

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2010-2011

23 MAI 2011

PROPOSITION DE RÉOLUTION

**relative à la prise de mesures visant à soutenir
et labelliser l'habitat groupé**

(déposée par Mme Elke VAN den BRANDT (N),
M. Alain MARON (F), Mmes Céline
FREMAULT (F), Bianca DEBAETS (N),
M. Mohamed DAÏF (F) et Mme Carla DEJONGHE
(N))

Développements

Culture de l'habitat au XXI^e siècle

Notre société est en constante évolution, et cela se traduit aussi dans les formes de cohabitation. À côté de la famille traditionnelle, d'autres formes de cohabitation ont gagné en importance, mais notre marché immobilier ne s'y est pas encore adapté. Le nombre d'isolés, avec ou sans enfants, a augmenté. Aujourd'hui, un grand nombre de personnes âgées choisissent de conserver leur autonomie en restant le plus longtemps possible chez elles, mais les services à domicile ne peuvent pas toujours offrir l'aide ou les contacts dont elles ont besoin. En termes de logement, les besoins sont devenus flexibles : une même famille a besoin de plus ou moins d'espace selon la phase de vie qu'elle traverse. Les raisons d'opter pour l'habitat groupé peuvent être très diverses : son prix est abordable, il permet de lutter contre la solitude et de conserver son autonomie plus longtemps. Vu le contexte financier, les nouvelles compositions de ménage et une autre façon d'envisager la vieillesse, les besoins en matière de logement sont variables.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2010-2011

23 MEI 2011

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**betreffende het nemen van maatregelen om
cohousing te ondersteunen en te labeliseren**

(ingediend door mevrouw Elke VAN den
BRANDT (N), de heer Alain MARON (F), mevrouw
Céline FREMAULT (F), mevrouw Bianca
DEBAETS (N), de heer Mohamed DAÏF (F), en
mevrouw Carla DEJONGHE (N))

Toelichting

Wooncultuur in de 21ste eeuw

Onze samenleving is continu in verandering, ook wat betreft samenlevingsvormen. Naast het traditionele gezin hebben andere samenlevingsvormen aan belang gewonnen, maar onze woningmarkt is er nog niet op afgestemd. Het aantal alleenstaanden, met of zonder kinderen, is gestegen. Heel wat oudere mensen kiezen er vandaag voor zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen, maar hebben soms net iets meer ondersteuning of contact nodig dan wat de thuisdiensten kunnen bieden. De woonbehoeftes zijn flexibel geworden. Eenzelfde gezin heeft meer of minder ruimte nodig naargelang de levensfase waarin het zich bevindt. De redenen om te kiezen voor samenhuizen kunnen erg divers zijn: omwille van de betaalbaarheid, om eenzaamheid tegen te gaan, om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. De financiële context, andere gezinssamenstellingen en een andere manier van ouder worden resulteren in veranderende woonbehoeften.

Aujourd'hui, les jeunes ménages ou les isolés qui souhaitent acheter une maison ou un appartement à Bruxelles sont confrontés à une mission quasi impossible. Or, le maintien d'une classe moyenne en ville est indispensable à la viabilité de Bruxelles. La métropole attire un très grand nombre de jeunes au potentiel énorme en termes de talent, d'idées et de capacité de travail, mais aux moyens financiers limités. Tout l'art consiste à ancrer ce groupe au moment où il dispose de plus de moyens et commence à penser à l'achat d'un logement. Si nous voulons que les trentenaires avec enfants restent en ville, il nous faut, d'une part, investir dans un cadre de vie attrayant et, d'autre part, veiller à ce que le logement reste à un prix abordable.

L'habitat groupé suppose toujours une forme plus ou moins grande de participation de la part des cohabitants. En effet, sans renoncer à leur intimité, ils optent pour un projet partiellement collectif. Prévoir davantage d'espace commun permet non seulement de comprimer les coûts du logement pour les différents ménages, mais aussi d'alléger la pression sur l'espace public et l'environnement. L'ensemble de la société y gagne donc également.

Projets d'habitat groupé

Le cohabitat, ou habitat groupé, est une forme d'habitat collectif où les différents habitants ont leur propre logement privé et conservent donc leur intimité, mais où il y a également des espaces communs dont ils peuvent faire usage ou qui peuvent être utilisés pour des activités communes.

Il est difficile de rassembler l'habitat groupé sous un dénominateur commun : les projets peuvent en effet varier selon leur taille, leur localisation, leurs priorités et leur degré de participation. Il y a, par exemple, l'habitat groupé de type covoisinage, qui se compose de logements privés autonomes avec un minimum d'espace commun (jardin, buanderie, éventuellement atelier), ou l'habitat groupé de type communautaire, qui s'organise davantage autour de diverses pièces privées dans une grande habitation. Les projets d'habitat groupé possèdent toutefois trois caractéristiques communes :

- un processus participatif : les habitants participent activement au projet. Les décisions importantes sont prises par tous les habitants réunis en assemblée. Les tâches et responsabilités sont réparties entre tous ;
- une communauté intentionnelle : les habitants optent délibérément pour une mise en commun partielle. Cela se traduit dans la construction et l'organisation du site. Par exemple, des espaces de jeux pour enfants occupent une place centrale ;

Jonge gezinnen of alleenstaanden die vandaag een huis of appartement willen kopen in Brussel, staan voor een haast onmogelijke opgave. Nochtans is het behoud van een middenklasse essentieel voor de leefbaarheid van Brussel. De grootstad trekt heel wat jongeren aan met een enorm potentieel aan talent, ideeën en werkkraft, maar weinig financiële middelen. De kunst is deze groep te behouden op het moment dat ze meer middelen hebben en beginnen denken aan de aankoop van een woning. Willen we dertigers met kinderen in de stad houden, dan moeten we enerzijds investeren in een aantrekkelijke woonomgeving en anderzijds ervoor zorgen dat wonen betaalbaar blijft.

Bij samenhuizen is er steeds sprake van betrokkenheid tussen de bewoners, in min of meerdere mate. Zonder de privacy op te geven, kiezen bewoners voor een stuk gezamenlijk project. Door meer gedeelde ruimte te voorzien, kunnen niet alleen de woonkosten voor de individuele gezinnen gedrukt worden, ook de druk op de openbare ruimte en het leefmilieu wordt er kleiner door. Ook de maatschappij als geheel wint dus in dit verhaal.

Projecten van gemeenschappelijk wonen

Cohousing of samenhuizen is een vorm van gemeenschappelijk wonen waar verschillende mensen een eigen privéwoning hebben en dus hun privacy behouden. Tegelijkertijd zijn er ook gemeenschappelijke ruimtes waar bewoners gebruik van kunnen maken of dingen samen doen.

Cohousing is niet zomaar onder één noemer te vatten. De projecten kunnen variëren in grootte, locatie, prioriteiten en graad van betrokkenheid. Bij centraal wonen bvb gaat het om autonome privéwoningen met een minimum aan gemeenschappelijke ruimte (tuin, wasplaats eventueel werkatelier), terwijl het bij een woongroep meer om privékamers in een grote woonst gaat. Toch hebben samenhuiscprojecten drie gemeenschappelijke kenmerken:

- participatief proces: bewoners participeren actief aan het project. De belangrijke beslissingen worden genomen in een gemeenschappelijke vergadering van alle bewoners. Taken en verantwoordelijkheden worden verdeeld onder alle bewoners
- een intentionele gemeenschap: de bewoners kiezen bewust voor een stuk gemeenschappelijkheid. Dat uit zich in de constructie en de organisatie van de site. Plaatsen waar kinderen kunnen spelen worden bijvoorbeeld centraal gepland;

- des équipements collectifs : chaque projet possède un espace commun - une aire de jeux pour les enfants, un espace de rencontres ou de repas en commun, un atelier ou une buanderie partagés, des vélos ou des voitures collectifs, etc.

Ces caractéristiques se cumulent, mais aucune d'entre elles ne se retrouve exclusivement dans les projets d'habitat groupé. Les habitants d'immeubles à appartements doivent également régler entre eux l'usage et l'entretien des parties communes. Ce qui rend l'habitat groupé unique, c'est la combinaison de ces trois caractéristiques. Les projets peuvent varier considérablement, par exemple en ce qui concerne la forme de la participation, qui peut être minime (jardin commun ou local de réunion) mais aussi plus étendue : ainsi, les habitants peuvent organiser ensemble la garde des enfants, il peut s'agir d'une convention en matière d'habitat intergénérationnel, ou les projets peuvent s'intégrer dans le quartier ou le voisinage en mettant également les espaces collectifs à disposition pour des activités de quartier.

Au Danemark, où l'idée de l'habitat groupé a vu le jour dans les années 1960 et où il peut compter sur le soutien des pouvoirs publics depuis les années 1980, l'évolution du concept montre que le phénomène a le vent en poupe. Le nombre de projets a non seulement fortement augmenté, mais le degré de collectivité augmente aussi : le rapport entre parties privées et parties communes a nettement évolué en faveur de ces dernières.

L'habitat groupé allie donc vie privée et individualité à davantage d'espace partagé et de collectivité. Les avantages sont multiples :

- les différents types d'habitat groupé créent un espace de rencontre et renforcent l'implication interpersonnelle. Les nouvelles formes d'habitat peuvent stimuler le processus de cohabitation, renforcer la solidarité entre les générations et les groupes de population, permettre aux personnes âgées de conserver leur autonomie en restant plus longtemps chez elles ;
- l'habitat groupé permet de comprimer une série de coûts. Densifier l'espace de vie et partager certains équipements rend le logement plus abordable ;
- les habitats groupés sont écologiques. À elle seule déjà, la réduction de l'espace utilisé diminue l'empreinte écologique. Mais les projets offrent aussi souvent la possibilité de recourir à l'énergie renouvelable ou à la construction passive.

- gemeenschappelijke voorzieningen: elk project heeft een gemeenschappelijke ruimte: speelruimte voor de kinderen, ruimte voor ontmoeting of een gezamenlijke maaltijd, een gezamenlijke werkplaats of washok, gemeenschappelijke fietsen of wagen enzovoort.

Deze kenmerken zijn cumulatief. Geen van deze kenmerken is uitsluitend bij cohousing projecten terug te vinden. Ook bewoners van appartementsgebouwen moeten het gebruik en het onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes onder elkaar regelen. Het unieke karakter van samenhuizen schuilt in de combinatie van die drie kenmerken. Projecten kunnen sterk variëren, bvb wat de vorm van betrokkenheid betreft. Die kan minimaal zijn, bvb een gemeenschappelijke tuin of vergaderlokaal, maar kan ook breder worden ingevuld. Zo kunnen bewoners samen kinderoppas organiseren, kan er sprake zijn van een overeenkomst in het kader van intergenerationeel wonen of kunnen projecten zich inschakelen in de buurt of wijk, door de gemeenschappelijke ruimte ook ter beschikking te stellen voor wijkactiviteiten.

De evolutie in Denemarken, waar het idee van cohousing in de jaren zestig ontstond en vanaf de jaren tachtig op steun van de overheid kan rekenen, toont alvast aan dat het concept in de lift zit. Niet alleen is het aantal projecten serieus gestegen, ook de graad van gemeenschappelijkheid stijgt. De verhouding tussen private/gemeenschappelijke delen verschoof sterk in de richting van de gemeenschappelijke delen.

Samenhuizen koppelt dus privacy en individualiteit aan meer gedeelde ruimte en collectiviteit. Dit geeft een aantal voordelen:

- Vormen van gemeenschappelijk wonen creëren ruimte voor ontmoeting en vergroten de betrokkenheid tussen mensen. Nieuwe woonvormen kunnen het samenlevingsproces activeren, meer solidariteit tussen generaties en bevolkingsgroepen tot stand brengen, ervoor zorgen dat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen;
- Door gemeenschappelijk te wonen worden een aantal kosten gedrukt. Compacter leven en het delen van een aantal voorzieningen vergroot de betaalbaarheid van wonen;
- Gemeenschappelijke woonvormen zijn ecologisch. Enkel al het gebruik van minder ruimte maakt de ecologische voetafdruk kleiner. Maar de projecten bieden vaak ook perspectieven om te werken met hernieuwbare energie of passiefbouw.

Projets à Bruxelles

On compte actuellement à Bruxelles plusieurs projets d'habitat groupé, nés plus ou moins spontanément de la volonté d'individus, d'un groupe de personnes partageant les mêmes idées ou d'associations.

CôtéKanal (2000) et Nimifi (2004), tous deux implantés à Bruxelles-ville dans un site industriel transformé, sont les exemples les plus connus d'habitat groupé pour un public diversifié. Forest verra bientôt démarrer la construction de Brutopia, un projet de 29 appartements écologiques à un prix abordable, autour d'un jardin commun. Le projet L'Espoir, inauguré au cours de l'été 2010, a vu le jour grâce à la persévérance d'un groupe d'épargne solidaire, soutenu par diverses asbl. Le projet se caractérise par un haut degré de participation lors de la construction, mais par un faible niveau de collectivité lors de l'occupation des logements. La Poudrière est sans conteste la communauté de vie la plus connue, avec une forme poussée d'habitat communautaire. Bruxelles compte aussi plusieurs exemples en matière d'habitat pour personnes âgées ou d'habitat intergénérationnel. Dar El Amal (Centre régional d'intégration Foyer) et Un toit deux âges sont des exemples d'habitat intergénérationnel ou kangourou. À chaque fois, une personne âgée et une famille ou une personne âgée et un étudiant vivent sous un même toit et conviennent d'un nombre limité de tâches. Abbeyfield est, quant à lui, un projet d'habitat collectif pour seniors. Enfin, pour conclure, un bel exemple, celui du projet Biloba, en cours d'élaboration par la société coopérative à finalité sociale Emma, qui vise essentiellement l'habitat groupé de personnes âgées d'origine étrangère issues du quartier schaarbeekois Brabant et qui se caractérise par une grande ouverture sur le quartier même.

Surmonter les obstacles, saisir les opportunités

L'habitat groupé a le vent en poupe. Cela n'a rien d'étonnant, car cette forme d'habitat apporte une réponse partielle à des défis actuels. Il faut toutefois énormément de persévérance pour mener à bien un projet. En fin de compte, seule une initiative sur dix aboutit. Les initiateurs se heurtent aux limites de notre législation et de nos règlements, qui se fondent intégralement sur la maison unifamiliale classique. Le règlement régional d'urbanisme (RRU) a été établi en fonction de la maison unifamiliale classique. Les communes redoutent – avec raison du reste – la division des maisons unifamiliales, les prêts ne sont pas adaptés à ce type de projets, les cohabitants ont parfois des difficultés à prouver qu'ils constituent des ménages distincts... L'instauration du concept d'habitat groupé, associé à un label, pourrait réduire le nombre d'obstacles sans incidences financières notables pour les autorités. Sur le plan de l'urbanisme par exemple, l'introduction de la notion d'habitat groupé dans le RRU permettrait la transformation de maisons unifamiliales en habitats groupés, et inversement, sans travaux conséquents et sans permis. L'habitat groupé peut également apporter une plus-value lors de la transformation de bureaux inoccupés en logements.

Projecten in Brussel

Er zijn vandaag in Brussel een aantal gekende projecten van cohousing die min of meer spontaan gegroeid zijn vanuit individuen, een groep gelijkgezinden of verenigingen.

De bekendste voorbeelden van centraal wonen met een divers publiek zijn CôtéKanal (2000) en Nimifi (2004), beide in een omgebouwd industrieel pand in Brussel-Stad. Binnenkort start de bouw van Brutopia, een project van 29 betaalbare en ecologische appartementen rond een gemeenschappelijke tuin in Vorst. Het project L'Espoir dat in de zomer van 2010 ingehuldigd werd, is tot stand gekomen dankzij het doorzettingsvermogen van een solidaire spaargroep, ondersteund door vzw's. Het project wordt gekenmerkt door een hoge graad van participatie bij de bouw, maar een lage graad van gemeenschappelijkheid bij het wonen zelf. De bekendste leefgemeenschap, met een verregaande vorm van gezamenlijk wonen is ongetwijfeld La Poudrière. Ook wat betreft wonen voor senioren of intergenerationeel wonen telt Brussel een aantal voorbeelden. Dar El Amal (Regionaal Integratiecentrum Foyer) en Un toit deux âges zijn voorbeelden van duo- of kangoerowonen, waarbij telkens een senior en een gezin of een senior en een student onder één dak leven en afspraken maken over een beperkt aantal taken. Abbeyfield is dan weer een woongroep voor senioren. Een mooi voorbeeld tot slot is het project Biloba dat op dit ogenblik wordt uitgebouwd door de coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk EMMA en waarbij vooral gemikt wordt op centraal wonen voor senioren van allochtone origine uit de Schaarbeekse Brabantwijk, met veel openheid naar de wijk zelf.

Hindernissen wegwerken, mogelijkheden aangrijpen

Gemeenschappelijk wonen zit in de lift. Niet verwonderlijk, aangezien blijkt dat deze woonformule enigszins een antwoord biedt op hedendaagse uitdagingen. Toch moet je al over zeer veel doorzettingsvermogen beschikken om een project tot een goed einde te brengen. Slechts één op tien initiatieven raakt uiteindelijk gerealiseerd. Initiatiefnemers botsen op de grenzen van onze wet- en regelgeving, die helemaal gestoeld is op de klassieke eengezinswoning. De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is opgesteld op maat van de klassieke eengezinswoning, gemeenten zijn -overigens terecht- bang voor de opdeling van eensgezinswoningen, leningen zijn niet afgesteld op dit soort projecten, cohousers hebben het soms moeilijk om te bewijzen dat ze afzonderlijke huishoudens vormen De invoering van het begrip cohousing, gepaard met een label, zou het aantal hindernissen kunnen verminderen, zonder noemenswaardige financiële gevolgen voor de overheid. Op het vlak van stedenbouw bijvoorbeeld zou de invoering van het begrip cohousing in de GSV ervoor kunnen zorgen dat eensgezinswoningen zonder ingrijpende verbouwingen en zonder vergunning omgevormd kunnen worden tot cohousing en omgekeerd. Ook voor de omvorming van leegstaande kantoren tot huisvesting kan cohousing een meerwaarde betekenen.

L'élaboration d'un label implique que le Gouvernement établisse au préalable une définition précise de la notion d'habitat groupé sur la base des trois caractéristiques énoncées dans la présente résolution, qu'il définisse les conditions et les obligations auxquelles tant les propriétaires que les locataires doivent satisfaire pendant la durée du projet afin de pouvoir obtenir le label, qu'il détermine le coût et les moyens à mobiliser et, enfin, qu'il désigne l'organisme chargé d'octroyer, de suivre et d'évaluer le label.

L'accord de Gouvernement prévoit clairement de laisser place à des formes d'habitat contemporaines. Par la présente proposition, les auteurs souhaitent favoriser les initiatives d'habitat groupé.

Het uitwerken van een label veronderstelt dat de regering voorafgaandelijk een precieze definitie uitwerkt van het concept cohousing gebaseerd op de drie kenmerken in deze resolutie, de voorwaarden en verplichtingen definieert waaraan zowel eigenaars als huurders voor de duur van het project moeten voldoen om het label te kunnen krijgen, zicht krijgt op het kostenplaatje en de te mobiliseren middelen en, tot slot, vastlegt welk organisme het label zal toekennen, opvolgen en evalueren.

Het regeerakkoord voorziet duidelijk een plek voor hedendaagse woonformules. Met dit voorstel willen wij initiatieven voor cohousing faciliteren.

Elke VAN den BRANDT (N)
Alain MARON (F)
Céline FREMAULT (F)
Bianca DEBAETS (N)
Mohamed DAÏF (F)
Carla DEJONGHE (N)

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

relative à la prise de mesures visant à soutenir et labelliser l'habitat groupé

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Considérant

- l'article 23 de la Constitution;
- l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;
- les dispositions du Règlement régional d'urbanisme ;
- l'accord de Gouvernement 2009-2014, qui envisage de « soutenir de nouvelles formes d'habitat » et dispose que : « Parmi les nouvelles formes d'habitat, les logements communautaires et intergénérationnels seront développés en collaboration avec le monde associatif. Les formules de coopératives, de mutualisation de l'acquisition ainsi que de copropriété seront encouragées. » ;
- les défis devant lesquels nous place l'explosion démographique ;
- la volonté du Gouvernement de maintenir le logement à un prix abordable pour les jeunes ménages et les revenus moyens ;
- les avantages de l'habitat groupé, tant sur le plan de l'utilisation de l'espace et de l'habitat écologique que sur le plan social et financier ;
- les nombreux obstacles auxquels sont confrontés les personnes intéressées ou les initiateurs ;
- les logements, immeubles de bureaux ou parties de logements inoccupés en Région bruxelloise ;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- de développer un label pour l'habitat groupé ;
- de modifier le Règlement régional d'urbanisme afin d'y intégrer la notion d'habitat groupé et d'en définir les normes minimales d'habitabilité ;

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

betreffende het nemen van maatregelen om cohousing te ondersteunen en te labeliseren

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Overwegende

- Artikel 23 van de Grondwet;
- De ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse huisvestingscode;
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen;
- De bepalingen in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;
- Het Regeerakkoord 2009-2014 dat spreekt over “steun aan nieuwe woonformules” en stelt: “wat de nieuwe woonformules betreft, zullen onder andere gemeenschaps- en intergenerationele woningen worden ontwikkeld in samenwerking met de verenigingssector: de formules van coöperatieven, gezamenlijke aankoop en co-eigendom zullen worden aangemoedigd.” ;
- De uitdagingen waarvoor de demografische explosie ons stelt;
- De wil van de regering om wonen betaalbaar te houden voor jonge gezinnen en middelgrote inkomens;
- De voordelen van cohousing, zowel op het vlak van ruimtegebruik en ecologisch wonen als op maatschappelijk en financieel vlak;
- De vele hindernissen waarmee geïnteresseerden of initiatiefnemers af te rekenen krijgen;
- De leegstaande woningen en kantoorgebouwen of delen van woningen in het Brussels Gewest

Vraagt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

- Een label voor cohousing te ontwikkelen;
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening te wijzigen om er de notie cohousing in op te nemen en de minimale normen voor bewoonbaarheid ervan te definiëren;

- de prendre les mesures nécessaires afin d'insister auprès des diverses autorités et administrations sur la mise en œuvre d'une politique qui tienne compte de la notion d'habitat groupé ;
 - d'être attentif, au sein de l'administration régionale du logement, à la formation des membres du personnel et à la diffusion d'information destinée aux initiateurs potentiels.
- De nodige stappen te ondernemen om bij de diverse overheden en administraties aan te dringen op een beleid dat rekening houdt met de notie cohousing;
 - Binnen de gewestelijke administratie huisvesting aandacht te besteden aan vorming voor personeelsleden en informatiever verstrekking voor potentiële initiatiefnemers.

Elke VAN den BRANDT (N)
Alain MARON (F)
Céline FREMAULT (F)
Bianca DEBAETS (N)
Mohamed DAÏF (F)
Carla DEJONGHE (N)