



SESSION ORDINAIRE 2022-2023

5 OCTOBRE 2022

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

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**visant à définir les exigences spécifiques à
la mise en location de logements partagés
en Région de Bruxelles-Capitale**

(déposée par M. Vincent DE WOLF (F))

Exposé des motifs

Depuis plusieurs années, la Région de Bruxelles-Capitale voit émerger des projets de « coliving », qui constituent un nouveau segment du marché immobilier bruxellois.

Le modèle observé consiste, pour l'essentiel, en l'organisation d'un habitat partagé par la division de maisons bruxelloises, ou leur réaménagement, pour en faire de grandes colocations. La particularité des projets de « coliving » est, en effet, de proposer, au sein d'un même logement, un grand nombre de chambres, généralement entre 8 et 20, ce qui les distingue de la colocation classique.

La présente proposition n'entend nullement interdire l'émergence de projets de « coliving », lesquels constituent une forme innovante d'habitat, plus flexible, plus social et plus participatif, qui correspond à l'évolution des modes de vie au sein d'une partie de la population active. À l'instar d'autres villes européennes, il y a lieu de soutenir la diversité des modes d'habitation.

À cet effet, la présente proposition cherche à trouver un juste équilibre, pour permettre à cette nouvelle forme d'habitat de se développer dans un cadre juridique clarifié et cohérent avec la matière du bail, et à assurer aux locataires le bénéfice de règles minimales de sécurité et d'habitabilité.

En plein essor, l'activité de « coliving » n'est, aujourd'hui, presque pas réglementée, notamment du point de vue des règles applicables en matière de logement et de location de ceux-ci.

GEWONE ZITTING 2022-2023

5 OKTOBER 2022

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**tot bepaling van de specifieke voorwaarden
voor het verhuren van gedeelde woningen in
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

(ingedien door de heer Vincent DE WOLF (F))

Memorie van toelichting

Sinds enkele jaren ziet men in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest «coliving»-projecten opduiken, een nieuw segment van de Brusselse vastgoedmarkt.

Het waargenomen model bestaat hoofdzakelijk uit de samenstelling van een gedeelde woning via de opdeling van Brusselse woningen of via de herinrichting ervan om er grote medehuurwoningen van te maken. De bijzonderheid van de «coliving»-projecten is inderdaad het aanbieden, binnen een en dezelfde woning van een groot aantal kamers, over het algemeen tussen 8 en 20 kamers, waardoor ze zich onderscheiden van het klassieke medehuren.

Met dit voorstel wil men de opkomst van «coliving»-projecten geenszins verhinderen, ze zijn immers een vernieuwende woonvorm die flexibeler, sociaal en meer participatief is. Voorts beantwoordt ze aan de veranderende levensstijl van een deel van de actieve bevolking. Net als in andere Europese steden dient de diversiteit van de woonnormen ondersteund te worden.

Daarom wordt met dit voorstel getracht het juiste evenwicht te vinden, zodat deze nieuwe woonvorm zich kan ontwikkelen binnen een wettelijk kader dat duidelijk en coherent is met de materie van huurovereenkomsten, en de huurders minimumvoorschriften inzake veiligheid en bewoonbaarheid te waarborgen.

«Coliving» is een snel groeiende activiteit die momenteel vrijwel niet gereglementeerd is, met name vanuit het oogpunt van de regels op het vlak van huisvesting en het verhuur ervan.

Il en va de même du point de vue urbanistique, puisque le RRU et l'arrêté de « minime importance » permettent et favorisent l'émergence du « coliving » au sein de maisons unifamiliales sans permis, sauf à ce que les travaux d'aménagement ou de transformation impliquent un changement d'affectation ou un agrandissement de l'immeuble concerné.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, l'implantation de projets de « coliving » sans permis et, dès lors, sans concertation avec les autorités publiques et les riverains, ne correspond pas, de prime abord, à l'intention de la Région de dispenser de procédure urbanistique les travaux qui n'ont qu'une influence minime sur leur environnement.

En effet, l'émergence de projets de « coliving » doit être appréhendée avec vigilance, en ce que :

- la transformation de maisons unifamiliales enlève du logement classique ;
- la densification de ces maisons et/ou l'accumulation de projets de « coliving » peut créer un déséquilibre dans la mixité de l'offre de logements ;
- le risque d'une mauvaise intégration de tels projets existe au sein des quartiers résidentiels, provoquant des problèmes de mobilité, de stationnement, de nuisances, de déficit de mixité sociale, etc. ;
- la conservation du patrimoine par la transformation ou l'aménagement d'hôtels ou maisons de maître est mise en péril.

Face à l'absence de dispositions législatives appropriées, plusieurs communes bruxelloises ont déjà, à l'instar de la Ville de Bruxelles ou de la commune d'Ixelles, adopté des recommandations relatives au « coliving » qui ont, pour l'essentiel, inspiré la présente proposition de résolution qui prolonge la proposition d'ordonnance – déposée par le même auteur – en vue d'introduire la notion d'habitat partagé au sein du Code bruxellois du Logement.

Plus spécialement, elle charge le Gouvernement, conformément à l'article 4, § 2, du Code bruxellois du Logement, d'établir des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement complémentaires à celles s'appliquant déjà à tout logement.

En d'autres termes, la proposition vise à renforcer la sécurité, l'habitabilité et le confort des locataires vivant au sein d'un logement de type « coliving ». En effet, à titre d'exemple, un logement composé de cinq chambres privatives et plus, au sein d'une maison unifamiliale, devrait connaître des règles minimales plus strictes en matière d'incendie. Il devrait en être, de même, des surfaces minimales qui doivent être assurées pour les espaces privatifs et les espaces mis en commun des locataires.

Dit is ook het geval vanuit stedenbouwkundig oogpunt, aangezien het BWRO en het besluit "van geringe omvang" het ontstaan van «coliving» binnen eengezinswoningen zonder vergunning toestaan en aanmoedigen, tenzij de inrichtings- of verbouwingswerken een wijziging van de bestemming of een uitbreiding van het betrokken gebouw inhouden.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening beantwoordt de implementatie van «coliving»-projecten zonder vergunning en bijgevolg zonder overleg met de overheid en de omwonenden, op het eerste gezicht niet aan het voornemen van het gewest om werken die slechts een minimale invloed hebben op hun omgeving, vrij te stellen van de stedenbouwkundige procedure.

De opkomst van «coliving»-projecten moet inderdaad met de nodige waakzaamheid opgevolgd worden, omdat:

- door de verbouwing van eengezinswoningen de traditionele huisvesting in het gedrang komt;
- de verdichting van deze woningen en/of de toename van «coliving»-projecten kan leiden tot een onevenwicht in de gemengdheid van het woonaanbod;
- het risico van slechte inpassing van dergelijke projecten in woonwijken bestaat, met als gevolg problemen op het gebied van mobiliteit, parkeren, overlast, gebrek aan sociale mix enzovoort;
- het behoud van erfgoed door de verbouwing of inrichting van herenhuizen gevaar loopt.

Bij gebrek aan geschikte wettelijke bepalingen hebben verschillende Brusselse gemeenten, in navolging van de stad Brussel of de gemeente Elsene, reeds aanbevelingen over «coliving» aangenomen. Deze aanbevelingen zijn grotendeels de inspiratie geweest voor dit voorstel van resolutie dat het voorstel van ordonnantie – ingediend door dezelfde auteur – uitbreidt met het oog op de invoering van het concept van samenhuizen in de Brusselse Huisvestingscode.

Meer bepaald draagt het voorstel de regering op om, overeenkomstig artikel 4, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode, veiligheids-, gezondheids- en uitrustingvoorschriften vast te stellen die een aanvulling vormen op diegene die reeds van toepassing zijn op alle woningen.

Met andere woorden heeft het voorstel tot doel de veiligheid, de bewoonbaarheid en het comfort van de huurders van een woning van het type «coliving», te verbeteren. Voor een woning met vijf of meer privékamers in een eengezinswoning moeten bijvoorbeeld strengere minimale brandveiligheidsvoorschriften gelden. Hetzelfde zou moeten gelden voor de vereiste minimumoppervlakte voor de privéruimten en de voor de huurders gemeenschappelijke ruimten.

En outre, elle invite le Gouvernement à modifier l'arrêté dit « de minime importance », afin de mettre fin à la dispense de permis d'urbanisme lorsqu'il est question de travaux de transformation intérieurs ou de travaux d'aménagement de locaux, dès lors qu'ils modifient le nombre de chambres au sein d'une maison de type unifamilial.

Vincent DE WOLF (F)

Daarnaast wordt de regering via het voorstel verzocht om het zogenaamde besluit «van geringe omvang» te wijzigen, zodat er een einde wordt gesteld aan de vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning bij binnen-verbouwingen of inrichtingswerkzaamheden van vertrekken wanneer dit een wijziging inhoudt van het aantal ruimten binnen een engezinswoning.

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

visant à définir les exigences spécifiques à la mise en location de logements partagés en Région de Bruxelles-Capitale

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 4, §§ 1^{er} et 2, du Code bruxellois du Logement ;

Vu l'article 22 de l'arrêté royal du 8 novembre 1967 portant, en temps de paix, organisation des services communaux et régionaux d'incendie et coordination des secours en cas d'incendie ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 arrêtant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et les travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et sites, de Bruxelles Mobilité, de Bruxelles Environnement, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Attendu que le Gouvernement peut arrêter des exigences complémentaires ou spécifiques pour certaines catégories de logements ;

Considérant l'émergence des projets de « coliving » au sein de la Région bruxelloise ;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- d'arrêter des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement complémentaires pour les logements de type « coliving », parmi lesquelles :
 - en matière de sécurité :
 - la mise en œuvre des normes applicables à une maison plurifamiliale ;
 - la visite préalable du service de prévention du SIAMU avant la mise en location ;
 - en matière de salubrité et d'habitabilité :
 - une surface de plancher nette de minimum 14 m² par chambre, à l'exclusion de la surface dédiée à une éventuelle pièce d'eau privative, sauf s'il peut y être dérogé au motif de la préservation patrimoniale de l'immeuble en question ;

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

tot bepaling van de specifieke voorwaarden voor het verhuren van gedeelde woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Gelet op artikel 4, §§ 1 en 2, van de Brusselse Huisvestingscode;

Gelet op artikel 22 van het koninklijk besluit van 8 november 1967 houdende, voor de vredestijd, organisatie van de gemeentelijke en gewestelijke brandweerdiensten en coördinatie van de hulpverlening in geval van brand;

Gelet op 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;

Gelet op 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, van Brussel Mobiliteit, van Leefmilieu Brussel, van de overlegcommissie, evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;

Aangezien de regering aanvullende of specifieke eisen kan stellen voor bepaalde categorieën van woningen;

Overwegende de opmars van «coliving»-projecten in het Brussels Gewest;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

- aanvullende eisen op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting voor de woningen van het type «coliving» vast te stellen, waaronder:
 - op het vlak van veiligheid:
 - de toepassing van de geldende normen voor een meergezinswoning;
 - de inspectie door de preventiedienst van de DBDMH alvorens de woning te huur aan te bieden;
 - op het vlak van gezondheid en bewoonbaarheid:
 - een netto vloeroppervlakte van ten minste 14 m² per kamer, exclusief de oppervlakte bestemd voor een eventuele privébadkamer, tenzij hiervan kan worden afgeweken op grond van het erfgoedbehoud van het gebouw in kwestie;

- les espaces communs destinés à la préparation des repas, au séjour et à la détente doivent comporter au minimum 10 m² par chambre ;
- en matière d'équipement :
 - un minimum d'une douche pour 3 chambres ;
 - un minimum d'un WC pour 3 chambres ;
 - la présence d'un local à poubelles ;
- d'appliquer lesdites exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement complémentaires pour les logements dont la première mise en location n'aura lieu que six mois après la publication au *Moniteur belge* de l'arrêté concerné ;
- de modifier l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et les travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et sites, de Bruxelles Mobilité, de Bruxelles Environnement, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, dit « de minime importance », en vue de mettre fin à la dispense de permis d'urbanisme lorsqu'il est question de travaux de transformation intérieurs ou de travaux d'aménagement de locaux dès lors qu'ils modifient le nombre de chambres au sein d'une maison de type unifamilial.
- de gemeenschappelijke ruimten zoals de ruimte bestemd voor de maaltijdbereiding, de leefruimte en de ontspanningsruimte dienen per kamer ten minste 10 m² groot te zijn;
- op het vlak van voorzieningen:
 - minimaal een douche per 3 slaapkamers;
 - minimaal een toilet per 3 slaapkamers;
 - de aanwezigheid van een afvallokaal;
- de voornoemde aanvullende eisen op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting toe te passen op de woningen die ten vroegste zes maanden na de publicatie van het betreffende besluit in het *Belgisch Staatsblad* voor het eerst verhuurd worden;
- 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, van Brussel Mobiliteit, van Leefmilieu Brussel, van de overlegcommissie, evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect te wijzigen, de zogenaamde werken «van geringe omvang», om een einde te stellen aan de vrijstelling van een stedenbouwkundige vergunning bij binnenverbouwingen of inrichtingswerkzaamheden van vertrekken wanneer dit een wijziging inhoudt van het aantal ruimten binnen een eengezinswoning.

Vincent DE WOLF (F)