

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2011-2012

17 JANUARI 2012

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

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

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door de heer Vincent LURQUIN (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Michèle Carthé, de heren Mohamed Daïf, Alain Hutchinson, Vincent Lurquin, Alain Maron, mevr. Marie Nagy, de heer Olivier de Clippele, mevr. Céline Fremault, de heren Bertin Mampaka Mankamba, Michel Colson, mevr. Fatoumata Sidibe, mevr. Carla Dejonghe, de heer Fouad Ahidar, mevr. Bianca Debaets.

Plaatsvervanger : mevr. Elke Van den Brandt.

Zie:

Stuk van het Parlement :

A-194/1 – 2010/2011 : Voorstel van resolutie.

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

SESSION ORDINAIRE 2011-2012

17 JANVIER 2012

PROPOSITION DE RÉOLUTION

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

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Logement et de la Rénovation urbaine

par M. Vincent LURQUIN (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : Mme Michèle Carthé, MM. Mohamed Daïf, Alain Hutchinson, Vincent Lurquin, Alain Maron, Mme Marie Nagy, M. Olivier de Clippele, Mme Céline Fremault, MM. Bertin Mampaka Mankamba, Michel Colson, Mmes Fatoumata Sidibe, Carla Dejonghe, M. Fouad Ahidar, Mme Bianca Debaets.

Membre suppléant : Mme Elke Van den Brandt.

Voir :

Document du Parlement :

A-194/1 – 2010/2011 : Proposition de résolution.

I. Inleidende uiteenzetting van de mede-indieners van het voorstel

Mevrouw Elke Van den Brandt legt uit dat onze manier van wonen continu in verandering is, wat vereist dat het huisvestingsbeleid aangepast wordt aan die nieuwe woonvormen. De spreekster herinnert eraan dat steeds meer mensen willen samenwonen, met een privégedeelte en gemeenschappelijke ruimtes. Een van de hoofdredenen om te willen samenwonen zijn de steeds duurdere vastgoedprijzen in Brussel. De samenstelling van de gezinnen evolueert ook maar altijd, bijvoorbeeld in het geval van nieuw samengestelde gezinnen. Men stelt ook nog nieuwe behoeften vast in de manier van wonen. Cohousing is een formule die per definitie niet voor iedereen werkt, maar de mensen die er wel voor kiezen, mogen zo weinig mogelijk obstakels op hun weg vinden. De kandidaat-samenwonenden stoten immers vaak op stedenbouwkundige regelgeving die gericht is op de samenlevingsvorm van één gezin. De gemeenten zijn meestal niet geneigd om toe te staan dat eengezinswoningen omgevormd worden tot gemeenschapswoningen. De kandidaat-samenwonenden hebben vaak problemen om aan te tonen dat hun samenlevingsproject goed in elkaar zit en krijgen dan geen financiële middelen om hun project te starten. Al die hinderpalen zorgen ervoor dat heel wat projecten nooit het daglicht zien. Nochtans heeft cohousing heel wat voordelen: eerst voor de bewoners zelf, die bepaalde kosten kunnen beperken en persoonlijke relaties kunnen aanknopen. Maar het is ook een meer ecologische en compacte levenswijze. Er wordt ruimte bespaard wat in een stad als Brussel een goede zaak is.

Samenhuisprojecten hebben drie gemeenschappelijke kenmerken die verplicht aanwezig moeten zijn om te spreken van een samenhuiscproject:

- participatief proces : de beslissingen worden genomen door alle bewoners en de taken en verantwoordelijkheden worden verdeeld onder alle bewoners;
- een intentionele gemeenschap : de bewoners kiezen bewust voor een stuk gemeenschappelijkheid, wat zich uit in de constructie en de organisatie van de site (bijvoorbeeld plaatsen waar kinderen kunnen spelen);
- 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...).

Die manier van wonen heeft zich ontwikkeld in andere landen zoals Denemarken, waar het idee ontstaan is in de jaren zestig en waar de overheid sinds de jaren tachtig daarvoor steun verleent. Hoe ouder het concept, hoe groter het gemeenschapsleven wordt: de verhouding

I. Exposé introductif des coauteurs de la proposition

Mme Elke Van den Brandt explique que la manière d'habiter est en constante évolution, ce qui nécessite d'adapter la politique du logement à ces nouvelles formes d'habitation. L'oratrice rappelle que de plus en plus de gens veulent habiter ensemble, tout en gardant leur propre sphère privée, mais en partageant des espaces communs. Une des principales raisons de cette volonté de cohabiter est que le logement devient de plus en plus cher à Bruxelles. Par ailleurs, la composition des ménages évolue sans cesse, ce qui est notamment le cas des familles recomposées. Enfin, on observe de nouveaux besoins dans la manière d'habiter. Le « cohousing » est une formule qui, par définition, ne fonctionne pas pour tout le monde. Mais les gens qui choisissent ce mode de vie devraient rencontrer le moins d'obstacles possibles. En effet, les candidats-cohabitants se heurtent souvent à une réglementation urbanistique basée sur le mode de vie unifamilial. Les communes sont souvent réticentes à autoriser la division des logements unifamiliaux pour les transformer en logements communautaires. Les candidats-cohabitants ont souvent du mal à prouver le bien fondé de leur projet de cohabitation, et n'obtiennent pas de ce fait les moyens financiers auxquels ils pourraient prétendre pour développer leur projet. Tous ces obstacles font que de nombreux projets ne voient jamais le jour. Pourtant le cohousing a de nombreux avantages : d'abord pour les cohabitants eux-mêmes, c'est une manière de comprimer une série de coûts, mais aussi d'établir des relations interpersonnelles. Il s'agit également d'une manière plus écologique de vivre, de manière plus compacte, en économisant de l'espace, ce qui est précieux dans une ville comme Bruxelles.

Le cohousing se définit par trois éléments caractéristiques, qui doivent obligatoirement être présents pour constituer un projet de cohousing :

- un processus participatif : les décisions sont prises par tous les cohabitants, et les tâches et responsabilités sont réparties entre tous;
- une communauté intentionnelle : les habitants optent délibérément pour une mise en commun partielle, ce qui se traduit dans la construction et l'organisation du site (par exemple, des espaces de jeux pour enfants);
- des équipements collectifs : chaque projet possède un espace commun (une aire de jeux pour les enfants, un espace de rencontres ou de repas, un atelier ou une buanderie partagés, des vélos ou des voitures collectifs...)

Cette manière d'habiter s'est développée dans d'autres pays, comme au Danemark, où l'idée est née dans les années soixante, et où elle reçoit l'appui des pouvoirs publics depuis les années quatre-vingt. On peut remarquer que plus le concept est ancien, plus le degré de collectivité a évolué : le

tussen private delen en gemeenschappelijke ruimten is duidelijk in het voordeel geëvolueerd van die laatste.

In Brussel, hebben ook cohousingprojecten ook het daglicht gezien. Het bekendste is “CôtéKanal”. Verder zijn er nog “La Poudrière” en “Abbeyfield”.

Er komt enorm veel administratieve rompslomp kijken bij het opstarten van cohousingprojecten. De spreekster heeft het reeds gehad over de GSV-regelgeving gebaseerd op het klassieke model van de eengezinswoning. De gemeenten zijn geen voorstander van de opdeling van eengezinswoningen, de leningen zijn niet aangepast aan dat soort projecten, de samenwonenden hebben soms moeite om te bewijzen dat zij aparte gezinnen vormen. Al die moeilijkheden leiden ertoe dat er in Brussel maar één cohousingproject op de tien van de grond komt.

Daarom verzoekt het voorstel om op de eerste plaats een label in te voeren als erkenning van die cohousingprojecten op basis van de drie bovenvermelde kenmerken. Waakzaamheid is geboden om een te grote opdeling van huizen in kleine eenheden te voorkomen, zoals de huisjesmelkers doen. Er blijft dus een kwaliteitscontrole nodig op die cohousingprojecten.

Het voorstel verzoekt ook om de GSV wijzigen om er het begrip cohousing in op te nemen en minimumnormen inzake gezondheid vast te stellen.

Er wordt ook verzocht om de nodige maatregelen te nemen om bij de bevoegde instanties aan te dringen op de uitvoering van een beleid dat rekening houdt met het begrip cohousing.

Tot slot wordt de regering verzocht om binnen het gewestbestuur voor huisvesting aandacht te blijven besteden aan de opleiding van de personeelsleden en aan de verspreiding van informatie bij de potentiële initiatiefnemers.

Mevrouw Carla Dejonghe legt uit dat dit voorstel van resolutie vanuit een belangrijke bezorgdheid vertrekt, een bezorgdheid waarvoor Open-VLD zich al jaren inzet. Alle voorlopige maatregelen ten spijt, blijft de stadsvlucht van jonge tweeverdieners namelijk voort duren. En laat nu net dat een belangrijke groep zijn om een stad leefbaar en gezond te houden. De middeninkomens creëren door hun fiscale return een financieel draagvlak voor de gemeentes en het gewest. Brussel heeft dat financieel draagvlak broodnodig om een degelijk sociaal beleid te kunnen voeren, op maat van de grootstad. De stad oefent nochtans een enorme aantrekkingskracht uit op velen, ook en vooral bij de middenklasse. De grootste boosdoener is echter het gebrek aan betaalbare en kwalitatief aanvaardbare woningen. De jaarlijkse groei van de wachtlijst voor een GOMB-woning is hiervan eveneens een bewijs.

rapport entre parties privées et parties communes a nettement évolué en faveur de ces dernières.

A Bruxelles, des projets de cohousing ont vu le jour, le plus connu étant « Côté Canal ». On peut également parler de la Poudrière ou des projets « Abbeyfield ».

Il y a énormément d'obstacles administratifs à surmonter pour pouvoir monter des projets de cohousing. L'oratrice a déjà évoqué les règles du RRU, qui ont été établies sur le modèle classique de l'habitat unifamilial. Les communes redoutent 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. Toutes ces difficultés font qu'un seul projet de cohousing sur dix voit effectivement le jour à Bruxelles.

C'est pourquoi la proposition demande tout d'abord de développer un label qui donne une reconnaissance à ces projets de cohousing, en fonction des trois caractéristiques énumérées ci-avant. Il faut rester vigilant afin d'éviter la surdivision de logements en petites entités comme le font les marchands de sommeil. Il convient donc de garder un contrôle qualitatif sur ces projets d'habitat groupé.

La proposition demande également de modifier le RRU afin d'y intégrer la notion d'habitat groupé et d'en définir les normes minimales de salubrité.

Il est également demandé de prendre les mesures nécessaires afin d'insister auprès des diverses autorités et administrations sur la mise en oeuvre d'une politique qui tienne compte de la notion d'habitat groupé.

Enfin, il est demandé au gouvernement 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.

Mme Carla Dejonghe explique que cette proposition de résolution part d'une préoccupation importante, pour laquelle l'Open-VLD se mobilise depuis des années déjà. En effet, malgré toutes les mesures provisoires, l'exode urbain des jeunes ménages à deux revenus se poursuit. Or, c'est précisément un groupe important en vue de conserver une ville viable et prospère. Par leur contribution fiscale, les revenus moyens créent une assise financière pour les communes et la Région. Bruxelles a grandement besoin de cette assise financière pour pouvoir mener une politique sociale de qualité, à la mesure d'une métropole. La ville exerce pourtant un pouvoir d'attraction énorme sur beaucoup, aussi et surtout parmi la classe moyenne, mais le principal problème reste le manque de logements décents et abordables. L'allongement, d'année en année, de la liste d'attente pour un logement de la SDRB en est également la preuve.

Cohousing kan volgens ons zeker een rol spelen in het betaalbaar maken van woningen. Door gemeenschappelijk te wonen en bepaalde voorzieningen te delen worden een aantal kosten gedrukt.

De spreekster is echter van oordeel dat cohousing slechts gedeeltelijk een antwoord kan bieden op de huidige woningnoden voor mensen met een middeninkomen in Brussel. Met andere woorden, gemeenschappelijk wonen moet ons inziens ingeschakeld worden in een veel ruimer verhaal. Zo juicht de spreekster ondermeer de ondersteuning toe door de Brusselse regering van acht projecten die leegstaande kantoren zullen ombouwen tot 450 nieuwe woningen, waaronder het Chambongebouw. Ook de reconversie van bestaande sites, gebouwen en leegstaande panden kan gedeeltelijk een antwoord bieden op de nijpende woningnood in ons Gewest. In deze context verwijst mevrouw Carla Dejonghe naar initiatieven die haar fractie hierin in het verleden al heeft genomen, zoals de lofresolutie of het promoten van wonen boven winkels. Inbreiding van de steden, het optimaal aanwenden van alle beschikbare ruimte in de stad zelf, is van onmiskenbaar belang om de leefbaarheid van grootsteden op lange termijn te verzekeren.

De herbestemming van industriële en handelsruimtes tot woonfunctie leidt echter net als cohousing tot nieuwe woonvormen die soms botsen op de grenzen van onze wet- en regelgeving. Zo is de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inderdaad voornamelijk opgesteld op maat van de klassieke eengezinswoning. Hierdoor gaat de GSV ook voorbij aan het toenemend aantal eenpersoonsgezinnen. Uit een grootschalig onderzoek blijkt immers dat het Brussels Gewest koploper is in het aantal singles. Deze groep wordt nauwelijks bediend op de woningmarkt.

De vrij traditionele opstelling van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is gedeeltelijk ook ingegeven door de angst vanwege de gemeenten voor de opdeling van eengezinswoningen. Open-VLD deelt in deze ongerustheid. Wij willen niet dat de invoering van het begrip cohousing in de GSV ervoor zal zorgen dat heren- en burgerhuizen onbeperkt in flats kunnen worden opgedeeld. Het is net die categorie woningen die jonge tweeverdieners met kinderen in de stad kunnen houden. Hiermee willen we niet zeggen dat alle beletagewoningen moeten worden teruggegeven aan de middeninkomens, dat zou enkel nog meer woningnood creëren. Wij pleiten in het kader van cohousing wel voor een duidelijke reglementering voor het opdelen van huizen en eengezinswoningen.

Mevrouw Carla Dejonghe zegt dat zij een amendement heeft ingediend, dat later wordt toegelicht in het kader van de bespreking van de consideransen.

L'habitat groupé peut certainement contribuer à rendre les logements abordables. Opter pour un habitat collectif et partager certains équipements permet de comprimer différents coûts.

L'oratrice estime toutefois que l'habitat groupé ne peut répondre que partiellement aux besoins actuels de logement pour les personnes à revenu moyen à Bruxelles. En d'autres termes, l'habitat collectif doit s'inscrire dans un cadre beaucoup plus large. Ainsi, l'intervenante se félicite notamment du soutien apporté par le gouvernement bruxellois à huit projets visant à convertir des bureaux inoccupés, dont le bâtiment Chambon, en 450 nouveaux logements. La reconversion de sites, bâtiments et immeubles inoccupés existants peut également contribuer à répondre à la pénurie sévère de logements que connaît notre Région. Dans ce contexte, Mme Carla Dejonghe rappelle les initiatives en la matière que son groupe a déjà prises par le passé, telles que la résolution « loft » ou la promotion du logement au-dessus des commerces. La « concentration » des villes, c'est-à-dire l'utilisation optimale de tout l'espace disponible au sein de la ville, est d'une importance indéniable pour assurer la viabilité dans les grandes villes sur le long terme.

Tout comme l'habitat groupé, la réaffectation d'espaces industriels et commerciaux en logements crée cependant de nouvelles formes d'habitat qui se heurtent parfois aux limites de notre législation et de notre réglementation. Par exemple, le règlement régional d'urbanisme (RRU) a ainsi été établi essentiellement en fonction de la maison unifamiliale classique. De ce fait, le RRU fait également l'impasse sur le nombre croissant de ménages composés d'une seule personne. Une vaste enquête révèle en effet que la Région bruxelloise compte le plus grand nombre de « singles ». Or, les besoins de ce groupe sont à peine rencontrés sur le marché immobilier.

La position relativement traditionnelle du RRU est également due en partie au fait que les communes redoutent la division des maisons unifamiliales. L'Open-VLD partage cette inquiétude, ne souhaitant pas que, suite à l'introduction de la notion d'habitat groupé dans le RRU, les maisons de maître et les maisons bourgeoises puissent être divisées à volonté en appartements. C'est précisément cette catégorie de logements qui permettra de conserver en ville les jeunes ménages à deux revenus avec enfants. Cela ne veut pas dire qu'il faut rendre toutes les maisons bel étage aux revenus moyens, cela ne ferait qu'accentuer la pénurie de logements. Mais, dans le cadre de l'habitat groupé, l'Open-VLD plaide en faveur d'une réglementation claire sur la division des maisons et des maisons unifamiliales.

Mme Carla Dejonghe signale qu'elle a déposé un amendement, qui sera expliqué ultérieurement dans le cadre de la discussion des considérants.

Mevrouw Céline Fremault herinnert eraan dat cohousing een woonvorm is die de laatste jaren steeds meer succes heeft, zij het in de vorm van intergenerationele woningen, woningen van het begijnhoftype, ateliers voor artiesten, enz.

Die woonvorm biedt vele voordelen, zowel voor de bewoners als voor de overheid, onder andere nieuwe sociale banden, gedeelde kosten voor huisvesting, minder eenzaamheid, enz. De ontwikkeling van die woonvorm doet evenwel de vraag rijzen inzake het recht op een verschillende manier van wonen.

Diverse moeilijkheden (gebrek aan informatie, onaangepaste vastgoedmarkt, juridische hinderpalen, financiële middelen, wantrouwen vanwege de bureaus, enz.) waarmee mensen die opteren voor die woonvorm te maken krijgen, beletten hen immers vaak hun projecten te verwezenlijken.

De overheid mag niet langer passief blijven, wij moeten de maatregelen goedkeuren die nodig zijn om de juridische en ander hinderpalen voor dit soort woonvorm uit te weg te ruimen.

Het Regeerakkoord stelt overigens dat *“het aanbod van woningen dat is aangepast ten behoeve van personen met beperkte mobiliteit en personen met een handicap wordt ontwikkeld via de steun aan semi-gemeenschappelijke en intergenerationele woonruimtes (kangoeroe-wonen) en voor bejaarden (van het type Versailles-Seniors) in samenwerking met de Gemeenschappen, de gemeenten en de OCMW's.”* dat *“Wat de nieuwe woonformules betreft, daar onder andere gemeenschaps- en intergenerationele woningen zullen worden ontwikkeld in samenwerking met de verenigingssector: de formules van coöperatieven, gezamenlijke aankoop en co-eigendom zullen worden aangemoedigd.”*

Hoewel wij er ons ter dege van bewust zijn dat de juridische problemen voor de personen die dit type woning wensen te kopen, nopen tot een aantal acties op federaal niveau, moet ook het Gewest enkele maatregelen nemen. Dit voorstel van resolutie, net zoals de resolutie met het oog op de ontwikkeling van “intergenerationele huisvesting” in het Brussels Gewest, doet enkele voorstellen ter zake, met name de invoering van het label dat de ernst van het project waarborgt, en meer in het algemeen dat de woonvorm wordt geschraagd door een echt woonproject. Dankzij dat label kunnen de samenwonderenden op termijn als alleenstaande worden beschouwd, en kan ook invloed worden uitgeoefend op de overheid die bouwvergunningen enz. verstrekt.

Die maatregelen moeten nog ten uitvoer worden gelegd. Tot nu toe lijkt de Regering werkelijk de wens te hebben om vooruitgang te boeken op dat vlak. Om die reden hoopt de volksvertegenwoordigster dat er werkelijk iets belangrijks wordt gedaan (zoals de goedkeuring van een

Mme Céline Fremault rappelle que l'habitat groupé est un mode d'habitat qui rencontre ces dernières années de plus en plus de succès, que ce soit sous la forme de logements intergénérationnels, d'habitats de type Béguinages, d'ateliers d'artistes, etc.

Cette forme d'habitat a de nombreux avantages, tant au profit de ses occupants que de l'autorité publique. On citera pêle-mêle : le remailage du tissu social, la mutualisation des frais de logement, la lutte contre l'isolement, etc. Mais le développement de ce type d'habitat pose la question du droit d'accès à un mode d'habitat différent.

En effet, les diverses difficultés (manque d'information, marché immobilier inadapté, obstacles juridiques, moyens financiers, méfiance de la part des voisins, etc) auxquelles sont confrontées les personnes désireuses de vivre dans ce type d'habitat, empêchent bien souvent la concrétisation de leurs projets.

Aujourd'hui, l'autorité publique ne peut plus demeurer passive, nous devons adopter les mesures qui s'imposent pour résoudre les obstacles juridiques et autres qui freinent le développement de ce type d'habitat.

L'Accord de Gouvernement dispose d'ailleurs que *« seront développés l'offre de [...] projets d'habitats semi-collectifs et intergénérationnels (du type maisons-kangourous) et ceux à l'attention des personnes âgées (du type Versailles-Seniors), en partenariat avec les autorités communautaires, les communes et les CPAS »*. Il est en outre prévu 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 »*.

Si nous sommes bien conscients que les problèmes juridiques auxquels sont confrontées les personnes désireuses d'accéder à ce type de logement, appellent un certain nombre d'actions au niveau fédéral, la Région doit également prendre certaines mesures. Cette proposition de résolution, tout comme avant elle, la résolution visant à développer le « logement intergénérationnel » en Région bruxelloise, en a proposé quelques-unes. En particulier la labellisation, qui garantit le sérieux du projet, et plus globalement que l'habitat est sous-tendu par un véritable projet de vie. Ce label pourrait à terme permettre aux cohabitants de bénéficier d'un taux isolé, mais également influencer l'autorité délivrante lors des demandes de permis, etc.

Ces mesures doivent encore être concrétisées. A ce jour, la volonté du Gouvernement d'avancer dans ce domaine semble réelle. C'est pourquoi la députée espère que des actes forts (tels que l'adoption d'un label ou la modification du RRU) pourront être posés avant la fin de

label of de wijziging van de GSV) voor het einde van de legislatuur.

Mevrouw Bianca Debaets herinnert eraan dat uit een studie die minister-president Charles Picqué en Emir Kir enige tijd geleden bestelden, blijkt dat er in de periode 2003-2008 in het Brussels Gewest 4.100 woningen bijkwamen. Dat is een pak minder dan de 7.000 woningen die er jaarlijks in Brussel moeten bijkomen om de bevolkingsexplosie op te vangen. De studie drukt ons nogmaals met de neus op het feit dat er groot gebrek is aan betaalbare woningen. Het huisvestingsbeleid moet daarom dringend inzetten op het stimuleren van de private bouw en verbouw van betaalbare koopwoningen. Maar tegelijk moeten we ook uitzoeken hoe we het bestaande vastgoedareaal in Brussel kunnen optimaliseren. Dit kan via het concept van cohousing.

Cohousing is de naam voor een ecologisch woonconcept dat probeert het buurtgevoel van een traditionele dorpskern te restaureren dat in het verstedelijkte Brussel verdwenen is. In een cohousing project kennen de burens elkaar en leeft er een sociale bewogenheid die vaak afwezig is in de hedendaagse woonkernen. Diensten zoals kinderopvang, en huishoudelijk materiaal zoals grasmaaier, wasmachine worden er gedeeld. Samenhuizen sluit dus perfect aan bij de christendemocratische maatschappijvisie waar solidariteit en verbondenheid kernbegrippen zijn.

Het principe van samenhuizen heeft dan ook veel voordelen: het is een oplossing voor jonge gezinnen die op zoek zijn naar goedkope huisvesting en het haalt andere mensen, zoals alleenstaande senioren, uit hun mogelijk isolement. Het sociaal contact als de huiselijke sfeer wordt als een pluspunt ervaren. Samenwoners ervaren ook een groter veiligheidsgevoel. Een positieve return is er voorts op ecologisch vlak. Want het gebruik van een gedeelde oppervlakte door een groter aantal inwoners maakt de ecologische voetafdruk kleiner.

Wat de uitvoering van het concept betreft stelt men vast dat zowel de federale als de gewestelijke wetgeving nog verschillende administratieve barrières opwerpen, omdat ze nog te zeer gestoeld is op de klassieke eengezinswoning. Slechts 1 op de 10 projecten raakt daardoor gerealiseerd. Deze resolutie beoogt dan ook om de regering aan te sporen om de voornaamste hinderpalen weg te werken.

In deze resolutie vraagt men voorts om op gewestelijk niveau een label in te voeren. Een duidelijke definitie kan immers een duidelijker kader bieden waarin eigenaars en huurders de wederzijdse rechten en verplichtingen kunnen vastleggen.

Een definitie van samenhuizen zal bovendien vermijden dat bepaalde inwoners gepenaliseerd worden, doordat ze

la législature.

Mme Bianca Debaets rappelle que, selon une étude commandée il y a quelque temps par le ministre-président Charles Picqué et Emir Kir, 4.100 nouveaux logements ont été créés en Région bruxelloise sur la période 2003-2008. C'est nettement moins que les 7.000 logements qu'il faut créer chaque année à Bruxelles pour faire face à l'explosion démographique. L'étude attire une fois encore notre attention sur le fait qu'il y a une sérieuse pénurie de logements abordables. C'est pourquoi la politique du logement doit s'atteler d'urgence à promouvoir la construction et la transformation privées de logements acquisitifs abordables. Mais en même temps, nous devons également déterminer de quelle manière nous pouvons optimiser la superficie immobilière existante à Bruxelles. La notion d'habitat groupé peut y contribuer.

L'habitat groupé désigne une forme d'habitat écologique qui tente de rétablir le sentiment de proximité d'un village traditionnel, sentiment qui a disparu de Bruxelles avec l'urbanisation. Dans un projet d'habitat groupé, les voisins se connaissent, et on y observe une fibre sociale qui est souvent absente des zones d'habitation modernes. On y partage des services tels que l'accueil de l'enfance et du matériel ménager de type tondeuse à gazon ou machine à laver. L'habitat groupé correspond donc parfaitement au projet de société démocrate-chrétien, où la solidarité et la fraternité sont des aspects essentiels.

Le principe de l'habitat groupé présente dès lors de nombreux avantages : il offre une solution aux jeunes ménages en quête d'un logement bon marché et il sort d'autres personnes, telles que les seniors isolés, de leur éventuel isolement. Les contacts sociaux ainsi que l'ambiance familiale sont perçus comme un avantage. Les personnes qui optent pour l'habitat groupé ont également un sentiment de sécurité accru. Tout bénéfique aussi sur le plan écologique, car le partage d'une superficie par un plus grand nombre d'habitants réduit l'empreinte écologique.

Pour ce qui est de la mise en œuvre du concept, on constate que la législation tant fédérale que régionale crée encore divers obstacles administratifs parce qu'elle est toujours trop largement axée sur la maison unifamiliale classique. Seul un projet sur dix voit dès lors le jour. Cette résolution vise par conséquent à inciter le gouvernement à éliminer les principaux obstacles.

Dans cette résolution, on demande également l'instauration d'un label à l'échelon régional. Une définition claire permet en effet de dresser un cadre clair où propriétaires et locataires peuvent définir leurs droits et obligations respectifs.

Définir l'habitat groupé permettra en outre d'éviter de pénaliser certains habitants au motif, par exemple, qu'ils

bijvoorbeeld van overheidswege beschouwd worden als samenwonenden, daar waar ze in feite twee onafhankelijke huishoudens vormen.

Ten slotte pleit de spreker ervoor dat gemeenschappelijke woonprojecten in concreto worden ondersteund. Jongeren die momenteel samen een pand aankopen om er wooneenheden van te maken, moeten door een administratieve jungle. Daarom suggereert de spreker de installatie van een onestop-loket. Dat is een soort infokantoor dat jongeren begeleidt bij de groepsaankoop van vastgoed. Deze opdracht zou bijv. aan de GOMB kunnen toegewezen worden.

De heer Alain Maron zegt toe dat de Ecolo-fractie de tekst ten volle zal steunen. De tekst geeft een sterk signaal, want cohousing biedt de deelnemers de mogelijkheid om hun woonkosten te verlagen en een gemeenschappelijk project te hebben. Daarentegen vertoont de huidige regelgeving enige starheid, zij het in de stedenbouwkundige regels of de sociale statuten die moeten versoepeld worden. Te zake is Ecolo voorstander van de individualisering van de sociale rechten.

Vooruitgang op het vlak van cohousing is noodzakelijk voor de mensen die projecten hebben om samen te huizen.

De heer Mohamed Daïf krijgt als schepen voor huisvesting van zijn gemeente regelmatig te maken met de problematiek. Zonder terug te komen op de huisvestingscrisis of op het gebrek aan betaalbare woningen, merkt men een verandering in de levenswijze en een vermindering van de beschikbare ruimte in de stad. Cohousing is een van de middelen om die problemen te verhelpen.

De volksvertegenwoordiger benadrukt het feit dat de stedenbouwkundige regels niet mogen gewijzigd worden door de onderverdeling van woningen mogelijk te maken. Om die reden, moet altijd een vergunning gevraagd worden als men een eensgezinswoning in collectieve woning wil omvormen.

De PS-fractie steunt dit voorstel, maar de volksvertegenwoordiger vindt dat het invoeren van een label niet volstaat. Ook fiscale aanmoedigingen moeten worden bedacht, en de spreker stelt voor daarvoor een beroep te doen op de wijsheid van de regering.

II. Algemene bespreking

De heer Olivier de Clippele zegt voorstander te zijn van het voorstel, maar als het er op aan zal komen een formele tekst in de commissie stedenbouw goed te keuren, zal men waarschijnlijk een heel ander verhaal horen. De inzet is de juridische starheid over de opdeling van de woningen. In Louvain-la-Neuve, waar er collectieve woningen zijn, is het bijvoorbeeld mogelijk een kamer te kopen in een

seraient considérés comme cohabitants par les autorités alors qu'en réalité, ils constituent deux ménages distincts.

Pour conclure, l'oratrice plaide pour un soutien concret des projets d'habitat collectif. Les jeunes qui achètent actuellement un bâtiment pour en faire plusieurs logements doivent traverser une vraie jungle administrative. C'est pourquoi l'intervenante suggère la création d'un « guichet unique », une sorte de bureau d'information qui accompagne les jeunes dans l'achat groupé d'un bien immobilier. On pourrait par exemple confier cette tâche à la SDRB.

M. Alain Maron explique que le groupe Ecolo soutiendra ce texte avec vigueur. Il s'agit d'un signal important à donner, car le cohousing constitue pour les participants au projet une possibilité de diminuer les coûts relatifs à leur habitation, et d'avoir un projet en commun. Par contre, il y a des rigidités dans les législations actuelles, que ce soit par rapport aux règles d'urbanisme ou par rapport aux statuts sociaux qu'il faudrait assouplir. À cet égard, Ecolo est partisan de l'individualisation des droits sociaux.

Il est nécessaire d'avancer dans le cohousing, pour les gens qui ont des projets d'habitation collective.

M. Mohamed Daïf, en tant qu'échevin du logement de sa commune, est régulièrement confronté à cette problématique. En effet, sans revenir sur la crise du logement due au manque de logements abordables, on observe que les modes de vie changent, et qu'il y a une diminution de l'espace disponible en ville. Le cohousing est un moyen parmi d'autres de faire face à ces problèmes.

Le député insiste sur le fait qu'il ne faudrait pas modifier les règles d'urbanisme en autorisant la surdivision des logements. C'est pourquoi il doit toujours être procédé à la demande d'un permis si on veut diviser une maison unifamiliale en logements collectifs.

Le groupe PS soutient cette proposition. Mais le député estime que la labellisation ne suffit pas. Il faudra aussi imaginer des incitants fiscaux, que l'orateur propose de soumettre à la sagacité du gouvernement.

II. Discussion générale

M. Olivier de Clippele se dit favorable à cette proposition. Mais quand il s'agira de voter un texte formel en commission de l'urbanisme, on entendra probablement un tout autre discours. L'enjeu est la rigidité juridique sur le thème de la division des logements. A Louvain-la-Neuve par exemple, où il y a des logements collectifs, il est possible d'acheter une chambre dans un habitat

gemeenschapswoning. Is men echt bereid om dat in Brussel ook te doen? Wanneer men de heer Daïf hoort zeggen dat een stedenbouwkundige vergunning vereist is, kan men niet verwachten dat de mensen met een cohousingproject zes maanden wachten, of nog langer als de onderzoekscommissie ook optreedt, alvorens het project te kunnen beginnen. Het is ontstellend te moeten vaststellen dat in Brussel de traditionele eengezinswoning, die oorspronkelijk door een gezin van zes personen (ouders en vier kinderen) bewoond werd, enkel met een stedenbouwkundige vergunning opgedeeld kan worden in drie eenheden voor twee personen, dus evenveel personen als in het begin. De volksvertegenwoordiger vraagt zich af waarom een vergunning vereist is als de elementaire regels inzake netheid, voorzieningen en veiligheid nageleefd worden. De volksvertegenwoordiger meent dat het om een inbreuk op de privacy gaat. Daarom vindt hij het een goed voorstel.

De heer Fouad Adihar looft de mede-indiëners van het voorstel. Toch heeft hij enkele vragen voor mevrouw Elke Van den Brandt: hoe zal alles concreet verlopen? Wie kent een label “cohousing” toe? Wat zijn de juridische gevolgen van dat label? Krijgen de gemeente of een stedenbouwkundige dienst bepaalde verplichtingen? Is er reeds contact geweest met de gewestelijke stedenbouwkundige dienst? Wat zijn de kosten verbonden aan het label? Zijn er ergens middelen uitgetrokken om dat nieuw beleid te financieren?

Mevrouw Fatoumata Sidibe meent dat de huidige demografische evolutie, de economische crisis en de huisvestingscrisis pleiten voor meer creativiteit op het vlak van huisvesting. Gelukkig wachten de burgers niet op de politici om te innoveren en te creëren. Cohousing is een van die innovaties. Die woonvorm is reeds ingeburgerd in heel wat landen in Sub-Sahara-Afrika waar verschillende families samen leven rond een gemeenschappelijke concessie. Die woonvorm veronderstelt een participatief proces, een taakverdeling, solidariteit tussen generaties, collectieve voorzieningen, kostendeling.

De overheid moet dat soort projecten natuurlijk steunen, zowel juridisch, stedenbouwkundig als financieel. De FDF-fractie meent dat de resolutie een goede intentieverklaring is en de regering aanzet er snel werk van te maken, opdat de tekst geen vrome wens blijft.

Staatssecretaris Christos Doulkeridis feliciteert de indiëners van het voorstel. Men kan de demografische uitdaging en de huisvestingscrisis niet aanpakken met één enkel hulpmiddel: sociale huisvesting, SVK's, huurtoelage enzovoort. Het is de optelsom van de verschillende elkaar aanvullende maatregelen die een antwoord kunnen bieden op de huisvestingscrisis. Cohousing is een van die maatregelen. Enerzijds heeft men het doen en laten alsook de wensen van de mensen die willen samenwonen en anderzijds een fysische context

communautaire. Est-on vraiment prêt à faire cela à Bruxelles? Quand on entend M. Daïf dire qu'il faut un permis d'urbanisme, on ne voit pas les personnes qui ont un projet de cohousing attendre six mois voire davantage si l'on passe en commission d'enquête, avant de pouvoir monter leur projet. A Bruxelles, il est interpellant de constater que la traditionnelle maison unifamiliale, qui avait été occupée à l'origine par une famille comportant six personnes (les parents et quatre enfants), doit aujourd'hui nécessiter un permis d'urbanisme pour être divisée en trois unités de deux personnes, c'est-à-dire le même nombre d'habitants qu'à l'origine. Le député se demande pourquoi il faut obtenir un permis, à partir du moment où les règles élémentaires de salubrité, d'équipement et de sécurité sont remplies. Le député estime qu'il s'agit d'une intrusion dans la vie privée. C'est la raison pour laquelle cette proposition lui plaît.

M. Fouad Ahidar félicite les cosignataires de cette proposition. Néanmoins, il souhaite poser quelques questions à Mme Van den Brandt: comment cela va-t-il se passer concrètement? Qui va attribuer un label « cohousing »? Quelles seront les conséquences juridiques de ce label? Y aura-t-il des obligations dans le chef d'une commune ou d'un service d'urbanisme? Des contacts ont-ils déjà été pris avec le service régional d'urbanisme? Combien va coûter cette labellisation? Un budget a-t-il été prévu quelque part pour concrétiser cette nouvelle politique?

Mme Fatoumata Sidibe estime que l'évolution actuelle de la situation démographique, de la crise économique et de celle du logement plaide en faveur de plus de créativité en matière d'habitat. Fort heureusement, les citoyens n'attendent pas le politique pour innover et créer. L'habitat groupé est une des ces innovations. Ce type d'organisation est déjà fort usité dans beaucoup de pays d'Afrique subsaharienne, où l'on retrouve plusieurs familles autour d'une concession commune. Ce type d'habitat suppose un processus participatif, une répartition des tâches, une solidarité intergénérationnelle, des équipements collectifs, une mutualisation des coûts.

Naturellement, les pouvoirs publics doivent soutenir ce type de projet, à la fois du point de vue juridique, urbanistique et financier. Le groupe FDF pense que cette résolution est une bonne déclaration d'intention, et exhorte le gouvernement à la mettre rapidement en pratique, afin qu'elle ne reste pas seulement un vœu pieux.

Le Secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis félicite les auteurs de la proposition. On ne peut pas aborder le défi démographique et la crise du logement avec une seule réponse: que ce soit le logement social, les AIS, l'allocation loyer, etc... C'est l'addition des différents dispositifs complémentaires qui ensemble constitue une réponse à la crise du logement. Le cohousing est un de ces dispositifs. D'une part, on entend les pratiques et les souhaits de personnes qui veulent vivre ensemble et, d'autre part, on a un contexte physique qui est fait d'habitations déjà

bestaande uit reeds aanwezige woningen. In de bestaande gebouwen heeft men echter zeer grote verschillen tussen de gemeenten van de eerste kroon en de tweede kroon, waar er op het vlak van de bezetting een potentieel bestaat voor nieuwe vormen van huisvesting zoals de cohousing. Deze resolutie strekt ertoe rekening te houden met die nieuwe woonvorm, door een label toe te kennen. Vandaag worden verschillende labels besproken binnen de regering. Men mag niet te veel labels door elkaar halen. Op federaal vlak wordt gesproken over een label “Solidair wonen”: dat is niet noodzakelijk hetzelfde label als in dit voorstel van resolutie. Dit laatste zou moeten voorkomen dat de potentiële samenwonenden fiscaal bestraft worden.

Zolang de grote lijnen van de ingediende tekst behouden blijven, kan de staatssecretaris ermee instemmen. Met betrekking tot de ingediende amendementen is oplettendheid evenwel geboden om niet te ver in te gaan op de details. De regering moet enige ruimte voor beoordeling behouden en ook letten op de mogelijke budgettaire weerslag van dit beleid.

Mevrouw Elke Van den Brandt wenst te reageren op het voorbeeld van de heer de Clippele betreffende de aankoop van een kamer in Louvain-la-Neuve: dat beantwoordt niet precies aan de definitie van cohousing, want er is geen gemeenschappelijk project.

Inzake de vragen van de heer Ahidar, merkt de spreekster op dat het label niet wordt verstrekt voor fysieke ruimtes: cohousing beperkt zich niet tot het verstrekken van een ruimte maar heeft ook betrekking op de uitwerking van een project. Voor het project in zijn geheel, met de drie hierboven toegelichte componenten, moet een label worden verstrekt, en niet voor een of ander huis.

Inzake de vraag wat dat gaat kosten, heeft de spreekster vertrouwen in wat de regering zal doen: alles hangt af van de wijze waarop de projecten een label krijgen. Niet enkel het label op zich, maar ook de gevolgen ervan, bijvoorbeeld op het vlak van subsidies of fiscale vrijstellingen, moeten in overweging worden genomen. Tevens moet gedacht worden aan de besparingen waartoe cohousingprojecten leiden voor de maatschappij. De volksvertegenwoordigster is ervan overtuigd dat ze de maatschappij meer zullen opbrengen dan kosten.

Inzake overleg met de gemeenten en de stedenbouwkundige diensten, komt het toe aan de regering om de principes die opgenomen zijn in deze resolutie ten uitvoer te leggen.

De volksvertegenwoordigster is het eens met de staatssecretaris dat cohousing geen oplossing biedt voor de gehele huisvestingscrisis. Het is enkel de bedoeling die nieuwe woonvorm op te nemen in het huisvestingsbeleid.

construites. Or dans le bâti existant, il y a des différences extrêmement importantes entre les communes de la première couronne et celles de la deuxième couronne, où il y a, en termes de taux d'occupation, un potentiel de développement qui pourrait permettre de nouvelles formes d'habitat comme le cohousing. Cette résolution vise à prendre en considération cette nouvelle forme d'habitat, en établissant une labellisation. Il y a aujourd'hui différents labels en discussion au sein du gouvernement. Il faut veiller à ne pas trop mélanger les labels. Au Fédéral, un label « habitat solidaire » est en cours de discussion : ce n'est pas nécessairement celui qui est visé dans cette proposition de résolution. Celui-ci devrait permettre d'éviter une sanction fiscale qui pourrait toucher les cohabitants potentiels.

Tant qu'on en reste à ce texte tel qu'il a été déposé dans les grandes lignes, le Secrétaire d'Etat peut marquer son accord. Mais il faut être attentif, au regard des amendements déposés, à ne pas aller trop loin dans les détails. Il faut laisser une marge d'appréciation au gouvernement et veiller également à l'impact budgétaire que cette politique pourrait avoir.

Mme Elke Van den Brandt souhaite réagir à l'exemple donné par M. de Clippele, concernant l'achat d'une chambre à Louvain-la-Neuve : cela ne répond précisément pas à la définition du cohousing, car il manque le projet commun.

Quant aux questions de M. Ahidar, l'intervenante fait remarquer que la labellisation ne va pas s'adresser aux espaces physiques : le cohousing ne se contente pas de la livraison d'un espace, mais il s'agit également de l'élaboration d'un projet. C'est le projet tout entier, dans les trois composantes qui ont été expliquées précédemment, qui devra faire l'objet d'un label, et pas telle ou telle maison.

Sur la question de savoir ce que cela va coûter, l'oratrice fait confiance à la réponse que donnera le Gouvernement : tout dépend de la manière dont on va labelliser les projets. Il faut considérer non seulement la labellisation elle-même, mais également les conséquences qu'aura cette labellisation, par exemple en termes de subsides ou d'immunités fiscales. Il faudra aussi considérer les économies que ces projets de cohousing impliqueront pour la société. La députée est persuadée que les gains sociétaux seront plus importants que les coûts.

En ce qui concerne la concertation avec les communes et les services d'urbanisme, ce sera au gouvernement de mettre en oeuvre les principes repris dans cette résolution.

La députée convient, avec le secrétaire d'Etat, que ce n'est pas le cohousing qui résoudra toute la crise du logement. Il s'agit seulement d'intégrer cette nouvelle forme d'habitat dans la politique du logement.

III. Bespreking van de consideransen en de streepjes van het verzoekend gedeelte

Consideransen

Mevrouw Carla Dejonghe dient amendement nr.1 in en verantwoordt het: het beoogt een zin van de toelichting op te nemen in de consideransen, meer bepaald inzake de moeilijkheden die de initiatiefnemers van projecten ondervinden.

Stemmingen

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 11 stemmen bij 3 onthoudingen.

De consideransen, aldus gewijzigd, worden aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Verzoekend gedeelte

De heer Olivier de Clippele dient amendement nr. 2 in en verantwoordt het.

Volgens mevrouw Elke Van den Brandt is dit amendement niet op zijn plaats in de tekst van de resolutie. Het gaat hier over de erkenning van een woonvorm, en niet over de gewestbelasting, die in de commissie Financiën moet worden besproken.

De heer Alain Maron merkt op dat dit amendement trouwens niet in dezelfde zin gaat als de resolutie. Pleiten voor de fiscale erkenning van het leven in gemeenschap gaat niet in de zin van de individualisering van de rechten, die Ecolo wenst.

Stemmingen

Amendement nr. 2 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1 bij 2 onthoudingen.

De streepjes van het verzoekend gedeelte worden aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

IV. Stemming over het geheel

Het aldus geamendeerde voorstel van resolutie wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.

De Rapporteur
Vincent LURQUIN

De Voorzitter
Olivier de CLIPPELE

III. Discussion des considérants et des tirets du dispositif

Considérants

Mme Carla Dejonghe présente et justifie son amendement n° 1, visant à ramener dans les considérants une phrase des développements, concernant particulièrement les difficultés éprouvées par les initiateurs de projets.

Votes

L'amendement n° 1 est adopté par 11 voix et 3 abstentions.

Les considérants, tels qu'amendés, sont adoptés à l'unanimité des 14 membres présents.

Dispositif

M. Olivier de Clippele présente et justifie l'amendement n° 2.

Mme Elke Van den Brandt estime que cet amendement n'a pas sa place dans le texte de la résolution. Il s'agit ici de la reconnaissance d'une forme d'habitat, pas d'un débat sur la taxe régionale qui devrait être traité en commission des Finances.

M. Alain Maron fait remarquer que cet amendement ne va d'ailleurs pas dans le sens de la résolution. En effet, en prônant la reconnaissance fiscale d'une vie en communauté, il ne va pas dans le sens de l'individualisation des droits, que souhaite Ecolo.

Votes

L'amendement n° 2 est rejeté par 11 voix contre 1, et 2 abstentions.

Les tirets du dispositif sont adoptés à l'unanimité des 14 membres présents.

IV. Vote sur l'ensemble

L'ensemble de la proposition de résolution, telle qu'amendée, est adoptée à l'unanimité des 14 membres présents.

Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.

Le Rapporteur
Vincent LURQUIN

Le Président
Olivier de CLIPPELE

V. Tekst aangenomen door de commissie

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 gewestelijke stedenbouwkundige verordening die opgesteld is op maat van de klassieke eengezinswoning, gemeenten die – overigens terecht – bang zijn voor de opdeling van eensgezinswoningen, leningen die niet afgestemd zijn op dit soort projecten, cohousers die het soms moeilijk hebben om te bewijzen dat ze afzonderlijke huishoudens vormen* ;
- de leegstaande woningen en kantoorgebouwen of delen van woningen in het Brussels Gewest ;

Vraagt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

V. Texte adopté par la commission

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 : *le règlement régional d'urbanisme, qui a été établi en fonction de la maison unifamiliale classique, les communes qui redoutent – avec raison du reste – la division des maisons unifamiliales, les prêts qui ne sont pas adaptés à ce type de projets, les cohabitants qui ont parfois des difficultés à prouver qu'ils constituent des ménages distincts* ;
- les logements, immeubles de bureaux ou parties de logements inoccupés en Région bruxelloise ;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- 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 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 het gewestelijke bestuur voor huisvesting aandacht te besteden aan vorming voor personeelsleden en informatieverstrekking voor potentiële initiatiefnemers.

- 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 ;
- 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.

VI. Amendementen

Nr. 1 (van mevr. Carla DEJONGHE, mevr. Elke VAN den BRANDT, mevr. Céline FREMAULT, mevr. Bianca DEBAETS, de heren Alain MARON en Mohamed DAÏF)

Consideransen

Tussen de negende en de tiende considerans, de volgende tekst in te voegen :

« De gewestelijke stedenbouwkundige verordening die opgesteld is op maat van de klassieke eengezinswoning. Gemeenten zijn – overigens terecht – bang voor de opdeling van eensgezinswoningen, leningen zijn niet afgestemd op dit soort projecten, co-housers hebben het soms moeilijk om te bewijzen dat ze afzonderlijke huishoudens vormen. ».

VERANTWOORDING

In de toelichting van de resolutie staat reeds vermeld dat gemeenten terecht bang zijn voor de opdeling van eensgezinswoningen. Heel wat gemeenten in Brussel hebben al regelgeving ontwikkeld in het kader van de opdeling van heren- en burgerhuizen.

Nr. 2 (van de heer Olivier de CLIPPELE en mevrouw Marion LEMESRE)

Verzoekend gedeelte

Een nieuw streepje toe te voegen, luidend als volgt :

« - de nodige stappen te ondernemen om het leven in een leefgemeenschap van personen die in een gemeenschappelijke woning gedomicilieerd zijn fiscaal te erkennen. ».

VERANTWOORDING

De gewestelijke fiscale wetgeving beschouwt als gezin ofwel een alleenstaande persoon ofwel twee of meerdere personen die gewoonlijk in eenzelfde woning verblijven en er in gemeenschap leven. De zogenaamde belasting ten laste van het gezinshoofd mag bijgevolg niet meer dan eenmaal geïnd worden per gemeenschappelijke woning.

Nu blijkt dat enig criterium in de handelswijze van het gewestelijk fiscaal bestuur evenwel gepaard te gaan met een vermoeden dat voortvloeit uit de inschrijving in het Rijksregister der Natuurlijke Personen als "alleenstaande" of niet. Elke persoon die als dusdanig is ingeschreven wordt de facto beschouwd als gezinshoofd dat de gewestbelasting moet betalen.

Er is dus reden om aan de regering te vragen komaf te maken met die handelswijze, met name voor personen die gedomicilieerd zijn in een gemeenschappelijke woning, aangezien het leven in een gemeenschap niet voortvloeit uit de vermelde criteria.

VI. Amendements

N° 1 (de Mmes Carla DEJONGHE, Elke VAN den BRANDT, Céline FREMAULT, Bianca DEBAETS, MM. Alain MARON et Mohamed DAÏF)

Considérants

Insérer entre les neuvième et dixième considérants le texte suivant :

«le règlement régional d'urbanisme, qui 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 ;».

JUSTIFICATION

Les développements de la résolution indiquent déjà que les communes redoutent avec raison la division des maisons unifamiliales. Nombre de communes bruxelloises ont déjà élaboré une réglementation dans le cadre de la division des maisons de maître et des maisons bourgeoises.

N° 2 (de M. Olivier de CLIPPELE et Mme Marion LEMESRE)

Dispositif

Ajouter un nouveau tiret rédigé comme suit :

«- de prendre les mesures nécessaires pour reconnaître fiscalement l'existence d'une vie en communauté par les personnes domiciliées au sein d'un habitat groupé».

JUSTIFICATION

Dès lors qu'il est considéré, en vertu de la législation fiscale régionale, que constitue un ménage soit une personne vivant seule, soit la réunion de deux ou plusieurs personnes qui résident habituellement dans le même logement et y ont une vie commune, il y a lieu de ne pas enrôler plus d'une fois la taxe dite de chef de ménage par habitat groupé.

Or, il appert que ce seul critère est, dans la pratique de l'Administration fiscale régionale, accompagné d'une présomption découlant de l'inscription, au Registre National des personnes physiques, du statut de « personne isolée » ou non. Toute personne y inscrite comme tel est, de facto, considérée comme chef de ménage assujéti à la taxe régionale.

Il y a donc lieu de demander au Gouvernement de mettre fin à cette pratique, et ce notamment à la faveur des personnes domiciliées au sein d'un habitat groupé en ce que la vie en communauté découle précisément des critères énoncés.

