

NIEUWE WOONVORMEN

Volgt de

In België en elders in Europa neemt de belangstelling voor nieuwe woonvormen toe. Community Land Trust, cohousing, het idee van verhandelbare bouwrechten... het gonst van al dan niet revolutionaire trends en initiatieven. Vroeg of laat hebben die nieuwe ontwikkelingen natuurlijk ook een wettelijk kader nodig. Krijgt onze wetgever al die innovatie bijgebeeld? (KR)

wetgever?

DIEDERIK VERMEIR [ONDERZOEKER UNIVERSITEIT ANTWERPEN, FACULTEIT RECHTEN / STEUNPUNT WONEN]

Bijdragen tot een duurzaam ruimtegebruik

Wat al deze frisse initiatieven gemeen hebben is dat ze een typologische vernieuwing omvatten ten opzichte van de individuele gezinswoning in eigendom of huur. De achterliggende doelstellingen verschillen en houden onder meer verband met de betrachting om wonen te verduurzamen, een meer sociaal karakter te geven, betaalbaarder te maken of aan te passen aan de noden die voortvloeien uit demografische evoluties. Belangrijk is dat het ontwikkelen van nieuwe woonvormen eveneens kan bijdragen tot een duurzamer ruimtegebruik. Inzetten op collectieve voorzieningen, zoals bij 'gemeenschappelijk wonen', zou bijvoorbeeld toelaten om compacter te bouwen zonder aan kwaliteit in te boeten. Herbesteden of opdelen van bestaande gebouwen maakt het mogelijk de aanwezige capaciteit efficiënter te benutten. Verder kan het ontwikkelen van kwalitatief aangepaste alternatieven voor bepaalde (oudere) bevolkingsgroepen de woonmobiliteit bevorderen en er op die manier ook toe bijdragen dat het woningpatrimonium niet onderbezet blijft¹. Formules die gericht zijn op het verbeteren van de betaalbaarheid kunnen op hun beurt een tegengewicht bieden voor 'suburbaniserende' prijsmechanismen en de toegankelijkheid van het wonen in de woonkernen garanderen voor lagere inkomensgroepen².

Juridische implicaties en de nood aan geschikte gebruiksrechten

Ondanks de potentiële individuele en maatschappelijke voordelen stuit de ontwikkeling van nieuwe initiatieven op juridische hindernissen. In de literatuur wordt bijvoorbeeld verwezen naar knelpunten in het fiscaal recht, de ruimtelijke ordening en stedenbouw, het socialezekerheidsrecht en het woonrecht³. Bovendien

is er de cruciale vraag of de burgerrechtelijke gebruiksrechten dienstig zijn om deze innovatieve concepten te realiseren. De gebruiksrechten bepalen immers de voorwaarden waaronder gronden en panden aan de bewoner ter beschikking kunnen worden gesteld. Behalve over de huur en de (mede-)eigendom gaat het onder meer over het recht van opstal en het erfpachtrecht. Je kunt je ook afvragen hoe bruikbaar deze burgerrechtelijke instrumenten nog zijn als je bedenkt dat de toepasselijke regelgeving nauwelijks werd gewijzigd sinds het moment waarop ze werd geconcipeerd. Het napoleontische Burgerlijk Wetboek ontstond immers binnen een wezenlijk verschillende maatschappelijke context⁴. Ook wordt de contractuele vrijheid beperkt door specifieke, dwingende normen. De Woninghuurwet en de Appartementswet hebben bijvoorbeeld een invloed op de moduleerbaarheid van de gebruiksrechten in functie van specifieke manieren van wonen. Nu vernieuwende formules nadrukkelijker in beeld komen, dringt de vraag zich dan ook op of de gebruiksrechten het toelaten om nieuwe woonvormen op een efficiënte en eenvoudige manier te realiseren.

Beperkingen inzake eigendom en mede-eigendom

Juridisch worden de bevoegdheden van de eigenaar in drie categorieën opgedeeld. Het gaat meer bepaald om het recht om het goed te gebruiken, er de (huur)opbrengsten van te genieten en erover te beschikken door het te vervormen, te vervreemden of te bezwaren met zakelijke rechten. Vooral de beschikkingsbevoegdheid wordt daarbij als een essentieel attribuut van het eigendomsrecht aanzien, zoals onder meer bevestigd wordt in de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (artikel 1, 1° Protocol EHRM). Sommige nieuwe woonvormen lijken het eigendomsrecht echter aan verregaande doelgebonden beperkingen te willen onderwerpen. Zo zou volgens het mechaniek van de Community Land Trust (CLT)⁵ de woning zelf in eigendom toebehoren aan de bewoner, maar zouden beperkende voorwaarden worden bepaald in de overeenkomst

¹ Ryckewaert, M., De Decker, P., Winters, S., Vandekerckhove, B., Vastmans, F., Elsinga, M. en Heylen, K., *Een woonmodel in transitie. Toekomstverkenning van het Vlaamse Wonen*, Antwerpen – Apeldoorn, Garant, 2012, p. 16 ev. en Smetcooren, A., Dury, S., De Donder, L., De Witte, N., Van Regenmortel, S., Kardol, T. en Verté, D., "Denken over later? Attitudes van ouderen ten opzichte van verschillende woonvormen in Vlaanderen", *Ruimte & Maatschappij*, 2014, nr. 6, p. 14-38.

² Vlaamse Woonraad, *Ruimte en wonen* (advies van 22 november 2012), Brussel, 2012.

³ Bernard, N., "L'habitat alternatif face au droit (normes de salubrité, domiciliation, taux cohabitant, prescriptions urbanistiques et règles anti-discrimination)", in Bernard, N. (ed.), *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, Brussel, La Chartre, 2012, p. 61-92.

⁴ Sagaert, V., "Het goederenrecht als open systeem van verbintenissen? Poging tot een nieuwe kwalificatie van de vermogensrechten", *T.P.R.*, 2005, p. 983-1086.

⁵ Een Community Land Trust is een non-profit-organisatie die gericht is op het verzekeren van de betaalbaarheid van land, woningen en andere gebouwen, door ze voor altijd in beheer te houden en ter beschikking te stellen in het belang van de gemeenschap. Zie: De pauw, G. & Sereno Regis, O., *Over de mogelijkheid tot oprichting van een Community Land Trust in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, Brussel, 2012.