



De juridische uitdagingen rond woningdelen

In deze sessie kwamen verschillende praktijkvoorbeelden uitgebreid aan bod, en werd tijdens drie presentaties uitgebreid ruimte gemaakt voor vraag en antwoord. Toch kwamen we aan het einde van de workshop tot enkele algemene bedenkingen en aanbevelingen.

SAMENHUIZEN

De presentatie van Roland Kums (Samenhuizen vzw) vind je [hier](#). Hieronder belichten we slechts enkele aandachtspunten uit de bespreking van die presentatie.

Er bestaan verschillende vormen van co-housing en woningdelen, in de discussie gingen we vooral in op het delen van huurwoningen aangezien dit het snelst te organiseren en daarom het interessantst lijkt voor vluchtelingen die een woning zoeken.

WOONVORMEN EN ADMINISTRATIE

Veelvoorkomende vormen zijn

- *kamerwoningen*, waarbij aan het huis een conformiteitsattest als kamerwoning moet worden verleend (zie Omzendbrief minister Schauvliege), en de bewoners apart gedomicilieerd zijn,
- *Zorgwoningen*, waarbij 2 gezinnen samenwonen. Hierbij is één gezin ouder dan 65 jaar of zorgbehoevend, en bewoont één gezin 1/3 van de woning, het andere 2/3. Welk gezin de grootste woonoppervlakte bewoont is niet voorafbepaald. Een deelnemer gaf het voorbeeld van een vluchteling of gevlucht gezin dat zou gaan samenwonen met zijn bejaarde moeder.
- *Gedeelde eengezinswoningen*

Die laatste vorm stelt administratieve uitdagingen, wat betreft inschrijving in de gemeente en sociale rechten. Mensen worden als samenwonend ingeschreven, met één gezinshoofd (refertepersoon) en niet-verwante samenwonenden (code 12 bevolkingsregister). Een veelbelovende maar administratief onduidelijke mogelijkheid is de “code 20” van het bevolkingsregister. Deze code is op maat van woongemeenschappen (kloosters, ...) gemaakt, maar de voorwaarden zijn niet nauw omschreven. Het grote voordeel is de inschrijving van elke bewoner als refertepersoon; bewoners worden dus niet toegeschreven aan een gezinshoofd.

UITKERINGEN

Voor de toekenning van het leefloon moet de specifieke situatie van de aanvrager door het OCMW onderzocht worden. De toekenning van het leefloon is dus afhankelijk van de reële solidariteit in de

woongemeenschap, het feit dat mensen samenwonen kan niet *a priori* ingeroepen worden om het leefloon te verlagen. Bij afwezigheid van een algemene richtlijn heeft elk OCMW hier in de praktijk een grote autonomie. In principe kan het effect op de uitkeringen van de samenwonenden vooraf worden nagegaan bij het bevoegde OCMW.

HUURCONTRACT

Idealiter komt elke huurder / bewoner apart op het contract met de verhuurder. Dit kan door een eenvoudige bijlage aan het contract toe te voegen, er moet niet telkens een nieuw contract door alle bewoners worden ondertekend. Het is aan te bevelen in het contract te schrijven dat het gaat om kostendelend samenwonen, waardoor de plicht van alle huurders om mee huur te betalen is vastgesteld. Deze clausule ontslaat het OCMW niet van het sociaal onderzoek (zie hierboven).

Indien het niet mogelijk is dat alle huurders op het huurcontract komen, is het mogelijk dat een hoofdhuurder het contract met de verhuurder ondertekent, en op zijn beurt onderverhuurt. Dit moet dan wel expliciet toegelaten zijn in het contract met de verhuurder.

PRAKTIJKVOORBEELD VLOS

Jozef Hertsens lichtte de huisvestingswerking van VLOS toe. VLOS beheert sinds 2010 huizen in Sint-Niklaas voor kwetsbare huurders. Zijn presentatie vind je [hier](#).

De voorstelling van het project maakte duidelijk hoeveel administratieve hordes genomen moeten worden om dit project draaiende te houden. Het samenleven van een zeer diverse groep bewoners is daarbij vergeleken klein bier. Om moeilijkheden op dit vlak toch te kunnen opvangen, wordt gewerkt met contracten van begeleiding en bewoning, waardoor het huishoudelijk reglement in de woningen afdwingbaar is gemaakt en huurders die problemen veroorzaken uit de huizen gezet kunnen worden.

Ondanks niet-aflatende inspanningen en lobbywerk worden enkele van de huizen eerder gedoogd dan dat ze werkelijk vergund of gehomologeerd zijn. Deze stedenbouwkundige grijze zone belast het project zeer, reden te meer voor VLOS om te hopen op vernieuwde wettelijke kaders voor solidair wonen of samenhuizen.

Dankzij goede communicatie met het stadsbestuur en het OCMW kan VLOS er wel voor zorgen dat de bewoners van de huizen hun uitkeringen behouden. Opnieuw werd duidelijk hoe belangrijk het is het project steeds opnieuw te gaan voorstellen wanneer er personeelwissels zijn in het stadsbestuur en de administratie, zodat de diensten een correcte inschatting van de situatie van de bewoners kunnen maken.

CURANT – COHOUSING JONGE VLUCHTELINGEN ANTWERPEN

Het OCMW van de Stad Antwerpen diende een projectaanvraag in bij de EU onder het subsidiekanaal “Urban Innovative Actions”. Bedoeling is om niet-begeleide minderjarige én jongvolwassen (17-21 jaar) vluchtelingen en kansrijke jongeren te laten samenwonen – in verschillende vormen van woningdelen. Op die manier wil de stad de begeleiding van jonge vluchtelingen verbeteren, op dit moment “verdwijnen” jongvolwassen vluchtelingen te makkelijk uit beeld op het moment van hun meerderjarigheid. De jongeren kunnen 1 jaar lang in dit project wonen, en worden in die tijd naar zelfstandig wonen begeleid.

Omdat het over samenhuizen gaat, zal ook de stad Antwerpen geconfronteerd worden met de juridische uitdagingen die bij de vorige twee sprekers al werden aangehaald. Dit biedt (volgens deelnemers aan de workshop) mogelijks kansen om via de VVSG of andere kanalen op een hoger niveau wetswijzigingen te bepleiten.

DISCUSSIE

Eens te meer is duidelijk dat de problemen die zich stellen voor vluchtelingen – ook al blijven vluchtelingen een zeer kwetsbare groep met specifieke noden – algemener zijn. Het is dan ook niet nuttig oplossingen (nieuwe wetgevende initiatieven, bijvoorbeeld) te beperken tot vluchtelingen. De ‘vluchtelingencrisis’ kan aanleiding geven om problemen die zich stellen voor alle kwetsbare huurders aan te pakken.

Hiertoe moet ook het middenveld partnerschappen smeden.

De beperkingen op samenhuizen in het wetgevend kader moeten worden weggewerkt. De wetgeving loopt hopeloos achter op de maatschappelijke realiteit. Dit is echter niet alleen een zaak op het Vlaamse beleidsniveau; gemeenten, die een veel toegankelijker niveau zijn, kunnen ook al samenhuizen faciliteren.