



Wonen aan IJse en Voer

Beleidskader Alternatieve Woonvormen: Gemeente Bertem

Onze maatschappij verandert elke dag. Er komen meer en meer verschillende gezinsvormen: de bevolking vergrijsst en er komen steeds meer alleenstaanden. Mensen gaan om uiteenlopende redenen op zoek naar andere woonvormen. Jonge mensen willen graag een betaalbare woning huren of kopen, waardoor ze vormen van samenwonen of kleinschalig wonen overwegen. Een grote groep ouderen heeft eerder nood aan aangepaste woningen of mantelzorg. Alleenstaanden in alle leeftijdscategorieën zoeken dan weer kleinschalige of gedeelde woonvormen, soms ook met ondersteuning (professioneel of mantelzorg). De zoektocht naar alternatieve woonvormen kan gevolgen hebben voor de uitkeringen van mensen, want de regelgeving/wetgeving is hier niet altijd aan aangepast.

Dit document wil een leidraad zijn voor alternatieve woonvormen te Bertem. De gemeente Bertem wil antwoorden bieden zowel voor de dienst ruimtelijke ordening als voor de dienst burgerzaken. Dit document heeft tot doel de verschillende beleidsdomeinen op elkaar af te stemmen. Voor alle aanvragen rond wonen moet men eerst een omgevingsvergunning aanvragen.

In de Vlaamse Codex Wonen van 2021 hanteert men volgende definitie van 'woning': elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

De klassieke woonvormen zijn de ééngezinswoning en de meergezinswoning (appartement). Door de evolutie van onze maatschappij, ontstaan er alternatieve woonvormen. Jonge starters willen in de gemeente blijven en huren samen een huis om de kosten te delen. Oudere mensen willen steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Toch hebben ze nood aan ondersteuning, bijvoorbeeld via het systeem van zorgwonen. Sommige oudere mensen kiezen ervoor om kleiner en/of aangepast aan hun leeftijd te gaan wonen en hun huis te verkopen. Deze woonvormen zitten gedeeltelijk vervat in de Vlaamse Codex Wonen 2021. Een aantal nieuwe woonvormen, zoals co-wonen, woongroepen, cohousing en kleinschalig wonen met een constructie in de tuin, zijn nog niet ingebed in deze wetgeving. Nochtans kunnen bepaalde nieuwe woonvormen een invloed hebben op vervangingsinkomens. Voor mensen die nog kamers over hebben nadat de kinderen het huis uit zijn en deze willen deze verhuren, zal in 2021 alvast een gemeentelijk reglement kamerwonen opgesteld worden waarbij de inwonende eigenaar, onder bepaalde voorwaarden, kamers kan verhuren. Er is overgangsregeling in het RUP-

meergezinswoningen dat alle vergunde en vergunde geachte kunnen binnen hun volume verbouwen. Er kan een beperkt worden uitgebreid, het is expliciet verboden het aantal wooneenheden bij te maken. De verschillende woonvormen van het RUP-meergezinswoningen bieden niet altijd een antwoord.

Visie inschrijvingen:

De gemeente Bertem volgt steeds de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en algemene onderrichting FOD Binnenlandse Zaken betreffende het houden van de bevolkingsregister Gecoördineerde versie van 31 maart 2019 bij inschrijvingen.

Artikel 4.2.1. (30/12/2017- ...)

Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken :

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden 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;

Het begrip gezin of huishouden in de zin van de onderhavige onderrichtingen kan niet worden afgeleid van, noch beïnvloed worden door het al dan niet verkrijgen van bepaalde sociale voordelen.

'Samenleven' dient te worden begrepen als dezelfde wooneenheid delen zonder dat hierbij dient rekening te worden gehouden met eventuele affectieve en/ of financiële banden tussen de betrokken personen.

Het niet samenleven wordt vertaald in de vaststelling dat een persoon een apart gezin vormt. Betrokkene vormt een afzonderlijk gezin indien meerdere feitelijke elementen dit aantonen (vb. betrokkene beschikt over een afzonderlijke keuken en een afzonderlijke badkamer, betrokkene kan afzonderlijke afrekeningen voor telefoon, internet en/of energieverbruik voorleggen, betrokkene kan door middel van een geregistreeerde huurovereenkomst aantonen dat hij een gedeelte van de woning huurt van de andere bewoners, er zijn afzonderlijke ingangen, afzonderlijke deurbellen en brievenbussen...). Vooral de aanwezigheid van een afzonderlijke keuken en een afzonderlijke badkamer of sanitair gedeelte is hierbij van doorslaggevend belang. Wanneer slechts één van voormelde feitelijke elementen voorhanden is, volstaat dit niet om betrokkene als een apart gezin te beschouwen.

Definities

Met dit draaiboek wil de gemeente Bertem een antwoord bieden op het veranderende woonlandschap. Voor het draaiboek rond alternatieve woonvormen gebruiken we de definities van de provincie Vlaams-Brabant en van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

1. EENGEZINSWONING

Een eengezinswoning is een **zelfstandige wooneenheid**. Dit kan onder de vorm van open, halfopen of gesloten bebouwing. Er zijn geen gemeenschappelijke ruimten en alles

is **privaat** Als een gezin zich hier domicilieert, is het gezin sociaal-fiscaal onafhankelijk van andere gezinnen.

2. APPARTEMENT, TWEEWONST

Appartement: gebouwfankelijke **zelfstandige wooneenheid**, geïntegreerd in een appartementsgebouw of collectief geheel van onderling geschakelde en gestapelde wooneenheden. Individuele appartementen kunnen meer dan één woonlaag bestrijken. In deze woonvorm en onderstaande woonvormen betreffen **de gedeelde ruimtes enkel circulatie- of bergruimtes en geen leefruimtes**.

- Als een gezin zich hier domicilieert, is het gezin sociaal-fiscaal onafhankelijk van andere gezinnen.

3. CO-WONEN

Co-wonen is een woonvorm waarbij huishoudens geen leefruimtes delen. Een aantal **zelfstandige wooneenheden** die bewoond worden door aparte huishoudens die enkel een tuin, een wasplaats, gastenkamer, werkplek of een andere **niet-leefruimte delen**. De gemeenschappelijke delen nodigen uit tot intentioneel medegebruik en het delen van voorzieningen en activiteiten. Het mobiel zorgwonen in de tuin valt ook onder deze woonvorm indien voldaan is aan bovenstaande voorwaarden. Opsplitsingen van gebouwen zijn geen woonvorm op zich, maar kunnen leiden tot één of meerdere van bovenstaande woonvormen.

- Gevolgen voor de dienst burgerzaken:
Als er **aparte huisnummers** zijn, kunnen alle bewoners apart ingeschreven worden.

4. WONINGDELEN

Dit is de term die de provincie Vlaams-Brabant gebruikt voor gemeenschappelijk wonen (Samenhuizen vzw) met die nuance dat leefgemeenschappen binnen de term woningdelen niet expliciet benoemd worden. Binnen de Vlaamse Codex Wonen 2021 hanteert men volgende definitie: een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer. Co-wonen, cohousing, woongroepen en zorgwonen zijn termen die de gemeente Bertem hanteert. Cohousing en woongroepen vallen onder de definitie gemeenschappelijke woonvormen. Zorgwonen kan er ook onder vallen indien er voldaan is aan al de voorwaarden uit de definitie GW.

4.1 COHOUSING

Cohousing: een woonvorm waarbij huishoudens **zelfstandige wooneenheden** bewonen en daarnaast ook gebruik maken van uitgebreide **gedeelde leefruimtes**, zoals keukens, eetzaal of andere ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik die in sommige gevallen ook voor niet-bewoners worden opengesteld. De gemeenschappelijke delen nodigen uit tot

intensief medegebruik en het delen van voorzieningen en activiteiten. De gemeenschappelijke ruimtes zijn een verlengde van de individuele woningen en worden quasi dagelijks gebruikt.

- Gevolgen dienst burgerzaken:
 - Er zijn altijd aparte huisnummers gezien het bij cohousing om zelfstandige woningen gaat. Alle gezinnen kunnen dus apart inschreven worden, net zoals het geval is bij eengezinswoningen of appartementen.
 - Als er geen aparte huisnummers zijn worden alle personen die zich inschrijven beschouwd als één gezin en samenwonenden. Bij de dienst burgerzaken wordt er één iemand ingeschreven als gezinshoofd. Dit heeft gevolgen voor het eventuele vervangingsinkomen van de bewoners. Als de uitkeringsinstantie je beschouwt als samenwonend, dan heeft dit een verlaagde uitkering tot gevolg.

4.2 WOONGROEP/HOSPITAWONEN

Woongroep: een woonvorm met **niet zelfstandige wooneenheden** waarbij alle bewoners **alle leefruimtes delen, met uitzondering van de slaapkamer en eventueel een kleine privé woonkamer (meestal) zonder keuken of badkamer.**

- Gevolgen voor de betrokken personen als iedereen op hetzelfde adres is ingeschreven:

Alle personen die zich inschrijven worden beschouwd als één gezin en samenwonenden. Bij de dienst burgerzaken wordt er één iemand ingeschreven als gezinshoofd. Dit heeft gevolgen voor het eventuele vervangingsinkomen van de bewoners. Als de uitkeringsinstantie je beschouwt als samenwonend, dan heeft dit een verlaagde uitkering tot gevolg.
- Gevolgen dienst burgerzaken:

Alle gezinnen in een woongroep kunnen als niet samenwonend beschouwd. Hiertoe dient elk gezin apart in het rijksregister ingeschreven te worden zodat elk gezin fiscaal onafhankelijk van elkaar is.

4.3 ZORGWONEN

Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheden binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere (65+) of hulpbehoevende personen kunnen inwonen. De Vlaamse regelgeving bepaalt niet welke ruimten minimaal privaat of gemeenschappelijk moeten zijn.

Er is sprake van zorgwonen als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- in een bestaande woning wordt 1 ondergeschikte wooneenheid gecreëerd.
- de ondergeschikte wooneenheid vormt 1 fysiek geheel met de hoofdwooneenheid.
- de ondergeschikte wooneenheid, de ruimten die gedeeld worden met de hoofdwooneenheid niet meegerekend, maakt ten hoogste een derde uit van het bouwvolume van de volledige woning.
- de eigendom of ten minste de blote eigendom van hoofd- en ondergeschikte berust bij dezelfde titularis(sen).
- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 1. hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of

ouder is.

2. hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon die hulpbehoevend is. Een hulpbehoevend persoon is een persoon met een handicap, een persoon die in aanmerking komt voor een zorgverzekeringstegemoetkoming, een tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden of een basisondersteuningsbudget als vermeld in artikel 4, eerste lid, van het decreet van 24 juni 2016 houdende de Vlaamse sociale bescherming, of een persoon die behoefte heeft aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven. De kinderen ten laste van de hulpbehoevende persoon worden niet meegerekend bij het bepalen van het maximum van twee personen.

3. hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 en 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.

Het is ook mogelijk om een zorgwoning te creëren in zonevreemde woningen en in woningen binnen verkavelingsvoorschriften die bijkomende woongelegenheden verbieden. Ook een huurwoning kan als zorgwoning dienen. Zowel de hulpbehoevende als de zorgverlener kan huren. De verhuurder kan zowel een derde zijn, als de zorgverlener of de hulpbehoevende.

Ook voor zorgwonen dient rekening gehouden te worden met volgende gevolgen:

- Gevolgen voor de zorgverlener en de zorgbehoevende:
Er zijn geen financiële gevolgen voor de betrokken personen en zijn/haar uitkeringen gezien zij apart in het rijksregister ingeschreven worden onder zorgwonen (alleenstaanden of koppels onder zorgwonen op hetzelfde adres) De z-code voor zorgwonen bestaat niet meer. Er worden hier geen aparte huisnummers toegekend.
- Gevolgen voor dienst omgeving:
Zorgwonen moet gemeld worden bij de gemeente. Als de zorgsituatie niet meer van toepassing is, moet dit gemeld worden aan de dienst Omgeving en wordt dit anders vergund.

Stad Hasselt heeft een kader uitgewerkt om zorgwonen tijdelijk te vergunnen in de tuin. Het kan goedkoper en minder omslachtig zijn dan de inpandige zorgwoning met een verbouwing in eigen huis. De unit kan kort bij het huis geplaatst worden om zo min mogelijk overlast voor de burens te creëren. In Hasselt wordt een tijdelijk huisnummer toegekend met een T-code als oplossing voor de Z-code van zorgwonen. Dit is enkel mogelijk in een bouwzone, niet in agrarisch gebied of bij zonevreemde woningen. Deze tijdelijke mobiele woonunits worden naar regelgeving toe gecatalogeerd onder 'omgevingsvergunning' via een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling'. De vergunning wordt voor 5 jaar afgeleverd, maar kan verlengd worden tot 10 jaar als na 5 jaar aangetoond kan worden dat de zorg nog steeds verleend wordt. Na 10 jaar moet je een nieuwe omgevingsvergunning aanvragen. Ook handhaving wordt opgevolgd. Voor de woningkwaliteit wordt voorlopig samenwerking met een architect gevraagd. Misschien kunnen mobiele zorgunits of kleinschalige woningen hiervoor ook een oplossing zijn.

Drie randvoorwaarden zijn hierbij belangrijk:

1. Tijdelijke vergunning (bvb 5 jaar en na 5 jaar evalueren of er al dan niet verlengd kan worden voor een nieuwe termijn van 5 jaar)
2. In het kader van zorg (aan te tonen door aanvrager)

3. Via een mobiele unit die wegneembaar is (zodat als na 5 jaar evaluatie is dat de zorgrelatie gedaan is de unit makkelijk verwijderd kan worden en er geen misbruiken van gemaakt kunnen worden)

4.4 TABEL ALTERNATIEVE WOONVORMEN

Onderstaande tabel geeft per woonvorm aan welke ruimten minimaal privaat of gemeenschappelijk zijn. Bij een eengezinswoning zijn er geen gemeenschappelijke ruimten en is alles privaat.

MINIMUM PRIVATE RUIMTES	MINIMUM GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES
Eengezinswoning	Eengezinswoning
Alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer, inkom, trappenhuis, evt. garage of parkeergelegenheid, berging, tuin	Geen gemeenschappelijke ruimtes
Appartement, tweewoonst	Appartement, tweewoonst
Alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer	Bvb. inkom, trappenhuis, evt. garage of parkeergelegenheid, fietsen- en kindervanagestelling, berging, tuin
Co-wonen	Co-wonen
Alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer	Niet-leefruimtes zoals tuin, wasplaats, werkatelier, logeerkamer. Voorwaarde: de gemeenschappelijke delen nodigen uit tot intentioneel medegebruik en het delen van voorzieningen en activiteiten.
Cohousing	Cohousing
Alle leefruimtes (woonkamer, keuken en eetkamer, slaapkamer(s)), badkamer	Naast niet-leefruimtes zoals inkom, trappenhuis, evt. garage of parkeergelegenheid, fietsen- en kindervanagestelling, berging, tuin, wasplaats, logeerkamer, werkatelier worden ook leefruimtes

	zoals bvb. keuken, eetkamer, woonkamer gedeeld. Voorwaarde: de gemeenschappelijke delen nodigen uit tot intensief medegebruik en het delen van voorzieningen en activiteiten. De gemeenschappelijke ruimtes zijn een verlengde van de individuele woningen en worden quasi dagelijks gebruikt.
Woongroep, hospita wonen	Woongroep, hospita wonen
Slaapkamers	Bvb. inkom, trappenhal, evt. garage of parkeergelegenheid, fietsen- en kindervanenstalling, berging, tuin, werkatelier, wasplaats, keuken, eetkamer, woonkamer, badkamer
Zorgwonen	Zorgwonen
De Vlaamse regelgeving bepaalt niet welke ruimten minimaal privaat of gemeenschappelijk moeten zijn.	De Vlaamse regelgeving bepaalt niet welke ruimten minimaal privaat of gemeenschappelijk moeten zijn.

5. REGLEMENT KAMERWONEN

Onder bepaalde voorwaarden kan de inwonende eigenaar in de gemeente Bertem, binnen de zone woongebied, kamers in zijn woning verhuren. Zo een woning wordt een hospita genoemd. De netto oppervlakte voor de hospita bedraagt 100 vierkante meter en is voor de eigenaar voorbehouden. Er kunnen maximum 4 kamers verhuurd worden per hospita woning. De verhuurder is verplicht om zijn domicilie in de kamerwoning te hebben. Het kamerverhuur zorgt ervoor de huurders, zowel studenten als niet-studenten, bepaalde voorzieningen delen zoals de keuken of een sanitair gedeelte. Er moet steeds een verhuurvergunning aangevraagd worden, waarbij de verhuurder de toestemming krijgt kamers te verhuren nadat er een bijkomend onderzoek is uitgevoerd in de woning. Deze verhuurvergunning, wanneer het conformiteitsattest met bijhorend technisch verslag is afgeleverd, wordt afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen. Er moet ook steeds een omgevingsaanvraag gebeuren.

Bovendien moet bij de omgevingsaanvraag een plan ingediend worden met aanduidingen van:

- de locaties van de hospita woning, de kamers en de gemeenschappelijke ruimten
- bestemming van de gemeenschappelijke ruimten (in voorkomend geval: kookgelegenheid, bad/douche en toilet)
- de locatie van de lavabo's in de kamers

- d. lokaal voor afvalopslag
- e. aanduiding van parkeerplaatsen en fietsenstallingen
- f. de locatie van de elektrische hoofdschakelaar
- g. de locatie van de elektrische zekeringkast(en)
- h. de locatie van de voorziene veiligheidsuitrusting voor brandveiligheid

Bij het afleveren van de omgevingsvergunning worden er huisnummers toegekend aan zowel de hospitawoning als de kamers. Dit heeft als gevolg dat de bewoners fiscaal-sociaal onafhankelijk zijn.

Volgens artikel 4.3° van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg is de vergunninghouder verplicht om het nodige aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen aan te leggen, zoals bepaald in deze verordening, bij het opsplitsen van een gebouw of het wijzigen van het aantal wooneenheden, tenzij het gaat om zorgwonen. Het college van burgemeester en schepenen kan hier afwijkingen op toestaan.

Een verhuurvergunning wordt pas uitgereikt wanneer de kamerwoning voldoet aan volgende voorwaarden:

- De hospitawoning en alle kamers beschikken over een geldig conformiteitsattest
- Er werd voor de kamerwoning een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd
- De hospitawoning, de kamers en de gemeenschappelijke ruimten voldoen aan de gestelde eisen inzake brandveiligheid, brandwerendheid en brandveiligheidsuitrusting.
- Er is een positief keuringsattest van de elektrische installatie van de kamerwoning afgeleverd door een erkend keuringsorganisme
- Een positief keuringsattest van de gasinstallatie indien aanwezig, afgeleverd door een erkend keuringsorganisme
- Een verbrandings- en reinigingsattest van de verwarmingsinstallatie met gasvormige brandstof dat maximaal 2 jaar oud is
- Een verbrandings- en reinigingsattest van de verwarmingsinstallatie met stookolie dat maximaal 1 jaar oud is

De eigenaar kan een aanvraag met alle bijhorende attesten indienen tot verhuurvergunning in bij het college van burgemeester en schepenen:

- via de gemeentelijke website en het specifieke aanvraagformulier
- of per e-mail aan omgeving@bertem.be
- of per post aan Gemeentebestuur Bertem, Tervuursesteenweg 178, 3060 Bertem

De aanvraag zal worden onderzocht en, indien alle vereiste documenten aanwezig en correct zijn, volledig worden verklaard.

De beslissing door het college van burgemeester en schepenen tot afgifte van de verhuurvergunning wordt genomen binnen de 60 dagen na het volledig verklaren van de aanvraag. Het niet-beslissen binnen de gestelde termijn van 60 dagen, wordt gelijkgesteld met een weigering.

Na toekenning van de verhuurvergunning, die 10 jaar geldig is en gebonden aan de eigenaar, kunnen huurders zich laten inschrijven in het bevolkingsregister.

Bij stopzetting van de kamerwoning dient de hospita het college van burgemeester en schepenen hiervan onverwijld in kennis te stellen.