

## • Aanbevelingsnota •

### I. WAT IS COLIVING ?

---

Coliving is een nieuwe, bloeiende sector in de vastgoedmarkt. Het model bestaat erin huizen in Brussel op te delen in grote gemeenschappelijke wooneenheden (tussen 8 en 20) die worden beheerd door gespecialiseerde maatschappijen. Het model begint te evolueren en richt zich voor de omschakeling nu ook op andere grote gebouwen dan enkel woningen.

Enkele typische aspecten van coliving :

- Coliving betekent het delen van een woning georganiseerd door een tussenpersoon (vaak een maatschappij).
- Het wordt gekenmerkt door zijn voorbijgaande aard en flexibiliteit. De duur van de huurovereenkomsten varieert van drie maanden tot één jaar (maximaal drie jaar).
- De maatschappijen wijzen zelf de bewoners aan binnen een gedeelde wooneenheid.
- Dit concept is vooral gericht op jonge werkende mensen, vaak expats, met een hoog inkomen en/of cultureel kapitaal.
- Coliving maakt ook gebruik van de regels uit de hotelsector: volledig uitgeruste accommodatie, onderhouds- en herstellingsdiensten bij problemen in huis, schoonmaakdiensten, digitale assistentie, online boeken/bezoeken/contracten afsluiten, georganiseerde activiteiten, enz.
- De aan het aanbod verbonden dienst is een aanzienlijke kost die is inbegrepen in de huurprijs.
- Dankzij deze diensten worden de kamers verhuurd tegen een hogere prijs dan het marktgemiddelde. Daarom wordt coliving ook wel "luxe-colocatie"<sup>1</sup> genoemd.

Cohabs was de eerste maatschappij die dit soort aanbiedingen in Brussel voorstelde, maar al snel sloten andere maatschappijen zich hierbij aan, zoals Colive, Ikoab... en ook privé-eigenaars die zich door dit winstgevend model lieten inspireren.

Gezien de gigantische fondsen die bedrijven als Cohabs en Colive<sup>2</sup> hebben weten te verzamelen, en gezien het aantal op dit model gebaseerde woningen in Brussel blijft groeien, zijn vastgoedprofessionals het erover eens dat coliving geen voorbijgaande trend is en een nieuwe investeringsniche vormt<sup>3</sup>.

OPMERKING: Coliving is dus anders dan het klassieke samenwonen en heeft zijn eigen regels. Deze praktijk verschilt ook van de solidaire huisvesting zoals gedefinieerd in de Brusselse Huisvestingscode<sup>4</sup>. Deze wordt over het algemeen niet gekenmerkt door een klassieke gedeelde woning in die zin dat elke bewoner niet alleen over een eigen wooneenheid beschikt, maar ook profiteert van comfortabele gemeenschappelijke ruimten die bevorderlijk zijn voor een collectieve leefdynamiek. Dit soort woningen is dus niet relevant voor deze nota, omdat de bewoners in afzonderlijke wooneenheden leven. Deze nota heeft tot doel opheldering te verschaffen over de vaagheid rond coliving, dat wordt beschouwd als één woning (dus met kamers), maar waarvan de professionalisering van het model dat meerdere diensten aanbiedt, het soort woning en het aantal kamers hen onderscheidt van klassieke colocaties.

---

<sup>1</sup> Zie <https://plus.lesoir.be/353330/article/2021-02-05/le-cohousing-eldorado-immobilier-dans-leviseur-des-communes> en meer recent: <https://www.lecho.be/entreprises/immobilier/cohabs-leve-58-millions-d-euros-pour-devenir-le-champion-europeen-de-la-colocation/10305155.html>

<sup>2</sup> Zie <https://www.lecho.be/entreprises/immobilier/de-bruxelles-a-new-york-cohabs-investit-pourjouer-dans-la-cour-des-grands/10254039.html>

<sup>3</sup> Zie <https://www.levif.be/actualite/belgique/investir-dans-le-coliving-une-alternative-rentable/article-normal-1407531.html>

<sup>4</sup> Zie de Brusselse Huisvestingscode, juli 2003, artikel 2, paragraaf 1, 25°

Momenteel is er een leemte in de stedenbouwkundige voorschriften rond coliving (en gemeenschappelijk wonen) ontwikkeld door particuliere projectontwikkelaars. Want tegenwoordig wordt coliving vooral georganiseerd door particuliere ontwikkelaars. Bij gebrek aan een stedenbouwkundig kader – het nieuwe ontwerp van de GSV en het aan een SV onderworpen besluit inzake wijziging van het gebruik worden momenteel herzien – moeten richtsnoeren worden opgesteld voor de behandeling van de huidige colivingaanvragen die bij de gemeente worden ingediend.

## II. CONTEXT

---

Algemeen komen de volgende kwesties aan bod bij coliving :

- de verbouwing van eengezinswoningen (zonder vergunning) waardoor de traditionele woning verdwijnt (eengezinswoningen, appartementen met meerdere kamers, enz.) ;
- de verdichting van deze huizen en/of de accumulatie van coliving in eenzelfde gebouw, wat bovendien, gezien het aanbod, vergelijkbaar is met een verkapte appartementenhotel en leidt tot een onevenwichtige mix van het woningaanbod;
- de vastgoedspeculatie in verband met de ontwikkeling van dit nieuwe huisvestingsmodel;
- de verbouwing van herenhuizen/hotels gaat in sommige gevallen ten koste van de instandhouding van het erfgoed (afscheiding van ruimten voor het creëren van individuele sanitaire voorzieningen) ;
- de slechte integratie van coliving in woonwijken (overlast, gebrek aan sociale diversiteit in de wijk, verdichting in de wijk, ...)

Hoe kan de vastgoedmarkt zich aanpassen om tegemoet te komen aan de vraag naar flexibele huisvesting op korte en middellange termijn, waarnaar de klanten van colivings op zoek zijn, zonder de deur open te zetten naar colivings? Een huurder of huurster die voor een periode van 3-12 maanden wil huren, heeft twee mogelijkheden: een dure hotelaccommodatie voor een korte periode, of een accommodatie met een huurovereenkomst van minstens 1 jaar met alle beperkingen van dien (inventaris van de inrichting, waarborgsom, meubilair verhuizen, energiecontracten, restrictieve opzegging van het contract, enz.). Het is belangrijk om het juiste evenwicht te vinden om dit nieuwe type huisvesting de kans te geven zich binnen het stadsbeeld te ontwikkelen zonder te concurreren met huisvesting voor gezinnen, wetende dat de traditionele gedeelde huisvesting reeds een segment van deze huurmarkt inneemt, maar ook om elk project te analyseren vanuit het oogpunt van de samenhang van de integratie ervan in de wijk.

Hierna volgt een gedetailleerde beschrijving van de belangrijkste punten die specifiek zijn voor coliving :

### 1. Vaagheid van het stedelijk kader

- De meeste colivings worden momenteel **gebouwd zonder stedenbouwkundige vergunning**.
  - Zolang er geen woning wordt gebouwd, is er geen SV nodig. De maatschappijen gaan ervan uit dat het onroerend goed een wooneenheid blijft en dat het gebruik dus ook een eengezinswoning blijft, zoals bij een traditionele colocatie. Bovendien voorziet de huidige wetgeving niet in een wijziging van het gebruik binnen de categorie "woning". >> Wij zijn het niet eens met deze interpretatie. Eengezinswoningen (met 5-6 kamers) worden omgebouwd tot grote gemeenschappelijke woningen met 8 à 20 kamers. **Voor deze verbouwing moet een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd, aangezien er sprake is van een wijziging van bestemming en/of gebruik en in feite, een vorm van wijziging van het aantal woningen (door de individualisering en het veiligstellen van privéruimten).**
  - Het gaat niet om structurele werkzaamheden, maar om scheidingswanden, sanitaire voorzieningen, enz. waarvoor geen bouwvergunning vereist is.

>> Dit argument is ook twijfelachtig. **Wij zijn van mening dat de aard van de werkzaamheden de neiging heeft om het type woning en het gebruik ervan te wijzigen.** Bovendien is het door de werkzaamheden niet mogelijk om terug te keren naar het gebruik van een klassieke eengezinswoning. De coliving-configuratie is meer geschikt voor het gebruik als appartementenhotel of airbnb. In dergelijke gevallen zou er geen onduidelijkheid bestaan over de noodzaak om een SV aan te vragen voor de verbouwing.

- De inrichting van eengezinswoningen valt niet onder het advies van de DBDMH, terwijl dat bij colocaties wel het geval is. De privé-vertrekken zijn immers over het algemeen beveiligd met sloten (sleutels, badges...) die de ontruiming van de achterste kamers onmogelijk maken

OPMERKING: De gemeenten beginnen pv's uit te schrijven voor colivings die zonder SV zijn gebouwd.

- De **vaagheid van de grens tussen huisvesting en hotel**: het woningaanbod gaat gepaard met een reeks hotelachtige diensten. Voor de verbouwing van een woning tot toeristische accommodatie van het hoteltype is een stedenbouwkundige vergunning vereist. De activiteit is echter dubbel en voor verwarring vatbaar. Op welk ogenblik veranderen de door de maatschappij aangeboden diensten de aard van het gebruik? Wat is de garantie dat geregistreerde huurders of huursters minstens 3 maanden blijven (anders vormt dit een toeristische accommodatie), gezien de flexibiliteit van de huurovereenkomsten?
- In sommige gevallen lijkt **coliving meer op een appartementenhotel** dan op pure huisvesting. Het appartementenhotel is echter een model van logies dat ook deel uitmaakt van toeristische accommodaties die de gemeenten niet langer op hun grondgebied willen ontwikkelen omwille van de diversiteit in huisvesting en om een verdichting van gebouwen te voorkomen. Om dezelfde redenen weigeren wij ook vergunningsaanvragen voor gebouwen die alleen studio's bevatten. Coliving kan echter vergelijkbaar zijn door de aanleg van kleine studio's en door bij te dragen aan verdichting

## 2. Gevolgen voor de huisvesting

- **Verdeling en verdichting** van verbouwde eengezinswoningen. Wij willen dit **verschijnsel** in de stad echter beperken en woningen die geschikt zijn voor gezinnen beschermen.
- **Inflatiegevolgen voor de (mede)huurmarkt**: In geval van commerciële colocatie blijft de oververdeling paradoxaal winstgevend. De prijs van een kamer varieert tussen 650 en 1200 euro. Dit is hoger dan de huurprijzen in een traditionele gemeenschappelijke woning.
- Dit wordt verklaard door een **verschuiving in de huurprijs die niet meer gebaseerd is op de oppervlakte per m<sup>2</sup>, maar op het aanbod van een reeks diensten** (vandaar de vaagheid van de grens met hoteldiensten). Deze verschuiving leidt tot een voortdurende zoektocht naar de rentabiliteit van woningen (vermeerdering van het aantal diensten zonder vergroting van de woonruimte) en heeft directe gevolgen voor de toegang tot een betaalbare prijs.
- **Vastgoedspeculatie, maar ook grondspeculatie**. Coliving-maatschappijen verhuren niet alleen vastgoed, maar ze kopen het ook. Coliving is een nieuwe trend die een investeringsproduct is<sup>5</sup>. Deze maatschappijen concurreren dus **met particulieren, gezinnen**, maar ook met **andere vastgoedprojectontwikkelaars die traditionele woningbouwprojecten hebben**.
- 
- **Gebrek aan diversiteit in het huisvestingsaanbod**. Gezien de terughoudendheid van de gemeenten en hun bereidheid om coliving in eengezinswoningen onder te brengen, richten

---

<sup>5</sup> Zie <https://www.levif.be/actualite/belgique/investir-dans-le-coliving-une-alternativerentable/article-normal-1407531.html>

sommige maatschappijen zich voortaan op grotere gebouwen voor de ombouw tot grote coliving-eenheden.

Voorbeeld van het project Passage du Nord (Stad Brussel) met een aanbod voor 64 kamers (4 gestapelde colocaties). SV ingediend en nog niet afgeleverd. Deze typologie wordt gewoonlijk niet aangemoedigd in traditionele woningbouwprojecten (dicht en monofunctioneel karakter).

### 3. Geografische concentratie

Onderstaande kaart bevat alleen de coliving-faciliteiten die door maatschappijen zijn ontwikkeld en laat zien dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest al 164 coliving-faciliteiten telt, oftewel 1510 kamers, met een concentratie in het zuidoosten van Brussel, voornamelijk in de gemeenten Elsene, Stad Brussel en Sint-Gillis. De betrokken maatschappijen zijn van plan om tegen 2021 nog eens 18 huizen te openen.

De gemeente Sint-Gillis telt 23 coliving-huizen met in totaal 233 kamers. Colivings zijn vooral geconcentreerd in de Stadhuiswijk en in de Charleroisesteenwegwijk, alsook de Louizawijk, en ontwikkelt zich steeds meer in het centrum.

Wij merken op dat de exploitanten zich richten op levendige buurten, met jonge, actieve mensen, dicht bij het centrum. Coliving-aanvragen worden dan ook best geanalyseerd in relatie tot bestaande colivings, om verdere concentratie in buurten waar coliving al sterk aanwezig is, te voorkomen, teneinde het buurtleven in stand te houden.

#### Maisons de coliving à Bruxelles (ouvertes) au 01/06/2021

##### Société

- ShareHomeBrussels (47)
- Cohabs (29)
- Ikoab (28)
- Colive (26)
- ColocHousing (17)
- Autres sociétés (17) :

Roomy Houses, OurCrib, Neybor, Oca-living, Nomad's House, Morton Place, CoLiving, Clan Coliving

##### Nombre de chambres



Fond de carte : UrbisGray  
Sources : web  
C. Casier (2021)



#### 4. Huurovereenkomst voor colocatie

- Sinds 2018 wordt colocatie gereguleerd door wetgeving die voorziet in een huurovereenkomst voor colocatie en die colocatie-huurders aanmoedigt om een colocatiepact te ondertekenen.
- De meeste coliving-maatschappijen sluiten echter individuele huurovereenkomsten per huurder. Dit is in strijd met het principe van colocatie. De huurders zijn niet solidair met elkaar en delen geen gemeenschappelijk levensproject. Het lijkt hier minder om een colocatie te gaan, maar eerder om een verdeling die is vermomd als vastgoedbelegging. Wij gebruiken deze argumenten voor onze pv's en deze interpretatie wordt door het Openbaar Ministerie gevolgd en is reeds voor het gerecht gekomen in een coliving-zaak.

### III. AANBEVELINGEN

---

#### 1. Toepassingsgebied

Deze aanbevelingen gelden voor het hele grondgebied van de gemeente.

Zij hebben betrekking op de handelingen en werkzaamheden waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is volgens artikel 98, §1, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, alsook op de handelingen en werkzaamheden die wegens hun miniem belang vrijgesteld zijn van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, en die gericht zijn op de bouw en/of de inrichting van woningen van het type "coliving" zoals gedefinieerd in punt 2, zonder afbreuk te doen aan de geldende plannen en reglementen en aan de goede ruimtelijke inrichting.

Deze aanbevelingen bevatten specifieke richtsnoeren voor woningen van het type coliving.

#### 2. Definities

We verstaan onder:

« woning van het type coliving » :

Een coliving-wooneenheid is een gemeenschappelijke woning die wordt georganiseerd door een vennootschap, minstens 5 kamers heeft in een gebouw en wordt verhuurd voor een minimumduur van 3 maanden, meestal met elke huurder afzonderlijk, of via individuele aanhangsels bij een coliving huurovereenkomst.

De woning van het type coliving bestaat uit kamers (exclusieve privé-gebruiksruimten) en gemeenschappelijke ruimten voor het bereiden van maaltijden, wonen, ontspannen en wassen.

Sommige woningen van het type coliving bieden diensten aan huurders.

« netto vloeroppervlakte » :

Alle vloeren behalve:

- ruimten met een vrije hoogte van minder dan 2,20 meter;
- parkeerplaatsen;
- ruimten onder de grond die worden gebruikt als kelders, technische ruimte en opslagruimte.

De afmetingen van de vloeroppervlakten worden gemeten tussen de kale binnenmuren.

De netto vloeroppervlakte die in aanmerking wordt genomen voor de minimumoppervlakte van de bewoonbare ruimten op zolder is de oppervlakte die overeenkomt met een plafondhoogte van ten minste 1,50 meter.

De minimale plafondhoogte van de bewoonbare ruimten is 2,50 meter (inclusief mansardekamers) en op de zolder is 2,30 meter ten minste op de helft van de vloeroppervlakte.

### **3. Algemene richtsnoeren**

- De verbouwing van een eengezinswoning tot een wooneenheid van het type coliving met minimaal 5 kamers vormt een wijziging van de bestemming van het gebouw en is onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning<sup>6</sup>.
- Het is aanbevolen om een wooneenheid van het type coliving te beperken tot maximaal 12 kamers. Opeenstapeling van coliving of uitbreidingen van het volume om het aantal bewoonbare kamers te vergroten worden niet aangemoedigd.
- Gemengde functies moeten de voorkeur krijgen binnen grote gebouwen die een andere bestemming hebben gekregen (huisvesting/kantoren/winkels, enz.).
- Coliving-projecten, die het mogelijk maken om kantoor-/industrie-/winkelgebouwen te rehabiliteren/verbouwen/hergebruiken zonder volledige sloop en waarbij wordt aangetoond dat de traditionele woonfunctie niet gemakkelijk te verwezenlijken is, moeten worden aangemoedigd.
- Een negatief advies wordt gegeven voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor woonprojecten van het type coliving in traditionele woongebouwen (eengezinswoningen, herenhuizen, enz.), tenzij wordt aangetoond dat de traditionele woonfunctie niet kan worden verwezenlijkt, bijvoorbeeld wanneer alleen de verbouwing tot woonproject van het type coliving het behoud van erfgoedelementen in het interieur mogelijk maakt.

### **4. Oppervlakte en bewoonbaarheid**

- De kamers hebben een netto vloeroppervlakte van minstens 14 m<sup>2</sup>, exclusief eventuele eigen badkamer.
- Het is noodzakelijk om een mix van verschillende oppervlakken voor de kamers aan te bieden.
- De gemeenschappelijke leefruimten van de coliving-woningen zijn bij voorkeur bovengronds gelegen.
- De gemeenschappelijke ruimten bestemd voor de bereiding van maaltijden, voor ontspanning en als woonkamer omvatten minstens 10 m<sup>2</sup> per kamer.
- Gemeenschappelijke ruimten bestemd voor het wassen: minstens één douche per 3 personen en één toilet voor 3 personen zijn vereist.
- De aanleg van de gemeenschappelijke buitenruimten is gewenst, maar het is belangrijk dat de rust in de buurt wordt gewaarborgd door een eenzijdige overeenkomst tussen verhuurder en huurders.

---

<sup>6</sup> Deze limiet is vastgesteld naar analogie van de verordening betreffende toeristische accommodatie, die het aantal gastenkamers in een woning beperkt tot 5.

- Bij het creëren van coliving moet rekening worden gehouden met het bestaande aanbod om een verdichting van coliving in bepaalde wijken te voorkomen.

#### **5. Uitrusting van de wooneenheden van het type coliving**

De woning beschikt over de volgende infrastructuur:

- fietsenstalling in verhouding tot het aantal kamers;
- vuilnisbakkenlokaal;
- washok.

#### **6. Geluidsisolatie**

Bijzondere aandacht wordt besteed aan een goede geluidsisolatie tussen de gemeenschappelijke ruimten en de privéruimten, alsmede tussen het gebouw dat dient als woning van het type coliving en de aangrenzende gebouwen.

#### **7. Inwerkingtreding**

Deze aanbevelingen zijn van toepassing op aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen die worden ingediend nadat zij door het college zijn aangenomen.