

Richtlijnenkader rond samenhuizen in de stad Halle

1. Inleiding

Het komt steeds vaker voor dat mensen zonder familiaal verband ervoor kiezen om samen een eengezinswoning of appartement te betrekken.

Voor een groot deel spelen praktische en/of economische redenen een rol. Samen een huis huren kan voor alleenstaanden namelijk de maandelijkse woonkosten voor een groot deel drukken. Ook de sociale contacten en de samenhangigheid en gezelligheid kunnen een rol spelen. Daarnaast zijn er mensen die op deze manier hun beschikbare woonruimte zo optimaal mogelijk willen benutten.

Deze woonvorm kan verschillende gedaantes aannemen:

- Vrienden die samen een eengezinswoning huren om de kosten te delen,
- Een alleenstaande persoon die een kamer ter beschikking wil stellen/verhuren in zijn eigen te grote woning,
- Een woongroep beschut wonen die begeleid worden door een welzijnsdienst,
- ...

Bij samenhuizen gaan dus meerdere personen, buiten het klassieke gezinsverband, samen een ééngesinswoning of appartement met meer dan één slaapkamer samen bewonen/huren.

Samenhuizen kan een antwoord bieden op de tendens van kleinere huishoudens en de onderbenutting van grote woningen. Dit in functie van het behalen van ruimtelijk rendement middels optimalisatie van het bestaand patrimonium. Het kan het wonen/huren voor alleenstaanden ook betaalbaar maken op langere termijn, op voorwaarde dat er met één huurovereenkomst wordt gewerkt (met enkel indexering).

Samenhuizen gebeurt onder de radar en wordt tot dusver in de stad Halle niet gereguleerd door middel van een verordening of een ander reglement. Middels deze nota wil de stad enkele richtlijnen uitwerken en meegeven zodat de burger de mogelijke gevolgen kent van deze woonvorm.

!Mensen met plannen rond co-housing projecten of co-wonen die betrekking hebben op het bouwen van aparte woningen (zelfstandige woonentiteiten) en die bepaalde voorzieningen willen delen zoals een gemeenschappelijke tuin, speelruimte, ontmoetingsruimte, ... dienen het richtkader leefbaarheid en woonkwaliteit van de stad Halle te raadplegen en nemen best contact op met de dienst Ruimte & Wonen van de stad. Deze woonvormen vallen niet onder de huidige nota.

2. Regelgeving rond ruimtelijke ordening

Stedenbouwkundig bestaat de term samenhuizen niet. Het betreft of een eengezinswoning of een meergezinswoning (appartementen/studio's/kamers). Wanneer een eengezinswoning wordt opgedeeld in aparte woonentiteiten of in kamers is er steeds een omgevingsvergunning vereist. Dit is Vlaamse regelgeving (art. 4.2.1. VCRO). In het geval van vergunde kamers (niet zelfstandige woonentiteiten) gebruiken huurders elk hun kamer en gebruiken de keuken, toilet, badkamer en leefruimte als gemeenschappelijke ruimte.

Binnen het beleid van de stad Halle willen we gezinswoningen beschermen tegen het onvergunnd en/of niet kwaliteitsvol opsplitsen. Daartoe zijn er kwaliteitscriteria opgemaakt die terug te vinden zijn in het richtkader leefbaarheid en woonkwaliteit. In de praktijk betekent dit dat het opsplitsen van een pand in kleine kamers wordt tegengegaan. In dat opzicht zijn er aldus geen kamerwoningen beschikbaar binnen de stad.

Wanneer er geen sprake is van een fysieke opdeling of er werd geen vergunning aangevraagd om het pand op te splitsen blijft het pand een eengezinswoning en kan het in principe enkel gebruikt worden als een eengezinswoning.

De woonvorm van het samenhuizen/huisdelen kan echter wel tegemoet komen aan de toenemende vraag om compacter te wonen. Wanneer verschillende personen, buiten de traditionele gezinsvorm, een eengezinswoning delen, wordt hier aldus niet tegen opgetreden op voorwaarde dat er geen fysieke wijzigingen gebeuren aan het pand. Indien dit laatste wel het geval is zal er een PV van bouwoverschrijding worden opgemaakt.

3. Regelgeving rond woonkwaliteit

Elke woning in Vlaanderen moet aan een aantal minimale kwaliteitseisen voldoen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. We noemen dit de woningkwaliteitsnormen. Deze kwaliteits- en veiligheidsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

Een overzicht van de regelgeving en uitleg over de minimale woningkwaliteitsnormen vindt u [hier](#).

Voor kamerwoningen (niet zelfstandige woonentiteiten zoals bv. studentenkamers) gelden er specifieke normen. Gezien deze woonvorm in Halle tot dusver niet voorkomt moeten deze regels binnen onze stad niet worden toegepast.

In het geval van samenhuizen, waar meerdere personen een eengezinswoning of appartement bewonen, gelden de woningkwaliteitsregels voor zelfstandige woonentiteiten. Ook al betekent dit in de praktijk dat elk zijn eigen kamer heeft en dat de overige ruimtes worden gedeeld. Er is hier namelijk geen sprake van een vergunde kamerwoning omdat eengezinswoningen op deze manier niet kunnen opgesplitst worden binnen de stad.

Enkele belangrijke vuistregels wat betreft de woningkwaliteit:

- Zorg ervoor dat de huurwoning voldoende is geïsoleerd (dubbel glas en dakisolatie)
- De veiligheid moet gegarandeerd zijn bv. toegankelijke trappen met leuning, lage ramen moeten beschikken over borstwering, ...
- Aanwezigheid van rookmelders
- Geen vochtproblemen in de woning
- Installaties zoals elektriciteit en verwarming dienen conform te zijn bv. geen CO gevaar

!Let op: Sinds 2021 werd het verplicht conformiteitsattest ingevoerd binnen de stad. Een conformiteitsattest is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoont dat uw woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet. De verplichting geldt in een eerste fase voor nieuwe verhuringen en ter beschikking stellingen van woningen ouder dan 50 jaar, vanaf 1 januari 2024 voor huurwoningen ouder dan 30 jaar en vanaf 1 januari 2026 voor alle huurwoningen. Vraag als eigenaar tijdig jouw conformiteitsattest aan om een boete te vermijden. Alle regelgeving vindt u [hier](#).

Vragen over de kwaliteit van jouw (huur)woning? Neem contact op met [Woonwinkel Zennevallei](#)!

4. Bevolkingswetgeving

Bij een vergunde opdeling krijgt elke woonentiteit een apart binnen-nummer bv. nr. 1/11 en wordt elke alleenstaande/gezin apart ingeschreven op dit nummer.

Bij samenhuizen in een eengezinswoning is er slechts één huisnummer en wordt iedereen ingeschreven als gezin zonder verwantschap. Met samenhuizen dient dus omzichtig mee te worden omgegaan daar dit gevolgen kan hebben op financieel, fiscaal, juridisch en sociaal vlak. Bijvoorbeeld:

- Als je gaat samenwonen, kan je uitkering of tegemoetkoming dalen omdat je niet meer als alleenstaande wordt beschouwd.
- Je kan mee verantwoordelijk zijn voor de schulden van medebewoners.
- Als een medebewoner de huur niet betaalt, kan de verhuurder bij elke bewoner terecht om huurgeld te krijgen.

Enkel voor specifieke doelgroepen zoals psychiatrische patiënten die samen een eengezinswoning bewonen met elk een eigen slaapkamer onder de vorm van beschut wonen of voor kloostergemeenschappen is er een aparte code voorzien in het bevolkingsregister. De eengezinswoning blijft ook 1 woonentiteit met 1 huisnummer maar de personen worden in dit geval ingeschreven als 'gemeenschap' en worden elk als alleenstaanden beschouwd.

Voor hulpdiensten is de huisnummering belangrijk aangezien zij dienen te weten hoeveel personen er in een huis woonachtig zijn. Daarom is een correcte nummering en domiciliëring noodzakelijk.

5. Huurwetgeving

De rechten en plichten van huurder en verhuurder worden vastgelegd in het huurcontract volgens de bepalingen van het Vlaams woninghuurdecreet. De bepalingen in het huurcontract mogen niet in strijd zijn met de regelgeving:

- Voor huurcontracten die gesloten zijn vóór 1 januari 2019 moet u rekening houden met de [federale huurwet](#).
- Voor huurcontracten die gesloten zijn vanaf 1 januari 2019 voor een huurwoning in Vlaanderen moet u rekening houden met het [Vlaams Woninghuurdecreet](#).

Bij het aangaan van een huurovereenkomst dienen er een aantal zaken duidelijk vermeld te worden:

- De begindatum en exacte duur van de huurperiode
- Identiteit van verhuurder en alle huurders
- Delen van het gebouw die onder de huur vallen
- Huurprijs
- Kosten en lasten

In het geval van samenhuizen huur je met meerdere personen een woning en wordt aangeraden om aanvullend een aantal andere zaken op te nemen in de huurovereenkomst:

- Bij de identificatie van de partijen alle huurders vermelden
- Wie is de hoofdhuurder? Wie zijn de mede-huurders?
- Wat bij wissel van huurders? ,
- Huurovereenkomst laten ondertekenen door alle partijen (alle huurders en verhuurders)

Bij een gemeenschappelijke huurovereenkomst zijn alle huurders hoofdelijk en ondeelbaar gehouden. Dat wil zeggen dat iedereen aansprakelijk is voor iedereen.

Voorbeeld: Heeft huurder A zijn huur niet betaald, maar huurder B, C en D wel. Dan zijn huurders B, C en D nog altijd aansprakelijk voor de achterstallige huurgelden van huurder A. De verhuurder kan dus voor het ontbrekende gedeelte huurgelden aankloppen bij de huurders die wél hun verplichtingen zijn nagekomen. Dit geldt ook voor huurschade.

Het is belangrijk om na te gaan of de verhuurder geen te hoge huurprijs aanrekent. Het is niet de bedoeling dat de huurprijzen de hoogte inschieten door middel van het samenhuizen. De [huurschatter](#) van Wonen in Vlaanderen biedt een tool voor een inschatting van de gangbare huurprijzen. De verhuurder mag ook de huurprijs niet telkens verhogen bij nieuwe mede-huurders. Enkel de wettelijke indexering is toegestaan.

Heb je vragen over jouw huurcontract of over jouw rechten en plichten? Neem contact op met [Woonwinkel Zennevallei](#)!

6. Samenvatting

Wil je in stad Halle samen met vrienden of kennissen gaan samenhuizen door samen een eengezinswoning te huren? Of overweeg je een andere vorm van samenhuizen zoals het verhuren of ter beschikking stellen van een kamer in jouw woning?

Hou rekening met volgende zaken:

- Zorg ervoor dat er **geen fysieke wijzigingen** gebeuren of onvergund zijn uitgevoerd aan het pand. Het pand moet fysiek gezien een ééngesinswoning blijven. Dit betekent ook dat volgende zaken **niet mogen voorkomen**:
 - Verschillende deurbellen, brievenbussen, belcodes, ingangen
 - Verschillende tellers voor nutsvoorzieningen
 - Genummerde kamers die afsluitbaar zijn
 - Aparte voorzieningen op de kamer zoals kitchenette, ...
 - Uitgevoerde onvergunde verbouwingswerken en afsluitbare woonentiteiten
- Alle bewoners staan vermeld op **één huurcontract** en het huurcontract is niet jaarlijks vernieuwbaar,
- Alle inwoners dienen zich te **domiciliëren** in de huurwoning,
- **Onderverhuur is niet toegelaten**,
- De **bewoners** wisselen niet jaarlijks en **kennen elkaar**,
- Alle bewoners worden ingeschreven in het bevolkingsregister als **gezin zonder verwantschap**. Dit gaat dus over een feitelijke samenwoonst en kan gevolgen hebben op financieel, fiscaal, juridisch en sociaal vlak
- Als huurder heb je **rechten, maar ook plichten**. Neem contact op met Woonwinkel Zennevallei bij vragen over je huurcontract of andere zaken rond je huurwoning
- **Huurprijzen** mogen niet de pan uit rijzen! Jaarlijkse verhogingen zijn niet toegelaten. Enkel een jaarlijkse indexering van de huurprijs is wettelijk toegelaten
- Huurwoningen moeten voldoen aan de **woningkwaliteitsnormen**. Heb je als huurder klachten over de woningkwaliteit? Neem contact op met Woonwinkel Zennevallei
- In bepaalde gevallen is een **conformiteitsattest** voor huurwoningen verplicht. Vraag dit als verhuurder tijdig aan

!Let op: Indien aan bovenstaande richtlijnen niet wordt voldaan kan er in bepaalde situaties een proces verbaal worden opgemaakt