



GEWONE ZITTING 2023-2024

25 APRIL 2024

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de Brusselse
Huisvestingscode teneinde het begrip
gedeelde woning in te voeren**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting

door de heren Martin CASIER (FR)
en Emmanuel DE BOCK (FR)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

Vaste leden: Mevr. Latifa Aït Baala, de heren Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Laurence Willemse, Mevr. Françoise De Smedt, de heren Petya Obolensky, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre., mevr. Carla Dejonghe.

Plaatsvervangers: De heren Jamal Ikazban, Emmanuel De Bock.

Andere leden: Mevr. Isabelle Emmery, mevr. Véronique Jamoulle, de heer Ahmed Mouhssin, mevr. Vivian Teitelbaum.

Zie:

Stuk van het Parlement:

A-564/1 – 2023/2024: Voorstel van ordonnantie

SESSION ORDINAIRE 2023-2024

25 AVRIL 2024

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

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant le Code bruxellois du Logement et
visant à introduire
la notion d'habitat partagé**

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Logement

par MM. Martin CASIER (FR)
et Emmanuel DE BOCK (FR)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs: Mme Latifa Aït Baala, MM. Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, Mmes Laurence Willemse, Françoise De Smedt, M. Petya Obolensky, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, Mme Carla Dejonghe.

Membres suppléants : MM. Jamal Ikazban, Emmanuel De Bock.

Autres membres : Mmes Isabelle Emmery, Véronique Jamoulle, M. Ahmed Mouhssin, Mme Vivian Teitelbaum.

Voir:

Document du Parlement:

A-564/1 – 2023/2024: Proposition d'ordonnance

I. Voorgeschiedenis

De leden van de commissie voor de Huisvesting hebben het voorstel van ordonnantie voor het eerst besproken op 15 juni 2023.

Een verzoek om advies, overeenkomstig artikel 34.2 van het reglement, werd door de leden van de commissie voor de Huisvesting naar de commissie voor de Territoriale Ontwikkeling gestuurd.

Deze commissie is op 3 juli 2023 bijeengekomen en heeft besloten een werkgroep op te richten.

Op hun vergadering van donderdag 21 maart 2024 namen de leden van de commissie voor de Huisvesting, na kennis te hebben genomen van het feit dat de commissie voor de Territoriale Ontwikkeling geen advies had uitgebracht, het besluit om het voorstel van ordonnantie vóór het einde van de zittingsperiode opnieuw te onderzoeken.

II. Inleidende uiteenzetting door de heer Vincent De Wolf, auteur van het voorstel van ordonnantie

De heer Vincent De Wolf vertelt over zijn contacten met de heer Casier om een oplossing te vinden voor de tekst die vandaag wordt besproken. De gesprekspartners leken dicht bij een akkoord te zijn, aangezien de oplossing erin bestond een amendement op artikel 7 in te dienen dat dezelfde definitie overneemt die de regering in de toekomstige GSV zal overnemen, en alle andere artikelen van het voorstel van ordonnantie te schrappen.

In feite lost het aannemen van de definitie van *coliving* in de GSV het probleem niet op in termen van jurisdictie over huisvesting, omdat de GSV alleen van toepassing zal zijn op nieuwe projecten en niet op alle kamers die momenteel bestaan.

Het commissielid legde uit dat hij had geprobeerd tot overeenstemming te komen, met name door een werkgroep over dit onderwerp op te richten. Helaas zou de meerderheid hiertegen stemmen. Hij verwees naar Zoé Genot, die hem hulde had gebracht voor het feit dat hij een oplossing had proberen te vinden voor een situatie die sommigen in stand hielden uit puur winstbejag.

Hij is niet tegen het systeem van *coliving*, maar het moet natuurlijk wel gereguleerd worden. Een herenhuis met zes kamers kan niet ineens worden omgetoverd tot een woongroep met twintig kamers.

Voor hotels met een tiental kamers bestaan er normen, vooral op het vlak van brandvoorschriften (vluchtwegen, verzamelruimten, branddeuren enz.).

Huizen worden omgebouwd tot flatgebouwen met tientallen kamers en in sommige buurten zorgt dit voor dramatische situaties, vooral wanneer er meerdere

I. Rétroactes

Les membres de la commission du Logement ont examiné une première fois la proposition d'ordonnance le 15 juin 2023.

Une demande d'avis, conformément à l'article 34.2 du règlement, a été adressée à la commission du Développement territorial par les membres de la commission du Logement.

Cette dernière s'est réunie le 3 juillet 2023 et a pris la décision de créer un groupe de travail.

Lors de sa réunion du jeudi 21 mars 2024, les membres de la commission du Logement, constatant l'absence d'adoption d'un avis par la commission du Développement territorial, ont pris la décision de réexaminer la proposition d'ordonnance avant la fin de la législature.

II. Exposé introductif de M. Vincent De Wolf, auteur de la proposition d'ordonnance

M. Vincent De Wolf évoque ses contacts avec Martin Casier en vue de dégager une solution sur le texte en discussion aujourd'hui. Les parties à la discussion semblaient proches d'un accord puisque la solution dégagée consistait à introduire à l'article 7 un amendement reprenant la même définition que celle que le gouvernement adoptera dans le futur RRU et à supprimer tous les autres articles de la proposition d'ordonnance.

En effet, reprendre la définition du *coliving* dans le RRU ne règle pas la question au niveau de la compétence logement parce que le RRU sera applicable uniquement pour les nouveaux projets et non pour toutes les chambres qui existent actuellement.

Le commissaire explique avoir tenté de trouver un accord, notamment via la création d'un groupe de travail sur le sujet. Malheureusement, il y aura un vote négatif sur le sujet de la part de la majorité. Il se réfère à Zoé Genot qui lui avait rendu hommage car il tentait de trouver une solution à une situation que certains entretiennent pour des pures raisons de rentabilité.

Il n'est pas contre le système de *coliving* mais celui-ci doit évidemment être régulé. Une maison de maître de six chambres ne peut tout à coup se transformer en espace de *coliving* avec vingt chambres.

Pour des hôtels d'une dizaine de chambres, des normes sont prévues notamment en matière de règles incendies (cheminements de fuite, lieux de rassemblement, portes coupe-feu, etc.).

On transforme des maisons en immeubles avec plusieurs dizaines de chambre et cela crée dans certains quartiers des situations dramatiques, surtout lorsqu'il y a plusieurs immeubles

flatgebouwen in dezelfde straat staan. Omdat dit zonder vergunning kan, is er geen voorafgaand bezoek van de brandweer.

Het doel van zijn voorstel van ordonnantie is dan ook om een definitie te geven aan coliving en de overheid te vragen maatregelen te nemen om bewoners te beschermen, zodat er in geval van brand normen zijn om aan te voldoen.

Het lijkt erop dat de regering niet op dezelfde golflengte zit als het gaat om het definiëren van coliving in de GSV.

Helaas zullen dit soort situaties blijven bestaan, waardoor de gemeentelijke diensten enorm onder druk komen te staan.

Toch bedankte hij zijn collega's die hadden geprobeerd een oplossing voor dit probleem te vinden.

III. Algemene bespreking

De heer Mathias Vanden Borre wil graag verwijzen naar wat hij zei tijdens de vergadering van de commissie voor de Territoriale Ontwikkeling van 3 juli 2023. Hij is niet tegen het principe van coliving, maar dit systeem moet wel worden gereguleerd.

We moeten simplistische oplossingen vermijden zoals die van de stad Brussel, die gewoon de belastingen verhoogde.

We moeten niet aarzelen om ons te laten inspireren door wat er in Vlaanderen gebeurt. Hij besloot met aan te geven dat hij het voorstel van ordonnantie zou steunen.

Mevrouw Isabelle Emmery is van mening dat het enthousiasme rond coliving ons niet mag blind maken voor de mogelijk schadelijke gevolgen ervan, gezien de kortstondige aard ervan en de flexibiliteit.

Het economische model roept ook vragen op over toegankelijkheid. Er zijn ook erfgoedkwesties.

Ondanks deze elementen zijn er nog steeds meningsverschillen over de tekst van de heer Vincent De Wolf. Met betrekking tot de definitie is er één onbekende factor die verband houdt met de toekomstige definitie die in de GSV zal worden opgenomen.

Een ander twijfelachtig element is het gebruik van een reeks veiligheids- en gezondheidsnormen, voor zover deze normen al bestaan in het besluit van de Brusselse regering van 30 november 2003. De huisvestingsinspectie is niet verantwoordelijk voor de controle van stedenbouwkundige voorschriften.

De heer Arnaud Verstraete is van mening dat, ondanks de kwaliteit van het geleverde werk, er geen zekerheid bestaat over de voorgestelde definitie van coliving.

dans une même rue. Comme cela peut se faire sans permis, il n'y a pas de visites préalables de pompiers.

Sa proposition d'ordonnance a donc pour objectif de donner une définition au *coliving* et à demander au gouvernement de prendre des mesures protectrices des habitants pour qu'en cas d'incendie, il y ait des normes à respecter.

Il semblerait que le gouvernement ne soit pas sur la même ligne au niveau de la définition de *coliving* dans le RRU.

Ce genre de situation va donc malheureusement perdurer avec à la clef une énorme pression sur les services communaux.

Il remercie néanmoins ses collègues qui ont tenté de trouver une solution à ce problème.

III. Discussion générale

M. Mathias Vanden Borre souhaite se référer à ses propos tenus lors de la commission développement territorial du 3 juillet 2023. Il n'est pas contre le principe de *coliving* mais ce système doit être régulé.

Il faut éviter les solutions simplistes comme celle de la Ville de Bruxelles qui s'est limitée à lever des impôts.

Il ne faut pas hésiter à s'inspirer de ce qui se passe en Flandre. Il conclut en indiquant qu'il soutiendra la proposition d'ordonnance.

Mme Isabelle Emmery estime que l'enthousiasme qui entoure le *coliving* ne doit pas nous aveugler sur les conséquences potentiellement dommageables de celui-ci avec son côté éphémère et sa flexibilité.

Le modèle économique pose également des questions sur son accessibilité. Il y a également des questions d'ordre patrimonial.

En dépit de ces éléments, il demeure des divergences sur le texte de M. Vincent De Wolf. Concernant la définition, il y a une inconnue liée à la future définition qui sera reprise dans le RRU.

Un autre élément contestable est de faire appel à un jeu de normes en matière de sécurité et de salubrité dans la mesure où ces normes existent déjà dans l'arrêté du gouvernement bruxellois du 30 novembre 2003. La direction de l'inspection du logement n'a pas comme compétence de vérifier des règles urbanistiques.

M. Arnaud Verstraete estime que malgré la qualité du travail fourni, il n'y a pas de certitudes au niveau de la définition de *coliving* qui est proposée.

Er zijn bepaalde bijzonderheden van coliving die door de leden van deze commissie moeten worden behandeld (brandgevaar, kosten van de kamers, druk op de buurt enz.) Het is echter niet de bedoeling om coliving moeilijker of duurder te maken.

Naar zijn mening maakt de door de auteur van het voorstel voorgestelde definitie onvoldoende onderscheid met co-housing. Ook is er behoefte aan meer details dan de delegatie die aan de regering is verleend. Tot slot wordt er gesproken over coliving voor vijf personen of meer. Wat is dan het verschil met een traditioneel gezin van vijf?

Mevrouw Françoise De Smedt is het eens met de vaststelling dat woningen die gezinnen zouden kunnen huisvesten, worden opgepikt door investeerders die dan exorbitante huurprijzen vragen. Deze situatie hebben we niet nodig in ons gewest. Als we dit soort gedeelde woningen willen aanbieden aan mensen die op doorreis zijn, moet de overheid ingrijpen. De tekst die we vandaag bespreken, vermijdt deze situatie niet.

Mevr. Laurence Willemse vindt dat de voorgestelde maatregelen niet ver genoeg gaan in het reguleren van coliving. De definitie is niet precies genoeg en omvat andere vormen van gedeeld wonen dan coliving. We moeten werk maken van bouwvergunningen en een fiscaal kader invoeren. De tekst gaat niet in op het probleem van gentrificatie in bepaalde wijken.

Mevrouw Carla Dejonghe was het eens met de heer Vincent De Wolf over de noodzaak om coliving te reguleren en bedankte haar collega voor het onder de aandacht brengen van de kwestie.

De heer Emmanuel De Bock merkt op dat het voorstel van de heer Vincent de Wolf botst met fiscale en stedenbouwkundige overwegingen. Er is een discrepantie, vooral met de toelichting. Het verschil dat de regering voorstelt, is dat de definitie moet focussen op de aanwezigheid van diensten, ongeacht het aantal inwoners. We moeten de kwestie van medegebruik in zijn geheel kunnen bekijken.

Waarom zouden de veiligheidsnormen bovendien moeten verschillen tussen coliving en een traditionele huurovereenkomst? We moeten juridisch streng zijn.

Het voorstel dat we vandaag bespreken zal de situatie op het terrein nauwelijks verbeteren.

Wat we moeten doen is co-huren beschermen, wat een manier is om onbewoonde ruimte terug te winnen. We moeten de zaken niet zo organiseren dat de onveiligheid toeneemt, waarbij tijdelijke bezettingsovereenkomsten voorrang krijgen op traditionele huurcontracten.

Er zijn overigens al heel wat veiligheidsregels in de Huisvestingscode opgenomen die in veel colivinggebouwen beter worden nageleefd dan in gebouwen die met een gewone huurovereenkomst worden verhuurd.

Il y a certaines particularités au niveau du *coliving* qui doivent être abordées par les membres de cette commission (risque d'incendie, cout des chambres, pression sur le quartier, etc.). Le but n'est cependant pas de rendre le *coliving* plus difficile ou plus cher.

Il n'y a à son estime pas suffisamment de distinction avec le *cohousing* dans la définition proposée par l'auteur de la proposition. Il y a également besoin de plus de détails que la délégation qui est accordée au gouvernement. Enfin, on parle de *coliving* à partir de cinq personnes. Quelle est alors la différence avec une famille classique de cinq personnes ?

Mme Françoise De Smedt rejoint le constat d'une captation de logements qui pourraient accueillir des familles avec des investisseurs qui demandent alors des loyers exorbitants. Nous n'avons pas besoin de cette situation dans notre Région. Si l'on veut offrir ce type de colocation pour les personnes de passage, il faudrait avoir une intervention des pouvoirs publics. Le texte en discussion aujourd'hui n'évite pas cette situation.

Mme Laurence Willemse pense que les mesures proposées ne vont pas assez loin pour encadrer le *coliving*. La définition n'est pas assez précise et vise d'autres modes d'habitat partagé que le *coliving*. Il faudrait travailler sur les permis d'urbanisme et mettre en place un cadre fiscal. Le texte n'approche pas la question de la gentrification de certains quartiers.

Mme Carla Dejonghe donne raison à M. Vincent De Wolf sur la nécessité de réguler le *coliving* et elle remercie son collègue d'avoir mis ce sujet en avant.

M. Emmanuel De Bock constate que la proposition de M. Vincent de Wolf s'entrechoque avec des considérations fiscales et des considérations urbanistiques. Il y a un hiatus notamment avec l'exposé des motifs. La différence proposée par le gouvernement propose d'axer la définition sur la présence de services, peu importe le nombre d'habitants. Il faut pouvoir appréhender la question du copartage dans son ensemble.

En outre, pourquoi les normes de sécurité devraient être différentes entre le *coliving* et un bail classique. Il faut pouvoir être rigoureux sur le plan juridique.

La proposition en discussion aujourd'hui ne va guère améliorer la situation sur le terrain.

Il faudrait plutôt protéger la colocation qui permet de reconquérir des espaces inhabités. Il ne faudrait pas s'organiser d'une telle façon que la précarité augmente avec des convention d'occupation temporaire qui prennent le pas sur les baux classiques.

En effet, il y a déjà de nombreuses règles de sécurité qui sont reprises dans le code du logement et qui sont mieux respectées dans de nombreux immeubles de *coliving* en comparaison avec des immeubles loués sous le régime du bail classique.

De heer Vincent De Wolf hoopt dat hij de kans krijgt om in de toekomst op deze tekst terug te komen. We danken hem dat op een probleem heeft gewezen. Er is veel werk aan besteed, maar helaas moeten we toegeven dat we geen stap verder komen.

IV. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikelen 2 tot 13

Stemmingen

Artikelen 2 tot 13 worden verworpen met 10 stemmen tegen 4.

V. Stemming over het geheel van het voorstel van ordonnantie

Het geheel van het voorstel van ordonnantie wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4..

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

De rapporteurs,
Martin CASIER ,
Emmanuel DE BOCK

De voorzitter,
Petya OBOLENSKY

M. Vincent De Wolf espère avoir la possibilité de remettre dans le futur ce texte sur le métier. On le remercie d'avoir mis le doigt sur un problème. Il y a eu un long travail mais malheureusement, il faut constater que nous n'aboutissons malheureusement à rien.

IV. Discussion des articles et votes

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1er est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Articles 2 à 13

Votes

Les articles 2 à 13 sont rejetés par 10 voix contre 4.

V. Vote sur l'ensemble de la proposition d'ordonnance

L'ensemble de la proposition d'ordonnance est rejeté par 10 voix contre 4.

- *Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.*

Les rapporteurs,
Martin CASIER ,
Emmanuel DE BOCK

le Président,
Petya OBOLENSKY