

Contactinfo adviesraad
Stedelijke Woonraad
Botermarkt 1
9000 Gent

Advies gericht aan:
College van Burgemeester en Schepenen
Schepenen Tine Heyse

27/04/2023

WORA-ADVIES 2023-04 over het faciliteren van huisdelen

Aard van het advies

- Gunstig
 Gunstig onder voorwaarden
 Ongunstig
 Onthouding

Soort advies

- Verplicht
 Spontaan
 Op vraag van ...

Reglement, wet of decreet op basis waarvan advies werd verleend

De Stedelijke Woonraad is een door de Gemeenteraad van 20/10/1997 ingerichte lokale adviesraad. Hij kan advies verlenen op vraag van het stadsbestuur en spontaan advies verlenen op eigen initiatief.

Hier verleent de woonraad op eigen initiatief het advies tot het faciliteren van huisdelen en doet een voorstel tot een actieplan en het uitwerken van een lokaal kader.

Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

In april 2022 kreeg de stedelijke woonraad een stavaza van de acties in het Gentse woonbeleid. Toen bleek dat actiepunt '5.2.10 betaalbaar wonen door verschillende vormen van samenhuizen' nog niet verder uitgewerkt was.

Op 28 juni 2022 volgde een spontaan advies tot de midterm-evaluatie van het Gentse woonbeleid (Beleidsnota Wonen 2019-2022). In haar vijfde punt van dit advies wenst de woonraad dat het beleid de huurmarkt sterker stuurt met onder meer:

- Kijk waar je compact wonen kan combineren met gemeenschappelijke ruimtes;
- Onderzoek de pluspunten van solidair samenhuizen en benut het potentieel van de duizenden woningen waarin 65-plussers alleen wonen;
- Organiseer en/of stimuleer kostendelend samenhuizen via experimentele (proef)projecten om daarna over te gaan tot schaalvergroting, blijf niet hangen in experimenten;
- Evalueer het hospitaalwonen en lanceer een brede campagne;
- Maak of bepleit bij hogere overheden een juridische rechtsgrond voor samenhuizen: stedenbouwkundig bestaan enkel de gezinswoning, de kamerwoning en de meergezinswoning maar voor samenhuizen bestaat geen sluitende definitie die de individuele rechten van de bewoners beschermt.

Met het huidige voorliggend advies wil de woonraad

- Een voorzet geven tot het faciliteren van samenhuizen, meer specifiek elke vorm van 'solidair huisdelen' in een gezinswoning of appartement

- Solidair huisdelen in bepaalde vormen promoten
- In het bijzonder voor kwetsbare personen, de groep die vrijwillig kiest voor huisdelen wenst de woonraad toe te werken naar een formule die het statuut van alleenstaanden kan beschermen.

Ter introductie van een spontaan advies is een presentatie gegeven op de woonraad van 24 november 2022.

Op 19 januari 2023 is in een beperkte werkgroep het advies voorbereid.

Op 16 maart 2023 is het ontwerpadvies voorgelegd aan de woonraad.

Op 27 april 2023 finaliseerde de stedelijke woonraad het spontaan advies.

De stedelijke woonraad vindt het belangrijk om bij dit spontaan advies een analyse te bezorgen in haar advies.

Waar staan we in Gent ter zake eind 2022?

Alle informatie rond alternatieve woonvormen is overzichtelijk verzameld op de [Gentse website](#). Samenhuizen is zo oud als de straat, maar het is wel een alternatief op de klassieke tweevoud van eengezinswonen (EGW) en meergezinswonen (MGW) met economische, sociale en ecologische meerwaarden voor de bewoners, de buurt en de samenleving.

Drie Gentse nota's rond **samenhuizen** (2010, 2014, 2018), het **hospitawonen** in het ABR (2015)¹, naast het **zorgwonen** en **tijdelijk wonen** voorzien in de VCRO zijn alle onvoldoende om het huisdelen als solidaire woonoplossing naar voor te schuiven, te stimuleren of uit het grijze wooncircuit te halen.

- Met de druk op de woonmarkt, de enorme nood aan meer betaalbaar wonen, de vergrijzing en vereenzaming is 'solidair huisdelen' nochtans een direct antwoord voor jong en oud die ervoor kiest om een woning of appartement te delen.
- Het kamerwonen kan niet dezelfde sociale en economische meerwaarden bieden voor de bewoners. Er is de vrees dat huisdelen de huur- en vastgoedprijzen opdrijft – zoals vandaag al reëel is in de (studenten)kamerverhuur. Een faciliterend kader met erkenning van het 'solidair samen huren' kan dit indijken.
- Gent beschermt de gezinswoningen onder 220m² netto-vloeroppervlakte tegen opdelen (ABR), en terecht want ook opsplitsing drijft de vastgoedprijzen de hoogte in. Het 'solidair samen huizen' voorkomt net die opsplitsing en zorgt ervoor dat bv één appartement of gezinswoning met 4 slaapkamers 'meervoudig' bewoond wordt door meer dan één alleenstaande, koppel, huishouden of eenoudergezin.
- Een recente toets in het Gentse bevolkingsregister (november 2022, zie tabel hierna) toont aan dat hospitawonen en zorgwonen geen echt succes zijn in Gent, dat er al 1.400 domicilie-adressen worden geteld van 'vermoedelijk' huisdelen. Dit zijn adressen waar vier of meer 'niet-verwante' volwassen personen zijn ingeschreven – de niet verwantschap wordt vermoed op basis van verschil in familienaam. Dit is een cijfer dat een veel sterkere groei (+17,5% sinds 2018) kent dan de totale beweging in domicilie-adressen (+2%). Waarschijnlijk is het getal een onderschatting omdat niet alle huisdelers op het adres waar zij wonen zijn ingeschreven in het bevolkingsregister.
- Anno 2022: Zeven op tien van de Gentse huishoudens telt maar één of twee personen. Ruim 49.000 zijn alleenstaand (41% huishoudens) en bijna één op drie daarvan is 65 jaar of ouder, goed voor 15.000 alleenwonende 65-plussers. Gent telt ca 2.000 dak- en thuislozen en ruim

¹ Gentse nota samenhuizen van oktober 2010

Gentse beleidsnota 'samenhuizen' van 14 juli 2014

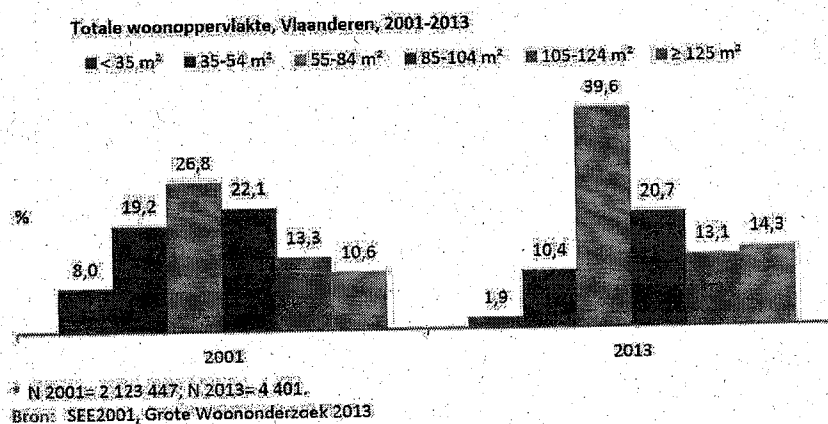
Hospitawonen bij eigenaar-bewoner voor maximum één kamer voor 1 pers of 1 koppel (ABR)

Samenhuizen-nota van 2018 van de werkgroep samenhuizen in het kader van de Task Force Wonen

15.000 huishoudens staan ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning. We weten evenwel niet hoeveel alleenstaanden in een éénslaapkamer woning dan wel in een woning met twee, drie of vier slaapkamers wonen.

- Gent streeft naar toekomstbestendige ruimtelijke ordening en pleit in 'Ruimte voor Gent' voor meer ruimtelijk rendement, terwijl ze aankijkt tegen een permanente groei in huishoudens. Nochtans is er genoeg woonruimte voorradig indien we de omslag maken naar meer huisdelen. Twee derden van de Vlaamse huishoudens telt vandaag maximum 2 personen terwijl in 2013 nog de helft van de woningen een woonoppervlakte had van minimum 85m² (zie grafiek).²

Bron ghent BR	GENT (2018-2021): Zorgwonen aanvraag/melding: 14+17+17+18 = 66 Zorgwonen effectief/vergunning: 9+15+13+9 = 46	MELDING TIJDELIJK WONEN ZORGWONEN
Bron ghent BR	GENT (2018-2021): Hospita aanvraag/melding: 21+23+31+46 = 91 Hospita effectief/vergunning: 14+18+17+31 = 80	HOSPITA-WONEN BIJ EIGENAAR- BEWONER
Bron ghent BR	GENT (2018-2022) domicilieadressen met 4+ familienamen Van 1.204 naar 1.415 = +211 adressen ; dit is een stijging van 17,5% tov groei met 2% totaal domicilieadressen	SAMEN WONEN, MEDEHUREN MITS één CONTRACT
Bron CDO	GENT cijfers? Bronnen: GIS: combi rijksregister domicilie, CRAB, Kadaster CDO-studie private huurmarkt (2007) raamde 20% op huurmarkt: indien we uitgaan van 8% (à 10% immo-web) op 120.000 huishoudens zijn dit 9.600 (à 12.000) kamers	KAMER-WONEN VIA EXTERNE VERHUUR



² Grafiek uit Steunpunt Wonen - Studie 2016: vergelijking GWO2013 met SEE 2001. Laat ons hopen dat de nieuwe woonsurvey 2023 een update kan geven.

Wat bestaat er buiten het Gentse lokaal beleid?

- De definitie van gemeenschappelijk wonen³ is sinds 2019 opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen art. 1.3.§1-16°, een definitie die verder in Vlaamse of federale regelgeving geen toepassing kent.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de meldingsplicht voor 'zorgwonen' (in pandig, uitpandig of mobiele unit) en 'tijdelijk wonen' (nood- en/of cisisopvang).
- Het Vlaams Huurdecreet, sinds jan 2019, voorziet o.m. de formaliteiten rond medehuur.
- De federale overheid beslist over de richtlijnen tot het inschrijven van alle inwoners op Belgisch grondgebied in het rijks- en bevolkingsregister:
 - Niet-verwante personen kunnen als één huishouden een domicilieadres delen met één referentiepersoon op code 00; niet-verwante medebewoners krijgen gezinspositie-code 12
 - In een 'collectieve woning' wordt elke inwoner als eigen referentiepersoon ingeschreven met gezinspositie-code 20
 - Inwonenden per adres zorgwonen krijgen op ITI 140 de LOG-code 01 toegekend
 - Inwonenden per adres tijdelijk wonen krijgen op ITI 140 de LOG-code 05 toegekend
 - In maart 2022 is een bijzondere rijksregister-code ingevoerd voor de tijdelijke bescherming van Oekrainers die in ons land verblijven: inwonend bij een huishouden worden zij ingeschreven in het vreemdelingenregister (IT210/1) met een code IT205/3 voor ontheemde.
- Wat loopt er aan beleidsinitiatief?
 - In de Commissie Ruimtelijke Ordening van het Vlaams Parlement diende Open VLD de conceptnota in om huisdelen via meldingsplicht te faciliteren naar analogie met zorgwonen ook (hoorzitting 29 maart 2022). Deze conceptnota wordt nu omgezet in een voorstel van resolutie.
 - Steunpunt Wonen heeft in opdracht van Wonen Vlaanderen volgende studie opgeleverd: Van de Voorde, J. (2023). Knelpunten voor gemeenschappelijk wonen in het federale recht. Leuven, 61 p.

Het doel van dit advies is om op korte termijn aan de slag te gaan en tot actie over te gaan:

1. Een eenvoudig (juridisch) kader creëren voor de erkenning van 'solidair huisdelen' op de Gentse woonmarkt waarbij de individuele rechten van de bewoners beschermd worden.
2. Het zorgwonen en het tijdelijk wonen, meer bekendheid geven als woonoplossing voor een alleenstaande, koppel of (klein) huishouden.
3. De mogelijkheden tot het hospitaalwonen uitbreiden en vereenvoudigen op basis van een evaluatie, weten wat werkt en waar het knelt.

ADVIES

Het draagvlak voor het faciliteren van huisdelen wordt onderbouwd door de uitgangspunten:

- De realisatie van dit actieplan is gestoeld op de samenwerking tussen interne/externe partners.
- Om dit actieplan op korte termijn te doen slagen wordt er afgestemd tussen de bevoegde diensten wonen, stedenbouw en ruimtelijke planning, sociale dienst en burgerzaken van Stad

³ Gemeenschappelijk wonen is een woonvorm in een gebouw(complex) dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimum twee huishoudens op vrijwillige basis minimum één leefruimte delen en daarnaast elk over minimum één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer. Samenhuizen vzw heeft al in 2021 ism drs E.Verschuere (KUL) een bijgestuurde definitie gesuggereerd aan Vlaanderen: "Gemeenschappelijk wonen of samenhuizen is een woonvorm waarbij twee of meer huishoudens op vrijwillige basis minimaal één (leef)ruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken die bestemd is tot hoofdverblijfplaats en waarbij de bewoners zich engageren om in te staan voor het collectieve beheer van het samen wonen."

Gent én dient er samengewerkt te worden met de woonactoren op het terrein, zowel vertegenwoordigd in de woonraad, GECORO als daarbuiten – onder meer partners uit het Gentse Platform van 'Geen Enkel Mens Op Straat'. Een oplijsting van de knelpunten (Pandschap, 2020⁴) biedt alvast een aanzet om op verder te werken.

- In samenspraak wordt er een trekker aangeduid en beslist men over de inzet van expertise en feedback tot een snelle en accurate uitwerking van voornoemd actieplan (incl. een uitspraak over onder meer procedure, rollen en bevoegdheid, begeleiding, opvolging en monitoring⁵ ...). Najaar 2023 worden de eerste resultaten aan de woonraad voorgesteld.

Inhoudelijke uitgangspunten:

- Het solidair huisdelen voldoet aan de rationele bezetting van de woning en de woningkwaliteit.
- Elke vorm van ter beschikkingstelling van (een deel van) de woning aan één of meer personen die niet elkaars verwanten of partner zijn blijft binnen de bezettingsnorm die geen afbreuk doet aan het wooncomfort in zowel de private woonruimte als de gemeenschappelijke ruimtes.
- De verplichting van een conformiteitsattest wil speculatieve verhuur, huisjesmeikerij en inbreuk op de woonkwaliteit uitsluiten.
- Het solidair huisdelen maakt wonen sociaal veilig en betaalbaar.
- De bewoners kiezen er vrijwillig voor om samen als woongroep een huis te delen op basis van interne afspraken over de verdeling van de woonkosten en het 'samen wonen'.
- De (ver)huurprijs blijft redelijk. Daarom is de huurschatter indicatief voor de totale (ver)huurprijs van de woning in één overeenkomst (medehuur, bezetting ter bedde, zakelijk recht) met de eigenaar of zijn vertegenwoordiger.
- Solidair huisdelen helpt de kwetsbare doelgroep in hun recht op een menswaardig leven.
- De bescherming van de individuele rechten van huisdelers is gestoeld op rechtvaardigheid; op gelijke kansen voor iedereen op wonen, gezondheid, deelname aan het maatschappelijk leven, mits een balans in (gedeelde) rechten en plichten van eigenaar en bewoners....
- Om de bewoners als zelfstandige huishoudens in te schrijven in het Gentse bevolkingsregister voldoet de woning aan minimum twee basisvoorwaarden: de rationele bezetting en een goedgekeurd conformiteitsattest. Of de derde voorwaarde namelijk de gereguleerde (ver)huurprijs naar analogie met de huurschatter mogelijk is, dient onderzocht te worden.

Voorbehoud:

- Er is nog geen consensus binnen de stedelijke woonraad over huisdelen: er is terughoudendheid over de huurprijsregulering en er is twijfel over de tool.
- Om tot een gemeenschappelijk advies te komen, is uitwerking van meerdere aspecten nodig.

Woonoplossing op basis van expertise

Met dit advies is het niet de bedoeling alles in extenso uit te werken met voor- en nadelen, kansen en beperkingen, faciliteiten en criteria. Dit vergt precisie met experts ter zake om de juiste maatregel(en) correct af te wegen en uit te werken. Het advies tekent de hoofdlijnen uit om vervolgens op korte termijn - via een beperkte overheidsopdracht - wat er al bestaat aan formules van huisdelen grondig te evalueren en via een juridisch kader aan te vullen.

Geen beleid of evaluatie zonder kennis van de context.

⁴ Pandschap (2020), Haalbaarheidsstudie Verdichten van kerngebieden door valorisatie onderbenutte woningen senioren. Gent, 30p.

⁵ De (wijze van) monitoring en evaluatie zal van bij de aanvang deel uitmaken van het faciliterend beleid.

De woonraad wenst te wijzen op de nood aan cijfers met inzicht in ruimtelijke spreiding of concentratie van het potentieel. Elke (nieuwe) maatregel is meteen gebaat met een voorbereiding voor de monitoring, om in de toekomst situatie en evolutie vlotter in kaart te brengen.

SOLIDAIR HUISDELEN FACILITEREN : 3 FOCUSPUNTEN

1. Eenvoudig (juridisch) kader voor de erkenning van 'solidair huisdelen' op de Gentse woonmarkt waarbij de individuele rechten van de bewoners beschermd worden

De feiten onder de druk der omstandigheden: het aanbod aan goedkope huur/koopwoningen slinkt; velen gaan op zoek naar een kostendelend alternatief: er is een groot circuit van studenten zonder domicilie, plakkers na het studeren ev met domicilie, starters, jong volwassenen met domicilie! En in Gent zijn er velen die effectief kiezen voor huisdelen, wat de meeste onterecht cohousen noemen. Soms loopt het minder goed, met (uit)vallen en opstaan in de groepsdynamiek, maar evengoed kennen we in Gent woongroep-adressen die al decennia bestaan.⁶

Er is al een belangrijk circuit van huisdelers die zich als één huishouden domiciliëren op één adres van een zelfstandige woning (gezinswoning of appartement), onafgezien van het statuut van de eigenaar (bewoner of verhuurder). Op zich is dit huisdelen officieel perfect mogelijk en zo blijkt ook een gegeerde formule die procentueel zelfs sterker toeneemt dan de jaarlijkse aangroei van domicilies (cfr supra).

Het wordt een probleem voor bewoners met een vervangingsuitkering die omwille van het huisdelen als samenwonend op één hoofdadres worden beschouwd. Dit is nu net de doelgroep met een zwakker(e) en onzekere financiële situatie die best niet wordt afgestraft omwille van het huisdelen, willen we deze doelgroep het recht en de kans op betaalbaar wonen niet ontnemen.

Omdat zorgwonen, tijdelijk wonen en hospita-wonen in voorwaarden zijn gevat, wil de woonraad hier eerst definiëren wat buiten voornoemde woonvormen van GW onder 'solidair huisdelen' wordt verstaan en vervolgens aan welke voorwaarden de bewoners, (de definitie van) de woongroep dient te voldoen om zich te onderscheiden van kamerwonen of meergezinswonen.

De uitkomst kan zijn om een label 'solidair huisdelen' toe te kennen aan het adres en elke bewoner de gezinspositie code 20 (in de collectieve woning) toe te kennen.

Huisdelen is een woonvorm waarbij alle bewoners op vrijwillige basis bewust kiezen om leefruimten te delen in een ruimere en aangepaste wooneenheid. De bewoners beschikken minimum over een slaapkamer als private ruimte.

Huisdelers bewijzen zich als een woongroep via één medehuurcontract (zie huurdecreet) met de eigenaar en via een medehuurpact (model uit te werken) onder alle medebewoners waarin alle interne afspraken gestipuleerd staan. De eigenaar wordt op de hoogte gesteld van iedere in/uitstap.

Om de bewoners afzonderlijk te kunnen inschrijven in het Gentse bevolkingsregister voldoet men aan **drie aanvullende voorwaarden**:

- de rationele bezettingsnorm van een zelfstandige woning bepaalt het maximum aantal huisdelers,
- een goedgekeurd CA voor de zelfstandige woning en

⁶ Uitwerken van "what if"-cases. Bvb starterskoppel heeft een groot huis gekocht en wil in afwachting van gezinsuitbreiding een deel verhuren; biedt een verruimd hospita-wonen een uitweg? Bvb ouders kopen een huis voor studerende kinderen en verhuren daarnaast nog aan andere studenten, vrienden; is er geen enkele domicilie op dat adres dan betaalt de eigenaar taks 2^e verblijf.

- de (ver)huurprijs blijft beneden de berekening op basis van de huurschatter.

Over dit laatste punt is er geen eensgezindheid onder de leden van de woonraad. Er is eensgezindheid dat huisdelen niet huurprijs verhogend mag zijn maar er is geen eensgezindheid over het feit of dit kan afgedwongen worden.

Motivering van de drie voorwaarden:

- De invoering van de verplichting van een conformiteitsattest (geldig voor 5 of 10 jaar) wil speculatieve verhuur, huisjesmelkerij en inbreuk op de woonkwaliteit uitsluiten.
- Om de huurprijzen binnen de perken te houden zal de huurschatter richtinggevend zijn voor de totale (ver)huurprijs in één overeenkomst (medehuur, bezetting ter bede, zakelijk recht) met de eigenaar of zijn vertegenwoordiger. Bij verbeteringswerken door de verhuurder wordt de huurschatter opnieuw toegepast.
- De maximum bezettingsnorm maakt deel uit van het technisch verslag van het kwaliteitsonderzoek voor het conformiteitsattest. Om postadressen en overbezetting uit te sluiten en comfortabel wonen te waarborgen wordt de maximum bezettingsnorm opgenomen in het bevolkingsregister, in het label van die woning. De bezetting kan bij elke nieuwe inschrijving door de wijkagent of in het bevolkingsregister worden afgetoetst.
- Medehuurpact⁷, doorwerkend op enkele modellen (Brussel, wooncoop ...) en de huurprijsberekening horen als bijlage bij het huurcontract dat - ter inzage - ligt voor de wijkagent.
- Indien aan voorgaande voorwaarden is voldaan volgt de formele toezegging met code 20 (collectieve woning) of T-code (cfr hospita) of een afzonderlijk subnummer op het huisnummer in het bevolkingsregister. In het kader van een leefloon zal de sociaal assistent dit dossier opvolgen.

Op basis van juridische en financiële expertise, ervaring in goede en slechte praktijken en via een toetsing met vertegenwoordigers van de doelgroep, waarvoor het kostendelend samenhuizen een woonoplossing kan bieden, zal deze formule van het solidair huisdelen verder worden uitgewerkt als een label verbonden aan het adres. Twee extra elementen die de nodige aandacht verdienen is de definitie van 'woongroep' en een specifieke 'groepsformule' inzake de brandverzekering.

2. Het zorgwonen⁸ en het tijdelijk wonen⁹ krijgen meer bekendheid als woonoplossing voor één extra huishouden, een alleenstaande en/of koppel.

⁷ Het medehuur-pact bevat o.m. de volgende informatie

- de verdeelsleutel tussen de huisgenoten voor de maandelijkse huur en woonkosten;
- de huurwaarborg, (brand e.a.) verzekeringen op naam van een of meer medehuurders;
- de onderhouds- en reparatiekosten, de reserve in een interne gemeenschappelijke kas;
- de verdeling van de uitgaven in verband met het gemeenschapsleven (b.v. schoonmaak, afval, post, ..);
- een inventaris van de meubels en hun herkomst;
- de modaliteiten van aankomst, vertrek en vervanging van een kamergenoot;
- de verdeling van de huurschade en de aanrekening ervan op de huurwaarborg in geval van schade veroorzaakt door één of meer medehuurders die binnen de groep geïdentificeerd kunnen worden.

⁸ Zorgwonen is het creëren van een kleinere woonegelegenheid in of bij een bestaande woning, zodat maximaal twee hulpbehoevende personen of 65-plussers kunnen inwonen bij iemand die hen zorg verleent of de zorgverlener gaat zelf gaan inwonen. Ook een huurwoning komt in aanmerking, mits de eigenaar hiervan op de hoogte is en zijn goedkeuring geeft. Naar handhaving: de beweging in het BR geeft een up-date van de situatie

⁹ Tijdelijk wonen is het creëren van een kleinere, ondergeschikte woonegelegenheid in een bestaande woning, zodat iemand tijdelijk kan inwonen. Je kan één of meerdere ruimtes in je huis delen. Ook een huurwoning komt in aanmerking, mits de eigenaar hiervan op de hoogte is en zijn goedkeuring geeft.

Zorgwonen (huisdelen / co-wonen) en tijdelijk wonen (huisdelen) zijn de twee (enige) **vormen van samenhuizen of gemeenschappelijk wonen**¹⁰ die juridisch geregeld zijn door de Vlaamse regelgever. Het voordeel van beide: zowel eigenaar-bewoners als huurders kunnen hun woning 'delen' en de bewoners worden op één en hetzelfde adres afzonderlijk ingeschreven in het Rijksregister.

Uit recente cijfers van de Dienst Burgerzaken blijkt echter dat **het zorgwonen**, al sinds 2009 in voege, op weinig interesse kan rekenen of op zijn minst slechts een heel beperkt aantal dossiers kent. Nochtans biedt deze formule opportuniteiten die misschien te weinig in de verf worden gezet zoals nabijheid van zorg en veiligheid, intergenerationeel delen van goederen, diensten en voorziening, hulp en gezelligheid, ... Tegelijk kan overtollige woonruimte bij bv 'lege nesters' een woonplek bieden voor alleenstaanden of koppels, jong tot oud, die conform de voorwaarden een woning willen delen.

De woonraad stelt voor dat daarom het zorgwonen op korte termijn volop gepromoot wordt, in het bijzonder het in pandig of uit pandig zorgwonen dat via meldingsplicht langdurig / permanent een oplossing kan bieden voor 65-plusser(s) of personen die zorg behoeven/verlenen.

Na de interne afstemming onder de betrokken diensten volgt daartoe een eenvoudige doch zeer brede **lokale campagne** met affiche, folder, getuigenis, voor de toeleiding naar alle informatie. Een begeleiding via één aanspreekpunt 'zorgwonen' helpt de aanvragers vlot vooruit indien de meldingsprocedure een struikelblok blijkt. Het netwerk van de doelgroep en de bemiddelaars op de Gentse verhuurmarkt zijn de uitgelezen go-between en zelfs partner op het terrein waarmee zeer goed afspraken zijn gemaakt¹¹.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet met **tijdelijk wonen** - ook via meldingsplicht - een woonrecht in één ondergeschikte woning voor asielzoekers, erkende vluchtelingen of voor bewoners wiens woning onbewoonbaar verklaard is. In de context van de Oekraïne-oorlog bleek/blijkt de solidariteit ten aanzien van #PlekVrij groot van gezinnen die een woonplek aanboden/aanbieden. De zorg en ondersteuning hiervoor is (nog steeds) groot, en er kan zeker uit geleerd worden¹².

Gezien de enorme migratiedruk ook buiten de Oekraïne-crisis, het gebrek aan opvangplaatsen en de toenemende dakloosheid suggereert de woonraad om ook het tijdelijk wonen meer in de kijker te plaatsen, de kandidaten aan de aanbodzijde toe te leiden naar de informatie en - naar analogie met #PlekVrij of zorgwonen hen te begeleiden via **één aanspreekpunt 'tijdelijk wonen'**. Opnieuw zal het netwerk van de doelgroep in samenwerking met de bemiddelaars op de Gentse woonmarkt de go-between tot en met partners op het terrein zijn waarmee zeer goed afspraken zijn gemaakt.¹³

Het nadeel van de noodopvang is de tijdelijkheid, beperkt tot maximum 3 jaar (daarna is er een vergunningsplicht). Bij zorgwonen speelt de koppeling aan hetzij de leeftijd van 65-plus, hetzij een zorgsituatie. In die zin kan de hospitaformule (vergunning voor 5 jaar) vandaag al een woonoplossing bieden, ook voor de opvang van vluchtelingen.

3. Hospita-plus: Uitbreiden van het hospitawonen en waar mogelijk de procedure vereenvoudigen op basis van een evaluatie, weten wat werkt en waar het knelt.

¹⁰ Verwonderlijk dat beiden nog niet gelinkt zijn aan de VCW-definitie van GW.

¹¹ We denken o.m. aan leden van enkele adviesraden senioren, thuiszorg, (ver)huur en eigenaars, ...

¹² [Link](#): Schrooten & al (2022), *Particuliere opvang van Oekraïense vluchtelingen in België*. Brussel-Odissee, 94p.

¹³ We denken o.m. aan Orbit/Nieuwe Buren, Vluchtelingenwerk, Thope, Woongift e.a. uit het Gents platform ...

Uit recente cijfers van de Dienst Burgerzaken blijkt echter dat hospita-wonen, niettegenstaande dit sinds 2015 in voege is, op nog te weinig interesse kan rekenen of op zijn minst slechts een beperkt aantal dossiers kent, evenwel meer dan zorgwonen. Het hospita-wonen is een tijdelijke formule vergund voor 5 jaar (hernieuwbaar) met zijn beperkingen zoals o.m.:

- Niet van toepassing op een huursituatie (enkel eigenaar-bewoners)
- Beperkt tot één kamer voor een alleenstaande of koppel; de kamernormen zijn van toepassing
- Financiële impact voor de eigenaar (huurinkomen, onroerende voorheffing, renovatiepremie, ..)¹⁴
- Inwonende wordt als alleenstaand ingeschreven¹⁵; maar personen met een vervangingsinkomen zijn niet - per definitie – beschermd

We suggereren een evaluatie via een focusgroep van bewoners die niet enkel de hindernissen bloot legt, ook vanuit de bezorgdheden en voorstel tot herziening naar eenvoudige oplossingen toe werkt.

De woonraad stelt voor om naargelang de woninggrootte en het aantal beschikbare kamers het hospita-wonen uit te breiden.

Welke extra (rand)voorwaarden gewenst zijn vergt overleg, afstemming en correcte uitwerking in de werkgroep: in een werktabel komt minimum minimorum wat zeker wel/niet, te overwegen, ... met de motivatie waarom wel/niet.

- Blijft hospita-wonen beperkt tot eigenaar-bewoners?
- Minimum oppervlakte per beschikbare kamer? Minimum vloeroppervlakte van bv 100m² voor de hoofdwooning? Minimum opp. voor comfortabele gedeelde leefruimtes? Ook minimum oppervlakte buitenruimte? Eventueel m² opp. gedeelde leefruimte in verhouding tot het aantal (slaap)kamers? Maar volstaat de bezettingsnorm niet?
- Goedgekeurd conformiteitsattest als 'zelfstandige woning'. Kan het conformiteitsattest de vergunningsplicht vervangen? De vergunning slaat nu op zogenaamde opdeling, wat hier niet het geval is.
- Medehuurpact met - nog ter discussie - een maximum huur per kamer (€/m²) in verhouding tot totale huurwaarde en het aandeel in de gemeenschappelijke ruimte.
- Behalve renovatie (energie, comfort) geen verbouwing en/of uitbreiding toegestaan en zeker geen opsplitsing van de kavel toegestaan!

Opnieuw is er slechts één centraal aanspreekpunt voor het hospita(plus)-wonen ten behoeve van de toeleiding en de begeleiding van de kandidaten (vraag/aanbod). Een zoekertjes-pagina die vraag en aanbod samen brengt kan een mooie aanvulling zijn, een suggestie die ook geldt voor zorgwonen en tijdelijk wonen.

Naarmate een hospita meer kamers ter beschikking heeft en de woning in haar geheel wenst te delen (met uitzondering van de private woon/slaapruimte) zou men kunnen overstappen naar het solidair huisdelen (punt 1).

Tot slot en Samengevat

Dit advies wil het werk van de werkgroep 'samenhuizen' van de TaskForce Wonen (2018) verder zetten en alle goede bedoelingen in de nota nu in de praktijk omzetten. De leden van de woonraad

¹⁴ Info inzake fiscale gevolgen van hospita-wonen, onder- of medeverhuur te vervolledigen

¹⁵ Is omgevingvergunning hiervoor een voorwaarde? Krijgen hospita-adressen een eigen (gentse) code?

zijn vragende partij om hiervoor onderling en met de diensten samen te werken en op korte termijn de promo op te starten om het laaghangend fruit als woonoplossing te plukken.

Concreet te besluiten:

- Samenstelling van een beperkte werkgroep die tussendoor de voortgang van de werkzaamheden terugkoppelt met bevoegde diensten en organisaties (middenveld en stakeholders). Trekkers, todo's en outcome, plan van aanpak, overlegritme, planning en mijlpalen.
- Beperkte externe opdracht voor experts in de thematiek, om met de werkgroep voorstellen uit te werken, in het bijzonder het juridisch kader voor solidair huisdelen (aandachtspunt 1).
- GO op korte termijn voor extra promotie rond zorgwonen en tijdelijk wonen: wat hebben we daarvoor nog nodig? (aandachtspunt 2).
- Aansluitend bij voorgaande verdient hospitawonen meer aandacht en stimulans. Echter de woonraad pleit voor een minder rigide formule (wat is absoluut nodig) en uitbreiding van het hospitawonen tot twee of drie huishoudens volgens de rationele bezetting (aandachtspunt 3).
- De woonraad wenst in het najaar van 2023 een overzicht van de voortgang in de werkzaamheden voor te stellen.
- Dit advies wordt doorgegeven aan de GECORO, met een oproep naar interesse om aan te sluiten bij de brede werkgroep.

Hoe kwam dit advies tot stand? Wie werd betrokken bij het advies?

In april 2022 kreeg de stedelijke woonraad een stand van zaken van de acties in het Gentse woonbeleid. Toen bleek dat punt '5.2.10 betaalbaar wonen door verschillende vormen van samenhuizen' niet uitgewerkt was.

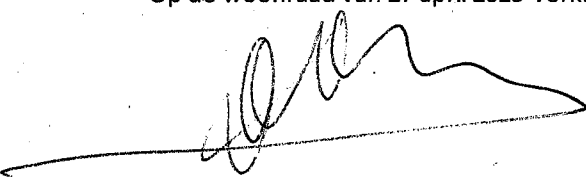
Op 28 juni 2022 volgde een spontaan advies tot de midterm-evaluatie van het Gentse woonbeleid (Beleidsnota Wonen 2019-2022) dat in punt 5 onder meer inging op het huisdelen, samen huren. Ter introductie om hierop door te werken is een presentatie gegeven op de woonraad van 24 november 2022.

Op 19 januari 2023 is in een beperkte werkgroep een draft van het advies voorbereid.

Op de woonraad van 16 februari 2023 kregen de leden van de woonraad de vraag om opmerkingen te formuleren.

Op de woonraad van 16 maart 2023 krijgen de leden in een vraagronde de gelegenheid om zich vooral te focussen op de randvoorwaarden voor juridische uitwerking en verfijning van huisdelen en hospitawonen (keuze, motieven). Voor de bespreking verwijzen we naar het verslag van de woonraad. Alvast zijn de discussiepunten verwerkt in dit finaal advies.

Op de woonraad van 27 april 2023 verklaarden de leden zich akkoord met het finaal advies.



Hoogachtend
Willy Du Bois
Voorzitter Stedelijke Woonraad