

Samenhuizen in Gent

Samenhuizen in deze nota = meerdere personen die, buiten het klassieke gezinsverband, samen een ééngesinswoning of appartement huren met meer dan één slaapkamer.

Onderstaande nota werd opgebouwd in functie van het toelaten van samenhuizen in bestaande huurwoningen, niet in functie van het bouwen/omvormen/uitbreiden ... van woningen die geschikt worden gemaakt voor samenhuizers.

1. Aanleiding

Samenhuizen kan een stedenbouwkundig misdrijf vormen

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 4.2.1.7° mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

Men spreekt dus in de Codex van het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woonegelegenheden. Het opsplitsen slaat op het fysiek (her)inrichten van een woning (dmv een aantal ingrepen) en het wijzigen van het aantal woonegelegenheden slaat op het gebruik van de woning door verschillende mensen die geen gezin vormen zoals bijvoorbeeld een aantal studenten. Hieruit kan men dus afleiden dat samenhuizen gelijkgesteld kan worden aan het wijzigen van het aantal woonegelegenheden en dus vergunningsplichtig is.

Het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent stelt in artikel 21 dat het omvormen van een eengezinswoning tot een meergezinswoning verboden is indien de totale vloeroppervlakte minder dan 250m² bedraagt of als de totale vloeroppervlakte meer dan 250m² is én deze oppervlakte bekomen werd door het (al dan niet vergund) samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met een ander gebouw. **Dit maakt dat samenhuizen voor heel wat woningen in Gent niet vergunbaar is en dus een stedenbouwkundig misdrijf kan vormen.**

Samenhuizen versus het Kamerdecreet en het Gentse politiereglement op de kamerwoningen

Het kamerdecreet, art. 2, 9° stelt dat het verhuren van een kamer of studentenkamer gelijk is aan: *de terbeschikkingstelling, in welke vorm of onder welke benaming ook van een kamer of studentenkamer in een kamerwoning, studentenhuis of studentengemeenschapshuis aan een huurder, ongeacht of dit gebeurt samen of gelijktijdig met de terbeschikkingstelling in welke vorm of onder welke benaming ook, van:*

- a) meubels voor de kamer;
- b) gemeenschappelijke ruimtes;

Strikt genomen moet dus volgens het Kamerdecreet elke woning of elk appartement waar men ‘samenhuist’, beschouwd worden als een kamerwoning. Kamerwoningen

moeten voldoen aan alle minimale veiligheids- en kwaliteitseisen uit het Kamerdecreet én de minimale vereisten omtrent brandveiligheid volgens het politiereglement van de stad Gent. Het politiereglement van de brandweer specificeert de technische voorschriften inzake brandveiligheid en verschilt daarin van het kamerdecreet

Situatie in Gent

Ook in Gent kiezen meer en meer mensen, zowel studenten als niet-studenten om samen een ééngezinswoning of appartement te huren. Door het feit dat ook heel veel studenten steeds vaker kiezen voor deze vorm van 'op kot gaan', oefenen zij een grote druk uit op de private huurmarkt en houden ze de huurprijzen systematisch hoog.

Tot december 2011 paste de Stad Gent de regelgeving strikt toe en beschouwde men samenhuizers als verschillende gezinnen en de woning als een kamerwoning. Dit had tot gevolg dat deze woningen dan ook moesten voldoen aan alle minimale veiligheids- en kwaliteitseisen uit het Kamerdecreet én de minimale vereisten omtrent brandveiligheid volgens het politiereglement van de Stad Gent. Daarenboven verhoogt dan het aantal woonentiteiten wat vergunningsplichtig is. Echter, gezien het bouwreglement van de stad niet toelaat dat te beschermen ééngezinswoningen opgedeeld worden, is het niet mogelijk om in Gent hiervoor een vergunning te krijgen.

Gevolg: indien men bij een woningcontrole samenhuizen vaststelde, waren de controleurs van de dienst Bouw-en Woontoezicht verplicht een pv op te stellen.

Het beleid is vragende partij om

- a) een oplossing aan te reiken zodat samenhuizers niet meer noodzakelijk geverbaliseerd worden
- b) de mogelijkheden om op te treden tegen de ontsporing van de woningmarkt door studenten niet uit te schakelen

2. Sleutel tot oplossing = definitie 'gezin'

Indien samenhuizers als een gezin beschouwd worden, volgt daaruit dat de woning ook als 'gezinswoning' beschouwd kan worden. Op die manier kan er een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen kamers en woningen en daaruit volgend de toepassing van het Kamerdecreet of de Vlaamse Wooncode, althans voor wat het luik 'handhaving' betreft. Een pand dat fysisch als ééngezinswoning werd ingericht, kan immers feitelijk als kamerwoning gebruikt worden waardoor het Kamerdecreet wel van toepassing is.

Door de samenhuizers als één gezin te beschouwen blijft de ééngezinswoning één woonentiteit. Op dat moment is er dus geen sprake meer van het (onvergunnd) verhogen van het aantal woonentiteiten, wat tot voor kort voor de gekende problemen zorgde (*verhogen van het aantal woonentiteiten = vergunningsplichtig versus opdelen van te beschermen ééngezinswoningen = niet mogelijk volgens ABR => opstellen pv*).

Hiervoor is het dus noodzakelijk om een duidelijke definitie te hebben van gezin. Deze definitie is terug te vinden in de Vlaamse Wooncode.

Als gezin wordt beschouwd: meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben (artikel 2,§1, 8° van de Vlaamse Wooncode).

Bovenstaande visie wordt ook ondersteund door de omzendbrief 'Toepassing Kamerdecreet versus Vlaamse Wooncode' van 23 december 2011 (zie ook bijlage).

De omzendbrief geeft ook mee op basis van welke criteria kan bepaald worden of men al dan niet van een gezin kan spreken:

- hoofdverblijfplaats (alle leden van het 'gezin' moeten hun domicilie hebben op dit adres)
- 1 huurcontract
- zijn de kamers op slot?
- verschillende bellen of belcodes aan de deur
- kennen de bewoners elkaar?
-

3. Aanpak stad Gent

De ruimere interpretatie van de definitie gezin, zoals ook gesteld in de omzendbrief, biedt een antwoord op de eerste vraag vanuit het beleid, waardoor samenhuizen mogelijk is.

De definitie uit de Vlaamse Wooncode biedt twee kapstukken ivm de tweede vraag, met name 'hoofdverblijfplaats' en 'samenwonen op duurzame wijze'.

Om als een gezin beschouwd te worden dient men zijn hoofdverblijfplaats te hebben in dezelfde woning.

Om studenten uit te sluiten van bovenstaande regeling, dient hun hoofdverblijfplaats dus bij de ouders te blijven. Normaal gezien is dit het geval. Dit wordt ook zo bepaald door artikelen 17 en 18, lid 1, 4° van het KB van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister:

"De hoofdverblijfplaats wordt niet gewijzigd door een tijdelijke afwezigheid." en

"Worden beschouwd als tijdelijk afwezig, evenals, in voorkomend geval, de leden van hun gezin:

4° personen die omwille van studieredenen buiten de verblijfplaats verblijven van het gezin waartoe zij behoren";

Volgens artikel 18, tweede lid van bovengenoemd KB worden studenten toch niet als 'tijdelijk afwezig' beschouwd, en dus ingeschreven in de registers waar ze hun effectieve verblijfplaats hebben indien ze geen gezin noch haardstede meer hebben en ze niet meer ten laste zijn van hun familie. De omzendbrief van 7 oktober 1992 betreffende het houden van de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister voegt hier niets nieuws aan toe (zie artikel 97M1) maar zegt hetzelfde.

Punt 108, 4° van de Algemene onderrichtingen (FOD Binnenlandse Zaken) betreffende het houden van de bevolkingsregisters, stelt concreet dat 'studenten die over voldoende eigen financiële middelen beschikken om zelfstandig te zijn, hun inschrijving kunnen vragen in de gemeente waar zij verblijven. Hetzelfde geldt voor studenten die ten laste zijn van een nieuw gezin'.

Concreet dient onderzocht te worden: 1. De realiteit van de effectieve verblijfplaats, 2. De financiële onafhankelijkheid van de student tav de eigen familie, 3. Het hebben van een gezin (of haardstede) in een andere gemeente.

Enkel wanneer de student bijvoorbeeld niet meer naar huis gaat, alle briefwisseling op het adres van de gehuurde woning laat toekomen,... kortom, echt daar hoofdzakelijk verblijft, zal het onmogelijk zijn om deze uit te sluiten van de toepassing van dit systeem. Echter, in dergelijke situatie is het ook niet de bedoeling om deze uit te sluiten.

De verwijzing in de definitie uit de Vlaamse Wooncode naar het samenwonen op een duurzame wijze biedt ook een kapstok om het onderscheid te mogen/kunnen maken tussen studenten en niet-studenten. Studentenhuurcontracten zijn jaarlijks vernieuwbaar (Gemeen huurrecht) en studenten wisselen ook heel vaak van kot. Voorgaande elementen bieden weinig garanties op langdurig, duurzaam samenwonen.

Let wel: Het gaat hier steeds over het gebruik van de woning. Het gaat niet om woningen waar fysische wijzigingen aan gebeuren die vergunningsplichtig zijn. In dit geval gelden uiteraard de codex en het ABR. Daarnaast moet de woning ook steeds geschikt zijn voor het aantal personen dat er in samenhuist.

4. Gevolgen van deze aanpak

Positief

- Bovenstaande visie biedt een antwoord op de waargenomen knelpunten voor wat betreft samenhuizen versus Kamerdecreet/Codex/ABR.
- Aanpak biedt een antwoord op beide vragen vanuit het beleid
- Duidelijke visie over wie als gezin en welke woning als gezinswoning of als kamerwoning beschouwd moet worden.
- Het beleidsstandpunt omtrent de ‘te beschermen ééngezinswoningen’ kan behouden blijven wat ook van belang is voor het houden van de jonge gezinnen in de stad.
- Het algemeen bouwreglement van de stad hoeft niet aangepast te worden. De omzendbrief van de minister kan als leidraad gebruikt worden.
- Bovenstaande aanpak kan er ook toe leiden dat heel wat studenten niet langer kunnen samenhuizen in gezinswoningen en appartementen. Dit zou betekenen dat een groot aantal gezinswoningen mogelijks terug vrijkomt op de private huurmarkt.

Negatief

- Bovenstaande visie biedt geen antwoord op de knelpunten voor wat betreft samenhuizen versus huurwetgeving, vervangingsinkomens en betaalbaarheid van het wonen. Sowieso moet wel duidelijk zijn dat ook een wijziging in het ABR dit niet zou oplossen. Deze knelpunten zijn voornamelijk Vlaamse of federale materie en moeilijk op te lossen op lokaal niveau. Niettemin mogen deze problemen niet

vergeten worden en is het de taak van de stad om ze blijvend te signaleren aan hogere overheden en mee na te denken over oplossingen.

4. Conclusie

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

Samenwonende studenten worden daarentegen niet beschouwd als een gezin, aangezien ze in de regel hun hoofdverblijfplaats bij hun ouders hebben en hun samenwonen bovendien meestal van eerder korte duur is met een groot verloop van medebewoners. Voor hen is het kamerdecreet dus wel van toepassing, waardoor het aantal woonentiteiten van de woning die ze bewonen verhoogt, hetgeen het algemeen bouwreglement bij te beschermen eengezinswoningen niet toelaat. Samenhuizen van studenten is vergunningsplichtig, en is in te beschermen eengezinswoningen dus niet mogelijk.

5. Communicatie

Dienst Wonen zal de nodige stappen ondernemen om de betrokken stadsdiensten en medewerkers goed te informeren. Hiervoor zal alvast één infosessie georganiseerd worden. Hierbij zal aangegeven worden aan welke voorwaarden voldaan moet zijn.

Vb. samenhuizen als gezin in een bestaande woning betekent

- bewoners kennen elkaar en kiezen ervoor om samen voor langere tijd een woning te delen
- er is één huurcontract
- elke bewoner heeft er zijn/haar hoofdverblijfplaats, hieraan gelinkt domicilie
- de woning wordt niet fysiek opgedeeld, noch door verbouwingswerken, noch door het creëren van afsluitbare onderdelen (kamers niet op slot);
- geen belcodes aan de deur
- geen afzonderlijke brievenbussen
- ...

6. Contactgegevens

Stad Gent, Dienst Wonen
Botermarkt 1
9000 Gent
09/266 76 40
wonen@gent.be