

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2010-2011

10 MAI 2011

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

visant à développer le « logement intergénérationnel » en Région bruxelloise

(déposée par Mmes Céline FREMAULT (F),
Bianca DEBAETS (N),
Dominique BRAECKMAN (F),
Elke VAN DEN BRANDT (N),
Carla DEJONGHE (N)
et Michèle CARTHE (F))

Développements

A l'heure où l'offre de logements à bas prix se fait rare à Bruxelles, face à l'exode des jeunes familles et l'isolement des aînés, le logement intergénérationnel – qui consiste à faire cohabiter sous un même toit des personnes âgées et des plus jeunes, leur permettant ainsi de s'entraider mutuellement sans pour autant brader leur autonomie – représente une initiative qu'il convient d'encourager.

Dans son acception usuelle, le logement intergénérationnel s'entend généralement de manière relativement large comme « un projet de lieu(x) de vie qui, de manière organisée et pérenne, met en présence et structure une forme de solidarité entre générations en ciblant de manière délibérée des personnes âgées et d'autres générations, soit qu'il les fait cohabiter, soit que, sans cohabiter, le projet de mise en relation soit fondamental dans le lieu de vie » (1). Cette approche souple de la notion du logement intergénérationnel est par conséquent appelée à désigner diverses réalités.

C'est ainsi que l'on qualifiera de logement intergénérationnel tantôt un logement du type kot intergénérationnel regroupant une ou plusieurs personnes âgées et des étu-

(1) Communiqué de presse de la Fondation Roi Baudouin du 25 septembre 2006, in <http://www.koningboudewijstichting.be/pressitem.aspx?id=177614&LangType=206>.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2010-2011

10 MEI 2011

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

teneinde « intergenerationeel wonen » te ontwikkelen in het Brussels Gewest

(ingediend door mevr. Céline FREMAULT (F),
mevr. Bianca DEBAETS (N),
mevr. Dominique BRAECKMAN (F),
mevr. Elke VAN DEN BRANDT (N),
mevr. Carla DEJONGHE (N)
en mevr. Michèle CARTHE (F))

Toelichting

Nu het aanbod aan goedkope woningen zeldzaam wordt, jonge gezinnen wegtrekken en ouderen geïsoleerd geraken, is intergenerationeel wonen – dat erin bestaat bejaarden en jongeren te laten samenwonen onder één dak, zodat ze mekaar kunnen helpen zonder daarom hun zelfstandigheid te verliezen – een initiatief dat moet worden aangemoedigd.

De gebruikelijke betekenis van intergenerationeel wonen, in de ruime zin is een woonproject dat op een georganiseerde en langdurige wijze een vorm van solidariteit tussen generaties tot stand brengt en structureert door zich doelmatig toe te spitsen op oudere personen en andere generaties, hetzij door hen te doen samenwonen, hetzij door op fundamentele wijze banden tot stand te brengen in hun leefomgeving zonder dat ze samenwonen (1). Deze soepele benadering van het begrip intergenerationeel wonen verwijst dan ook naar uiteenlopende werkelijkheden.

Zo slaat intergenerationeel wonen nu eens op een woning van het type intergenerationeel kot, waar een of meerdere bejaarden en studenten samenleven, dan weer op woningen

(1) Persbericht van de Koning Boudewijstichting d.d. 25 september 2006 (geen Nederlandse versie beschikbaar op de website van de stichting).

dians, tantôt des logements de type kangourou (à savoir un logement constitué de plusieurs unités de logements distinctes, au sein duquel cohabitent en pleine autonomie, un senior ou un couple de seniors et un jeune ménage), tantôt des logements plus communautaires mais toujours basés sur une mixité de générations.

Les vertus du logement intergénérationnel sont légion et à l'avantage de tous.

Du point de vue des personnes âgées, la présence sous le même toit de cohabitants plus jeunes est de nature à rassurer le senior et peut contribuer à atténuer le sentiment d'isolement qui affecte certains d'entre eux.

Le jeune ménage pourra également rendre divers services aux aînés, en réalisant par exemple certaines courses ou certains travaux.

En outre, cette formule offre au senior non seulement une rentrée financière qui peut être appréciable mais aussi une économie par rapport aux frais induits par l'entrée éventuelle dans une maison de repos. En tout état de cause, le logement permet aux personnes âgées de rester chez elles, ce à quoi nombre d'entre elles aspirent.

Enfin, l'occupation des étages laissés vides permet également dans une certaine mesure de prévenir l'éventuelle dégradation de certains immeubles.

Du point de vue des jeunes, ce type d'hébergement permet bien souvent des loyers plus modérés.

Par ailleurs, la personne âgée apporte également une aide précieuse, par exemple pour surveiller occasionnellement les jeunes enfants ou encore réceptionner des colis postaux durant les heures de travail, ...

Lorsque le logement intergénérationnel prend la forme d'un kot intergénérationnel, outre un logement à prix modéré, cette forme d'habitat peut offrir à l'étudiant un environnement favorable à la réussite de ses études.

Enfin, d'un point de vue écologique et économique, ce type de logement, comme c'est le cas également pour le « cohousing », peut favoriser le partage de biens ou équipements (une voiture, une chaudière, une machine à laver, etc.).

Du point de vue des pouvoirs publics et plus globalement du point de vue de la collectivité, le logement intergénérationnel permet à la fois de contribuer en partie à résorber le phénomène de vacance immobilière (particulièrement lorsque le bien n'est pas intégralement à l'abandon) tout en apportant une réponse au manque de logements appropriés pour les personnes âgées.

Ce type de logement sera donc à même d'atténuer en partie la demande de nouvelles places en maison de repos,

van het kangoeroetype (een woning met verschillende afzonderlijke wooneenheden waarin een senior of een seniorenpaar op geheel autonome wijze samenwoont met een jong gezin), of op meer gemeenschappelijke woningen. Het is echter altijd gebaseerd op de vermenging van generaties.

Intergenerationeel wonen biedt vele voordelen voor iedereen.

Vanuit het standpunt van de bejaarden is de aanwezigheid van jongere bewoners geruststellend; ze kan het gevoel van eenzaamheid dat sommigen ondervinden, helpen verzachten.

Het jonge gezin kan ook allerlei diensten bewijzen aan de ouderen, zoals sommige boodschappen of werken doen.

Bovendien verschafft deze formule de senior niet alleen een inkomen dat behoorlijk kan zijn, maar ook een besparing in vergelijking met de kosten van een eventuele opname in een rusthuis. In ieder geval biedt intergenerationeel wonen de ouderen de mogelijkheid thuis te blijven wonen, wat velen van hen wensen.

Tot slot kan eventuele aftakeling van sommige gebouwen in zekere mate worden voorkomen als leegstaande verdiepingen bewoond worden.

Vanuit het standpunt van de jongeren, biedt dit type huisvesting vaak de mogelijkheid lagere huur te betalen.

Daarnaast verschafft de bejaarde ook kostbare hulp, bijvoorbeeld door van tijd tot tijd op de kleine kinderen te passen of postpakketten in ontvangst te nemen tijdens de werkuren, ...

Wanneer intergenerationeel wonen de vorm aanneemt van een intergenerationeel kot, kan deze woonvorm, naast betaalbare huisvesting, de student een omgeving verschaffen die gunstig is voor het welslagen in zijn studies.

Tot slot, op ecologisch en economisch vlak, kan dit type huisvesting, net als « cohousing », het delen van goederen of uitrusting in de hand werken (auto, verwarmingsketel, wasmachine, enz.).

Vanuit het standpunt van de overheden en de gemeenschap in het algemeen, kan intergenerationeel wonen gedeeltelijk bijdragen tot het wegwerken van het verschijnsel van leegstand (inzonderheid als het goed niet helemaal verlaten is), en tegelijkertijd het gebrek aan geschikte woningen voor bejaarden oplossen.

Dit type huisvesting biedt dus een gedeeltelijke oplossing voor de vraag naar nieuwe plaatsen in rusthuizen en een

d'offrir une alternative au placement des seniors dans ce type d'institution, de mettre sur le marché des logements accessibles aux faibles revenus et revenus moyens, et, s'agissant des kots intergénérationnels, de contribuer à résorber le manque, criant sur le territoire de la Région, de chambres d'étudiants accessibles financièrement.

Par ailleurs, le logement intergénérationnel est de nature à favoriser le maintien des jeunes ménages à Bruxelles.

Enfin, le développement de ce type d'habitat devrait contribuer à diminuer quelque peu la pression sur les loyers à Bruxelles.

A ce jour, certaines expériences pilotes sont menées à Bruxelles, citons entre autres les projets initiés par l'ASBL Dar Al Amal. Cette association met en location deux maisons unifamiliales pour un loyer modéré. Chaque maison est divisée en deux appartements qui abritent une personne âgée au rez-de-chaussée et une famille avec enfants aux étages. Depuis plus de 20 ans, l'expérience connaît un franc succès.

Citons également « 1 toit 2 âges », association active dans le domaine du kot intergénérationnel et qui organise et encadre l'accueil d'étudiants chez des personnes âgées. Concrètement, l'association sélectionne les candidats, les met en relation, fournit la convention d'hébergement, intervient en cas de conflit, etc.

Cependant à l'heure actuelle, force est de constater que la législation tant fédérale que régionale, constitue bien souvent un frein à la mise en œuvre de ce type de logement.

Le logement intergénérationnel se déclinant sous différentes formes (habitat groupé, habitat communautaire, etc.), les obstacles auxquels les porteurs du projet sont confrontés varient d'un projet à l'autre.

Toutefois, l'un des inconvénients majeurs auxquels sont confrontées les personnes désireuses d'expérimenter le logement intergénérationnel réside dans la baisse éventuelle de leurs revenus de remplacement ou d'intégration. « En effet, lorsqu'une personne bénéficie d'un revenu de remplacement (allocation de chômage, revenu d'intégration, garantie de revenus aux personnes âgées, etc.), si l'autorité compétente la reconnaît comme cohabitante, le montant des allocations est automatiquement revu à la baisse. Et si l'allocation de la personne accueillie reste intacte, c'est parfois l'allocation de la personne hébergeante qui est alors rabotée ! » (2)

Le logement intergénérationnel est également souvent confronté à des difficultés issues du prescrit urbanistique.

alternatief voor de plaatsing van senioren in dit soort instelling. Tevens kan het betaalbare woningen op de markt brengen voor kleine en middelgrote inkomens en, in het geval van intergenerationele koten, het schrijnende gebrek aan betaalbare studentenkamers op het grondgebied van het Gewest helpen oplossen.

Bovendien kan intergenerationeel wonen jonge gezinnen aanmoedigen om in Brussel te blijven.

Tot slot zou de ontwikkeling van dit soort woonvorm de druk op de huurprijzen te Brussels enigszins helpen verlagen.

Thans zijn enkele proefprojecten aan de gang in Brussel, zoals de projecten van de vzw Dar Al Amal. Deze vereniging stelt twee eengezinswoningen te huur tegen een redelijke huurprijs. Elk huis is onderverdeeld in twee appartementen: op de benedenverdieping woont een bejaarde en op de verdieping een gezin met kinderen. Het experiment is al 20 jaar lang een groot succes.

Verder is er nog « 1 toit 2 âges », een vereniging die zich bezighoudt met intergenerationele koten en de opvang van studenten bij bejaarden organiseert en begeleidt. In concreto selecteert de vereniging de kandidaten, brengt ze samen, verschaft de huisvestingsovereenkomst, bemiddelt in geval van een conflict, enz.

Momenteel moet men echter vaststellen dat zowel de federale als de gewestelijke wetgeving vaak de verwezenlijking van dit soort huisvesting belemmeren.

Intergenerationeel wonen neemt verschillende vormen aan (wonen in groep, in een gemeenschap, enz.), en de hindernissen op de weg van de initiatiefnemers verschillen naargelang het project.

Een van de grootste nadelen voor personen die intergenerationeel wonen wensen te proberen, is de mogelijke daling van hun vervangingsinkomen of leefloon. Als iemand een vervangingsinkomen geniet (werkloosheidsuitkering, leefloon, gewaarborgd inkomen voor bejaarden, enz.), wordt het bedrag van de uitkeringen automatisch verlaagd als de bevoegde overheid de persoon beschouwt als samenwonend. Als de uitkering van de onthaalde persoon dezelfde blijft, gaat de uitkering van de persoon die hem onthaalt soms omlaag ! (2)

Ook de stedenbouwkundige voorschriften bemoeilijken vaak het intergenerationeel wonen.

(2) N. Bernard, « *L'habitat groupé dit solidaire : un phénomène à visage multiple* », *Jurimpratique*, Larcier, 2008, Tome 3, p. 133.

(2) N. Bernard, « *L'habitat groupé dit solidaire : un phénomène à visage multiple* », *Jurimpratique*, Larcier, 2008, Boek 3, blz. 133.

En effet, un cas classique de logement intergénérationnel visé par la présente résolution est celui d'une personne âgée habitant seule une maison devenue trop grande pour elle, difficile et trop chère à entretenir. Dans pareil cas, la personne âgée pourrait également souhaiter avoir une présence et une assistance, ne fût-ce que ponctuelle, afin de pouvoir se maintenir de la manière la plus autonome et le plus longtemps possible dans son logement, via une cohabitation avec un ménage ou une personne isolée, voire un étudiant.

Or, pour permettre cette cohabitation, la personne âgée doit souvent réaliser des travaux d'aménagement : création de cuisine, salle de bains, aménagement d'un grenier, création d'un escalier séparé, installations de chauffage, etc.

Ces travaux peuvent être soumis à permis d'urbanisme pour plusieurs raisons dont les principales sont :

- parce que les travaux touchent à des éléments structurels de la construction, par exemple le percement d'un mur ou la création d'un escalier intérieur; et/ou
- parce que les travaux modifient le nombre de logements.

Bien que le RRU ne définisse que très largement le logement en tant qu'« ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence », il est conçu autour du modèle de la famille nucléaire parents/enfants : une cuisine, une salle de séjour, une chambre principale pour couple et des chambres pour enfants, une place de parking, etc. Les pensionnats, chambres d'étudiants et seniors relèvent de la catégorie « hébergement collectif ».

Or, à l'heure actuelle, l'autorité délivrante, généralement les communes, montre souvent une grande réticence vis-à-vis de projets qui subdivisent des maisons unifamiliales ou des grands logements en plus petites unités. La crainte est la spéculation entraînant la hausse des valeurs immobilières, la disparition des grands logements au détriment des familles nombreuses, la surdensification des quartiers en petits logements, la dégradation des qualités patrimoniales qui font l'attrait résidentiel de Bruxelles.

Par ailleurs, la subdivision d'un grand logement en plus petites entités requiert souvent des mesures lourdes de protection contre l'incendie.

Dès lors, les communes voient donc souvent d'un mauvais œil les demandes de permis qui visent à créer des salles de bains, cuisines, séjours ou chambres supplémentaires dans un immeuble existant.

Par comparaison, la réglementation flamande prévoit les règles suivantes :

Een klassiek geval van intergenerationeel wonen als bedoeld in deze resolutie is immers het geval van een bejaarde die alleen woont in een huis dat te groot geworden is en dat moeilijk en duur te onderhouden is. In een dergelijk geval zou de oudere ook een aanwezigheid en bijstand kunnen wensen, ware het slechts op bepaalde momenten, om zo autonoom en zo lang mogelijk in zijn woning te kunnen blijven, via samenwoning met een gezin of een alleenstaande, zij het een student.

Om die samenwoning mogelijk te maken, moet de bejaarde echter vaak aanpassingswerken uitvoeren: keuken, badkamer, inrichting van een zolder, afzonderlijke trap, verwarmingsinstallatie, enz.

Voor die werken kan een stedenbouwkundige vergunning vereist zijn, om verscheidene redenen, met name :

- de werken raken aan structurele elementen van het gebouw, bijvoorbeeld een opening in een muur of een binnentrap; en/of
- de werken wijzigen het aantal woningen.

Hoewel de GSV de woning heel ruim omschrijft als « geheel van lokalen bestemd voor bewoning, die samen een wooneenheid vormen », wordt ze ontworpen rond het model van een kerngezin met ouders/kinderen : een keuken, een woonplaats, een eerste kamer voor de ouders en kamers voor de kinderen, een parkeerplaats, enz. Pensionaten, studenten-kamers en rusthuizen behoren tot de categorie « collectieve huisvesting ».

Thans toont de overheid die de vergunning moet verstrekken, doorgaans de gemeenten, zich echter vaak zeer terughoudend ten aanzien van projecten die eengezinswoningen of grote woningen onderverdelen in kleinere eenheden. De vrees bestaat dat speculatie leidt tot de stijging van de waarde van vastgoed, de verdwijning van grote woningen ten koste van grote gezinnen, de overbevolking van de wijken met kleine woningen, de aftakeling van het hoogstaande patrimonium dat wonen in Brussel aantrekkelijk maakt.

Bovendien noopt de onderverdeling van een grote woning in kleinere eenheden vaak tot zware maatregelen inzake brandveiligheid.

De gemeenten hebben dan ook vaak geen goed oog in vergunningsaanvragen teneinde extra badkamers, keukens, woonkamers of kamers te creëren in een bestaand gebouw.

Ter vergelijking vermelden wij dat de Vlaamse regelgeving voorziet in volgende regels :

Si le logement en question est utilisé en tant que logement multifamilial, il faut au préalable obtenir un permis d'urbanisme pour que le logement puisse être divisé.

Si des travaux doivent être réalisés pour la réalisation d'une « zorgwoning », il faut le déclarer à la commune. L'achèvement des travaux doit en outre également être signalé.

La réalisation d'une « zorgwoning » dans un volume existant sans interventions structurelles ne nécessite pas de permis et ne doit pas être déclaré à la commune. La fonction de résidence familiale reste inchangée.

Une difficulté supplémentaire réside dans le fait que le Code bruxellois du Logement prévoit l'obligation, préalablement à la mise en location de certains logements, d'obtenir une attestation de conformité. Même si en soi l'attestation est souhaitable, l'obtention de celle-ci peut représenter des démarches administratives assez lourdes pour les personnes âgées désireuses de se lancer dans un projet de logement intergénérationnel, raison pour laquelle un soutien externe – par exemple par le biais d'une association – peut être souhaité par certains seniors pour éventuellement être épaulés et conseillés dans ces démarches.

Rappelons de plus que la prime à la rénovation n'est pas accordée au propriétaire bailleur, sauf s'il confie son bien à une agence immobilière sociale, ce qui a pour conséquence de décourager certains propriétaires qui ne possèdent pas les moyens financiers nécessaires à la mise aux normes des espaces vacants de leur habitation.

Enfin, de manière plus générale, le logement intergénérationnel est encore largement méconnu. En outre, lorsqu'il est connu, celui-ci peut soulever un certain nombre de craintes, c'est notamment le cas pour certaines personnes âgées qui hésitent à accueillir des étudiants chez eux dans le cadre d'un kot intergénérationnel, en raison de la peur de voir leur tranquillité troublée par un locataire peu respectueux.

D'où l'intérêt d'encourager la promotion de ce type de logement et de favoriser l'action de divers organismes « médiateurs » telles les associations précitées ou les AIS, qui, selon les cas, peuvent servir d'interface entre le locataire et le bailleur et/ou prévenir et gérer les différends qui pourraient survenir.

La présente résolution a pour objectif d'inciter le Gouvernement à remédier aux principaux obstacles légaux développés ci-dessus.

Pour ce faire, la présente résolution vise, outre des campagnes d'information et de promotion, l'adoption par le Gouvernement des mesures suivantes :

1) Il est proposé premièrement de mettre en place une labellisation au niveau régional. Ce label devrait renforcer

Als de betrokken woning gebruikt wordt als meergezinswoning, is een stedenbouwkundige vergunning vereist alvorens de woning kan worden onderverdeeld.

Als werken moeten worden uitgevoerd om een « zorgwoning » te verwezenlijken, moet dat worden aangegeven aan de gemeente. Bovendien moet ook de voltooiing van de werken worden gemeld.

Een « zorgwoning » verwezenlijken in een bestaand volume, zonder structurele ingrepen, vereist geen vergunning en hoeft niet te worden aangegeven aan de gemeente. De functie van gezinswoonplaats blijft ongewijzigd.

Een bijkomende moeilijkheid is dat de Brusselse Huisvestingscode voorziet in de verplichting om een conformiteitsattest te verkrijgen alvorens sommige woningen te huur te stellen. Hoewel het attest op zich wenselijk is, kunnen de administratieve stappen om het te verkrijgen redelijk zwaar zijn voor bejaarden die wensen te starten met een intergenerationeel woonproject. Daarom kan externe steun – bijvoorbeeld via een vereniging – wenselijk zijn voor sommige senioren die daarbij nood kunnen hebben aan steun en bijstand.

Bovendien herinneren wij eraan dat de renovatiepremie niet toegekend wordt aan eigenaars-verhuurders, tenzij ze hun goed toevertrouwen aan een sociaal vastgoedkantoor. Dat leidt tot het ontmoedigen van sommige eigenaars, die niet de nodige financiële middelen hebben om de lege ruimtes in hun woning aan te passen aan de normen.

Tot slot, en meer in het algemeen, is intergenerationeel wonen nog zeer onbekend. Waar dat niet zo is, kan het bovendien enige vrees wekken, met name voor sommige bejaarden die aarzelen om studenten te verwelkomen bij hen thuis in het kader van een intergenerationeel kot, omdat ze bang zijn dat hun rust verstoord wordt door een weinig respectvolle huurder.

Daarom is het belangrijk de bevordering van dit type huisvesting aan te moedigen, net als het werk van diverse « bemiddelende » instanties, zoals voornoemde verenigingen of de SVK's, die naar gelang van het geval, kunnen dienen als bemiddelaar tussen de huurder en de verhuurder en/of mogelijke geschillen kunnen beheren of voorkomen.

Deze resolutie heeft tot doel de Regering aan te sporen om de voornaamste hierboven uiteengezette wettelijke hinderpalen weg te werken.

Daartoe beoogt deze resolutie, naast informatie- en promotiecampagnes, de goedkeuring van de volgende maatregelen door de Regering :

1) Ten eerste wordt voorgesteld een label in te voeren op gewestelijk niveau, om de projecten zichtbaarder te maken

la visibilité des projets vis-à-vis du grand public et leur crédibilité vis-à-vis de l'autorité délivrant le permis d'urbanisme, permettant ainsi de faciliter l'obtention des permis nécessaires à leur réalisation.

La mise sur pied du label « logement intergénérationnel » implique au préalable que le Gouvernement :

- définit précisément le concept de logement intergénérationnel et, dans la mesure où le Gouvernement le jugerait utile pour mettre en œuvre ce label, qu'il définit également une typologie des logements entrant dans cette catégorie.

Il est proposé au Gouvernement d'en adopter la définition suivante : « *L'immeuble ou la partie d'immeuble conçu par un pouvoir public ou aménagé par un propriétaire privé pour l'habitation ou la résidence simultanée et délibérée, sous la forme soit d'une cohabitation, soit sans cohabitation, d'une part, d'un ou plusieurs jeunes ménages et d'autre part, d'une ou plusieurs personnes âgées, mus par un projet de mise en relation et d'entraide entre les générations.* ».

Cette définition assez large vise à englober les diverses formes d'habitat que recouvre la notion de logement intergénérationnel.

- définit les caractéristiques du label et les conditions requises pour pouvoir l'obtenir, les obligations auxquelles les propriétaires et/ou les locataires d'un logement labellisé doivent répondre durant toute la durée de vie du projet.

Outre les conditions issues de la définition du logement intergénérationnel telle que proposée supra (projet intergénérationnel, etc.), d'autres conditions peuvent éventuellement être prévues telles que le recours à une convention spécifique d'hébergement dans le cadre des kots, etc.

- évalue le coût financier ainsi que les budgets mobilisables pour mettre sur pied ce label.
- détermine l'organisme qui sera chargé de délivrer ce label et d'en assurer le suivi et l'évaluation.

2) Deuxièmement, le Gouvernement est invité à étendre la notion de logement sous-jacente au RRU afin à la fois de reconnaître explicitement et d'encadrer les formes de logements communautaires ou semi-communautaires que certains logements intergénérationnels peuvent adopter.

En effet, afin de permettre des aménagements plus souples et également plus facilement réversibles au gré du parcours de vie des personnes, tout en évitant les dérives

bij het grote publiek en geloofwaardiger bij de overheid die de stedenbouwkundige vergunning verstrekt, wat het verkrijgen van de nodige vergunningen voor de verwezenlijking ervan vergemakkelijkt.

De invoering van het label « intergenerationele woning » vereist dat de Regering vooraf :

- het begrip intergenerationele woning nauwkeurig omschrijft, en voor zover de Regering nuttig acht vernoemd label ten uitvoer te leggen, dat ze eveneens het type woningen omschrijft dat in die categorie valt.

Aan de Regering wordt voorgesteld de volgende definitie aan te nemen : « *Het gebouw of het deel van het gebouw dat ontworpen is door een overheid of ingericht is door een particuliere eigenaar, voor doelbewust gelijktijdige bewoning of verblijf, in de vorm van samenwonen of zonder samenwonen, van een of meerdere jonge gezinnen aan de ene kant en een of meerdere ouderen aan de andere kant, met een project om een band en wederzijdse hulp tot stand te brengen tussen de generaties.* ».

Deze redelijk ruime omschrijving heeft tot doel de verscheidene woonvormen op te nemen die het begrip intergenerationele woning omvat.

- de kenmerken van het label en de toekenningsvoorwaarden beschrijft, alsook de verplichtingen waaraan de eigenaars en/of de verhuurders van een woning met label moeten voldoen tijdens de gehele duur van het project.

Naast de voorwaarden die voortvloeien uit de hierboven voorgestelde omschrijving van de intergenerationele woning (intergenerationeel project, enz.), kunnen eventueel ook andere voorwaarden worden vooropgesteld, zoals het gebruik van een specifieke woonovereenkomst in het kader van de intergenerationele koten, enz.

- een raming maakt van de financiële kosten en de budgetten die kunnen worden aangewend om dit label in te voeren.
- bepaalt welke instantie belast wordt met de toekenning van dat label, alsook de follow-up en de evaluatie ervan.

2) Ten tweede, wordt de Regering verzocht het begrip woning, als bedoeld in de GSV, uit te breiden om de vormen van gemeenschappelijk of semigemeenschappelijk wonen die sommige intergenerationele woningen kunnen aannemen, uitdrukkelijk te erkennen en te omkaderen.

Teneinde soepelere aanpassingen mogelijk te maken, die ook makkelijker omkeerbaar zijn in de loop van een leven, en tegelijkertijd mogelijke misbruiken te voorkomen (vast-

potentielles (spéculation immobilière et marchands de sommeil), il nous paraît nécessaire d'instituer plus clairement la notion de logement communautaire ou semi-communautaire.

La clarification de cette notion sur le plan urbanistique enlèvera un frein réel à la cohabitation de plusieurs ménages au sein d'un même logement.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte, une fois cette notion instituée, pourrait être appliqué à ces logements labellisés.

Les sous-unités ne pourraient être revendues et le logement pourrait éventuellement retrouver ultérieurement son caractère unifamilial sans autre forme de procès.

Cette clarification nécessite une modification du titre II du RRU afin d'y définir ce qu'est le logement communautaire ou semi-communautaire et d'en définir les normes d'habitabilité minimales.

3) Troisièmement, le Gouvernement est invité, à travers la présente proposition de résolution, à entreprendre les démarches nécessaires en concertation avec le Gouvernement fédéral afin que ce dernier s'engage à ce que la participation à un projet de « logement intergénérationnel » n'influence pas le taux appliqué lors du calcul du revenu de remplacement des différents ménages cohabitant dans ces logements labellisés.

4) Quatrièmement, compte tenu de ce qui précède et plus spécifiquement des coûts importants engendrés par l'adaptation d'une habitation en vue d'initier un projet de logement intergénérationnel, il est proposé de modifier l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat afin de permettre au propriétaire engagé dans un projet de logement labellisé « logement intergénérationnel » de bénéficier d'une aide financière pour la rénovation, la transformation et la remise à niveau des parties de son bien qui seront mis en location au profit des autres participants au projet de logement intergénérationnel pour autant que les différents critères d'octroi du label soient respectés.

Les autres conditions d'octroi (revenus du demandeur, durée d'occupation, etc.) restent d'application. L'article 2 ainsi que l'exception prévue à l'article 22, § 2, alinéa 2 de l'arrêté devront donc être adaptés afin de permettre la mise en location partielle du bien dans le cadre strict des « logements intergénérationnels » et pour autant que le deman-

goedspeculatie en huissjesmelkers), lijkt het ons noodzakelijk het begrip gemeenschappelijk en semi-gemeenschappelijk wonen duidelijker te omschrijven.

De verheldering van dit begrip op stedenbouwkundig vlak zal een werkelijke belemmering voor het samenwonen van verscheidene gezinnen in eenzelfde woning uit de weg ruimen.

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of van de medewerking van een architect, zou kunnen toegepast worden op die woningen met een label, eenmaal dit begrip vastgesteld is.

De ondereenheden kunnen niet doorverkocht worden en de woning kan eventueel later opnieuw de vorm van een eengezinswoning aannemen zonder ander vorm van proces.

Deze verduidelijking vereist een wijziging van titel II van de GSV, om erin te omschrijven wat een gemeenschappelijke of semi-gemeenschappelijke woning is, alsook de minimale normen inzake bewoonbaarheid ervan te bepalen.

3) Ten derde, wordt de Regering verzocht via dit voorstel van resolutie de nodige stappen te ondernemen, in overleg met de federale Regering, opdat die laatste zich ertoe verbindt dat de deelname aan een « intergenerationeel woonproject » geen invloed heeft op de berekening van het vervangingsinkomen van de verschillende gezinnen die samenwonen in die woningen met een label.

4) Ten vierde, rekening houdend met wat voorafgaat, met name de aanzienlijke kosten die voortvloeien uit de aanpassing van een woning voor een intergenerationeel woonproject, wordt voorgesteld het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 oktober 2007 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu te wijzigen, teneinde de eigenaar die meewerkt aan een woonproject met het label « intergenerationele woning » de mogelijkheid te bieden financiële hulp te genieten voor de renovatie, de transformatie en het op peil brengen van de delen van zijn goed die te huur zullen worden gesteld ten voordele van de andere deelnemers aan het intergenerationeel woonproject, op voorwaarde dat de verschillende criteria voor de toekenning van het label vervuld zijn.

De andere toekenningsvoorwaarden (inkomsten van de aanvrager, duur van de bewoning, enz.), blijven van toepassing. Artikel 2, alsook de uitzondering waarin artikel 22, § 2, tweede lid van het besluit voorziet, moeten dus worden aangepast om het gedeeltelijk te huur stellen van het goed mogelijk te maken in het strikte kader van « intergeneratio-

deur occupe une partie du logement durant toute la durée du projet.

5) Cinquièmement, le Gouvernement est invité à créer les conditions favorables en vue de permettre au milieu associatif ainsi qu'aux agences immobilières sociales de participer à la mise en œuvre de projets de logements intergénérationnels.

Concernant le milieu associatif, il ressort des expériences menées sur le terrain que l'intervention d'associations constitue un atout de taille pour la réussite de projets de logements intergénérationnels. En effet, outre la promotion que les associations en font, celles-ci se chargent de faire émerger et se rencontrer l'offre et la demande, elles peuvent également s'occuper de certaines tâches administratives telles la gestion des baux, etc. Par ailleurs, elles se révèlent souvent essentielles pour prévenir et gérer les conflits entre cohabitants. Elles peuvent en outre dans certains cas assurer un suivi social de l'un ou l'autre habitant.

Afin de promouvoir et de renforcer l'action de ces associations, il est primordial de leur apporter une reconnaissance et un subventionnement, éventuellement dans le cadre des AIPL.

Dans cette optique, il est demandé au Gouvernement d'étudier, notamment du point de vue de l'impact budgétaire, la possibilité de créer un cadre permettant de reconnaître et subventionner de façon pérenne les associations à l'œuvre sur le terrain.

Concernant les agences immobilières sociales, elles ont un rôle à jouer dans le développement du logement intergénérationnel notamment en tant qu'intermédiaires. Elles peuvent également intervenir lors de la rénovation des logements qu'elles gèrent et mettent en location. Dans l'hypothèse où un suivi social de l'un des habitants s'avérerait nécessaire, les agences immobilières sociales, dans le cadre de leur action, réorienteraient ce dernier vers les services sociaux communaux.

Néanmoins, le recours aux AIS n'est pas sans poser problème. En effet, les subsides régionaux accordés aux AIS sont destinés à couvrir les travaux de rafraîchissement résultant d'une usure locative, ils ne sont en aucun cas destinés à mettre le bien aux normes avant la mise en location, tous coûts en théorie pris en charge au préalable par le propriétaire. Même si, dans certains cas, une prime à la rénovation peut être obtenue, celle-ci n'est pas toujours suffisante au regard des travaux de réfection indispensables notamment lorsqu'il s'agit de transformer une unifamiliale – partiellement – désaffectée en bâtiment dédié à l'intergénérationnel.

Il est dès lors proposé au Gouvernement, au travers de la présente résolution, d'encourager les AIS à participer ou à initier la mise en œuvre de projets de logements et d'ainsi

nele woningen », voor zover de aanvrager een deel van de woning bewoont tijdens de hele duur van het project.

5) Ten vijfde, wordt de Regering verzocht gunstige voorwaarden te scheppen om de verenigingswereld en de sociale verhuurkantoren de mogelijkheid te bieden deel te nemen aan de uitvoering van intergenerationele woonprojecten.

Wat de verenigingswereld betreft, blijkt uit experimenten op het terrein dat het optreden van verenigingen een groot voordeel vormt voor het welslagen van intergenerationele woonprojecten. Zij doen immers niet alleen aan promotie, maar zorgen ervoor dat de vraag ontstaat en dat het aanbod erop wordt afgestemd en kunnen zich ook bezighouden met sommige administratieve taken, zoals het beheer van de huurcontracten, enz. Zij kunnen van essentieel belang zijn om conflicten tussen de bewoners te voorkomen en te beheeren. Bovendien kunnen zij in sommige gevallen zorgen voor sociale begeleiding van een of andere bewoner.

Om het werk van die verenigingen te promoten en te versterken, is het uiterst belangrijk hen erkenning en een subsidie te geven, eventueel in het kader van de VIH's.

Vanuit dit standpunt wordt aan de Regering gevraagd de mogelijkheid te onderzoeken om een kader te scheppen om te voorzien in de erkenning en de duurzame subsidiëring van de verenigingen die op het terrein werken.

Met betrekking tot de sociale verhuurkantoren hebben zij een rol bij de ontwikkeling van intergenerationeel wonen, met name als tussenpersonen. Zij kunnen ook optreden bij de renovatie van de woningen die zij beheren en te huur stellen. Ingeval sociale begeleiding van een van de bewoners nodig blijkt, zouden de sociale verhuurkantoren in het kader van hun werk die laatste doorverwijzen naar de sociale diensten van de gemeenten.

Een beroep doen op de SVK's is echter niet probleemloos. De aan de SVK's toegekende gewestelijke subsidies zijn immers bestemd voor opknapwerken die voortvloeien uit huursleut, en zijn in geen geval bestemd om het goed in overeenstemming te brengen met de normen alvorens het te huur te stellen, kosten die allemaal in theorie vooraf betaald worden door de eigenaar. Hoewel in sommige gevallen een renovatiepremie verkregen kan worden, is die niet altijd voldoende voor de werken die absoluut noodzakelijk zijn om een eengezinswoning die – gedeeltelijk – in onbruik is om te vormen tot een gebouw voor intergenerationeel wonen.

Bijgevolg wordt via deze resolutie voorgesteld aan de Regering de SVK's aan te moedigen om deel te nemen aan of te starten met intergenerationele woonprojecten, zodat zij

leur permettre de jouer le rôle de facilitateur dans la réalisation de tels projets et le rôle d'intermédiaire entre les divers cohabitants.

Le Gouvernement est également invité à étudier – notamment du point de vue de l'impact budgétaire – la possibilité de créer un subside spécifique aux AIS soutenant un projet de logement intergénérationnel, afin que celles-ci puissent engager les travaux nécessaires à la transformation d'immeubles dédiés à l'unifamilial et partiellement désaffectés, pour en faire des bâtiments consacrés à l'intergénérationnel.

A l'issue de ces études, le Gouvernement prendra position quant à l'avenir de ces mesures.

Céline FREMAULT (F)
Bianca DEBAETS (N)
Dominique BRAECKMAN (F)
Elke VAN DEN BRANDT (N)
Carla DEJONGHE (N)
Michèle CARTHE (F)

de rol van facilitator kunnen spelen bij de verwezenlijking van dergelijke projecten, en de rol van bemiddelaar tussen de verschillende samenwonende personen.

Aan de Regering wordt eveneens gevraagd de mogelijkheid te onderzoeken om – met name op het vlak van de budgettaire impact – een specifieke subsidie in te stellen voor de SVK's ter ondersteuning van een intergenerationeel woonproject, zodat zij van start kunnen gaan met de nodige werken voor de transformatie van eengezinswoningen die gedeeltelijk in onbruik zijn om er intergenerationele woningen van te maken.

Na afloop van deze onderzoeken zal de Regering een standpunt innemen over de toekomst van die maatregelen.

PROPOSITION DE RESOLUTION**visant à développer le
« logement intergénérationnel »
en Région bruxelloise**

Le Parlement bruxellois,

Vu l'article 23 de la Constitution;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

Vu l'accord de gouvernement 2009-2014, qui prévoit que « *seront développés les projets d'habitats semi-collectifs et intergénérationnels (du type maisons-kangourous)* »;

Considérant le vieillissement de la population et le boom démographique en cours;

Considérant le besoin des personnes âgées de ne pas être isolées ainsi que la volonté d'un certain nombre de seniors de pouvoir continuer à vivre dans leur domicile le plus longtemps possible;

Considérant que le maintien des personnes âgées au sein de logements intergénérationnels présente un coût moindre tant pour les personnes elles-mêmes que pour la collectivité, par rapport à l'hébergement en maisons de repos;

Considérant le manque de logements à prix accessibles aux jeunes ménages et l'exode de ces jeunes ménages hors de Bruxelles;

Considérant le nombre important d'étudiants;

Considérant le nombre important de logements vides ou sous-occupés en Région bruxelloise;

Considérant les résultats particulièrement encourageants des expériences menées sur le terrain;

Considérant l'offre et la demande existantes;

Recommande au Gouvernement bruxellois :

1. D'adopter toutes les mesures nécessaires au développement du logement intergénérationnel à Bruxelles, notamment en :

1.1. adoptant un label « logement intergénérationnel »;

1.2. adaptant le règlement régional d'urbanisme (RRU) afin d'y inscrire la notion de logement communautaire ou semi-communautaire (couvrant entre autres

VOORSTEL VAN RESOLUTIE**teneinde « intergenerationeel wonen »
te ontwikkelen
in het Brussels Gewest**

Het Brussels Parlement,

Gelet op artikel 23 van de Grondwet;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

Gelet op het regeerakkoord 2009-2014, waarin bepaald is dat « ... *het aanbod van woningen moet worden ontwikkeld ... via de steun aan semi-gemeenschappelijke en intergenerationele woonruimtes (kangoeroe-wonen)* »;

Overwegende dat de bevolking veroudert en er een demografische boom aan de gang is;

Gelet op de nood van de bejaarden om niet geïsoleerd te worden en de wens van een aantal senioren om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen;

Overwegende dat bejaarden in intergenerationele woningen laten blijven minder kost voor de personen zelf en voor de gemeenschap, in vergelijking met huisvesting in rusthuizen;

Overwegende dat er gebrek is aan woningen die betaalbaar zijn voor jonge gezinnen en dat die jonge gezinnen wegtrekken uit Brussel;

Gelet op het aanzienlijk aantal studenten;

Gelet op het groot aantal leegstaande of onderbezette woningen in het Brussels Gewest;

Gelet op de bijzonder aanmoedigende resultaten van de experimenten op het terrein;

Gelet op het aanbod en de vraag;

Beveelt de Brusselse Regering aan :

1. Alle nodige maatregelen te nemen om intergenerationeel wonen te ontwikkelen in Brussel, met name door :

1.1. een label « intergenerationele woning » aan te nemen;

1.2. de GSV aan te passen door het begrip gemeenschappelijke of semi-gemeenschappelijke woning erin op te nemen (omvat onder andere intergenerationele

les logements intergénérationnels, les logements intégrant des chambres d'étudiant, les unités de logement partageant des espaces communautaires, etc.) et d'en définir les normes d'habitabilité minimales;

- 1.3. entreprenant les démarches nécessaires auprès des niveaux de pouvoir compétents afin que la participation à un projet de logement intergénérationnel n'induisse pas une modification du statut d'isolé vers celui de cohabitant dans le cadre de l'attribution des revenus de remplacement;
- 1.4. créant, dans le cadre de ses possibilités budgétaires, une aide financière spécifique pour la rénovation, la transformation et la remise à niveau de logements labellisés « logements intergénérationnels », via l'adaptation du système de primes à la rénovation pour le rendre accessible au propriétaire engagé dans un projet de ce type y compris pour la rénovation, la transformation et la remise à niveau des parties du bien qui seront mises en location au profit des autres participants au projet. Les conditions d'octroi de cette aide devront s'inspirer de celles imposées pour les primes à la rénovation pour les logements mis en location via des agences immobilières sociales (AIS);
- 1.5. réalisant une étude sur la faisabilité des mesures suivantes :
 - 1) la création d'un cadre permettant de reconnaître et subventionner de façon pérenne les associations à l'œuvre sur le terrain;
 - 2) la création d'un subside spécifique aux AIS soutenant des projets de logement intergénérationnel afin qu'elles puissent engager les travaux nécessaires à la transformation d'immeubles dédiés à l'unifamilial et partiellement désaffectés en immeubles intergénérationnels;
2. D'entreprendre des campagnes d'information en vue de promouvoir la mise en œuvre de projets de logements intergénérationnels. Cette campagne de promotion doit également être faite auprès des AIS;
3. De procéder dans les 2 ans de leur entrée en vigueur, à l'évaluation des mesures adoptées suite à la présente résolution.

Céline FREMAULT (F)
 Bianca DEBAETS (N)
 Dominique BRAECKMAN (F)
 Elke VAN DEN BRANDT (N)
 Carla DEJONGHE (N)
 Michèle CARTHE (F)

woningen, woningen met studentenkamers, wooneenheden met gemeenschappelijke ruimtes, enz.), en er minimale normen inzake woonbaarheid voor te bepalen;

- 1.3. de nodige stappen te ondernemen bij de bevoegde gezagsniveaus opdat deelname aan een intergenerationeel woonproject niet zou leiden tot een wijziging van de status van alleenstaande tot die van samenwonende in het kader van de toekenning van vervangingsinkomens;
- 1.4. in het kader van zijn budgettaire mogelijkheden, een specifieke financiële bijstand te creëren voor de renovatie, de transformatie en het op peil brengen van woningen met het label « intergenerationele woningen », via de aanpassing van het premiesysteem voor renovatie, transformatie en op peil brengen van de delen van het goed die te huur worden gesteld voor de andere deelnemers aan het project. De voorwaarden voor de toekenning van renovatiepremie voor woningen die de huur gesteld worden via de SVK's moeten als voorbeeld dienen voor het toekennen van deze hulp;
- 1.5. een onderzoek uitvoeren over de haalbaarheid van de volgende maatregelen :
 - 1) het instellen van een kader dat de mogelijkheid biedt de verenigingen die op het terrein werken te erkennen en te subsidiëren;
 - 2) de invoering van een specifieke subsidie voor de SVK's ter ondersteuning van intergenerationele woonprojecten, zodat zij kunnen starten met de nodige werken om eengezinswoningen die gedeeltelijk in onbruik zijn te transformeren in intergenerationele woningen;
2. Informatiecampagnes te voeren om de uitvoering van intergenerationele woonprojecten te bevorderen. Deze promotiecampagne moet eveneens plaatsvinden bij de SVK's;
3. Over te gaan tot de evaluatie van de naar aanleiding van deze resolutie genomen maatregelen, binnen 2 jaar na de inwerkingtreding ervan.

