



COHOUSING VANDAAG EN MORGEN JURIDISCH IN KAART GEBRACHT

Inhoudstafel

| | |
|---|----|
| COHOUSING VANDAAG EN MORGEN JURIDISCH IN KAART GEBRACHT | 9 |
| Algemene inleiding | 11 |
| Wat is samenhuizen? | 15 |
| Dankwoord | 17 |
| Aanbevolen literatuur | 18 |
| SAMENHUIZEN: AANDACHTSPUNTEN IN HET KADER VAN STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING | 21 |
| Samenhuizen: aandachtspunten in het kader van stedenbouw | 23 |
| Inleiding | 23 |
| De planologische toets: waar is samenhuizen mogelijk? | 24 |
| Algemeen: de bestemmingsplannen | 24 |
| De concrete toets aan de bestemmingsplannen | 27 |
| • Gewestplannen | 27 |
| • Uitzonderingen | 30 |
| Stedenbouwkundige reglementen en verordeningen | 31 |
| De vergunningsplicht | 32 |
| Bouwen en/of verkavelen | 32 |
| Verbouwingswerken aan een bestaande vergunde woning/Meergezinswoning | 33 |
| • Uitgangspunt | 33 |
| • Uitzonderingen | 34 |
| Vergunningsplichtige functiewijziging | 35 |
| Het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woonegelegenheden | 36 |
| CHECKLIST VOOR HET BEKOMEN VAN DE VERGUNNING | 37 |
| Nogmaals over de planologische toets | 37 |
| Stedenbouwkundige voorschriften en verordeningen | 37 |
| Basisvoorwaarden | 37 |
| De goede ruimtelijke ordening | 38 |
| Interferentie met andere wetgeving | 38 |
| Checklist | 40 |
| SAMENHUIZEN EN APPARTEMENTSMEDE-EIGENDOM | 43 |
| AANLOOPFASE | 45 |
| Inleiding en casus | 45 |
| Je koopt gemeenschappelijk aan (vrijwillige mede-eigendom) | 47 |
| Algemeen | 47 |
| Formaliteiten | 47 |
| Medezeggenschap | 49 |
| • Wat zijn mijn rechten binnen de vrijwillige mede-eigendom? | 49 |
| • Wat zijn mijn plichten binnen de vrijwillige mede-eigendom? | 50 |



| | |
|---|----|
| • Je hebt meer ingebracht dan de andere mede-eigenaars, heeft dit repercussies op jouw rechten en plichten in de mede-eigendom? | 51 |
| Financieel | 51 |
| • Waarvoor heb je financiering nodig en hoeveel? | 51 |
| • Wat zijn de financieringsmogelijkheden? | 52 |
| Risicoaansprakelijkheid | 53 |
| • Wat als de mede-eigenaars niet langer op dezelfde golflengte zitten? | 53 |
| • Wat als een van de mede-eigenaars zijn schulden niet meer kan betalen? | 53 |
| De bouwgrond/site is aangekocht: wat nu? | 54 |
| Algemeen | 54 |
| Formaliteiten | 55 |
| Medezeggenschap | 55 |
| • Op welk deel ben je gerechtigd? | 55 |
| • Op welke manier neem je beslissingen? | 56 |
| • Wie neemt het beheer van het samenwerkingsverband op zich? | 56 |
| • Wat bij eventuele geschillen binnen de samenwerking? | 57 |
| Financieel | 57 |
| • Financieel beheer | 57 |
| • Wat met het geld dat je hebt ingebracht in het samenwerkingsverband? | 57 |
| Risicoaansprakelijkheid | 58 |
| • Wat als een van de deelgenoten zijn schulden niet meer kan betalen? | 58 |
| • Wanneer derden factureren, welk deel moet je dan betalen? | 58 |
| • Wat gebeurt er als de deelgenoten niet langer op dezelfde golflengte zitten? | 59 |
| BEWONINGSFASE | 60 |
| Wat wordt bedoeld met ‘appartementsmede-eigendom’ of ‘de (klassieke) VME-structuur’ (de zogenaamde ‘gedwongen mede-eigendom’)? | 60 |
| • Wat betekent ‘gedwongen mede-eigendom’? | 60 |
| • Wat is een VME? | 61 |
| • Is het appartementsrecht automatisch van toepassing op jouw samenhuishuisproject? | 62 |
| Formaliteiten | 64 |
| Medezeggenschap | 66 |
| Hoe worden beslissingen genomen binnen de klassieke structuur van de VME? | 66 |
| • Beslissingen worden genomen via de algemene vergadering | 66 |
| • Soorten algemene vergadering | 67 |
| • Bevoegdheden | 68 |
| • Bijeenroeping(sformaliteiten) en agenda van de algemene vergadering | 68 |
| • Verloop van de (bijzondere/buitengewone) algemene vergadering | 69 |
| • Hoe worden beslissingen genomen? | 70 |
| De syndicus | 72 |
| • Wat is een syndicus? | 72 |
| • Bevoegdheden van de syndicus | 72 |
| • Aanstelling van de syndicus | 74 |
| • Aanbevelingen voor de aanstelling van een mede-eigenaar als syndicus | 76 |
| • Einde van het mandaat van de syndicus | 76 |
| De commissaris van de rekeningen | 77 |
| De raad van mede-eigendom | 78 |



| | |
|---|----|
| Financieel..... | 79 |
| Gemeenschappelijke delen brengen kosten met zich mee | 79 |
| Hoeveel moet je bijdragen in de gemeenschappelijke kosten? | 79 |
| Werkkapitaal en reservekapitaal..... | 80 |
| Risicoaansprakelijkheid | 80 |
| VME..... | 80 |
| • Wat is jouw lot wanneer de VME in rechte veroordeeld wordt? | 80 |
| • Kan de VME aansprakelijk worden gesteld? | 81 |
| Mede-eigenaar | 81 |
| • Wat als een mede-eigenaar zijn schulden niet meer kan betalen? | 81 |
| • Kan je als mede-eigenaar een procedure aanspannen tegen de VME? | 81 |
| Kan je als huurder een procedure aanspannen tegen de VME? | 81 |
| De syndicus | 82 |
| • Wat als er geen syndicus wordt aangesteld? | 82 |
| • Onze syndicus doet zijn werk niet naar behoren. Kunnen wij hem/haar ontslaan? | 82 |
| • Wat als onze syndicus fouten begaat waardoor jij of derden schade lijden? | 82 |
| • Mag onze syndicus op eigen initiatief procedures instellen namens de VME? | 83 |
| UITLOOPFASE..... | 84 |
| Formaliteiten..... | 84 |
| Hoe kan je als mede-eigenaar uit het project stappen? | 84 |
| • Verkoop | 84 |
| • Overlijden..... | 85 |
| • Ontbinding van de VME | 85 |
| Medezeggenschap..... | 86 |
| Kan je als huidige bewoner de toekomstige bewoners selecteren? | 86 |
| Kan je als mede-eigenaar uit de VME worden uitgesloten?..... | 86 |
| Financieel..... | 87 |
| Hoe wordt de verkoopprijs van een woonunit bepaald?..... | 87 |
| Zijn er financiële repercussies voor de VME en de overige samenhuizers wanneer iemand uit het project stapt? | 87 |
| Vereffeningsoverschot ontbinding VME..... | 87 |
| Risicoaansprakelijkheid | 87 |
| Kan de VME failliet worden verklaard? | 87 |
| Kan je als mede-eigenaar worden aangesproken voor de schulden van de VME? | 87 |
| Krijg je je betaalde bijdragen in het werk- en reservekapitaal terug wanneer je je woonunit verkoopt? | 88 |

SAMENHUIZEN IN EEN COÖPERATIE

| | |
|--|----|
| AANLOOPFASE | 91 |
| Inleiding en casus..... | 91 |
| Context..... | 91 |
| Rol van de coöperatie en voorbeeldcasus | 92 |
| • Combinatie coöperatieve eigendom en (maandelijkse) woonbijdrage..... | 92 |
| • Combinatie private en coöperatieve eigendom | 94 |
| • Combinatie coöperatieve eigendom met erfpacht..... | 94 |
| Formaliteiten..... | 96 |



| | |
|--|-----|
| Is er een specifieke rechtsvorm voor wooncoöperaties? | 97 |
| • Aantal oprichters | 97 |
| • Inbreng | 98 |
| • Samenwerking | 99 |
| Kunnen de vennootschapsschuldeisers zich verhalen op het privévermogen van de vennoten? | 101 |
| Hoe bepaal je de hoogte van het kapitaal? | 102 |
| Moet het kapitaal al bij de oprichting volledig worden ingebracht? | 103 |
| Hoeveel kapitaal moeten de oprichters minimaal bijeenbrengen? | 103 |
| Hoe gebeurt de betaling van de inbreng in geld en wie verifieert dit? | 104 |
| Kan je als startersgroep ook al vóór de oprichting van de coöperatie contracten afsluiten? .. | 106 |
| Hoe gebeurt nu de eigenlijke oprichting? | 108 |
| Hoe wordt bijgehouden wie aandeelhouder is van de coöperatie? | 109 |
| Wat is het voordeel om erkend te zijn door de Nationale Raad voor de Coöperatie? | 110 |
| Medezeggenschap | 111 |
| Financieel | 112 |
| Inleiding | 112 |
| Hoe kan de coöperatie zich intern financieren? | 113 |
| Hoe kan de coöperatie zich extern financieren? | 113 |
| Wat is de financiële impact van de investering op de individuele bewoners en de coöperatie? | 116 |
| Risicoaansprakelijkheid | 117 |
| BEWONINGSFASE | 119 |
| Formaliteiten | 119 |
| De jaarrekening | 119 |
| De wijziging van het kapitaal | 120 |
| Andere formaliteiten | 121 |
| Hoe te waarborgen dat mijn aandeelhouderschap recht geeft op bewoning? | 122 |
| • Recht van bewoning | 122 |
| • Woninghuur | 122 |
| Medezeggenschap | 123 |
| Het bestuur van de coöperatie | 124 |
| • Moet er binnen de coöperatie een bestuurder worden benoemd? | 124 |
| • Hoe gebeurt de benoeming van een bestuurder? | 124 |
| • Ontvangt de bestuurder een vergoeding voor zijn mandaat? | 126 |
| • Wat is de duurtijd van het bestuursmandaat? | 127 |
| • Welke praktische modaliteiten moeten worden nageleefd bij het ontslag? | 127 |
| • Wat zijn de bevoegdheden van de bestuurder? | 128 |
| De werking van de algemene vergadering van coöperanten | 130 |
| • Hoe kunnen bewoners hun stem laten gelden, ook als zij geen bestuurder zijn? | 130 |
| • Kunnen bewoners zelf een algemene vergadering van coöperanten bijeenroepen? | 139 |
| • Kan een coöperant de inzage vragen in de documenten van de coöperatie? | 139 |
| • Kan je als coöperant-bewoner genieten van de wettelijke bescherming van de gezinswoning? | 140 |
| Financieel | 141 |
| Heb je als coöperant recht op een dividend? | 141 |
| Wie draagt de kosten van bewoning? | 142 |



| | |
|--|-----|
| Risicoaansprakelijkheid | 144 |
| UITLOOPFASE | 147 |
| Formaliteiten | 147 |
| Hoe kan ik als coöperant mijn aandeelhouderschap vrijwillig beëindigen? | 147 |
| • Verkoop of schenking van aandelen | 147 |
| • De uittreding uit de coöperatie | 148 |
| Wat gebeurt er bij het overlijden van een coöperant? | 149 |
| Hoe wordt de coöperatie ontbonden? | 151 |
| • De ontbinding | 151 |
| • De vereffening | 152 |
| Medezeggenschap | 154 |
| Kunnen de huidige coöperanten de toekomstige coöperanten selecteren? | 154 |
| Kan je als coöperant (tegen je wil) uit de coöperatie worden uitgesloten? | 158 |
| Financieel | 160 |
| Hoe wordt de vergoeding voor de uittredende coöperant bepaald? | 160 |
| Wat zijn de financiële gevolgen van een verkoop of schenking van de aandelen? | 162 |
| Hoe wordt het vereffeningsoverschot bij de ontbinding van de coöperatie fiscaal behandeld? | 163 |
| Heeft de bewoner recht op een vergoeding voor de door hem betaalde verbeteringswerken? | 163 |
| Risicoaansprakelijkheid | 164 |
| Kan de coöperatie failliet worden verklaard? | 164 |
| Kan je als coöperant aangesproken worden voor de schulden van de coöperatie? | 164 |
| Hoe kan een nieuwe coöperant zich beschermen tegen mogelijke 'lijken in de kast'? | 165 |
| Conclusie | 167 |
| Waarschuwing: nieuwe wetgeving op til | 170 |
| • Hoe zou de toekomstige BV – en CV – er dan uitzien? | 171 |



COHOUSING VANDAAG EN MORGEN JURIDISCH IN KAART GEBRACHT

JURIDISCHE GIDS VOOR STARTENDE SAMENHUISPROJECTEN

Nathalie Vandebussche
Philippe Thion en
Anne Remerie

Disclaimer

Deze juridische gids is eigendom van de Hogeschool Gent. Door deze juridische gids te gebruiken stem je in met deze disclaimer.

Deze juridische gids werd met uiterste zorg samengesteld. De Hogeschool Gent streeft naar het geven van volledige, correcte en actuele informatie. De Hogeschool Gent kan geenszins aansprakelijk worden gesteld voor fouten in de inhoud van deze juridische gids, noch voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade die het gevolg is van de kennisname van deze inhoud of het (tijdelijk) niet beschikbaar zijn ervan. Indien er onjuiste of onvolledige informatie in deze juridische gids werd opgenomen, kan je ons daarvan steeds op de hoogte brengen. Wij proberen de inhoud zo snel en goed mogelijk te wijzigen. De Hogeschool Gent houdt zich ook het recht voor om op elk tijdstip de informatie op de websites te wijzigen als zij dit nodig acht.

Toestemming tot om het even welk gebruik van de getoonde inhoud van deze juridische gids (met inbegrip van teksten, beelden, logo's e.d.) of het delen ervan op publiekelijk toegankelijke plaatsen, in welke vorm dan ook, dient voorafgaandelijk en schriftelijk aan de Hogeschool Gent te worden verzocht. Om het even welk ongeautoriseerd of oneigenlijk gebruik van de inhoud van deze websites of delen ervan maakt inbreuk op de intellectuele rechten van de Hogeschool Gent.



Algemene inleiding

- 1 'Samenhuizen' of 'gemeenschappelijk wonen' is een nieuwe woonvorm die sinds een vijftiental jaar, ook in België, veel aandacht krijgt. In tijden van enerzijds drastische bevolkingsgroei en anderzijds toenemende vergrijzing en gezinsverdunding¹, neemt ook de druk op de huizenmarkten bijzonder sterk toe². Tezelfdertijd, en in het verlengde hiervan, is er onder de bevolking een manifeste vereenzaming opgetreden die allerminst beperkt blijft tot één specifieke leeftijdsgroep³. We kunnen er niet meer omheen, ook niet in het politieke landschap⁴: de beschikbare ruimtes moeten beter benut worden door resoluut in te zetten op innoverende en meer flexibele woonconcepten, die ruimte-efficiëntie systematisch koppelen aan sociale cohesie en burgerparticipatie.
- 2 Omdat samenhuizen in Vlaanderen als dusdanig juridisch niet bestaat (met uitzondering van het kangeroe- of zorgwonen),⁵ botsen zelfs de meest beslagen samenhuizers op tal van problemen met (verkavelings)vergunningen, uitkeringen, belastingen en premies⁶. Ook bestaat er heel wat onduidelijkheid over de precieze gevolgen van de rechtsvorm waarin de bewoners hun samenhuizen organiseren, niet alleen bij de deelnemers zelf, maar ook bij overheidsinstanties, kredietverleners en andere medecontractanten⁷. Zelfs de eenvoudige vraag om collectief te mogen aansluiten op het gas- en elektriciteitsnet, confronteert nutsmaatschappijen met erg frustrerende gordiaanse knopen.
- 3 De keuze voor deze of gene rechtsvorm heeft onvermijdelijk een aantal verregaande implicaties, gaande van het persoonlijk statuut van de (mede)bewoners, over de toekenning van milieupremies en andere (fiscale en sociale) subsidiemaatregelen, tot de mate waarin de deelnemers al dan niet aan kredietwaardigheid inboeten. Omdat samenhuizen de klassieke administratieve en juridische opdeling tussen eengezins- en meergezinswoningen overstijgt, ontstaat er onvermijdelijk een grijze zone die weinig vertrouwen wekt en de meeste samenhuizers gemakshalve doet kiezen voor de 'veilige' rechtsfiguur van de vereniging van mede-eigenaars uit het appartementsrecht.⁸

In een samenhuisproject dat een beroep doet op het appartementsrecht, bezit elke samenhuizer zowel zijn eigen wooneenheid, als een deel in de gemeenschappelijke voorzieningen. Op de private wooneenheid kan je dan een *individueel eigendomsrecht* laten gelden: dat behoort jou – eventueel samen met je partner – als volle eigenaar toe. De gemeenschappelijke voorzieningen, daarentegen, heeft men in *collectieve eigendom*: ze behoren toe aan de groep van medebewoners die er samen eigenaar van zijn. Bij elke private wooneenheid hoort dan een bepaald deeltje van de gemeenschappelijke voorzieningen (vaak uitgedrukt in een breukdeel: 'zoveel duizendsten of tienduizendsten' van de totale gemene delen). Voor het beheer van de gemene delen zijn specifieke regels en procedures vastgelegd in de wet, waarvan men slechts heel uitzonderlijk kan afwijken. Het nadeel van deze rechtsvorm is dat hij zeer stug en weinig flexibel is, maar tezelfdertijd biedt hij het voordeel van de duidelijkheid en de rechtszekerheid. Iedereen kent het (o.m. ook banken, notarissen, overheidsdiensten en nutsleveranciers) en het vergt geen pionierswerk om alles geregeld te krijgen.

1 De gezinsverdunding (namelijk de afname van het aantal gezinsleden per huishouden) is het gevolg van een aantal sociologische ontwikkelingen, zoals de toename van het aantal echtscheidingen, de daling van de vruchtbaarheid en de verhoging van de levensverwachting.

2 Zo zal Vlaanderen in 2050 een miljoen meer inwoners tellen dan vandaag.

3 Zie o.m. L. HEYLEN, *Eenzaamheid kent vele gezichten*, Brussel, Bond zonder Naam, 2012.

4 Zie G. DE VROE, J. ENGELBOSCH, A. CHRISTIAENS, B. ANSEEUW, V. TAELEMAN en P. DE BRUYN, *Voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen*, Stuk 391 (2014-2015), nr. 1, Vlaams Parlement, 9 juni 2015 en unaniem goedgekeurd op 15 oktober 2015. Zie ook Ph. THION, "Vlaamse regelgever ontdekt cohousing", *Juristenkrant* 2015, nr. 317, 4.

5 Art. 4.1.1, 18° j° art. 4.2.4 VCRO.

6 Zie o.m. S. BOULY en J. DE HAESE, "Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht", *Not.Fisc.M* 2015, 285.

7 Zie o.m. SAMENHUIZEN VZW, *Knelpuntennota. Wonen met meer-waarde*, mei 2013.

8 Zie M. VOGELS en E. MEULEMAN, *Voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het ondersteunen van projecten van gemeenschappelijk wonen betreft*, Stuk 121 (2009), nr. 2, Vlaams Parlement, 2012; B. MARISCAL, "Wonen. Cohousing. Juridisch en fiscaal", *Beter Bouwen & Verbouwen*, november 2012, 20.



- 4 De meeste cohousingprojecten die de afgelopen jaren zijn opgestart, maken dan ook gebruik van de rechtsfiguur van het appartementsrecht. Slechts heel uitzonderlijk worden gemeenschappelijke woonprojecten op coöperatieve leest geschoeid. Van de 144 gemeenschappelijke woonprojecten die in 2010 door Samenhuizen vzw geregistreerd werden, namen er maar vier een coöperatieve rechtsvorm aan (en allen waren gelegen in Franstalig België): de Abbaye de St-Denis-en-Brocqueroie in Bergen, La Cité Bénédi in Waver, La Ferme de Fer in Harsin en La Ferme du Hayon in Meix-devant-Virton.⁹ Sindsdien zijn er wel een aantal nieuwe coöperatieve woongroepen ontstaan, ook in Vlaanderen en Brussel (o.m. De Okelaar in Wolvertem, het kasteelklooster Sint-Jansberg in Halen en Het Bilobahuis in Schaarbeek),¹⁰ maar het blijft ontegensprekelijk een minderheidskeuze.
- 5 Deze cijfers zijn bijzonder belangwekkend, niet in het minst omdat aan de wooncoöperatie historisch een aantal fundamentele waarden ten grondslag liggen – onder meer zelfredzaamheid, verantwoordelijkheid, democratische besluitvorming, associatieve samenwerking en solidariteit – die haar, in combinatie met een uitermate flexibel juridisch raamwerk, bijzonder aantrekkelijk zouden moeten maken om de noodzakelijke transitie in het woonlandschap mee te helpen realiseren.¹¹ Dit geldt des te meer nu de wooncoöperatie als bijkomende troef de klassieke (maar vaak inkomensgerelateerde) tegenstelling tussen huren en kopen kan overstijgen en in een ideaal scenario zowel bemiddelde als financieel kwetsbare huishoudens in eenzelfde woonproject kan integreren.
- 6 In navolging van de Scandinavische landen, die hierin een pioniersrol hebben gespeeld,¹² hebben de ons omringende landen intussen wél de voordelen van de wooncoöperatie (her)ontdekt. Zo hebben onder meer Frankrijk en Nederland, in 2014 en 2015, de noodzakelijke wetgevende stappen gezet om lokaal georganiseerde wooncoöperaties een volwaardige plaats te geven in het reguleringsapparaat, zodat ze als hefboom kunnen fungeren voor een emanciperend woonbeleid.¹³ Of de bewoners nu huurders of kopers zijn: de wetgever reikt hen een uitgebreid instrumentarium aan waarmee ze in onderling overleg de verantwoordelijkheid kunnen opnemen om grote delen van gemeenschappelijke ruimten te ontwerpen, realiseren en beheren.
- 7 In België zijn die beleidsondersteunende maatregelen tot op vandaag niet of nauwelijks voorhanden, maar daarom komen bewoners die hun samenhuizen sluitend wensen te organiseren, nog niet meteen in een juridisch vacuüm terecht. Niet alleen is er de mogelijkheid om een beroep te doen op de rechtsfiguren van het appartementsrecht of de coöperatie. In de praktijk komt samenhuizen ook meer en meer in de huursector voor. Zo bestaan er intussen websites waar mensen huisgenoten kunnen zoeken om samen een woning te huren. Dit verlangen kan zeer uiteenlopende redenen hebben, gaande van het delen van de woonkosten, tot het verzachten van de dagelijkse eenzaamheid. Samen huren mag dan misschien wel meer en meer gangbaar zijn geworden, risicoloos is het zeker niet. Naast stedenbouwkundige vraagstukken, zijn er onder meer ook de sociaalrechtelijke gevolgen van het samen huren (dit kan bv. een impact hebben op de hoogte van werkloosheids- en invaliditeitsuitkeringen).

9 Zie L. JONCKHEERE, R. KUMS, H. MAELSTAF en T. MAES, *Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we. Gemeenschappelijk wonen: knelpunten & sporen naar oplossingen, stand van zaken en behoeften* Samenhuizen vzw i.s.m. Artesis Hogeschool, Antwerpen en Habitat et Participation asbl, februari 2010, bijlage D.

10 Zie www.okelaar.be, www.sintjansberg.be en www.maisonbilobahuis.be (laatst geraadpleegd op 15 augustus 2016).

11 Zie voor een gedetailleerd historisch overzicht van de coöperatieve ontwikkeling in België, H. DEFOORT, *Werklieden, bemint uw profijt! De Belgische sociaaldemocratie in Europa*, Leuven/Gent, Lannoo Campus/Amsab-ISG, 2006. Voor een veelheid aan actuele voorbeelden waarbij het coöperatieve gedachtegoed wordt toegepast op het woongebeuren, zie Y. MAURY (ed.), *Les coopératives d'habitants. Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Brussel, Bruylant, 2011.

12 Zo bedraagt het aandeel coöperatief beheerde woningen in Zweden gemiddeld 22% en in Noorwegen 15% (in de grote steden, zoals Oslo, is dit zelfs 40%). Zie S. MOREAU en A. PITTINI (red.), *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the world*, ICA Housing en CECODHAS Housing Europe, 2012.

13 Voor Frankrijk, zie Wet nr. 2014-366 van 24 maart 2014 (de "Loi ALUR"); voor Nederland, zie de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting van 17 maart 2015, sterk geïnspireerd door PvdA-senator Adri DUIVESTEIJN.



- 8 Precies omdat samenhuizers, ondanks de nobele opzet van hun projecten, in de praktijk tal van administratieve en juridische hindernissen moeten overwinnen, heeft Vlaams minister Homans, bevoegd voor wonen, in het voorjaar van 2017 een oproep gelanceerd tot deelname aan een proefomgeving voor experimentele woonvormen. Telkens opnieuw moet inderdaad worden vastgesteld dat het bestaand wetgevend kader eenvoudigweg onvoldoende is aangepast aan deze nieuwe woonvormen. Kenmerkend aan de proefomgeving is dan ook het ‘regelluwe’ kader waarin vernieuwende woonprojecten zich kunnen ontwikkelen. Bestaande regelgeving wordt dan immers voor een beperkte periode aan de kant geschoven om innovatie vrij baan te geven. De bedoeling is aldus om expertise op te bouwen en na te gaan of het opportuun is om de projecten uit te breiden over heel Vlaanderen.¹⁴ Om deel te nemen aan de proefomgeving, kon men tot 31 augustus 2017 een aanvraag richten aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen.
- 9 De reden waarom we deze juridische gids hebben geschreven, sluit geheel aan bij voorgaande vaststelling: bij startende samenhuizers leven er (nog steeds) bijzonder veel vragen over de juridische, administratieve en financiële implicaties van hun woonkeuze. De juridische gids die voor je ligt, richt zich dan ook in de eerste plaats tot een lekenpubliek dat zelf van start wenst te gaan met een gemeenschappelijk woonproject. We richten ons dus helemaal niet tot de bouwpromotor of de projectontwikkelaar: die hebben (meestal) zelf voldoende juridische en financiële kennis in huis (en worden logischerwijze gedreven door winstmaximalisatie; een drijfveer die voor de meeste samenhuizers geen prioriteit is).
- 10 Met deze gids richten we ons meer bepaald tot startende projecten die getrokken worden door de toekomstige samenhuizers zelf. Zij kiezen er doorgaans voor om in onderling overleg het woonproject van hun dromen *samen* te realiseren en leggen hiertoe vanuit hun gemeenschappelijke woonvisie – als groep – contact met alle betrokken actoren: architect, aannemers, notaris, bank, lokale overheden en zovele anderen die bij het bouw- en woonproces betrokken moeten worden. Deze juridische gids moet startende samenhuizers dan ook toelaten om meer beslagen op het ijs te komen wanneer zij met al deze actoren en met potentiële medebewoners in overleg gaan. Maar ook wanneer het project al is opgestart en de rechtsvorm al definitief vastligt, kunnen samenhuizers relevante informatie in deze gids terugvinden, al was het maar omdat de juridische en financiële vragen blijven komen eenmaal de *housewarming party* achter de rug is.
- 11 Hoe is deze juridische gids nu precies opgebouwd? In de rest van deze inleiding houden we nog even halt bij het begrip *samenhuizen* zelf, dat een spreekwoordelijk huis met vele kamers blijkt te zijn. Vervolgens focussen we op de *stedenbouwkundige randvoorwaarden* waar cohousingprojecten in de praktijk aan moeten voldoen (hoofdstuk 1). Dit brengt ons bij de eigenlijke juridische structuren die voorhanden zijn om een samenhuisproject concreet vorm te geven. We staan achtereenvolgens stil bij de *appartementsmede-eigendom* (hoofdstuk 2), de *coöperatie* (hoofdstuk 3) en de *huur* (zie ‘Cohousing en huur’ op www.hogent.be/projects/cohousing). In hoofdstuk 3 wordt ook kort stilgestaan bij de mogelijke combinatie met de rechtsfiguur van de erfpacht.
- 12 Elk van deze rechtsvormen wordt volgens hetzelfde chronologisch stramien besproken, naargelang de fase waarin het project zich bevindt. We spreken dan ook van de *aanlooffase*, de *bewoningsfase* en de *uitlooffase*. Bij de start van een nieuw gemeenschappelijk woonproject is het meestal koffiedik kijken of er wel voldoende deelnemers zullen zijn om de samenwerking te blijven trekken en het toekomstige samenhuizen in onderling overleg vorm te geven. In de aanlooffase wordt de prille verstandhouding tussen de deelnemers doorgaans sterk op de proef gesteld. In dit stadium moet immers al overeenstemming worden bereikt – zeker wanneer het om een aankoopproject gaat – over een aantal essentiële punten, zoals de grootteorde van de prijs, de ligging en de (al dan niet voorlopige) juridische structuur. Dit alles

14 <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/oproep-voor-experimentele-woonvormen>



komt aan bod in de eerste fase, de aanloopfase.

Eenmaal deze opstartfase succesvol afgerond, rijst de vraag naar de dagelijkse organisatie van het samenhuizen. Belangrijke aspecten hierbij zijn: de berekening van de financiële bijdragen, de besluitvorming en de inspraak van de medebewoners of de boekhoudkundige verplichtingen die de organisatie moet naleven. Dit bespreken we in de tweede fase, de bewoningsfase.

Voor samenhuizers, ten slotte, is het van essentieel belang te weten onder welke voorwaarden zij het gemeenschappelijk woonproject kunnen verlaten en onder welke voorwaarden nieuwe bewoners tot het project kunnen toetreden. Ook de vraag wat er bij overlijden met hun rechten in het woonproject zal gebeuren, is voor samenhuizers om begrijpelijke redenen uiterst belangrijk. Al dit soort vragen komt aan bod in de derde en laatste fase, de uitloopfase.

- 13 Voor elk van de drie rechtsvormen (appartementsmede-eigendom, coöperatie en huur) en in elk van de drie fases (aanloopfase, bewoningsfase en uitloopfase) bespreken we telkens vier inhoudelijke thema's: (1) de na te leven formaliteiten, (2) de mate waarin je als bewoner al dan niet inspraak hebt bij het nemen van beslissingen die je woonsituatie kunnen beïnvloeden, (3) de financiële impact van de gemaakte keuzes en, ten slotte, (4) de mate waarin je mee aansprakelijk kan worden gesteld voor de fouten of financiële problemen van je medebewoners.
- 14 Methodologisch werd een combinatie gemaakt van verschillende werkwijzen. Allereerst werd teruggeval- len op de wetenschappelijke en meer vulgariserende literatuur over binnen- en buitenlandse ervaringen met samenhuizen. Op juridisch vlak is de oogst in België eerder schaars, maar niettemin is er ook hier een duidelijke tendens van toenemende aandacht voor deze nieuwe woonvorm.¹⁵ Ten tweede werd ook gebruik gemaakt van kwalitatief onderzoek aan de hand van diepte-interviews. Om de meest belangwekkende knelpunten en oplossingsstrategieën adequaat in kaart te brengen, werden een aantal bewoners alsook vertegenwoordigers van direct betrokken organisaties in dialoogvorm bevroegd.

15 Zie bv. R. TIMMERMANS, *Cohousing*, Mechelen, Kluwer, 2017.



Wat is samenhuizen?

- 15 De begrippen samenhuizen, gemeenschappelijk wonen, groepswonen, centraal wonen of cohousing, zijn vlaggen die meerdere ladingen dekken, maar in essentie zijn het woonvormen waarbij een beperkt aantal huishoudens, die al dan niet familie van elkaar zijn, zowel private als collectieve leefruimten hebben en die grotendeels samen beheren.¹⁶ Als afkorting verwijst de co in cohousing dus naar een woonvorm die het louter individuele overstijgt en, naargelang de omstandigheden en achtergrond, staat voor *collaborative*, *cooperative*, *collective*, dan wel *communal*.¹⁷
- 16 Bij samenhuizen, zo wordt steevast benadrukt, is delen het nieuwe hebben. Om dit delen in goede banen te leiden, vallen de bewoners doorgaans terug op een drietal basisprincipes: (i) privacy: elk huishouden kan zich gemakkelijk terugtrekken in een of meer zelfstandige leefruimtes; (ii) zelfbeheer: alle bewoners hebben voldoende zeggenschap over de woonsituatie en (iii) betrokkenheid: de aanwezigheid van een aantal gemeenschappelijke functies in minstens één collectief gedeelde leefruimte.
- 17 De bewoners beheren aldus in samenspraak, bij voorkeur bij consensus, een aantal gemeenschappelijke ruimtes of voorzieningen, zoals een tuin, een ontmoetingsruimte (*common house*), een keuken, een eetzaal, een wasruimte, een muziekkamer, een logeerkamer, een kinderhoek of transportmiddelen. Het buurtgevoel wordt klassiek verkregen door de auto's te weren van het domein en maximaal in te zetten op een voetgangersgeoriënteerde leefomgeving, zodat kinderen veilig kunnen spelen en de bewoners elkaar spontaan ontmoeten. Binnen dit kader kan elk project op eigen wijze invulling geven aan het samenhuizen en kunnen de bewoners in overleg kiezen in welke mate, bovenop het loutere delen, hun leefsituatie ook door ecologie, spiritualiteit of sociale beweging doordrongen wordt.
- 18 Bewoners van studentenhuizen, opvangtehuizen en rusthuizen doen in dit opzicht niet (noodzakelijk) aan samenhuizen: doorgaans worden de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen niet beheerd door de bewoners zelf, maar door een externe instantie. Evenmin doen bewoners van woonerven en appartementen aan samenhuizen, aangezien de betrokkenheid doorgaans als te vrijblijvend wordt beschouwd.¹⁸ Een goed criterium om de betrokkenheid te objectiveren, knoopt aan bij de vraag of er minstens één 'leefruimte' wordt gedeeld. Het louter delen van niet-leefruimtes, zoals een tuin, een fietsenstalling, een parkeerplaats, een werkatelier of een wasplaats, wordt als onvoldoende beschouwd om van samenhuizen te kunnen spreken (en hiertoe kunnen de bewoners ten andere probleemloos terugvallen op de figuur van de vereniging van mede-eigenaars).¹⁹
- 19 Anderzijds onderscheidt het samenhuizen zich ook van een *commune*, waarbij de onderlinge betrokkenheid veel intenser is en gestuurd wordt door een charismatische leider of een uitgesproken (ideologisch) geloof.²⁰ Tussen de samenhuizers bestaat er in principe ook geen verplichte financiële solidariteit. Solidariteit met andere huishoudens, als zij al bestaat, kan alleen op basis van vrijwilligheid. De schaal

16 In K. VAN DEN HOUTE, M. RYCKEWAERT, B. DELBEKE en S. OOSTERLYNCK, m.m.v. S. DE BOECK, *Gemeenschappelijk wonen*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2015, wordt de volgende definitie weerhouden: "Gemeenschappelijk wonen is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit meerdere woonegelegenheden 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". Zie ook P.O.D. MAATSCHAPPELIJKE INTEGRATIE, *Solidair wonen. Studie over de mogelijkheid voor de erkenning van het groepswonen voor mensen in een kwetsbare sociale toestand*, november 2006, 67.

17 D. VESTBRO, *Living together. Cohousing ideas and realities around the world*, Stockholm, Royal Institute of Technology, 2010, 15.

18 L. JONCKHEERE, R. KUMS, H. MAELSTAF en T. MAES, *Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we. Gemeenschappelijk wonen: knelpunten & sporen naar oplossingen, stand van zaken en behoeften*, Samenhuizen vzw i.s.m. Artesis Hogeschool, Antwerpen en Habitat et Participation, asbl, februari 2010, 24.

19 Zie K. VAN DEN HOUTE, M. RYCKEWAERT, B. DELBEKE en S. OOSTERLYNCK, m.m.v. S. DE BOECK, *Gemeenschappelijk wonen*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2015, hoofdstuk 2.1.

20 Zie C. DURRETT en K. MCCAMANT, *Cohousing. A contemporary approach to housing ourselves*, Berkeley, Ten Speed Press, 1994, 19. Zie ook M. LIETAERT (ed.), *Le cohabitat. Reconstruisons des villages en ville!*, Charleroi, Couleur Livres, 2012, i.h.b. deel 2.



waarop bewoners samenhuizen, varieert zeer sterk en gaat van kleinschalige vormen van duowonen en kangoerewonen, over gemeenschapshuizen, tot de uitbouw van volledige dorpen (de *ecovillages*). In zo goed als alle landen van Europa,²¹ maar ook daarbuiten, vinden we inmiddels alle mogelijke variaties op het klassieke cohousingconcept terug.

- 20 In deze ogenschijnlijk bonte verzameling van gemeenschappelijke woonprojecten kunnen twee types worden onderscheiden. Ten eerste is er de woonsituatie die een aantal autonome wooneenheden combineert (huizen of appartementen met o.a. een afzonderlijke woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer en privétuin), aangevuld met minstens één collectieve leefruimte op projectniveau (zoals een ontmoetingsruimte, een keuken of een eetzaal). Deze eerste groep van gemeenschappelijke woonprojecten wordt doorgaans aangeduid met de term 'cohousing'. Voorbeelden hiervan zijn Cohousing Vinderhoute en de door Abbeyfield vzw ondersteunde woonprojecten.²²
- 21 Ten tweede – en hieraan tegengesteld – is er de woonsituatie waarbij een gemeenschapshuis wordt opgedeeld in een aantal *privékamers* (met o.a. slaapkamer en kitchenette) en een aantal gemeenschappelijke ruimtes (zoals een eetruimte, zithoek, bureau en gastenkamer). Deze tweede groep, waarvan het 'Friends-wonen' een goed voorbeeld is, zal in wat volgt aangeduid worden, niet met de term 'cohousing', maar met de term 'woongroep'.²³ Deze twee types van samenhuizen of gemeenschappelijk wonen roepen enigszins verschillende vragen op, onder meer omdat de bewoners van cohousingprojecten doorgaans (direct of indirect) eigenaar (kunnen) zijn van de woningen, terwijl de bewoners van woongroepen doorgaans 'slechts' huurder zijn en zich dus in beginsel in een minder solide woonsituatie bevinden.
- 22 Ongeacht het type en de schaal van het woonproject, wordt in de literatuur zonder uitzondering gehamerd op de maatschappelijke meerwaarde ervan.²⁴ Samenhuizen zou aldus in min of meerdere mate, maar zeker wanneer het coöperatief wordt gedragen, de ontwikkeling van het sociaal weefsel kunnen helpen bevorderen en zo de verzuring en vereenzaming in onze samenleving helpen afremmen.²⁵ Omdat het woonproject hoofdzakelijk in zelfbeheer blijft en de toepassing van het consensusmodel nastreeft, zijn de bewoners verplicht om in dialoog te gaan en samen te werken. Wanneer het woonproject er bovendien in slaagt om mensen van verschillende leeftijden samen te brengen, versterkt dit de intergenerationale cohesie en put het project vaak voordeel uit de complementariteit van de uiteenlopende achtergronden. Daarnaast heeft samenhuizen vaak als bijkomende troef dat de bewoners, door hun (financiële) krachten te bundelen, de reconversie op zich nemen van een historische site die anders tot verval zou veroordeeld zijn. Naargelang de concrete inplanting, maakt dit de stad meer leefbaar en het platteland meer aantrekkelijk.

21 Voortrekkers in deze waren ongetwijfeld Denemarken (met het *Bofællesskaber*) en Zweden (met het *Kollektivhus* en *Bogemenskap*) aan het begin van de jaren 1970.

22 Zie www.abbeyfield.be en www.cohousingvinderhoute.be (geraadpleegd op 15 augustus 2016).

23 Zie ook L. JONCKHEERE, R. KUMS, H. MAELSTAF en T. MAES, *Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we. Gemeenschappelijk wonen: knelpunten & sporen naar oplossingen, stand van zaken en behoeften*, Samenhuizen vzw i.s.m. Artesis Hogeschool, Antwerpen en Habitat et Participation, asbl, februari 2010, 23 (figuur 1).

24 Zie in het bijzonder P. CHATTERTON, *Low Impact Living. A field guide to ecological, affordable community building*, New York, Routledge, 2015.

25 Zie bv. D. FROMM, *Collaborative Communities, Cohousing, Central Living, and other new forms of housing with shared facilities*, New York, Van Nostrand Reinhold, 1991, 7-10.



Dankwoord

Onze oprechte dank gaat uit naar de volgende mensen die ons steeds met raad en daad hebben bijgestaan: Wouter Barremaecker (Stoer Huus), Peter Bosmans (Febecoop), Joost Callebaut (Cohousing De Okelaar), Astrid Clabots (advocaat Villa Juris te Hasselt), Maarten Dambre (Universiteit Gent), Jo Debyser (notaris te Ardooie), Ann Denut (Hogeschool Gent), Wim De Saegher (Cohousing Waasland), Koen Favere (Forelo), Mandy Ghyselinck (Hogeschool Gent), Jeroen Goossens (Hogeschool Gent), Luk Jonckheere (Samenhuizen), Luc Lampaert (Kenniscentrum Woonzorg Brussel), Nicole Lerousseau (Universiteit Tours), Karel Lootens (Wooncoop), Trui Maes (CLT Gent en Samenhuizen), Jos Motmans (Het Abtshof), Koen Rymenants (Hogeschool Gent), Gert Van Snick (Baïta en Livingstones), Luc Verhaegen (Cohousing Limburg), Steven Vromman (Cohousing De Schilders), Isabel Wagemans (Febecoop), Annemie Van Saene (cohousing Dries van Ledeborg), Wim Baes (Gemeenschapshuis Bavart) en Eva De Witte (LDR advocaten).

In bijzonder willen wij Barbara Mestdagh, onze goede collega van de Hogeschool Gent, van harte bedanken om de laatste loodjes niet te zwaar te laten doorwegen. Zij nam de lay-out van de online draaiboeken geheel voor haar rekening en we zijn haar daar zeer dankbaar voor.



Aanbevolen literatuur

- ☐ CAMPS, P., *Wonen in de 21ste eeuw. Naar een hedendaags utopia*, Leuven, Acco, 2017, 584p.
- ☐ CLABOTS, A., *Heibel in het appartementsgebouw*, Antwerpen, Maklu, 2015, 135p.
- ☐ COECKELBERGH, D.A.J., BOSSCHAERT, M. en JACOBS, L., *Praktijkboek: De vennootschap met sociaal oogmerk*, Mechelen, Kluwer, 2016, 420p.
- ☐ DOBSON, D. en LEYSEELE, P., *Mede-eigendom in de praktijk*, Pinto (Madrid), Orymu Artes Gráficas, 2015, 174p. (praktische gidsen Test-Aankoop)
- ☐ GIJSELINCKX, C., COATES, A. en DENEFFE, P., *Coöperatieve antwoorden op maatschappelijke uitdagingen*, Leuven, HIVA, 2011.
- ☐ JONCKHEERE, L., KUMS, R., MAELSTAF, H. en MAES, T., *Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we. Gemeenschappelijk wonen: knelpunten & sporen naar oplossingen, stand van zaken en behoeften*, SAMENHUIZEN VZW i.s.m. Artesis Hogeschool, Antwerpen en Habitat et Participation, asbl, februari 2010.
- ☐ LIETAERT, M., (ed.), *Le cohabitat. Reconstituons des villages en ville!*, Charleroi, Couleur Livres, 2012, 153p.
- ☐ LOTENS, W., *De nieuwe coöperatie. Tussen realiteit en utopie*, Leuven, Lannoo Campus, 2013, 288p.
- ☐ MAURY, Y., (ed.), *Les coopératives d'habitants. Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Brussel, Bruylant, 2011,
- ☐ SAMENHUIZEN VZW, "Samenhuizen Startgids: Werkboek voor co-housing en co-wonen", 2014 (4e herziene uitgave).
- ☐ SAMENHUIZEN VZW, "Samenhuizen Startgids: Werkboek voor woongroepen en gemeenschapshuizen", 2016 (4e herziende uitgave).
- ☐ SMETS, B. en VINCKE, J.P., *De coöperatieve vennootschap*, Antwerpen, Standaard, 2000, 144p.
- ☐ TIMMERMANS, R., *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2015, 1449p.
- ☐ TIMMERMANS, R., *Cohousing*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2017, 266p.
- ☐ VAN DEN HOUTE, K., RYCKEWAERT, M., DELBEKE, B., OOSTERLYNCK, S., m.m.v. S. DE BOECK, *Gemeenschappelijke wonen*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2015.
- ☐ VESTBRO, D., *Living together. Cohousing ideas and realities around the world*, Stockholm, Royal Institute of Technology, 2010.
- ☐ VERMEIR, D. en HUBEAU, H., *Huur, medehuur en feitelijke samenwoning*, NjW 2017, 2-10
- ☐ www.coopburo.be
- ☐ www.coopkracht.org
- ☐ www.febecoop.be
- ☐ www.samenhuizen.be
- ☐ www.steunpuntwonen.be
- ☐ www.wonenvlaanderen.be/een-woning-huren
- ☐ www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/een-woning-verhuren
- ☐ www.riziv.fgov.be/
- ☐ www.vlaanderen.be/nl/werk/werk-zoeken/werkloosheidsuitkering
- ☐ www.rva.be/nl/documentatie/infoblad/t67
- ☐ www.vlaanderen.be/nl/gezin-welzijn-en-gezondheid/leefloon



- ▣ handicap.belgium.be/nl/mijn-rechten/integratietegemoetkoming.htm
- ▣ www.samenhuizen.be/sites/default/files/Bijlage%20omzendbrief_vandenbossche_2011.pdf
- ▣ www.ruimtevlaanderen.be/NL/Beleid/Vergunning/Voor-u-koopt/Woning-vergund/Opsplitsen-meergezinswoningen
- ▣ www.ruimtelijkeordening.be
- ▣ www.geopunt.be



