



Vlaamse Proefomgeving

Experimentele woonvormen

Sofie Deberdt

Samenhuizen vzw

Vilvoorde 01-06-2017

Samenhuizen vzw

Historiek

- 2000 Oprichting vzw als vrijwilligersvereniging
- 2011 Subsidie als sociaal-culturele beweging

Missie

- **platform en forum** voor gemeenschappelijk wonen in ons land
- bijdragen aan de verscheidenheid aan **woonopties**
- de **realisatie van projecten** gemeenschappelijk wonen bevorderen
- verzamelen en ter beschikking stellen van **kennis**
- bijdragen aan een hiervoor ondersteunend en stimulerend **beleid**

Voorbeelden van activiteiten

- oproepjes, **Samenhuizendag**, Samenhuizenreis, Trefdag
- publicatie « **Startgids** voor Samenhuizers »
- **Adviescheques** aan starters & bestaande groepen (LKfonds-KBS)
- lokale energie verenigen in **regiokernen**





Samenhuisverhalen

In een grootstad wonen èn een grote tuin hebben, voor veel mensen is dit een droom. **Hoe bereik je zo iets?** Samenhuisen zocht het uit en ging op de koffie bij de bewoners van **De Kazerne** - het hele verhaal **lees je hier**. Op **deze pagina** vind je meer info over waar in Vlaanderen of Brussel je kunt instappen in bestaande woonprojecten.

Cohousing Tielt Stockvel

NIEUW !



"Soms is het hier plots keigezellig"

29/03/2017

In een grootstad wonen maar toch een grote tuin hebben, voor veel mensen is dit een droom. Hoe bereik je zo iets? Samenhuisen ging op de koffie bij Youri De Pelecijn en Vera Verhaert. Zij zijn bewoners van De Kazerne en trotse



"Blij dat ik hier woon met mensen die ik graag heb"

06/03/2017

Steeds minder mensen willen hun laatste levensfase doorbrengen in een woonzorgcentrum – zo bleek uit mediaberichten de afgelopen tijd. Welke opties zijn er qua gemeenschappelijk wonen voor ouderen? Samenhuisen vzw



Betaalbaar cohousen, het kan wèl

01/02/2017

Cohousing wordt soms gezien als de woonvorm voor de "happy few" – wat prijsgewijs in de realiteit vaak klopt. Hoe houd je een cohousing betaalbaar voor een zo breed mogelijk publiek? En hoe zorg je voor zoveel mogelijk diversiteit in





Algemene definitie

Een woongemeenschap omvat personen,

afkomstig uit verschillende gezinnen

die vrijwillig

in mindere of meerdere mate van betrokkenheid

ruimtes delen

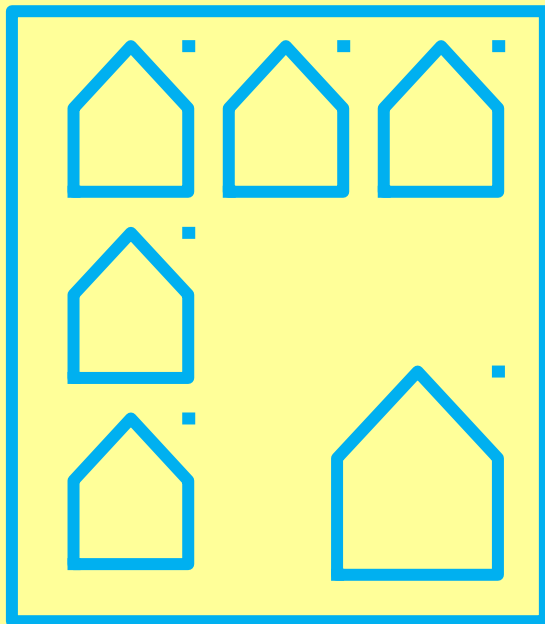
en samen wonen in eigen beheer

met de bedoeling een sociale meerwaarde te creëren

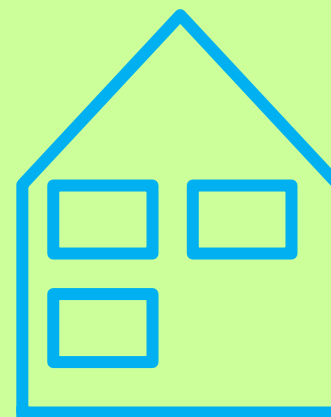
Types samenhuizen : twee basisvormen



traditioneel
wonen



co-wonen en cohousing



woningdelen :
gemeenschapshuis
en woongroep

+ combinaties en tussenvormen

Potentieel : van niche naar mainstream

Peiling Universiteit Roskilde (DK):

interesse bij 32% van de alleenstaande ouders voor cohousing

Peiling Harris Interactive voor Gecina (F):

interesse bij 32% van de bevolking (bij 18-24jaar is dit 44%)

Peiling OIVO-CRIOOC (B):

interesse bij 23,6% van de bevolking voor huisdelen

Peiling Metlife voor AARP Health Care (USA):

interesse bij 34% van de 50-65jarigen om te leven in een cohousing-like setting

Peiling ILIV Thuis-Tendrapport voor IKEA (B, 2013):

interesse om met meerdere gezinnen samen te wonen en ruimtes te delen
bij 32% van de totale bevolking

Stel slechts **5% van de Vlaamse bevolking**

dit is 300.000 bewoners in ca 8.000 projecten

⇒ **interesse gegarandeerd voor 25 projecten per gemeente**
(van elk gemiddeld 40 personen)

20 à 30 %

67 %
tuindelen



Wat voorafging

- Rondetafels 2013-2014 RO, SHV en particuliere initiatieven
- Synthesenota en Memorandum Samenhuizen
- Definitie in Vlaamse wetgeving? - Studie Steunpunt Wonen
- Leidraad GW via Ruimte Vlaanderen
- Rondetafels 2015 SHV en welzijn
- oa Gemeenschappelijk eco-wonen project met SHM De Ark

→ www.samenhuizen.be/draaiboek



NOTA GW, SHV en welzijn

Product rondetafels SHV 2015 met:

- toegevoegde waarde GW voor diverse partijen
- randvoorwaarden en aandachtspunten
- conclusies oa experimenteerruimte

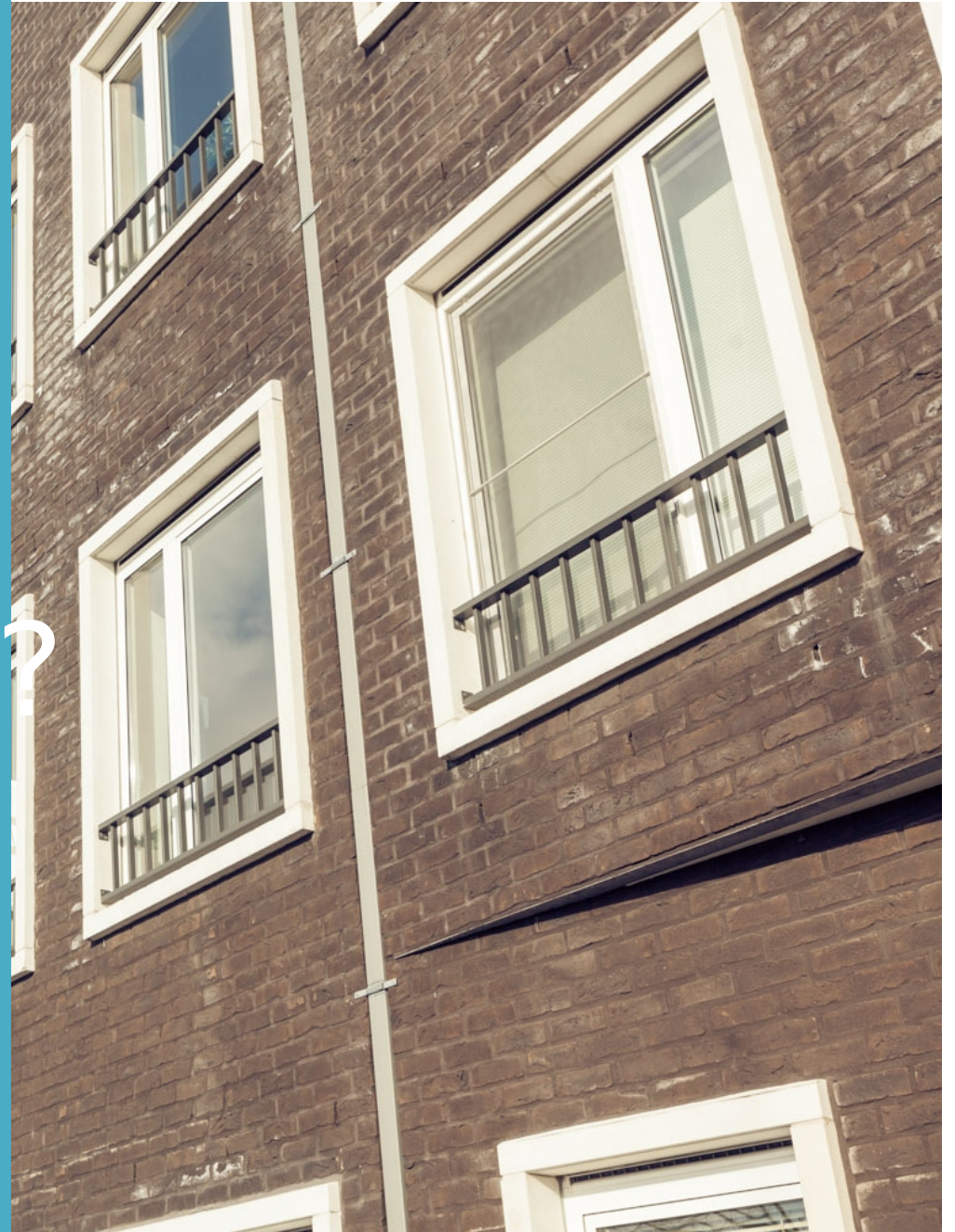
Ondertekenaars

Ann Van Hoof (vzw SIVI), Clenn Kustermans (Omgeving), Dirk Luyten (Studio Beleid en Hogeschool Odisee Gezinswetenschappen), Erik Grietens (BBL), Gert Eyckmans (SHM De Ideale Woning cvba), Hilde Maelstaf (AP Hogeschool en Samenhuizen), Luk Jonckheere (Samenhuizen vzw), Marjolein Eerdeken (Dienst Wonen Stad Hasselt), Nele Verdonck (Omgeving), Myriam Indenkleef (SHM Nieuw Dak cvba), Peter Van Hoffelen (SHM De Voorkempen h.e.), Peter Vanommeslaeghe (SHM DE ARK regio Turnhout), Pieter Van den Broeck (KULeuven en Indigo), Roel Moens (SHM Elk zijn huis cvba regio Tervuren), Romain Neiryck (Beweging.net en sociale huurder), Sabrine Vanslembrouck (Samenhuizen vzw), Sofie Deberdt (Samenhuizen vzw), Theo De Wyngaert (SHM Maatschappij voor de Huisvesting Heist-op-den-Berg), Trui Maes (CLT en Samenhuizen)



Vlaanderen
is wonen

Waarom?



Waarom?

- ▶ Resolutie van 15 oktober 2015 betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen
- ▶ Diverse signalen uit de praktijk dat bepaalde regelgeving de opstart en het behoud van nieuwe woonvormen zou belemmeren





Vlaanderen
is wonen

Wie kan deelnemen?



Wie kan deelnemen?

- ▶ Projecten gemeenschappelijk wonen
- ▶ Projecten waarbij de eigendom van de grond en de eigendom van de woning worden gescheiden door een erfpacht- of opstalconstructie
- ▶ Zowel private als sociale projecten



Definitie gemeenschappelijk wonen

“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”





Vlaanderen
is wonen

Voorwaarden voor deelname



Voorwaarden

- ▶ Vernieuwend
- ▶ Beantwoorden aan een maatschappelijk relevante behoefte
- ▶ Het project kan moeilijk of niet gerealiseerd worden binnen de toepasselijke regelgeving
- ▶ Het project is overdraagbaar naar andere regio's en samenwerkingsverbanden in het Vlaamse Gewest





Vlaanderen
is wonen

Bepalingen waarvan kan worden afgeweken



Bepalingen waarvan kan worden afgeweken

- ▶ De elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten (artikel 5, §1, eerste lid, 1°, 2° en 8, en derde lid, en artikel 5, §2 VWC)
- ▶ De verkoop van sociale koopwoningen (artikel 34, §3 en artikel 42 VWC)
- ▶ De kwaliteitsnormen voor sociale woningen (artikel 38 VWC)
- ▶ De voorwaarden waaronder sociale woonorganisaties kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van andere vennootschappen (artikel 40, §2, derde en vierde lid, VWC)



Bepalingen waarvan kan worden afgeweken

- ▶ De sociale leningen (artikel 78 en artikel 79 VWC)
- ▶ De tegemoetkomingen (artikel 81, §1, en artikel 82 tot en met artikel 83 VWC)
- ▶ De twintigjarige bewoningsplicht en de vergoeding bij niet-naleving (artikel 84 VWC)
- ▶ De verhuring van sociale huurwoningen (Titel VII VWC)



Geen afwijkingen mogelijk

- ▶ Voorwaarden mbt het inkomen
- ▶ Voorwaarden mbt onroerend bezit
- ▶ Wanneer de veiligheid en de gezondheid in het gedrang komt





Vlaanderen
is wonen

Bijzonderheden

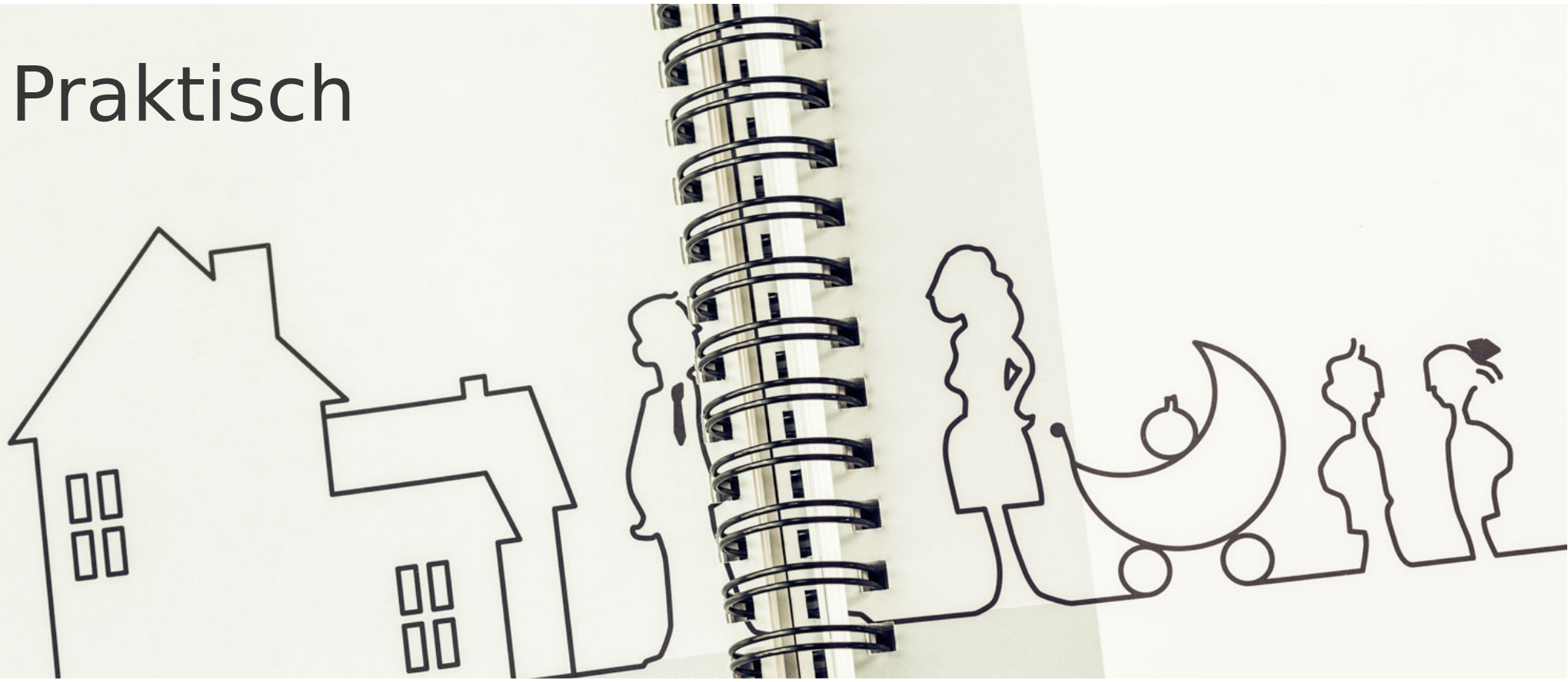


Bijzonderheden

- ▶ Op het einde van de proefomgeving vergoedt de Vlaamse Regering de initiatiefnemer voor het terug in regel stellen met de vigerende regelgeving
- ▶ De duurtijd van de proefomgeving bedraagt zes jaar en is verlengbaar met maximaal vier jaar



Praktisch



- Meer info of vragen: proefomgeving.wonen@rwo.vlaanderen.be
- Standaardaanvraagformulier:
<https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/oproep-voor-experiment-ele-woonvormen>
- Uiterste datum voor inschrijving: **15 juli 2017**



Vlaanderen
is wonen

16 juni Werkgroep proefomgeving

Ervaringsuitwisseling tussen bestaande en opstartende initiatieven:

- kennismaking
- workshops rond een bepaald thema of gezamenlijk uitgangspunt

Organisator

Community Land Trust Platform Vlaanderen

Samenlevingsopbouw, VMSW, het Netwerk tegen Armoede, **Samenhuizen** vzw, Beweging.net, Transitiearena Duurzaam Wonen en Bouwen, Hefboom, het Antwerps Platform Wonen, **CLT-Gent** vzw, Domus Mundi vzw, Vlaams Huurdersplatform, het Centrum Duurzaam Bouwen Cedubo vzw, het Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch Bouwen en Wonen VIBE vzw, UGent-Centrum Duurzame Ontwikkeling, Transitienetwerk Middenveld, Vlaams ABVV en Welzijnszorg

Ondertekenden het Vlaams CLT-charter

Met medewerking ook van **Collectief Goed cvba-so Antwerpen**



Even iets over stedenbouw / RO / Ruimtelijke planning

Eerst was er geen regelgeving: bv ontstaan lintbebouwing

1962 Wet op de stedenbouw

jaren 1970 opmaak **Gewestplannen** GP(gebiedsdekkend)

+ mogelijkheid gemeenten: Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA's)

1999 Decreet Ruimtelijke Ordening (DRO)

GP = raadpleegbaar op Geopunt.be

Woongebied

Woonuitbreidingsgebied

Landelijk woongebied

Industriegebied

Agrarisch gebied

Groengebied

Recreatiegebied

Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen

Hoofdassen mobiliteit

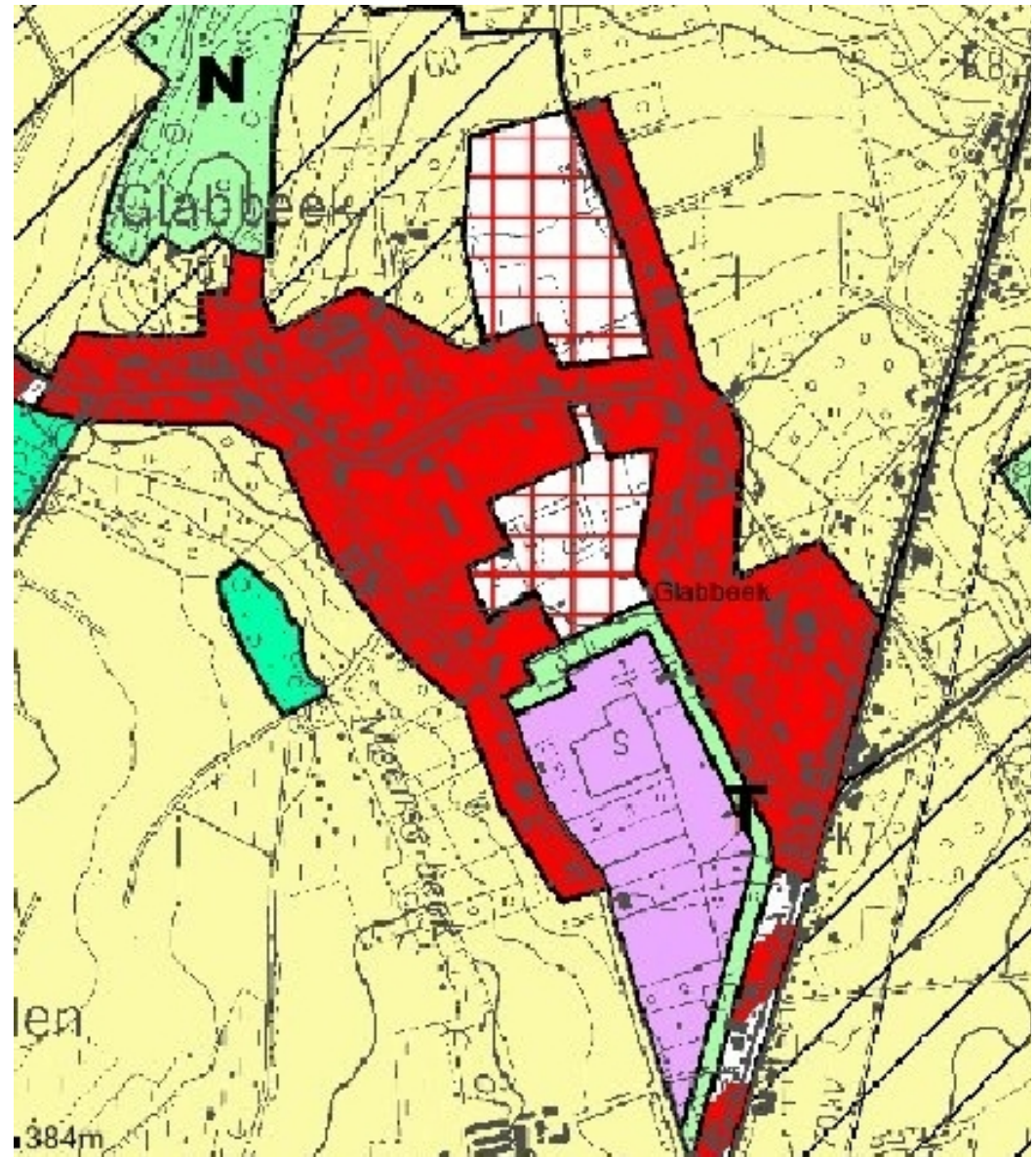
...

Gemeentelijk RUP

Voorbeeld centrum Glabbeek



Gewestplan



Gemeentelijk RUP

Voorbeeld centrum Glabbeek

Legende:

— RUP-grens

— zonegrens

1 kamernummer

art 1 zone voor centrumvoorzieningen en wonen

overdrukzone voor doorsteek

art 2 zone voor publieke voorzieningen

art 3 zone voor wonen

overdrukzone voor beeldbepalend gebouw

art 4 zone voor openbaar groen

art 5 zone voor openbare weg

↕

art 6 zone voor openbaar plein

art 7 langzaam verkeersweg



Samenhuizen



Zaterdag
25 november
De Pianofabriek
Brussel



TREFDAG 25 november

- projectenbeurs
- expertenbeurs
- workshops
- lounge
- ...





*Meer info, begeleiders, nieuwsbrief,
publicaties, adviescheques, projectbezoeken*

één adres :

www.samenhuizen.be

- vrijwilligers welkom -

DANKU !