



Mondelinge vraag van de h. MEEUS : Coliving in Ukkel.

De h. Meeus wijst erop dat coliving, een vorm van gedeeld wonen die wordt ondersteund door privéoperators en vaak wordt opgezet in eengezinswoningen, zich richt tot een mobiel publiek - soms intergenerationeel - en sterk in opkomst is in verschillende Brusselse wijken. Bij gebrek aan een specifiek gewestelijk kader - het project voor de hervorming van de GSV ("Good Living") is mislukt onder de vorige legislatuur - hebben gemeentes zoals Elsene, Sint-Gillis en Brussel-Stad het initiatief genomen om aanbevelingen of zelfs een moratorium aan te nemen om een kader voor hun ontwikkeling te bieden.

In Ukkel ontstaan een aantal projecten in eengezinswoningen met een hoge erfgoedwaarde, rond de wijken Brugmann, Churchill en Sint-Job. Dit werpt reële problemen op in termen van stadsplanning, levenskwaliteit en druk op gezinswoningen.

Een aantal recente academische studies - waaronder die van professor Nicolas Bernard van de UCLouvain - vestigen de aandacht op de positieve, maar mogelijk perverse effecten van ongereguleerde ontwikkeling.

Kan het college een overzicht geven van de situatie in de gemeente, in termen van aantallen, projecten en locaties? Heeft het college, in het licht van deze bevindingen, plannen om een al dan niet bindend kader voor coliving te ontwikkelen om het fenomeen te reguleren naar het voorbeeld van wat is gedaan in Elsene, Sint-Gillis en Brussel-Stad?

Schepen Biermann antwoordt dat de Brusselse huisvestingscode vrij is van precieze definities, behalve wat betreft woningen die bestemd zijn voor coliving.

Het is niet eenvoudig om een duidelijk onderscheid te maken tussen coliving en toeristische accommodatie, samenwonen, intergenerationele huisvesting of zelfs solidaire huisvesting. Daarom zijn de drie gemeentes die Meeus noemt, gevraagd om in 2021 met aanbevelingen te komen. Deze aanbevelingen, die in april werden aangenomen, waren het onderwerp van een uitspraak van het hof van beroep van Brussel in december daaropvolgend, dat oordeelde dat ze geen rechtsgrondslag vormden voor het definiëren van relevante criteria. Je hoeft maar naar de juridische websites te kijken om te zien dat er nog steeds onduidelijkheid bestaat over het vaststellen van criteria en categorieën, en over de vraag of er een bouwvergunning moet worden aangevraagd voor coliving. De moeilijkheid ligt in het feit dat deze vragen niet eenduidig zijn.

De gemeente Ukkel heeft de Brusselse regering voorgesteld om een proefproject te lanceren voor intergenerationeel coliving, dat ook is opgenomen in het Ukkelse noodhuisvestingsplan. Ondanks de technische problemen moeten deze besprekingen worden hervat maar het college geeft de hoop op dit gebied niet op.

Voor andere categorieën is geen bouwvergunning nodig. Er zou een definitie van coliving en procedures worden opgesteld als onderdeel van Good Living maar het blijkt dat Good Living nooit van kracht is geworden. Op 15 mei 2024 keurde de Brusselse regering echter een decreet goed over bestemmingswijzigingen, dat een stedenbouwkundige vergunning vereist voor de verbouwing van een eengezinswoning tot een colivingruimte. In het nieuwe decreet over bestemmingswijzigingen dat de dag na 16 mei werd goedgekeurd, wordt de kwestie coliving echter helemaal niet behandeld.

Als de situatie in dit stadium wordt geblokkeerd, zal dit waarschijnlijk leiden tot specifieke overlast, speculatie in onroerend goed, vernietiging van erfgoedelementen van het interieurontwerp of een gebrek aan gemengde woningen. Professor Bernard en andere specialisten hebben uitgebreid over dit onderwerp geschreven.

Het is echter het verwijderen van eigendom van de huurmarkt dat het cruciale probleem is en het college zou graag een definitie zien die het mogelijk maakt om dit soort situaties uit te sluiten van de BBP's die worden bijgewerkt

Wat het sociaal statuut van de bewoners of het aantal gezinnen per woning betreft, beschikt de raad evenmin over de hefboomen om dit te doen maar is hij best bereid om besprekingen te voeren met de bevoegde instanties om een duidelijk en definitief wettelijk kader vast te stellen dat niet vatbaar is voor beroep, zoals het geval was voor de vermelde aanbevelingen.

In het geval van de specifieke situatie waarover in de pers werd bericht, schreef het college de eigenaars aan om hen erop te wijzen dat hun activiteit niet in overeenstemming was met het stedenbouwkundige gebruik van de woning. Op dit moment zijn er juridische gesprekken gaande met de eigenaren maar we zijn op dit moment nog niet betrokken bij een rechtszaak.

Het is voorgekomen dat jonge eigenaars die een eengezinswoning kochten in een zeer residentiële wijk, door professionele bedrijven werden overgehaald om er colivingactiviteiten te ontwikkelen, ook al waren die totaal onaangepast aan de locatie en resulteerden ze in woonomstandigheden die in strijd waren met de normen die gelden in het Brusselse gewest. Daarom hebben de colleges van Sint-Gillis, Elsene en Brussel-Stad aanbevelingen opgesteld, hoewel die in dit stadium onvoldoende garanties bieden.

Het college is voorstander van de ontwikkeling van coliving als het harmonieus past in de omgeving en tot nu toe zijn er weinig projecten geweest die zijn aangepast aan het onroerend goed in kwestie

De raad zet zijn analyse voort maar is van mening dat een bouwvergunningsprocedure een zekere mate van controle over dit soort ontwikkeling zou garanderen

De h. Meeus bedankt schepen Biermann voor zijn antwoord en wijst erop dat dit een recent concept van Angelsaksische oorsprong is, gericht op het maximaliseren van ruimte en het bundelen van uitgaves.