

7 Apart, maar toch together: kangoeroewonen

Wonen wordt almaar duurder. Voor jonge gezinnen is het niet eenvoudig om nog een betaalbare woning te vinden.

Wil je als ouder graag een steentje bijdragen? Dan kan kangoeroewonen een win-win-antwoord zijn. Het basisprincipe is eenvoudig: je bouwt één woning met twee aparte woongelegenheden, zodat je samen woont, maar ook apart. De voordelen zijn legio:

- **Er is maar één bouwgrond nodig** voor twee woningen: kostenbesparend dus
- Breid je een woning uit met een annexwoning, dan moet je volgens de 'regel van

Het enthousiasme voor een

kangoeroewoning wordt vaak

getemperd door een kluwen van wetten

de verbouwing' **slechts 6% btw** betalen in plaats van 21%. Voorwaarde is wel dat het bijgebouwde stuk in oppervlakte niet groter is dan het bestaande deel en dat het gebouw geen andere bestemming krijgt.

- Vermits je met twee gezinnen één woning (ver)bouwt, kun je **de kosten delen**.

- **Er is altijd iemand in de buurt als er hulp nodig is** om boodschappen te doen, of op de kinderen te passen.

- **Privacy voor beide gezinnen is gegarandeerd** vermits er twee aparte eenheden zijn

Kangoeroewonen kan op twee manieren. Ofwel verbouw je een bestaande woning, ofwel bouw je een volledig nieuwe kangoeroewoning. In beide gevallen wordt het huis in twee aparte woningen onderverdeeld. Eén voor de ouder en één voor de kinderen. Maar het moet natuurlijk niet per se met familie. Het gaat zelfs niet altijd om verschillende generaties. Ook personen met een handicap kunnen bijvoorbeeld een woning delen met een gezin.

Tussen droom en daad...

Hoewel steeds meer mensen gewonnen zijn voor het idee, wordt het enthousiasme vaak even snel getemperd door een kluwen van wetten en decreten. Verkavelingsvoorschrif-

ten en BPA's (Bijzonder Plan van Aanleg) steken al te vaak stokken in de wielen. De lokale overheden dragen de verantwoordelijkheid voor de goedkeuring van zo'n kangoeroewoning, maar weten niet altijd hoe ze met de aanvraag moeten omgaan. Hoe mag een kangoeroewoning eruitzien? Blijft het een eengezinswoning, of wordt het een meergezinswoning? En hoeveel huisnummers en bussen moet zo'n woning hebben? Vermits de term 'kangoeroewoning' in ons land nog geen juridische invulling heeft, blijft het knoeien met vergunningen en attesten. Reden genoeg dus om een creatieve architect of een bouwfirma met kennis van zaken onder de arm te nemen en samen op zoek te gaan naar een oplossing.

Om kangoeroewonen ook een juridisch kader te geven, werd door aannemers, in samenwerking met advocaten en notarissen, een vorm van 'bouwen in onverdeeldheid' uitgetekend. Door te bouwen in onverdeeldheid wordt de eigendom gemeenschappelijk, ook al zijn beide woningen volledig gescheiden. Een juridische constructie zorgt er dan weer voor dat het jonge gezin gratis over de bouwgrond kan beschikken, die wel eigendom blijft van de oorspronkelijke eigenaars. Door de bouwgrond aan de kinderen te schenken, krijgen die het perceel gratis. En doordat ze mede-eigenaar zijn van het onroerend goed, moeten zij op hun deel geen successierechten betalen. Als de onverdeeldheid op termijn toch niet ideaal blijkt, dan biedt vereffening een uitweg. En dan is het nog de vraag hoe de bank en de fiscus zullen reageren op het project. Wie moet er borg staan voor de terugbetaling van de lening? Wie kan het fiscale voordeel van de lening benutten? En wie is de onroerende voorheffing verschuldigd? Allemaal vragen waar je best een antwoord op zoekt voor je aan het (ver)bouwen gaat. Surf voor meer info over deze vorm van wonen naar www.kangoeroewonen.be of naar de webstek van young budget homes (www.youngbudgethomes.be), een aannemer gespecialiseerd in toekomstgerichte woonvormen, die onder meer ook heel wat ervaring heeft met kangoeroewonen.