

Nota rond co-housing of samenhuizen in de stad Leuven

Inleiding

“Samenhuizen of co-housing” is één van de nieuwe woonvormen die wordt vastgesteld in de stad Leuven. Meer en meer mensen zonder familiaal verband kiezen ervoor om samen een eengezinswoning of appartement te betrekken. Deze woonvorm neemt echter veel verschillende gedaantes aan.

Op de website van de vzw Samenhuizen wordt co-housing als volgt omschreven:

“We spreken van een woongemeenschap wanneer bewoners uit verschillende gezinnen vrijwillig in meer of mindere mate van gemeenschappelijkheid met elkaar samenleven. Voor de bewoners van een woongemeenschap is de sociale meerwaarde van dit samenwonen erg belangrijk, ze wonen dus niet enkel samen vanwege economische motieven.”

Bron: www.samenhuizen.be - Samenhuizen vzw (2017)

Mensen met bouwplannen rond “co-housing projecten” die betrekking hebben op het bouwen van aparte woningen (dus meergezinswoningen maar geen kamers) en die bepaalde voorzieningen willen delen zoals een gemeenschappelijke tuin, speelruimte, ontmoetingsruimte, wasplaats,... kunnen best met de dienst bouwen contact opnemen om zich te informeren over de stedenbouwkundige voorschriften en mogelijkheden. Meestal is dit vergunbaar. Deze nota beperkt zich tot het samenhuizen in bestaande eengezinswoningen of appartementen.

1. Regelgeving

Deze nieuwe woonvorm past niet binnen de beleidsdoelstelling van de stad om de gezinswoningen beter te beschermen tegen opdeling maar komt wel tegemoet aan de toenemende vraag om compacter te wonen. Bijkomend zorgt de woonvorm voor heel wat onduidelijkheid en interpretatieproblemen van heel wat bestaande regelgeving. Enkele voorbeelden zijn de Vlaamse Wooncode, de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven, de wetgeving inzake bevolkingsregisters en de regelgeving omtrent vervangingsinkomens en dergelijke.

Regelgeving rond ruimtelijke ordening en woonkwaliteit

Stedenbouwkundig bestaat de term samenhuizen niet. Het betreft of een eengezinswoning of een meergezinswoning. Wanneer mensen die geen *duurzaam gezin* vormen eengezinswoningen betrekken, wordt de woning eigenlijk opgedeeld in kamers. Hiervoor is alleszins een stedenbouwkundige vergunning vereist. Dit is niet alleen in Leuven zo maar geldt in heel Vlaanderen gezien dit Vlaamse regelgeving betreft. Meer bepaald zegt artikel 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat het opdelen van een woning in meerdere woonentiteiten vergunningsplichtig is. De huurders gebruiken elk hun kamer en gebruiken de keuken, toilet, badkamer en leefruimte als gemeenschappelijke ruimte.

Deze situatie is bovendien in strijd met de regelgeving rond opdeling zoals bepaald door de Algemene Bouwverordening Leuven en de parkeerverordening van de stad en mogelijks ook met de regelgeving inzake woonkwaliteit en brandveiligheid die door de Vlaamse Wooncode en het gecoördineerd politiereglement van de stad zijn bepaald.

Bevolkingswetgeving

Daarnaast is er ook een probleem met huisnummering en inschrijving van de bewoners in het bevolkingsregister. Bij een vergunde opdeling krijgt elke kamer een apart binnenummer (bijvoorbeeld: kamer met busnummer: 74 bus 1 of 74/0001) en kan elke bewoner zich laten inschrijven als alleenstaande op een apart binnenummer. Bij samenhuizen in een eengezinswoning is er slechts één huisnummer en wordt iedereen ingeschreven als gezin zonder verwantschap, met mogelijke gevolgen op financieel, fiscaal, juridisch en sociaal vlak.

Tenslotte is het voor hulpdiensten zeer belangrijk om te weten hoeveel personen een huis betrekken. Hiervoor zijn de binnenummers en domiciliëring van cruciaal belang.

2. Doel van de nota

Omdat allerlei stadsdiensten (zoals bouwen, wonen, bevolking, financiën, GIS,...) momenteel veel vragen krijgen rond samenhuizen, is het nodig dat er hier duidelijk en transparant over wordt gecommuniceerd. Deze nota heeft als doel een aantal principes mee te geven zoals ze door de stadsdiensten worden toegepast.

Het standpunt dat onze diensten hier innemen, is geïnspireerd op de aanpak van de stad Gent die eveneens met deze problematiek wordt geconfronteerd. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze nota in zitting van 27 september 2013 goedgekeurd.

Opgelet: deze nota gaat niet over vergunde opdelingen (onder bepaalde voorwaarden is opdeling vergunbaar) maar over het samenhuizen in eengezinswoningen en appartementen die ook als dusdanig vergund zijn.

3. Wie kan er wonen in een pand met vergunde opdeling?

Wanneer een pand een vergunde opdeling heeft (bijvoorbeeld een gebouw met 14 vergunde kamers), kan iedere bewoner of student hier zonder probleem een kamer huren en het toilet, de badkamer en leefruimte delen met andere bewoners/studenten.

4. Wie kan er wonen in een eengezinswoning of appartement?

4.1 Gezin

In een eengezinswoning of appartement kan uiteraard een gezin wonen. De stad vertrekt van de definitie van een "gezin" zoals dit staat beschreven in artikel 2§1 8° van de Vlaamse Wooncode.

"Als gezin wordt beschouwd: meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben."

4.2 Niet- studenten

Vraag is dan of personen zonder familiale band (dus buiten het klassieke gezinsverband) zoals niet-studenten een gezin kunnen vormen? Niet-studenten kunnen als gezin samenwonen in een eengezinswoning of appartement. Ze kunnen conform de hogervermelde definitie beschouwd worden als een gezin indien ze met meerdere personen **op een duurzame wijze** in dezelfde woning wonen en er **hun hoofdverblijfplaats** hebben.

De omzendbrief RWO 2011/1 van Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie neemt deze definitie over en somt bijkomend een aantal criteria op die bepalen of men al dan niet van een gezin kan spreken.

Volgende **voorwaarden** moeten dus vervuld zijn:

- Alle bewoners moeten hun domicilie nemen op het adres, waarbij zij ook worden ingeschreven in het bevolkingsregister als gezin (zonder verwantschap). De gezinssamenstelling is dan als volgt: 1 referentiepersoon en de andere personen als “niet-verwant” (wanneer er geen sprake is van een familiale band).
- Alle bewoners staan vermeld op één huurcontract.
- Het huurcontract is niet jaarlijks vernieuwbaar (dus geen studentenhuurcontracten).
- De bewoners wisselen niet jaarlijks en kennen mekaar.
- De woning wordt niet fysiek opgedeeld: d.w.z.
 - er zijn geen verschillende deurbellen, brievenbussen, belcodes, ingangen
 - er zijn geen verschillende tellers voor nutsvoorzieningen
 - de kamers zijn niet genummerd en kunnen niet op slot
 - er zijn geen aparte voorzieningen op de kamer als kitchenette, ijskast, microgolf,...
 - er zijn geen verbouwingswerken uitgevoerd noch aparte afsluitbare woonentiteiten gecreëerd
 - ...

Opgelet: Er kunnen ook nog andere indicaties zijn die wijzen op een opdeling zoals een opvallend hoge huurprijs;... Deze lijst is niet limitatief. De feitelijke beoordeling rond opdeling gebeurt meestal op basis van een controle-onderzoek ter plaatse.

4.3 Studenten

Studenten die samen een appartement of gezinswoning betrekken, worden **nooit** beschouwd als een gezin. Zij hebben in regel hun hoofdverblijfplaats bij hun ouders en wanneer zij samenwonen, is dit meestal van tijdelijke aard. Het samenhuizen van studenten in eengezinswoningen of appartementen is niet toegestaan.

5. Veelgestelde vragen

Is het voldoende als wij met 4 werkende mensen samenwonen en slechts één persoon domicilieert zich?

NEEN, iedereen dient zich te domiciliëren, zo niet riskeert de eigenaar vanuit vergunningsoogpunt een proces verbaal voor het onvergund opdelen van een eengezinswoning.

Als wij met een aantal studenten en een aantal werkende mensen samenwonen, kan dit?

NEEN, iedereen dient zich te domiciliëren, een student kan zich in principe niet domiciliëren in de stad waar hij studeert. Meer info over deze regelgeving kan u nalezen in het Koninklijk Besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister, B.S., 15.08.1992.

Mag er één iemand een huurcontract afsluiten met de eigenaar en vervolgens andere contracten met andere bewoners?

NEEN, iedere bewoner dient mee opgenomen te worden in het huurcontract. Zo niet, riskeert de eigenaar een proces verbaal.

Ik ben een doctoraatsstudent, wat is op mij van toepassing?

Een doctoraatsstudent is in regel een wetenschappelijke medewerker die de mogelijkheid heeft om zijn domicilie te nemen op het adres waar hij/zij verblijft. Wanneer hij/zij zich domicilieert op het adres waar hij/zij samen woont, kan dit.

Als ik een woning heb gekocht voor mijn studerende kinderen, mogen zij daar dan samen met enkele studerende vrienden samenwonen?

NEEN, studenten die samenwonen, moeten allemaal een familiale band hebben om te kunnen samenwonen in een eengezinswoning. De studerende vrienden hebben geen familiale band met uw kinderen.

Ik ben een co-assistent geneeskunde, word ik beschouwd als niet-student of als student?

Als u kan aantonen dat u over voldoende bestaansmiddelen beschikt dan kan u worden ingeschreven in het bevolkingsregister en zal u niet meer beschouwd worden als student.

Ik ben een buitenlandse student, word ik beschouwd als niet-student of als student?

Buitenlandse studenten die de mogelijkheid hebben zich in te schrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister en op een duurzame wijze als gezin samenwonen, kunnen onder de noemer "niet-studenten" vallen indien ze voldoen aan alle hierboven beschreven voorwaarden onder punt 4.2.

Wat zijn de gevolgen voor de eigenaar indien ik toch samenwoon in een niet toegestane woonvorm?

De eigenaar riskeert een proces verbaal voor het onvergund opdelen van een eengezinswoning of appartement. Dit proces verbaal wordt overgemaakt aan het parket en de eigenaar kan worden vervolgd.

Wat zijn de gevolgen voor mij wanneer ik toch samenwoon in een niet toegestane woonvorm?

De eigenaar krijgt een proces verbaal voor het onvergund opdelen van een eengezinswoning of appartement. Hij/zij dient de woning onmiddellijk te herstellen in de oorspronkelijke staat, dit wil zeggen dat hij/zij er opnieuw een eengezinswoning van dient te maken. Het gevolg voor de huurders is meestal een vervroegde opzeg van het huurcontract. Een huurder die zonder toestemming van de eigenaars onderverhuurt, kan ook een proces verbaal krijgen.

Wat kunnen eventuele nadelen zijn als je samenwoont?

Als je samenwoont met anderen zonder familiale band, betekent dit dat je feitelijk samenwoont (dus je bent niet getrouwd of hebt geen wettelijk samenlevingscontract afgesloten). Je kan allerlei kosten delen en dat is een voordeel maar je kan ook nadelen ondervinden. Als je gaat samenwonen, kan je uitkering of tegemoetkoming dalen gezien je niet langer als alleenstaande wordt beschouwd. Je kan mee verantwoordelijk zijn voor schulden van andere samenwoners. Indien 1 van de medebewoners de huur niet betaalt, kan de verhuurder bij elke bewoner terecht voor het innen van het huurgeld. Bevestig je hierover steeds bij de hiervoor bevoegde instanties (mutualiteit, RVA, pensioendienst,...).

Wanneer kan een woning met vergunning worden opgedeeld?

Indien de stedenbouwkundige voorschriften en plannen (BPA, RUP, ...) opdeling toelaten, kan er onder bepaalde voorwaarden wel een opdeling van een gezinswoning of een appartement worden vergund. Ook het (ver)bouwen van meergezinswoningen met een aantal gemeenschappelijke ruimtes is meestal wel vergunbaar. Het is in die gevallen wel belangrijk om eerst de gebiedsgerichte plannen na te kijken die van toepassing zijn voor het gebied waar de woning is gelegen. Hiervoor kan u terecht bij de dienst bouwen. Heel wat informatie rond opdeling kan u vinden in hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de stad.

6.Nuttige info

Nuttige info over:

- **Stedenbouwkundige voorschriften en algemene bouwverordening stad Leuven:**

www.leuven.be/wonen-en-bouwen

www.leuven.be/algemene-bouwverordening-leuven

www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Vergunning/Stedenbouwkundige-vergunning

- **Woonkwaliteit:**

www.leuven.be/verhuren

www.leuven.be/huren

www.wonenvlaanderen.be/content/vlaamse-wooncode

- **Inschrijving in bevolkingsregister:**

www.ibz.rn.fgov.be/nl/bevolking/faq/de-inschrijving-in-de-bevolkingsregisters/

- **Belasting tweede verblijven:**

www.leuven.be/leven/wonen/huren_verhuren/Belasting_tweede_verblijven/

- **Samenhuizen:**

www.samenhuizen.be