



**Vlaamse
Regering**

CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION

29 -11- 2017

RAAD VAN STATE
WETGEVING

**Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de projecten die in
aanmerking komen tot deelname aan de proefomgeving voor
experimentele woonvormen**

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen,
artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993;

Gelet op het decreet van 24 februari 2017 houdende instelling van een
proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een
coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving, artikel 2, 4
en 5;

Gelet op het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting,
gegeven op 21 november 2017;

Gelet op advies XXX van de Raad van State, gegeven op XXX, met toepassing
van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State,
gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende het ministerieel besluit van 24 april 2017 houdende de vaststelling
van het standaardaanvraagformulier tot deelname aan de proefomgeving voor
experimentele woonvormen;

Overwegende het ministerieel besluit van 15 juni 2017 houdende de verlenging
van de indieningstermijn van het standaardaanvraagformulier tot deelname aan
de proefomgeving voor experimentele woonvormen;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering,
Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Artikel 1. In dit besluit wordt verstaan onder standaardaanvraagformulier:
het standaardaanvraagformulier tot deelname aan de proefomgeving voor
experimentele woonvormen, gevoegd als bijlage bij het ministerieel besluit van
24 april 2017 houdende de vaststelling van het standaardaanvraagformulier tot
deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen.

Art. 2. De projecten die naar aanleiding van de oproep tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen geselecteerd zijn en de reglementaire bepalingen waarvan deze projecten mogen afwijken, worden vastgesteld in de projectlijst die opgenomen is in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd.

In het eerste lid wordt verstaan onder oproep tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen: de oproep tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen georganiseerd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 april 2017 houdende de organisatie van een eenmalige oproep tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen.

Art. 3. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, informeert al de kandidaat-deelnemers over de motieven die aan de grondslag liggen van de totstandkoming van de projectlijst, die opgenomen is in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd, en, als dat van toepassing is, over de draagwijdte en de gevolgen van hun deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen.

Art. 4. De initiatiefnemers van de geselecteerde projecten zijn gemachtigd het project uit te voeren zoals zij het beschreven hebben in het standaardaanvraagformulier. Ze voeren de projecten uit conform de eventuele beperkingen die opgenomen zijn in de projectlijst, die opgenomen is in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 5. Het agentschap Wonen-Vlaanderen controleert de uitvoering van de geselecteerde projecten. Het kan op elk moment bewijsstukken opvragen.

In het eerste lid wordt verstaan onder agentschap Wonen-Vlaanderen: het agentschap dat opgericht is bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen.

Bij de controle, vermeld in het eerste lid, wordt nagegaan of aan de bepalingen van dit besluit is voldaan, en of het project wordt of werd uitgevoerd conform het standaardaanvraagformulier en de eventuele beperkingen die opgenomen zijn in de projectlijst, die opgenomen is in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd.

Als blijkt dat het project niet wordt of werd uitgevoerd conform het standaardaanvraagformulier en de eventuele beperkingen die opgenomen zijn in de projectlijst, die opgenomen is in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd, kan de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, besluiten de deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen te beëindigen en vervalt de mogelijkheid om af te wijken van de reglementaire bepalingen, vermeld in de projectlijst, die opgenomen is in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd.

Art. 6. De initiatiefnemers van de geselecteerde projecten stellen voor de controle, vermeld in artikel 5, een tussentijds rapport en een eindrapport op.

Het tussentijdse rapport en het eindrapport worden opgesteld aan de hand van een formulier dat door de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, ter beschikking wordt gesteld.

Het tussentijdse rapport bevat minimaal de volgende elementen:

- 1° een reflectie over het verloop en de bereikte resultaten van het project;
- 2° een voorstel om de regelgeving aan te passen.

Het eindrapport bevat minimaal de volgende elementen:

- 1° een reflectie over het verloop en de bereikte resultaten van het project;
- 2° een voorstel om de regelgeving aan te passen;
- 3° een gedetailleerde opsomming van de kostprijs om het project, na afloop van de proeftijd, opnieuw in orde te brengen met de geldende regelgeving;
- 4° de bewijsstukken van de kostprijs, vermeld in punt 3°.

Art. 7. Dit besluit treedt in werking op XX XXX 2018.

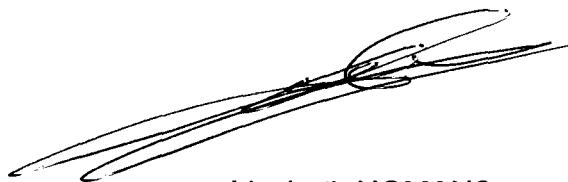
Art. 8. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,



Liesbeth HOMANS

Bijlage. De projectlijst van de projecten die in aanmerking komen tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen

Project	Initiatiefnemer	Korte omschrijving	Toepasselijke bepaling(en) van de Vlaamse Wooncode	Vrijstelling
Klooster Arendonk	Bouwmaatschappij De Noorderkempen cvba	Een oud kloostergebouw wordt gerenoveerd tot een cohousing project voor 'starters' en 'herstarters', mogelijk gecombineerd met 'personen met een beperking' of '18-jarigen die niet langer in een leefgroep mogen wonen' (doelgroep nog niet definitief vastgelegd).	artikel 38 titel VII	C2008 toewijzingsregels
Villa Fura	Elk zijn Huis cvba	Het project heeft tot doel het inclusief, begeleid en gemeenschappelijk wonen voor volwassen personen met een verstandelijke of meervoudige beperking.	artikel 38 titel VII	C2008 toewijzingsregels
Nijlen_Kiezelweg_sociale cohousing voor senioren	Zonnige Kempen cvba	Renovatie en uitbreiding van een oude langgevelhoeve tot een sociale co-housing voor alleenstaande senioren. Het co-housing project wordt opgenomen binnen een totaal project sociale huisvesting.	artikel 38 titel VII	C2008 toewijzingsregels
Begijnenbossen Pegode	Goed Wonen.Rupelstreek	Het project betreft de realisatie van 15 kamers/studio's die verhuurd worden aan sociale	artikel 38 titel VII	C2008 toewijzingsregels

		huurders met een verstandelijke en/of fysieke beperking die tevens klant zijn van Pegode vzw. De bewoners zullen een woongroep vormen, dat functioneert als één groot gezin. Om het samenwonen te ondersteunen zijn er steeds één of twee begeleiders, die niet wonen in het project, aanwezig.		
Pastorie St. Jozef Olen	De Heibloem cvbaso	Het project betreft de renovatie van een oude pastorie tot een woongroep voor sociale huurders. Concreet betreft het sociale huurders die momenteel onderbezet wonen in de huurwoningen van De Heibloem en die een minimale leeftijd van 55 jaar hebben.	artikel 38 titel VII	C2008 toewijzingsregels
Cohousing Eikenberg	Vzw Cohousing Eikenberg	Het betreft een domein van 4000m ² waarop 18 wooneenheden en één gemeenschappelijke ontmoetingsruimte wordt gecreëerd. Een reeks van de wooneenheden zullen via verhuring bewoond worden door personen met een handicap. De eigenaars wensen te verhuren via een SVK.	titel VII	toewijzingsregels huurdersverplichtingen

Vivos Artes	Nieuw Sint-Truiden cvba Vzw 't Heft Vzw Bewust	De initiatiefnemers wensen een woontraject op te zetten voor jongvolwassenen met een langdurige en complexe psychosociale beperking. De wooneenheden hebben rechtstreeks toegang tot een gemeenschappelijk deel. Het uiteindelijke doel van het project is alle bewoners het zelfstandig wonen eigen te maken.	titel VII	toewijzingsregels
Inclusief Wonen Zwevegem	Eigen Haard cvba Groep Ubuntu vzw	Het project beoogt een gevarieerde combinatie van wonen, zorg en werk voor maximaal 14 personen met een beperking en een ondersteuningsnood. Het project heeft een sterke link naar het zorgnetwerk in de buurt en wordt gedragen door diverse partners.	artikel 38 titel VII	C2008 toewijzingsregels regels aangaande verhuring buiten sociaal huurstelsel
Turnhout_Cohousing_Land van Aa_DE ARK	De Ark nvso	De Ark begon in 2013 aan het eerste sociale cohousingproject. Cohousing Land van Aa is een project in opbouw dat vanaf het begin gedragen wordt door een deel van de toekomstige bewoners. Door de bewonersgroep een zekere autonomie te verlenen hoopt De Ark op een grotere betrokkenheid	artikel 34, § 3 en artikel 42 artikel 38 titel VII	toewijzingsregels C2008 toewijzingsregels

		en respect voor het project en zijn bewoners.		
Samenhuizen Heirbrug	Tuinwijk cvba	Het project bestaat uit twee wooninitiatieven voor meerderjarige personen met een beperking: 1. een gemeenschapswoning voor 3 vaste bewoners en een logeerkamer 2. een studioproject voor 8 bewoners met gemeenschappelijke delen. Het gebouw wordt gerealiseerd conform de C2008 en de verhuur gebeurt via een doelgroepenplan voor mensen met een beperking.	artikel 38 titel VII	C2008 toewijzingsregels
Opstart en Ontwikkeling Woongemeenschap Abdijstraat Tongerlo	Zonnige Kempen cvba	Het betreft een gemengd sociaal project waar samenwonen centraal staat. Er zal een woongemeenschap worden opgestart voor personen met een zorgnood in combinatie met sociale huur en koop.	artikel 38 titel VII	C2008 toewijzingsregels
Londenstraat 44	De Ideale Woning	Het project betreft de realisatie van een nieuwbouw als alternatieve woonvorm voor senioren. Het project wil een antwoord bieden op de vereenzaming en verarming van alleenstaande ouderen uit de buurt.	artikel 38 titel VII	C2008 toewijzingsregels

Zoete Dreef	De Ideale Woning	Het project maakt deel uit van een groter stedenbouwkundig geheel. In het betreffende project worden zeven studio's voor personen met een beperking gerealiseerd. Hiertoe werkt de Ideale Woning samen met Spectrum.	artikel 38 titel VII	C2008 toewijzingsregels
Monfortanenklooster	De Ideale Woning	Na een grondige renovatie zal het klooster ruimte bieden aan vijf sociale seniorenappartementen en studio's met een collectieve leefruimte en grote keuken. Twee sociale appartementen en een buitenschoolse kinderopvang vervolledigen het programma, en zorgen voor diversiteit en levendigheid in het project.	artikel 38 titel VII	C2008 toewijzingsregels
Bussum	De Ideale Woning	Het project biedt een antwoord op de vraag van gezinnen die graag willen samenwonen met hun zorgbehoevende partner, ouder of kind. Op het gelijkvloers worden daarom 43 aangepaste studio's voor personen met een beperking voorzien. Op de verdieping wonen de mantelzorgers vlakbij in 14 appartementen.	artikel 38 titel VII	C2008 toewijzingsregels

Lepelhof	De Ideale Woning	Het betreft een inclusief woonproject met 22 appartementen, waarvan één appartement is gereserveerd als groepswoning voor vier volwassenen met een mentale beperking die samen zelfstandig begeleid zullen wonen. Twee andere, reguliere appartementen, verspreid gelegen in het complex worden gereserveerd, voor personen met een mentale beperking die in staat zijn volledig zelfstandig te wonen.	artikel 38 titel VII	C2008 toewijzingsregels
De Okelaar	J. Callebout en M. Vranken	Dit deelproject van drie woningen kadert in een groter project gemeenschappelijk wonen. De drie woningen zullen verhuurd worden via een SVK en kunnen gebruikmaken van het gemeenschappelijk paviljoen. Dit paviljoen wordt 'ook' gebruikt als gemeenschapscentrum voor de buurt en de ruimere omgeving.	artikel 81, § 1, en artikel 82 tot en met artikel 83 titel VII	huursubsidie: de verplichting tot inschrijving bij een SHM vervalt toewijzingsregels
AbbeyfieldHuis Malle	Abbeyfield Vlaanderen vzw	Het project betreft een groepswoning voor senioren als duurzaam 'huur' model in Malle, een sterk vergrijsde gemeente van provincie Antwerpen. Abbeyfield begeleidt de groep bewoners tot het vormen van een vzw, die enerzijds zal huren van	artikel 81, § 1, en artikel 82 tot en met artikel 83	huurpremie/huursubsidie: 1) voor de huurder, ouder dan 65 jaar, vervalt de toegangsgrond op basis van de verlaten woning; 2) de verplichting tot voorlegging van een klassieke

		de eigenaars, en anderzijds voor elke flat een huurovereenkomst zal aangaan met elk van de bewoners: zij worden effectief lid van de vzw en vormen samen de bewonersraad.		huurovereenkomsten vervalt. Een verblijfsovereenkomst waaruit de huurprijs kan worden afgeleid volstaat; 3) de verplichting tot inschrijving bij een SHM vervalt; 4) de huurder die ingeschreven is bij een SHM mag het aanbod weigeren.
			titel VII	toewijzingsregels
AbbeyfieldHuis Leuven	Abbeyfield Vlaanderen vzw	Dit project streeft naar een groepswoning voor senioren als een kleinschalig groepswoningcomplex van assistentiewoningen. Abbeyfield begeleidt de kandidaat-bewonersgroep sinds 2013 en zal hen ook begeleiden bij de opstart van het huis, en erna. Eenmaal de woongroep is gevormd, zal elke kandidaat-bewoner een woonovereenkomst aangaan met de vzw beheersinstantie. Deze woonovereenkomst is geen huurovereenkomst volgens de	artikel 81, § 1, en artikel 82 tot en met artikel 83	huurpremie/huursubsidie: 1) voor de huurder, ouder dan 65 jaar, vervalt de toeganggrond op basis van de verlaten woning; 2) de verplichting tot voorlegging van een klassieke huurovereenkomsten vervalt. Een verblijfsovereenkomst waaruit de huurprijs kan worden afgeleid volstaat; 3) de verplichting tot inschrijving bij een SHM vervalt;

		klassieke huurmarkt, maar opgesteld volgens het decreet van assistentiewoningen.		4) de huurder die ingeschreven is bij een SHM mag het aanbod weigeren.
			titel VII	toewijzingsregels
Paviljoen Maria	OCMW Zemst	Het betreft een project voor zes personen met een lichte tot matige mentale ondersteuningsnood. Voor de bewoners moet het project aanvoelen als een echte thuis.	artikel 81, § 1, en artikel 82 tot en met artikel 83	huursubsidie voor niet-zelfstandige woningen
			titel VII	toewijzingsregels
CO3-woonproject	Dienst wonen stad Gent	Het project beoogt een betaalbaar compact complex te zijn met collectieve voorzieningen in coöperatief beheer. Door de compacte afmetingen, slimme indeling van woningen en dichte inplanting in de ruimte wordt een betaalbare woning gecreëerd van maximaal 100.000 euro. De woningen worden beheerd door een coöperatieve vennootschap van bewoners, burgers en investeerders en via het sociaal en stedelijk verhuurkantoor verhuurd. Bewoners huren de woning: ze kunnen dus geen woning kopen, wel aandelen in de vennootschap verwerven.	artikel 5, § 1, eerste lid, 1°, 2° en 8° en derde lid, en artikel 5, § 2	oppervlakenormen
			titel VII	toewijzingsregels

Cohousing Waasland	J. Demeyer	Het project betreft een diverse groep mensen die samen een cohousingproject realiseren. Binnen het project heeft iedereen zijn volledig uitgeruste woning met terrasje of tuintje, met daarnaast een gemeenschappelijk paviljoen/ontmoetingsruimte met onder meer een keuken en een grote gemeenschappelijke tuin.	titel VII	toewijzingsregels
Inrichten van een gemeenschapshuis om meerderjarige jongeren in kwetsbare situaties te begeleiden tot zelfstandig wonen	Shelter Aalst vzw	Shelter Aalst vzw biedt tijdelijk onderdak aan voor meerderjarige jongeren die genoodzaakt zijn om op eigen benen te staan maar daar nog niet klaar voor zijn. Hiertoe kiest Shelter Aalst vzw bewust voor gemeenschapswonen.	artikel 5, § 1, eerste lid, 1°, 2° en 8° en derde lid, en artikel 5, § 2	oppervlaktenormen normen aangaande sanitaire voorzieningen
Meulestede CLT Koop	CLT Gent vzw	Meulestede CLT Koop is een sociaal en gemeenschappelijk woonproject waarin 34 woningen worden voorzien met een gemeenschappelijke tuin en ruimte met een semi-publieke functie voor de buurt. Het project zal gerealiseerd worden door CLT Gent vzw en vormt meteen haar eerste CLT project.	artikel 34, § 3 en artikel 42 artikel 38 artikel 40, § 2, derde en vierde lid artikel 78 en artikel 79	toewijzingsregels C2008 regels aangaande inbreng van kapitaal in een andere vennootschap lening van eenmalige opstalvergoeding wordt mogelijk

			artikel 84	bewoningsplicht en sanctionering bij niet- nakoming
			titel VII	toewijzingsregels
De Twijnderij	Ninove Welzijn cvba	Dit is een project van co-wonen en solidair wonen in 8 studio's die elk geschikt zijn voor aangepast wonen voor mindervaliden. Het streefdoel is om een goede mix te voorzien tussen valide en mindervalide bewoners, zodat de bewoners een aantal gemeenschappelijke ruimtes kunnen beheren.	artikel 38	C2008
Cohousing De Werve Hoef	De Ideale Woning	De Werve Hoef is een site waar circa 300 nieuwe sociale huur- en koopwoningen worden gerealiseerd. 25 van deze nieuwe woningen zullen samen een cohousing vormen. In het project krijgt elk gezin een eigen woning, maar worden verschillende ruimten gedeeld. Samen maken de gezinnen afspraken over wat kan worden gedeeld, maar ook over hetgeen privé is.	artikel 38 titel VII	C2008 toewijzingsregels
Villa Gaverzicht	A. Demeulemeester en B. Vanbesien	De initiatiefnemers omschrijven het project als een cohousing waarbij de bewoners het beschermd erfgoed	artikel 38	C2008

		onderhouden en het cultureel tot leven brengen.		
Pilootproject Skaeve Huse Antwerpen	OCMW Antwerpen Woonhaven Antwerpen cvba	Het project bestaat uit sobere eenpersoons-vrijstaande-wooneenheden gelegen op een locatie buiten een woonwijk. De doelgroep zijn de meest gemarginaliseerde personen in de samenleving die overlast veroorzaken en de gebruikelijke vormen van begeleid wonen mijden of afwijzen.	artikel 38 titel VII	C2008 toewijzingsregels

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van (XXX) tot vaststelling van de projecten die in aanmerking komen tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,



Liesbeth HOMANS