiatiefnemer. Het is minder gewoonlijk dat een autonoom bedrijf voor stadsontwikkeling of een sociale verhuurder (mee) initiatiefnemer is. Natuurlijk zijn er ook vaak combinaties van verschillende types initiatiefnemers. Dit bekijken we even verder (tabel 8).

Wanneer er werd geantwoord dat burgers/vrijwilligers bij de initiatiefnemers waren, is het ook vaak zo dat de (toekomstige) bewoners mee initiatiefnemer zijn (in bijna de helft van de gevallen, 44%) (zie tabel 8). Minder vaak, maar toch ook in bijna één op drie gevallen is er ook een private initiatiefnemer en/of een sociale/non-profitorganisatie bij betrokken. Waar we nergens een combinatie vinden is tussen burgers/vrijwilligers en een autonoom bedrijf voor stadsontwikkeling of tussen een sociale/non-profitorganisatie en een autonoom bedrijf voor stadsontwikkeling.

Tabel 7 Initiatiefnemers van het project

Type	Ja (%)	Voorbeelden initiatiefnemende organisatie(s)
Burgers/vrijwilligers	30,9	'2 privépersonen', 'particulier initiatief', 'Privé (met namen)'
(Toekomstige) bewoners	34,6	'Al de oorspronkelijke leden', 'de bewonersgroep, 4 gezinnen', 'ouders'
Overheid	13,6	'Stad Antwerpen', 'Stad Hasselt', 'AG-stadsontwikkeling Aalst en Stad Aalst'
Private initiatiefnemer	24,7	'Abbeyfield Vlaanderen'
Autonoom bedrijf voor stadsontwikkeling	3,7	'AG Stadsontwikkeling Aalst', SO-Gent
Sociale en/of non-profit organisatie	39,5	CAW's, OCMW's, Samenlevingsopbouw, vzw's, CVBA-SO's, SHM's
N	81	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

Tabel 8 Initiatiefnemers van het project, combinaties

Type	N	% van initiatiefnemer vermeldt ook ...					
		Burgers	Bewoners	Overheid	Private initiatiefnemer	ABSO	Sociale/non-profit organisatie
Burgers/vrijwilligers	25	-	44	4	32	0	28
(Toekomstige) bewoners	28	39	-	4	21	4	14
Overheid	11	9	9	-	9	18	36
Private initiatiefnemer	20	40	30	5	-	5	15
Autonoom bedrijf voor stadsontwikkeling (ABSO)	3	0	33	67	33	-	0
Sociale en/of non-profit organisatie	32	22	13	13	9	0	-

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

Hoewel er veel combinaties van type initiatiefnemer lijken te bestaan, zijn er een toch behoorlijk wat projecten waar slechts één type initiatiefnemer bij betrokken is. In totaal gaat het over 51 van de 81 projecten waarvoor een antwoord gegeven werd op de vraag naar de initiatiefnemers (tabel 9). Dit betekent dat er in 63 percent van de ingevoerde projecten slechts één type initiatiefnemer was.

Tabel 9 Initiatiefnemers die uit één type bestaan

Initiatiefnemers	Aantal projecten waar geen andere types initiatiefnemers bij betrokken zijn
Burgers/vrijwilligers	7
(Toekomstige) bewoners	13
Overheid	5
Private initiatiefnemer	7
Autonoom bedrijf voor stadsontwikkeling (ABS0)	0
Sociale en/of non-profit organisatie	19
Aantal projecten met één type initiatiefnemer	51

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

Verder werden er per type initiatiefnemer(s) van het woonproject een aantal specifiek vragen gesteld over de aard of organisatievorm van de initiatiefnemer. In de volgende tabellen tonen we de antwoorden op deze initiatiefnemer-specifieke vragen.

Tabel 10 Vereniging in een rechtspersoon van particuliere initiatiefnemers

	N	% verenigd in een rechtspersoon*
Burgers/vrijwilligers	25	68
(Toekomstige) bewoners	28	43

* De vraag was verder aangevuld met voorbeelden: zoals vzw, coöperatieve, cvba, ...

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

Uit tabel 10 blijkt dat voor de meerderheid van de projecten waar burgers/vrijwilligers als initiatiefnemer betrokken zijn, deze zich ook georganiseerd hebben in een rechtspersoon (68%). Bij de projecten waar de (toekomstige) bewoners als initiatiefnemer betrokken zijn, is dit bij minder dan de helft het geval (43%). Voor meer informatie in verband met de organisatievorm verwijzen we naar het juridisch deel (zie Deel 2).

Wanneer één van de initiatiefnemers een overheid betreft, is dit meestal de overheid op gemeentelijk of stedelijk niveau. In één geval zijn er twee overheidsniveaus betrokken en het gaat hier dan over gemeentelijk of stedelijk en intergemeentelijk niveau.

Wat beleidsdomein betreft, gaat het meestal over een overheid die actief is op het domein welzijn of wonen of beide (in 3 gevallen zijn zowel welzijn als wonen betrokken). Ook overheden actief in ruimtelijke ordening of duurzame ontwikkeling zijn initiatiefnemer maar telkens in combinatie met een ander domein (wonen en/of welzijn). In twee gevallen zijn overheden uit de vier beleidsdomeinen betrokken.

Tabel 11 Bestuursniveau en beleidsdomein van overheidsinitiatiefnemers

	Aantal	%	Voorbeelden overheidsactoren
<i>Bestuursniveau</i>			
Gemeentelijk of stedelijk niveau	9	82	OCMW's, SO-Gent, SHM, Stad
Intergemeentelijk niveau	1	9	OCMW
Provinciaal niveau	1	9	Provincie West-Vlaanderen
Gewestelijk niveau	0	0	-
Gemeenschapsniveau	1	9	VMSW
Federaal niveau	0	0	
<i>Beleidsdomein</i>			
Welzijn	7	64	OCMW's, SO-Gent, Stad
Wonen	7	64	Provincie West-Vlaanderen, SHM, VMSW, Stad
Ruimtelijke ordening	3	27	Provincie West-Vlaanderen, SO-Gent, Stad
Duurzame ontwikkeling	4	36	Provincie West-Vlaanderen, SO-Gent, Stad
N	11		

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

Wat het private initiatief betreft, is er mogelijks wel verwarring bij de respondenten geweest over wat dit precies inhield. Bedoeld werd een initiatief dat niet particulier is zoals burgers/vrijwilligers of de toekomstige bewoners. Uit de antwoorden die werden gegeven onder 'andere initiatieven' bleek dat deze antwoordkeuze ook gebruikt is voor burgers/vrijwilligers of toekomstige bewoners (antwoorden: 'Toekomstige bewoonster', 'Geëngageerd medebewoner', 'ouder en opvoedster', 'ouders die vzw hebben opgericht').

Als private initiatiefnemer zien we in 6 gevallen dat dit een particuliere eigenaar van woningen of ander patrimonium is (zie tabel 12). Andere private initiatiefnemers komen niet noemenswaardig voor.

Tabel 12 Type private initiatiefnemer

	N	Voorbeelden
Particuliere eigenaar van woningen/patrimonium	6	Individuele namen, 'Feitelijke vereniging', 'Wooncoop'
Particuliere verhuurder	3	'Campingeigenaar', 'Feitelijke vereniging', 'De privaat initiatiefnemers betreft alleen het bouw-werk omdat de architecten X/X beschikken over een grond vr een dergelijk pand en zich hiertoe sociaal willen engageren'
Private projectontwikkelaar koopwoningen	1	Verschillende projectontwikkelaars
Private vennootschap verhuur	0	
Andere	8*	'Stichting De Mantel', 'CVBA/BVBA Dienstver-lening', 'verhuurder voor alles wat gemeenschap-pelijke ruimte is', 'NVSO'
N	17	

* Inclusief 4 antwoorden die eigenlijk onder burgers/vrijwilligers of (toekomstige) bewoners vallen.

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

Het beleidsdomein waar de sociale en/of non-profit initiatiefnemers onder vallen is meestal wonen of welzijn of beide.

Tabel 13 Beleidsdomein van de sociale en/of non-profit initiatiefnemers

	Aantal	%	Voorbeelden organisaties*
<i>Beleidsdomein</i>			
Welzijn	22	69	CAW's, De Ark Gent, Samenlevingsopbouw, Vluchtelingenwerk Vlaanderen, ...
Wonen	26	81	Sociale verhuurder, SVK, SHM
Ruimtelijke ordening	2	6	SHM, vzw molen van Rotselaar
Duurzame ontwikkeling	7	23	Cohousing Limburg cvba, Samenhuizen, ...
Andere ('Zorg', 'cohousing', 'cultuur, multiculturaliteit, jeugdwerk')	3		Cohousing Limburg cvba, vzw Ubuntu, culturele organisatie House of Colours vzw
N	32		

* Sommige organisaties vallen onder meer dan één beleidsdomein aangegeven door de respondent.

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

Behalve de vraag naar de initiatiefnemers bevatte de enquête ook een vraag over de partners waarmee wordt samengewerkt naast de initiatiefnemers. Voor hen golden dezelfde vragen als voor de initiatiefnemers en we overlopen de antwoorden in de onderstaande tabellen.

De cijfers in tabel 14 tonen dat in ongeveer de helft van de gevallen (51%) door de initiatiefnemers wordt samengewerkt met de toekomstige bewoners, en in ongeveer één op drie gevallen met burgers/vrijwilligers (die geen bewoners zijn) en/of een sociale en/of non-profitorganisatie. We tonen ook de percentages projecten waarin een bepaalde partner wordt vernoemd, gegeven dat er ook een bepaald type initiatiefnemer betrokken is. Hiermee willen we nagaan of bepaalde initiatiefnemers eerder samenwerken met een bepaald type partner.

Tabel 14 Partners van het project

Type	N	% projecten (per initiatiefnemer) vermeldt ook als partner ...					
		Burgers	(Toekomstige) bewoners	Overheid	Private initiatiefnemer	ABSO	Sociale/non-profit organisatie
Algemeen als partner vermeld	81	31	51	23	14	2	32
Initiatiefnemers:							
Burgers/vrijwilligers	25	60	60	44	16	4	36
(Toekomstige) bewoners	28	32	61	25	11	4	18
Overheid	11	27	36	18	27	9	36
Private initiatiefnemer	20	40	55	25	15	0	35
Autonoom bedrijf voor stadsontwikkeling (ABSO)	3	0	33	33	67	33	0
Sociale en/of non-profit organisatie	32	31	44	28	16	3	47

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

We zien dat burgers/vrijwilligers die particuliere initiatiefnemers zijn eerder samenwerken met particuliere partners, zoals (toekomstige) bewoners of ook burgers/vrijwilligers (beide komen in 60% van de gevallen als partner voor), maar ook met een overheid of een sociale en/of non-profitorganisatie wordt er ook vaak samengewerkt (44% en 36%). Toekomstige bewoners initiatiefnemers werken vaak samen met de (andere) toekomstige bewoners als partners (61%). Het is dan waarschijnlijk zo dat een deel van de toekomstige bewoners de initiatiefnemers zijn en een ander deel erbij betrokken wordt, maar eerder als partner wordt gezien. De bewoners zijn het meest als partner vernoemd. Er werden ook nog andere partners opgesomd die niet geïdentificeerd werden als één van de voorgestelde categorieën: 'CVBA Livinvest', 'immokantoor, architectenbureau', 'kandidaat-pleeggezinnen die tijdelijk willen samenwonen met een vluchtelingengezin', 'vrienden'.

Indien een overheid partner is in het project, vinden we (zie tabel 15) dat het wederom meestal de stedelijke of gemeentelijke overheid betreft. Het betrokken beleidsdomein is, zoals bij de initiatiefnemers welzijn en wonen, maar ook ruimtelijke ordening is vaak als overheidspartner betrokken.

Tabel 15 Bestuursniveau en beleidsdomein van overheid als partner in het project

	Aantal	%	Voorbeelden overheidsactoren
<i>Bestuursniveau</i>			
Gemeentelijk of stedelijk niveau	17	89	Dienst ruimtelijke ordening, gemeente, LOI*, Sociaal Huis, SVK, Stad, stedenbouw, subsidie-loket voor energiebesparende ingrepen, ...
Intergemeentelijk niveau	2	11	Sociaal Huis, 'stedelijk en regionaal'
Provinciaal niveau	6	32	'Monumentenzorg/Provincie/gemeente', Provincie, 'subsidies van stedelijke, provinciale, Vlaamse overheid'
Gewestelijk niveau	3	16	Vlaamse regering, 'gemeente Beerse en overheidsorganisaties als VDAB, OCMW, etc.'
Gemeenschapsniveau	3	16	VAPH
Federaal niveau	1	5	'Kabinet Wonen (Proefomgeving)'
<i>Beleidsdomein</i>			
Welzijn	11	58	Gemeente, LOI, GROS Herent, OCMW's, Sociaal Huis, VAPH, ...
Wonen	12	63	Cf. hierboven, 'stad/woondienst en schepen RO & Wonen, sociale leningen via VMSW of SHM'
Ruimtelijke ordening	11	58	Dienst ruimtelijke ordening, gemeente, stad, stad/woondienst en schepen RO & Wonen
Duurzame ontwikkeling	6	32	Stad, subsidieloket energiebesparende ingrepen
Economie en werkgelegenheid	2	11	Sociaal Huis, stad
Andere: monumentenzorg, opleiding en arbeid, patrimonium			
N	19		

* Vermoedelijk wordt bedoeld Lokaal Opvang Initiatief.

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

Bij het type private partners waarmee wordt samengewerkt (zie tabel 16) zien we dat dit gaat over het inhuren van begeleiding of expertise en projectontwikkelaars.

Tabel 16 Type private partner

	N	Voorbeelden
Particuliere eigenaar van woningen/patrimonium	0	
Particuliere verhuurder	1	'Corsendonk group, SVASTA cvba so, Manus, ...'
Private projectontwikkelaar koopwoningen	2	'De samenwerkingsakkoorden zijn in onderhandeling ...', 'projectontwikkelaar die woningen bouwt'
Private vennootschap verhuur	0	
Andere	8	'adviseur cohousing'; 'professioneel begeleiding cohousing projecten, sociaal en duurzaam ondernemen, juridische en financiële expertise'; 'CVBA-SO'; 'architect, makelaar, aannemer'; 'projectontwikkelaar die bouw- en groepstraject begeleidt'; 'De ontwikkelaar enkel in zoverre de bouw en verkoop; de eigenaars verhuren enkel met een langetermijncontract aan de vzw die gevormd wordt door bestuurders, alle bewoners en door hen gekozen en aangestelde leden; de bewoners gaan individueel ene woonovereenkomst aan met de vzw'; 'vzw die projecten volgens Abbeyfield woonconcept initieert en ondersteunt'
N	11	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

De sociale en/of non-profitorganisaties die als partner betrokken zijn bij het project, vallen meestal onder het beleidsdomein welzijn en/of wonen (zie tabel 17).

Tabel 17 Beleidsdomein van de sociale en/of non-profit initiatiefnemers

	Aantal	%	Voorbeelden organisaties*
<i>Beleidsdomein</i>			
Welzijn	17	65	CAW's, OCMW's, Samenlevingsopbouw, 'doorverwijzers: CLB, CAW, JAC, BZJ, instellingen, OCMW', Vormingplus, Welzijnszorg, gemeente, vluchtelingenwerk, OBRA BAKEN vzw, jeugdzorg
Wonen	17	65	Partners lokaal woonoverleg, Abbeyfield, SVK, SHM,
Ruimtelijke ordening	3	12	
Duurzame ontwikkeling	3	12	Samenhuizen vzw
Economie en werkgelegenheid	2	8	'SHM WoninGent als bouwheer, Vrienden van Meulestede vzw, Sociale Kruidenier vzw'
Andere ('participatiebegeleiding', 'buurtorganisatie')	2		VPW (verenigde parochiale werken), Vorming+
N	26		

* Sommige (opsommingen van) organisaties vallen onder meer dan één beleidsdomein.

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

4. DOELSTELLINGEN EN DOELGROEPEN

4.1 Doelstellingen en strategieën

De twee meest vermelde doelen werden door ongeveer twee op drie van de projecten aangegeven (tabel 18). Het gaat dan over enerzijds betaalbaar wonen (65%) en anderzijds duurzaam wonen (65%). Ook het solidair en/of intergenerationeel samenwonen zijn één van de meest voorkomende doelstellingen. Commerciële doeleinden lijken er nauwelijks te bestaan.

Er bestaan kleine verschillen tussen de projecten van co-wonen en gemeenschappelijk wonen betreffende hun doelstellingen. De doelstelling 'betaalbaar wonen' lijkt toch prominenter aanwezig te zijn in de projecten van gemeenschappelijk wonen (78%) dan in deze van co-wonen (53%). Ook de (her)integratie van maatschappelijk kwetsbare groepen lijkt een iets meer aanwezige doelstelling in de gevallen van gemeenschappelijk wonen dan in projecten van co-wonen.

We vonden nauwelijks doelstellingen die als enige doelstelling vermeld werden: bij slechts 3 projecten werd het solidair en/of intergenerationeel samenwonen als enige doelstelling vermeld, bij 2 projecten werd als doelstelling enkel zorgwonen en bij één project werd het garanderen van woonzekerheid als enige doelstelling vermeld. Meestal echter gaat het over een combinatie van doelstellingen. Daarop wijzen ook de antwoorden op de open vraag naar de ontwikkelingsredenen van het wooninitiatief.

Hieronder gaan we dieper in op elk van de doelstellingen en de ingezette strategieën om de doelstelling te bereiken.

Tabel 18 Doelstellingen van het project

Vermeld als doelstelling	Aantal projecten	% van de projecten	% co-wonen	% gemeenschappelijk wonen
Toename aantal woongelegenheden	30	37	31	41
Betaalbaar wonen	53	65	53	78
Duurzaam wonen	53	65	63	72
Solidair en/of intergenerationeel samenwonen	48	59	69	72
Zorgwonen	22	27	25	31
(Her)integratie maatschappelijk kwetsbare groepen	35	43	31	44
Garanderen woonzekerheid	24	30	22	28
Bewoners mee vorm laten geven aan woning en woonomgeving	40	49	56	50
Commerciële doeleinden	3	4	3	6
Andere	14		28	9
N	81		32	32

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

4.1.1 Doelstelling toename aantal woongelegenheden

Dit wordt door 30 projecten aangegeven als zijnde een doelstelling van het project, of meer dan één op drie projecten.

Deze doelstelling wordt vaak samen vermeld met andere doelstellingen en vooral met betaalbaar wonen, duurzaam wonen, solidair en/of intergenerationeel samenwonen (in minstens twee op drie gevallen 67-77%) (tabel 19).

Tabel 19 Andere doelstellingen van het project indien doelstelling ‘toename aantal woonegelegenheden’

Vermeld als doelstelling	Aantal projecten	% van de projecten
Betaalbaar wonen	23	77
Duurzaam wonen	23	77
Solidair en/of intergenerationeel samenwonen	20	67
Zorgwonen	11	37
(Her)integratie maatschappelijk kwetsbare groepen	14	47
Garanderen woonzekerheid	13	43
Bewoners mee vorm laten geven aan woning en woonomgeving	17	57
Commerciële doeleinden	2	7
Andere	3	
N	30	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

4.1.1.1 Voorbeelden van ontwikkelingsredenen

We verzamelen een aantal voorbeelden uit de open vraag naar ontwikkelingsredenen om bovenstaande te illustreren. De voorbeelden hieronder werden gegeven door respondenten die als doelstelling zowel de toename van woningen, betaalbaarheid, duurzaamheid en solidair en/of intergenerationeel wonen aanduiden.

“Grote nood aan kleinschalig wonen en werken voor jongvolwassenen met een beperking in regio Leuven”

“Om een groep volwassenen met een licht tot matige mentale handicap de kans te geven om een eigen stek uit te bouwen in de maatschappij. Er is veel aandacht gegaan naar het individuele comfort maar wel met voldoende nabijheid en veiligheid door permanente aanwezigheid van agogische begeleiding”

“Solidair Mobiel Wonen wil bijdragen aan de aanpak van het tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting door het ontwikkelen, testen en verfijnen van een vernieuwend veerkrachtig woon- en leefmodel en toekomstige bewoners vaardigheden bijbrengen door hen een opleiding op maat aan te bieden. Door het project te situeren op tijdelijk leegstaande terreinen wil Swot Mobiel de interactie met de stedelijke omgeving en buurt dynamiseren.”

“- Kloostergebouw is per definitie gebouwd voor cohousing.

- Er is behoefte voor woonegelegenheden voor personen die gedeeltelijke begeleiding (bv. administratief) nodig hebben.”

“Uit de omgevingsanalyse van de woonvisie blijkt een trend van meer flexibele gezinssituaties en een groeiende interesse naar gemeenschappelijke samenwoonvormen. Daarnaast wordt een groot betaalbaarheidsprobleem vastgesteld bij alle gezinstypes en leeftijdscategorieën in het algemeen en in het bijzonder bij alleenstaanden. Op 28 mei 2014 gaf het schepencollege een principiële akkoord om de realisatie van gemeenschappelijk wonen in het masterplan Sint-Lambrechts-Herk mogelijk te maken. Hiervoor werd de site aan de Vorststraat naar voor geschoven.”

“Realiseren van een groepswoning voor verschillende singles (of een koppel zonder kinderen) zonder als ‘samenwonenden’ beschouwd te worden. Ieder heeft zijn eigen woongedeelte in het huis met daarnaast gemeenschappelijke ruimtes. Kleinschalig project (4 woonunits) om individueel voldoende ruimte te garanderen. Geen ‘massa’ appartementen.”

“De Brusselse wooncrisis sluit een grote groep mensen uit van het recht op een woonst. Onze ervaring met thuislozen die geen toegang meer hebben tot degelijke en betaalbare huisvesting, hebben ertoe geleid dat we zelf een alternatief wilden ontwikkelen: solidair mobiel wonen voor thuislozen.”

“De Werve Hoef betreft een wijkontwikkeling op een site gelegen tussen de [...]. De grond, circa 11 hectaren, is reeds jaren eigendom van De Ideale Woning. De wijk krijgt extreem energiezuinige woningen, een minimale terreinverharding en zal zo goed als CO2-neutraal zijn. Op de site zullen circa 300 nieuwe sociale huur- en koopwoningen worden gerealiseerd. Een eerste fase is momenteel in aanbouw. Eén van de kleine stempels (25 wooneenheden) wordt gereserveerd voor een sociaal cohousingproject. In het project krijgt elk gezin een eigen woning, maar worden verschillende ruimten gedeeld. Samen maken ze afspraken over wat kan worden gedeeld, maar ook over hetgeen privé is. Hoe de stempel en hoe de individuele woningen eruit zullen zien, wensen we in samenspraak met de toekomstige bewonersgroep vast te leggen. De bewonersgroep moet in ieder geval divers zijn: alleenstaanden, eenoudergezinnen, jonge gezinnen, oudere koppels en zelfs personen met een beperking moeten er een thuis vinden. We streven in die zin naar een maximaal inclusief en inter-generatieel project.”

“Vraag van mensen met beperking om alleen te gaan wonen, continuïteit in de zorg, Perspektief 2020 ...”

4.1.2 Doelstelling betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen wordt door 53 projecten, of ongeveer twee op drie, aangegeven als een doelstelling. We zien in tabel 20 dat de doelstelling betaalbaar wonen in ongeveer drie op vier projecten samengaat met duurzaam wonen en ook in bijna twee op drie van de projecten met solidair en/of intergeneratieel samenwonen.

Tabel 20 Andere doelstellingen van het project indien doelstelling ‘betaalbaar wonen’

Vermeld als doelstelling	Aantal projecten	% van de projecten
Toename aantal woningen	23	43
Duurzaam wonen	38	72
Solidair en/of intergeneratieel samenwonen	33	62
Zorgwonen	15	28
(Her)integratie maatschappelijk kwetsbare groepen	27	51
Garanderen woonzekerheid	19	36
Bewoners mee vorm laten geven aan woning en woonomgeving	26	49
Commerciële doeleinden	3	6
Andere	9	
N	53	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

4.1.2.1 Voorbeelden van ontwikkelingsredenen

We illustreren met enkele voorbeelden de ontwikkelingsredenen van het project. We gebruiken hier voorbeelden van projecten waar betaalbaar wonen werd aangeduid als doelstelling en waar dit ook naar voor komt uit de beschrijving in de open vraag.

We zien hieronder dat de projecten niet altijd ontstaan vanuit de logica dat er eerst een doelstelling is die men wenst te realiseren maar dat het ook door een toevalligheid kan zijn dat men in een project belandt en dat de doelstelling misschien later komt (zie eerste voorbeeld).

“DsDS is spontaan ontstaan door het ontdekken van het te koop staan van een leegstaande school. Twee vriendenkoppels maakten verschillende invulplannen (de één al wilder dan de andere) om er uiteindelijk toe te komen dat een gedeeld woonproject de meest realistische en dus meest haalbare kaart was.”

“Om goedkoop, ecologisch samen te wonen; voor de gezelligheid en veel ruimte te hebben.”

“Sinds de geboorte van mijn zoontje, kon ik de hulp die ik behoefde als moeder met een handicap niet krijgen via het zelfstandig woonproject desondanks eerdere mondelinge afspraken. Als oplossing hiertoe vroeg ik een PAB aan. Bij opstart hiervan moesten we de aangepaste woning verbonden aan het zelfstandig woonproject verlaten. Cohousing leek ons ideaal om onze ecologische & sociale woonwensen te realiseren, we sloten aan bij een groep. Nadat deze groep opsplijste o.a. door de extra aanpassingen omwille van mijn handicap die een zware extra kost betekende, zijn we zelf op zoek gegaan. Onze sociale & ecologische wensen, naast de noodzaak rolwagentoegankelijk te bouwen/verbouwen bracht ons bij het ‘zorgwonen-concept’ waarbij we verstonden dat er naast een gezinswoning 2 onderschikte woningen konden bestaan op 1 bouwkaavel. De Schepen ging akkoord met ons plan om naast een gezinswoning, een rolstoeltoegankelijke zorgwoning alsook een studio/appartement voor een inwonende student en/of hulpverlener & gezin te voorzien. Zo zou het pab-budget kunnen volstaan om de benodigde zorg te bieden.”

“CLTGent vzw/Stichting CLTGent wil een oplossing bieden voor betaalbaar wonen op gemeenschapsgrond, zowel voor koop, noodkoop als huur, om bewoners met een te laag inkomen voor koop en renovatie van de eigen woning het recht op goed en betaalbaar wonen mits een versterking van het sociaal kapitaal kansen te bieden tot een opstap op de woonladder. De Gentse woonmarkt is schrijnend: lange wachtlijsten voor sociale huur, zeer slechte woonkwaliteit, armoede op de Gentse woonmarkt, krapte aan kwalitatief wonen, exuberante woonprijzen, vraag naar ‘betaalbaar’ gemeenschappelijk Wonen ...”

4.1.2.2 Strategie om betaalbaar wonen te realiseren

Aan de respondenten die hadden aangegeven dat betaalbaar wonen een doelstelling was (53 projecten), werd verder gevraagd wat de ingezette strategie was om dit doel te realiseren. In tabel 21 wordt getoond welke strategieën zoal werden ingezet.

Tabel 21 Strategieën om doelstelling ‘betaalbaar wonen’ te realiseren

	Aantal	%
Zelf woningen bouwen	19	36
Optreden als tussenschakel op private huurmarkt	9	17
Partiële eigendomsverwerving*	7	13
Aanbod sociale huurwoningen uitbreiden	11	21
Toegang sociale huurwoningen voor specifieke doelgroep verhogen	10	19
Leegstand tijdelijk invullen	6	11
Deel van de woningen voorbehouden voor specifieke doelgroep	16	30
Delen van voorzieningen	22	42
Andere strategieën	13	
N	53	

* Hiermee wordt bv. bedoeld: aankoop gebouw zonder grond, aankoop aandelen.

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

De drie belangrijkste strategieën blijken het delen van voorzieningen, het zelf woningen bouwen en een deel van de woningen voorbehouden voor een specifieke doelgroep te zijn. Onder “andere strategieën” vinden we nog voorbeelden die hierbij aansluiten zoals bij het delen:

“Delen van een grote gemeenschappelijke tuin, binnenkoer, oude brouwzaal”

Maar ook volgende zaken worden vermeld onder ‘andere’:

“Een oud en op het eerste zicht oninteressante site in de stad herbesteden”

“optimaliseren van de bestaande (gezins)woning”

“Groot huis delen na scheiding en enkele kinderen het huis verlieten.”

“rollend fonds, subsidieretentie, democratische besluitvorming, wederkerigheid binnen de groep en de wijk, stewardship, tussenstap tussen huur en koop”

“Huurformule/Delen van kosten bewoners/Erkenning als assistentiewoning waardoor OCMW Gent eigen premie kan inzetten voor bewoners met minder financiële mogelijkheden.”

“Door huur te negotiëren, aanbod voor bescheiden inkomens mogelijk te maken bij groeps wonen (regelluwte); echter “sociaal” huren blijkt uit recente meetings veel interessanter te zijn ... dus dreigt het project te mislukken.”

“Werken met erfpachten met renovatieverplichting in plaats van openbare verkoop”

Dus ook aankopen in minder populaire gebieden, bestaande eigen woning omvormen, alternatieve financiering of eigendomsvorm, worden vermeld.

4.1.3 Doelstelling duurzaam wonen

Samen met betaalbaar wonen is duurzaam wonen de meest aangeduide doelstelling. Ook deze doelstelling wordt door 53 projecten, of ongeveer twee op drie, aangegeven als (één van de) doelstelling(en) van het project. We zien in tabel 22 dat de doelstelling duurzaam wonen in ongeveer 70 procent van de projecten samengaat met de doelstellingen betaalbaar wonen (72%), bewoners mee laten vormgeven aan woning en woonomgeving (70%) en aan solidair en/of intergenerationeel samenwonen (68%).

Tabel 22 Andere doelstellingen van het project indien doelstelling ‘duurzaam wonen’

Vermeld als doelstelling	Aantal projecten	% van de projecten
Toename aantal woningen	23	43
Betaalbaar wonen	38	72
Solidair en/of intergenerationeel samenwonen	36	68
Zorgwonen	12	23
(Her)integratie maatschappelijk kwetsbare groepen	22	42
Garanderen woonzekerheid	18	34
Bewoners mee vorm laten geven aan woning en woonomgeving	37	70
Commerciële doeleinden	2	4
Andere	10	
N	53	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

4.1.3.1 Voorbeelden van ontwikkelingsredenen

Bij deze ontwikkelingsredenen geven we voorbeelden van ontwikkelingsredenen van duurzaam wonen.

“We wilden bewijzen dat ‘wonen in de stad’, daarbij kiezend voor inbreiding, een beter leven zou inhouden dan in een fermette of een haciënda in het groen.”

“Samen wonen waarbij iedereen een beperkt privé gedeelte bewoont met daarnaast een aantal gemeenschappelijke voorzieningen”

“Het is een cohousing project dat duurzamer, socialer, levenslang en groener wonen mogelijk wil maken in de stad,”

*“1) De behoefte om op een meer menselijke manier te wonen: ecologisch, inclusief, sociaal, delen.
2) Beschikken over een stuk grond van 4 000m² die we willen delen”*

“Als progressief cohousing project, waar vraag naar was in de gemeente Gent. Er was op die plaats al eens een ander privé cohousing project mislukt (Malmar)”

“Het project zet maximaal in op duurzame, innovatieve woonvormen en wil in die zin een globaal voorbeeldproject worden in Vlaanderen.”

4.1.3.2 Strategie om duurzaam wonen te realiseren

Verder bekijken we de strategieën die worden aangewend om duurzaam wonen te realiseren (zie tabel 23).

Tabel 23 Strategieën om doelstelling ‘duurzaam wonen’ te realiseren

	Aantal	%
Ecologisch bouwen	33	62
Bestaand patrimonium renoveren	22	42
Compact wonen	37	70
Locatie in de kern van een dorp of stad	34	64
Delen van voorzieningen	41	77
Andere	14	
N	53	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

De meest vermelde strategie om duurzaam wonen te realiseren is het delen van voorzieningen (77%) gevolgd door compact wonen (70%). Maar ook de keuze van de locatie in de kern van een stad of dorp (64%) en het ecologisch bouwen (62%) worden in bijna twee op drie gevallen vermeld.

De strategieën die vermeld worden onder ‘andere’ zijn bijvoorbeeld de volgende:

“met recup materiaal bouwen”

“passiefbouw”

“inzet leegstand tot renovatie”

“autodelen, collectief warmtenet, geen fossiele brandstoffen, biodiversiteit bevorderen enz., ...”

“zorgverantwoordelijkheid delen”

“‘duurzaam’ betekent meer dan fysiek-ruimtelijke duurzaamheid (ook economisch, sociaal en cultureel, democratisch)”

“enerzijds door rolstoeltoegankelijkheid en voorzien van permanentie en crisisopvang, anderzijds door kleinschaligheid (maximum 15 personen) betaalbaarder door zelfparticipatie in beheer en facturatie (bv. geen externe woonassistent, maar intern opgenomen door aangesteld rol van wooncoördinator) + ieder participeert in bewonersraad”

Deze gaan dus niet alleen over de manier en locatie van bouwen/renoveren, of over de duurzame inzet van fysieke en ruimtelijke middelen, maar ook over de manier van kunnen gebruiken van de woning, of eerder sociale duurzaamheid. Dit sociale aspect was niet expliciet in de meerkeuzelijst van antwoorden opgenomen, maar is vooral door de interpretatie van het begrip ‘duurzaamheid’ in de projecten naar voren gekomen.

4.1.4 Doelstelling solidair en/of intergenerationeel samenwonen

De doelstelling ‘solidair en/of intergenerationeel samenwonen’ wordt door 48 projecten (59%) aangegeven als (één van de) doelstelling(en) van het project. We zien in tabel 24 dat deze doelstelling in drie op vier van de projecten samengaat met de doelstellingen duurzaam wonen (75%) en in 69 percent van de projecten wordt ook de doelstelling betaalbaar wonen vermeld. In 60 percent van de projecten die solidair en/of intergenerationeel samenwonen als doelstelling hebben, wordt ook de doelstelling bewoners mee laten vormgeven aan woning en woonomgeving vermeld.

Tabel 24 Andere doelstellingen van het project indien doelstelling ‘solidair en/of intergenerationeel samenwonen’

Vermeld als doelstelling	Aantal projecten	% van de projecten
Toename aantal woningen	20	42
Betaalbaar wonen	33	69
Duurzaam wonen	36	75
Zorgwonen	15	31
(Her)integratie maatschappelijk kwetsbare groepen	22	46
Garanderen woonzekerheid	14	29
Bewoners mee vorm laten geven aan woning en woonomgeving	29	60
Commerciële doeleinden	1	2
Andere	11	
N	48	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

4.1.4.1 Voorbeelden ontwikkelingsredenen

Voorbeelden van ontwikkelingsdoelstellingen wanneer enkel het solidair en/of intergenerationeel samenwonen als doelstelling wordt aangegeven:

“convivialité et solidarité”

“Een aantal vrienden die niet wensten te stad te verlaten en hun kinderen in Gent zelf groot te brengen. Het idee wat we samen doen geeft meerwaarde. 8 Kleine tuintjes is 1 mooie grote tuin. Vereenzamen binnen het gezin. Er is meer nodig dan een huisje, tuintje en kindjes om voluit te leven. Je burens zelf kunnen kiezen is hierbij een voordeel.”

“Geen klassiek gezin. Gelijkheid man/vrouw. Evenwaardige taakverdeling. Kinderen gingen naar ervaringsgerichte school. Engagement op politiek, sociaal en cultureel vlak. Solidariteit ...”

Of wanneer de doelstelling solidair en/of intergenerationeel samenwonen samen met andere doelstellingen wordt vermeld:

“- in de eerste plaats om samen met mijn meervoudig gehandicapte zoon (verlengd minderjarig), in allerlei omstandigheden en constructies, samen en ook apart, met nog anderen, zo lang mogelijk kwaliteitsvol te kunnen blijven wonen in de vertrouwde gezinswoning, waar hij en ook zijn zorgverstrekkers zich (veilig en rustig) thuis voelen en de omgeving optimaal om er (hopelijk) levenslang van het erfgoed te genieten. [...]”

“Dit innovatief project met als doelstelling de realisatie van een solidair, intergenerationeel en intercultureel woonproject in hartje Brussel, is gericht op maatschappelijk kwetsbare senioren en jonge gezinnen met diverse etnisch-culturele achtergronden. Een alternatieve woonvorm die tegemoetkomt aan de woon- en zorgbehoeftes van elke bewoner, waarin het gemeenschappelijke leven en de zorg voor elkaar een centrale rol spelen, en die op termijn evolueert naar een autonome werking. Door het aanbieden van kwalitatieve woningen aan een verlaagde huurprijs te koppelen aan de creatie van een kleinschalig solidariteitsnetwerk, tracht dit project een antwoord te formuleren op de heersende woonzorguitdagingen in een grootstedelijke context.”

“Als sociale huisvestingsmaatschappij zien wij dat oudere huurders vaak alleen wonen in een woning en op die manier vereenzamen. Daarnaast is onze maatschappij altijd voorloper geweest in het nemen van vernieuwende initiatieven. Als we die twee samenbrengen is het voor ons een evidentie dat we binnen onze projecten op zoek gaan naar nieuwe woonvormen. Centraal hierin staat natuurlijk het welbehagen van de toekomstige huurder.”

4.1.4.2 Strategie om solidair en/of intergenerationeel samenwonen te realiseren

Hieronder zien we de strategieën die worden aangewend om solidair en/of intergenerationeel samenwonen te realiseren (zie tabel 25).

Tabel 25 Strategieën om doelstelling ‘solidair en/of intergenerationeel samenwonen’ te realiseren

	Aantal	%
Zelf aangepaste woningen bouwen	20	42
Bestaande woningen aanpassen	9	19
Gemeenschappelijke ruimte(s) ontwikkelen	42	88
Gemeenschappelijke activiteiten organiseren	36	75
Diensten delen (bv. opvang)	35	73
Goederen delen (bv. auto)	38	79
Andere	6	
N	48	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

De strategie om solidair en/of intergenerationeel samenwonen te realiseren gaat bovenal over het ontwikkelen van gemeenschappelijke ruimte(s). Dit wordt vermeld door ongeveer negen op de tien projecten met deze doelstelling (88%). Het gaat daarnaast vooral over het delen van goederen (79%) en diensten (73%) en het organiseren van gemeenschappelijke activiteiten (75%). Het aanpassen van bestaande woningen en zelfs het bouwen van aangepaste woningen worden in vergelijking veel minder vermeld als strategie. Het delen (van goederen, diensten, ruimtes, activiteiten) springt eruit als strategie.

4.1.5 Doelstelling zorgwonen

De doelstelling ‘zorgwonen’ is de op één na minst vermelde doelstelling. Ze wordt slechts door 22 of ongeveer één op vier projecten vermeld als een doelstelling (27%). De cijfers in tabel 26 tonen dat deze doelstelling in ongeveer twee op drie projecten samen wordt vermeld met de doelstellingen betaalbaar wonen (68%) en solidair en/of intergenerationeel samenwonen (68%). Hier wordt ook de doelstelling (her)integratie van maatschappelijk kwetsbare groepen nogal eens mee vermeld (59%).

Tabel 26 Andere doelstellingen van het project indien doelstelling ‘zorgwonen’

Vermeld als doelstelling	Aantal projecten	% van de projecten
Toename aantal woningen	11	50
Betaalbaar wonen	15	68
Duurzaam wonen	12	55
Solidair en/of intergenerationeel samenwonen	15	68
(Her)integratie maatschappelijk kwetsbare groepen	13	59
Garanderen woonzekerheid	7	32
Bewoners mee vorm laten geven aan woning en woonomgeving	9	41
Commerciële doeleinden	0	
Andere	2	
N	22	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

4.1.5.1 Voorbeelden van ontwikkelingsredenen

Voorbeelden van ontwikkelingsdoelstellingen wanneer het zorgwonen werd aangegeven als doelstelling:

“Een droom van 2 vrouwen, een mama van een meisje met een beperking en een opvoedster in hart en nieren. Ze hadden dezelfde droom: mensen met een beperking een warme thuis (met inwonende opvoedster) geven waar ze kunnen wonen en werken op hun tempo, naar hun kunnen en liefst op een boerderij.”

“Wij woonden reeds in bel-etage vorm. Dus kon er beneden een uitbreiding gebeuren tot een volwaardige wooneenheid voor mijn bejaarde vader en gehandicapte zus.”

“Huisvesting voor personen met een zorgnood. Voor begeleid zelfstandig wonen. Voor mijn 2 zussen met een handicap. Dit project voorziet échte inclusie in een duurzame woonbuurt, in een cohousing project.”

4.1.5.2 Strategie om zorgwonen te realiseren

Hieronder zien we de strategieën die worden aangewend om zorgwonen te realiseren (zie tabel 27).

Tabel 27 Strategieën om doelstelling ‘zorgwonen’ te realiseren

	Aantal	%
Zelf aangepaste woningen bouwen	9	41
Bestaande woningen aanpassen	8	36
Zorg in huis voorzien (bv. inwonende steunpersoon of zorggever)	13	59
Zorg aan huis voorzien (bv. thuisverpleging of dienst voor zelfstandig wonen)	18	82
Andere	7	
N	22	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

De meest genoemde strategie om zorgwonen te realiseren bestaat eruit om zorg aan huis te voorzien (82%). Het voorzien van zorg in huis wordt ook, maar iets minder, gebruikt (59%). Het aanpassen van bestaande woningen en het bouwen van aangepaste woningen worden in vergelijking met de twee eerstgenoemde strategieën minder vermeld. De ‘andere’ strategieën die vermeld worden gaan vooral over het elkaar helpen (de bewoners); ook mantelzorg wordt één maal vermeld alsook ‘Samenwerking met een zorgpartner voor crisisopvang en permanentie’.

4.1.6 Doelstelling (her)integratie maatschappelijk kwetsbare groepen

De doelstelling ‘(her)integratie maatschappelijk kwetsbare groepen’ wordt vermeld door 35 projecten (zijnde 43%). In tabel 28 vinden we dat deze doelstelling in ongeveer drie op vier projecten samen wordt vermeld met de doelstelling betaalbaar wonen (77%). Ook het duurzaam wonen en het solidair en/of intergenerationeel samenwonen worden geregeld samen vermeld (63%).

Tabel 28 Andere doelstellingen van het project indien doelstelling ‘(her)integratie maatschappelijk kwetsbare groepen’

Vermeld als doelstelling	Aantal projecten	% van de projecten
Toename aantal woningen	14	40
Betaalbaar wonen	27	77
Duurzaam wonen	22	63
Solidair en/of intergenerationeel samenwonen	22	63
Zorgwonen	13	37
Garanderen woonzekerheid	19	54
Bewoners mee vorm laten geven aan woning en woonomgeving	17	49
Commerciële doeleinden	0	
Andere	9	
N	35	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

4.1.6.1 Voorbeelden ontwikkelingsredenen

Een aantal ontwikkelingsredenen die werden vermeld indien ook de doelstelling (her)integratie van maatschappelijk kwetsbare groepen werd aangegeven:

“Grote nood aan kleinschalig wonen en werken voor jongvolwassenen met een beperking in regio Leuven”

“Voldoen aan de vraag van volwassenen met ASS en normale begaafdheid naar goede en betaalbare huisvesting. En met de vraag van ouders naar een koppeling van het wonen aan de zorg voor de realisatie van maximaal welzijn van de bewoners. Die zorg wordt dan gezien als zorg op maat geleverd door professionals”

“Vanuit een vraagstelling vanuit cliënten uit het dagcentrum den Ateljee is het idee gegroeid om dit initiatief op te starten.”

“Opwaarderen van de woonkwaliteit voor gezinnen die in armoede leven door inzet van sociale woningen met tijdelijke CAW-begeleiding specifiek voor deze groep.”

“Toen na de vluchtelingcrisis in 2015 de vluchtelingen de asielcentra begonnen te verlaten is er een grote crisis ontstaan op de huurmarkt. Er blijken veel te weinig woningen te zijn waardoor mensen dakloos worden en vastlopen in hun integratie en inburgeringsproces, opleiding en tewerkstelling”

“Inzet van leegstaande sociale woningen voor tijdelijk verblijf van mensen die dakloos zijn.”

““Shelter” vzw wil jongeren in kwetsbare situaties begeleiden tot zelfstandig wonen. Shelter biedt tijdelijk onderdak aan voor meerderjarige jongeren die genoodzaakt zijn om op eigen benen staan maar daar nog niet klaar voor zijn. “Shelter” is een huis waar jongeren de tijd, ruimte en begeleiding krijgen om enerzijds op adem te komen en anderzijds zich verder voorbereiden om te groeien in zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Verblijven in de shelter veronderstelt een actieve participatie van de jongere in zijn/haar begeleidingsproces. [...]”

4.1.6.2 Strategie om (her)integratie maatschappelijk kwetsbare groepen te realiseren

Hieronder bespreken we de strategieën die worden aangewend om (her)integratie maatschappelijk kwetsbare groepen te realiseren (zie tabel 29).

Tabel 29 Strategieën om doelstelling ‘(her)integratie maatschappelijk kwetsbare groepen’ te realiseren

	Aantal	%
Zelf woningen voorzien	15	43
Toegang tot bestaande woonaanbod faciliteren	13	37
Begeleiding voorzien	24	69
Andere	14	
N	35	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

De strategie die het meest wordt vermeld om (her)integratie maatschappelijk kwetsbare groepen te realiseren is het voorzien van begeleiding (vermeld door 69% van de projecten met de (her)integratie als doelstelling). Uit de antwoorden die werden gegeven als ‘andere strategieën’ blijkt sterk het belang van netwerk, integratie en samenwerking. Zie enkele voorbeelden:

“Samenwerking met een svk voor sociale verhuur”

“Integratie in een “gewone” buurt, opbouw van vrijwilligerswerking in de buurt”

“Begeleiding = stewardship en ontzorging door professionele organisaties, community-werking, cocreatief proces, inlooptraject voor toewijs”

“Door groepsvorming gaan senioren met elkaar participeren; er ontstaat spontaan genegenheid voor elkaar en spontane mantelzorg, door via groepsvorming in te zetten zodat het Huis een echte thuis wordt en vereenzaming tegengaat”

“Samenwerken met alle hulpverleners in het werkveld, toeleiding tot hulpverlening, opleiding en tewerkstelling”

“Project integreren in het groter geheel van een wijk”

“Samenwerking in het kader van de ketenaanpak Kadans”

“Door samenwonen ondersteuning van Vlaamse gezinnen bieden in integratie en het zoeken naar een duurzame woonoplossing”

“Netwerk opbouwen”

“Samenwerking met OCMW”

4.1.7 Doelstelling garanderen woonzekerheid

Het ‘garanderen van woonzekerheid’ wordt vermeld door 24 projecten (zijnde 30%) als een doelstelling. Het is daarmee één van de eerder weinig vermelde doelstellingen maar wordt dus toch door bijna één op drie projecten gezien als een doel. In tabel 30 kunnen we zien dat deze doelstelling in bijna vier op vijf projecten samen wordt vermeld met de doelstellingen betaalbaar wonen (79%) of (her)integratie van kwetsbare groepen in de maatschappij (79%). In drie op vier projecten met de doelstelling garanderen van de woonzekerheid wordt ook de doelstelling duurzaam wonen vermeld (75%).

Tabel 30 Andere doelstellingen van het project indien doelstelling ‘garanderen woonzekerheid’

Vermeld als doelstelling	Aantal projecten	% van de projecten
Toename aantal woningen	13	54
Betaalbaar wonen	19	79
Duurzaam wonen	18	75
Solidair en/of intergenerationeel samenwonen	14	58
Zorgwonen	7	29
(her)integratie kwetsbare groepen in de maatschappij	19	79
Bewoners mee vorm laten geven aan woning en woonomgeving	13	54
Commerciële doeleinden	1	4
Andere	7	
N	24	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

4.1.7.1 Voorbeelden ontwikkelingsredenen

Hieronder vinden we een ontwikkelingsreden wanneer als enige doelstelling het garanderen van woonzekerheid werd aangegeven:

“ouders en kinderen die het niet zagen zitten om in een ‘klassieke’ voorziening te wonen, maar een inclusief leven wilden, ook een vzw zagen we niet zitten”

4.1.7.2 Strategie om garanderen van woonzekerheid te realiseren

De strategieën die worden aangewend om woonzekerheid te garanderen (zie tabel 31) bestaan ook vooral uit het voorzien van begeleiding (vermeld door 75%).

Tabel 31 Strategieën om doelstelling ‘garanderen van woonzekerheid’ te realiseren

	Aantal	%
Begeleiding voorzien	18	75
Financiële waarborg voorzien	8	33
Andere	16	
N	24	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

Hoewel het voorzien van een financiële waarborg in slechts één op drie gevallen als strategie wordt gebruikt om woonzekerheid te garanderen, toch worden er uit de ‘andere strategieën’ ook financiële maatregelen gevonden. Zie deze voorbeelden:

“huursubsidie en sociale huisvesting”

“stewardship en ontzorging, Stichting van openbaar nut die grond eeuwigdurend vasthoudt, financiële tussenkomst voor laagste inkomens, meerwaarde bij verkoop gaat naar volgende generatie”

“De senioren leggen zelf maandelijks een kleine som opzij tot er een jaar waarborg is voor het duurste appartement. Zo is er reserve om proefwonen te kunnen laten doen als er een persoon wegvalt. Deze reserveopbouw valt echter moeilijker voor zij die een klein inkomen hebben.”

“tijdelijke waarborgbrief voorzien”

“betaalbare woonvormen”

“1) Begeleiding enkel zo gewenst, gezien zij leren autonoom te functioneren 2) huren: lange termijncontracten af te sluiten, maar moeilijk in de privé te realiseren 3) financieel waarborgen: ook hier knelt een schoentje. 1) normaal bouwt de woongroep progressief een huurwaarborg op voor bij leegstand, zodat men niet de eerste en beste moet aannemen bij vrijkomen van een plaats, maar er reserve is om proefwonen te voorzien van een nieuwe kandidaat. Voor mensen met een bescheiden inkomen is het probleem dat bijdragen tot waarborg bij leegsten (+ waarborg bij kleine herstellingen) de provisie te veel verzwaaard; omgekeerd zijn senioren bekommerd dat - als ze hun woning verkopen en er ernstige inflatie volgt (80% senioren zijn eigenaar van hun woning) zij hun huur met hun karig pensioen niet meer zullen kunnen betalen.”

Ook de eigendomsvorm wordt als een garantie op woonzekerheid gezien, zoals volgende voorbeelden illustreren:

“eigen woning geven”

“eigendomsverwering”

“via wooncoöperatieve”

“Participatie in coöperatieve vennootschap, levenslang huren”

En ook hier wordt het netwerk als een garantie op woonzekerheid aangehaald:

“sterk en duurzaam netwerk faciliteren”

“netwerk van het gastgezin aanspreken om een woning op de private huisvestingsmarkt te zoeken”

“samenwerking met huisvesters”

4.1.8 Doelstelling bewoners mee vorm laten geven aan woning en woonomgeving

De doelstelling ‘bewoners mee vorm laten geven aan woning en woonomgeving’ wordt vermeld door 40 projecten (49%) dus door ongeveer de helft. Uit tabel 32 blijkt dat deze doelstelling bijna steeds samen wordt vermeld met de doelstellingen duurzaam wonen (93%). Ook de doelstelling solidair en/of intergenerationeel samenwonen wordt vaak vermeld (73% van de gevallen) alsook betaalbaar wonen (65%).

Tabel 32 Andere doelstellingen van het project indien doelstelling ‘mee vorm geven aan woning en woonomgeving’

Vermeld als doelstelling	Aantal projecten	% van de projecten
Toename aantal woningen	17	43
Betaalbaar wonen	26	65
Duurzaam wonen	37	93
Solidair en/of intergenerationeel samenwonen	29	73
Zorgwonen	9	23
(her)integratie kwetsbare groepen in de maatschappij	17	43
Garanderen woonzekerheid	13	33
Commerciële doeleinden	1	3
Andere	9	
N	40	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

4.1.8.1 Voorbeelden ontwikkelingsredenen

“Goeie variatie in de groep, werken met consensus, samen werken aan de gemeenschappelijke delen, personen die echt heel hard het project getrokken hebben, verschillende werkgroepen,”

“Als jong gezin woonden we al enkele jaren in de stad Antwerpen. Overtuigd van de voordelen van het stedelijk wonen ontstond het idee om samen met bevriende gezinnen (2 tot 8 gezinnen) in de stad een woonproject te kunnen opstarten waar er zowel binnen- als buitenruimte gedeeld kunnen worden. De voordelen om zo’n project, maar ook de bewoning achteraf te kunnen ‘delen’ (sociaal, financieel, ruimtelijk, ...) waren voor ons het uitgangspunt, het idee om op die manier in de stad zelf een betaalbare en ecologische woning met gemeenschappelijke ruimtes en tuin/buitenruimte te kunnen realiseren het doel. Na een zoektocht van enkele jaren in verschillende bewonersgroepen en na verschillende reeds ver uitgewerkte projecten [...] besluiten we eind 2013 samen met 3 bevriende gezinnen (allemaal met jonge kinderen) een bod te doen op een [...] op fietsafstand van centrum Antwerpen en treinstation Antwerpen Centraal.”

4.1.8.2 Strategie om bewoners mee vorm te laten geven aan woning en de woonomgeving te realiseren

De strategieën die worden aangewend om ervoor te zorgen dat de bewoners mee vorm kunnen geven aan de woning en de woonomgeving zijn gebaseerd op participatie zowel in de vormgeving van de woningen als in het proces van samenleven.

Tabel 33 Strategieën om doelstelling ‘mee vorm geven aan woning en woonomgeving’ te realiseren

	Aantal	%
Participatie (toekomstige) bewonersgroep aan vormgeving woningen	31	78
Participatie (toekomstige) bewonersgroep aan proces van (toekomstig) samenleven	32	80
Betrekken buurtbewoners	22	55
Andere	9	
N	40	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

Bij de ‘andere’ strategieën wordt ook nog verwezen naar het participatieve in het ontwikkelen van het woonproject of de renovatie alsook naar participatie aan het maatschappelijk leven en de manier van samenwonen als groep. Ook de betrokkenheid op de buurt wordt vermeld (buurt vormgeven, inspelen op noden van de buurt).

4.2 Doelgroepen

Welke doelgroepen beogen de projecten te bedienen? Ten eerste werd er gevraagd of het project zich tot specifieke doelgroepen richt en zo ja, welke doelgroepen dit zijn en waarom het project zich specifiek op deze groepen richt.

In 52 van de 80 projecten, zijnde twee op drie projecten (65%) is een specifieke doelgroep beoogd. Er is wel een groot verschil tussen projecten van co-wonen waar slechts 47 percent op een specifieke doelgroep gericht is en projecten van gemeenschappelijk wonen waar 74 percent op een specifieke doelgroep is gericht.

Tabel 34 bekijkt de doelgroepen die er precies beoogd worden. We zien dat ‘personen met een beperking’ als doelgroep het meest voorkomt (31%). Een andere vaak vermelde doelgroep betreft ‘alleenstaanden’ (21%). Toch lijkt het eerder dat de projecten met een specifieke doelgroep een grote variatie aan beoogde groepen kennen. Daar duiden ook de antwoorden op de ‘andere’ doelgroepen nog op: ‘Vrienden’, ‘personen die wensen samen te leven, en die het kunnen betalen.’, ‘Mensen die een dergelijke vorm van wonen genegen zijn’, ‘iedereen met een te laag inkomen voor koop komt in aanmerking ongeacht type, nationaliteit of culturele achtergrond, met beperking of vluchteling’, ‘zelfredzaam vanaf 55 plus [...]’, ‘personen met beperkte mobiliteit’, ‘die leven in armoede’, ‘en startende ondernemers’, ‘mensen met een grote zorgbehoefte bij het autonoom wonen’, ‘vanaf 55 plus (zowel alleenstaande als koppels) [...]’, ‘Gezinnen die in aanmerking komen voor een sociale woning (absolute voorwaarde)’, ‘Personen met ASS’, ‘meerderjarige jongeren’, ‘mensen die een tegenslag gehad hebben’, ‘campingbewoners [...]’, ‘Specifieke groep van dak-en thuislozen, nl daklozen met meervoudige complexe problematiek en overlastproblematiek’, ‘Erkende vluchtelingen of subsidiair beschermden met minderjarige kinderen die de asielopvang moeten verlaten en geen geschikte huurwoning vinden’, ‘Er wordt een mix van verschillende doelgroepen nagestreefd.’, ‘mensen die bewust en bereid zijn basisengagement nodig voor het slagen van een cohousing kunnen voorleggen’, ‘mensen in kwetsbare woonsituaties’, ‘mensen die (acuut) dakloos zijn’, ‘Alleenstaande ouderen’.

Tabel 34 Doelgroepen van het project

	Aantal	%	% co-wonen	% gemeenschappelijk wonen
Starters	5	10	7	13
Alleenstaanden	11	21	27	30
Alleenstaande ouders	9	17	13	26
Koppels	7	13	13	22
Gezinnen met kinderen	8	15	20	17
Mannen	7	13	20	13
Vrouwen	7	13	20	13
Ouderen	9	17	13	26
Jongeren	4	8	7	13
Vluchtelingen	7	13	13	13
Personen met migratie-achtergrond	5	10	7	9
Dak- en thuislozen	9	17	27	9
Personen met een beperking	16	31	20	39
Andere	22		47	39
	52		15	23

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

Op basis van de 15 observaties voor co-woon projecten met een specifieke doelgroep vinden we niet echt één doelgroep die er sterk bovenuit steekt, maar het lijken toch ‘alleenstaanden’ of ‘dak- en thuislozen’ te zijn waar deze woonvorm, indien er een doelgroep is, het meest op gericht is (in 27% van de projecten met specifieke doelgroep). Ook gezinnen met kinderen en personen met een beperking worden als doelgroep gezien in één op vijf gevallen van de doelgroepgerichte projecten (20%). Personen met een beperking komen wel sterk naar voor als doelgroep van gemeenschappelijk wonen waar het in twee op vijf gevallen (39%) deze doelgroep betreft indien het project doelgroepgericht genoemd wordt. Daarnaast gaat het ook over alleenstaanden (30%), alleenstaande ouders of ouderen (beide in 26% van de gevallen vernoemd als specifieke doelgroep). De cijfers suggereren dus dat projecten van gemeenschappelijk wonen iets meer op een specifieke doelgroep gericht zijn dan projecten van co-wonen en ook, indien ze een specifieke doelgroep beogen, liggen er andere accenten wat betreft het soort doelgroepen. Het gaat hier wel over zeer lage aantallen observaties dus om te besluiten dat er echt verschillen bestaan is moeilijk. De statistische significantietest geeft geen verschillen aan.

In tabel 35 wordt aangegeven hoe belangrijk de reden is om te werken met een specifieke doelgroep (ongeacht wie de doelgroep is). In 60 percent van de gevallen (waar er een specifieke doelgroep is) werd er voor een doelgroep gekozen omdat er weinig beschikbare woningen voor deze doelgroep zijn en in evenveel gevallen (60%) omdat er weinig betaalbare woningen voor deze groep zijn. Dus het kiezen voor een doelgroep is ook terug te leiden tot een tekort aan woningen en betaalbaarheidsproblemen. De specifieke ondersteuningsnood die de doelgroep heeft, wordt ook als reden vermeld om met een bepaalde doelgroep te werken (56%).

We zien wel wat verschil opduiken wanneer we dit apart bekijken voor de twee in de survey meest voorkomende woonvormen, co-wonen en gemeenschappelijk wonen. Het grootste verschil situeert zich bij de reden dat er weinig aangepaste woonvormen zijn voor de doelgroep. Dit wordt vermeld in twee op drie gevallen van gemeenschappelijke wooninitiatieven met een bepaalde doelgroep en in slechts één op drie gevallen van initiatieven van co-wonen met een doelgroep. Dit is zelfs een significant verschil (op 5%). Ook de reden dat er discriminatie bestaat tegenover de doelgroep lijkt meer voor

te komen als reden om zich op een doelgroep te richten bij projecten van gemeenschappelijk wonen. Hier wordt echter geen statistisch significant verschil gevonden.

Tabel 35 Redenen om zich te richten tot een specifieke doelgroep

	Aantal	%	% co-wonen	% gemeenschappelijk wonen
Er zijn weinig beschikbare woningen voor deze groep (kwantitatief)	31	60	53	61
Er zijn weinig aangepaste woningen voor deze groep (kwalitatief)	20	38	40	43
Er zijn weinig aangepaste woonvormen voor deze groep	26	50	33	65
Er zijn weinig betaalbare woningen voor deze groep	31	60	60	57
Deze groep ondervindt discriminatie op de reguliere woningmarkt	21	40	27	39
Deze groep heeft een specifieke ondersteuningsnood	29	56	47	43
Deze groep deelt eenzelfde visie (zoals duurzaamheid, ...)	12	23	27	22
Deze groep is kapitaalkrachtig	2	4	7	4
Andere	10		20	22
	52		15	23

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

4.3 Toewijzing

In de bevraging kwamen ook een aantal vragen aan bod over de toewijzingsprocedures. We tonen hieronder de antwoorden over de criteria van toewijzing en eventuele prioriteitsregels.

4.3.1 Toewijzingscriteria

Uit de cijfers in tabel 36 blijkt dat vooral de begeleidingsnood als een criterium van toewijzing of selectie wordt gebruikt. Dat is zo in één op drie gevallen. Vooral bij projecten van gemeenschappelijk wonen komt dit criterium sterk naar voor (38%).

Tabel 36 Criteria van toewijzing of selectie van (toekomstige) bewoners

	Aantal	%	% co-wonen	% gemeenschap- pelijk wonen
Geen	12	15	19	19
Leeftijd	14	17	16	25
Geslacht	1	1	3	0
Gezinssamenstelling	12	15	19	16
Afkomst	2	2	0	3
Inkomen	10	12	13	19
Woonnood	23	28	25	19
Begeleidingsnood	27	33	19	38
Solvabiliteit*	21	26	38	16
Andere	37	46	44	50
N	81		32	32

* Solvabiliteit = zich in de mogelijkheid bevinden om de vooropgestelde kosten te kunnen betalen.

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

Daarna gelden de woonnood en de solvabiliteit als criteria. Solvabiliteit is een criterium dat dan weer eerder voorkomt bij projecten van co-wonen.

Er worden wel nog een reeks andere criteria vernoemd. Veel 'andere' antwoorden duiden op een eerder subjectief criterium van passen in de groep en/of delen van dezelfde zienswijzen. Voorbeelden zijn:

"Affiniteit"

"voeling hebben met het project, interesse in deze samenlevingsvorm"

"vegetariër ecologisch"

"Interesse in manier van samenwonen"

"Gevoelsmatig, gelijkaardig gedachtegoed"

"het met elkaar kunnen vinden"

"matchen met de huidige bewoners"

"de keuze wordt door de groep zelf gemaakt door coöptatie na het volgen van groepsvorming, of wanneer het huis bestaat door evaluatie van de betrokkenheid van de kandidaatbewoners en hun affiniteit met de woongroep; [...]"

"Of het klikt, gelijkgestemdheid"

"Geen bijzondere criteria, buiten 1) zelfredzaam actiefste willen wonen) 2) betrokken te willen zijn en aanvaard te zijn binnen de woongroep. 3) Men moet voor elkaar kunnen kiezen (via groepsvorming of bij proefwonen) opdat de woongroep duurzaam zou zijn; 4) solvabiliteit is bij senioren belangrijk ten einde de groep leefbaar te houden."

"Vooral: het onderschrijven van de visie van het project"

"zelfde ecologische idealen"

“compatibiliteit met andere bewoners”

“basisengagement samen(be)leven”

“zich kunnen vinden in uitgangspunten en passen binnen de groep”

Nog andere voorbeelden van ‘andere’ criteria zijn bijvoorbeeld:

“we streven naar zo groot mogelijke heterogeniteit naar leeftijd en sociale (en culturele) mix”

“persoon met een beperking”

“sociale mix/beperking/...”

“Zorgbehoeften”

“zorgnood”

Hier gaat het dus over het criterium sociale mix of het hebben van een beperking of zorgbehoeften.

Bij tien van de projecten is er een criterium van toewijzing of selectie dat te maken heeft met inkomen. Ook onder “andere” werd het verband met inkomen ook een aantal keer vermeld:

“In aanmerking komen voor een sociale koopwoning”

“doelgroepenplan; campingbewonen in [...] + inkomen + woonnood”

“In aanmerking komen voor een sociale huurwoning én kandidaat zijn om in het cohousingproject te stappen”

“65+, alleenstaand, arm en geïsoleerd (eenzaam)”

Bij de projecten die expliciet aangaven dat inkomen een criterium vormde, werd ook gevraagd wat de inkomensgrenzen zijn. Van de tien projecten, gaven er acht een antwoord op deze vraag. Het gaat over de volgende uitspraken:

“Criteria van sociale huisvesting”

“laagste inkomensgroep die valt onder sociale koop én in aanmerking komt voor sociale huur”

“grenzen sociale koop”

“150% van de maximumgrens bij het BGHM”

“24452€ belastbaar”

“regels op sociale huur”

“leefloon hebben”

“Er zijn geen strikt afgelijnde criteria.”

Indien er dus daadwerkelijk inkomensgrenzen kunnen geëxpliciteerd worden, zijn deze vaak gelinkt aan de sociale koop of huur.

4.3.2 Toewijzingsmethode

De toewijzingsmethode van de (toekomstige) bewoners van het project gebeurt in ongeveer de helft van de gevallen via overleg (48%; zie tabel 37).

Tabel 37 Toewijzingsmethode (toekomstige) bewoners van het project

	Aantal	%	% co-wonen	% gemeenschap- pelijk wonen
Prioriteitsregels	13	16	19	16
Chronologie	19	23	22	34
Overleg	39	48	50	44
Doorverwijzing door derden	8	10	6	16
Per opbod	0	0	0	0
Andere	30	37	34	44
N	81		32	32

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

Er worden nog redelijk veel 'andere' toewijzingsmethoden gegeven, maar een aantal hiervan zijn een herhaling van de criteria ('selectie gaat vanzelf door criteria'; '65+'; 'matchen met de huidige bewoners'; 'match woning en cliënt(systeem)'). Er worden ook voorbeelden gegeven die wel kunnen gecategoriseerd worden als 'doorverwijzing door derden' ('via OCMW en match woning-cliënt-systeem'; 'Adviescomité VAPH erkende instelling'; 'Gemeentelijk Lokaal Toewijzingsreglement'; 'verwijzing via OCMW'; 'Beweging.net selecteert de bewoners').

Voor de projecten die prioriteitsregels gebruiken (13 gevallen), gebeurt de bepaling van de prioriteitsregels enerzijds projectspecifiek (6 van de 13 gevallen) en anderzijds conform bestaande criteria (bv. van OCMW, SHM, SVK, ...) (8 van de 13 gevallen). In 3 gevallen wordt zowel projectspecifiek als conform bestaande criteria aangegeven.

Bij de projecten waarbij de toewijzing via overleg wordt bepaald (39 gevallen), wordt dit in meer dan de helft van de gevallen (56%) door de bewoners gevoerd. In iets minder dan de helft van de gevallen (46%) door ondersteunende organisaties. De laatste optie 'doorverwijzende organisaties' wordt slechts in 10 percent van de gevallen aangeduid. De 'andere' opties die worden ingevuld zijn bijvoorbeeld: 'ouders'; 'wettelijke vertegenwoordiger huidige bewoner'; 'bewindvoerders'; 'SVK en OBRA I BAKEN'; 'dagelijks bestuur en ouders'; 'Abbeyfield samen met de bewoners'; 'de coördinator'; 'partners van project'; 'Stad Antwerpen regisseert dit overleg in het kader van de ketenaanpak Kadans'; 'onze vzw'.

4.4 Bewoners

Een laatste punt handelt over de aantallen huidige en vooropgestelde bewoners en huishoudens. Wanneer dit op huishoudniveau bekeken wordt, vinden we dat er gemiddeld negen huishoudens in de bewoonde projecten wonen. Dit is echter een gemiddelde waarbij ook de (nog) niet bewoonde projecten worden opgenomen. Indien we enkel naar de bewoonde projecten kijken (dus waar het aantal bewoners minstens één is), ligt het gemiddelde op 16 bewoners. Het vooropgesteld aantal ligt wel veel hoger. Het gemiddelde vooropgesteld aantal is 45 maar omwille van één zeer hoog aantal, een outlier - als gevolg van de samenwerking met een sociale huisvestingsmaatschappij - kan zijn, vermoeden we dat het gemiddelde 23 is. De mediaan toont 13 (dus in de helft van de gevallen betreft het projecten met minder dan 13 vooropgestelde bewoners en in de helft van de gevallen zijn het er meer).

Tabel 38 Aantallen bewoners, huidig en vooropgesteld

	Gemiddeld	Mediaan	Minimum	Maximum
Huidig aantal bewoners*(N=78)	9	4	0	100
Huidig aantal bewoners indien >0 (N=46)	16	10	2	100
Vooropgesteld aantal bewoners (N=71)	45	13	2	1600 (?)
Vooropgesteld aantal bewoners <1 000 (N=70)	23	13	2	160
Huidig aantal huishoudens (N=79)	5	2	0	61
Huidig aantal huishoudens indien >0 (N=46)	9	5	1	61
Vooropgesteld aantal huishoudens (N=71)	23	9	1	800 (?)
Vooropgesteld aantal huishoudens <800 (N=70)	12	9	1	61

* Indien het project nog niet bewoond was, kon 0 ingevuld worden. Er werd in 32 gevallen 0 geantwoord.

? Het aantal vooropgestelde bewoners springt van 160 naar 1 600; het aantal vooropgestelde huishoudens van 61 naar 800. Mogelijks is 1600/800 een fout bij het invoeren van antwoorden of een outlier.

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

In tabel 39 wordt het onderscheid gemaakt tussen de projecten van co-wonen en gemeenschappelijk wonen. Het lijkt dat het vooropgesteld aantal bewoners bij projecten van co-wonen hoger is dan bij projecten van gemeenschappelijk wonen. Het vooropgesteld aantal huishoudens is dat niet. Wanneer we het gemiddeld aantal huishoudleden van bewoonde projecten bekijken, vinden we een gemiddelde van 2,5 in projecten van co-wonen en een gemiddelde van 2,3 bij projecten van gemeenschappelijk wonen. De maximale huishoudgrootte is 8 en 11 respectievelijk voor projecten van co- en gemeenschappelijk wonen. Er lijkt dus geen werkelijk verschil te bestaan.

Tabel 39 Aantallen bewoners, huidig en vooropgesteld, voor co-wonen en gemeenschappelijk wonen

	Gemiddeld	Mediaan	Minimum	Maximum
Co-wonen				
Huidig aantal bewoners* (N=32)	9	5	0	32
Huidig aantal bewoners indien >0 (N=22)	13	11	2	32
Vooropgesteld aantal bewoners (N=29)	30	16	3	160
Huidig aantal huishoudens (N=32)	4	2	0	14
Huidig aantal huishoudens indien >0 (N=22)	6	4	1	14
Vooropgesteld aantal huishoudens (N=31)	11	8	2	56
Gemeenschappelijk wonen				
Huidig aantal bewoners* (N=31)	5	0	0	28
Huidig aantal bewoners indien >0 (N=13)	11	6	3	28
Vooropgesteld aantal bewoners (N=28)	22	15	4	78**
Huidig aantal huishoudens (N=31)	3	0	0	22
Huidig aantal huishoudens indien >0 (N=13)	7	5	1	22
Vooropgesteld aantal huishoudens (N=26)	12	9	1	30**

* Indien het project nog niet bewoond was, kon 0 ingevuld worden. Voor 10 co-woon projecten werd 0 ingevuld en voor 18 projecten van gemeenschappelijk wonen.

** Het aantal vooropgestelde bewoners=1 600/huishoudens=800 werd genegeerd.

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

5. WOONTYPOLOGIE EN -OMGEVING

In dit hoofdstuk analyseren we de antwoorden die werden gegeven op de vragen die te maken hebben met het type woning. In eerste instantie bekijken we of het wooninitiatief (een combinatie van) een-gezins-, meergezinswoningen, kamers of andere types woningen bevat. Verder bekijken we ook of het gaat om open, halfopen of gesloten bebouwing in het geval van eengezinswoningen. Voor de meergezinswoningen worden eveneens verschillende (sub)types en combinaties onderzocht (appartement/studio, duplex/maisonnette of andere).

We bekijken ook het aantal wooneenheden per project, welke de gedeelde of private ruimtes zijn en of er eventueel ook gedeeld wordt met de hele buurt onder de vorm van een semipublieke ontmoetingsruimte.

Verder werden er ook een aantal vragen over de woonomgeving van het project gesteld om te peilen naar bijvoorbeeld de nabijheid van voorzieningen of groen.

5.1 Type woningen in het project

Ongeacht de woonvorm werd de vraag gesteld welk type woningen het project bevat. We vinden hieronder eerst de bespreking van het type woningen naar eengezins-, meergezins- of kamerwoningen. Daarna volgen onderverdelingen van eengezinswoningen (open, halfopen of gesloten bebouwing) en meergezinswoningen (appartementen en studio's of duplexappartementen⁷³ of maisonnettes⁷⁴).

5.1.1 Woningtypes

Er zijn een aantal observaties waar de respondent niet het type eengezinswoningen, noch het type meergezinswoningen aanduidde, maar die wel van één van deze types blijken te zijn, wanneer we kijken naar het antwoord dat gegeven werd onder de mogelijkheid 'andere'. We tonen daarom de cijfers eerst zonder het toevoegen van 'andere' die duidelijk van het eengezins- of meergezinswoningstype zijn en daarna inclusief de 'andere' die toch aan het type beantwoorden. Het gaat hier over de volgende 8 antwoorden die van het type meergezinswoning zijn: 'appartementen', 'studio's in woning', 'individuele studio's per 7 à 8 gegroepeerd rond een gemeenschappelijke leefruimte', 'studio's of eenkamerappartement', 'individuele studio's met gemeenschapsruimte', 'appartementen met 1 of 2 slpk', 'volwaardige flats (living met kitchenette, badkamer, slaapkamer, voor elke alleenstaande senior of koppel) naast ruime gemeenschappelijke delen (grote keuken, living, ...)', 'studio-wonen'. Eén antwoord kan onder het type eengezinswoning geïnclassificeerd worden: '2 eengezinswoningen/2 driesgevelwoningen'. De twee beschrijvingen voor 'andere' die overblijven en niet zo duidelijk te classificeren zijn, zijn de volgende: 'boerderij', 'vierkantshoeve met individuele privéruimtes (living, slaapkamer) maar gemeenschappelijke keuken en sanitair'.

⁷³ Een duplexappartement is een meergezinswoning bestaande uit 2 bouwlagen.

⁷⁴ Een maisonnette is een meergezinswoning bestaande uit meer dan 2 bouwlagen.

Tabel 40 Type woningen in het wooninitiatief

Type woning	Aantal	%	Aantal inclusief 'andere'	% inclusief 'andere'
Eengezinswoning(en)	49	61,3	50	62,5
Meergezinswoningen	23	29,8	31	38,8
Kamerwoning(en)	13	16,3	13	16,3
Niet van toepassing ¹	4	5	4	5
Andere ²	10	12,5	2	2,5
N	80		80	

¹ Het type woning(en) werd nog niet bepaald.

² Andere indien geen van voorgaande opties werd aangegeven.

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

We zien in tabel 40 dat een groot deel van de projecten eengezinswoningen bevat (bijna twee op drie). Ongeveer twee op vijf projecten bevat meergezinswoningen en één op zes projecten bevat kamers. Een deel projecten bevatten ook meer dan één type woningen.

Hoewel in de meeste projecten met eengezins- of meergezinswoningen werd gekozen voor één type woning (alleen eengezinswoningen of alleen meergezinswoningen), zijn er toch een aantal projecten die gemengd zijn wat het type woning betreft (zie tabel 41). In zeven gevallen vinden we dat het project zowel eengezins- als meergezinswoningen bevat. Er zijn ook enkele combinaties van eengezins- of meergezinswoningen met kamers, en drie projecten bevatten de drie types. Kamers komen eerder gecombineerd voor (9 gevallen) dan exclusief (4 gevallen).

Tabel 41 Type woningen in het wooninitiatief, naar exclusief of gemengd voorkomen

Type woningen	Aantal	%
Alleen eengezinswoning(en)	37	46,3
Alleen meergezinswoningen	18	22,5
Alleen kamerwoning(en)	4	5
Eengezins- en meergezinswoningen	7	8,8
Eengezins- en kamerwoningen	3	3,8
Meergezins- en kamerwoningen	3	3,8
Eengezins-, meergezins- en kamerwoningen	3	3,8
Geen van de drie types bepaald/te bepalen ¹	5	6,3
N	80	

¹ Bij 3 observaties gaat werd het type woning(en) voor het project nog niet bepaald. De 2 andere geven 'nee' aan zowel bij de voorgestelde types als bij 'niet van toepassing' en geven een beschrijving onder 'andere' die niet toelaat het type te identificeren.

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

We bekijken de woningtypes ook apart voor de co-woonvorm en de gemeenschappelijke woonvorm (zie tabel 42). Een opvallend verschil is dat bij co-wonen een meerderheid van de projecten enkel eengezinswoningen bevat (59%) terwijl dit bij gemeenschappelijk wonen in slechts één op vier gevallen voorkomt (25%). Dat heeft allicht te maken met het feit dat de wooneenheden van co-woonprojecten - per definitie - autonoom functioneren dan woonheden in een gemeenschappelijk woonproject. We merken ook duidelijk meer 'gemengde' projecten (met een mix van woningtypes) bij het gemeenschappelijke wonen.

Tabel 42 Type woningen in het wooninitiatief, naar exclusief of gemengd voorkomen, volgens woonvorm

Type woningen	Co-wonen		Gemeenschappelijk wonen	
	Aantal	%	Aantal	%
Alleen eengezinswoning(en)	19	59,4	8	25
Alleen meergezinswoningen	8	25	8	25
Alleen kamerwoning(en)	0	0	4	12,5
Eengezins- en meergezinswoningen	2	6,3	3	9,4
Eengezins- en kamerwoningen	1	3,1	1	3,1
Meergezins- en kamerwoningen	1	3,1	2	6,3
Eengezins-, meergezins- en kamerwoningen	1	3,1	2	6,3
Geen van de drie types bepaald/te bepalen	0	0	4	12,5
N	32		32	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

5.1.2 Eengezinswoningen: open, half-open of gesloten bebouwing

In tabel 43 bespreken we de antwoorden naar het aantal gevels van de eengezinswoningen in het project. Meer dan de helft van de projecten bevat rijwoningen (of in de tekst ook tweegevelwoningen genoemd). Verder zien we dat voor 19 van de 29 projecten met rijwoningen het ook enkel om rijwoningen gaat. De andere projecten met rijwoningen worden ofwel gecombineerd met driegevelwoningen (9 gevallen) ofwel met drie- en viergevelwoningen (1 project).

Ongeveer één op vier projecten bevat vrijstaande woningen (viergevelwoningen). Voor 9 van de 11 projecten met vrijstaande woningen gaat het enkel om vrijstaande woningen. In de twee andere projecten werden de viergevelwoningen gecombineerd met driegevelwoningen of met drie- en tweegevelwoningen.

Ook ongeveer één op vier projecten bevat driegevelwoningen. Dit kan in koppelbouw zijn of aan het einde van de rijwoningen. Dit werd niet gespecificeerd maar we zien wel dat 9 projecten zowel driegevel- als tweegevelwoningen bevatten en daar dus vermoedelijk sprake is van het laatste. Er zijn ook 3 projecten waar het enkel om driegevelwoningen gaat en hier is het dus vermoedelijk koppelbouw.

Tabel 43 Situatie gevels van de eengezinswoningen

Gevelsituatie	Aantal	%
Bevat viergevelwoningen (open bebouwing)	11	22,5
Bevat driegevelwoningen (halfopen bebouwing)	14	28,6
Bevat rijwoningen (gesloten bebouwing)	29	59,2
Andere (indien geen van boven)	6	12,2
N	49 ¹	
Bevat enkel viergevelwoningen	9	18,4
Bevat enkel driegevelwoningen	3	6,1
Bevat enkel rijwoningen	19	38,8
Bevat 4- en 3-gevelwoningen	1	2
Bevat 4- en 2-gevelwoningen	0	0
Bevat 3- en 2-gevelwoningen	9	18,4
Bevat 4-, 3- en 2-gevelwoningen	1	2
Niets van voorgaande	7	14,3
N	49 ¹	

¹ Enkel de observaties die aangaven dat het project eengezinswoningen bevat.

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

Bij de projecten die voor alle geveltypes aangaven dat ze dit niet bevatten, werden volgende antwoorden onder de mogelijkheid 'andere' genoteerd: 'woonwagen', 'mobiele woningen, design nog niet bepaald', 'in functie van terrein', 'modulair', ...

5.1.3 Type meergezinswoningen

Voor de meergezinswoningen werd gevraagd of het appartementen of studio's betrof (als één keuze) of duplexappartementen of maisonnettes (1 keuze). In tabel 44 zien we dat drie vierde van de projecten met meergezinswoningen appartementen of studio's bevat. Maar bijna de helft bevat duplexwoningen of maisonnettes, al dan niet in combinatie met appartementen of studio's. In ongeveer één op drie projecten met meergezinswoningen komen beide vormen samen voor. Het aanwezig zijn van enkel duplexwoningen of maisonnettes is eerder zelden (2 gevallen). Wanneer er geen van deze vormen werd aangegeven, vinden we onder 'andere': 'blokken met drie woningen van verschillende maten, op en onder elkaar', 'appartementen (assistentiewoningen) met gemeenschappelijke ruimtes'. Dit laatste antwoord is duidelijk een situatie van appartementen of studio's.

Tabel 44 Type meergezinswoningen

Gevelsituatie	Aantal	%
Bevat appartementen of studio's	17	73,9
Bevat duplexwoningen ⁷⁵ of maisonnettes ⁷⁶	10	43,5
Andere (indien geen van boven)	4	17,4
N	23	
Bevat enkel appartementen of studio's	9	39,1
Bevat enkel duplexwoningen of maisonnettes	2	8,7
Bevat appartementen of studio's en duplexwoningen of maisonnettes	8	34,8
Niets van voorgaande	4	17,4
N	23	

¹ Enkel de observaties die aangaven dat het project meergezinswoningen bevat.

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

5.2 Woningkenmerken naar woonvorm

In dit onderdeel gaan we dieper in op de woningkenmerken van de verschillende woonvormen. We focussen op de woningkenmerken van co-wonen en gemeenschappelijk wonen aangezien het overgrote deel van de ingevulde enquêtes deze woonvormen betreft.

5.2.1 Woningkenmerken co-wonen en gemeenschappelijk wonen

5.2.1.1 Schaal van de initiatieven

Een topic dat regelmatig terugkomt in de literatuur omtrent co-wonen en gemeenschappelijk wonen is de schaal van cohousing-projecten.⁷⁷ 'Cohousing' is - volgens de definities - een vorm van gemeenschappelijk wonen. In de UK ligt de schaal gemiddeld rond 16 wooneenheden per project en is er een trend naar *outscaling*⁷⁸ of 'verbreding' eerder dan naar *upscaling*⁷⁹ of 'schaalvergroting' (Heywood A., 2016). Cohousing projects in Vlaanderen zijn echter veel recenter en halen nog lang niet de schaal van sommige internationale (zoals de Britse) voorbeelden.

Tabel 45 Gemiddeld aantal eenheden/project of initiatief CO-W, volgens periode van opstart

	Aantal initiatieven die het aantal wooneenheden opgaven	Gemiddeld aantal wooneenheden
Voor 2000	5	6,4
2000-2014	14	12,2
2015-	11	14,4
Totaal aantal antwoorden 'aantal wooneenheden?'	30 (van de 32)*	11,4

⁷⁵ Een duplexappartement is een meergezinswoning bestaande uit 2 bouwlagen.

⁷⁶ Een maisonnette is een meergezinswoning bestaande uit meer dan 2 bouwlagen.

⁷⁷ 'Cohousing communities are intentional communities. They are created and run by their residents. Each household has a self-contained, personal and private home but residents come together to manage their community, share activities, eat together.' (Heywood A., 2016)

⁷⁸ Horizontal expansion through the creation of new groups while maintaining the small scale of individual groups to preserve their responsiveness and accountability to individual localities.

⁷⁹ Growing existing organizations and expanding outputs.

Co-wonen kent een gemiddelde van 11,4 wooneenheden/project terwijl dat net 1 unit per initiatief lager ligt bij GW nl. 10,4. Terwijl het aantal wooneenheden/project voor GW gedaald is bij de recentere projecten, stijgt het bij Cow ondanks het feit dat er meer Cow projecten voor deze observatie in aanmerking kwamen. In het algemeen is er echter amper sprake van opschaling binnen dit soort woonvormen in Vlaanderen.

Tabel 46 Gemiddeld aantal eenheden/project of initiatief GW, volgens periode van opstart

	Aantal initiatieven die het aantal wooneenheden opgaven	Gemiddeld aantal wooneenheden
Voor 2000	1	11
2000-2014	7	13,4
2015-	16	12,4
Totaal aantal antwoorden 'aantal wooneenheden?'	24 (van de 32)*	10,4

* De ontbrekende data betreffen projecten die nog niet gerealiseerd zijn/bewoond worden en waarvan het aantal wooneenheden bijgevolg nog onzeker lijkt. Een enkele 'blanco' gaat over de 'nieuwe normen en richtlijnen sociale woningbouw' - met betrekking tot gemeenschappelijk wonen - waar het aantal eenheden onbepaald is.

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

5.2.1.2 Aard van de gedeelde ruimtes

In Vlaanderen zijn de Co- en gemeenschappelijke wooninitiatieven dus relatief kleine, niet al te grote projecten. Maar hoe zit het nu met die 'verbreding'? Zetten de initiatieven dan meer in op de kwaliteit van een project door bijvoorbeeld een hogere graad van gemeenschappelijkheid? En kan die gemeenschappelijkheid gemeten worden aan de hand van het type geplande/gerealiseerde gedeelde voorzieningen? En hoe verhouden de gedeelde ruimte(s) binnen het project zich tot de buurt? Hoe worden de initiatieven ingebed in de buurt?

We bekijken de vragen over de gedeelde ruimtes die werden gesteld aan de respondenten uit co-woonprojecten en gemeenschappelijke woonproject. Bij elk project werd er gevraagd of er een tuin, wasplaats, logeerkamer, fietsenstalling of parking werd gedeeld. Bij de co-woonprojecten werd ook gevraagd of er een werkatelier werd gedeeld. Bij de gemeenschappelijke woonprojecten werd de vraag naar de aanwezigheid van een werkatelier niet expliciet gesteld maar werd dit wel door sommige respondenten onder 'andere' vermeld. We nemen het daarom ook mee op maar vergelijken is moeilijk omdat het expliciet vragen vermoedelijk meer positieve antwoorden oplevert.

Bij beide soorten projecten worden - in ongeveer gelijke hoeveelheden - vooral de tuin, een fietsenstalling en een wasplaats veelvuldig gedeeld (zie tabel 47). Het delen van een logeerkamer en een parking komt in een iets minder aantal initiatieven voor.

Er lijkt een statistisch significant verschil te zijn tussen co-wonen en gemeenschappelijk wonen in de aanwezigheid van een gedeelde logeerruimte: bijna één op drie projecten van co-wonen bezit een gedeelde logeerkamer terwijl meer dan de helft van de projecten van gemeenschappelijk wonen een gedeelde logeerkamer heeft.

Tabel 47 Gedeelde (leef)ruimtes⁸⁰ in het project

	Co-wonen	N	Gemeenschappelijk wonen	N
Aantal wooneenheden	12 (2-56)	31	12 (1-33)	27
Gedeelde ruimtes (%)				
Tuin	90,6	32	90,6	32
Wasplaats	68,8	32	81,3	32
Logeerkamer	31,3 ¹	32	53,1 ¹	32
Fietsenstalling	81,3	32	81,3	32
Werkatelier/kantoor	56,3	32	12,5	32
Parking	56,3	32	65,6	32
Andere		28		12
Binnenruimte ²	56,3	32	9,4	32
Buitenruimte	15,6	32	6,3	32
Bergruimte	21,9	32	3,1	32
Gedeelde leefruimtes	-			
Keuken en/of eetplaats	18,8	32	81,3	32
Leefkamer			68,8	32
Andere				13
Private leefruimtes	n.a. ³			
Slaapkamer			87,5	32
Leefkamer			65,6	32
Keuken en/of eetplaats			53,1	32
Badkamer en/of wc			68,8	32
Andere				5
Slaap-, leef-, badkamer & keuken privaat			53,1	32

¹ De percentages zijn significant verschillend tussen co-wonen en gemeenschappelijk wonen op 5%.

² Bij co-wonen: activiteitenruimte, polyvalente ruimte, eet-en feestruimte, gemeenschapshuis, leefruimte, ontmoetingsruimte, ontspanningsruimte, onthaalruimte, gespreksruimte, veranda. Bij gemeenschappelijk wonen: kamer, multifunctionele ruimte, veranda.

³ De vraag naar private leefruimtes werd niet gesteld bij de co-woonprojecten omdat in deze woonvorm deze leefruimtes als privaat worden geacht aanwezig te zijn.

Bron: Enquête Nieuwe Wooninitiatieven 2018

Bij co-woonprojecten worden behalve de expliciet vermelde gedeelde ruimtes nog heel wat 'andere' ruimtes vermeld. Meer dan de helft van de respondenten (56%) vermeldt een gemeenschappelijke binnenruimte en daar zijn ook leefruimtes bij. Dit ondanks het feit dat volgens de definities, het delen van leefruimtes eerder gemeenschappelijk wonen betreft. Er is klaarblijkelijk overlapping tussen de twee woonvormen co-wonen en gemeenschappelijk wonen wat de gedeelde ruimte(s) betreft.

De gedeelde binnenruimte in co-wooninitiatieven krijgt allerlei namen zoals activiteitenruimte, leefruimte, ontmoetingsruimte, ontspanningsruimte, etc. Bij 16 percent van de co-woonprojecten is er nog een andere gedeelde buitenruimte. Dit gaat van een binnenkoer of buitenkeuken tot een bakhuis/boomgaard/binnenerf, speelweide, of weiland. Gedeelde bergruimte is ook in één op vijf gevallen aanwezig (22%). Hoewel het geen kenmerk is van een co-woonproject om ook een gemeenschappelijke keuken te hebben, werd dit toch in bijna één op vijf gevallen vermeld (19%).

⁸⁰ Met 'leefruimte' wordt eigenlijk een verblijfsruimte bedoeld, in tegenstelling tot circulatie-, berg- en technische ruimtes. In deze visie wordt de keuken tot de leefruimtes gerekend naast woon-en eetkamer en slaapkamer(s).

Bij gemeenschappelijk wonen is het wel in vier op vijf gevallen zo dat er een gedeelde keuken of eetplaats is (81%). Van een gedeelde leefkamer is sprake in meer dan twee op drie gevallen (69%) van gemeenschappelijk wonen.

De slaapkamer is in de meeste gevallen van gemeenschappelijk wonen wel privaat (88%). Maar ook heeft twee derde van de gemeenschappelijke woonprojecten een private leefkamer en/of een private badkamer/WC. Andere private leefruimtes die vermeld werden bij gemeenschappelijk wonen zijn: 'afhankelijk van de woning van het pleeggezin. Minimaal beschikt het vluchtelingengezin over één of meerdere slaapkamers privé. Sommige pleeggezinnen hadden een slaapkamer met privé badkamer ter beschikking, of een volledig afgewerkt studio met BK en keuken', 'Loft', 'alles wat een normaal appartement heeft', 'studio van 38 m²', 'huizen'. Uiteindelijk gaat het hier in 4 van de 5 'andere' over een suggestie van privaat gedeelte zoals in een studio, appartement, loft of huis. Dit betekent dus dat alle leefruimtes privaat zijn. Dit komt in totaal in meer dan de helft van de gemeenschappelijke woonprojecten voor (53,1% geeft aan alle leefruimtes privaat te bezitten).

5.2.1.3 Evolutie van de aard van de gedeelde ruimte

Wat de expliciet bevraagde gedeelde ruimtes betreft die geen leefruimte zijn (tuin, wasplaats, logeerkamer, fietsenstalling en parking⁸¹) bekijken we of over beide types woonprojecten heen, er een verschil is in de aanwezigheid afhankelijk van de opstartperiode (zie tabel 48). Voor de evolutie inzake gedeelde leefruimtes (keuken/eetplaats en leefkamer) bekijken we dit enkel voor de woonprojecten die gemeenschappelijk wonen zijn (bij co-wonen zijn deze ruimtes meestal niet gemeenschappelijk). Het aantal woonprojecten per periode wordt hier wel zeer laag.

Van de zes projecten opgestart voor 2000 heeft er geen enkele een gedeelde wasplaats. Projecten opgestart in de periodes nadien hebben dit voor het merendeel wel. Merkwaardig is het significante verschil is dat er onder de projecten opgestart vanaf 2015 slechts 69 percent een gedeelde fietsenstalling bezit en dat dit voor de projecten opgestart vanaf 2000 tot en met 2014 nog 96 percent was. Men zou een ander resultaat verwachten van deze wooninitiatieven die duurzaamheid hoog in hun vaandel dragen (zie doelstellingen tabel 18). Hetzelfde geldt voor de evolutie van het delen van een parking volgens de opstartdatum: ook hier daalt het aantal gedeelde parking voor de initiatieven opgestart na 2015.

Andere schijnbare verschillen in de aanwezigheid van gemeenschappelijke (niet-leef)ruimtes volgens de opstartperiode worden niet significant bevonden. Dit betekent dus dat we statistisch niet kunnen aantonen dat er werkelijk verschillen bestaan. Er valt echter op te merken dat dit kan te wijten zijn aan het lage aantal observaties.

Wat de aanwezigheid van gedeelde leefruimtes in gemeenschappelijke woonprojecten betreft, lijkt er een stijgende trend te bestaan wat zou kunnen wijzen op een verhoogde graad van gemeenschappelijkheid. Steeds meer bewonersgroepen kiezen er voor om bijvoorbeeld regelmatig samen te eten (de Jong, 2018).⁸² Er worden dan ook meer keukens/eetplaatsen en/of leefkamers gedeeld. Deze trend kan statistisch echter evenmin bevestigd worden.

⁸¹ Werkatelier nemen we niet mee op omdat dit bij de co-woonprojecten expliciet bevraagd werd maar bij het gemeenschappelijk wonen niet. Sommige respondenten hebben dit wel onder 'andere' vermeld maar de respons zal vermoedelijk toch lager zijn dan wanneer dit expliciet bevraagd wordt.

⁸² De Jong, T., Cores Development (2018), Compact wonen en ruimte dele is de nieuwe trend, Rescape maart 2018.

Tabel 48 Aanwezigheid gemeenschappelijke ruimte, volgens opstartperiode

Opstartperiode	Alle	Voor 2000	Vanaf 2000 t/m 2014	Vanaf 2015
Niet-leefruimte				
Tuin	90,6	100	90,9	87,5
Wasplaats	75,0	0	86,4	84,4
Logeerkamer	42,2	16,7	50,0	40,6
Fietsenstalling	81,3	100	95,5	68,8
Parking	60,9	66,7	72,7	59,4
N (co-W+GW)	64	6	22	32
Leefruimte				
Keuken/eetplaats	81,3	0	75,0	85,0
Leefkamer	68,8	0	62,5	75,0
N (enkel GW)	32	1	8	20

Bron: Enquête Nieuwe Wooninitiatieven 2018

5.2.1.4 Aard en evolutie van de semipublieke ontmoetingsruimte(s) en buurtvoorziening(en)

In tabel 49 wordt getoond of er een semipublieke ontmoetingsruimte aanwezig is in het woonproject en of er (één of meerdere) buurtvoorzieningen zijn. We zien niet veel verschil tussen de twee types woonproject (de significantietesten duiden er ook op dat er geen verschil is). In ongeveer twee op vijf projecten (41 en 38%) is er een semipublieke ontmoetingsruimte aanwezig en in bijna één op drie (30 en 29%) is er één of zijn er meer buurtvoorzieningen aanwezig.

Tabel 49 Aanwezigheid semi-publieke ontmoetingsruimte voor buurtbewoners en buurtvoorzieningen

	Co-wonen	N	Gemeenschappelijk wonen	N
Semipublieke ontmoetingsruimte aanwezig	40,6	32	37,9	29
Eén of meerdere buurtvoorzieningen aanwezig	30,0	30	28,6	28

Bron: Enquête Nieuwe Wooninitiatieven 2018

In tabel 50 wordt een overzicht getoond van de buurtvoorzieningen die worden vermeld. Bij de projecten van co-wonen gaat het eerder over een winkel of café m.a.w. commerciële ruimtes en zijn er dus ook - zij het bescheiden (?) - winsten mee gemoeid. In de projecten van gemeenschappelijk wonen echter wordt vooral de woon-infrastructuur van het woonproject zelf opengesteld naar de buurt. Het openstellen van dit type - 'intiemere' - ruimte(s) kan een verschil betekenen wat de betrokkenheid van het wooninitiatief met de buurt betreft.

Tabel 50 Buurtvoorzieningen aangeboden of aan te bieden door wooninitiatieven

Co-wonen	Gemeenschappelijk wonen
Wascafé, bio-fairtrade winkel (ook verdeelpunt voor groentepakketten van de csa boerderij De Klepper, polyvalente ruimte, eet/feestruimte met keuken Solidaire coöperatieve buurtwinkel en ontmoetingsruimte (DORV-concept) Gemeenschapshuis Vergaderzaaltje/Bakkerij en bakkerswinkel/buurtwinkel/depot voedselteams De buurtontwikkeling zelf Samen met de buurt op te bouwen – ontmoetingsruimte Koffiehuis Op termijn: een elektrische deelauto voor bewoners van het project en voor buurtbewoners Nog te bepalen maar dit staat zeker op onze agenda	Wasplaats Voedselteam Mogelijkheid tot verhuren of openstellen polyvalente ruimte aan de buurt Polyvalente ruimte, logeermogelijkheden, tuin, ... Er is geen semipublieke ontmoetingsruimte, maar de groep wordt ingebed in de buurt, zal bijvoorbeeld huis openstellen voor af en toe potluck met buurtbewoners, zal eventueel zelf een activiteit inlassen (bijv. in alle huizen is er wel wat te doen, van leesclub tot gym of yoga, waarop buurtbewoners zich ook kunnen inschrijven In het project in Kontich is een buitenschoolse kinderopvang voorzien Tuin Te bepalen door de groep in samenspraak met de buurtbewoners
N=9	N=8

Bron: Enquête Nieuwe Wooninitiatieven 2018

Tabel 51 Aanwezigheid semi-publieke ruimte en buurtvoorzieningen (%), volgens opstartperiode

Opstartperiode	Alle	Voor 2000	Vanaf 2000 t/m 2014	Vanaf 2015
Semipublieke ruimte	39,3	66,7 ¹	28,6 ¹	46,7
Buurtvoorziening	29,3	16,7	35,0	28,6
N (Co-W + GW)	61/58	6/6	21/20	30/28

¹ De percentages tussen 'voor 2000' en 'vanaf 2000 t/m 2014' zijn significant verschillend op 5%.

Bron: Enquête Nieuwe Wooninitiatieven 2018

Naar evolutie worden er niet veel significante verschillen gevonden. Enkel de aanwezigheid van semi-publieke ruimte tussen de projecten opgestart voor 2000 en projecten opgestart vanaf 2000 tot en met 2014 is significant verschillend: projecten opgestart voor 2000 hadden daarbij meer kans om een semipublieke ruimte te hebben dan projecten die vanaf 2000 tot en met 2014 werden opgestart. Het lijkt wel dat er voor de recente projecten terug een stijging is, maar deze wordt niet significant bevonden. Betreffende de aanwezigheid van buurtvoorzieningen zien we geen significante evolutie.

5.3 Omgevingskenmerken

In deze sectie tonen we de bevindingen in verband met de vragen aanwezigheid van voorzieningen en de bereikbaarheid van de projecten.

5.3.1 Locatie

Vele Cow/GW-projecten geven het belang aan - mede vanuit hun streven naar duurzaamheid - om dicht bij het centrum/voorzieningen te wonen (Fornoville, 2017; Aernouts & Ryckewaert, 2015⁸³). Dit vertaalt zich in de dimensies 'centraal gelegen' en 'verbondenheid' (*centrality and connectivity*) en duidt op de nabijheid van basisvoorzieningen en de toegankelijkheid/bereikbaarheid van de woonprojecten (Aernouts & Ryckewaert, 2015).

We zien dat de meerderheid van de projecten (58%) zich in het stadscentrum of aan de stadsrand bevinden (Tabel 52). Ook in een dorpscentrum vinden we één op vijf (21%) projecten terug. De minder bereikbare locaties zijn minder frequent gekozen. We vinden niet echt een verschil tussen de projecten die van de vorm co-wonen zijn of gemeenschappelijk wonen.

Tabel 52 Locatie projecten (%)

	Alle	Co-wonen	Gemeenschappelijk wonen
In het stadscentrum	28,8	28,1	25,0
Aan de stadsrand	28,8	31,3	31,3
In het dorpscentrum	21,3	15,6	28,1
Verkaveling buiten dorpscentrum	10,0	15,6	6,3
Op het platteland	5,0	3,1	3,1
Niet van toepassing*	6,3	6,3	6,3
N	80	32	32

* De locatie werd nog niet vastgelegd.

Bron: Enquête Nieuwe Wooninitiatieven 2018

5.3.2 Bereikbaarheid en autogebruik

Aangaande de bereikbaarheid per wagen werd er gevraagd aan te geven hoe ver het project zich bevond van de dichtstbijzijnde oprit van de autosnelweg. We zien dat dit voor ongeveer 14 percent van de projecten minder dan 1 kilometer is, maar voor de meerderheid (62%) tussen 1 en 5 kilometer. Eén op vier projecten (25%) ligt meer dan 5 kilometer van de dichtstbijzijnde oprit van de autosnelweg. Ook hier vinden we geen significante verschillen tussen co-woonprojecten of gemeenschappelijk wonen.

Tabel 53 Afstand tot autosnelweg (%)

	Alle	Co-wonen	Gemeenschappelijk wonen
Minder dan 1km	13,7	16,1	11,1
Tussen 1km en 5km	61,6	64,5	70,4
Meer dan 5km	24,7	19,4	18,5
N*	73	31	27

* De mogelijkheid 'Niet van toepassing (De locatie werd nog niet vastgelegd)' werd bij deze vraag niet geboden.

Bron: Enquête Nieuwe Wooninitiatieven 2018

Meer dan de helft van de projecten bezit parkeerruimte op een eigen perceel (56%, zie tabel 53). Daarboven geven twee respondenten onder 'andere' aan dat er parkeerruimte is op de oprit of op de

⁸³ Aernouts N. & Ryckewaert M. (2015), Reconceptualizing the 'Publicness' of Public Housing: The Case of Brussels, Social Inclusion, Volume 3, Issue 2, Pages 17-30; Fornoville, I. (2017). Thinking and building a sharing and caring way of life: an inventory of cohousing in Flanders. Universiteit Antwerpen, Master Architectuur: Onderzoek, docent prof. Schrijver, L.

binnenkoer. Ongeveer in de helft van de projecten wordt openbare parkeerruimte gebruikt, op de straat of op een openbare parking in de buurt.

Tabel 54 Aanwezigheid parkeerruimte (%)

	Alle	Co-wonen	Gemeenschappelijk wonen
Op de straat	44,3	40,6	45,2
Op een openbare parking in de buurt	6,3	6,3	9,7
Op eigen perceel (of mede-eigendom)	55,7	59,4	61,3
Op perceel andere eigenaar(s)	6,3	9,4	3,2
Niet van toepassing*	11,4	6,3	12,9
N	79	32	31

* De bewoners beschikken niet over een eigen auto.

Bron: Enquête Nieuwe Wooninitiatieven 2018

In 51 percent van de projecten doen de bewoners aan autodelen. Bij co-woonproject doen de bewoners in 63 percent van de gevallen aan autodelen. In projecten van gemeenschappelijk wonen is dat 58 percent. Dit verschil kan niet als statistisch significant beschouwd worden. Algemeen suggereren deze cijfers wel een veel hogere incidentie van autodelen dan wat algemeen voor Vlaanderen het geval is (2% in 2017 volgens een combinatie van stads- en gemeentemonitor, Stadsmonitor 2017⁸⁴).

5.3.3 Openbaar vervoer

Hieronder vinden we de nabijheid tot het openbaar vervoer van de projecten die deelnamen aan de enquête (Tabel 55).

Tabel 55 Nabijheid openbaar vervoer

	Alle	Co-wonen	Gemeenschappelijk wonen
Dichtstbijzijnde OV-type (%)			
Bus	74,7	61,3	75,9
Tram	14,7	25,8	10,3
Trein	10,7	12,9	13,8
N	75	31	29
Afstand tot dichtstbijzijnde OV-halte			
Minder dan 400m	68,9	77,4	75,0
Tussen 400m en 1km	23,0	12,9	21,4
Tussen 1km en 5km	8,1	9,7	3,6
N	74	31	28
Frequentie OV op werkdagen			
Minder dan 10 minuten	21,6	35,5	17,2
Tussen 10 min en 30 minuten	47,3	38,7	51,7
Tussen 30 min en 60 minuten	27,0	22,6	27,6
Meer dan 60 minuten	4,1	3,2	3,5
N	74	31	29

Bron: Enquête Nieuwe Wooninitiatieven 2018

⁸⁴ https://gemeente-en-stadsmonitor.vlaanderen.be/sites/default/files/stadsmonitor_pub_h5_mobiliteit.pdf

In de tabel 55 hierboven is te zien dat de halte van het dichtstbijzijnde type van openbaar vervoer meestal een bushalte betreft (75%). Doch een deel projecten zijn dichtst bij een tram- (15%) of treinhalte (11%) gelegen. Significante verschillen tussen twee types nieuwe wooninitiatieven, co-wonen en gemeenschappelijk wonen, worden niet gevonden.

De dichtstbijzijnde halte van het openbaar vervoer is meestal op minder dan 400 meter afstand gelegen. Dit lijkt meer dan gemiddeld het geval voor het co-wonen en gemeenschappelijk wonen waar drie op vier van de woonprojecten op minder dan 400 meter van een halte van het openbaar vervoer gelegen zijn. Weinig projecten zijn meer dan een kilometer verwijderd van een halte van het openbaar vervoer.

De frequentie waarmee de halte op werkdagen wordt bediend is voor één op vijf projecten minder dan 10 minuten. Voor ongeveer de helft van de projecten (47%) ligt de frequentie tussen 10 en 30 minuten. Voor één op vier projecten ligt de frequentie slechts tussen 30 en 60 minuten en voor 4 procent is dat zelfs meer dan 60 minuten.

In de tabel hieronder (Tabel 56) gaan we na of er iets veranderd is inzake nabijheid tot het openbaar vervoer over de verschillende perioden van opstart van de wooninitiatieven. Er lijkt een toename te zijn van het aandeel wooninitiatieven dat op minder dan 400 meter van een halte van het openbaar vervoer gelegen is. Wanneer we dit testen, blijkt echter dat dit geen statistisch significant effect is.

Tabel 56 Nabijheid openbaar vervoer (%), volgens opstartperiode

Opstartperiode	Alle	Voor 2000	Vanaf 2000 t/m 2014	Vanaf 2015
Afstand tot dichtstbijzijnde OV-halte				
Minder dan 400m	68,9	50,0	75,0	69,2
Tussen 400m en 1km	23,0	33,3	20,8	20,5
Tussen 1km en 5km	8,1	16,7	4,2	10,3
N	74	6	24	39

Bron: Enquête Nieuwe Wooninitiatieven 2018

5.3.4 Voorzieningen

In een volgend onderdeel over de woonomgeving, wordt de nabijheid van voorzieningen bevestigd. Meer bepaald wordt er voor een aantal voorzieningen gevraagd of deze op wandelafstand gelegen zijn, waarmee wordt bedoeld dat men minder dan 30 minuten moet wandelen om er te geraken. Natuurlijk kan de afstand die men kan overbruggen op 30 minuten wel verschillen afhankelijk van de fysieke conditie of de interpretatie van de bewoners of respondenten.

Tabel 57 Aanwezigheid voorzieningen op wandelafstand

Voorzieningen	Alle	Co-wonen	Gemeenschappelijk wonen
Buurtwinkel(s)	84,8	81,3	83,9
Grootwarenhuis	73,4	81,3	74,2
Gemeentelijke/stadsdiensten	76,0	75,0	77,4
Zorgvoorziening	39,2	43,8	48,4
Kinderopvang (0-3 jaar)	67,1	71,9	61,3
Kleuteronderwijs (3-6 jaar)	76,0	78,1	71,0
Lager onderwijs (6-12 jaar)	77,2	75,0	74,2
Secundair onderwijs (12-18 jaar)	31,7	37,5	38,7
Buurthuis	40,5	56,3	32,3
Andere	11,4	12,5	12,9
N	79	32	31

* Wandelafstand=minder dan 30 minuten wandelen.

Bron: Enquête Nieuwe Wooninitiatieven 2018

Een grote meerderheid van de wooninitiatieven ligt op wandelafstand van een buurtwinkel (85%) (zie tabel 57). Ongeveer drie op vier wooninitiatieven ligt ook op wandelafstand van een grootwarenhuis (73%), de gemeentelijke of stadsdiensten (76%), kleuteronderwijs (76%) en lager onderwijs (77%). Er is dus een zeer goede aanwezigheid van winkels en (lager) onderwijs in de buurt van de meeste projecten. De aanwezigheid van een secundaire onderwijsinstelling is minder goed, met slechts één op drie projecten waar dit op wandelafstand gelegen is.

De bijkomende 'andere' die nog meegegeven worden door 9 respondenten zijn: 'alles of toch bijna', park, zwembad, sporthal', 'super centraal gelegen, ook om eens uit te gaan', '(jeugd)verenigingen, muziekschool, dansschool, turnkring, HORECA, geloofshuizen, ...', 'sociale wijkresto, cultureel centrum, lokaal dienstencentrum, apotheker, boerenmarkt', 'allemaal afhankelijk van de woning van het pleeggezin', 'dokterspraktijken', 'horeca, open jeugdruimte, speelruimte, LDC', 'wijk-gezondheidscentrum en lokaal dienstencentrum'.

Tussen de twee meest voorkomende vormen van nieuwe wooninitiatieven, co-wonen en gemeenschappelijk wonen, zijn geen statistisch significante verschillen ontdekt.

Een zorgvoorziening is in 39 percent van de nieuwe wooninitiatieven op wandelafstand gelegen (31 van de 79 respondenten antwoorden dat een zorgvoorziening op wandelafstand ligt). Hiervan antwoorden 20 (of 64,5%) dat het over een dagcentrum voor ouderen of zorgbehoevendenden gaat; 14 (of 45,2%) antwoordt dat er een ziekenhuis op wandelafstand ligt en 14 (of 45,2%) antwoordt dat er een zorgcentrum (begeleid wonen) op wandelafstand is gelegen. Het gaat dus ook geregeld over meer dan één van de zorgvoorzieningen. Acht respondenten antwoorden zelfs positief bij de drie gepresenteerde zorgvoorzieningen. Door twee van deze acht werd ook nog onder 'andere' toegevoegd: 'geestelijke gezondheidszorg' en 'dichtstbijzijnde op de site, woonzorgcentrum waarmee partnerschap wordt aangegaan'. Anderen antwoorden voor 'andere': 'RVT', meeste werken niet of deeltijds', dagcentrum, sociale werkplaats', 'medisch centrum', Lokaal Dienstencentrum voor Senioren', 'huisarts, kiné dichtbij, zoals in een gezin - zo nodig, verpleging/zorg dichtbij aan huis - ... ziekenhuis wat verderop maar bereikbaar per bus', 'Het gaat om drie verschillende locaties die goed bereikbaar zijn'.

In tabel 58 tonen we de percentages voorzieningen op wandelafstand volgens opstartperiode. We zien niet echt een consistente evolutie. Wat sommige voorzieningen betreft lijken de meer recente projecten beter bereikbaar te liggen en voor andere dan weer net andersom. Een significant verschil is er enkel te vinden in de aanwezigheid op wandelafstand van een buurthuis. Er is een significant verschil tussen de projecten waar werd opgestart in de periode voor 2000 en de periode tussen 2000 en 2014

(op 5%) en een significant verschil tussen de projecten opgestart tussen 2000 en 2014 en vanaf 2015 (ook op 5%). Maar er is geen significant verschil tussen de projecten opgestart voor 2000 of vanaf 2015.

Tabel 58 Aanwezigheid voorzieningen op wandelafstand (%), volgens opstartperiode

Voorzieningen	Alle	Voor 2000	Vanaf 2000 t/m 2014	Vanaf 2015
Buurtwinkel(s)	84,8	83,8	91,7	83,7
Grootwarenhuis	73,4	83,3	66,7	74,4
Gemeentelijke/stadsdiensten	76,0	83,3	70,8	79,1
Zorgvoorziening	39,2	33,3	45,8	41,9
Kinderopvang (0-3 jaar)	67,1	83,3	79,2	60,5
Kleuteronderwijs (3-6 jaar)	76,0	83,3	91,7	69,8
Lager onderwijs (6-12 jaar)	77,2	66,7	91,7	72,1
Secundair onderwijs (12-18 jaar)	31,7	16,7	37,5	34,9
Buurthuis	40,5	16,7	62,5	34,9
N	79	6	24	43

* Wandelafstand=minder dan 30 minuten wandelen.

Bron: Enquête Nieuwe Wooninitiatieven 2018

5.3.5 Publieke groene ruimte

Als laatste aspect van de woonomgeving werd er gevraagd wat de afstand was tot publieke groene ruimte, aan te geven in drie categorieën (minder dan 400 meter, tussen 400 meter en een kilometer, tussen 1 en 5 kilometer).

Tabel 59 Nabijheid publieke groene ruimte

Afstand	Alle	Co-wonen	Gemeenschappelijk wonen
Minder dan 400m	62,2	74,2	62,1
Tussen 400m en 1km	32,4	16,1	34,5
Tussen 1km en 5km	5,4	9,7	3,5
N	74	31	29

Bron: Enquête Nieuwe Wooninitiatieven 2018

Uit de resultaten in tabel 59 vinden we dat bijna twee op drie (62%) van nieuwe wooninitiatieven op minder dan 400 meter van publieke groene ruimte gelegen zijn. Het lijkt daarbij dat dit aandeel hoger is voor projecten van co-wonen dan gemeenschappelijk wonen met respectievelijk drie op vier (74%) en bijna twee op drie (62%). Dit verschil kan echter niet als zijnde statistisch significant aangetoond worden.

DEEL 2: JURIDISCHE EN FINANCIËLE ASPECTEN

In dit tweede deel kijken we naar het juridische en financiële luik van nieuwe wooninitiatieven. Vaak gaat het om projecten die zich in de grijze zones van de wetgeving begeven. We schetsen eerst welke formele structuren nieuwe wooninitiatieven kunnen gebruiken, zoals de vzw, vereniging van mede-eigenaars (VME), erfpacht en opstal en huurconstructies. Vervolgens focussen we op de resultaten uit de schriftelijke enquête. Naast de juridische structuren van de uiteindelijke projecten, analyseren we ook de ontwikkelingsfase en kijken we hoe ze financieel in staat waren om hun project te realiseren. Ten slotte kijken we naar de juridische barrières waar nieuwe wooninitiatieven op botsen. Hierbij is er ook aandacht voor nieuwe regelgeving, die na het afnemen van de enquête is ingevoerd, om gerapporteerde knelpunten te kaderen binnen een actuele stand van zaken.

1 LITERATUURSTUDIE JURIDISCHE EN FINANCIËLE ASPECTEN

1.1 Verenigingen en vennootschappen

Uit de enquête blijkt dat de bevroegde woonprojecten vaak kiezen voor de oprichting van een vzw en bijvoorbeeld niet voor een louter feitelijke vereniging⁸⁵.

De verklaring kan liggen in het feit dat een **feitelijke vereniging** een aanzienlijk risico inhoudt voor de individuele leden. Hoewel de oprichting van een dergelijke vereniging weinig formaliteiten en geen kosten vraagt, staan de leden immers met hun privévermogen in voor de passiva (verplichtingen en aansprakelijkheden).⁸⁶ Aangezien er geen sprake is van een rechtspersoon, zijn de activa van de vereniging ook geen eigendom van de vereniging zelf, maar behoren zij in onverdeeldheid toe aan alle individuele leden. Dat betekent onder meer dat de instemming van elk individueel lid nodig is om een beslissing te nemen omtrent de vereniging, wat in de praktijk kan leiden tot een gebrekkige besluitvorming.⁸⁷

De **vzw** is ook een vereniging, maar beschikt over rechtspersoonlijkheid.^{88 89} Om een vzw in het leven te roepen dient een oprichtingsakte te worden opgesteld in de vorm van een onderhandse of notariële akte, waarin de organisatie van de vzw wordt uiteengezet (de zgn. statuten). Na bekendmaking van onder meer de oprichtingsakte bij de rechtbank van koophandel, verwerft een vzw rechtspersoonlijkheid, waardoor ze zelf aansprakelijk is voor haar activiteiten en verbintenissen. Er is dus een afgescheiden vermogen dat los staat van het privévermogen van de aangesloten leden. De vzw kan activa in eigendom hebben, zelfstandig overeenkomsten sluiten en in rechte optreden en aangesproken worden. Het bestuur van de vzw is bovendien wettelijk geregeld: een raad van bestuur, die de vzw vertegenwoordigt, wordt benoemd door de algemene vergadering, zijnde de leden van de vzw.⁹⁰

Andere woonprojecten structureerden zich dan weer als een **burgerlijke maatschap**. In tegenstelling tot de feitelijke verenigingen en de vzw is de maatschap een vennootschapsvorm. Dit impliceert dat het doel van de organisatie is om aan de vennoten een vermogensvoordeel te bezorgen.⁹¹ Afhankelijk van de activiteiten die de vennootschap aan de dag legt, kan zij een burgerlijk of een handelsdoel hebben. In het kader van dit onderzoek volstaat het om aan te geven dat wanneer de maatschap vooral

⁸⁵ Art. 1:2 Wetboek Vennootschappen en Verenigingen (hierna: WVV) hanteert de volgende definitie: 'een vereniging wordt opgericht bij een overeenkomst tussen twee of meer personen, leden genaamd. Zij streeft een belangeloos doel na in het kader van één of meer welbepaalde activiteiten die zij tot voorwerp heeft. Zij mag rechtstreeks noch onrechtstreeks enig vermogensvoordeel uitkeren of bezorgen aan de oprichters, de leden, de bestuurders of enig andere persoon behalve voor het in de statuten bepaald belangeloos doel'.

⁸⁶ Het begrip 'feitelijke vereniging' is vooralsnog niet wettelijk gedefinieerd, maar duidt op een groep individuen die belangeloos een gemeenschappelijk doel nastreven. De oprichting kan via een onderhandse overeenkomst of zelfs stilzwijgend.

⁸⁷ Feitelijke verenigingen kunnen hierop wel anticiperen door regels omtrent het bestuur te formuleren in de statuten of de oprichtingsakte. Zie: Vandebussche, W., 'Aansprakelijkheid leden feitelijke carnavalsvereniging voor schade na brand (duidingsnoot onder Arrest HvB Gent 20 juni 2013)', 2013, *Nieuw Juridisch Weekblad*, afl. 289, 758.

⁸⁸ Art. 1:6, §2 WVV.

⁸⁹ Deze omschrijving behelst een dubbel verbod: enerzijds mogen op regelmatige basis geen nijverheids- of handelsdaden worden gesteld, terwijl het anderzijds verboden is om de vereniging te leiden met het oogmerk vermogensvoordelen toe te kennen aan haar leden.

⁹⁰ Vandersmissen, T. (25/07/2013) 'De voor- en nadelen van de feitelijke vereniging en de vzw' [WWW]. Monard Law: https://www.monardlaw.be/publications/-/asset_publisher/sfxdddM7ZdWTD/content/id/30411 [18/08/2018]

⁹¹ Art. 1:2 en 1:2 WVV.

burgerlijke activiteiten uitvoert, zij zal worden gekwalificeerd als een burgerlijke maatschap.⁹² Een samenwerking tussen beheerders van immobiëlen die een bepaalde woonvorm willen realiseren, kan bijvoorbeeld kaderen binnen een burgerlijke maatschap.

Traditioneel is de maatschap geschikt voor samenwerkingsverbanden van tijdelijke aard, aangezien deze vennootschapsvorm zich op een eenvoudige manier laat ontbinden. Verder wordt de maatschap slechts minimaal gereguleerd in de wet, waardoor men aan weinig formaliteiten moet voldoen. Voor de oprichting van een maatschap is bijvoorbeeld geen tussenkomst van een notaris vereist. Partijen kunnen de maatschap in grote mate zelf structureren en afstemmen op hun eigen noden en op de realisatie van het beoogde woonproject. Anderzijds moet voor de maatschap hetzelfde voorbehoud gemaakt worden als bij de feitelijke vereniging: er is geen sprake van een rechtspersoon.⁹³ De vennootschap kan dus geen apart eigen vermogen bezitten, terwijl de vennoten met hun privévermogen instaan voor de schulden van de vennootschap. Aangaande het bestuur zorgt het gebrek aan rechtspersoonlijkheid ervoor dat de maatschap geen rechtshandelingen kan stellen. Enkel de vennoten (die gezamenlijk optreden) of de persoon die hiertoe in de statuten (of een bijzondere lastgevingsovereenkomst) bevoegd werd gemaakt, kunnen dit.⁹⁴

Voor woonprojecten heeft dit praktische gevolgen. De verplichting om bij eenparigheid te stemmen biedt bijvoorbeeld garanties opdat een dominante meerderheid binnen de (bewoners)groep geen beslissingen zou nemen die louter hun belangen dienen, maar anderzijds zorgt dit ervoor dat het nemen van beslissingen mogelijks weinig daadkrachtig en flexibel verloopt (tenzij daarover afspraken werden gemaakt).⁹⁵

Op fiscaal vlak impliceert het ontbreken van een eigen rechtspersoonlijkheid dat de maatschap zelf niet wordt onderworpen aan de vennootschaps- of rechtspersonenbelasting. De winsten of baten die de maatschap realiseert, worden verdeeld tussen de vennoten en zijn in hoofde van elk van hen belastbaar.⁹⁶ In de praktijk lijkt deze vennootschapsvorm toch aantrekkelijk te zijn voor innovatieve woonprojecten die zoekende zijn naar de meest geschikte organisatiestructuur. Zo evolueerde de Cohousing Brugge (Stoer Huus) van een vzw naar een burgerlijke maatschap, om zich uiteindelijk te organiseren als een VME.⁹⁷

Een andere vaststelling is dat slechts een klein aandeel van de bevroegde woonprojecten zich organiseren onder de vorm van een **coöperatieve vennootschap** (CV). In het recente verleden ging ook aandacht uit naar de (beperkte) coöperatieve organisatie van innovatieve woonprojecten die samen te brengen zijn onder de noemer van het 'gemeenschappelijk wonen'.⁹⁸ De vaststelling was dat aan de wooncoöperatie een aantal fundamentele waarden (o.a. samenwerking en solidariteit) ten grondslag liggen die haar, in combinatie met een flexibel juridisch raamwerk, aantrekkelijk moeten maken om een transitie in het woonlandschap mee te helpen realiseren (bv. de nood om de beschikbare

⁹² Het onderscheid tussen een burgerlijke en commerciële maatschap is vooral van belang voor de aansprakelijkheid van de vennoten. In een commerciële maatschap zijn de vennoten hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van de maatschap, wat impliceert dat een schuldeiser om het even welke vennoot kan aanspreken voor de voldoening van zijn schuld. In een burgerlijke vennootschap zijn de vennoten slechts aansprakelijk voor een gelijk deel. Schuldeisers moeten dan iedere vennoot individueel aanspreken.

⁹³ Art. 1:5, § 1 WVV.

⁹⁴ X. (s.d.) 'De Maatschap' [WWW]. VDV Accountants: <http://www.vdvaccountants.be/data/documents/maatschap.pdf> [18/08/2018]

⁹⁵ Thion, P., 'De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten', *Tijdschrift voor Bouwrecht en Onroerend Goed* 2016, 2016, afl. 5, 378.

⁹⁶ X. (s.d.) 'De Maatschap' [WWW]. VDV Accountants: <http://www.vdvaccountants.be/data/documents/maatschap.pdf> [18/08/2018]

⁹⁷ De Rynck, F., Depauw, E. En Pauly, R., 'De commons: zelfregulerend of afhankelijk? Een analyse van arrangementen', *Oikos*, 2017, afl. 1, 29.

⁹⁸ Thion, P., 'De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten', *Tijdschrift voor Bouwrecht en Onroerend Goed* 2016, 2016, afl. 5, 374.

(woon)ruimte beter te benutten). Een bijkomende troef is dat een coöperatieve organisatievorm de klassieke (en vaak inkomengerelateerde) tegenstelling tussen huren en kopen kan overstijgen en zowel bemiddelde als financieel zwakkere huishoudens in eenzelfde woonproject kan integreren.⁹⁹ In vergelijking met andere landen hinkt België echter achterop. Zowel Frankrijk als Nederland hebben reeds - met succes - stappen gezet om aan lokaal georganiseerde wooncoöperaties een plaats toe te bedelen in het reguleringsapparaat, zodat ze op het terrein effectief een hefboom kunnen betekenen voor een emanciperend woonbeleid.¹⁰⁰

Het Belgische Wetboek van Vennootschappen (vanaf 1 mei 2019: Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen) biedt met de figuur van de coöperatieve vennootschap nochtans ook een wettelijk kader waarbinnen coöperatieve woonprojecten zich kunnen organiseren.¹⁰¹ Eigen aan de CV is een veranderlijk aantal vennoten met veranderlijke inbrengen: de hoedanigheid van aandeelhouder kan zonder statutenwijziging worden verkregen en de aandeelhouders kunnen, binnen de door de statuten bepaalde grenzen, ten laste van het vennootschapsvermogen uittreden of uit de vennootschap worden uitgesloten.¹⁰² Deze soepelheid biedt een aantrekkelijk alternatief voor de vennoot-bewoner die vrijwillig zijn participatie in de coöperatie wil beëindigen. In alle andere vennootschapsvormen moet hij een koper vinden voor zijn aandelen en desgevallend ook toestemming krijgen van zijn medevennoten, maar in het geval van een CV kan hij zijn aandelen terugnemen en dus vrijwillig uittreden. De uittredende vennoot kan dan aanspraak maken op de uitkering van de waarde van zijn aandelen.¹⁰³

Sinds de inwerkingtreding van het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en in Verenigingen, kunnen de aandeelhouders van een CV slechts voor hun inbreng worden aangesproken¹⁰⁴, terwijl er onder de vroegere regelgeving de keuze was tussen een coöperatieve met beperkte of onbeperkte aansprakelijkheid. In de praktijk kozen wooncoöperatieven veelal reeds voor de oprichting van een CV met beperkte aansprakelijkheid.¹⁰⁵ De CV moet via een notariële akte worden opgericht door minstens drie personen. Aangezien sprake is van rechtspersoonlijkheid, kan de CV een eigen vermogen bezitten, dat onder meer zal bestaan uit inbrengen van de aandeelhouders.¹⁰⁶ Ingebrachte of door de CV gekochte gronden of gebouwen behoren bijgevolg enkel aan de vennootschap toe.

Bij de oprichting zijn de (toekomstige) vennoten verplicht om in een financieel plan op te stellen waarin zij aandacht besteden aan de economische leefbaarheid van de coöperatie en aan de vraag of het door hen voorgestelde kapitaal wel toereikend is voor de bekostiging van de voorgenomen (woon)activiteit gedurende minstens twee jaar¹⁰⁷. Hierdoor is de CV vaak een meer betrouwbare kredietnemer dan bijvoorbeeld de vzw, die geen minimumkapitaal en evenmin een financieel plan kent.

De basisregel in de coöperatie is dat één aandeel recht heeft op één stem.¹⁰⁸ Wat de CV echter aantrekkelijk maakt in het raam van samenhuizen, is dat deze regel in de statuten kan worden gemoduleerd naar de noden van het project. Zo kan aan bepaalde vennoten een groter gewicht worden toegekend om de besluitvorming voldoende slagkrachtig te maken. Evengoed kunnen de deelnemers de besluitvorming (al dan niet gedeeltelijk) loskoppelen van de inbreng en bijvoorbeeld uit-

⁹⁹ *Ibid.*, 375.

¹⁰⁰ Frankrijk: de zgn. 'loi ALUR', wet nr. 2014-366 van 24 maart 2014. Nederland: 'Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting' van 17 maart 2015.

¹⁰¹ Art. 350 e.v. W. Venn.

¹⁰² Art. 6:1, §1 WVV.

¹⁰³ *Ibid.*, 381.

¹⁰⁴ Art. 6:2 WVV.

¹⁰⁵ Thion, P., 'De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten', *Tijdschrift voor Bouwrecht en Onroerend Goed* 2016, 2016, afl. 5, 380.

¹⁰⁶ Art. 2 § 2 W. Venn.

¹⁰⁷ Art. 6.5 WVV.

¹⁰⁸ Art. 6:41 WVV.

breiden naar externe organisaties die het project financieren, zonder dat men het volledige zeggenschap verliest. Tegelijk zorgt dit ervoor dat de financiële verantwoordelijkheden van de coöperatie solidair kunnen worden gedragen door de voltallige groep en niet beperkt blijven tot de individuele deelnemers afzonderlijk. Op dit punt bezit de coöperatieve een duidelijke troef tegenover de meer courante VME, waar het beslissingsrecht proportioneel verbonden is aan de gerealiseerde inbreng. Ten slotte is het via de VME vaak onmogelijk om de specifieke filosofie van het woonproject blijvend te beschermen, aangezien de individuele eigenaar in principe alle rechten heeft om zijn woning te verkopen of te verhuren aan wie hij dat wenst.¹⁰⁹

Ondanks deze juridisch-theoretische voordelen, blijkt evenwel dat slechts een klein aantal van de bevroegde wooninitiatieven zich een coöperatieve structuur aanmeet. Een mogelijke verklaring is dat het niet eenvoudig is om een krediet te bekomen voor de aankoop van aandelen in een CV. Indien de bewoners ervoor kiezen om een kapitaalsinbreng te realiseren (bv. ter waarde van een private woon-eenheid) en daarvoor een lening aangaan, zullen kredietinstellingen voldoende zekerheid verlangen. Hoewel het mogelijk is om aandelen in pand te geven, is deze techniek, in tegenstelling tot hypothecaire woonleningen voor particulieren, echter niet gereguleerd, wat een weerslag heeft op onder andere de wederbeleggingsvergoeding en de uitwinningmogelijkheden¹¹⁰. Buitenlandse voorbeelden leren bovendien dat steun vanuit de overheid of overkoepelende organisaties vaak onontbeerlijk is om financiering te verkrijgen. Dit bijvoorbeeld in de vorm van een rentesubsidie of een (staats)waarborg.¹¹¹

Aangezien de coöperanten zelf geen eigenaar zijn van hun woning (maar wel de coöperatie), mislopen zij eveneens een aantal gunstmaatregelen, zoals de woonbonus of de renovatiepremie. Indien een gezinswoning werd ingebracht in een vennootschap, kan de Vlaamse vrijstelling van erfbelasting evenmin toepassing vinden. Aansluitend komt de CV tot op vandaag niet of nauwelijks in aanmerking voor woon- of buurtgerelateerde subsidies.¹¹²

Hoewel de nadelen van de coöperatieve vennootschap zich dus vooral buiten het juridisch raamwerk situeren, rijst tot slot de vraag of de organisatiestructuur in België niet dermate ongebruikelijk is dat de zeldzaamheid ervan een struikelblok op zich vormt. Een gebrek aan kennis en vertrouwdheid met deze organisatievorm, bij zowel aspirerende samenhuizers, adviesverleners, kredietgevers als overheden in het woonlandschap, kunnen een rem betekenen om de CV als een volwaardige optie op de kaart te zetten.¹¹³

1.2 De vereniging van mede-eigenaars (VME)

Uit de enquête blijkt dat de 'klassieke' VME voor vele woonprojecten de structuur vormt waarmee zij hun woonproject beheren. Voor nieuwe wooninitiatieven is dit echter niet altijd een passend kader: het beslissingsrecht is proportioneel aan de inbreng van de eigenaars, huurders kunnen niet participeren aan de besluitvorming, voor kleinere projecten gaat het om een relatief zware structuur, enzovoort.¹¹⁴

¹⁰⁹ Thion, P., 'De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten', *Tijdschrift voor Bouwrecht en Onroerend Goed* 2016, 2016, afl. 5, 386.

¹¹⁰ Een mogelijk alternatief is dat niet de coöperanten maar de coöperatie zelf een lening aangaat om woningen te bouwen of aan te kopen. Voor zover de beleenbaarheid beperkt is, zullen coöperanten echter nog steeds een inbreng in de coöperatie moeten doen, waarvoor zij over financiële middelen moeten kunnen beschikken.

¹¹¹ Ook tweede- en derdegraadscoöperaties kunnen soelaas brengen. *Ibid.*, 382.

¹¹² Thion, P., 'De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten', *Tijdschrift voor Bouwrecht en Onroerend Goed* 2016, 2016, afl. 5, 383.

¹¹³ *Ibid.*, 394.

¹¹⁴ Zie bv.: Vermeir, D., Carette, N., Hubeau, B. en Swennen, F., 'Flexibel en betaalbaar wonen. Nood aan een woon-shift?' in *De sleutel past niet meer op elke deur*, Luyten, D., Emmery, K., Pasteels, I., en Geldof, D. (eds.), Antwerpen-Apeldoorn, Garant, 2015, 163-164.

Het stroeve karakter van deze structuur hangt ook samen met de wettelijk vereiste meerderheden opdat de VME rechtsgeldig beslissingen kan nemen.¹¹⁵ De impact hiervan op de praktijk is niet gering. Een belangrijk deel van de bestaande appartementsgebouwen is bijvoorbeeld verouderd zijn en zullen moeten worden vernieuwd of aangepast aan de normen inzake woningkwaliteit. Bovendien zit het aandeel appartementen op het totaal aantal wooneenheden in de lift.¹¹⁶

De wetgever heeft deze problematiek erkend en met een recente hervorming (inwerkingtreding: 1 januari 2019) van de VME een soepeler orgaan gemaakt.¹¹⁷ De krachtlijnen van deze hervorming kunnen als volgt worden geschetst¹¹⁸:

- De werking van de VME (en haar organen) werd meer flexibel, onder meer door de vereiste meerderheden in de algemene vergadering te versoepelen. De gekwalificeerde meerderheden zijn verlaagd van een 3/4^e naar een 2/3^e meerderheid. Werken aan gemeenschappelijke delen, vallen eveneens onder dit regime en krijgen zelfs een bijkomende uitzondering aangemeten, waardoor een volstreekte meerderheid volstaat voor wettelijk opgelegde werken (zoals de aanpassing van liftinstallaties of werken in functie van de conformiteit met de minimale kwaliteitsnormen uit de Vlaamse Wooncode).
- Er werd een nieuwe figuur ingevoerd, de zogenaamde 'voorlopige bewindvoerder'. Gebouwen die worden geconfronteerd met een geblokkeerde besluitvorming, kunnen uit de impasse geraken doordat de bewindvoerder zich in de plaats van de algemene vergadering kan stellen.
- Voor de totale heropbouw van het gebouw is er afstand gedaan van de eenparigheidsvereiste, teneinde een oplossing te bieden aan de talrijke gebouwen waarin deze voorwaarde leidde tot een immobilisatie van de besluitvorming en bijgevolg een achteruitgaande veiligheid en hygiëne.
- De efficiëntie van de VME werd geoptimaliseerd. Zo wordt de wettelijk verplichte inhoud van de statuten afgeslankt om tot een verhoogde stabiliteit te komen. Op deze manier zal niet elke wetswijziging nog een aanpassing van de statuten vereisen, terwijl eveneens minder beslissingen van de algemene vergadering hiertoe aanleiding zullen geven. Het verwachte resultaat is dat de mede-eigenaars op deze manier meer zullen stemmen op basis van de inhoud van de voorliggende maatregel.
- Er is een zekere 'herbalancering' binnen de mede-eigendom, met (in beperkte mate) een stap in de richting van het principe 'de betaler beslist'. Bepaalde mede-eigenaars kunnen voortaan beschikken over het exclusief beslissingsrecht van een gemeenschappelijk deel indien zij daar exclusief de lasten van dragen. Mede-eigenaars kunnen zo bijvoorbeeld op eigen kosten een elektrische laadpaal installeren in of op gemene delen.
- De eigenaar die zijn appartement verhuurt, moet voortaan de huurder op de hoogte brengen van de beslissingen getroffen door de algemene vergadering.
- De vernieuwde appartementswet zet in op een verhoogde rechtszekerheid in hoofde van de mede-eigenaars. Zo is er een nadere kwalificatie van de exclusieve gebruiksrechten in de statuten en worden de bepalingen omtrent het statuut van feitelijke deelverenigingen van mede-eigenaars opgeheven. Eveneens werd geremedieerd aan de heersende procedurele onzekerheid met betrekking tot de vordering tot wijziging van de bijdrage in de lasten en aandelen.

De impact van deze wijzigingen aan het appartementsrecht op nieuwe wooninitiatieven, die nu reeds vaak gebruik maakten van de VME, zal in de toekomst moeten blijken. Op het moment dat de bevraging werd afgenomen was nog de oude regelgeving van toepassing. Door de optimalisering van het

¹¹⁵ Art. 577-7 e.v. BW bepalen in dit kader de vereiste meerderheden binnen de algemene vergadering.

¹¹⁶ Heylen, K. & Vanderstraeten, L., *Wonen in Vlaanderen anno 2018*, Leuven, Steunpunt Wonen, 21 en Clabots, A., *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2008, 7.

¹¹⁷ Wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en houdende wijziging van het Gerechtelijk Wetboek met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, BS 2 juli 2018.

¹¹⁸ Zie o.m.: Carette, N. & Sagaert, V. (eds), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 289 p. en Timmermans, R., 'De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wending voor het notariaat', *T.Not.* 2018, 560-620.

besluitvormingsproces, de verhoogde rechtszekerheid en de beoogde stabiliteit van de organisatie-structuur, zal het aantal toepassingen van de VME-constructie mogelijk nog toenemen.

1.3 De rechtsfiguren erfpacht en opstal

Een andere vaststelling (uit de bevraging) is dat nieuwe wooninitiatieven vandaag de dag slechts in beperkte mate een beroep doen op erfpacht- en opstalformules om hun wooninitiatief te realiseren.

Centraal bij deze constructies staan het tijdelijke karakter van het recht dat men verwerft, net als de mogelijke afsplitsing van de eigendom van de grond en van de woning. In een context van stijgende grond- en woningprijzen is dit interessant om doelstellingen van het woonbeleid te realiseren¹¹⁹. Daarnaast kunnen dergelijke constructies ook andere strategische beleidsdoelstellingen helpen verwezenlijken, zoals het voeren van een actief grond- en pandenbeleid of het herbestemmen van bestaande gebouwen.¹²⁰

Het **recht van opstal** is het tijdelijk zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen op andermans grond te hebben.¹²¹ Het recht van opstal brengt dus een tijdelijke 'horizontale splitsing' teweeg tussen het eigendomsrecht op de grond en dat op de opstallen (zoals woningen). Het **recht van erfpacht** is het tijdelijk zakelijk recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed dat aan een ander toebehoort, onder verplichting om de eigenaar een jaarlijkse vergoeding in geld of in natura te betalen.¹²² Een erfpacht is eveneens tijdelijk en kan betrekking hebben op alleen grond, alleen op gebouwen of op gebouwen en grond. Wanneer een erfpacht wordt toegestaan op de grond en de erfpachter zelf gebouwen opricht, dan zullen de opgerichte gebouwen tijdelijk in eigendom toebehoren aan de erfpachter en niet aan de grondeigenaar. Beide constructies laten bijgevolg toe dat een bewoner eigenaar wordt van een woning, zonder dat hij de onderliggende grond moet aankopen.

Erfpacht en opstal bieden een grote autonomie aan de contracterende partijen: ze zijn in grote mate aanpasbaar in functie van de concrete behoefte. De mogelijkheid voor de erfpachter of opstalhouder om een verhuring van de woning toe te staan aan een derde, kan bijvoorbeeld contractueel worden gemoduleerd of zelfs volledig worden uitgesloten, terwijl evenzeer zou kunnen bepaald worden dat het onroerend goed in kwestie enkel mag bestemd worden voor bewoning.¹²³ Ook verschaffen het recht van opstal en het recht van erfpacht het voordeel dat ze kunnen worden vererfd, net zoals dat ze alle kenmerken vertonen van zakelijke rechten, waaronder de mogelijkheid tot het vestigen van een hypotheek.¹²⁴

Wat het versterken van de betaalbaarheid betreft, ligt het nut van het opstal- en erfpachtrecht in de afsplitsing van de eigendom van de grond en van de gebouwen. Voor het gebruik van de grond zal namelijk slechts een periodieke of beperkte eenmalige vergoeding worden betaald, waardoor de initiële investeringskost voor de bewoner lager zal zijn. De eigenaar van de grond kan wel een marktconforme vergoeding vragen, maar doordat hij de grond op langere termijn in eigendom behoudt, zal deze vergoeding lager zijn dan bij een eigendomsverwerving. Daarnaast kunnen erfpacht en opstal ook

¹¹⁹ Zie bv. Beleidsnota Wonen 2014-2019.

¹²⁰ Vermeir, D., Carette, N., Hubeau, B. en Swennen, F., 'Flexibel en betaalbaar wonen. Nood aan een woon-shift?' in *De sleutel past niet meer op elke deur*, Luyten, D., Emmery, K., Pasteels, I., en Geldof, D. (eds.), Antwerpen-Apeldoorn, Garant, 2015, 159.

¹²¹ Art. 1 Opstalwet

¹²² Art. 1, eerste lid Erfpachtwet

¹²³ Vermeir, D., Carette, N., Hubeau, B. en Swennen, F., 'Flexibel en betaalbaar wonen. Nood aan een woon-shift?' in *De sleutel past niet meer op elke deur*, Luyten, D., Emmery, K., Pasteels, I., en Geldof, D. (eds.), Antwerpen-Apeldoorn, Garant, 2015, 159.

¹²⁴ Vermeir, D., Carette, N., Hubeau, B. en Swennen, F., 'Flexibel en betaalbaar wonen. Nood aan een woon-shift?' in *De sleutel past niet meer op elke deur*, Luyten, D., Emmery, K., Pasteels, I., en Geldof, D. (eds.), Antwerpen-Apeldoorn, Garant, 2015, 159.

net de mogelijkheid geven om alvast eigenaar te worden van de woning en de aankoop van de grond uit te stellen tot een later tijdstip.

Verder kan worden aangehaald dat de transactiekosten bij het vestigen van een erfpachtrecht of een recht van opstal doorgaans lager zullen zijn dan bij de koop. De registratierechten bedragen immers slechts 2% van het totaal van de vergoedingen die worden betaald aan de eigenaar, terwijl bij de aankoop in het Vlaamse Gewest een registratierecht van 7% of 10% verschuldigd is op de overeengekomen verkoopprijs. In vergelijking met de huur is de opzegbaarheid dan weer beperkter en geniet de bewoner dus meer woonzekerheid.¹²⁵

Ondanks deze voordelen kennen erfpacht en opstal echter ook nadelen, die het geringe gebruik ervan binnen de context van het wonen kunnen helpen verklaren. Ten eerste zijn er, in vergelijking met huurovereenkomsten, hogere transactiekosten. Zo verloopt de registratie van woninghuurovereenkomsten sinds 2007 gratis en gaat de overdracht van onroerende zakelijke rechten, zoals het recht van erfpacht en het opstalrecht, gepaard met een geschreven publiciteit, namelijk de overschrijving van de vestigingsakte op het hypotheekkantoor. Nadelig is dan dat de overschrijving een authentieke akte vereist en bijkomende (notaris)kosten met zich meebrengt.¹²⁶

Daarnaast rijst de vraag of financiële instellingen bereid zijn om een woonlening af te sluiten met diegene die over een erfpacht- of opstalrecht beschikt. De hypotheek die door de erfpachter of opstalhouder wordt gevestigd, zal immers verdwijnen of van voorwerp veranderen wanneer het erfpacht of de opstal wordt beëindigd.

Bovendien is de wilsvrijheid van de partijen op een aantal belangrijke punten wel degelijk beperkt. Wat de regeling inzake duur en opzegging betreft, lijkt het bijvoorbeeld problematisch dat het erfpachtrecht en het recht van opstal gebonden zijn aan een maximale termijn. Voor erfpacht is er eveneens sprake van een minimumtermijn. Concreet moet een erfpachtrecht minimaal 27 jaar duren en kan het maximaal voor 99 jaar worden gevestigd¹²⁷, terwijl een recht van opstal slechts voor een termijn van 50 jaar¹²⁸ kan worden toegestaan.¹²⁹ ¹³⁰ Hernieuwingsclausules boven de maximale termijn zijn nietig en de mogelijkheid om erfpachten op te zeggen binnen de minimale periode van 27 jaar is aan discussie onderhevig. In tegenstelling tot de klassieke koopwoning heeft ten slotte ook de eigenaar nog steeds rechten op de woning of de grond. Volgens sommige auteurs zal de eigenaar bijvoorbeeld toestemming moeten geven aan de erfpacht- of opstalhouder om het pand te verkopen.¹³¹ ¹³²

1.4 Huurcontracten

In de enquête werden initiatiefnemers van innovatieve wooninitiatieven bevraagd naar het afzonderlijk dan wel gezamenlijk karakter van het huurcontract. De aanleiding daartoe waren gerapporteerde moeilijkheden inzake gezamenlijk huren in onder meer samenhuisprojecten.¹³³

¹²⁵ *Ibid*, 160.

¹²⁶ Art. 1 en 2 hypotheekwet.

¹²⁷ In een wetsontwerp voor Boek III van het Burgerlijk Wetboek is de beleidsintentie duidelijk gemaakt om de minimumtermijn te verlagen tot 15 jaar. In de volgende legislatuur zal duidelijk worden of deze wijziging effectief wordt doorgevoerd.

¹²⁸ Hetzelfde wetsontwerp bepaalt dat deze termijn naar maximum 99 jaar zal worden opgetrokken.

¹²⁹ Art. 2 erfpachtwet.

¹³⁰ Art. 4 opstalwet.

¹³¹ Art. 4 §1 Woninghuurwet.

¹³² Vermeir, D., Carette, N., Hubeau, B. en Swennen, F., 'Flexibel en betaalbaar wonen. Nood aan een woon-shift?' in *De sleutel past niet meer op elke deur*, Luyten, D., Emmery, K., Pasteels, I., en Geldof, D. (eds.), Antwerpen-Apeldoorn, Garant, 2015, 161.

¹³³ Jonckheere, L. & Kums, R. (2007/06) 'Knelpuntennota i.v.m. samenhuizen' [WWW]. Samenhuizen vzw: <https://www.samenhuizen.be/knelpuntennota-ivm-samenhuizen> [12-09-2018]

De vaststelling was dat eigenaars eerder bereid zouden zijn om huurcontracten af te sluiten met één bewoner-aansprakelijke, die fungeert als aanspreekpunt en de volle verantwoordelijkheid draagt voor het nakomen van de huurdersverplichtingen ten opzichte van de verhuurder.

Naast deze laatste formule, is een mogelijk alternatief dat alle (of meerdere) samenhuizers de huurovereenkomst gezamenlijk ondertekenen. Bij een dergelijke gezamenlijke huurovereenkomst beschikt elke huurder over een afzonderlijk en persoonlijk recht op het genot en het gebruik van het gehuurde goed.¹³⁴ Voor wat de huurdersverplichtingen betreft, waaronder in het bijzonder de betaling van de huurprijs, is er dan sprake van een 'deelbare verbintenis', waarbij elk van de ondertekenaars principieel slechts voor zijn aandeel in de huur kan worden aangesproken.^{135 136} Niets staat de partijen echter in de weg om hoofdelijkheid te bedingen, waardoor de verhuurder iedere medehuurder voor het geheel kan aanspreken.¹³⁷

Het afsluiten van een gezamenlijke huurovereenkomst ging onder het federale woninghuurrecht evenwel gepaard met heel wat rechtsonzekerheid. Het concept 'medehuur' bestond namelijk niet in het huurrecht. Daardoor was er vooral onduidelijkheid over het lot van de huurovereenkomst en de gevolgen voor de resterende medehuurders wanneer één van hen het goed wenst te verlaten. Bij een gezamenlijke huurovereenkomst konden de verhuurder en de medehuurders toestemmen met elke wijziging aan de huurovereenkomst. Maar wat als er één medehuurder of de verhuurder niet instemde? De rechtspraak en de rechtsleer waren hierover verdeeld.¹³⁸

Een derde mogelijkheid om het samenhuizen te structureren via een huurovereenkomst, is dat elke samenhuizer via een afzonderlijk huurcontract autonoom verbonden is met de verhuurder. Dit brengt voordelen met zich mee, omdat men in principe elk beschikt over een afzonderlijke opzegtermijn, huurwaarborg, plaatsbeschrijving, enzovoort. Het vertrek van één huurder heeft dan over het algemeen weinig implicaties voor de andere samenhuizers. Het is in principe de verhuurder die op zoek zal gaan naar een nieuwe huurder.¹³⁹ Deze voordelen, gekoppeld aan een wettelijk kader voor contractuele medehuur dat lange tijd afwezig was, kunnen de dominantie van het afzonderlijke huurcontract in hoofde van de bevraagde wooninitiatieven helpen verklaren, al kan het type woonvorm (zoals co-wonen, waarbij geen leefruimtes worden gedeeld maar bijvoorbeeld wel een tuin) hierbij mogelijk ook een rol spelen.

Opnieuw is het regelgevend kader echter recent gewijzigd. Met ingang van 1 januari 2019 voorziet het Vlaams Woninghuurdecreet in een stelsel van medehuur, met hierbij twee te onderscheiden subregimes. Het gaat om een regeling voor geïnstitutionaliseerde partnerrelaties (huwelijk en wettelijke samenwoning) en een regeling voor contractuele medehuur, waarop feitelijke samenwonenden (al dan niet partners) een beroep kunnen doen. Zo is er onder meer voorzien in een decretale hoofdelijkheid; een mogelijkheid om - onder bepaalde voorwaarden - tot het huurcontract toe te treden; net als in een recht voor elk van de medehuurders om de huurovereenkomst (alleen) voor zich op te zeggen.¹⁴⁰ Het Vlaams Woninghuurdecreet werkte met andere woorden een regeling uit die wil tegemoet komen aan verschillende knelpunten waarmee samenhuizers onder het federale woninghuurrecht werden

¹³⁴ Delcourt, B., 'La colocation en pratique', in N. Bernard, *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, Brugge, La Charte, 2012, (21) 23.

¹³⁵ Vermeir, D. & Hubeau, B., 'Huur, medehuur en feitelijke samenwoning. Toepassing in de rechtspraak en aanbevelingen voor de (Vlaamse?) regelgever', *NjW* 2017, afl. 354, 2-10 en Hoeckx, N., 'Knelpunten verhuur van studentenkamers, vakantiewoningen, tweede verblijven en gemeubelde appartementen op korte termijn' in A-L. Verbeke en P. Brulez, *Knelpunten Huurrecht – Tien perspectieven*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 326.

¹³⁶ Onderling kunnen de samenhuizers dan een verdeling van de huurprijs afspreken, onder meer afhankelijk van de oppervlakte van de ruimtes die individueel worden aangewend.

¹³⁷ Hoofdelijkheid wordt niet vermoed, maar dient uitdrukkelijk in de overeenkomst te worden opgenomen (art. 1202 BW).

¹³⁸ Vermeir, D. & Hubeau, B., 'Huur, medehuur en feitelijke samenwoning. Toepassing in de rechtspraak en aanbevelingen voor de (Vlaamse?) regelgever', *NjW* 2017, afl. 354, 2-10.

¹³⁹ *Ibid*, 78.

¹⁴⁰ Art. 52 Vlaams Woninghuurdecreet.

geconfronteerd. Aangezien de bevraging dateert voor de inwerkingtreding van het decreet, valt het af te wachten in welke mate samenwonzende huurders van de decretale regeling gebruik zullen maken.

1.5 Relevante financiële instrumenten

Ook het financiële luik van de bevraging heeft nood aan een korte toelichting. We schetsen hieronder overheidsmaatregelen die een invloed hebben op het kostenplaatje van de nieuwe initiatieven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de sociale lening, premies en fiscale maatregelen.

1.5.1 Sociale lening

Sociale leningen worden aangeboden door het Vlaamse Woningfonds en door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). De Vlaamse overheid ondersteunt de kredieten verleend door deze instanties door middel van een subsidie, waardoor de rentevoet een stuk onder die van de banken terechtkomt.¹⁴¹ Sinds 1 januari 2014 gelden dezelfde voorwaarden bij zowel het Vlaamse Woningfonds als de VMSW. De basisregels voor het toekennen van deze leningen zijn uitgewerkt in het eengemaakt leningenbesluit, dat van toepassing is vanaf 1 september 2019.

Van belang is dat sociale woonkrediet worden toegekend aan gezinnen en alleenstaanden met een reglementair begrensd inkomen voor:

1. De aankoop of het behoud van een woning of appartement, eventueel gecombineerd met werken;
2. Werken aan een woning of appartement.

Samengevat komen de voorwaarden voor deze sociale kredieten neer op:

- Inkomensvoorwaarden: het belastbaar inkomen van de personenbelasting mag principieel niet lager zijn dan 9 546 euro en vastgestelde maximumgrenzen niet overschrijden. Het maximaal toegelaten belastbaar inkomen wordt vastgesteld op basis van de gezinssamenstelling en de ligging van de woning of het appartement.
- Voorwaarden waaraan de woning of het appartement moet voldoen: het onroerend goed moet gelegen zijn in het Vlaams Gewest, hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning en beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Bovendien moet de woning de ganse duur van het krediet door ontleners bewoond worden en mag het niet verhuurd worden.
- Voorwaarden betreffende de verkoopwaarde: deze dient onder bepaalde grenzen te blijven, afhankelijk van het aantal personen ten laste, de ligging en de aankoop van het goed onder het BTW-stelsel.
- Voorwaarden betreffende de verkoopprijs (excl. BTW) van een sociale koopwoning: deze moet onder bepaalde grenzen blijven, afhankelijk van de ligging en het aantal personen ten laste.
- Eigendomsvoorwaarde: bij de ondertekening van de kredietakte mag de begunstigde geen volledige of gedeeltelijke volle eigendom of volledig vruchtgebruik bezitten van een bouwgrond of een andere woning.
- Solvabiliteitsvoorwaarde: de maandelijkse inkomsten van de begunstigden moeten voldoende hoog zijn om na het afbetalen van alle schulden te voldoen aan de normale gezinsbehoeften.
- Algemene voorwaarden: Een minimum aan eigen middelen is steeds noodzakelijk. De notariskosten kunnen niet mee worden geleend.¹⁴²

Het is mogelijk om een woning in erfpacht te belenen. Wanneer een overheid of een door de overheid aangestuurd orgaan erfpacht geeft op een grond waarop een sociale koopwoning is gebouwd, dan kan

¹⁴¹ Door de huidige lage markttrentes is dit weliswaar niet het geval.

¹⁴² X. (s.d.) 'Een sociaal krediet: de voorwaarden' [WWW]. Vlaams Woningfonds:
<http://www.vlaamswoningfonds.be/lenen/een-sociale-lening-de-voorwaarden> [19/09/2018]

de VMSW daarvoor een Vlaamse Woonlening geven. De voorwaarden om te kunnen lenen onder een erfpachtconstructie zijn de volgende¹⁴³:

- Het moet gaan om een sociale koopwoning die verkocht wordt, waarbij de grond in erfpacht gegeven wordt. Alleen een erfpacht op de grond is beleenbaar. Een erfpacht op de woning zelf niet.
- Men kan de canon belenen die bij aanvang betaald moet worden voor de erfpacht. Een eenmalige canon kunt u volledig belenen; bij een in de tijd gespreide canon kunt u alleen de eerste betaling belenen.
- De duurtijd van de lening is maximaal twee derden van de duurtijd van de erfpachtovereenkomst. Leningen kunnen een duurtijd hebben tot 30 jaar, afhankelijk van de solvabiliteit van de ontlenaar. Het is dus aangewezen om de erfpacht minstens 45 jaar te laten duren.
- In een mogelijke aankoopoptie in de erfpachtovereenkomst moet staan dat deze ten vroegste 10 jaar na de datum van de overeenkomst gelicht mag worden.

1.5.2 Subsidies en premies

1.5.2.1 Steunmaatregelen onroerend erfgoed

In de zorg om onroerend erfgoed kunnen initiatiefnemers van innovatieve woonprojecten in aanmerking komen voor premies en subsidies. Het gaat om specifieke projectsubsidies of subsidies op basis van beheerovereenkomsten. Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet twee modules voor projectsubsidies: een module 'onderzoek' en een module 'educatie en publiekswerking'. Deze modules werken volgens het principe van (jaarlijkse) projectoproepen, met eigen criteria.¹⁴⁴

Het premiestelsel kreeg een nieuwe procedure aangemeten in 2015. Wooninitiatieven kunnen in dit kader rekenen op een veelheid aan mogelijke financiële incentives¹⁴⁵:

- Een erfgoedlening kan worden bekomen voor de restauratie, renovatie of herbesteding van onroerend erfgoed. Deze lening heeft een lage interestvoet en kan worden gebruikt voor werken aan beschermd onroerend erfgoed of aan gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De lening is niet bedoeld voor de aankoop van een onroerend goed. Zowel ondernemers (investeringskrediet) als particulieren (consumentenkrediet) kunnen een erfgoedlening bekomen.
- Een erfgoedpremie kan worden toegekend voor maatregelen, werken of diensten die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van erfgoedkenmerken en -elementen van beschermd onroerend erfgoed. Twee procedures werden hiervoor ontwikkeld: een standaardprocedure (max. 25 000 euro) en een bijzondere procedure waarbij ook hogere bedragen in aanmerking worden genomen. Het Onroerenderfgoedbesluit omschrijft de voorwaarden van beide trajecten.¹⁴⁶
- Een onderzoekspremie moedigt onderzoek aan naar beschermde goederen of goederen gelegen in erfgoedlandschap. Zo kan men een premie ontvangen voor een energieaudit van een beschermd monument, voor een bestemmings- of herbestedingsonderzoek of voor de opmaak van een beheersplan.
- Vermindering verkooprecht en schenkbelasting: de aankoop van een beschermd monument of het verwerven van een beschermd monument via schenking kan in aanmerking komen voor een vermindering van de verkooprechten of de schenkbelasting die moet worden betaald. Dit op voorwaarde dat het financiële voordeel wordt geïnvesteerd in het beschermde goed.

¹⁴³ VMSW, <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-professioneel/Financieren-van-sociaal-wonen/Koopwoningen>.

¹⁴⁴ X. (s.d.) 'Subsidies Onroerend Erfgoed' [WWW]. Agentschap Onroerend Erfgoed: <https://www.onroerenderfgoed.be/nl/subsidies/> [19/09/2018]

¹⁴⁵ X. (s.d.) 'Premies Onroerend Erfgoed' [WWW]. Agentschap Onroerend Erfgoed: <https://www.onroerenderfgoed.be/nl/premies/> [19/09/2018]

¹⁴⁶ Onroerenderfgoedbesluit, hoofdstuk 11, afdeling 2, onderafdelingen 8 en 9.

- Vermindering personenbelasting: wanneer je als eigenaar investeert in de restauratie en het onderhoud van beschermd onroerend erfgoed, kunnen de uitgaven voor uitgevoerde werken in aanmerking komen voor belastingvermindering.

1.5.2.2 Steunmaatregelen inzake energie

Particulieren die investeren in energiebesparing worden ondersteund door de federale en Vlaamse overheid, maar eveneens door de gemeente- en provinciebesturen. Ook de netbeheerders worden door de Vlaamse overheid verplicht om premies toe te kennen.

Premies van netbeheerders worden opgedeeld in premies voor bestaande woningen en appartementen en premies voor nieuwbouwwoningen en -appartementen. Voor bestaande panden kunnen volgende premies voor losse investeringen worden aangeduid:

- Dak-, zoldervloer-, muur-, kelder of vloerisolatie;
- Hoogrendementsbeglazing;
- Plaatsing warmtepomp (of warmtepompboiler voor productie sanitair warm water);
- Plaatsing zonneboiler voor productie sanitair warm water.

In dit kader kan worden aangegeven dat een totaalrenovatiebonus wordt toegekend aan zij die minstens drie investeringen uitvoeren in een periode van vijf jaar. Voor nieuwbouw wordt een globale E-peilpremie gegeven, doch is deze afgeschaft voor nieuwbouwwoningen en appartementen met een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vanaf 2017.¹⁴⁷

De Vlaamse overheid verleent dan weer belastingvermindering voor dakisolatie, alsook kortingen op de onroerende voorheffing voor nieuwbouwwoningen met een verlaagd E-peil en voor ingrijpende energetische renovaties. Ook kunnen registratie- en schenkingsrechten worden ingekort bij energetische renovaties.¹⁴⁸

De federale overheid verleent ten slotte een belastingvermindering voor lage energie-, passief en nulenergiewoningen.¹⁴⁹

1.5.2.3 Renovatie- en verbouwingspremies

Op Vlaams niveau is de Vlaamse renovatiepremie sinds 1 januari 2019 vereenvoudigd: de verbeteringspremie en renovatiepremie werden in één premie gegoten. Er kan nu nog voor vier types van renovaties een premie aangevraagd worden, namelijk voor het dak; buitenschrijnwerk; de bouwschil; en technische installaties.

Hierbij kan telkens 20% van de factuur terugbetaald worden, met een maximum van 2 500 euro per categorie. In totaal kan men dus een premie van maximaal 10 000 euro opstrijken. Gezinnen met een lager inkomen krijgen 30% van hun factuur gesubsidieerd met een maximum van 3 333 euro per categorie. Bij alle aanvragen mogen de facturen twee jaar oud zijn.

Daarnaast bestaan er premies voor specifieke renovatiewerken, die onder voorwaarden kunnen worden gecumuleerd. Zo geeft de Vlaamse overheid premies voor:

- Sanitair;
- Ramen (glas en schrijnwerk);
- Elektriciteit;
- Verwarming;

¹⁴⁷ X. (s.d.) 'Premies via netbeheerders in 2019' [WWW]. Vlaamse Overheid: <https://www.energiesparen.be/premies-via-uw-netbeheerder-in-2019> [19/09/2018]

¹⁴⁸ X. (s.d.) 'Ondersteuning door de Vlaamse overheid' [WWW]. Vlaamse Overheid: <https://www.energiesparen.be/premies-via-uw-netbeheerder-in-2019> [19/09/2018]

¹⁴⁹ X. (s.d.) 'Ondersteuning door de federale overheid' [WWW]. Vlaamse Overheid: <https://www.energiesparen.be/premies-via-uw-netbeheerder-in-2019> [19/09/2018]

- Muur- en vloerisolatie;
- Dakisolatie;
- Zonneboiler;
- Warmtepomp of warmtepompboiler;¹⁵⁰
- Slooppremies.

1.5.2.4 Huursubsidies- en premies

De Vlaamse overheid biedt zowel een premie als een subsidie als tegemoetkomingen in de huur. Hoewel beide tegemoetkomingen een financiële steun bieden aan wie met een beperkt inkomen een woning huurt op de private huurmarkt, is er wel een verschil tussen beide.

De huursubsidie kan alleen verkregen worden als men verhuist van een niet-conforme woning naar een conforme woning. Daarnaast moet men ook voldoen aan de voorwaarden voor de huursubsidie.¹⁵¹ Deze zijn de volgende:

- Men verhuist van een onbewoonbare, ongeschikte of overbewoonde woning naar een geschikte woning, of van een woning die onaangepast is aan de leeftijd of handicap naar een aangepaste woning, of naar een woning van een sociaal verhuurkantoor, of men was dakloos en verhuist naar een geschikte woning;
- Men heeft geen woning of perceel bestemd voor woningbouw in eigendom of vruchtgebruik;
- Het gezinsinkomen is niet hoger dan een bepaald maximum;
- De huurprijs van de huurwoning is niet hoger dan een bepaald maximum;

De huurpremie kan men verkrijgen als men vier jaar op de wachtlijst staat voor een sociale woning en aan volgende voorwaarden voldoet:

- Men huurt een private woning als hoofdverblijfplaats in het Vlaamse Gewest en beschikt over een huurcontract;
- De woning die men huurt moet conform zijn, en voldoet dus aan alle kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode;
- De woning kan zowel een kamer zijn als een zelfstandige woning. Een zelfstandige woning beschikt over een eigen keuken, wc en badkamer;
- Het domicilieadres in het Rijksregister is het adres van de huurwoning
- Het gezamenlijk jaarinkomen is niet hoger dan een bepaald maximum;
- De huurprijs is niet hoger dan een bepaald maximum.¹⁵²

1.5.2.5 Gemeentelijke premies

Sommige gemeenten geven een subsidie voor bijvoorbeeld bijkomende dakisolatie of de aanleg van een groendak. Een groendak komt eveneens in aanmerking voor de hoger aangehaalde renovatiepremie, maar dan enkel de draagstructuur en de waterdichte bedekking.¹⁵³

1.5.3 Fiscale maatregelen

1.5.3.1 Het verlaagde BTW-tarief voor afbraak en heropbouw en de renovatiefiscaliteit

Sinds 1 januari 2007 kunnen de afbraak van een gebouw en de daaropvolgende de daaropvolgende heropbouw van een privéwoning, gelegen in één van de 32 daartoe aangeduide (centrum)stedelijke

¹⁵⁰ X. (s.d.) 'Renovatie en verbouwingswerken' [WWW]. Vlaamse Overheid: <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-voor-renovatie> [19/09/2018]

¹⁵¹ Wonen Vlaanderen, <https://www.wonenvlaanderen.be/huren/premies-voor-het-huren-van-een-woning>.

¹⁵² Wonen Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/de-vlaamse-huursubsidie>.

¹⁵³ X. (s.d.) 'Groendak' [WWW]. Vlaamse Overheid: <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/groendak> [19/09/2018]

gebieden, genieten van een verlaagd btw-tarief van 6%. De maatregel werd ingegeven door de wens om verloedering van stedelijke gebieden tegen te gaan, met name door leegstand en onbewoonbaarheid van het bestaande woningpatrimonium terug te dringen. Volgende voorwaarden moeten vervuld zijn:

- De afbraak gaat gepaard met de wederopbouw en ze vormen samen één handeling.
- Het gebouw wordt na de uitvoering van de werken uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt als privéwoning.
- De privéwoning is gelegen in volgende steden (Vlaanderen): Aalst, Antwerpen, Brugge, Dendermonde, Gent, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare en Sint-Niklaas.

Van belang is dat alleen de bouwheer, zijnde diegene die het gebouw laat afbreken én heropbouwen, zich kan beroepen op het voordeel van het verlaagd btw-tarief. Er moet daarbij geen enkel onderscheid gemaakt worden naargelang de bouwheer een beroepsoprichter of particulier is. Wil de bouwheer genieten van het verlaagde tarief, dient hij een verklaring in bij het btw-controlekantoor van het ambtsgebied waarin het gebouw gelegen is.¹⁵⁴

De renovatiefiscaliteit maakt het ook mogelijk om welbepaalde renovatie- en/of herstellingswerken uit te voeren tegen 6% BTW. De voorwaarden om van deze maatregel te genieten zijn:

- De woning dient ouder te zijn dan 10 jaar.
- De woning dient uitsluitend als privéwoning, of slechts een bijkomstig gedeelte ervan dient om een beroep uit te oefenen.
- De werken worden rechtstreeks aan de eindgebruiker (eigenaar of huurder) gefactureerd.¹⁵⁵

1.5.3.2 Woonbonus

Vanaf 1 januari 2016 wordt de Vlaamse woonbonus omgevormd tot de geïntegreerde woonbonus. Het belastingvoordeel van de Vlaamse woonbonus werd hierbij gevoelig ingeperkt. Voor leningen die uiterlijk op 31 december 2014 werden afgesloten, wijzigt er niets aan de Vlaamse woonbonus, maar de grensbedragen worden niet meer geïndexeerd. De geïntegreerde woonbonus is van toepassing op hypothecaire leningsovereenkomsten.

Om voor de geïntegreerde woonbonus in aanmerking te komen, moet er aan volgende voorwaarden voldaan zijn:

- De lening is aangegaan vanaf 1 januari 2016 (indien de lening daarvoor is aangegaan geldt de oude regeling van de Vlaamse woonbonus);
- De lening is bedoeld om een woning gelegen in de Europese Economische Ruimte te verwerven of te behouden die tevens zal dienen als eigen woning;
- De lening is gewaarborgd door een hypothecaire inschrijving;
- De lening is aangegaan bij een instelling die gevestigd is in de Europese Economische Ruimte;
- De lening is aangegaan voor een looptijd van minstens 10 jaar.

De draagwijdte van 'het verwerven van een woning' zou bediscussieerd kunnen worden, meer bepaald of een beperkt zakelijk recht beschouwd kan worden als een verwerving. Het is echter niet van belang of de belastingplichtige de woning betreft als eigenaar, erfpachter, opstalhouder, vruchtgebruiker of houder van een ander zakelijk recht. Dit wordt overigens bevestigd in een circulaire over de Vlaamse woonfiscaliteit, welke duidelijk maakt dat deze beperkt zakelijke rechten voor de toekenning van de woonbonus op dezelfde lijn getrokken worden als volle eigenaars.¹⁵⁶

¹⁵⁴ Art. 56 Programmawet van 27 december 2006, B.S. 28-12-2006.

¹⁵⁵ Rubrieken XXXI en XXXVIII van het KB nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en diensten bij die tarieven, B.S. 31-07-1970.

¹⁵⁶ Circ. 2018/C/51, 26 april 2018, nr. 24, 41 en 44.

Een lening voor de aankoop van een bouwgrond komt echter niet in aanmerking voor de belastingvermindering voor de woonbonus. Dit is wel het geval indien eenzelfde hypothecaire lening het verwerven van een bouwgrond en het bouwen van een woning tot voorwerp heeft.¹⁵⁷

1.5.3.3 Patrimoniumvennootschap

Bij de juridische vormgeving van nieuwe wooninitiatieven speelt de belasting bij schenking en vererving van de woning een rol, net als de mogelijke aftrekbaarheid van kosten wanneer het goed wordt ondergebracht in een (patrimonium)vennootschap).

Roerende goederen (zoals aandelen in een vennootschap die een woning in haar patrimonium heeft) zijn in regel namelijk goedkoper te schenken en te vererven dan onroerende goederen (zoals een woning). Het onderbrengen van een onroerend goed in een vennootschap heeft, behalve de mogelijke overdracht als roerend goed, het bijkomende voordeel om de kosten van een aankoop of verbouwing af te schrijven en herstellingskosten te kunnen aftrekken.

Op lange termijn en met het oog op successieplanning dient men echter toch rekening te houden met een aantal potentieel ongunstige gevolgen. Bij schenking of vererving van aandelen in een patrimoniumvennootschap, heeft de begunstigde namelijk zelf nog geen genot van het goed en krijgen men ook niet de inkomsten ervan (het goed zit namelijk in het afgescheiden vermogen van de vennootschap). Het goed opnieuw uit de vennootschap halen, naar het privévermogen, gaat dan weer gepaard met een fiscaal kostenplaatje, wat uit twee elementen bestaat. Eerst en vooral zal men vennootschapsbelasting moeten betalen doordat het onttrekken van het goed een meerwaarde met zich mee zal brengen waarop men binnen de vennootschap moet betalen. Bovendien moet op de vastgoedonttrekking registratierecht betaald worden door de privépersonen.

Bij de bespreking en analyse van de enquêtes dient in elk geval in het achterhoofd te worden gehouden dat ook dergelijke fiscale overwegingen een rol kunnen gespeeld hebben bij de keuze voor een welbepaalde juridische structuur.

¹⁵⁷ I. VAN DE WOESTEYNE, *Handboek personenbelasting 2018-19*, Antwerpen, Intersentia, 2018, p. 701.

2 ANALYSE BEVRAGING

2.1 Juridische aspecten

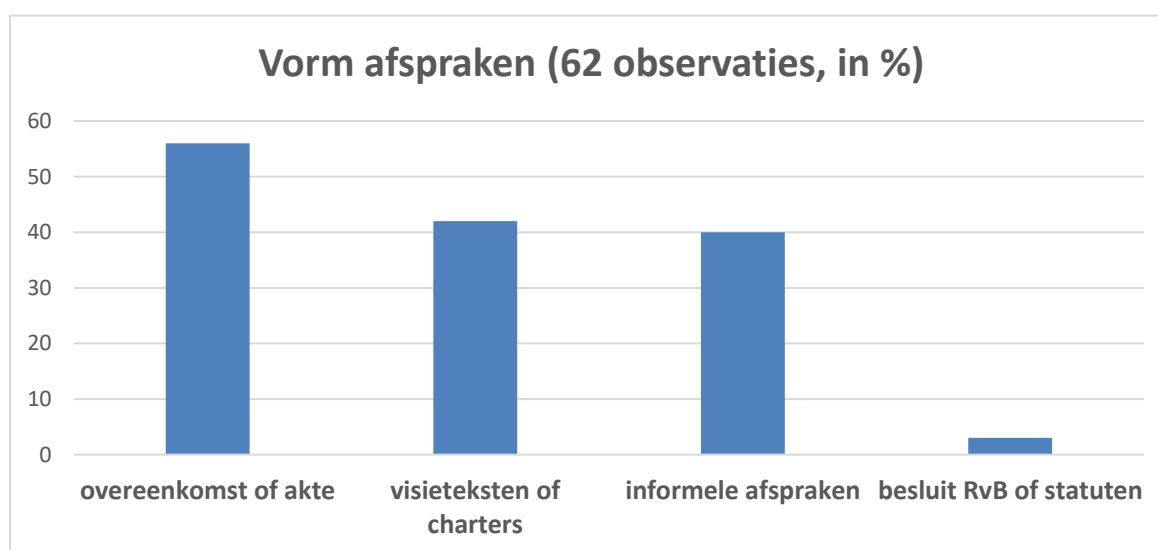
2.1.1 De ontwikkelingsfase

2.1.1.1 Prevalentie, vorm en voorwerp van afspraken omtrent de realisatie van het wooninitiatief

73% van de bevroegde initiatiefnemers gaf aan dat men tijdens de ontwikkelingsfase van het woonproject afspraken had gemaakt omtrent de realisatie ervan. Voor 21% van de projecten was dit niet het geval, terwijl 6% geen antwoord gaf op deze vraag (n=85).

Zij die tijdens de ontwikkelingsfase afspraken maakten, legden deze veelal vast in een juridisch document (overeenkomst of akte - 56% v.d. subgroep), maar ook niet-juridische visieteksten of charters werden opgesteld (42%). Informele afspraken werden eveneens gerapporteerd (40%), terwijl een klein aantal initiatiefnemers (3%) afspraken maakten in een besluit van de raad van bestuur of de statuten van een vennootschap (figuur 2).

Figuur 2 Vorm afspraken



De gemaakte afspraken betreffen een brede waaier aan thema's:

- 87% stipuleerde bepalingen omtrent de doelstellingen van het wooninitiatief;
- 65% maakte afspraken omtrent de inning van financiële bijdragen;
- 55% legde de gehanteerde juridische structuur tot de opstart van het wooninitiatief vast;
- 53% van de initiatiefnemers formuleerde criteria omtrent de werving (of de beperking) van (nieuwe) leden of bewoners,
- 44% stelde regels op omtrent de huishoudelijke verplichtingen van bewoners vast.

Occasioneel werden afspraken gemaakt omtrent het verbouwingsproces, de inrichting, de organisatie van de besluitvorming en het aangaan van (interne) leningen.

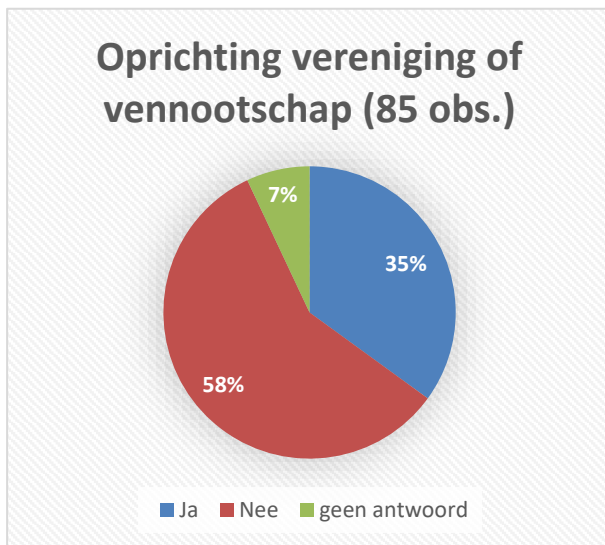
2.1.1.2 De oprichting van een vereniging of vennootschap

35% van de bevroegde projecten gaf aan een vereniging of vennootschap te hebben opgericht tijdens de ontwikkelingsfase van het project. Van deze subgroep besloot de helft van de initiatiefnemers tot

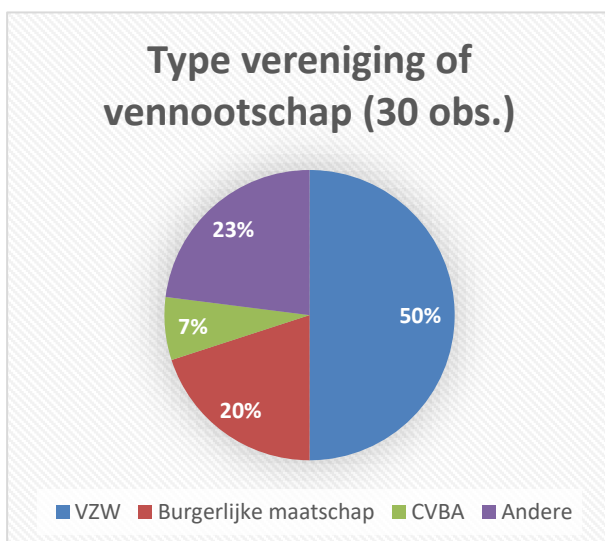
de oprichting van een vzw. 20% van deze projecten structureerde zichzelf volgens een burgerlijke maatschap en 7% richtte een CVBA op. Occasioneel werd gekozen voor een NV-SO/CVBA-SO, een stichting, een VOF, een VME of werd een combinatie van vennootschapsvormen gehanteerd doorheen het ontwikkelingsproces (figuur 3).

58% van de bevroegde projecten gaf aan geen vereniging of vennootschap tijdens de ontwikkelingsfase te hebben opgericht (figuur 4).

Figuur 3 Oprichting



Figuur 4 Type



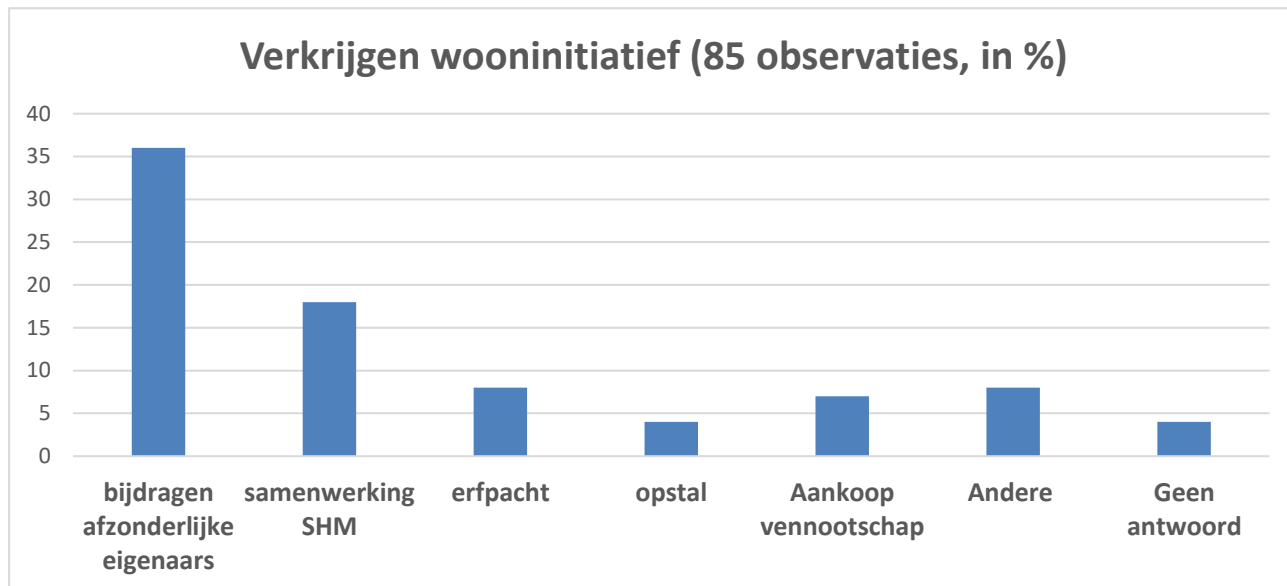
2.1.2 Tijdens de bewoning

2.1.2.1 Wijze waarop het wooninitiatief/de woning(en) konden worden verkregen

In 36% van de initiatieven kwam het tot stand via bijdragen van de afzonderlijke eigenaars, dus zonder een of andere vorm van publieke inbreng. 18% van de bevroegde projecten ontstond het wooninitiatief

via een samenwerking met een sociale huisvestingsmaatschappij. In 8% werd een erfpachtformule gehanteerd, terwijl 4% met een opstalconstructie werkte (figuur 5).

Figuur 5 Verkrijgen wooninitiatief

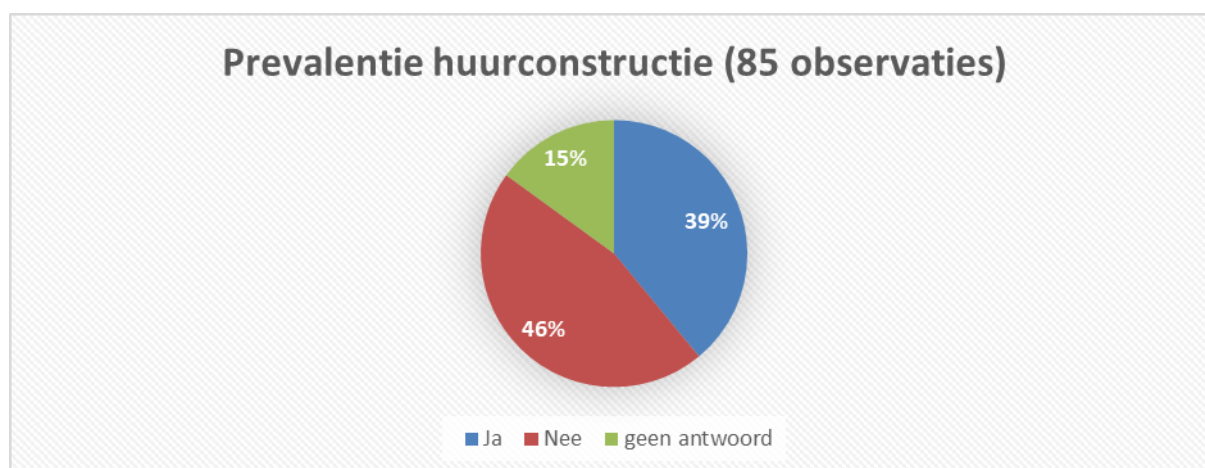


In 7% van de initiatieven werd gekozen voor een aankoop via een vennootschap. Occasioneel konden initiatiefnemers het wooninitiatief realiseren via vruchtgebruik, de bijdragen van bewoners (of hun netwerk) of via een samenwerking met een zorginstantie of een andere sociale instantie, zoals een SVK. Ook de ter beschikkingstelling van de woningen door de stad, nadat deze de entiteiten had aangekocht, werd gerapporteerd. 4% van de bevroegde projecten gaf op deze vraag geen antwoord.

2.1.2.2 Prevalentie van een huurconstructie en de actoren die optreden als huurder en verhuurder

39% van de wooninitiatieven geeft aan op het moment van de bevraging een huurconstructie te hanteren. 46% van de bevroegde wooninitiatieven doet dit niet, terwijl 15% geen antwoord gaf op deze vraag (tabel 64).

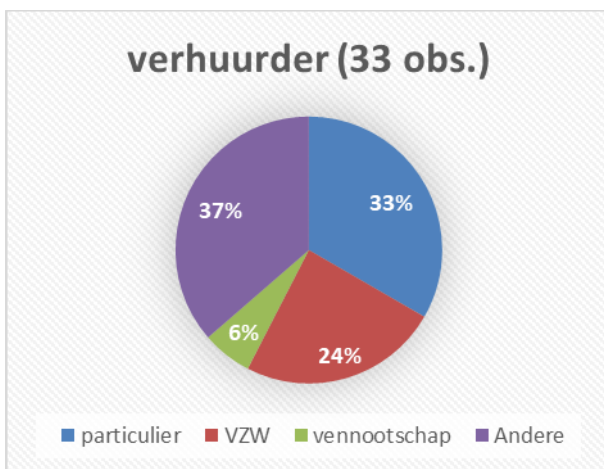
Figuur 6 Huurconstructie



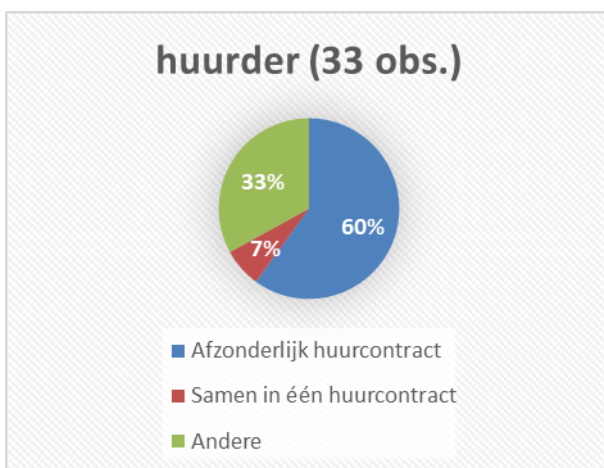
33% van de projecten die een huurconstructie hanteren, doet dit met een particulier als verhuurder. Bij 24% van de projecten treedt een vzw op als verhuurder, terwijl dit voor vennootschappen op 6% ligt. In andere gevallen zijn de verhuurders OCMW's, feitelijke verenigingen, SHM's of andere sociale organisaties (figuur 7).

Aan de huurderszijde stellen we vast dat de bewoners zich in de meerderheid van de gevallen rechtstreeks verbinden via een afzonderlijk huurcontract (60% van de subgroep). 7% van de wooninitiatieven hanteert huurcontracten waarin de verschillende bewoners samen optreden als huurder. Occasioneel treden CAW's en sociale organisaties (o.a. SHM en SVK) op als huurder, die de woonentiteiten doorverhuren aan de uiteindelijke bewoners. Voor deze groep kon echter niet worden geïdentificeerd of er sprake is van afzonderlijke of gezamenlijke huurcontracten (figuur 8).

Figuur 7 Verhuurder



Figuur 8 Huurder

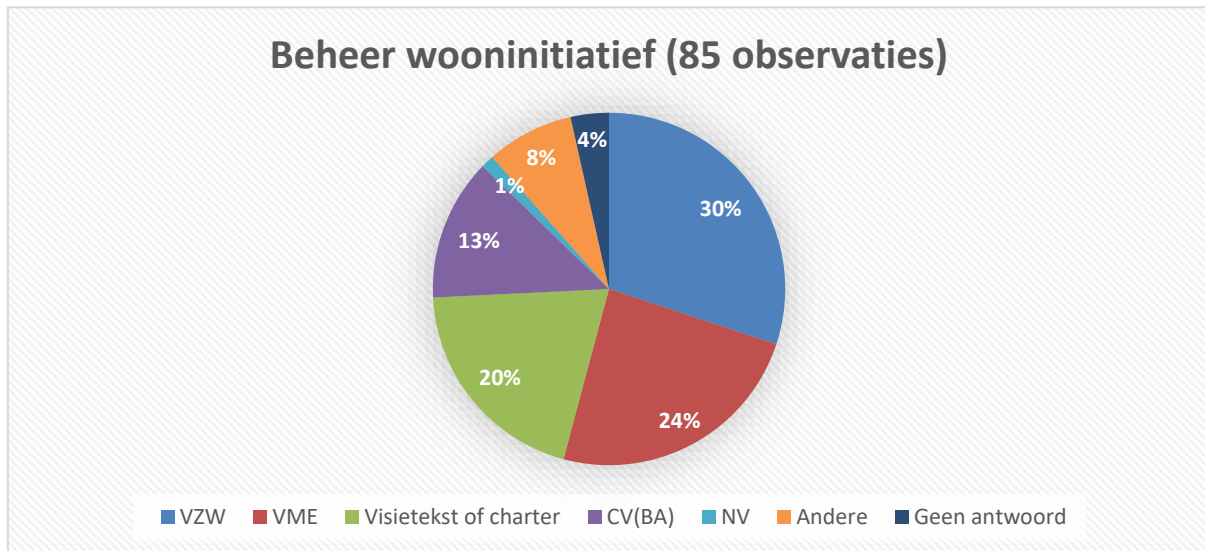


2.1.2.3 Het beheer van het wooninitiatief tijdens de bewoning

Het beheer van het wooninitiatief wordt op diverse manieren georganiseerd. 30% van de initiatiefnemers beheert zijn project via een vzw. 24% grijpt naar een klassieke VME en 20% gebruikt een niet-juridische visietekst of charter. In 13% van de gevallen wordt het woonproject beheerd via een CV(BA). Naamloze vennootschappen worden gerapporteerd door 1% van de initiatiefnemers. Overige beheersvormen die voorkomen, zijn feitelijke verenigingen, VOF, stichtingen (al dan niet van openbaar nut) en

het beheer door het OCMW via clausules binnen notariële akten. 4% van de bevraagde initiatiefnemers gaf geen antwoord op deze vraag (tabel 67).

Figuur 9 Beheer



2.2 Financieel luik

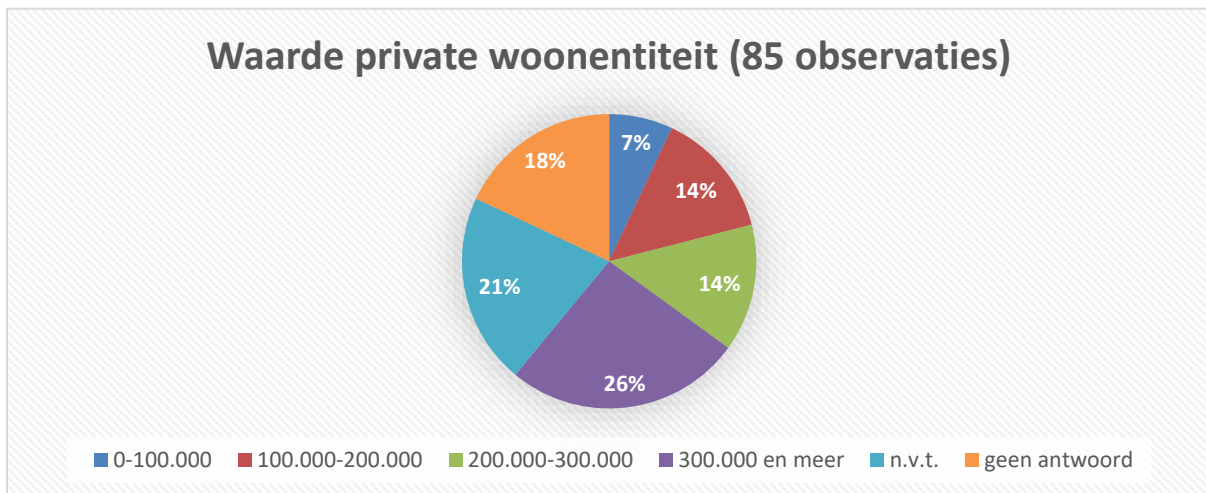
2.2.1 Algemeen

Omtrent de financiële situatie van hun woonproject kregen de projecten vragen over de waarde van een private woonentiteit en de investeringskost van de (eventuele) collectieve delen. Daarnaast werd gepeild naar de welke manier waarop het woonproject werd gefinancierd. Ten slotte werd gepeild naar de ervaringen van de initiatiefnemers omtrent de financiële last van hun project.

2.2.2 Waarde van private woonentiteiten en de investeringskost van de collectieve delen

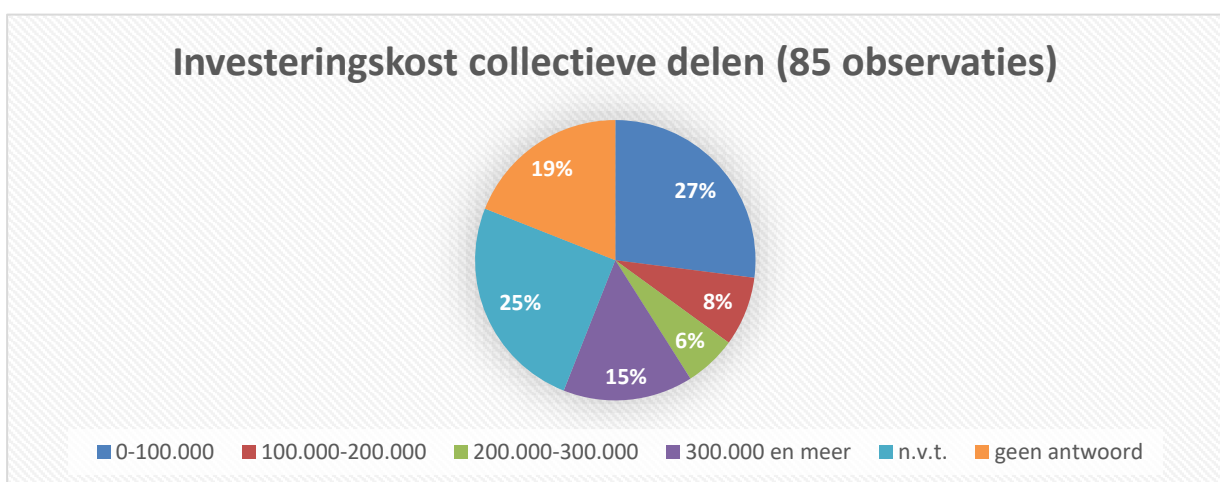
In 26% van de bevraagde woonprojecten bedraagt de huidige waarde van een private wooneenheid minstens 300 000 euro. In de categorieën 100 000-200 000 euro en 200 000-300 000 euro situeren zich telkens 14% van de initiatieven. 7% bevindt zich in de categorie van 0-100 000 euro. 21% van de bevraagde initiatiefnemers gaf aan dat deze vraag niet op hen van toepassing was, terwijl 18% geen antwoord formuleerde.

Figuur 10 Waarde woonentiteit



Aangaande de investeringskost verbonden aan de collectieve delen situeert 27% van de projecten zich in de categorie 0-100 000 euro. 15% van de initiatiefnemers geeft aan 300 000 euro of meer in het collectieve gedeelte te hebben geïnvesteerd. 8% van de respondenten stelt dat de investeringskost van de collectieve delen zich tussen 100 000-200 000 euro situeert, terwijl dit bij 6% van de respondenten 200 000-300 000 euro is. 25% van de respondenten gaf aan dat deze vraag niet op hen van toepassing is. 19% formuleerde geen antwoord.

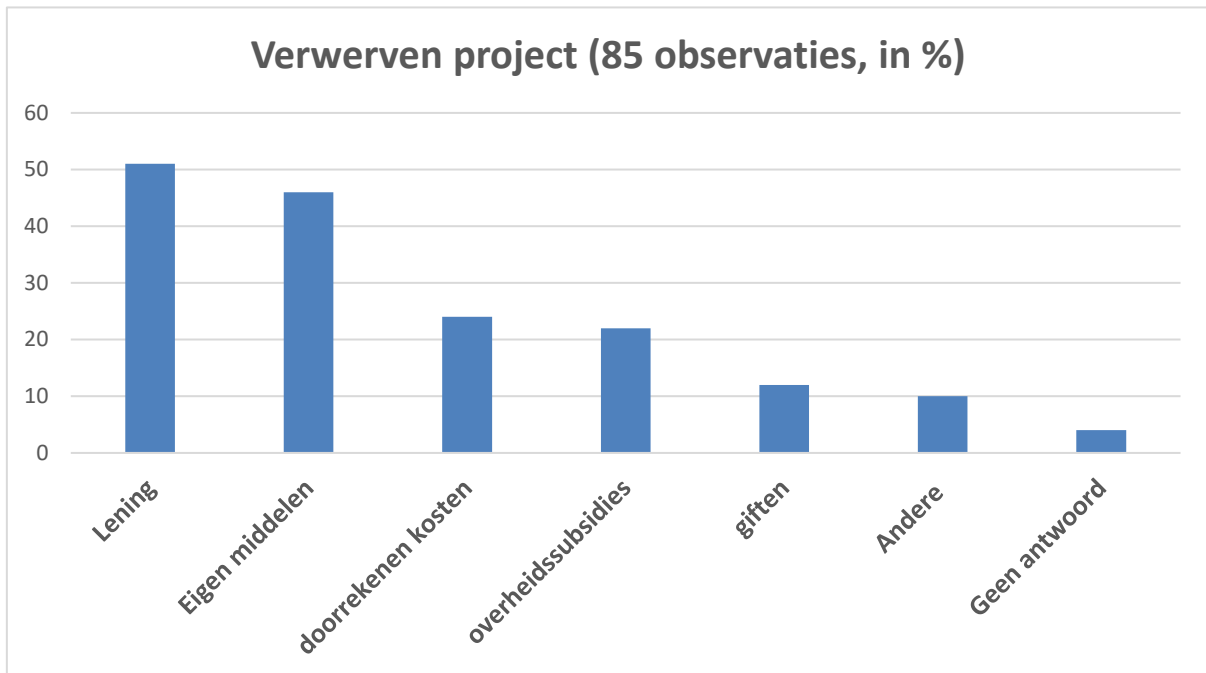
Figuur 11 Investeringskost



2.2.3 Financiering van de kosten ter verwerving van het woonproject (inclusief renovatie)

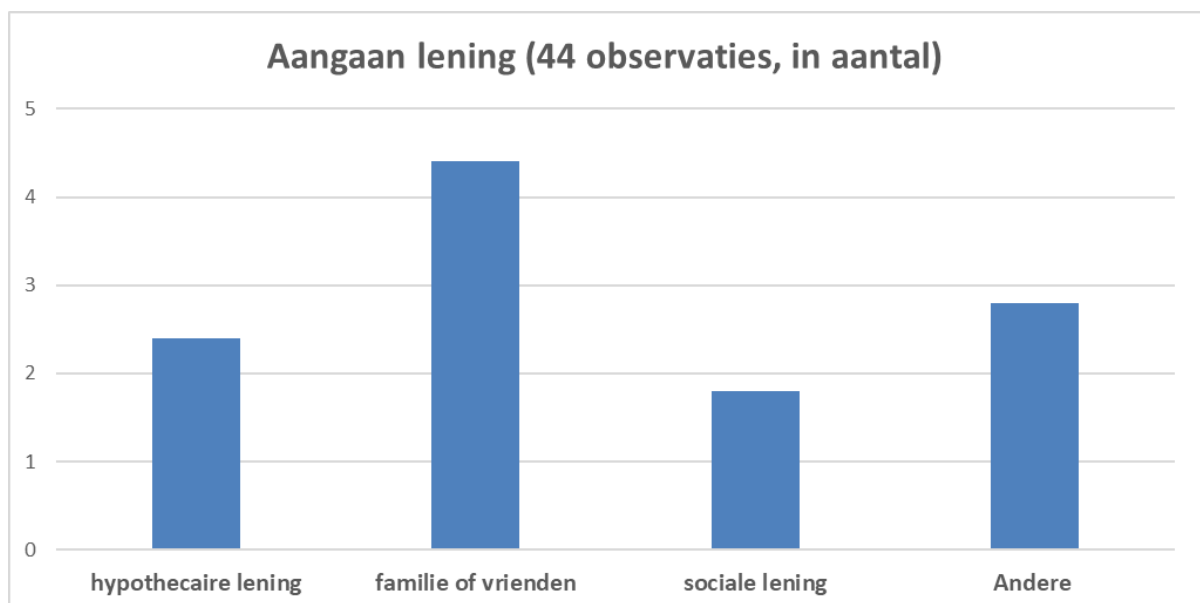
51% van de respondenten geeft aan een lening te hebben afgesloten om het project te verwerven. 46% geeft aan een beroep gedaan te hebben op eigen middelen, terwijl 24% een deel van de kosten doorrekende aan de (toekomstige) eigenaars of verhuurders. 21% genoot van overheidssubsidies en 12% van de projecten ontving giften. Occasioneel verkochten de projecten aandelen, financierden ze zich via middelen van een OCMW, SVK of andere sociale organisatie, rekenden ze een deel van de kosten door aan bewoners of organiseerden ze acties. 4% van de projecten gaf geen antwoord op deze vraag.

Figuur 12 Verwerven project



Indien een lening werd aangegaan, werd het vaakst gekozen voor een hypothecaire lening bij de bank (77% van deze subgroep). 36% van de initiatiefnemers ging een lening aan bij familie of vrienden, terwijl 25% kon rekenen op een sociale lening. Occasioneel werd een lening aangegaan bij een privé-organisatie, een provinciale overheid of de VMSW.

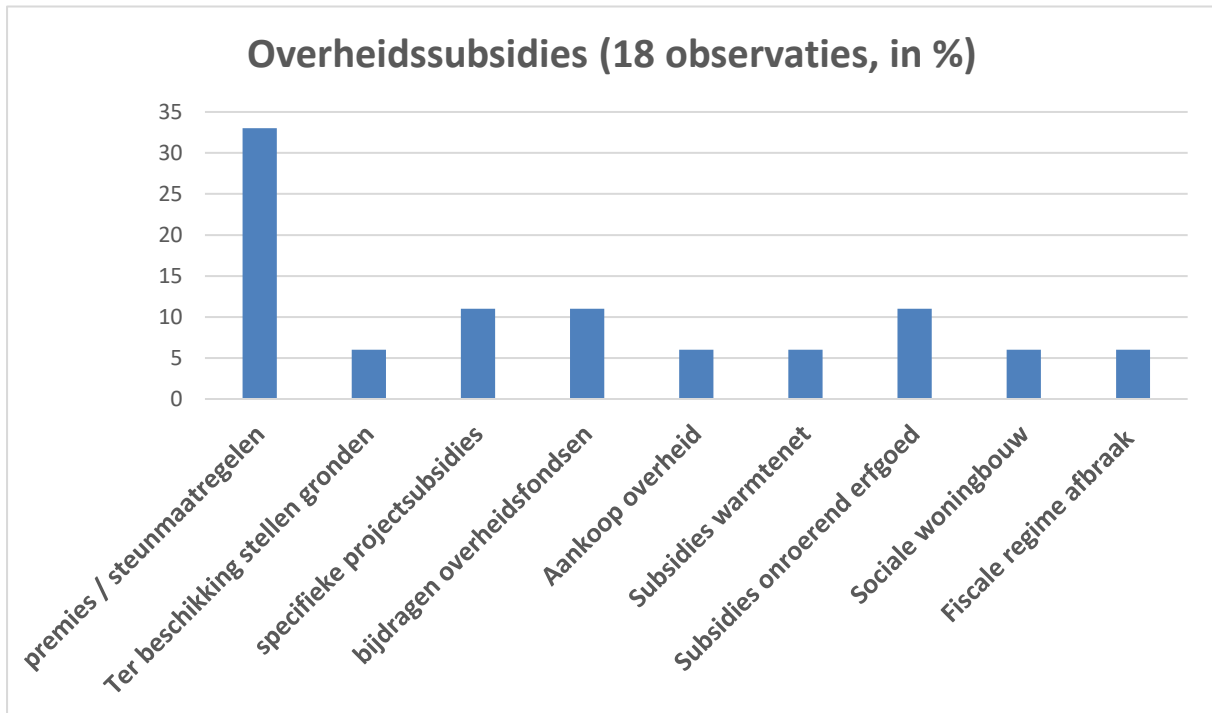
Figuur 13 Lening



Een groot aantal respondenten die overheidssubsidies ontvingen, konden rekenen op premies of andere steunmaatregelen. Veelal ging het om renovatie- en aanpassingspremies en/of energiepremies. Occasioneel werden groendakpremies en premies van het VAPH aangegeven.

Occasioneel was er sprake van het ter beschikking stellen van gronden of panden via erfpacht onder de marktprijs; specifieke projectsubsidies voor ‘experimentele woonvormen’ en ‘innovatieve projecten’; bijdragen van overheidsfondsen als ERDF of BHG Innoviris; de volledige aankoop van het woonproject door de overheid (6%); specifieke subsidies verbonden aan onderzoek in functie van het warmtenet; alsook subsidies in het kader van onroerend erfgoed. Ook de financiering van sociale woningbouw werd aangehaald, evenals het fiscale regime verbonden aan de afbraak en heropbouw in welbepaalde stadskernen.

Figuur 14 Overheidssubsidies



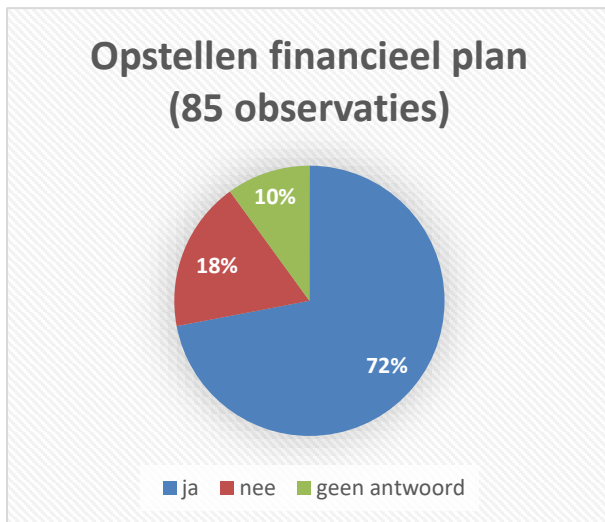
De projecten die konden rekenen op giften (n=10), ontvingen deze het vaakst van bedrijven en serviceclubs. Giften van banken en religieuze instanties werden gerapporteerd door 2 respondenten van deze subgroep. Verder ontvingen diverse projecten schenkingen van particulieren, stichtingen (zoals KBS) of goede doelen.

2.2.4 Voorbereiding en ervaringen initiatiefnemers omtrent de financiering van het wooninitiatief

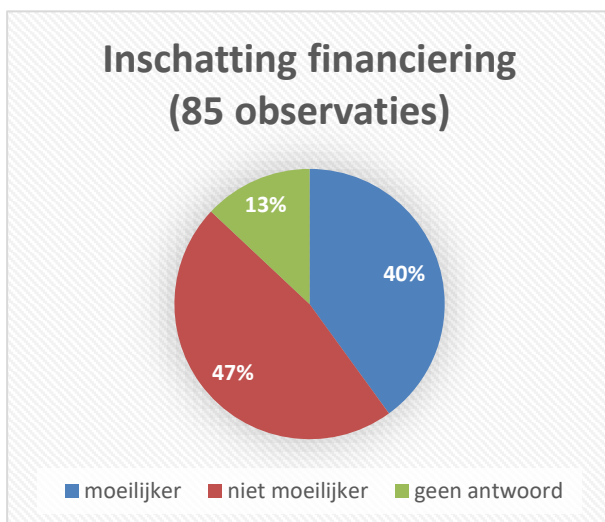
72% van de bevroegde respondenten bevestigde dat tijdens de ontwikkelingsfase van het wooninitiatief een financieel plan werd opgesteld. Bij 18% van de bevroegde projecten was dit niet zo.

Aan de initiatiefnemers werd eveneens de vraag gesteld of de financiering van het project moeilijker bleek dan vooraf werd ingeschat. 40% van de respondenten bevestigde dit, terwijl 47% dit ontkende. 13% van de initiatiefnemers gaf geen antwoord op deze vraag.

Figuur 15 Financieel plan

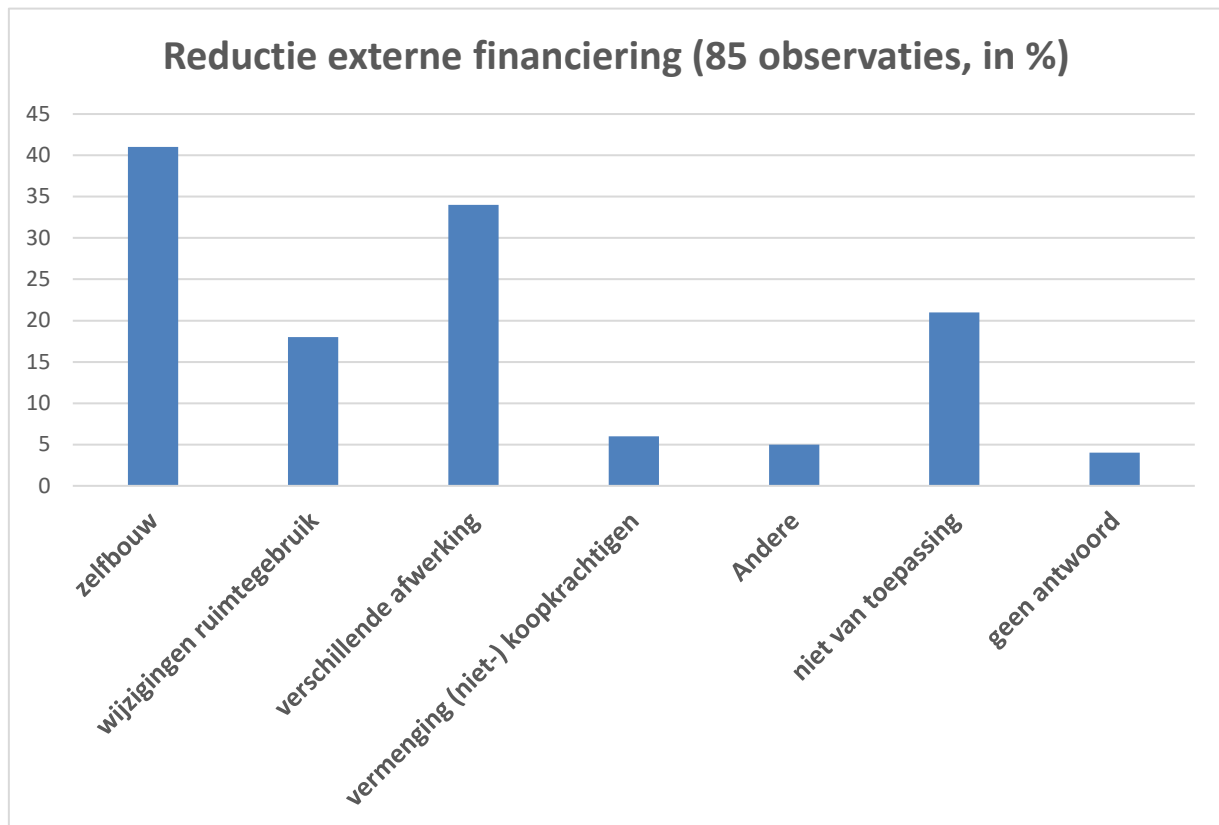


Figuur 16 Inschatting financiering



De bevraging ging eveneens na op welke manier de projecten anticipeerden op de nood aan externe financiering. In dit kader realiseerde 41% van de bevroegde respondenten onderdelen van het woonproject via zelfbouw. 34% van de initiatiefnemers koos ervoor om bepaalde elementen van het woonproject in een verschillende mate af te werken. 18% van de initiatiefnemers rapporteerde wijzigingen in het ruimtegebruik, terwijl het vermengen van koopkrachtige en minder koopkrachtige groepen door 6% van de bevroegde initiatiefnemers werd aangegeven. Ten slotte werden occasioneel technieken gerapporteerd die de projecten in staat stelden om de nood aan externe financiering te verminderen. Het gaat dan specifiek om het vragen van een onkostenvergoeding van de bewoners of het lidmaatschap van een 'spaargroep', het hanteren van een erfpachtconstructie en de bereidwilligheid van het architectenbureau. 21% van de respondenten gaf aan dat het milderen van de externe financieringsnood niet van toepassing was op hun project.

Figuur 17 Reductie externe financiering



2.3 Barrières van nieuwe wooninitiatieven volgens diverse beleidsdomeinen

2.3.1 Juridische barrières

De initiatiefnemers werden bevraagd omtrent de juridische barrières die zij ondervonden bij de realisatie van hun woonproject. Er werden hen zeven beleidsdomeinen voorgelegd, waarna zij dienden aan te geven of het opstarten van hun woonproject door de vigerende regelgeving werd bemoeilijkt.

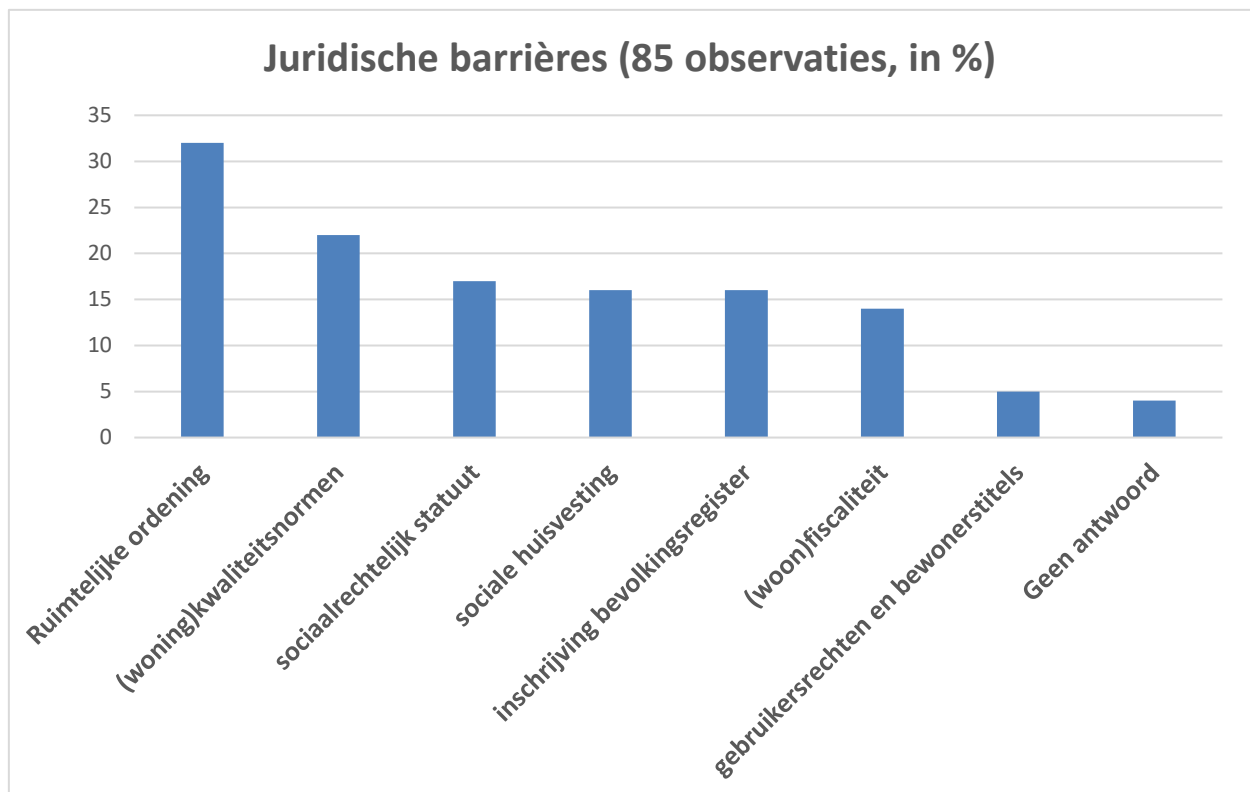
32% van de bevraagde initiatiefnemers gaf aan te botsen op regelgeving in het kader van de ruimtelijke ordening. Volgens 18% van de bevraagde projecten betekenden de minimale kwaliteitsnormen een hindernis. Nog eens 17% van de projecten geeft aan problemen te hebben ondervonden omtrent het sociaalrechtelijk statuut van de bewoners, terwijl ook de inschrijving in het bevolkingsregister en de regelgeving omtrent sociale huisvesting soms moeilijk bleken. Deze werden beiden door 16% van de initiatiefnemers als problematisch beschouwd. De (woon)fiscaliteit en het al dan niet verkrijgen van diverse tegemoetkomingen werden door 14% van de respondenten als een knelpunt gesignaleerd, gevolgd door gebruikersrechten en bewonerstitels, die door 5% van de initiatiefnemers als problematisch werden aanzien.

De respondenten kregen ook de mogelijkheid om andere voor hen hinderlijke regelgeving te rapporteren. Een beperkt aantal respondenten verwees daarbij naar de wetgeving omtrent assistentiewoningen en de verlengde minderjarigheid.

2.3.2 Knelpunten omtrent het sociaalrechtelijk statuut van de bewoners:

Respondenten melden frequent problemen met betrekking tot uitkeringen. De initiatiefnemers die stelden dat het sociaalrechtelijk statuut van de bewoners voor de realisatie van hun woonproject problematisch bleek (n=14), vielen het meeste over de regelgeving omtrent het leefloon. De helft van de initiatiefnemers in deze subgroep haalde dit punt aan. Ook de regelgeving omtrent de werkloosheidsuitkering werd als knelpunt aangehaald (6), terwijl in 5 cases werd gewezen op problemen met de tegemoetkoming ten aanzien van personen met een handicap. Verder werden eveneens de ziekte- en invaliditeitsuitkering als problematisch aangestipt (4), net als de uitkering van het pensioen (3).

Figuur 18 Juridische barrières



De respondenten verduidelijkten dat deze knelpunten zich manifesteren doordat het samenwonen ertoe leidt dat de uitkeringen vervallen of worden gereduceerd.

“Solidaire woonprojecten lopen het risico om als samenwonend gezien te worden, wat een impact heeft op het leefloon.”

“We werden gezien als samenwonend in plaats van alleenstaand en ons kindergeld kwam in het gedrang.”

2.3.3 Knelpunten omtrent tegemoetkomingen en (woon)fiscaliteit

De helft van de respondenten die financiële ondersteuning van de overheid vroegen, gaven aan te botsen op problemen inzake de toekenning van diverse premies (n=12). Ook met betrekking tot het verkrijgen van belastingverminderingen (4) en de toekenning van (sociale) leningen (2) werden problemen gemeld.

In de toelichting van de respondenten komt de vigerende regelgeving omtrent (de toekenning van) de woonbonus regelmatig problematisch over:

“Wanneer de regeling ‘melding van de creatie van een ondergeschikte wooneenheid’ wordt toegepast, verliest het gezin met een woonbonus een deel van de woonbonus. Een deel van de woning is immers niet langer ‘eigen woning’ maar is opgesplitst en dus een niet-eigen woning.”

“Voor de lening ter financiering van de CLT-woningen moet een toestemming worden bekomen van de VMSW. Het is bovendien afwachten of een woonbonus zal worden toegekend.”

Ook de niet-particuliere organisatie van diverse woonprojecten zorgde in dit kader voor problemen. Er kon bijvoorbeeld niet genoten worden van isolatiepremie noch van een verlaagd BTW-tarief, terwijl het VAPH bepaalde subsidieverhogingen niet toestaat als gevolg van het statuut van de initiatiefnemer. Tot slot signaleren de respondenten problemen met betrekking tot overeenkomsten met nutsbedrijven.

“In tegenstelling tot particulieren kon niet worden genoten van een isolatiepremie, noch kon een toelating worden verkregen om aan een verminderd btw-tarief te bouwen.”

“Het VAPH (en de rechtbank) weigerde een subsidie(verhoging) voor o.a. de lift omdat de kosten gedeeld konden worden.”

“De vzw sluit de contracten af met nutmaatschappijen zodat er één aansluiting kan zijn voor het ganse gebouw en verrekent nadien (de kosten) met de bewoners. Hierdoor komen deze echter niet in aanmerking voor een sociaal tarief, wat wel het geval is als iedere bewoner op eigen naam een contract zou afsluiten.”

2.3.4 Knelpunten omtrent de inschrijving in het bevolkingsregister

13 respondenten meldden problemen inzake de inschrijving in het bevolkingsregister. Het verkrijgen van een eigen huisnummer werd het vaakst aangestipt (6). Daarnaast ondervonden 5 projecten problemen met tegemoetkomingen gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkingsregister, terwijl 4 projecten een weigering tot inschrijving van het woonproject rapporteerden. Occasioneel werden problemen omtrent het bezoek van de wijkagent gerapporteerd (onvoldoende bewijs van bewoning wegens o.a. geen afzonderlijke deurbellen), alsook omtrent de ‘Code 20’ binnen de administratie van stads- en gemeentebesturen (bleek ongekend).

Diverse respondenten haalden voorbeelden aan die het bovenstaande illustreren:

“De boerderij is gelegen op landbouwgebied en mag maar 1 brievenbus hebben. Hopelijk gaan ze dat in de toekomst anders inkleuren zodat onze bewoners hier gedomicilieerd kunnen worden. Momenteel zijn de meesten nog thuis ingeschreven.”

“Het OCMW aanvaardde dat we alleenstaande zijn terwijl er maar één huisnummer is. De stad Leuven deed echter moeilijk gezien het een kamer is en je op die manier principieel wordt aanzien als studentenkot.”

“Er is uiteindelijk overeengekomen dat gezinnen die inwonen via de melding “creatie ondergeschikte wooneenheid” een aparte code in het rijksregister krijgen en daardoor ook als apart gezin beschouwd worden. Zo is er geen impact op uitkeringen. Pleeggezinnen die echter alle faciliteiten delen, kunnen geen beroep doen op deze regeling.”

“We zijn erkend als zorgwoning waar maximaal twee personen kunnen inwonen (65+ of zorgbehoevend). Er kan echter slechts 1 ondergeschikte woning worden gecreëerd. Als je dus zowel je moeder als schoonmoeder zorg wil aanbieden, kunnen beide geen apart zorgadres krijgen.”

2.3.5 Knelpunten omtrent de regelgeving aangaande de sociale huisvesting

12 respondenten melden problemen inzake de samenwerking met sociale verhuurders. In 5 cases was de individuele woonbehoefte als criterium voor de toewijzing van een sociale woning volgens de respondenten problematisch.

Ook de inkomensgrenzen, die fungeren als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde, werden aangestipt als een barrière voor de realisatie van diverse woonprojecten.

Ten slotte werd nog een amalgaam aan probleemgebieden binnen de sociale huisvesting gerapporteerd: de berekeningswijze van het inkomen, de toewijzingsregels, de looptijd van sociale huurcontracten en de ontwerprichtlijnen en oppervlakenormen.

De toewijzingsregels binnen de sociale huisvesting botsen meer bepaald op woonprojecten die een vorm van gemeenschappelijk wonen wensen te realiseren:

“Een sociale huurwoning wordt toegewezen op basis van de volgorde van de inschrijvingslijst. Samenwonen vraagt echter om een sociale klik tussen de bewoners. In die zin is het onmogelijk om de chronologie van de inschrijving te volgen, maar zullen kandidaat-huurders die bewust voor het cohousingproject kiezen voorrang krijgen.”

“Motivatie en participatie kunnen moeilijk als voorwaarde worden gesteld in het kader van de toewijzingsregels.”

“Ons project werd goedgekeurd als proefproject Gemeenschappelijk Wonen waardoor we gedurende 6 jaar mogen afwijken van de toewijzingsregels voor sociale verhuur en ondertussen nieuwe regels uitwerken samen met het SVK.”

De duurtijd van sociale huurcontracten kwam problematisch over indien het woonproject zich richtte tot een bepaalde doelgroep.

“De doelgroep van het project zou zijn: starters en herstarters. Hiervoor zou een beperkte looptijd van contract moeten kunnen.”

De oppervlakenormen voor sociale woningen vonden bevestigde initiatieven dan weer problematisch in combinatie met gemeenschappelijke elementen en bij de herbesteding van bestaand patrimonium.

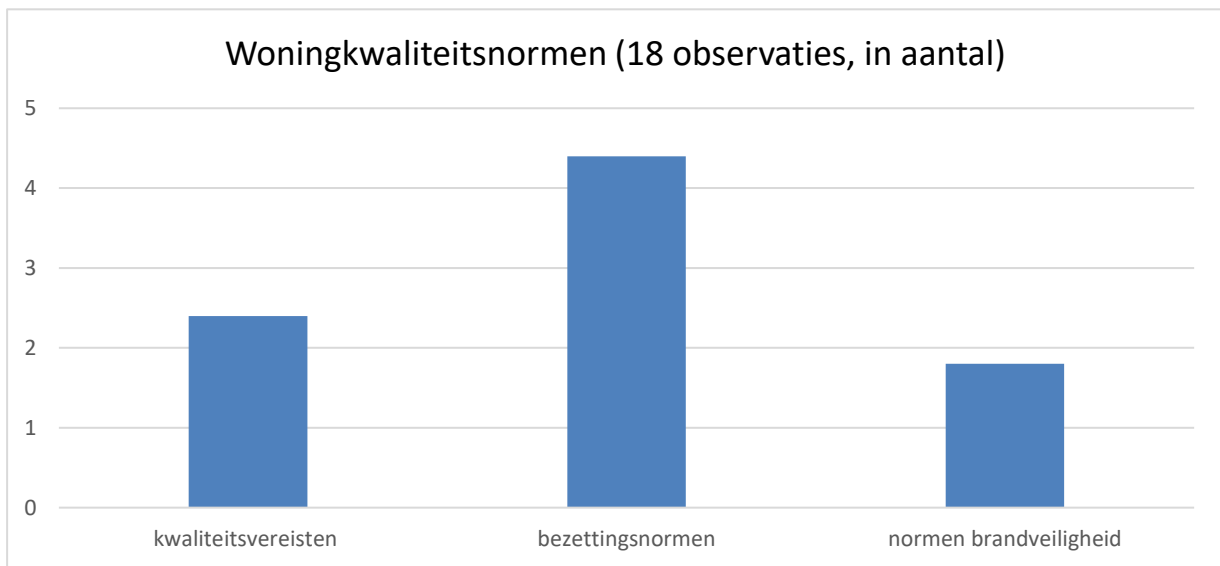
“De oppervlakenormen voor een sociale woning zijn niet eenvoudig toe te passen in een bestaand kloostergebouw.”

“Als sociale woningen worden geïntegreerd, dan zal de maximale oppervlakte worden overschreden vanwege de aanwezigheid van de gemeenschappelijke villa en tuin.”

2.3.6 Knelpunten omtrent woningkwaliteits-, energie- en bouwnormen

De initiatiefnemers die aangaven te worstelen met woningkwaliteitsnormen (n=18), werden het vaakst belemmerd door de minimale kwaliteitsvereisten die betrekking hebben op de fysieke staat van de woning (12). Bezettingsnormen waren problematisch voor de helft van de subgroep, terwijl normen inzake brandveiligheid door een derde van de subgroep als probleem werd ervaren.

Figuur 19 Woningkwaliteitsnormen



Problemen inzake oppervlaktenormen werden aan de hand van diverse voorbeelden toegelicht:

“12m² werd niet in elke kamer behaald, terwijl er ook geen sanitaire installatie is op de kamers. Om die reden wilden we erkend worden als gemeenschapshuis en niet worden ondergebracht bij kamer-verhuur. Voor de Dienst RO en Wonen was dit echter een moeilijk gegeven (enge interpretatie van de wetgeving).”

“Ontwerprichtlijnen beperkten de oppervlakte in private units die dienden om gemeenschappelijke ruimten te financieren.”

“De studio’s zijn iets kleiner dan wat is toegelaten in de Vlaamse Wooncode. De kleinere oppervlakte wordt uiteraard gecompenseerd door de gemeenschappelijke ruimte.”

Omtrent mobiele en moduleerbare woonvormen werden een aantal specifieke problemen gerapporteerd:

“Voor mobiel wonen is er nog geen duidelijk wetgevend kader. Als we aan alle kwaliteitsnormen voor nieuwbouw moeten voldoen, dan wordt het project onbetaalbaar.”

“Als mobiele/modulaire constructie is het onmogelijk om te voldoen aan de EPB-normen.”

“De keuze voor moduleerbare woningen is moeilijk te rijmen met vigerende bouwreglementen.”

Ten slotte kwamen de nieuwe isolatienormen voor één project dubbelzinnig over.

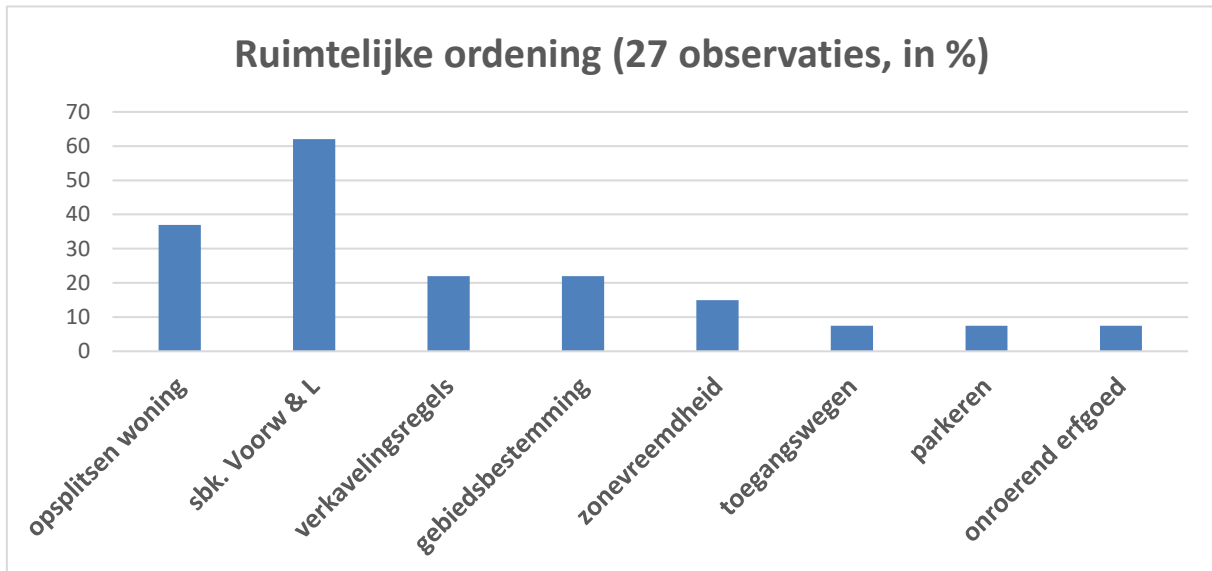
“De vraag stelde zich of moest worden gekozen voor binnen- en/of buitenisolatie.”

2.3.7 Knelpunten omtrent de ruimtelijke ordening

De bevroegde initiatiefnemers gaven aan dat de regelgeving inzake de ruimtelijke ordening vaak een barrière bij de ontwikkeling van hun woonproject is (n=27). Stedenbouwkundige voorwaarden en lasten werden door twee derden van de respondenten in deze subgroep aanzien als knelpunt; een derde hekelde de regelgeving omtrent het opsplitsen van woningen; terwijl de verkavelingsregels en de gebiedsbestemming problematisch bleken voor 10% van deze respondenten.

Verder gaven respondenten aan dat de regelgeving ten aanzien van zonevreemde constructies en/of activiteiten een probleem kan zijn en dat de aanleg van toegangswegen soms belemmerend zou werken. Enkele respondenten duiden ten slotte de regelgeving omtrent parkeren en onroerend erfgoed als een knelpunt aan.

Figuur 20 Ruimtelijke ordening



Binnen de regelgeving omtrent het parkeren werden voornamelijk de parkeernormen kritisch benaderd:

“De verordening van de Stad Brugge verplicht ons om 1,3 parkeerplaatsen per unit te voorzien op het eigen terrein. Dit staat haaks op onze visie: wij zullen aan autodelen doen en starten met 6 privé-wagens die zullen gedeeld worden. Anderzijds moeten er een aantal bomen gerooid worden, terwijl de groendienst stelt dat wij evenveel nieuwe bomen moeten aanplanten. Door het grote aantal verplichte parkeerplaatsen en de weg voor de brandweer (beiden verharding) is het vrijwel onmogelijk om deze aan te planten.”

“Per wooneenheid wordt opgelegd dat er 1,8 parkeerplaatsen moeten zijn. Gelet op de toekomstige bewoners werd uiteindelijk aanvaard dat we hierop mogen afwijken.”

Barrières veroorzaakt door de regelgeving aangaande onroerend erfgoed werden dan weer als volgt geïllustreerd:

“De (beschermd) Brugse binnenstad heeft zeer strikte esthetische bouwnormen, waardoor ingrijpende ecologische maatregelen, zoals zonnepanelen, moeilijk of niet te verwezenlijken zijn. Slechts 5% van de daken in het project mogen groendaken zijn.”

“Energiezuinigheid en wonen in gebouwen met patrimoniumregels gaan moeilijk samen”

De gebiedsbestemming en de verplichte bestemming van de gebouwen gaven op volgende wijzen aanleiding tot problemen:

“Omwille van de stedenbouwkundige voorschriften zijn enkel ééngezinswoningen mogelijk. De gemeente wil/kan dus ook niet onder een beperkende voorwaarde (zolang de zorgsituatie aanhoudt) een tweede huisnummer toekennen.”

“Een school in een woongebied is niet zomaar bewoonbaar: sommige zones van het terrein mogen niet gebruikt worden om te wonen.”

“Ten aanzien van het project wordt een lage dichtheid van 15WE/ha gehanteerd, zoals in het buitengebied. Voor een cohousingproject is een hogere dichtheid echter wenselijk.”

Eén project haalde ten slotte aan dat de aanwezige lichten en zichten voor problemen zorgden.

“Lichten en zichten heeft het één en ander aan de bouwplannen veranderd, met als gevolg dat bepaalde woningen geen zolder konden plaatsen.”

2.4 Reflecties bij de juridische barrières van nieuwe wooninitiatieven

2.4.1 Het sociaalrechtelijk statuut van de bewoners

Diverse initiatiefnemers gaven aan dat de realisatie van hun woonproject werd bemoeilijkt doordat het sociaalrechtelijk statuut van de bewoners op een negatieve manier zou worden beïnvloed. Onder andere gemeenschappelijke woonprojecten hekelen de regel dat principieel slechts één huishouden op één adres (huis- of busnummer) kan worden ingeschreven. Zodra diverse huishoudens op eenzelfde adres een woonproject opstarten, loopt men het risico om als ‘samenwonende’ te worden gekwalificeerd. Dit kan resulteren in het (gedeeltelijk) verlies van het vervangingsinkomen omdat dan met het ‘gezamenlijk belastbaar inkomen’ wordt rekening gehouden, waardoor men boven bepaalde inkomensgrenzen uitkomt.¹⁵⁸

Deze materie is in de (recente) rechtspraak niet onbesproken gebleven. De Arbeidsrechtbank van Oudenaarde sprak in 2013 een vonnis uit met betrekking tot de werkloosheidsuitkering van een persoon die samenwoonde in een leefgemeenschap. De persoon in kwestie dreigde zijn uitkering te verliezen aangezien hij door de RVA niet langer zou worden behandeld als alleenstaande (zoals hij had aangegeven) maar als samenwonende, aangezien er op zijn adres nog 5 andere mensen bleken te wonen. De arbeidsauditeur besloot dat deze samenlevingsvorm echter niet kan beschouwd worden als ‘samenwonen’, omdat er geen sprake is van een gemeenschappelijk huishouden. Dat de betrokkenen een financieel voordeel haalden uit het delen van een huis, werd onvoldoende bevonden om de omvang van de werkloosheidsuitkering te beïnvloeden. Om het bedrag ervan terug te schroeven, moest volgens de rechter en de auditeur immers sprake zijn van het voeren van een ‘hoofdzakelijk gemeenschappelijk huishouden’ of van ‘het hoofdzakelijk gemeenschappelijk besteden van het budget’. Het samenwonen in een leefgemeenschap heeft - op basis van deze rechtspraak - dus niet automatisch tot gevolg dat men het statuut van alleenstaande verliest.¹⁵⁹

Ook het Hof van Cassatie trad de voorgaande redenering bij. In oktober 2017 startte 7 ABVV-leden een rechtszaak tegen de RVA omtrent een inschakelingsuitkering, die betaald wordt aan jongeren die nog niet voldoende gewerkt hebben om een werkloosheidsuitkering te ontvangen. Het Hof oordeelde dat het sociaaleconomisch voordeel van het samenwonen op zich onvoldoende is om de bewoners in kwestie als samenwonenden te beschouwen. Daarvoor was volgens het Hof van Cassatie vereist dat zij ook taken, activiteiten en andere huishoudelijk aangelegenheden, zoals het onderhoud van de woonst en de boodschappen, gemeenschappelijk verrichten en daarvoor eventueel financiële middelen inbrengen. De bewijslast lag volgens het Hof wel bij de werkloze: hij dient aan te tonen dat de

¹⁵⁸ Ryckewaert, M., Delbeke, B., Oosterlynck, S. en Van Den Houte, K., *Gemeenschappelijk wonen*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 55.

¹⁵⁹ Arb.Rb. Oudenaarde, 04-02-2013.

gemeenschappelijke regeling beperkt blijft tot het delen van de huur, de lasten en eventueel een aantal ruimtes. Kan de bewoner dit aantonen, dan heeft men recht op een uitkering als alleenstaande.¹⁶⁰

Diverse middenveldorganisaties zijn hierbij van mening dat dit arrest een impact zal hebben op de interpretatie van samenwonen voor alle werkloosheidsuitkeringen en op andere takken van de sociale zekerheid en de sociale bijstand.¹⁶¹

2.4.2 Woonfiscaliteit en tegemoetkomingen

De bevestigde wooninitiatieven rapporteren dat zij moeilijkheden ondervinden bij het verkrijgen van de belastingvermindering voor de enige en eigen woning, de zogenaamde 'woonbonus'. Eén van de grondslagen van de woonbonus, namelijk de vereiste van de 'eigen' woning, heeft dan ook het potentieel om te botsen met de wijze waarop nieuwe wooninitiatieven zich wensen te organiseren.¹⁶²

Een blik op het verleden leert ons bijvoorbeeld dat het zorgwonen, een woonformule waarbij men in een bestaande woning een ondergeschikte wooneenheid creëert voor hulpbehoevende of bejaarde personen, op een ongunstige manier interageerde met onderhavige belastingvermindering. Immers, het deel van de woning dat wordt betrokken door personen die fiscaal niet ten laste zijn van de kredietnemer en die dus geen deel uitmaken van zijn gezin, wordt op basis van de bijzondere financieringswet uitdrukkelijk aangemerkt als 'niet-eigen woning'.¹⁶³ De Vlaamse woonbonus kon volgens deze redenering dus niet worden verleend voor het zorggedeelte.

Het decreet aangaande de nieuwe Vlaamse woonbonus bouwde hieromtrent echter een nieuwe wettelijke fictie in, en dit zowel voor leningen gesloten voor als vanaf 2016: '*personen die de belastingplichtige in het kader van zorgwonen huisvest, worden geacht deel uit te maken van het gezin van de belastingplichtige.*'¹⁶⁴ Op deze manier moet de Vlaamse woonbonus dus niet pro rata worden beperkt, maar geldt deze voor het hele gebouw, inclusief het zorggedeelte.¹⁶⁵

Het uitzonderingsregime voor zorgwonen illustreert dat de toepassing van de woonbonus in functie van nieuwe woonvormen vatbaar blijft voor rechtsonzekerheid. Bovendien blijven de hogervermelde barrières geldig bij de toekenning van een woonbonus aan aandeelhouders in een wooncoöperatieve, net als dat de woonbonus niet kan worden toegekend voor eventuele gemeenschappelijke delen.

Waar intussen wel duidelijkheid over bestaat, is dat een woonbonus kan worden toegekend ongeacht of men de woning aankoopt als volle eigenaar dan wel als houder van een beperkt zakelijk recht, zoals een opstal- of erfpachtrecht. Dit wordt bevestigd in een circulaire over de Vlaamse woonfiscaliteit, die duidelijk maakt dat deze beperkt zakelijke rechten voor de toekenning van de woonbonus op dezelfde

¹⁶⁰ Cass., S.16.0084.N/1, 9-10-2017.

¹⁶¹ X., 'RVA mag samen hurende alleenstaanden niet langer als samenwonenden beschouwen', *ABVV-Pers*, 20-10-2017.

¹⁶² De eigen woning wordt voor de toepassing van de woonbonus principieel gedefinieerd als het gedeelte van de woning die wordt betrokken door de begunstigde en zijn gezin.

¹⁶³ Art.5/5 §4, tweede lid BFW.

¹⁶⁴ Hierbij kunnen we opmerken dat, hoewel duidelijkheid werd verschaft omtrent de woonbonus in de context van het zorgwonen, er voor de leningsuitgaven met betrekking tot het zorggedeelte, ook nog de federale belastingvermindering voor langetermijnsparen en de gewone interestaftrek kunnen worden toegekend. In dit kader werd bepaald dat er door de begunstigde een keuze zal moeten worden gemaakt tussen het Vlaamse of het federale voordeel. Wanneer voor het gedeelte van de woning de toepassing wordt gevraagd van de federale belastingvermindering, zal men niet langer kunnen genieten van de Vlaamse woonbonus. Bovendien is de keuze voor het federale stelsel dan definitief: nadien kan niet opnieuw worden gekozen voor de Vlaamse belastingvermindering. Zie: Maes, L., De Cnijf, H. en De Broeck, L., *Fiscaal Praktijkboek Directe Belastingen 2016-2017 – Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Mechelen, Wolters-Kluwer, 163.

¹⁶⁵ Tommelein, B. (2017) 'Wegwijs in de Vlaamse personenbelasting voor uw vastgoed' [WWW]. Vlaamse Overheid – Departement Financiën & Begroting: https://fin.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/Wegwijs_in_de_Vlaamse_personenbelasting_voor_uw_vastgoed_2017.pdf [16/09/2018]

lijn getrokken worden als volle eigenaars voor wat de belastingvermindering op hypothecaire leningen betreft.¹⁶⁶

2.4.3 De inschrijving in het bevolkingsregister

Iedereen heeft de plicht én het recht zich in te schrijven bij de stad of gemeente waar men zijn hoofdverblijfplaats heeft.¹⁶⁷ De inschrijving in het bevolkingsregister is dan weer onder andere van belang voor sociale uitkeringen en diverse bepalingen inzake fiscaliteit.¹⁶⁸ Een groot aantal instanties beschouwen een inschrijving op hetzelfde adres namelijk als referentiepunt om iemand als alleenstaande of samenwonende te beschouwen.¹⁶⁹

Terwijl de regelgeving rond de inschrijving in het bevolkingsregister principieel onder de bevoegdheid van de federale overheid valt, is het de gemeentelijke overheid die in dit kader een veelheid aan taken dient te vervullen.¹⁷⁰ Zij is verplicht om het onderzoek naar de werkelijke verblijfplaats uit te voeren en legt hieromtrent nadere regels vast. Ook de toekenning van huisnummers is een lokale aangelegenheid.¹⁷¹ Verschillende gemeenten hebben de wijze waarop de huisnummers worden verdeeld vastgelegd in een gemeentelijke politieverordening.¹⁷²

Voor elke nieuwe inschrijving moet het lokale bestuur nagaan of de woning nog niet werd bezwaard met een andere inschrijving. Indien op hetzelfde adres reeds een inschrijving in het bevolkingsregister werd opgenomen én de betrokken personen erkennen een huishouden te vormen, zullen zij worden ingeschreven als een gezin. Principieel is het immers onmogelijk om twee alleenstaanden op eenzelfde adres in te schrijven.¹⁷³

Woonprojecten die op de bovenstaande regelgeving botsen, bestaan doorgaans uit alleenstaande bewoners die samen een ééngezinswoning willen delen. In de praktijk worden zij vaak ingeschreven als een gezin, met als gevolg dat een gezinshoofd moet worden aangeduid die als referentiepersoon fungeert. Deze aanduiding zal evenwel niet altijd mogelijk zijn of minstens niet stroken met de werkelijkheid, aangezien het op zichzelf staande personen betreft.¹⁷⁴ Administratief vormt men door het samenwonen op eenzelfde adres echter toch een 'gezin': wanneer een uittreksel van de gezinssamenstelling wordt opgevraagd, zullen steeds alle samenhuizers hierop vermeld staan.¹⁷⁵

Als gevolg van het feit dat het samenwonen van individuen niet past binnen de bestaande codes, hanteren gemeentebesturen verschillende regels bij het inschrijven van samenhuizers. Volgens de VVSG hanteren de meeste gemeenten in dergelijke gevallen de lijn dat wanneer een extra huisnummer wordt aangevraagd (voor een afzonderlijke inschrijving in het bevolkingsregister), dit pas zal worden toegekend als er een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd voor het opsplitsen van de woning in meerdere wooneenheden. Deze grens blijft echter arbitrair: het is niet omdat men een

¹⁶⁶ Circ. 2018/C/51, 26 april 2018, nr. 24, 41 en 44.

¹⁶⁷ Verschoore C., 'L'habitat alternatif sous l'angle de l'inscription aux registres de la population' in N. BERNARD (ed.), *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, Brugge, La Chartre, 2012, (93) 93.

¹⁶⁸ N. Bernard en V. Lemaire, 'L'habitat groupé dit solidaire sous l'angle juridique', *Jurim Practique* 2013, (5), 72.

¹⁶⁹ Hubeau, B., 'Studentenhuisvesting' in X., *Onroerend goed in praktijk*, Mechelen, Wolters Kluwers, 2003, losbl. II.Bter., II.Bter – 1.

¹⁷⁰ Art. 5, Wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, BS 03-09-1991.

¹⁷¹ Vr. en Antw. VI. Parl., Vr. nr. 429, 31 mei 2010 (K. SCHRYVERS, antw. P. MUYTERS).

¹⁷² VVSG (2018/01) 'Straatnaamgeving en huisnummering' [WWW]. VVSG: <http://www.vvsg.be/Omgeving/Wonen/Documents/XB%20d1137%20Huisnummering%20en%20Straatnaamgeving%20S.pdf> [16/09/2018]

¹⁷³ Hubeau, B., 'Studentenhuisvesting' in X., *Onroerend goed in praktijk*, Mechelen, Wolters Kluwers, 2003, losbl. II.Bter., 4.

¹⁷⁴ Samenhuizen vzw, 'Startgids woongroepen en gemeenschapshuizen', 32.

¹⁷⁵ Hubeau, B., 'Studentenhuisvesting' in X., *Onroerend goed in praktijk*, Mechelen, Wolters Kluwers, 2003, losbl. II.Bter., 5.

woning deelt, dat men daadwerkelijk gezamenlijk een huishouden heeft. Omgekeerd betekenen afzonderlijke huisnummers niet dat er effectief sprake is van gescheiden huishoudens.¹⁷⁶

Voor bewoners van woonzorgcentra, leefgemeenschappen, kloosters en peda's kan de inschrijving intussen wel probleemloos verlopen, aangezien voor deze woonvormen gebruik gemaakt wordt van de inschrijvingscode 'gemeenschappen' (de zgn. Code 20).

Voor zorgwonen werd bovendien een specifieke regeling uitgewerkt. Na de creatie van een zorgwoning te hebben gemeld, kan het desbetreffende gemeente- of stadsbestuur de woning als zorgwoning inschrijven. De zorgende en zorgbehoevende personen verkrijgen dan een specifieke zorgcode, waardoor zij onder hetzelfde huisnummer als aparte huishoudens kunnen worden beschouwd. Via deze werkwijze behoudt elk lid zijn sociale en fiscale rechten als alleenstaande.¹⁷⁷

Gemeenschappelijke woonprojecten in de vorm van co-wonen of cohousing ondervinden ten slotte minder of geen problemen op dit vlak, aangezien er sprake is van aparte wooneenheden waar telkens een hoofdverblijfplaats kan worden gevestigd, met een eigen huisnummer.¹⁷⁸

2.4.4 Nieuwe wooninitiatieven in combinatie met sociale huisvesting

Eerdere studies wijzen op de moeilijkheid om de sociale huurreglementering en gemeenschappelijke woonprojecten af te stemmen.

Samengevat wordt aangegeven dat gemeenschappelijk wonen een meerwaarde kan betekenen voor de sociale huisvesting, bijvoorbeeld door de rol die de bewonersgroep kan opnemen ten aanzien van medebewoners. Tegelijk blijkt de introductie van gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting echter geen sinecure omwille van verschillende reglementaire beperkingen.¹⁷⁹

Een eerste knelpunt wordt gevormd door de berekening van de maandelijkse huur voor sociale woningen, dat wordt bepaald door het inkomen, de patrimoniumkorting en de gezinskorting. De patrimoniumkorting hangt hierbij af van de marktwaarde van de woning, terwijl de gezinskorting wordt bepaald door het aantal personen ten laste. Zolang er echter geen onderscheid wordt gemaakt tussen individuele huishoudens (en hun inkomen), bestaat het risico dat de huurprijs voor een dergelijk project hoger zal uitvallen indien alle inkomens bij elkaar worden geteld, terwijl het bij gemeenschappelijk wonen niet gaat om een huishouden.¹⁸⁰ Bovendien is de vraag hoe sociale verhuurders moeten omgaan met gemeenschappelijke delen bij de bepaling van de marktwaarde van de woning.

Verder is het van belang aan te geven dat SHM's zich moeten houden aan strikte regels waar kandidaat-huurders dienen aan te beantwoorden bij de toewijzing van een woning. Het gaat dan om inkomensvoorwaarden en diverse voorrangregels die leiden tot een toewijzingsvolgorde op de wachtlijsten. SVK's werken op dit vlak met een puntensysteem. De keuze om samen in een meergezinswoning (als 'woongroep' of 'leefgemeenschap')n of in een aantal gegroepeerde woonsten ('cohousing'), te gaan leven, verhoudt zich evenwel moeilijk met het systeem van een objectieve toewijzing volgens de chronologie van een wachtlijst en het criterium van de woonneed, zoals vastgelegd via de voorrangregels en het puntensysteem. Gemeenschappelijk wonen vergt namelijk een motivatie

¹⁷⁶ VVSG (2018/01) 'Straatnaamgeving en huisnummering' [WWW]. VVSG: <http://www.vvsg.be/Omgeving/Wonen/Documents/XB%20d1137%20Huisnummering%20en%20Straatnaamgeving%205.pdf> [16/09/2018]

¹⁷⁷ Bouly, S. & DE Haese, J., 'Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch Recht', Not.Fisc.M 2015, (278), 287.

¹⁷⁸ Samenhuizen vzw en Provincie Antwerpen (2015) 'Woningdelen' [WWW]. Samenhuizen vzw: <http://www.samenhuizen.be/sites/default/files/samenhuizen%20onderzoek%2015%2009%202015%20provincie%20DEF.pdf> [16/9/2018]

¹⁷⁹ Ryckewaert, M., Delbeke, B., Oosterlynck, S. en Van Den Houte, K., *Gemeenschappelijk wonen*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 95 p.

¹⁸⁰ Ibid., 45.

van de bewoners die nauwelijks of niet in regelgeving te vatten is. Uit buitenlandse ervaringen blijkt bovendien dat een groep die niet samengesteld is op basis van bewuste motivatie en selectie door de bewonersgroep zelf, niet goed functioneert¹⁸¹.

Een aantal pistes werden reeds gesuggereerd om te anticiperen op dit probleem. Zo kan men werken met een wachtlijst binnen de wachtlijst, waarbij men kan aangeven geïnteresseerd te zijn in gemeenschappelijk wonen. De groepsvorming kan dan starten wanneer men binnen de chronologie van de originele wachtlijst op de voorste plaatsen een aantal geïnteresseerden aantreft. Verder kan worden gedacht aan een dubbele wachtlijst, één voor apart wonen en één voor gemeenschappelijke woonvormen. Nog zou men het gemeenschappelijke woonaanbod in de sociale huursector kunnen beperken tot bewoners die via mutaties vanuit een sociale huurwoning bewust de overstap naar gemeenschappelijke wonen willen maken.¹⁸²

De fundamentele vraag is hier echter telkens of het aanvaardbaar is of de keuze om al dan niet mee te stappen in een project van gemeenschappelijk wonen een rol mag spelen bij de toewijzing van het sociaal woonpatrimonium. Telkens bestaat namelijk het gevaar dat niet de chronologie of de woonnood primeert.

2.4.5 Nieuwe wooninitiatieven en woningkwaliteit

De Vlaamse Wooncode en het zogenaamde 'Woningkwaliteitsbesluit' voorzien in elementaire veiligheids-, gezondheids-, en woningkwaliteitsvereisten die van toepassing zijn op alle woningen in het Vlaamse Gewest (zowel op eigenaars- als op huurwoningen).¹⁸³¹⁸⁴

De Vlaamse decreetgever stelde zich met de Vlaamse Wooncode tot doel invulling te geven aan het recht op behoorlijke huisvesting.¹⁸⁵ Dit grondrecht wordt geconcretiseerd door te stellen dat eenieder recht heeft op menswaardig wonen en dat daartoe de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid moet worden bevorderd¹⁸⁶.

Art. 5, § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode somt de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten op waaraan elke woning dient te voldoen:

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;

2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;

3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;

¹⁸¹ Ook binnen de 'Proefomgeving Experimentele Woonvormen' werden enkele sociale woonprojecten geselecteerd om onder andere af te wijken van de toewijzingsregels.

¹⁸² Ryckewaert, M., Delbeke, B., Oosterlyncx, S. en Van Den Houte, K., *Gemeenschappelijk wonen*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 47.

¹⁸³ Art. 2 Woninghuurwet vormt het kernartikel van de federale woningkwaliteitsnormen en verwijst eveneens naar het bestaan van normen betreffende woningen opgesteld door de verschillende Gewesten. De concrete invulling van de vereisten gesteld door artikel 2 Woninghuurwet geschiedt door het KB van 8 juli 1997. Vermelden we eveneens art. 1719, 1720 en 1721 BW, die mee de kwaliteit van gehuurde onroerende goederen waarborgen.

¹⁸⁴ Decr.VI. van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, BS 19-8-1997.

¹⁸⁵ Vandromme, T., 'De verdere optimalisering van de Vlaamse woningkwaliteitsbewaking: het decreet van 29 april 2011', RW 2011-12, 166.

¹⁸⁶ Art. 3 Vlaamse Wooncode.

4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;

5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;

6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;

7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;

8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;

9° de minimale energetische prestaties;

10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. [...]

De doorvertaling van de minimale kwaliteitsvereisten gebeurde dan weer in drie modellen van technische verslagen, die als bijlage bij het Woningkwaliteitsbesluit werden gevoegd. Het gaat om een technisch verslag voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen en appartementen), een technisch verslag voor kamers en een technisch verslag voor kamers bewoond door seizoenarbeiders. De technische verslagen zijn opgevat als lijsten met verboden gebreken, waarbij aan elk gebrek een strafpuntenaantal is gekoppeld. Het totale aantal strafpunten van een woning of kamer geeft een objectieve indicatie omtrent de woningkwaliteit van een woning of kamer.

Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen objectgebonden normen enerzijds en subjectgebonden normen anderzijds. Objectgebonden normen hebben betrekking op de fysische kwaliteit van de woning en adresseren bijvoorbeeld vochtproblemen, houtrot, enzovoort. Subjectgebonden normen hebben dan weer betrekking op het aantal bewoners van een woning.¹⁸⁷ Zo wordt de woonbezettingnorm in het technisch verslag vastgesteld op basis van het aantal woonlokalen en de nettovloeroppervlakte van deze vertrekken. Op deze manier kan het aantal toegelaten personen worden bepaald.¹⁸⁸

Voor sociale woningen hanteert de VMSW dan weer eigen bouw- en ontwerprichtlijnen, inclusief een eigen berekeningswijze van de woningoppervlakte, om te beoordelen of een sociaal woonproject voor een lening vanuit de Vlaamse overheid in aanmerking komt.

Bevraagde wooninitiatieven gaven op hierbij aan om moeilijkheden te ondervinden om hun project in overeenstemming te brengen met de vigerende regelgeving. Zo zullen gemeenschappelijke woonprojecten met niet-zelfstandige woningen bij een conformiteitsonderzoek als kamerwoning beschouwd worden van zodra er één gedeelte voorziening is. Respondenten geven aan dat de situatie van een kamerwoning (waarbij men bijvoorbeeld sanitair of de keuken deelt) echter niet vergelijkbaar is met

¹⁸⁷ Vlaamse Woonraad (2017/02) 'kinderen en huisvesting' [WWW]. Kinderrechtencommissariaat: [20/09/2018]

¹⁸⁸ Le Roy, M. & Vandekerckhove, B. (201/05) 'Evaluatie van het kwaliteitsinstrumentarium vanuit het perspectief van de huurder' [WWW]. Steunpunt Wonen: https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Publicaties_steunpunt_ruimte_en_wonen_2007-2011/2011/2011-03-kwaliteitsbewaking-huurder--met-bijlage.pdf [20/09/2018]

formules van gemeenschappelijk wonen, waarbij men op vrijwillige basis kiest voor een samenlevingsproject en daarbij een of meerdere (leef)ruimtes deelt.¹⁸⁹ De categorisering als kamerwoning is volgens de bevroegde projecten problematisch omdat diverse steden en gemeenten aanvullende (strengere) kamerreglementen voorzien.

Een ander vaak aangehaald punt van kritiek betreft de bezettings- en oppervlaktenormen. Gemeenschappelijke woonvormen die private leefruimtes beperkter houden in volume - omdat ze gecompenseerd worden door gemeenschappelijke ruimtes - lopen het risico om de normen te overschrijden, aangezien deze worden bepaald op basis van de netto-vloeroppervlakte van de woonlokalen alsook het aantal woonlokalen.¹⁹⁰ Hier moet echter worden opgemerkt dat de normen van de Vlaamse Wooncode minimaal zijn. Voor zelfstandige woningen gaat het bijvoorbeeld (slechts) om een minimale vloeroppervlakte van 18m², voor kamers in principe om 12m².

Eerder werd gepleit voor een afzonderlijk kwaliteitskader voor gemeenschappelijke woonvormen. De bepaling van maxima en minima voor gemeenschappelijke en private ruimtes per huishouden, het vastleggen van een verhouding tussen private en gemeenschappelijke ruimtes, alsook de berekening van welk aandeel van de gemeenschappelijke ruimtes moet worden opgeteld bij de private ruimte om een volwaardige wooneenheid te vormen, lijken hierbij essentiële elementen.

Tegelijk zal een dergelijk kader derwijze moet opgebouwd zijn dat het de permanente bewoning van niet-volwaardige woningen niet faciliteert. Het door de Vlaamse Wooncode beoogde beschermingsniveau, dreigt anders uitgehold te worden.¹⁹¹

2.4.6 Nieuwe wooninitiatieven en ruimtelijke ordening¹⁹²

2.4.6.1 Stedenbouwkundige voorwaarden en lasten

Bij de beoordeling van omgevingsvergunningen maken lokale besturen gebruik van stedenbouwkundige voorschriften, die zijn opgenomen in gewestplannen, BPA'S, RUPS en stedenbouwkundige verordeningen. Een gemeente beschikt over een appreciatiebevoegdheid onder de noemer van 'een goede ruimtelijke ordening'. Vergunningsaanvragen beoordeelt men zo volgens diverse criteria, waaronder de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid.¹⁹³ Op het niveau van een concreet dossier kan de gemeente bovendien beslissen om een aanvullende stedenbouwkundige voorwaarden en/of lasten op te leggen aan het woonproject.

Stedenbouwkundige voorwaarden, die kunnen worden gekoppeld aan de omgevingsvergunning, hebben tot doel het project vergunbaar te maken. Deze maatregelen moeten er met name voor 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 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. Hoewel het opleggen van voorwaarden

¹⁸⁹ Ryckewaert, M., Delbeke, B., Oosterlynck, S. en Van De Houte, K., *Gemeenschappelijk wonen*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 52.

¹⁹⁰ *Ibid.*, 53.

¹⁹¹ *Ibid.*, 54.

¹⁹² Zie ook: Brusselmans, L., Van den Houte, K. & Vermeir, D., *Woningdelen en ruimtelijke ordening. Gemeenschappelijk wonen. Hoe ga je er als lokaal bestuur mee aan de slag?*, Leuven, Provincie, Vlaams-Brabant, 2019, 120 p.

¹⁹³ Art. 4.3.1 § 2 VCRO.

een zekere flexibiliteit biedt, is er dus geen sprake van een automatische correctie, waardoor problematische aspecten binnen de projectaanvraag vergunbaar zijn.¹⁹⁴¹⁹⁵ De Raad van State legt bovendien vereisten op waaraan stedenbouwkundige voorwaarden moeten voldoen.¹⁹⁶

Stedenbouwkundige voorwaarden zijn een mogelijk instrument voor lokale besturen om nieuwe woonvormen te omkaderen. Wanneer in ruimtelijke beleidsplannen een algemeen beleid (omtrent nieuwe woonvormen) wordt uitgestippeld, kunnen deze voorwaarden dit beleid concretiseren op projectniveau. Zo kunnen voorwaarden worden geformuleerd met betrekking tot te gebruiken materialen en/of beplanting of de ruimtelijke inplanting van gemeenschappelijke delen.

Stedenbouwkundige lasten vinden dan weer 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.¹⁹⁷ Ze houden 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.¹⁹⁸ De Raad van State formuleerde, geheel analoog aan de stedenbouwkundige voorwaarden, verschillende algemene vereisten waaraan stedenbouwkundige lasten dienen te voldoen.¹⁹⁹

Art. 4.2.20 VCRO toont hierbij dat verschillende soorten lasten kunnen worden opgelegd, maar deze opsomming is niet limitatief. Wel moet de stedenbouwkundige aard overeenkomen met de lasten die daartegenover staan.

- 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 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

¹⁹⁴ Art. 4.2.19 § 1 VCRO

¹⁹⁵ Omgeving Vlaanderen (s.d.) 'Stedenbouwkundige lasten en voorwaarden' [WWW] Vlaamse Overheid: www.ruimtelijkeordening.be/handleidingen/LastenVoorwaarden/Voorwaarden [16-09-18]

¹⁹⁶ 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.

¹⁹⁷ Art. 4.2.20 VCRO.

¹⁹⁸ Beley, J. 'Stedenbouwkundige lasten als verse spijs voor de noodlijdende gemeentekas', TOO 2015, afl. 2, 269.

¹⁹⁹ 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.

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. Hierbij 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.²⁰⁰ Een courante stedenbouwkundige last is bijvoorbeeld de verplichte renovatie van in verval geraakte bijgebouwen, om deze als extra woonentiteiten of gemeenschappelijke ruimte te vergunnen.

2.4.6.2 Woningopsplitsing

De juridische basis voor woningopsplitsing is art. 4.2.1, 7° VCRO:

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal wooneenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaan om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

Naast de algemene vergunningsplicht uit de VCRO, speelt gemeentelijke regelgeving een belangrijke rol bij de mogelijkheid om woningen op te splitsen. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen immers de wijziging van het aantal wooneenheden in een gebouw regelen.²⁰¹ Op deze manier kunnen de Vlaamse steden en gemeenten bijvoorbeeld minimale volume- en kwaliteitseisen opleggen.

Zo heeft de stad Hasselt een verordening opgemaakt om een verregaande opsplitsing van reeds kleinschalige wooneenheden tegen te gaan, teneinde een minimale kwaliteitsgarantie te bewaren en de draagkracht van de omgeving niet te overschrijden. Een vergelijking tussen verschillende centrumsteden bevestigt dat op het lokale beleidsniveau op een zeer diverse manier wordt omgegaan met woningopsplitsing.²⁰²

Van belang is dat deze lokale regelgeving de realisatie van innovatieve woonprojecten in Vlaanderen onderwerpt aan een lappendeken van regels en, doordat aan de opsplitsing gepaard kan gaan met diverse voorwaarden, zoals de creatie van bijkomende (fiets)parkeerplaatsen, de knelpunten in de praktijk bijgevolg van een zeer uiteenlopende aard zijn.

Specifiek voor zorgwonen is er bovendien een afwijkend regime. Het verbouwen van een woning tot zorgwoning, zonder uitbreiding en zonder dat dit gepaard gaat met constructieve werken, is vrijgesteld van de vergunningsplicht. Indien er wel constructieve werken dienen te gebeuren, is de creatie van de zorgwoning meldingsplichtig.²⁰³

2.4.6.3 Verkavelingsvoorschriften

Uit de bevraging blijkt dat verkavelingsvoorschriften soms een hindernis vormen om nieuwe wooninitiatieven te realiseren. Op vandaag is de regelgeving in kwestie echter reeds tweemaal gewijzigd, waarbij de tendens is om soepeler om te springen met oude (+15 jaar) voorschriften.

De codextrein van 8 december 2017 versoepelde een aantal procedures (art. 4.3.1 en art. 4.1.1.17° VCRO) om het verhogen van ruimtelijk rendement mogelijk te maken. Zo bepaalde de decreetgever dat verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer vormen voor aanvragen

²⁰⁰ Art. 4.2.20 §1 VCRO.

²⁰¹ Art. 2.3.2 §2 VCRO.

²⁰² Van Volcem, M. (2016/04) 'Opsplitsen van woningen in de centrumsteden' [WWW]. Mercedes Van Volcem: <http://www.blogmercedesvanvolcem.be/wp-content/uploads/2016/04/Opsplitsen-van-woningen-in-centrumsteden.pdf> [19/09/2018]

²⁰³ Art. 4.2.4 VCRO.

tot omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen. De voorschriften verdwenen daarmee niet, maar verloren wel hun dwingend karakter. Dit heeft tot gevolg dat de lokale overheid de voorschriften naast zich kan neerleggen bij haar beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, zoals bij nieuwe wooninitiatieven die inzetten op een verhoogd ruimtelijk rendement. Een concreet voorbeeld is wanneer zou afwijken van verkavelingsvoorschriften die ééngezinswoningen voorzien.

Vervolgens keurde de Vlaamse overheid het 'Verzameldecreet Omgeving' goed, waarin ze haar positie tegenover verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar opnieuw wijzigde. Art. 101, 2° en 102 van het Verzameldecreet maakt het immers mogelijk dat de gemeenteraad kan beslissen, los van een concrete vergunningsaanvraag, om voor verkavelingen ouder dan 15 jaar toch de voorschriften te behouden als weigeringsgrond. Bij de beoordeling van een concrete vergunningsaanvraag wordt het bovendien mogelijk dat de vergunningverlenende overheid gemotiveerd kan verwijzen naar voorschriften van een meer dan 15 jaar oude verkaveling, waarbij zij aangeeft dat die voorschriften nog steeds belangrijke criteria omvatten om op die specifieke plaats een goede ruimtelijke ordening te motiveren.

Anders dan bij de eerste wijziging laat de Vlaamse decreetgever nu dus de keuze aan de gemeenten, volgens het principe van de gemeentelijke autonomie, om een bepaald gewicht toe te kennen aan oudere verkavelingsvoorschriften. Het principe dat ze niet meer van tel zijn, is wel een belangrijk signaal, dat ertoe kan bijdragen om innovatieve projecten kansen te geven.

2.4.6.4 Parkeernormen

Lokale parkeernormen blijken de realisatie van nieuwe wooninitiatieven eveneens te bemoeilijken.²⁰⁴ Binnen de literatuur werd reeds aangegeven dat woningdeelprojecten, die er vaak een compacte projectomvang en een intensief ruimtegebruik op na houden, moeilijkheden ondervinden om hun wooninitiatief te verenigen met de verplichting om op hun kavel een aantal private parkeerplaatsen te voorzien. In het bijzonder vindt men de grondslag van de parkeernorm, namelijk het aantal woonentiteiten op de kavel, problematisch.²⁰⁵ Initiatiefnemers van woonprojecten die aan autodelen willen doen, om zo een ecologische meerwaarde te realiseren, kampen met dezelfde problematiek, gezien zij de beschikbare ruimte anderszins willen aanwenden.

In het kerntakendebat van 2002 werd het parkeerbeleid omschreven als een gemeentelijke kerntaak, waardoor de steden en gemeenten vandaag de volledige verantwoordelijkheid dragen inzake deze materie.²⁰⁶ ²⁰⁷ Het parkeerbeleid maakt deel uit van het gemeentelijke mobiliteitsplan dat elke stad en gemeente dient op te stellen en dat als kader fungeert voor het nagestreefde duurzaam lokaal mobiliteitsbeleid.²⁰⁸ Ongewenst autogebruik verminderen en een selectieve bereikbaarheid van stedelijke centra realiseren, vormen hierbij belangrijke streefdoelen.²⁰⁹²¹⁰ Het parkeerbeleid hangt eveneens samen met het ruimtelijk ordeningsrecht, aangezien hier instrumenten aanwezig zijn die steden en gemeenten kunnen gebruiken om hun parkeerbeleid en parkeernormen vorm te geven.

In een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan²¹¹ werkt het gemeentebestuur een samenhangende visie uit over een kwalitatief ruimtelijk beleid²¹² Niet zelden zijn in 'deze plannen overwegingen opgenomen

²⁰⁴ 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.

²⁰⁵ BOND BETER LEEFMILIEU, *Recepten voor kernversterking*, Leuven, Provincie Vlaams-Brabant, 2016, 56.

²⁰⁶ Dit kerntakendebat mondde uit in het bestuursakkoord van 25 april 2003 gesloten tussen de Vlaamse overheid, de provincies en de lokale besturen (gemeenten en OCMW's).

²⁰⁷ Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid, Vlaamse Overheid, 20-9-2011.

²⁰⁸ Decreet van 20-03-2009 betreffende het mobiliteitsbeleid, zoals gewijzigd bij decreet van 10-2-2012, B.S. 20-4-2009.

²⁰⁹ Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid, Vlaamse Overheid, 20-9-2011.

²¹⁰ Selectieve bereikbaarheid: te voet, met de fiets of het openbaar vervoer.

²¹¹ Art. 2.1.1 VCRO.

²¹² 2.1.1 en 2.1.14 VCRO.

omtrent de parkeervisie van de gemeente en bevatten zij dus relevante informatie omtrent de vergoedbaarheid van een project op dit vlak. Wanneer in het GRBP wordt vastgesteld dat binnen een deelgemeente zich een structureel parkeerprobleem zal ontwikkelen in de nabije toekomst, doen initiatiefnemers van innovatieve woonprojecten er bijvoorbeeld goed aan eventuele autodeelprojecten in de verf te zetten bij de vergunningsaanvraag, zeker wanneer zij oordelen dat een afwijking op de geldende parkeernorm wenselijk is ter realisatie van het project.

Meer concrete informatie voorschriften zijn te vinden in gemeentelijke ruimtelijke bestemmingsplannen. Deze voorschriften geven aan wat er binnen de diverse gebiedsbestemmingen (bv. wonen) wel en niet mag en vormen mee het beoordelingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.²¹³²¹⁴ Binnen deze voorschriften kunnen parkeernormen worden bepaald, waardoor het een belangrijk juridisch instrument vormt in de organisatie van het lokale parkeerbeleid.

Daarnaast kunnen parkeernormen eveneens worden teruggevonden in gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. Deze gelden voor het geheel of een deel van de gemeente, maar staan in een lagere hiërarchische verhouding.²¹⁵

De rechtsgrond om parkeernormen te bepalen binnen stedenbouwkundige verordeningen werd overigens vrij recent toegevoegd aan de VCRO: artikelen 2.3.1, 3° J° 2.3.2 § 2 VCRO bepalen dat gemeenten 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 worden verstaan.²¹⁶

De parkeernorm is het juridisch vastgestelde kader ter berekening van de parkeerbehoefte voor nieuwe ontwikkelingen. De parkeernorm wordt idealiter zodanig vastgesteld dat kan worden voldaan aan de reële parkeerbehoefte van een gebied of project, zijnde de parkeerbehoefte die overblijft als zorgvuldig werd gekeken naar de mogelijkheden van regulering en het dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Doordat parkeernormen van toepassing zijn op nieuwbouwprojecten, dienen ze een aantal jaar vooruit te kijken en rekening te houden met de mobiliteitsvisie van de gemeente. Deze mobiliteitsvisie zal ook aangeven welke soort parkeernormen wordt opgelegd.²¹⁷²¹⁸

Vooreerst zijn er minimumnormen: deze geven aan hoeveel parkeerplaatsen minimaal moeten worden gerealiseerd op het eigen kavel. Alles boven het minimumaantal is in principe toegelaten. Door het opleggen van een minimumnorm wordt de parkeerdruk op straat beperkt en is een projectontwikkelaar gedwongen om de parkeerbehoefte geheel zelf op te lossen. Is er daarentegen een maximumnorm, dan is slechts een maximaal aantal parkeerplaatsen toegelaten, met als doel ongewenst auto-gebruik af te remmen. Maximumnormen hanteren, is enkel werkbaar wanneer voldoende alternatieven voor de auto voorhanden zijn en/of wanneer het parkeren op straat sterk gereguleerd is. Zo niet worden parkeerproblemen op de openbare weg afgewenteld. De Vlaamse steden en gemeenten kiezen vandaag veelvuldig voor het opleggen van minimumnormen doordat het stellen van parkeernormen als voorwaarde voor het afleveren van vergunningen zowat de enige bevoegdheid is die gemeenten hebben om het parkeren op eigen terrein bij te sturen.²¹⁹

²¹³Van Hoorick, G., Handboek Ruimtelijk Bestuursrecht, Intersentia, 2011, 19.

²¹⁴ Art. 2.2.5 § 1, 3° VCRO.

²¹⁵ Art. 2.3.3 VCRO.

²¹⁶ B. Roelandts en P.-J. Defoort, 'Ruimtelijke ordening anno 2003: nieuwe regels, nieuwe vragen', TROS 2009, nr. 54, 83-86.

²¹⁷ Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid (Vlaamse Overheid), 20-9-2011.

²¹⁸ Het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid biedt een handleiding aan die aangeeft hoe deze reële behoefte kan worden berekend en met welke parameters ter zake moet worden rekening gehouden.

²¹⁹ Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid (Vlaamse Overheid), 20-9-2011.

Voor innovatieve nieuwbouwprojecten kunnen geldende parkeernormen als onredelijk overkomen wanneer door de stad of gemeente zonder meer rekening wordt gehouden met de normatieve parkeerbehoefte, die kan worden berekend door het aantal voorziene wooneenheden te vermenigvuldigen met de vastgestelde norm. Bij 3 woonentiteiten horen bijgevolg, a rato van een norm van 1.5 parkeerplaats per woonentiteit, 4.5 parkeerplaatsen.

Het Vademecum Parkeerbeleid omschrijft verschillende alternatieven die resulteren in een meer aangepaste vaststelling van de parkeerbehoefte bij nieuwbouwprojecten, zoals het uitvoeren van parkeermetingen in vergelijkbare situaties als die van het voorgenomen nieuwbouwproject. Het is echter niet ondenkbaar dat deze alternatieven (te) arbeidsintensief overkomen in hoofde van lokale besturen die vaak met een sterke diversiteit aan vergunningsaanvragen worden geconfronteerd. Bovendien is het vinden van vergelijkbare situaties, gezien hun vaak specifiek karakter, geen sinecure.

Hoewel innovatieve woonprojecten vandaag worden geconfronteerd met parkeernormen die als minimum worden opgelegd en bijgevolg een afwijking zullen moeten worden aanvragen, is er hoop voor de toekomst. Wanneer de Vlaamse steden en gemeenten een duurzaam mobiliteitsbeleid willen realiseren, zullen zij enerzijds autobezit in vraag moeten stellen alsook ongewenst autogebruik moeten verminderen. Dit heeft tot gevolg dat men op lokaal niveau minder zal kunnen uitgaan van het opleggen van minimumnormen in het parkeerbeleid en er moet worden nagedacht over het opleggen van krappe parkeernormen, die als maximum gelden. Op deze manier wordt (onnodig) autogebruik beperkt.²²⁰

2.4.6.5 Onroerend erfgoed

De bevoegdheid over het onroerend erfgoed is sinds de jaren '70 geregionaliseerd. Het Onroerend-erfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijbehorende Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 vormen het juridisch kader voor de onroerenderfgoedzorg in Vlaanderen.²²¹ Het agentschap Onroerend Erfgoed neemt zowel beleidsvoorbereidende, beleidsuitvoerende als beleidsevaluerende taken op zich.²²² Initiatiefnemers van woonprojecten die werken willen uitvoeren aan onroerend erfgoed komen met dit agentschap veelal in aanraking doordat verplichtingen worden opgelegd door voornoemde regelgeving, zoals het inwinnen van een advies of het bekomen van een toelating.

Algemeen voorziet het Onroerenderfgoeddecreet in vier mogelijke beschermingsstatuten: een beschermd monument, een beschermd cultuurhistorisch landschap, een beschermd stads- of dorpsgezicht en een beschermde archeologische site. Voor het uitvoeren van bepaalde werken aan onroerende goederen die onder deze statuten vallen is een voorafgaande toelating van het agentschap of van de erkende onroerenderfgoedgemeente vereist. De toelatingsplichtige handelingen worden opgesomd in het Onroerenderfgoedbesluit of in het beschermingsbesluit van het betrokken beschermd erfgoed.

Voor het merendeel van deze handelingen is eveneens vanuit de VCRO een vergunning vereist. In die gevallen wordt de toelating als een advies geïntegreerd in de omgevingsvergunning.²²³

Verder heerst er een principiële verbod op sloop of vernietiging ten aanzien van beschermde onroerende goederen en is het beginsel van het actief en passief behoud van kracht: werken noodzakelijk voor de instandhouding van het beschermde goed moeten tijdig plaatsvinden, terwijl principiële geen handelingen mogen worden gesteld die de erfgoedwaarde aantasten. Ten slotte moet bij de verkoop

²²⁰ BOND BETER LEEFMILIEU, *Recepten voor kernversterking*, Leuven, Provincie Vlaams-Brabant, 2016, 57.

²²¹ 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, 241.

²²² *Ibid.*, 245.

²²³ 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, 259.

van een beschermd onroerend goed de koper worden ingelicht omtrent de (rechtsgevolgen van de) bescherming en dient de notaris de verkoop te melden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.²²⁴

Naast de beschermingsstatuten kan onroerend erfgoed worden opgenomen op de zogenaamde. 'vastgestelde inventarissen'. Sinds 2009 wordt op deze manier de inventaris van het bouwkundig erfgoed jaarlijks vastgelegd. Deze vaststelling zorgt voor een aantal rechtsgevolgen ten aanzien van erfgoedobjecten die waardevol zijn, maar niet vallen onder een beschermingsstatuut. Er geldt eveneens een informatieplicht bij eigendomsoverdracht, alsook een zorg- en motiveringsverplichting voor administratieve overheden, die voor alle eigen werken of activiteiten moeten onderzoeken of ze een directe impact hebben op het geïnventariseerde goed. Naast deze algemene rechtgevolgen krijgt elke inventaris eveneens een aantal specifieke bepalingen aangemeten, die voor de inventaris van het bouwkundig erfgoed veelal zijn ingebed in andere, vaak sectorale wetgeving. Bij wijze van voorbeeld stelt het Energiedecreet dat voor gebouwen uit de vastgestelde lijst een afwijking mogelijk is voor energieprestatienormen en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.²²⁵

In de toekomst zullen nieuwe wooninitiatieven evenwel minder interageren met het Agentschap Onroerend Erfgoed, maar wel de stad of gemeente waar het onroerend goed gelegen is. Door te voldoen aan een aantal criteria kunnen steden en gemeenten zich immers laten erkennen als onroerenderfgoedgemeente, waardoor zij een aantal decretaal bepaalde beheerstaken kunnen opnemen die normaliter door het agentschap worden uitgevoerd. Het gaat dan bijvoorbeeld om het verlenen van toelatingen voor aanvragen met betrekking tot beschermd onroerend erfgoed.²²⁶ Een van de voorwaarden om als onroerenderfgoedgemeente te worden erkend is dat het lokale bestuur een duidelijke beleidsvisie voor het onroerend erfgoed binnen de eigen gemeentegrenzen heeft. Dit impliceert dat de Vlaamse beleidsprioriteiten inzake het onroerenderfgoedbeleid in de gemeentelijke meerjarenplanning worden ingeschreven. Sinds 1 mei 2017 telt Vlaanderen 19 erkende onroerenderfgoedgemeenten.²²⁷

2.4.6.6 Zonevreemdheid

Een woning is zonevreemd wanneer het volgens het geldende (bestemmings)plan niet in de juiste bestemming ligt. Een voorbeeld is een woning in recreatiegebied. De Vlaamse decreetgever bepaalde voor deze constructies specifieke verbouw- en herbouwmogelijkheden, beter bekend onder de noemer van de zonevreemde basisrechten. Deze zorgen ervoor dat een aanvraag voor het uitvoeren van bepaalde werken niet zomaar kan geweigerd worden op basis van de geldende bestemmingsvoorschriften.²²⁸ Uiteraard kan de vergunningverlenende overheid dit soort ingrepen pas vergunnen indien het gaat over een niet verkrotte, bestaande en (hoofdzakelijk) vergunde woning. Daarnaast zal de aanvraag eveneens de toets van een goede ruimtelijke ordening moeten doorstaan.²²⁹

De Vlaamse decreetgever bepaalde voor bestaande zonevreemde woningen diverse basisrechten waardoor eigenaars onder strikte voorwaarden hun woning kunnen verbouwen, herbouwen (al dan niet op dezelfde plaats) en uitbreiden.²³⁰ Deze staan omschreven in artikels 4.4.12 tot 4.4.15 VCRO.

²²⁴ X. (s.d.) 'Rechtsgevolgen van een bescherming' [WWW]. Agentschap Onroerend Erfgoed – Vlaamse Overheid: <https://www.onroerenderfgoed.be/nl/bescherming/beschermd-onroerend-erfgoed/rechtsgevolgen> [20/9/2018]

²²⁵ X. (s.d.) 'Rechtsgevolgen van een vastgestelde inventaris' [WWW]. Agentschap Onroerend Erfgoed – Vlaamse Overheid: <https://www.onroerenderfgoed.be/nl/bescherming/vastgestelde-inventarissen/rechtsgevolgen> [20/9/2018]

²²⁶ Zowel de erkenningscriteria als de taken die het lokale bestuursniveau kan opnemen staan vermeld in het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, B.S. 27-10-2014.

²²⁷ 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.

²²⁸ Art 4.4.12 VCRO.

²²⁹ Art. 4.4.10 en 4.4.11 VCRO.

²³⁰ Art. 4.4.12 tot 4.4.14 VCRO.

Van belang is dat herbouwen en uitbreiden niet vergunbaar is in ruimtelijk kwetsbare gebieden (tenzij in parkgebied) en recreatiegebied. Verbouwen binnen het bestaande bouwvolume kan hier wel. In essentie komen de opgelegde voorwaarden neer op een verbod tot de vermeerdering van het aantal woongelegenheden en de beperking van het bouwvolume tot ten hoogste 1 000 m³ bij vernieuwbouw of uitbreidingen. Voor het herbouwen op een gewijzigde plaats gelden nog een aantal bijkomende voorwaarden.²³¹

Verder besloot de Vlaamse regering een besluit te formuleren aangaande toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.²³² Deze functiewijzigingen zijn eveneens niet vergunbaar in ruimtelijk kwetsbare gebieden (uitgezonderd parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang/waarde) en recreatiegebieden. Ook hier geldt de regelgeving enkel voor bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde gebouwen of gebouwencomplexen.²³³ De functiewijzigingen zorgen ervoor dat eigenaars van zonevreemde woningen het pand bijvoorbeeld eveneens kunnen inrichten als kantoor of het kunnen voorzien van toeristische logies. In dit kader moet eveneens worden opgemerkt dat zonevreemde gebouwen opgenomen in de reeds aangehaalde inventaris van het bouwkundig erfgoed gemakkelijker een nieuwe functie kunnen krijgen. Zo is het mogelijk dat een hoeve in agrarisch gebied een functie krijgt die niet agrarisch is.²³⁴

²³¹ 4.4.14 VCRO.

²³² Besluit VI. Reg. Tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen van 28/11/2003, B.S. 10-02-2004.

²³³ 4.4.23 VCRO.

²³⁴ Art. 10 Besluit VI. Reg. Tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen van 28/11/2003.

DEEL 3: CONCLUSIES

In Vlaanderen schieten nieuwe wooninitiatieven als paddenstoelen uit de grond. We weten er echter nog weinig over. Voorliggend rapport is een eerste aanzet om enig inzicht te krijgen. Ze bestaat uit twee delen. In een eerste deel wil deze studie de nieuwe wooninitiatieven inventariseren. We exploreren aan de hand van de literatuurstudie en een schriftelijke enquête uit waarom nieuwe initiatieven ontstaan, welke vormen ze aannemen en voor wie ze bedoeld zijn. In het tweede deel onderzoeken we welke juridische vormen de nieuwe wooninitiatieven aannemen en gaan we na op welke wettelijke drempels ze botsen.

In een korte literatuurstudie beschreven we de opkomst van twee golven nieuwe wooninitiatieven. De eerste golf situeert zich in de periode voor 1990. Notredame²³⁵ schrijft het ontstaan van deze wooninitiatieven toe aan 3 krachten: de crisis in het huisvestingsaanbod, de de-institutionalisering van de gezondheidszorg en het welzijnswerk en tot slot de heropleving van het woonactivisme. Enkele van de toen ontwikkelde methodieken spelen nog altijd een rol. Sommigen, zoals de SVK's en huurdersbonden, hebben zich zelfs weten nestelen in de bestaande woonorde. De drie krachten die Notredame onderscheidt, spelen ook bij het ontstaan van tweede golf-initiatieven nog steeds een rol, maar ook andere krachten zijn in het spel gekomen.

Het ontstaan van nieuwe wooninitiatieven kan niet los gezien worden van de werking van de economie. De werking ervan onderging de afgelopen decennia serieuze veranderingen. De industriële tewerkstelling met vaste betrekkingen en gunstige inkomensperspectieven (gekoppeld aan een breed sociaal verzekeringssysteem) staat niet langer centraal zoals 30 à 40 jaar geleden. In de westerse wereld en ook in ons land werkt nog maar een kleine minderheid in de industrie. Niettegenstaande een structureel hoge werkloosheid, betekent dat niet dat er vandaag minder jobs zijn. Integendeel. Wel zijn het andere soorten geworden, met bijgevolg andere 'soorten' inkomens. Enerzijds is de inkomensongelijkheid toegenomen, anderzijds zijn er niet alleen meer mensen met een laag inkomen, maar vooral dat dat inkomen meer onzeker is geworden. Bedrijven sluiten sneller wanneer de winstmarges niet hoog genoeg zijn, contracten zijn tijdelijk of parttime. En vooral de onzekerheid van het (gezins)inkomen op langere termijn beperkt de mogelijkheden op de woningmarkt. Projecten die hierop inspelen focussen nog steeds op beschikbaarheid en betaalbaarheid van een gepast woningaanbod. Naast deze economische veranderingen wint ook het concept duurzaamheid meer aan belang. Verschillend van de wooninitiatieven uit de eerste golf, besteden de nieuwe wooninitiatieven aandacht aan duurzaamheid door bijvoorbeeld het delen van ruimtes onder bewoners te bevorderen. De nieuwe wooninitiatieven experimenteren met wat duurzaamheid betekent op vlak van wonen, en denken na over hoe er gewoond moet worden en op welke locaties. 'Samen wonen' in een gemeenschappelijk woonproject biedt hierdoor een antwoord op een aantal maatschappelijke kwesties zoals betaalbaarheid, eenzaamheid, maar ook op de schaarser wordende ruimte en duurzaamheid.

In het demografische domein spelen drie veranderingen een rol, de verdwijning van het kerngezin als dominante woonvorm, de vergrijzing van de Vlaamse bevolking en migratie. Het verdwijnen van het kerngezin leidt tot projecten die focussen op compacter wonen, woningen voor nieuw samengestelde gezinnen en 'family'woningen. De vergrijzing zorgt voor een toenemende zorgnood van een groter wordende bevolkingsgroep waardoor nieuwe woonvormen focussen op meergeneratie-woonprojecten en cohousing voor ouderen. De kracht van migratie zorgt niet onmiddellijk voor nieuwe woonvormen, maar wel voor veel projecten rond het verminderen van discriminatie en woonbegeleiding zodanig ook mensen met een migratieachtergrond een kwaliteitsvolle woning kunnen betrekken.

Verder zette de de-institutionalisering van de zorg die reeds bij de eerste golf initiatieven een rol speelde zich verder door naar een algemeen discours van vermaatschappelijking van de zorg. De

²³⁵ Notredame, L. (1994). *De nieuwe wooninitiatieven*. Brussel: Koning Boudewijnstichting.

nieuwe initiatieven focussen op de zoektocht naar de beste combinatie tussen wonen en welzijn. Ze streven om de woningmarkt te verbeteren en nieuwe woonformules te optimaliseren zodat de concurrentie voor kwaliteitsvolle woningen tussen kwetsbare personen vermindert én de juiste zorg en ondersteuning te garanderen.

Identificeerde de literatuurstudie relevante maatschappelijke ontwikkelingen die aan de grondslag van nieuwe woonvormen liggen, dan bekijkt het onderzoek hoe nieuwe wooninitiatieven vorm krijgen. Aan de hand van een schriftelijke enquête inventariseren en analyseren we deze nieuwe wooninitiatieven.

Met een enquête pogen we om verschillende aspecten van hedendaagse nieuwe wooninitiatieven in kaart te brengen. De enquête verzamelt algemene informatie van de projecten, de doelgroepen, doelstellingen en gebruikte strategieën om de doelstellingen te bereiken. Daarnaast bevragen we de organisatie van het project, de initiatiefnemers en partners en verzamelen we informatie over de typologie van de woningen, woonvorm en -omgeving. Tot slot geeft de enquête zicht op de juridische en financiële aspecten van de nieuwe wooninitiatieven.

De enquête werd uitgestuurd naar zoveel mogelijk initiatieven. Hiervoor werd er met een sneeuwbal-methode en sleutelfiguren gewerkt. In het najaar van 2017 maakten we een voorlopige inventaris met contactpersonen van (koepels van) nieuwe wooninitiatieven om vervolgens in het voorjaar van 2018 de vragenlijst te lanceren. We bereikten zo'n 282 projecten waar we in totaal zo'n 80 antwoorden op de enquête hebben weerhouden. De projecten uit de enquête zijn geen representatief staal van alle sociale wooninnovatieprojecten in Vlaanderen. De resultaten beogen een beeld te geven van de diversiteit van de soorten projecten, doelstellingen en strategieën. We hebben vooral projecten in Oost-Vlaanderen (26) en Antwerpen (22) gedetecteerd. Ook in Vlaams-Brabant (15) en West-Vlaanderen (10) kregen we antwoord, maar in Brussel (3) en Limburg (2) hadden we niet veel respons. De projecten werden vervolgens opgedeeld in drie groepen afhankelijk van de opstartdatum. Een klein deel (6) van de projecten werden opgestart voor 2000, vervolgens zijn er twee grote groepen van projecten voor (24) en na (46) 2015. Waarom er in 2015 zo'n sterke stijging in initiatieven te zien is, kon in deze studie niet achterhaald worden. Als we projecten van voor en na 2015 vergelijken zien we ook dat de tijd van opstart tot bewoning afneemt.

Woonvorm

De projecten van de enquête laten zien dat er voornamelijk co-woonprojecten (32) en gemeenschappelijk woonprojecten (32) zijn opgericht. Binnen de 80 deelnemende projecten is er al bij al weinig variëteit qua woonvormen. Al bleek dat projecten vaak de bovengenoemde woonvormen combineren met een andere woonvorm zoals compact, supermarkt of tijdelijk wonen.

Initiatiefnemer

De projecten worden vanuit verschillende actoren opgestart. Meer dan 40% werd opgestart door sociale en/of non-profitorganisaties. Daarnaast startten ook private initiatiefnemers en bewoners met een initiatief. Hoewel er in 53% van de gevallen slechts één initiatiefnemer was, werd er wel vaak samengewerkt. Sociale en non-profit organisaties werkten bijvoorbeeld vaak samen met burgers, bewoners en de overheid. Daarnaast namen in een meerderheid van de projecten (toekomstige) bewoners zelf ook het initiatief voor het project, vaak samen met een private initiatiefnemer, of sociale en/of non-profit organisatie. Eén lokale overheid startte zelf samen met een bedrijf voor stadsontwikkeling een initiatief.

Uit de analyse blijkt verder dat de initiatieven vaak vanuit één beleidsdomein werden opgestart, namelijk ofwel vanuit wonen ofwel vanuit welzijn. Deze resultaten tonen aan dat er redelijk wat samen wordt gewerkt tussen verschillende actoren.

Doelstellingen

We vroegen aan de respondenten in een open vraag waarom ze met een initiatief gestart zijn omdat de literatuurstudie toonde dat nieuwe wooninitiatieven reageren op verschillende veranderingen in de samenleving. We zien dat de doelstellingen van de nieuwe wooninitiatieven sterk aanleunen bij de beschreven trends. De twee meest voorkomende redenen om te starten met een project zijn het nastreven van betaalbaarheid en duurzaamheid. Beide doelstellingen spelen vaak samen binnen één project. Zo wordt er bijvoorbeeld gebruik gemaakt van het delen van voorzieningen om betaalbaar wonen te realiseren. Gemeenschappelijke woonprojecten focussen meer het realiseren van betaalbaarheid dan co-woonprojecten.

Een derde grotere groep projecten focust op solidair en intergenerationeel wonen. Dit sluit aan bij de demografische veranderingen van vergrijzing en de vermaatschappelijking van de zorg. De meeste projecten zijn gemeenschappelijke woonprojecten die trachten de integratie van kwetsbare groepen te verbeteren door middel van het tekort in woningen aan te pakken. In meerdere mate bouwt men de aangepaste woning zelf, in een aantal projecten proberen de initiatiefnemer bestaande woningen aan te passen. Zorgwonen kwam in mindere mate als doelstelling uit de enquête naar boven.

Doelgroep

Voor de doelgroepen zien we dat de meeste projecten zich op 'personen met een beperking' focussen.²³⁶ Naast de mensen met een beperkingen is er een redelijk divers aanbod aan doelgroepen, maar vooral alleenstaanden, alleenstaande ouders, ouderen en dak- en thuislozen vormen veel voorkomende groepen. Dit heeft allicht te maken met demografische veranderingen en woonnood van de kwetsbaren in de samenleving. De redenen die respondenten aangeven om zich te richten tot een specifieke doelgroep zijn de beschikbaarheid van (aangepaste) woningen (schaarste, woonnood) en woonvormen gekoppeld aan de betaalbaarheid van deze woningen. Daarnaast is ook het tegengaan van discriminatie en een bestaande begeleidingsnood een belangrijk reden. Een minder grote groep heeft een reden om een specifiek project rond eenzelfde visie te starten.

De doelgroep die uiteindelijk beoogd wordt, betekent natuurlijk ook dat er binnen deze doelgroep nog een toewijzing moet gebeuren wie uiteindelijk kan intrekken in de woning. Vooral 'begeleidingsnood' blijkt een criterium te zijn bij gemeenschappelijke woonprojecten. Ook woonnood en solvabiliteit zijn belangrijke criteria. Solvabiliteit wordt meer bij co-woonprojecten gebruikt bij de selectieprocedures. Hier zijn we dus een verschil tussen gemeenschappelijke en co-woonprojecten in de selectieprocedures die ze voornamelijk gebruiken. Daarnaast worden ook subjectieve redenen toegevoegd om iemand toe te wijzen aan de woning zoals 'passen' of 'levensstijl'. De meeste toewijzingen gebeuren via de criteria of in overleg met bewoners en of ondersteunende organisaties.

Woontypologie

Naast de bewoners kijken we verder naar de woontypologie en woonomgeving. De meeste projecten focussen op eengezinswoningen (60%). Vooral co-woonprojecten bouwen meer eengezinswoningen dan gemeenschappelijke woonprojecten. Gemeenschappelijk woonprojecten bouwden meer meergezinswoning dan co-woonprojecten. Een kleiner aantal projecten bouwden kamers en studio's in hun project. De projecten combineren soms diverse types aan woningen maar de meerderheid focust op één enkele woonvorm (een- of meergezinswoningen).

Woningkenmerken

Wat betreft de schaal van de co-woon en gemeenschappelijk woonprojecten, stellen we vast dat er gemiddeld 11,4 wooneenheden per project zijn. Het blijven dus relatief kleine projecten ook al zien we

²³⁶ Dit in ons ogen verrassend hoge aandeel valt mogelijks te verklaren als een gevolg van de opstart van de persoonsvolgende financiering in 2016.

dat per co-woonproject het aantal wooneenheden meer dan verdubbeld is tussen 2000 en 2015: van 6,4 naar 14,4. De gemeenschappelijk woonprojecten zijn redelijk stabiel gebleven in termen, met gemiddeld 10 wooneenheden per project.

We keken verder naar de graad van gemeenschappelijkheid. De slaapkamer, leefkamer en/of badkamer/WC zijn in de meeste projecten privaat. De meest voorkomende gedeelde ruimtes, zowel bij co-wonen als gemeenschappelijk wonen, zijn de tuin, fietsenstalling en wasplaats. Maar gemeenschappelijk woonprojecten hebben vaker een gedeelde logeerkamer en er is in vier op vijf gevallen een gedeelde keuken of eetplaats is (81%). Een stijging in delen van binnenruimtes zoals keukens/eetplaatsen en/of leefkamers kon niet worden vastgesteld.

Daarnaast wordt vooral de buitenruimte en de auto gedeeld in de meerderheid van de projecten, meer dan de helft heeft een parkeerruimte voor eigen perceel. Een mogelijke tegenstrijdigheid tussen een parkeerruimte voor het eigen perceel, gekoppeld aan de doelstelling van duurzame woonprojecten te bouwen hebben we hier niet kunnen onderzoeken.

Bij semipublieke delen in co-wonen gaat het eerder over een winkel of café, m.a.w. commerciële ruimtes. In de projecten van gemeenschappelijk wonen wordt vooral de woon-infrastructuur van het woonproject zelf opengesteld naar de buurt. Het openstellen van dit type - 'intiemere' - ruimte(s) kan een verschil betekenen wat de betrokkenheid van het wooninitiatief met de buurt betreft.

Omgevingskenmerken

Uit de analyse van de omgevingskenmerken blijkt dat de meerderheid van de projecten zich in het stadscentrum of stadsrand situeren. Een ander groot deel zegt in een dorpscentrum gelegen te zijn. De respondenten duiden aan dat er in de buurt van het woonproject een bus of tramhalte op wandelafstand aanwezig is met een frequente bediening van de lijn. Dit cijfer is stabiel tussen 2000 en vanaf 2015.

Naast het openbaar vervoer zijn er heel wat voorzieningen (buurtwinkels, warenhuizen, diensten, kinderopvang en lager onderwijs zijn de meest voorkomend, in meer dan 70% van de projecten) en publieke groene ruimtes in de buurt. Ook zagen we dat er bij een deel van de projecten zorgvoorzieningen in de buurt zijn (voornamelijk ouderen dagcentrum of ziekenhuis).

Financiering

Wat de financiering betreft, zien we dat ongeveer een derde van de projecten tot stand kwam met bijdragen van de afzonderlijke eigenaars. In nog eens 7% van de initiatieven was er een aankoop via een vennootschap. In andere gevallen was er een publieke inbreng, zoals door samenwerking met een SHM (18% van de cases) of soms een welzijnsinstantie. Een beperkt aantal initiatiefnemers konden hun project realiseren door gebruik te maken van een erfpacht- of opstalconstructie (resp. 8% en 4%).

De helft van de respondenten geeft hierbij aan een lening te hebben afgesloten om, samen met eigen of externe middelen, het project te realiseren. In 24% van de cases worden de kosten verhaald op de huurders of toekomstige eigenaars. 21% van de bevraagde cases kreeg een of andere vorm van overheidssubsidies (veelal energie-, renovatie- of aanpassingspremies) en 12% ontving giften. Indien een lening werd aangegaan, was dit in hoofdzaak een hypothecaire lening (77%). Vrij frequent wordt ook geleend bij familie of vrienden (36%) of maakt men gebruik van een sociale lening (25%).

In iets meer dan 70% van de cases werd tijdens de voorbereidingsfase een financieel plan opgesteld; bij 18% van de projecten was dit niet het geval. Toch geeft 4 op de 10 respondenten aan dat de financiering van het initiatief moeilijker verliep dan vooraf ingeschat. En cours de route werden vaak ook maatregelen genomen om de kosten onder controle te houden. Dit betrof in eerste instantie 'zelfbouw', daarnaast werd bespaard op de afwerking.

Naast woonprojecten die de initiatiefnemers ‘verwerven’ (via aankoop, erfpacht, opstal, enzovoort), werkt ongeveer 4 op de 10 initiatieven met een verhuurconstructie. In 33% van de cases treedt hierbij een particulier op als verhuurder. In andere gevallen gaat het om een vzw (24%), een vennootschap (6%), OCMW’s, SHM’s of andere sociale organisaties. Langs huurderszijde beschikt ongeveer 60% van de betrokkenen over een afzonderlijk huurcontract. Dit hoge aandeel kan mogelijks worden verklaard door de afwezigheid van een wettelijk kader voor medehuur (in het federale woninghuurrecht) en/of door het type van de bevroegde woonvormen (bijvoorbeeld door gering aantal gemeenschappelijke ruimtes of een combinatie wonen-zorgverlening, vastgelegd in een individueel contract).

Juridische aspecten

Omtrent het beheer en de juridische vormgeving tijdens de ontwikkelings- en bewoningsfase, blijkt in eerste instantie dat driekwart van de initiatieven afspraken maakte tijdens de ontwikkelingsfase van het project. In de helft van de gevallen betrof dit een overeenkomst of akte. In 40% van de cases was er een visietekst of charter of waren er informele afspraken. Afspraken betreffen thema’s als doelstellingen van het initiatief, financiën, juridische structuur, de werving van nieuwe leden en huishoudelijke verplichtingen.

35% van de respondenten geeft aan tijdens de oprichtingsfase van het project een vennootschap of vereniging te hebben opgericht. Daarvan betreft de helft de oprichting van een vzw. Nog eens 20% maakte gebruik van een burgerlijke maatschap. Logischerwijs kiezen initiatiefnemers in deze fase dus voor relatief flexibele beheersvormen, waaraan geen te zware formele en administratieve verplichtingen zijn verbonden.

Tijdens de bewoning wordt het beheer opnieuw op diverse manieren georganiseerd. In een op drie cases doet een vzw dat; in 24% betreft dit een VME. 20% gebruikt een niet-juridische visietekst of charter, terwijl nog eens 13% van de projecten beroep doet op een coöperatieve organisatievorm. Dit laatste aandeel lijkt eerder beperkt, gezien de juridisch-theoretische voordelen die aan de coöperatieve verbonden zijn. Een mogelijke verklaring is dat de verwerving van aandelen moeilijker te belenen is. Diezelfde reden zou overigens ook kunnen verklaren waarom de verwerving slechts zelden verloopt via erfpacht- en opstalconstructies.

Tijdens de ontwikkeling van de projecten werden de initiatiefnemers geconfronteerd met diverse obstakels. De top drie betreft problemen m.b.t. de wetgeving op de ruimtelijke ordening, de woningkwaliteitsnormen en het sociaalrechtelijk statuut van de bewoners, wat in hoofdzaak samenhangt met de gezinsdefinitie, de inschrijving in het bevolkingsregister en de berekeningswijze van sociale uitkeringen. Daarnaast signaleren respondenten problemen met de reglementering binnen de sociale huisvesting (bijvoorbeeld het toewijzingsstelsel), de (woon)fiscaliteit en diverse premies en tegemoetkomingen, net als (in beperkte mate) met de gebruiksrechten.

Deze diversiteit aan knelpunten wijst erop dat het faciliteren van nieuwe wooninitiatieven via een beleidsveld overstijgende aanpak zal moeten verlopen. Er is namelijk sprake van knelpunten op verschillende bestuursniveaus en binnen uiteenlopende beleidsdomeinen. Voor de Vlaamse overheid situeren zich niet alleen struikelblokken binnen het beleidsveld Wonen, maar ook bij Welzijn, Energie en Ruimtelijke Ordening. Een optreden van de federale overheid lijkt eveneens noodzakelijk. De sociale zekerheid, aspecten van de fiscaliteit en de gebruiksrechten (met uitzondering van het huurrecht) behoren tot het federale bevoegdheidsdomein. Voor de ruimtelijke ordening, de inschrijving in het bevolkingsregister en eventueel bepaalde tegemoetkomingen zijn dan weer lokale reglementen en praktijken van belang.

Bij een eventuele aanpassing van het juridisch kader dient bovendien te worden onderzocht of er wel legitieme redenen voorhanden zijn om ‘problematische’ normen te wijzigen, rekening houdend met onder meer het normdoel en de grondrechten. Het faciliteren van nieuwe woonvormen mag niet betekenen dat aan bewoners onterecht bepaalde voordelen worden toegekend of het bestaande

beschermingsniveau zonder meer wordt afgebouwd. Wat het sociaalrechtelijke statuut betreft, mag het faciliteren van nieuwe woonvormen er bijvoorbeeld niet toe leiden dat een ongelijke behandeling ontstaat ten aanzien van personen die onder dezelfde omstandigheden samenwonen, maar die als één huishouden worden beschouwd omdat ze de keuze maakten voor een meer traditionele woonformule. Afwijkingen van de woningkwaliteitsnormering zouden dan weer gepaard moeten gaan met de nodige garanties om misbruiken (krotverhuur) en de afbouw van het huidige beschermingsniveau, zoals vastgelegd door de Vlaamse Wooncode, tegen te gaan.

Verder dient opgemerkt te worden dat een aanzienlijk deel van de gesignaleerde knelpunten zich bevindt op een terrein waar lokale besturen (en administratieve overheden) over een zekere autonomie beschikken (bijvoorbeeld ruimtelijke ordening, erfgoed). Net omdat innovatieve formules afwijken van de klassieke indeling tussen een- of meergezinswoningen in eigendom of huur, is het denkbaar dat een gebrek aan kennis hierbij een rol speelt. Naast regelgevende wijzigingen, kan de Vlaamse overheid daarom ook denken aan het verspreiden (of het ondersteunen van de opmaak) van beleidskaders, modeldocumenten en goede praktijken. Voor de ruimtelijke ordening zou het kunnen gaan om voorbeelden van stedenbouwkundige voorschriften, met het oog op lokaal gebruik in een RUP, stedenbouwkundige verordening of verkavelingsvergunning.

Hoe verder?

Het voorliggend rapport is het resultaat van een eerste verkenning van de tweede golf nieuwe wooninitiatieven. De projecten zijn vrij recent gestart, de toekomst zal uitwijzen in welke mate zij een erfenis zullen nalaten op de toekomstige woonmarkt en -beleid. Het type van bevraging (de totale populatie is niet gekend) in combinatie met de beperkte ogende respons kunnen we niet stellen dat de bevindingen representatief zijn. Desalniettemin hebben ze behoorlijk wat relevante informatie opgeleverd. In welke mate (enkele) van deze projecten (of hun methodieken) opgeschaald zouden kunnen worden, zal uit verder onderzoek moeten blijken.

De gedetecteerde nieuwe wooninitiatieven zoeken, aansluitend op bevindingen in de literatuur, een antwoord op dezelfde vragen als de 'oude' nieuwe wooninitiatieven, aangevuld met bezorgdheden rond duurzaamheid en een betere ruimtelijke ordening. Zoals gesteld, we moeten voorzichtig zijn, maar twee bevindingen springen in het oog. Eén betreft de vaststelling dat - niettegenstaande 'het gemeenschappelijke', het 'co', opgeld maakt - toch nog de helft van de projecten zich in eengezinswoningen situeert. Twee, de helft van de respondenten voorzag in projecten voor mensen met een beperking. M.b.t. eerstgenoemde vaststelling kan geopperd worden dat 'de' nieuwe trend pas aan haar opgang is begonnen en zich om tal van redenen (bv. beperkingen inzake ruimtelijke ordening, zie hoger) nog onvoldoende doorzet. M.b.t. de tweede vaststelling, dient nagegaan te worden in welke mate dit met de invoering van de persoonsvolgende financiering te maken heeft.

We kunnen op basis van voorliggende onderzoeksresultaten onmogelijk zeggen in welke mate (een deel van deze initiatieven) doorgroeimogelijkheden hebben of opgeschaald kunnen worden. M.a.w. we kunnen de individuele duurzaamheid van de projecten onmogelijk inschatten. Net zomin kunnen we de mogelijke invloed op de woonorde bepalen: kunnen vele kleintjes een groot maken? Daarvoor is meer diepgaand onderzoek nodig. Dit kan door middel van een grondige doorlichting van enkele 'type' nieuwe initiatieven. We moeten daarbij op zoek gaan naar zowel de sterktes als de zwaktes van de projecten. Wat is hun financiële basis en draagkracht? Wonen is immers per definitie duur en de doorsnee bewoner eerder onbemiddeld. Hoe sterk is de bestuurlijke structuur van de organisatie? Niet zelden steunen dergelijke kleine organisaties op de inbreng van vrijwilligers. Hoe duurzaam is zo'n structuur? Hoe eensgezind zijn de oprichters over de te varen richting? Blijven we klein? Of willen we groeien? Wat is de inbreng van de overheid? En is die inbreng noodzakelijk? ... Heel fundamentele vragen.

We zijn het eens met Fornoville²³⁷ wanneer die schrijft dat het beleid nieuwe wooninitiatieven hinderen of stimuleren. Fornoville stelt dat we waarschijnlijk nog niet het volledige potentieel van alternatieve woonvormen hebben gezien. De studie exploreert reeds in een eerste poging deze relatie, maar er is vervolgonderzoek nodig om dit nog verder te ontrafelen. Enerzijds om nog beter te begrijpen welke invloed veranderingen in het beleid hebben op het ontstaan van nieuwe wooninitiatieven:

- De meerderheid van de projecten uit de enquête zijn gevestigd in Oost-Vlaanderen en Antwerpen. Waarom komen de initiatieven net in deze provincies tot stand? En elders niet?
- Zijn er specifieke regelgevingen, doelgroepen of doelstellingen die de bouw van nieuwe projecten stimuleren en welke andere maatschappelijke ontwikkelingen spelen een rol? Heeft bijvoorbeeld de regelgeving van de persoonsvolgende financiering voor mensen met een beperking een invloed op nieuwe wooninitiatieven voor deze doelgroep?
- Uit de resultaten van de enquête blijkt dat de opstarttermijn van een nieuw wooninitiatief verkort. Zijn er specifieke aanleidingen vanuit het beleid die een invloed hebben op het proces?
- Evenzeer zien we een grote groep aan co-wonen en gemeenschappelijke wooninitiatieven ontstaan. Welke relatie is er in Vlaanderen tussen beleid en de woonvorm waar projecten voor kiezen? Waarom komen andere alternatieve woonvormen minder gemakkelijk van de grond? Het zou bijvoorbeeld kunnen dat woonvormen die dichter aanleunen bij de huidige woonbeleid (bijvoorbeeld ééngezinswoningen, huis-tuin-parking, ...) sneller opgebouwd worden.
- Tevens zien we dat er overheidsactoren een initiërende rol spelen. Waarom neemt een bepaald beleidsdomein dit initiatief en welke impact heeft dit op het initiatief op woonvorm, doelstelling en doelgroep en de wederzijds invloed? Welke impact heeft samenwerking tussen verschillende actoren op het proces en product? Is de samenwerking anders naargelang doelstelling en doelgroep

Anderzijds moeten we niet enkel begrijpen hoe beleid een invloed heeft op nieuwe wooninitiatieven, maar ook welke rol deze initiatieven spelen in het woonbeleid. Kunnen we veranderingen, zoals de verankering van SVK's uit de eerste golf, vaststellen in het beleid die door specifieke projecten mogelijk zijn gemaakt? Welke invloed hebben co-housingprojecten op het woonbeleid en welke strategieën gebruiken deze projecten om impact op het woonbeleid uit te oefenen?

Vervolgens zijn er nog specifieke vragen over de nieuwe wooninitiatieven die in dit exploratief onderzoek te weinig ruimte om te achterhalen:

- Het overgrote deel van de nieuwe wooninitiatieven zijn gemeenschappelijk en co-woonprojecten, vaak in combinatie met een andere woonvorm. Welke redenen hebben deze projecten op specifiek te kiezen voor een bepaalde woonvorm?
- We zien dat een groot deel projecten nieuwe woningen bouwen om hun doelstellingen te bereiken. Waarom ligt de focus op nieuwbouw? Wat zijn alternatieven? Hoe wordt de beschikbare ruimte efficiënt benut door alternatieve wooninitiatieven? Hoe kunnen nieuwe wooninitiatieven ontstaan in het huidige patrimonium? Welke grenzen zijn er door de manier waarom we in het verleden hebben gebouwd en hoe gaan we om met deze grenzen?
- De meeste initiatieven zijn gebouwd in of dichtbij een stad, met welke specifieke uitdagingen krijgen zij te maken? In welke mate verschillende uitdagingen van projecten op het platteland of de stadtrand op vlak van woonvorm, doelgroep en doelstelling?
- Is er een relatie tussen de woonvormen en de doelgroep? Zijn er andere sociale groepen die niet of veel moeilijker met nieuwe wooninitiatieven geholpen kunnen worden?
- Welke moeilijkheden zijn er door de grote focus op gemeenschappelijk en co-wonen en gemeenschapsvorming te leggen wanneer samenwonen niet evident is? Hoe onderhandelen bewoners de balans tussen delen en privacy, welke ruimtes er gedeeld worden en hoe deze vorm krijgen?

²³⁷ Fornoville, I. (2017.). Thinking and building a sharing and caring way of life: an inventory of cohousing in Flanders. Universiteit Antwerpen, Master Architectuur: Onderzoek, docent prof. Schrijver, L.

- Hoe werkt het proces van toewijzing precies en wie wordt er uiteindelijk gekozen en wie uitgesloten? Uit de enquête blijkt namelijk dat een meerderheid van de projecten subjectieve criteria gebruikt om bewoners te kiezen, maar er is verder onderzoek nodig om te kijken welke deze subjectieve elementen zijn en hoe zij een rol spelen. Bevoordeelt deze werking of benadeelt dat bepaalde groepen? Wat met drempels in projecten die niet expliciet toewijzingscriteria zijn, maar in project zitten ingebakken bijvoorbeeld door kostprijs door duurzaamheidsdoelstelling.
- Duurzaamheid blijkt een nieuwe doelstelling van de nieuwe wooninitiatieven uit de tweede golf, maar hoe wordt deze doelstelling gerealiseerd? Hebben nieuwe wooninitiatieven aandacht voor openbaar vervoer en buurtvoorzieningen en de mate waarin de uiteindelijke bewoners hier nood aan hebben? Hoe houden ze hier eventueel rekening mee wanneer ze door beschikbaarheid van grond een 'gedwongen keuze' moeten maken?

Ten slotte blijft de vraag welke nieuwe wooninitiatieven uit de tweede golf een structurele plaats vinden in het woonbeleid, welke initiatieven aan de rand blijven opereren en welke er verdwijnen. De erfenis van de tweede golf is een vooralsnog onbeantwoorde vraag.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 VRAGENLIJST

B1.1 Nieuwe wooninitiatieven

In opdracht van de Vlaamse overheid voert het Steunpunt Wonen een inventarisatie-onderzoek uit naar nieuwe wooninitiatieven. In de jaren 1980-1990 was er een eerste golf aan wooninitiatieven die trachtten tegemoet te komen aan onbeantwoorde woonnoden. Toen zagen onder meer de wetswinkels, huurdersbonden, sociale verhuurkantoren en beschut wonen het licht. Veel van deze initiatieven spelen tot op vandaag een belangrijke rol in het woonveld. De laatste jaren zien we een nieuwe golf. We hebben het dan over Housing First, Community Land Trust, kangoeroewonen, kleinschalig wonen, zorgwonen, ouderen op kot, etc. Vaak gaat het niet louter over wonen, maar spelen ook doelstellingen als zorg, duurzaamheid en solidariteit mee. De nieuwe wooninitiatieven zijn bovendien niet alleen zichtbaar in de publieke sector, maar ook in private ontwikkelingen.

Met deze enquête willen we in kaart brengen waar de nieuwe wooninitiatieven opereren, wat hun doelgroepen, doelstellingen, strategieën en methoden, samenwerkingsverbanden en juridische formules zijn en van waaruit ze ondersteund worden.

Binnen het Steunpunt Wonen verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines gegevens over wonen en woonbeleid. Hiermee wensen ze bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid. De resultaten van deze enquête zullen worden besproken, geanalyseerd en gepubliceerd als een rapport van het Steunpunt Wonen dat vrij te downloaden zal zijn. U kan later in de enquête aangeven indien u dit wil ontvangen.

B1.2 Voorafgaand aan de enquête

- De vragen peilen naar de situatie in het nu, tenzij expliciet wordt gevraagd naar het verleden of de toekomst.
- Indien u betrokken bent in meerdere wooninitiatieven, gelieve dan 1 enquête in te vullen per project.
- We zijn ook geïnteresseerd in projecten die zijn stopgezet. Indien uw project intussen werd afgesloten kunt u dit hieronder aangeven ('algemene gegevens'). Gelieve dan de enquête verder in te vullen zoals u dit zou gedaan hebben mocht het project nog lopend zijn.
- Alles zal anoniem verwerkt worden. Adresgegevens worden enkel gebruikt door de onderzoekers voor eventueel vervolgonderzoek; ze worden niet doorgegeven aan derden.
- Het eindrapport zal overkoepelende conclusies omvatten. Specifieke initiatieven kunnen worden naar voren gehaald om deze conclusies te illustreren.
- 'Routing' meegeven voor projecten die nog in de pijplijn zitten (hoe vul je de enquête in als er nog geen project is, ev. bepaalde delen die je kan overslaan, etc.)

B1.3 Algemene gegevens

Volledige naam project: ...

Adres: ...

Contactpersoon van het wooninitiatief (e-mail, tel): ...

Indien van toepassing, initiatiefnemende organisatie: ...

Tijdspad initiatief, vul jaartal aan:

- Start:
- Eerste bewoning, begeleiding of toeleiding: xxxx
- Stopgezet:
 - Omwille van (meerdere opties mogelijk)
 - Niet van toepassing (van bij aanvang had dit initiatief een tijdelijk karakter, ...)
 - Middelen (stopzetten middelen, kost project veel duurder uit, ...)
 - Plaats (geen geschikte plek gevonden, plaats bleek later in het proces niet geschikt, ...)
 - Groepsvorming (te weinig kandidaten, gevormde groep functioneerde niet goed, ...)
 - Regelgeving (belemmeringen door regels m.b.t. woonkwaliteit, ruimtelijke ordening, ...)
 - Vooropgestelde doelstellingen werden onvoldoende gerealiseerd
 - Andere: ...

B1.4 Maatschappelijke context

Aanleiding

Beschrijf hier in maximaal vijf zinnen waarom het wooninitiatief werd ontwikkeld.

...

Doelstelling

Dit deel polst naar de doelstelling(en) van het wooninitiatief en de ingezette strategie(ën) om deze te bereiken. Duid hieronder de doelstelling(en) van het wooninitiatief aan. Duid ook onder elke doelstelling de gehanteerde strategie(ën) aan, of vul aan indien de door jullie gehanteerde strategie niet tussen de keuzemogelijkheden staat.

- Toename aantal woongelegenheden
 - Algemeen
 - Voor specifieke doelgroep(en) (zie verder)
- Betaalbaar wonen, door:
 - Zelf eigen woning bouwen
 - Optreden als tussenschakel op private huurmarkt
 - Partiële eigendomsverwerving²³⁸
 - Aanbod sociale huurwoningen uitbreiden
 - Toegang sociale huurwoningen voor specifieke doelgroep verhogen
 - Leegstand tijdelijk invullen
 - Deel van de woningen voorbehouden voor specifieke doelgroep
 - Delen van voorzieningen
 - Andere: ...

²³⁸ Zoals aankoop van het gebouw los van de grond (CLT), of aankoop van aandelen binnen een coöperatieve

- Duurzaam wonen, door:
 - Ecologisch bouwen
 - Bestaand patrimonium renoveren
 - Compact wonen
 - Locatie in de kern van een dorp of stad
 - Delen van voorzieningen
 - Andere: ...
- Solidair en/of intergenerationeel samenwonen, door:
 - Zelf aangepaste woningen bouwen
 - Bestaande woningen aanpassen
 - Gemeenschappelijke ruimte(s) ontwikkelen
 - Gemeenschappelijke activiteiten organiseren
 - Diensten delen (bv. opvang)
 - Goederen delen (bv. auto)
 - Andere: ...
- Zorgwonen, door:
 - Zelf aangepaste woningen bouwen
 - Bestaande woningen aanpassen
 - Zorg in huis voorzien (bv. inwonende steunpersoon of zorgverlener)
 - Zorg aan huis voorzien (bv. ondersteuning door thuisverpleging of dienst voor zelfstandig wonen)
 - Andere: ...
- (Her)integratie maatschappelijk kwetsbare groepen, door:
 - Zelf woningen voorzien
 - Toegang tot bestaande woonaanbod faciliteren
 - Begeleiding voorzien
 - Andere: ...
- Garanderen woonzekerheid, door:
 - Begeleiding voorzien
 - Financiële waarborg voorzien
 - Andere: ...
- Bewoners mee vorm laten geven aan woning en woonomgeving, door:
 - Participatie (toekomstige) bewonersgroep aan vormgeving woningen
 - Participatie (toekomstige) bewonersgroep aan proces van (toekomstig) samenleven
 - Betrekken buurtbewoners
 - Andere: ...
- Commerciële doeleinden, door:
 - Aanspreken specifiek marktsegment
 - Andere: ...
- Andere: ...

B1.5 Doelgroep

Richt het project zich tot een specifieke doelgroep?

- Ja (ga hieronder verder)
- Nee (ga verder naar ...)

Tot welke specifieke doelgroep richt het wooninitiatief zich? (meerdere opties aanduiden mogelijk)

- Starters
- Alleenstaanden
- Alleenstaande ouders
- Koppels
- Gezinnen met kinderen
- Mannen
- Vrouwen
- Ouderen
- Jongeren
- Vluchtelingen
- Personen met een migratie-achtergrond
- Dak- en thuislozen
- Personen met een beperking
- Andere: ...

Waarom richt het wooninitiatief zich tot deze specifieke doelgroep? (meerdere opties aanduiden mogelijk)

- Er zijn weinig beschikbare woningen voor deze groep (kwantiteit)
- Er zijn weinig aangepaste woningen voor deze groep (kwaliteit)
- Er zijn weinig aangepaste woonvormen voor deze groep
- Er zijn weinig betaalbare woningen voor deze groep
- Deze groep ondervindt discriminatie op de reguliere woningmarkt
- Deze groep heeft een specifieke ondersteuningsnood
- Deze groep deelt eenzelfde visie (duurzaamheid, ...)
- Deze groep is kapitaalkrchtig
- Andere: ...

B1.6 Betrokken actoren

Initiatiefnemers

Wie waren de initiatiefnemers van het woonproject? (meerdere opties aanduiden is mogelijk)

- Burgers/vrijwilligers
 - Verenigd in een rechtspersoon (zoals vzw, coöperatieve, cbva, ...)
 - Niet verenigd in een rechtspersoon
- (Toekomstige) bewoner(s)
 - Verenigd in een rechtspersoon (zoals vzw, coöperatieve, cbva, ...)
 - Niet verenigd in een rechtspersoon

- Overheid
 - Gemeentelijk/stedelijk niveau
 - OCMW
 - Autonoom bedrijf voor stadsontwikkeling
 - Intergemeentelijk niveau
 - Provinciaal niveau
 - Gewestelijk niveau
 - Gemeenschapsniveau
 - Federaal

Bevoegd voor:

 - Welzijn
 - Wonen
 - Ruimtelijke ordening
 - Duurzame ontwikkeling
 - Andere: ...

- Private initiatiefnemer, namelijk: ...
 - Particuliere eigenaar van woningen/patrimonium
 - Particuliere verhuurder
 - Private projectontwikkelaar die woningen te koop aanbiedt
 - Private vennootschap die woningen/woongelegenheden verhuurt
 - Andere: ...

- Sociale en/of non-profit organisatie²³⁹, namelijk: ...

Actief op gebied van

 - Welzijn
 - Wonen
 - Ruimtelijke ordening
 - Duurzame ontwikkeling
 - Andere: ...

- Andere: ...

De inbreng van de initiatiefnemer betreft (Per initiatiefnemer inhoud nagaan):

- Bouw woningen
- Renovatie en aanpassing woningen
- Grond ter beschikking stellen
- Ontwikkeling buurt
- Doorverwijzen (toekomstige) bewoners
- Begeleiden (toekomstige) bewoners
- Logistiek (ter beschikking stellen van ruimtes, materiaal, ...)
- Juridisch (advies, ...)
- Financieel (projectmiddelen, ...)

²³⁹ Bijvoorbeeld: Sociale Huisvestingsmaatschappij, Sociaal Verhuurkantoor, Centrum Algemeen Welzijnswerk, Samenlevingsopbouw, Bond beter Leefmilieu, Mutualiteit, Centrum voor Geestelijke Gezondheid, ...

- Andere: ...

Samenwerkingspartners

Wie zijn, naast de initiatiefnemers, partners waarmee wordt samengewerkt? (meerdere opties aanduiden is mogelijk)

- (Toekomstige) bewoner(s)
 - Verenigd in een rechtspersoon (zoals vzw, coöperatieve, cbva, ...)
 - Niet verenigd in een rechtspersoon

- Burgers/vrijwilligers (niet-bewoners)
 - Verenigd in een rechtspersoon (zoals vzw, coöperatieve, cbva, ...)
 - Niet verenigd in een rechtspersoon

- Overheid
 - Gemeente/stad
 - OCMW
 - Autonoom gemeentebedrijf
 - Intergemeentelijk niveau
 - Provinciaal niveau
 - Gewestelijk niveau
 - Gemeenschapsniveau
 - Federaal

Bevoegd voor (Per partner bevraagd):

 - Welzijn
 - Wonen
 - Ruimtelijke ordening
 - Duurzame ontwikkeling
 - Economie & werkgelegenheid
 - Andere: ...

- Private initiatiefnemer, namelijk: ...
 - Particuliere eigenaar van woningen/patrimonium
 - Particuliere verhuurder
 - Private projectontwikkelaar die woningen te koop aanbiedt
 - Private vennootschap die woningen/woongelegenheden verhuurt
 - Andere: ...

- Sociale en/of non-profit organisatie²⁴⁰, namelijk: ...

Actief op gebied van

 - Welzijn
 - Wonen
 - Ruimtelijke ordening

²⁴⁰ Bijvoorbeeld: Sociale Huisvestingsmaatschappij, Sociaal Verhuurkantoor, Centrum Algemeen Welzijnswerk, Samenlevingsopbouw, Bond beter Leefmilieu, Mutualiteit, Centrum voor Geestelijke Gezondheid, ...

- Duurzame ontwikkeling
- Werk & Economie
- Andere: ...

- Andere: ...

De samenwerking betreft (Per samenwerkingspartner inhoud samenwerking nagaan):

- Bouw woningen
- Renovatie en aanpassing woningen
- Grond ter beschikking stellen
- Ontwikkeling buurt
- Doorverwijzen (toekomstige) bewoners
- Begeleiden (toekomstige) bewoners
- Logistiek (ter beschikking stellen van ruimtes, materiaal, ...)
- Juridisch (advies, ...)
- Financieel (projectmiddelen, ...)
- Andere: ...

Bewoners

Aantal bewoners:

- Huidige aantal: ...
- Vooropgestelde aantal: ...

Aantal huishoudens: ...

- Huidige aantal: ...
- Vooropgestelde aantal: ...

Criteria van toewijzing of selectie

- Geen
- Leeftijd
- Geslacht
- Gezinsamenstelling
- Afkomst
- Inkomen (specifieer: ...)
- Woonnood
- Begeleidingsnood
- Solvabiliteit²⁴¹
- Andere: ...

Methode van toewijzing. Indien het om een combinatie gaat van toewijzingsmethodes, duidt dan de eerste toewijzingsmethode aan met 1, en de daaropvolgende met 2, 3, enzovoort.

- Projects specifieke (wacht)lijst
- Chronologie
- Prioriteitsregels
 - Project specifiek bepaald
 - Conform bestaande criteria (bijvoorbeeld van SHM, SVK, OCMW, ...)

²⁴¹ Zich in de mogelijkheid bevinden om de vooropgestelde kosten te kunnen betalen

- Andere: ...
- Overleg
 - Door bewoners
 - Door ondersteunende organisaties
 - Andere: ...
- Doorverwijzing door derden
- Per opbod
- Andere: ...

B1.7 Woontypologie en woonvorm

Woontypologieën

Een combinatie van verschillende woontypologieën is mogelijk. Gelieve dan meerdere keuzes aan te vinken.

De woning(en) is/zijn

- Eengezinswoning(en)
 - Viergevelwoning(en)
 - Driegevelwoning(en)
 - Rijwoning(en)
- Meergezinswoning(en)
 - Appartementen/studio's
 - Duplexappartementen²⁴²/maisonnettes²⁴³
- Kamerwoning(en) (minimum 1 niet-student)

Woonvormen

Een combinatie van verschillende woonvormen is mogelijk. Gelieve dan meerdere keuzes aan te vinken.

De nieuwe woonvorm betreft

- Hospita²⁴⁴-wonen
 - Totaal aantal private kamers in de woning: ...
 - De gedeelde ruimte(s) zijn (meerdere keuzes mogelijk):
 - Keuken en/of eetplaats,
 - Leefkamer
 - Badkamer en/of WC
 - Andere: ...
- Co-wonen²⁴⁵
 - Aantal wooneenheden: ...
 - De gedeelde ruimte(s) zijn (meerdere keuzes mogelijk):

²⁴² Een duplexappartement is een meergezinswoning bestaande uit 2 bouwlagen.

²⁴³ Een maisonnette is een meergezinswoning bestaande uit meer dan 2 bouwlagen.

²⁴⁴ Hospita-wonen: specifieke vorm van intergenerationeel samenwonen waarbij (meestal) een oudere één of meerdere kamer(s) in zijn of haar woning ter beschikking stelt aan studenten of niet-studenten.

²⁴⁵ Co-wonen: een aantal zelfstandige wooneenheden die bewoond worden door aparte huishoudens, die - in tegenstelling tot 'Gemeenschappelijk Wonen (zie verder) - geen leefruimte maar enkel een tuin, een fietsenstalling, een wasplaats of andere niet-leefruimtes delen zoals een gastenkamer, een werkatelier of dergelijke.

- Tuin
 - Wasplaats
 - Logeerkamer
 - Fietsenstalling
 - Werkatelier
 - Parking
 - Andere: ...
 - Er is een semipublieke ontmoetingsruimte open voor buurtbewoners: JA/NEE
 - Er worden andere buurtvoorzieningen aangeboden: JA/NEE
 - Preciseer: ...
- Gemeenschappelijk wonen²⁴⁶
- Aantal wooneenheden: ...
 - De private leefruimte(s) zijn (meerdere keuzes mogelijk):
 - Slaapkamer
 - leefkamer
 - keuken en/of eetplaats
 - Badkamer en/of WC
 - Andere: ...
 - De gedeelde leefruimte(s) zijn (meerdere keuzes mogelijk):
 - Keuken en/of eetplaats
 - Leefkamer
 - Andere: ...
 - De gedeelde ruimte(s) zijn (meerdere keuzes mogelijk):
 - Tuin
 - Wasplaats
 - Logeerkamer
 - Fietsenstalling
 - Parking
 - Andere: ...
 - Er is een semipublieke ontmoetingsruimte open voor buurtbewoners: JA/NEE
 - Er worden andere buurtvoorzieningen aangeboden: JA/NEE
 - Preciseer: ...
- Compact wonen²⁴⁷ (Tiny houses, containers, woonwagens, ...)
- Aantal inwoners: ...
 - Woningoppervlakte²⁴⁸: ...

²⁴⁶ 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.

²⁴⁷ Compact wonen is wonen met zoveel mogelijk ruimte binnenin het huis en zo weinig mogelijk buitenmuuroppervlakte. Compactheid is de verhouding tussen het beschermd volume (ruimtes die je moet verwarmen zoals de living of keuken) en de warmteverliesoppervlakte (de buitenoppervlakte waardoor er warmte ontsnapt zoals de buitenmuren, het dak, de vloer en ramen).

²⁴⁸ Som van de gemeten oppervlakte per woonlaag, begrepen tussen de afgewerkte binnenzijde van de buitenmuren en vanaf 150 cm hoogte alsook de oppervlakte ingenomen door binnenwanden, vides, leiding- en verluchtingskokers, bergingen, interne trappen en circulatieruimte. Let wel: de oppervlakte van garages of buitenbergingen wordt buiten de woningoppervlakte gehouden. Ook de gemeenschappelijke inkom of traphal worden niet meegerekend (NEN2580).

- De compacte wooneenheid is gelegen op:
 - Een eigen perceel (of in mede-eigendom)
 - Een perceel van (een) andere eigenaar(s)
 - Een voormalige camping
 - Een woonwagenterrein
 - Andere: ...

- Supermarktwonen²⁴⁹

- Tijdelijk wonen (hoofdzakelijk niet- studenten)
 - Aantal inwoners: ...
 - En het gaat om
 - Kraak
 - Tijdelijke bezetting 'ter bede'
 - Andere: ...
 - Er is een semipublieke ontmoetingsruimte open voor buurtbewoners: JA/NEE
 - Er worden andere buurtvoorzieningen aangeboden: JA/NEE
 - Preciseer: ...

- Niet van toepassing d.w.z. de woonvorm staat niet centraal in het initiatief of het initiatief is niet gebonden aan (een) specifieke woonvorm(en)

B1.8 Type woonomgeving

1. Graad van verstedelijking

De woning bevindt zich

- In het stadscentrum
- Aan de stadsrand
- In het dorpscentrum
- In een verkaveling buiten het dorpscentrum (niet centraal gelegen maar toch in een groep met andere huizen)
- Op het platteland

2. Bereikbaarheid met de auto

- De afstand tot dichtstbijzijnde oprit van een autosnelweg bedraagt
 - Minder dan 1 km
 - Tussen 1 km en 5 km
 - Meer dan 5 km
- Er is parkeerruimte voorzien
 - Op de straat
 - Op een openbare parking in de buurt
 - Ondergronds
 - Bovengronds

²⁴⁹ Specifieke ontwikkeling waarbij interessant gelegen supermarkten verdicht worden: extra bouwlaag voor wonen en parking onder de grond.

- Op een eigen perceel (of in mede-eigendom)
 - Ondergronds
 - Bovengronds
 - Individueel (één auto in een overdekte ruimte bv garagebox)
 - Gegroepeerd (meerdere auto's in een overdekte ruimte)
 - Op een perceel van (een) andere eigenaar(s)
 - Ondergronds
 - Bovengronds
 - Individueel (één auto in een overdekte ruimte bv garagebox)
 - Gegroepeerd (meerdere auto's in een overdekte ruimte)
 - Andere: ...
 - Niet van toepassing (de bewoner(s) beschik(t)(ken) niet over een eigen auto)
3. De bewoners doen aan autodelen: JA/NEE
4. Bereikbaarheid met openbaar vervoer
- De dichtstbijzijnde halte betreft:
 - Trein
 - Bus
 - Tram
 - Andere (belbus, cambio, ...)
 - De afstand tot die dichtstbijzijnde halte bedraagt
 - Minder dan 400 m
 - Tussen 400 m en 1 km
 - Tussen 1 km en 5 km
 - Meer dan 5 km
 - De frequentie van het openbaar vervoer (aan diezelfde halte) op werkdagen bedraagt
 - Minder dan 10 min
 - Tussen 10min en een half uur
 - Tussen een half uur en een uur
 - Meer dan een uur
5. Buurtvoorzieningen
- Volgende voorzieningen zijn aanwezig op loopafstand (minder dan een half uur lopen)
 - Buurtwinkel(s)
 - Grootwarenhuis (supermarkt, winkelcentrum, ...)
 - Gemeentelijke/stadsdiensten (administratie, bibliotheek, cultureel centrum, sportinfrastructuur, ...)
 - Zorgvoorziening:
 - Dagcentrum ouderen of zorgbehoevenden
 - Ziekenhuis
 - Zorgcentrum (begeleid wonen)
 - Andere: ...
 - Kinderopvang (0-3 jaar)
 - Kleuteronderwijs (3-6 jaar)
 - Lager onderwijs (6-12jaar)
 - Secundair onderwijs (12-18 jaar)
 - Buurthuis

- Andere: ...
- Er is publieke groene ruimte aanwezig op een afstand van
 - Minder dan 400 m
 - Tussen 400 m en 1 km
 - Tussen 1 km en 5 km
 - Meer dan 5 km

B1.9 Juridische structuur

Met betrekking tot de bevraging van de juridische structuur van uw wooninitiatief maken we een onderscheid tussen de ontwikkelingsfase en de uiteindelijke fase van bewoning.

1. De ontwikkelingsfase

Tijdens de ontwikkelingsfase werden voorafgaande afspraken gemaakt onder de vorm van (indien nee, ga verder naar volgend onderdeel):

- Een overeenkomst of akte
- Een niet-juridische visietekst of charter
- Louter informele afspraken
- Andere: ...

Binnen de overeenkomst/akte/visietekst werden voorafgaande afspraken gemaakt omtrent:

- De doelstellingen van uw wooninitiatief
- De aanwerving of beperking van nieuwe leden of bewoners
- De inning van financiële bijdragen
- Huishoudelijke verplichtingen van bewoners
- De gehanteerde juridische structuur tot de opstart van het wooninitiatief
- Andere: ...

Tijdens de ontwikkelingsfase van uw wooninitiatief werd een vereniging of vennootschap opgericht onder de vorm van: (indien nee, ga verder naar...)

- Een louter feitelijke vereniging zonder juridische structuur
- Een vereniging zonder winstoogmerk (vzw)
- Een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (CVBA)
- Een burgerlijke maatschap
- Andere: ...

Het wooninitiatief/de woning(en) kon(den) worden verkregen door (een combinatie van):

- Een aankoop door de vennootschap
- Een aankoop met bijdragen van afzonderlijke eigenaars
- Een erfpachtformule
- Een opstalformule
- Via vruchtgebruik
- Andere: ...

2. **Bewoning**

Uw wooninitiatief hanteert momenteel een verhuurconstructie. Indien nee, ga verder naar volgend onderdeel)

- Met als verhuurder:
 - Een vennootschap
 - Een vzw
 - Een sociale organisatie (OCMW, SVK, SHM, ...)
 - Een particulier
 - Andere: ...
- En als huurder:
 - Bewoners met een afzonderlijk huurcontract
 - Een persoon met de mogelijkheid tot doorverhuring
 - Verschillende bewoners samen in één huurcontract
 - Andere: ...

Het beheer van uw wooninitiatief gebeurt via (een combinatie van):

- Een niet-juridische visietekst of charter
- Een vereniging zonder winstoogmerk (vzw)
- Een vereniging van mede-eigenaars (VME)
- Een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (CVBA)
- Een naamloze vennootschap (NV)
- Een besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid (BVBA)
- Andere: ...

Financieel en economisch luik:

Hier volgen een aantal vragen over de kostprijs en de financiering van het woonproject. Deze gaan enkel over de kosten voor de materiële infrastructuur, niet over bijkomende maandelijkse uitgaven. Kies hieronder de situatie die op uw woonproject van toepassing is, ga vervolgens naar de vragen die bij het desbetreffende cijfer horen.

Eigendomsstatuut:

De woongelegenheden zijn eigendom van de bewoner (1)

De bewoner huurt de woning (2)

De bewoner heeft de woning gratis ter beschikking (3)

De bewoning kadert in een residentieel verblijf (geen huurcontract) (4)

Een combinatie van bovenstaande, namelijk: (5)

1. Projecten met eigenaars-bewoners

Hoe werden de bewoners eigenaars?

- Ze waren reeds eigenaar toen het project van start ging
- Ze hebben de woongelegenheid gebouwd/laten bouwen
- Ze hebben de woongelegenheid aangekocht

- Ze hebben een gebouw aangekocht en opgedeeld in woonegelegenheden
- Andere: ...

De huidige waarde van een private woonelegenheden bedraagt:

- Ongeveer: ...
- Varieert naargelang de grootte:
 - 0-100 000 euro
 - 100 000-200 000 euro
 - 200 000-300 000 euro
 - Meer dan 300 000 euro

De investeringskost voor het collectieve gedeelte van het project bedroeg op het moment van investering ongeveer ... euro.

De kosten voor verwerving (inclusief renovatie) van de private woonelegenheden werden als volgt gefinancierd (combinatie mogelijk):

- (Gedeeltelijk) met een lening:
 - Met een hypothecaire lening bij een bank
 - Met een sociale lening
 - Met een lening van familie of vrienden
- (Gedeeltelijk) met eigen middelen (spaargeld, ...)
- (Gedeeltelijk) met overheidssubsidies → extra vraag over overheidssubsidies
- (Gedeeltelijk) met giften → eventueel extra vraag over de sponsors
- Varieert tussen eigenaars-bewoners

De kosten voor verwerving (en renovatie) van het collectieve gedeelte van het woonproject werden als volgt gefinancierd (combinatie mogelijk):

- De kosten werden doorgerekend aan de eigenaars
- Via een afzonderlijke lening bij een bank
- Met subsidies → extra vraag over subsidies
- Met giften → extra vraag over giften

Van welke overheidssubsidies konden eigenaars-bewoners gebruik maken voor de financiering van de private woonelegenheden?

- Premies en steunmaatregelen:
 - Renovatie- en aanpassingspremies
 - Energiepremies
 - Andere:
- Ter beschikking stellen van gronden en panden onder de marktprijs:
 - Via erfpacht
 - Via opstalrecht
 - Via schenking
 - Via verkoop onder de marktprijs
- Collectieve aankopen

- Andere ...

Van welke overheidssubsidies konden eigenaars-bewoners gebruik maken voor de financiering van het collectieve gedeelte van het woonproject:

- Premies en steunmaatregelen:
 - Renovatie- en aanpassingspremies
 - Energiepremies
 - Andere: ...
- Ter beschikking stellen van gronden en panden onder de marktprijs:
 - Via erfpacht
 - Via opstalrecht
 - Via schenking
 - Via verkoop onder de marktprijs
- Collectieve aankopen
- Andere ...

Zijn voor het project financiële tussenkomsten ontvangen van andere organisaties?

- Bedrijven
- Banken
- Serviceclubs
- Religieuze verenigingen
- Andere: ...

2. Projecten met huurders

3. Projecten waar bewoners gratis kunnen verblijven

De maandelijkse huurprijs bedraagt euro

4. Verblijf in een residentiële instelling

De dagprijs bedraagt euro

Deze prijs omvat:

- Vergoeding voor de kamer/studio/appartement
- Voeding
- Verzorging
- Andere: ...

Hierna volgen een aantal vragen over de bijkomende maandelijkse uitgaven

- 1) Verwarming, water, elektriciteit, ...
 - Deze kosten worden door de nutsmaatschappijen individueel aangerekend aan de bewoners.
 - Deze kosten worden betaald door het woonproject en via een verdeelsleutel door-gerekend aan de bewoners
 - Deze kosten worden niet aan de bewoner aangerekend
- 2) Liften, onderhoud, en andere uitgaven voor het collectieve gedeelte
 - Deze kosten worden betaald door het woonproject en via een verdeelsleutel door-gerekend aan de bewoners

- Deze kosten maken deel uit van de globale werking van de instelling (en zijn mogelijk vervat in een dagprijs)
 - Deze kosten worden niet aan de bewoner aangerekend
- 3) Beheerskosten:
- Het beheer wordt waargenomen door een syndicus en de kosten daarvan worden doorgerekend aan de eigenaars
 - Het beheer wordt waargenomen door een SVK
 - Het beheer wordt waargenomen door een instelling of vzw, de kosten hiervoor maken deel uit van de werking van de instelling
- 4) Begeleidingskosten (kosten voor ondersteuning van bewoners, zorg, welzijn ...)
- Deze kosten worden door de aanbieders individueel aangerekend aan de bewoners
 - Deze kosten maken deel uit van de globale werking van de instelling (en zijn mogelijk vervat in een dagprijs)
 - Deze kosten worden gedragen door een externe organisatie (bv CAW, psychiatrisch ziekenhuis ...)
- 5) Andere maandelijks kosten zijn:
- ...
 - ...

Bijkomende vragen over de financiering van uw woonproject

Werd tijdens de ontwikkelingsfase van het wooninitiatief een financieel plan opgesteld?

- Ja
- Neen

Was het moeilijk om het project financieel rond te krijgen?

- Ja
- Neen

Binnen uw wooninitiatief werd de (externe) financieringsnood gemilderd door:

- Het realiseren van bepaalde onderdelen door zelfbouw (door de bewoners, familie,..)
- Wijzigingen in het ruimtegebruik (het ontwerpen van kleinere woonsten,..)
- Verschillende mate van afwerking in bepaalde elementen van het woonproject
- Vermengen van koopkrachtige en minder koopkrachtige groepen
- Andere:.....

Is er gebruik gemaakt van een of meerdere vernieuwende financieringstechnieken?

- Ja, specificeer: ...
- Nee

Verhouding tot bestaande regelgevende kaders

In dit onderdeel van de enquête is het de bedoeling om na te gaan of uw wooninitiatief botst (of botste) met de regelgeving binnen onderstaande beleidsdomeinen. Om u te begeleiden werden een aantal suggestieve termen geformuleerd binnen elk beleidsdomein. We vragen u om eerst het overzicht door te nemen en u vervolgens te beperken tot de drie beleidsdomeinen die voor uw wooninitiatief het meest problematisch bleken. Binnen de beleidsdomeinen kan u vervolgens de knelpunten die u hebt ervaren verder beknopt uitleggen:

1. Het sociaalrechtelijk statuut van bewoners:

- Werkloosheidsuitkering
- Leefloon
- Kinderbijslag
- Pensioen
- Ziekte- en invaliditeitsuitkering
- Tegemoetkoming personen met een handicap
- Andere:.....

...

2. Tegemoetkomingen en (woon)fiscaliteit

- Premies
- Belastingverminderingen
- (sociale) lening
- Andere:.....

...

3. Inschrijving bevolkingsregister

- Weigering inschrijving
- Verkrijgen eigen huisnummer
- Inschrijving in bevolkingsregister als voorwaarde tegemoetkomingen
- Andere:.....

...

4. Sociale huisvesting

- Inkomensgrenzen als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde
- Individuele woonbehoefte als basis voor toewijzing
- Berekeningswijze basisinkomen
- Andere:.....

...

5. Gebruiksrechten en bewonerstitels

- Regelgeving m.b.t. koop-verkoop
- Regelgeving m.b.t. huur
- Regelgeving m.b.t. erfpacht
- Regelgeving m.b.t. opstal
- Regelgeving m.b.t. vruchtgebruik
- Andere:.....

...

6. (Woning)kwaliteitsnormen

- Kwaliteitsvereisten voor zelfstandige woningen of kamerwoningen
- Bezettingsnormen (netto-vloeroppervlakte, ...)
- Normen inzake brandveiligheid
- Andere:.....

...

7. Ruimtelijke ordening

- Regelgeving omtrent het opsplitsen van woningen
- Stedenbouwkundige voorwaarden/lasten
- Verkavelingsregels
- De gebiedsbestemming (woongebied, landbouwgebied, ...)
- Zonevreemde constructies en/of activiteiten
- De aanleg van toegangswegen
- Andere:.....

...

8. Mobiliteitsbeleid

- Regelgeving m.b.t. mobiliteitstoets/mobiliteitseffectenrapportage (MOBER)
- Parkeernormen
- Andere:.....

...

9. Andere beleidsdomeinen waar men knelpunten heeft ondervonden

...

Ter afronding

Waar kwam 'inspiratie' voor de ontwikkeling van het initiatief vandaan?
Studie/opzoekingswerk/projectbezoeken/binnenlandse/buitenlandse voorbeelden/...

...

Bedankt voor uw deelname!

Mogen wij u later contacteren voor bijkomende informatie?

- Ja
- Nee

Wenst u het rapport te ontvangen?

- Ja, e-mail: ...
- Nee

Wenst u de nieuwsbrief van het Steunpunt te ontvangen?

- Ja, e-mail: ...
- Nee

Heft u verdere opmerkingen, nuanceringen, links en referenties? Dan kan u ze in onderstaand tekstveld toevoegen.

...

REFERENTIES

- Aernouts, N. & Ryckewaert, M. (2015). Reconceptualising the 'publicness' of public housing. The case of Brussels. *Social Inclusion*, 3(2), 17-30.
- Aernouts, N. & Ryckewaert, M. (2015). Wonen aan de onderkant ... een toonbeeld voor de bovenkant? Het collectieve huisvestingsproject Vandenpeereboom van Community Land Trust Brussel. In De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & Volckaert, E. (red.), *Woonnood in Vlaanderen. Feiten, mythen, voorstellen*. Antwerpen: Garant.
- Aernouts, N. & Ryckewaert, M. (2017). Beyond housing: on the role of commoning in the establishment of a Community Land Trust project. *International Journal of Housing Policy*, 18(4), 503-521.
- Ameels, V., Appermont, I. en Demeyer, S. in Hubeau, B. en Vloebergh, G. (2017 eds.), 'Met inzicht ruimtelijk plannen en vergunnen – kompas doorheen aanverwante beleidsdomeinen van de ruimtelijke ordening', *Die Keure*, 241
- Baert, H. (1987). *Zo gewoon mogelijk. Ontwikkelingen in het beschut wonen*, Koning Boudewijnstichting, Brussel.
- Bernard, N. & Lemaire, V. (2013). 'L'habitat groupé dit solidaire sous l'angle juridique', *Jurim Practique* (5), 72.
- Bouly, S. & DE Haese, J. (2015), 'Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch Recht', *Not.Fisc.M.*, (278), 287.
- Bratt, R.G. (2006): Why a right to housing is needed and makes sense: editors' introduction. Overgenomen in: Tighe, J.R. & E.J. Mueller (2013) (eds.). *The affordable housing reader*, Routledge, London, 53-72.
- Brusselmans, L., Van den Houte, K. & Vermeir, D., (2019). *Woningdelen en ruimtelijke ordening. Gemeenschappelijk wonen. Hoe ga je er als lokaal bestuur mee aan de slag?*, Leuven, Provincie, Vlaams-Brabant, 120 p.
- Camp, P. (2017). *Wonen in de 21ste eeuw. Naar een hedendaags utopia*. Den Haag: Acco.
- Carette, N. & Sagaert, V. (eds), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 289.
- Clabots, A. (2008). *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 7.
- Crisisplatform wonen (2017). Dossier: Huisvesting. Geraadpleegd op 15 april 2019 via https://www.vluchtelingenwerk.be/sites/default/files/vwv_crisisplatform_wonen_eindversie_0.pdf.
- Daems, E. (2 november 2017). Onze architectuur werkt de integratie van nieuwkomers tegen. Knack. Geraadpleegd op 15 april 2019 via <https://www.knack.be/nieuws/belgie/onze-architectuur-werkt-de-integratie-van-nieuwkomers-tegen/article-longread-920553.html>.
- Daems, E. (13 november 2017). Hoe initiatieven om kwetsbare huurders te helpen worden tegengewerkt. Knack. Geraadpleegd op 15 april 2019 via <https://www.knack.be/nieuws/belgie/hoe-initiatieven-om-kwetsbare-huurders-te-helpen-worden-tegengewerkt/article-longread-925397.html>.
- Delcourt, B. (2012), 'La colocation en pratique', in N. Bernard, *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, Brugge, La Charte, (21) 23.

- Depraetere, A., Verstraete, J., Oosterlynck, S., Vandenabeele, J. & De Decker, P. (2015), Solidariteit onder aan de woningmarkt. Professionals tussen inpassing en transformatie. *Ruimte & Maatschappij*, 7 (1), 18-44.
- De Bleeckere, S. & D. Windmolens (2015): *Wonen. Bouwstenen voor een habitologie*, Acco, Leuven
- De Decker, P. (2004). *De ondraaglijke lichtheid van het beleid voor de stad in Vlaanderen. Van geïndividualiseerd woonmodel tot stedelijke crisis: een sociologische analyse*, onuitgegeven doctoraat, Faculteit PSW, Universiteit Antwerpen, Antwerpen.
- De Decker, P. (2013): *Eigen woning: geldmachine of pensioenplan?* Garant, Antwerpen.
- De Decker, P., Hubeau, B., Loots, I. & I. Pannecoucke (2012, red.): *Zolang de leeuw kan bouwen*. Liber Amicoru prof. dr. Luc Goossens, Garant, Antwerpen.
- De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. en Volckaert, E. (red.), (2015).
- Woonnood in Vlaanderen: feiten, mythen, voorstellen*. Leuven: Garant.
- De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I. & J. Verstraete (2014): *De moeilijke oversteek. Wonen na verblijf in bijzondere jeugdzorg, gevangenis en psychiatrie*, Garant, Antwerpen.
- De Decker, P., Pannecoucke, I., Meeus, B., Schillebeeckx, E., Verstraete, J., Volckaert, E. (2015). Een kader voor een daadkrachtig woonbeleid. In De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. en Volckaert, E. (red.), (2015). *Woonnood in Vlaanderen: feiten, mythen, voorstellen*. Leuven: Garant.
- De Decker, P., Pannecoucke, I. & J. Verstraete (2017): *Crisis? What crisis? Social renting in Flanders (Belgium) beyond the financial crisis*. *Critical Housing Analysis*, vol. 4(1), 40-51.
- De Decker, P., Ryckewaert, M., Vandekerckhove, B., Pisman, A., Vastmans, F., & Le Roy, M. (2010). *Ruimte voor wonen: trends en uitdagingen*. Antwerpen, België; Apeldoorn, Nederland: Garant.
- De Rynck, F., Depauw, E. En Pauly, R. (2017), 'De commons: zelfregulerend of afhankelijk? Een analyse van arrangementen', *Oikos*, afl. 1, 29
- De Tijd (4 december 2017). *Co-housing klaar om uit haar niche te breken*. Geraadpleegd op 15 april 2019 via <https://www.tijd.be/nieuws/archief/cohousing-klaar-om-uit-haar-niche-te-breken/9885858.html>.
- De Witte, N., Smetcoren, A.-S., De Donder, L., Dury, S., Buffel, T., Kardol, T. & D. Verté (2012). *Een huis? Een thuis! Over ouderen en wonen*. Brugge: Vanden Broele.
- Fornoville, I. (2017). *Thinking and building a sharing and caring way of life: An inventory of cohousing projects in Flanders*. Universiteit Antwerpen, Master Architectuur: Onderzoek, docent prof. Schrijver, L.
- Goossens, L. (1982). *Het sociaal huisvestingsbeleid in België: een historisch-sociologische analyse van de maatschappelijke probleembehandeling op het gebied van het wonen*. Leuven: Faculteit Sociale Wetenschappen-KU Leuven, onuitgegeven doctoraat.
- Goossens, L., Noens, I. & Maes, T. (1991). *Wrikken aan Wonen. De woonwereld van kansarmen in Vlaanderen en Brussel*, Koning Boudewijnstichting, Brussel
- GRIP (2017). *#inclusie#wonen. voorbeelden van inclusie in de praktijk*. Geraadpleegd op 15 april 2019 via https://cdn.digisecure.be/grip/20184991954145_wonen-def.pdf.
- Hermans, K. & Van Den Bosch, D. (2012). *Zorg voor welzijn. Oude vragen en nieuwe antwoorden*. Liber Amicorum Frans Lammertyn. Leuven: Acco.

- Heywood, A. (2016). Local housing, community living: prospects of scaling up and scaling out community-led housing. The Smith Institute. Geraadpleegd op 15 april 2019 via: <http://www.smith-institute.org.uk/wKp-rcisotnietnnt/uploads/2016/02/local-housing-community-Steensens>.
- Heylen, K. (2018). In en uit de sociale huisvesting. Dynamiek van het huurdersprofiel van 2006 tot 2016. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Hoeckx, N. (2012). 'Knelpunten verhuur van studentenkamers, vakantiewoningen, tweede verblijven en gemeubelde appartementen op korte termijn'. In A-L. Verbeke en P. Brulez, Knelpunten Huurrecht – Tien perspectieven, Antwerpen, Intersentia, 326.
- Holemans, D. (red.). Mensen maken de stad. Bouwstenen voor een sociaalecologische toekomst. EPO, Antwerpen.
- Hubeau, B. (2003). 'Studentenhuisvesting' in X., Onroerend goed in praktijk. Mechelen, Wolters Kluwers, losbl. II.Bter., 5.
- VVSG (2018/01) 'Straatnaamgeving en huisnummering' [WWW]. VVSG: <http://www.vvsg.be/Omgeving/Wonen/Documents/XB%20d1137%20Huisnummering%20en%20Straatnaamgeving%205.pdf> [16/09/2018]
- Jonckheere, L. & Kums, R. (2007/06) 'Knelpuntennota i.v.m. samenhuizen' [WWW]. Samenhuizen vzw: <https://www.samenhuizen.be/knelpuntennota-ivm-samenhuizen> [12-09-2018]
- Jonckheere, L., Kums, R., Maelstaf, H. & Maes, T. (2010). Samenhuizen in België. Waar gaan we, waar staan we? Samenhuizen vzw, p. 60.
- Koning Boudewijnstichting (2012). Oud word je niet alleen. Een enquête over eenzaamheid en sociaal isolement bij ouderen in België, Koning Boudewijnstichting, Brussel.
- Kuhk, A., Holemans, D. & Van den Broeck, P. (red.) (2018). Op grond van samenwerking. Woningen, voedsel en trage wegen als heruitgevonden commons. Antwerpen: EPO.
- Lampaert, F. (1991). Wrikken aan Wonen. De woonwereld van kansarmen in Vlaanderen en Brussel. Brussel: Koning Boudewijnstichting.
- Le Roy, M. & Vandekerckhove, B. (201/05) 'Evaluatie van het kwaliteitsinstrumentarium vanuit het perspectief van de huurder' [WWW]. Steunpunt Wonen: https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Publicaties_steunpunt_ruimte_en_wonen_2007-2011/2011/2011-03-kwaliteitsbewaking-huurder--met-bijlage.pdf [20/09/2018]
- Loopmans, M., Esam Awuh, H., De Decker, P., Heylen, K., Meeus, B., Minon, C., Marjan Moris, M., Perrin, N., Winters, S., Spijkers, F., Teller, J., Vandenbroucke, S., Van den Broeck, K., Verstraete, J. (2014). Onderzoek van de private huisvestingsmarkt in België in het kader van de Diversiteitsbarometer. In: Interfederaal Gelijkekansencentrum (red.), Diversiteitsbarometer Huisvesting (pp. 136-245). Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum.
- Luyten, D. (2012). Zorg, welzijn en wonen: nieuwe antwoorden op actuele vragen? In Hermans, K., Van den Boch, D. (Eds) Zorg voor welzijn, pp. 133-158. Leuven: Acco.
- Luyten, D., Emmery, K., Pasteels, I. & Geldof, D. (red.). De sleutel past niet meer op elke deur. Dynamische gezinnen en flexibel wonen. Antwerpen: Garant.
- Maddens, D. & Marcuse, P. (2015): In Defense of Housing. The Politics of Crisis, VERSO, London/New York.

- Meeus, B. & P. De Decker m.m.v. B. Claessens (2013): De geest van suburbia, Garant, Antwerpen.
- Meeus, B. & Schillebeeckx, E. (2015). Geloofsgeïnspireerde organisaties en de woonnod van nieuwkomers in stedelijke aankomstwijken. In De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & Volckaert, E. (Red.), Woonnod in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen. Antwerpen: Garant.
- Notredame, L. (1994). De nieuwe wooninitiatieven. Brussel: Koning Boudewijnstichting.
- Oosterlynck, S. (2015). Sociale innovatie in de woonsector: tussen sociale noden en rechten, presentatie op de studiedag Woonnod in Vlaanderen, Brussel, 8 sept. 2015.
- Orbit vzw (4 december 2017) Ons engagement voor en met vluchtelingen. Een getuigenis Lieve Neukermans en Marcel De Prins uit Herent. Geraadpleegd op 15 april 2019 via <https://www.orbitvzw.be/ons-engagement-voor-en-met-vluchtelingen-een-ervaringsbericht-uit-herent/Woningnod-in-Herent>.
- Orbit vzw (z.d.) Erkende vluchtelingen op zoek naar een (t)huis. Geraadpleegd op 15 april 2019 via <http://www.woninggezocht.be/wp-content/uploads/2017/11/Woning-Gezocht-Buren>.
- Riso Vlaams-Brabant, Regionaal Instituut voor Samenlevingsopbouw (2012). Campingwonen: zo veel meer dan een marginaal verschijnsel.
- Roelandts, B. & Defoort P.-J. (2009). 'Ruimtelijke ordening anno 2003: nieuwe regels, nieuwe vragen', TROS nr. 54, 83-86.
- Rooms, B. (13 oktober 2017). Zo kan het ook. Alternatieve woonvormen voor senioren. VRT nws. Geraadpleegd op 15 april 2019 via <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2017/10/13/alternatieven-woonvormen-voor-senioren/>.
- Ryckewaert, M., De Decker, P., Vandekerckhove, B., Winters, S., Vastmans, F., Elsinga, M., Heylen, K., Een woonmodel in transitie. Een toekomstverkenning van het Vlaamse wonen. Antwerpen/Apeldoorn: Garant, 2011. 109p.
- Ryckewaert, M., Delbeke, B., Oosterlynck, S. en Van Den Houte, K., Gemeenschappelijk wonen, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 55.
- Salumu, T. (24 november 2017). Co-housen met vluchtelingen 'wij willen tonen dat je zelf iets aan deze praktijken kan doen'. Het Nieuwsblad. Geraadpleegd op 15 april 2019 via http://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20171123_03204549.
- Santos Silva, M. & P. De Decker (2017): Towards a regulation of social rental agencies: A brief comparison of Luxembourg and Flanders (Belgium), in: Vols, M. & J. Sidoli del Ceno (Eds): Regulating the City: Contemporary Urban Housing Law, Studies in Housing Law Volume 1, Eleven International Publishers, Den Haag, p. 65-80.
- Steenssens, K., Hausman, T., Lamberts, M., Van Regenmortel, T. & Cortese, V. (2016). Aanpassing van de leeflooncategorieën aan de hedendaagse samenlevings- en woonvormen. Een 'mixed-methods' verbeteronderzoek. Leuven: KU Leuven. Geraadpleegd op 15 april 2019 via https://www.mis.be/sites/default/files/documents/leeflooncategorieen_nl.pdf.
- Segers, K., & De Decker, P. (2015). Woonpaden van kwetsbare bewoners door de ogen van (ex-)thuislozen in Oostende. In De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & Volckaert, E. (Red.), Woonnod in Vlaanderen. Feiten, mythen, voorstellen. Antwerpen: Garant.
- Smetcoren, A-S., De Donder, L., Van Regenmortel, S., Dury, S., De Witte, N., Kardol, T., & Verté, D. (2015). Woonsituatie van ouderen in Vlaanderen: detecteren van kwetsbare groepen. In: De Decker P., Meeus B., Pannecoucke I., Schillebeeckx E., Verstraete J., E. Volckaert (Eds.), Woonnod in Vlaanderen. Feiten, mythen, voorstellen. Antwerpen: Garant.

- Thys, P., Mignolet, D., Bernard, N., Lemaire, V., Van Slembrouck, S., Jonkheere, L. en Maelstaf, H. (2012). Studie over de mogelijkheden voor de erkenning van het solidair wonen. Habitat & Participation, Samenhuizen vzw, Facultés Saint Louis.
- Timmers, M. (2016). Generaties onder één dak. Succesvol samenwonen in een kangoeroe-, zorg- en meergeneratiewoning, Garant, Antwerpen.
- Timmermans, R. (2018), 'De vierde generatie appartementenwetgeving: enkele verrassende wending voor het notariaat', T.Not., 560-620.
- Thion, P. (2016), 'De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten', Tijdschrift voor Bouwrecht en Onroerend Goed, afl. 5, 378.
- Tommelein, B. (2017) 'Wegwijs in de Vlaamse personenbelasting voor uw vastgoed' [WWW]. Vlaamse Overheid – Departement Financiën & Begroting: https://fin.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/Wegwijs_in_de_Vlaamse_personenbelasting_voor_uw_vastgoed_2017.pdf [16/09/2018]
- Vandaele, J. (5 maart 2017). 180000 gezinnen wachten op sociale woning. Biedt privékapitaal de oplossing? MO. Geraadpleegd op 15 april 2019 via <https://www.mo.be/reportage/180000-gezinnen-wachten-op-sociale-woning-biedt-privekapitaal-de-oplossing>.
- Vandenbussche, N., Thion, P en Remerie, A. (2017). Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Juridische gids voor startende samenhuisprojecten. Gent: HoGent
- Vandekerckhove, B., De Luyck, N., Volckaert, E., De Witte, N., & P. De Decker (2015): Ook de aangespoelden blijven. Woon- en zorgperspectieven van 80-plussers aan de Kust, Garant, Antwerpen.
- Vanderstad, H. (2015). Het nieuwe wonen, een hefboom voor een warme samenleving. Praktische handleiding voor co-housing en ecohousing. Ecobooks.
- Vanhove, A., De Decker, P. e.a. (1993). Blijft de sociale huisvesting kansarm?, Huisvestingsmaatregelen, knelpunten en aanbevelingen, Overleg van Vlaamse Huurdersverenigingen/Overleg Wonen en Welzijn, brochure bij Colloquium 17 maart, Antwerpen.
- Vanslembrouck, S. (2015). Gemeenschappelijk wonen: Een oplossing voor de onderkant van de Vlaamse woningmarkt? In De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & Volckaert, E. (Red.), Woonnood in Vlaanderen. Feiten, mythen, voorstellen. Antwerpen: Garant.
- Vermeir, D. (2017). Nieuwe woonvormen nieuw juridisch instrumentarium!? In: B. Hubeau & T. Vandromme (Eds.) Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein? Brugge: Die Keure.
- Vermeir, D., Carette, N., Hubeau, B. & Swennen, F. (2015). Flexibel en betaalbaar wonen – Nood aan een woon-shift? In Luyten, D. (ed.) De Sleutel past niet meer op elke deur, pp. 151-169. Antwerpen: Garant.
- Vermeir, D. & Hubeau, B. (2017), 'Huur, medehuur en feitelijke samenwoning. Toepassing in de rechtspraktijk en aanbevelingen voor de (Vlaamse?) regelgever', NjW, afl. 354, 2-10
- Verschoore C. (2012), 'L'habitat alternatif sous l'angle de l'inscription aux registres de la population' in N. Bernard (ed.), La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif, Brugge, La Charte, (93) 93.
- Verstraete, J., De Decker, P. & Oosterlynck, S. (2015). Rapport Retrospectieve case study Solidair Wonen. DieGem working paper. Solidariteit in Diversiteit.
- Verstraete, J. & De Decker, P. (2017): Sociale innovatie in de woonsector 2.0: een aanzet tot positionering, in: Hubeau, B. & T. Vandromme (red.): Twintig jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein?, Die Keure, Brugge, p. 357-384.

- Verstraete J. & Moris, M. (2018). Action – Reaction. Survival strategies of landlords and tenants in the private rental sector in Belgium. *Housing Studies*. DOI 10.1080/02673037.2018.1458290.
- Vervloesem, E. & Van Dyck, B. (2015). Wonen op een camping. In De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J. & Volckaert, E. (Red.), *Woonnood in Vlaanderen. Feiten, mythen, voorstellen*. Antwerpen: Garant.
- Vlaams Bouwmeester (2014). *Pilootprojecten Collectief Wonen*.
http://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/PPwonen_deel2_low_0
- Vroman, S. & Lootens, K. (22 april 2017). Zonder disruptieve aanpak blijft de wooncrisis duren. *De Morgen*. Geraadpleegd op 15 april 2019 via <https://www.demorgen.be/meningen/zonder-disruptieve-aanpak-blijft-de-wooncrisis-duren~bcd8659b/>.
- Van Acker, N., Van Der Gucht, A., Van Hoolebeke, D (2016). *Eindevaluatie projecten wonen-welzijn*. Brussel: Agentschap Wonen-Vlaanderen.
- Van den Houte, K., Ryckewaert, M., Delbeke, B. & Oosterlynck, S. (2015). *Gemeenschappelijk wonen*. Leuven: Steunpunt Wonen
- Van der Bracht, K. & Van de Putte, B. (2013). *Het not-in-my-property-syndroom (NIMPS). Etnische discriminatie op de huisvestingsmarkt*. Gent: Vakgroep Sociologie Universiteit Gent.
- Vandersmissen, T. (25/07/2013) 'De voor- en nadelen van de feitelijke vereniging en de vzw' [WWW]. Monard Law: https://www.monardlaw.be/publications/-/asset_publisher/sfxddM7ZdWTD/content/id/30411 [18/08/2018]
- Van de woesteyne, I. (2018) *Handboek personenbelasting 2018-19*, Antwerpen, Intersentia.
- Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I. Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., De Decker, P., Ryckewaert, M. & Verbeeck, G. (2015). *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote woononderzoek 2013 gebundeld*. Steunpunt Wonen, Leuven.

KU LEUVEN

VUB VRIJE
UNIVERSITEIT
BRUSSEL

U Universiteit
Antwerpen

TUDelft

Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de VUB, de Universiteit Antwerpen en de TUDelft (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door het Vlaamse Gewest.