

> Nicolas BERNARD, docent aan de Universiteit Saint-Louis - Bruxelles

CO-LIVING

De huisvestingskwestie is momenteel brandend actueel en toont een opmerkelijke evolutie aan in onze manier van leven (we leven meer in gemeenschappen en delen woningen vaker met anderen). Het is zeker zo dat er vandaag in Brussel steeds meer alternatieve woonprojecten zijn, die vaak gericht zijn op gemeenschappelijk wonen. Twee formules springen hier in het oog: co-living en intergenerationeel wonen. Het is daarom dus aangewezen om deze nieuwe regelingen in detail te beschrijven en vooral de belangrijkste juridische kwesties te bespreken waarmee zij worden geconfronteerd – waarbij zo vaak als nodig moet worden gewezen op de specifieke verantwoordelijkheden van de plaatselijke overheden. In een derde artikel, ten slotte, zal worden ingegaan op de ontwikkeling van toeristische logies, die de "klassieke" manier van wonen eveneens onder druk zet.

1. DEFINITIE

Wat is co-living? Er bestaat geen officiële definitie voor deze term (en zelfs geen normatieve beschrijving), aangezien co-living niet voorkomt in de Brusselse Huisvestingscode, het Brusselse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, of in de huidige Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. We moeten in feite al verwijzen naar de "aanbevelingen" van 2021 van de gemeenten Elsene, Sint-Gillis en de Stad Brussel op dit vlak om te weten dat het in grote lijnen gaat om eerder luxueuze groepswoningen, bestemd voor jonge, relatief welgestelde werkenden en expats. Deze woningen hebben verschillende zaken met elkaar gemeen: ze worden beheerd door gespecialiseerde privéondernemingen (Cohabs, Ikoab, Colive, Co-homing, enz.), ze beschikken over een groot aantal (privé)kamers, ze hebben ook collectieve ruimten (woonkamer, sanitair, enz.), ze voorzien een reeks diensten voor de bewoners (schoonmaak, herstellingen, activiteiten, enz.), ze worden verhuurd aan hoge huurprijzen, en ze bieden de bewoners, vanuit juridisch oogpunt, een individueel huurcontract aan – hetgeen deze formule onderscheidt van samenwonen in de strikte zin van het woord¹. De manier van werken is tegenwoordig welbekend: particuliere investeerders kopen eengezinswoningen aan – vaak gaat het om woningen met een zekere erfgoedwaarde – die ze dan renoveren volgens de esthetische trends van het moment en gewoonlijk zonder een bouwvergunning aan te vragen. Vervolgens delen ze de woning op in verschillende eenheden, dewelke dan afzonderlijk verhuurd worden voor meestal korte perioden.

Hoewel "co-living" relatief nieuw is op de huisvestingsmarkt, gaat het om een fenomeen dat tegenwoordig² kan genieten van een onmiskenbare populariteit. Bij gebrek aan specifieke wettelijke bepalingen rijzen er echter vragen over het sluitende juridische karakter van dit soort vastgoedconstructies. Eén gebied is van bijzonder belang voor gemeenten: stedenbouw.

2. DE STEDENBOUWKUNDIGE KWESTIE

Is er een bouwvergunning nodig voor het omvormen van een eengezinswoning naar een woning geschikt voor co-living? Dit is een belangrijke vraag, omdat het antwoord zal bepalen in welke mate de gemeente zeggenschap heeft over de ontwikkeling van dit soort woningen op haar grondgebied. We moeten eerlijk zijn: deze vraag leidt tot verdeeldheid en heeft tot op heden nog geen eenduidig antwoord opgeleverd. Laten we dus proberen het kluwen te ontwarren door te kijken naar zowel de wet, als naar de gemeentelijke "aanbevelingen" en jurisprudentie.

A. De wet

Het omvormen van een bestaande eengezinswoning naar een co-livingwoning valt hoogstwaarschijnlijk onder een van de vier hieronder vermelde handelingen waarvoor een bouwvergunning vereist is. Geen van deze "hokjes" lijkt echter aangepast aan deze bijzondere realiteit op vlak van huisvesting, waardoor de juridische situatie wazig blijft. We bekijken deze verschillende categorieën nader³.

1. Vooreerst; indien de initiatiefnemers van het co-livingproject werkzaamheden aan het gebouw uitvoeren, dan zal dit neerkomen op "het aanbrengen van wijzigingen aan een bestaande constructie", en dit is een handeling waarvoor een bouwvergunning vereist is⁴. Tegelijkertijd zijn bepaalde handelingen voor "de verbouwing of de inrichting van het interieur" echter vrijgesteld van een bouwvergunning⁵. Uiteraard moet aan verschillende voorwaarden worden voldaan (er mogen geen stabiliteitswerken worden uitgevoerd, het aantal woningen of de verdeling ervan mag niet wijzigen, niet in strijd zijn met een bestemmingsplan, enz.), maar het is niet uitgesloten dat de verbouwing van een kleine co-livingwoning, die niet leidt tot een groter aantal kamers dan voorheen, aan deze voorwaarden voldoet⁶.
2. Is de eigenaar van de co-livingwoning vrijgesteld van welke vergunning dan ook wanneer er geen renovatiewerkzaamheden aan het onroerend goed worden uitgevoerd? Geenszins. Een vergunning is

1. Het geen effectief de ondertekening veronderstelt van één enkel huurcontract tussen de verhuurder en alle medehuurders (die overigens verplicht zijn om met elkaar een contract voor medehuur te sluiten); zie art. 2, §1, 34°, en 261, §1, van de Brusselse Huisvestingscode.
2. Medio 2021 telde het Brussels Gewest niet minder dan 164 gebouwen voor co-living, met in totaal 1.510 kamers (volgens de "aanbevelingen" van de gemeenten Elsene, de Stad Brussel en Sint-Gillis op dit vlak: zie infra).
3. Jammer genoeg kunnen we hier niet meer in detail treden.
4. Op grond van art. 98, §1, 1^{ste} lid, 2°, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna "BWRO" genoemd).
5. Krachtens art. 9, 2°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008.
6. Zie. U. CARNOY, "Les travaux d'aménagement intérieur pour accueillir une colocation", *Carnet de route en droit immobilier*, 8 jul 2020.
7. Art. 98, §1, 1^{ste} lid, 5°, a), van het BWRO.
8. Wanneer de wijziging betrekking heeft op "vertrekken bestemd voor huisvesting", en op voorwaarde dat deze vertrekken bestemd blijven voor huisvesting en dat het aantal woningen of de indeling in woningen niet wordt gewijzigd (art. 13, 2°, van het besluit van 13 november 2008).
9. Zie met name N. BERNARD (met M. von Kuegelgen), "La colocation, la coacquisition, les divisions d'immeuble et l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale", *Jurimpratique*, 2017/1, p. 121 en v.

bijvoorbeeld wel degelijk vereist voor de wijziging van de "bestemming" van het onroerend goed ("ook zonder dat er werken worden uitgevoerd")⁷. Onder "bestemming" wordt verstaan de "functie" waarvoor het onroerend goed zal worden gebruikt (handelszaak, huisvesting, kantoor, enz.), zoals aangegeven in de bouwvergunning of, bij gebreke daaraan, in de wettelijk voorgeschreven plannen. Afgezien van het feit dat er ook in dit geval een vrijstelling van de vergunningsplicht kan worden toegekend⁸, zal de inrichting van een co-livingwoning in een pand dat *reeds bestemd is voor bewoning*, waarschijnlijk onder deze afwijking vallen, vooral indien de stedenbouwkundige bestemming niet erg specifiek is⁹.

3. De wijziging van het "gebruik" van het onroerend goed is eveneens onderworpen aan vergunningsplicht en doet zich voor wanneer de "specifieke activiteit" die in het pand wordt uitgeoefend (eengezinswoning, opbrengsteigendom, enz.) wordt gewijzigd binnen de specifieke stedenbouwkundige bestemming zelf (bijv. huisvesting)¹⁰. Men zou kunnen denken dat het hier ook gaat om co-livingprojecten (aangezien de eengezinswoning dus wordt omgevormd tot een gemeenschappelijke woonst), maar ook hier wordt de beperking afgezwakt aangezien een vergunning alleen verplicht is indien deze wijziging voorkomt op de limitatieve lijst opgemaakt door de Brusselse regering¹¹... en die de woonfunctie hoegenaamd niet vermeldt.

4. Ten slotte is voor "wijziging van het aantal woningen in een bestaand bouwwerk" ongetwijfeld een stedenbouwkundige vergunning vereist¹². Desalniettemin blijven de definities van het begrip huisvesting in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening¹³ en in het glossarium van het GBP¹⁴ niet beperkt tot de echtelijke of gezinsdimensie, zodat een groep "samenwonenden" die onder hetzelfde dak woont en bepaalde woonruimten deelt, kan worden beschouwd als wonend *in één en dezelfde woning*. In ieder geval lijkt niets in de tekst erop te wijzen dat de "wooneenheid" waar de G.S.V. zoveel belang aan hecht, van affectieve of seksuele aard dient te zijn. Een enigszins gemeenschappelijke co-living, met verschillende kamers die bestemd zijn voor collectief gebruik en gemeenschappelijke activiteiten, leidt volgens ons dan ook niet automatisch tot een toename van het aantal woningen (stedenbouwkundig gezien) in vergelijking met de vroegere gezinssituatie. Kortom, "de verwantschap tussen de bewoners van een woning is irrelevant"¹⁵. En ontwikkelaars van co-livingwoningen kunnen handig gebruik maken van deze interpretatieve lacune¹⁶. Het is dan ook onze taak als juristen om de aandacht van (gewestelijke en lokale) overheden op deze grijze zones te vestigen.

B. Gemeentelijke aanbevelingen

Alhoewel het fenomeen co-living zeker een aantal aantrekkelijke kenmerken heeft, zijn er zeker ook negatieve gevolgen. Co-living verhoogt de druk op de

beschikbaarheid van traditionele woningen op de markt (eigenaars van een eengezinswoning zijn geneigd de traditionele verhuur op te geven en te kiezen voor co-living, dat voorts zeker rendabel is), het bemoeilijkt de financiële toegankelijkheid van de huurmarkt (de inkrimping van het huursegment leidt logischerwijze tot hogere huren) en het verkleint de capaciteit om kroostrijke gezinnen te huisvesten (vaak goede belastingbetalers). Ook zijn er negatieve gevolgen voor het architecturaal erfgoed (herenhuizen worden soms opgedeeld in meerdere micro-appartementen), voor de rust van de omwonenden en, meer in het algemeen, voor de levenskwaliteit in de wijk (overbevolking, zonder enige controle van de overheid).

Er moest actie worden ondernomen om co-livingprojecten te reguleren (om niet te zeggen af te remmen). Bij gebrek aan initiatief van de gewestelijke overheden (en in afwachting van de herziening van de G.S.V.) hebben drie gemeenten het voortouw genomen, in de hoop dit lastige juridische vacuüm op te vullen: Elsene, de Stad Brussel en Sint-Gillis. Niet toevallig de drie gemeenten die het vaakst geconfronteerd lijken te worden met de problematiek. Op respectievelijk 15, 17 en 24 juni 2021 hebben zij "aanbevelingen voor co-living" goedgekeurd. Deze gemeenten hebben het op zich genomen om onder andere het aantal kamers per co-living (12) te beperken, een minimale netto vloeroppervlakte per kamer (14 m²) en per gemeenschappelijke ruimte op te leggen, de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen (fietsenstalling, wasruimte, enz.) te vereisen, de geluidichtheid van de lokalen te controleren, enz.

Hoewel deze reactie begrijpelijk is, kan men zich vragen stellen bij de vorm ervan. Het gaat hier om "aanbevelingen" en niet om een volwaardige gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Men kan zich voorstellen dat de auteurs van de teksten zich eerder tot de ambtenaren van de gemeenten willen richten die belast zijn met het onderzoek van de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning (om hen te begeleiden bij hun beoordeling), dan rechtstreeks tot de burgers¹⁷. Bovendien ontslaan deze richtlijnen de vergunninggevende overheid niet van een *individueel* onderzoek van elk dossier, dat geval per geval gebeurt.

De gemeentelijke overheid zal zeer zorgvuldig te werk moeten gaan wanneer zij een dergelijke vergunning oplegt, en zij zal moeten nagaan of de gewestelijke wetgeving de aanvrager hier niet van vrijstelt¹⁸. Deze wankelende juridische grondslag zou het gerecht ertoe kunnen brengen om maatregelen van al te voortvarende lokale overheden als ongeldig te beschouwen.



10. Art. 98, §1, 1^{ste} lid, 5^e, b), van het BWRO.

11. Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 12 december 2002.

12. Art. 98, §1, 1^{ste} lid, 12^e, van het BWRO. Zie over dit onderwerp O. EVRARD, "La modification du nombre de logements en droit de l'urbanisme", *Trait d'union*, 2013/3, p. 21 en v.

13. "geheel van lokalen bestemd voor huisvesting die een verblijfsvormen" (art. 2, 3^e, van titel II).

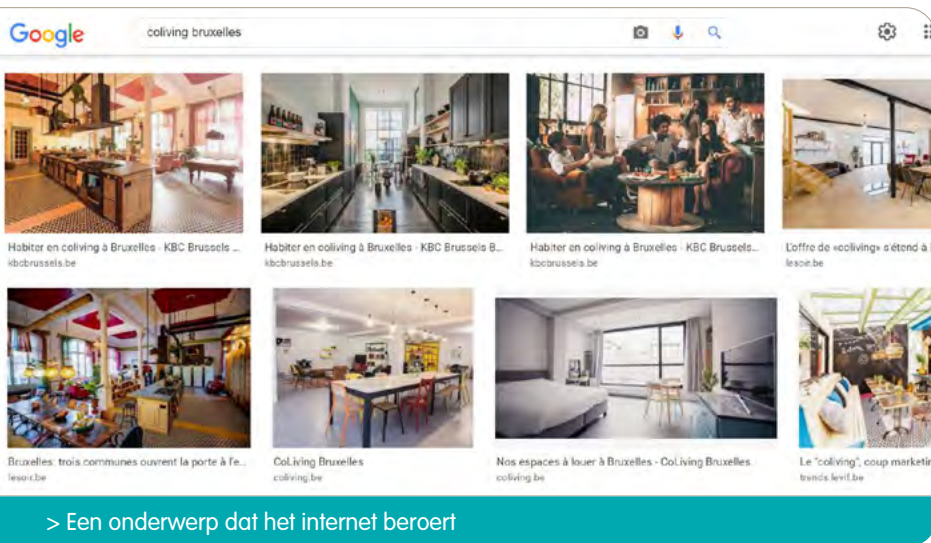
14. "Geheel van lokalen die voor de huisvesting of voor de bewoning door een of meer personen werden ontworpen, voor zover er geen andere bestemming wettelijk werd gevestigd, met inbegrip van rusthuizen en erkende of gesubsidieerde verblijfplaatsen, en met uitzondering van hotelinrichtingen".

15. U. CARNOY, *La colocation au regard des polices de l'urbanisme et du logement*, Limal, Anthemis, 2020, p. 34.

16. Hetgeen in Elsene bijvoorbeeld al is gebeurd (zie de beslissing van het gerecht infra).

17. Dit heeft gevolgen op het vlak van tegenstelbaarheid, zie met name R.v.S., 21 november 2007, nr. 176.943. Dit instrument kan evenmin worden gebruikt om een weigering te rechtvaardigen, zie R.v.S., 27 november 2007, nr. 177.195.

18. In het bijzonder omwille van het "minieme belang" van het werk.



> Een onderwerp dat het internet beroert

- 19. R.v.S., 20 april 2017, nr. 237.973.
- 20. Als bewijs of als getuige, de Raad van State heeft, toen zij deze keer te maken kreeg met een gebouw voor *studentenkoten* (waar de studenten elk een individueel huurcontract ondertekenden), het *omgekeerde* geoordeeld (R.v.S., 4 mei 2017, n° 238.097).
- 21. R.v.S., 22 mei 2019, nr. 244.580.
- 22. *J.L.M.B.*, 2022, p. 314 en v.
- 23. Zoals werd gezegd toen het pand werd gebouwd.
- 24. Door naar keuze te stellen dat het verlenen van diensten aan de bewoners inderdaad leidt tot een verandering van de bestemming van de plaats, dat de individualisering van de kamers – die tevens afgesloten kunnen worden gedaan met een sleutel – neerkomt op een toename van het aantal woningen, dat hetzelfde resultaat wordt bekomen wanneer een eengezinswoning met een half dozijn kamers wordt omgevormd naar, bijvoorbeeld, een co-livingwoning met dubbel zo veel kamers, dat het ontbreken van een echt gemeenschappelijk levensproject betekent dat de bewoners niet als één "wooneenheid" kunnen worden beschouwd, dat de eventueel uitgevoerde werken niet omkeerbaar zijn (in die zin dat er niet kan worden teruggekeerd naar de vroegere situatie toen er sprake was van een eengezinswoning), dat co-living misschien minder een woning is en meer weg heeft van toeristische logies (zoals een aparthotel) - die ongetwijfeld wel vergunningsplichtig zijn, enz.
- 25. In die zin dat enkel een woning die materieel een "nieuw geheel" in de woonst vormt, bestaande uit "één of meer vertrekken, en die ten minste over de basisfuncties van een woning beschikt, d.w.z. keuken, badkamer of doucheruimte, toilet, slaapkamer", als nieuw zal worden beschouwd.
- 26. Art. D.IV.4, 2^{de} lid, van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling.
- 27. Voorstel van ordonnantie (ingediend door Vincent De Wolf) tot wijziging van de Brusselse huisvestingscode [en] tot invoering van het concept van gedeeld wonen.

C. Jurisprudentie

Gezien de lacunes in de wetgeving is het verleidelijk een beroep te doen op de jurisprudentie om na te gaan wat rechters verstaan onder deze voor interpretatie vatbare stedenbouwkundige begrippen. Twee beslissingen in het bijzonder verdienen het te worden uitgelicht.

De eerste was een beslissing uit 2017 van de Raad van State (afdeling administratieve geschillen)¹⁹, die oordeelde dat een pand perfect gebruikt kan worden als gemeenschappelijke woning zonder dat daarbij de bestemming van "eengezinswoning" geschonden wordt die oorspronkelijk in de bouwvergunning werd voorgeschreven. Waarom is dat zo? Omdat "de hedendaagse manier van leven leidt tot het ontstaan van families die bestaan uit personen die niet met elkaar verwant zijn" en "de eengezinswoning dus bestemd is voor personen die samenleven, net zoals een verwant gezin dit zou doen, in hetzelfde pand". In dit geval is "het openstellen van de eengezinswoning voor gemeenschappelijk wonen, d.w.z. het samenwonen van personen die in hetzelfde gebouw gaan wonen en de huur delen, en die dit gebouw gebruiken zoals leden van een gezin dat zouden doen, geen wijziging van bestemming in strijd met de vergunning afgegeven voor de eengezinswoning". Toegegeven, het gaat hier om een Waalse (en niet om een Brusselse) stedenbouwkundige verordening. Het is ook waar dat er geen werken werden uitgevoerd om het samenwonen mogelijk te maken. Ten slotte is het zeker zo dat verschillende andere elementen dit geval onderscheiden van ons fenomeen van co-living, zoals het contract voor medehuur dat we hier hebben (en dat deze vorm van samenwonen 2.0 echt wel typeert)²⁰. Niettemin geeft het Hooggerechtshof hiermee aan dat een groep mensen die onder hetzelfde dak woont, kan worden beschouwd als *één enkel huishouden* (dat in één woning woont). Het gaat bovendien niet om de enige uitspraak in die zin²¹.

De tweede beslissing die we willen uitlichten, is een beslissing van het Hof van Beroep van Brussel, dat in een arrest van 17 december 2021²² het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg heeft bevestigd dat vrij-

stelling van stedenbouwkundige vergunning verleende voor een co-livingproject in Elsene. Waarop baseerde de rechtbank zich? In de eerste plaats was de rechter van mening dat de bouwvergunning²³ een "woonhuis" toeliet, en dat de geplande woning nog steeds overeenkwam met de oorspronkelijke bestemming. Dit betekent dat er voor dit project, waarbij een eengezinswoning werd omgevormd tot een gemeenschappelijke woning, moest worden uitgegaan van een wijziging van het gebruik (niet verboden in residentiële aangelegenheden, zoals we eerder al zagen) en niet van een wijziging van de bestemming. Wat betreft de creatie van nieuwe woningen, geeft het Hof zelf toe dat de regelgeving op dat vlak onduidelijk is (een "vage juridische situatie"). Aangezien de niet-naleving van stedenbouwkundige voorschriften echter een strafbaar feit is, wordt de huidige "onzekerheid" als "onverenigbaar" geacht met de "voorspelbaarheid" en "rechtszekerheid" die noodzakelijk zijn voor strafbare feiten.

We zien dat het helaas onmogelijk is een sluitend antwoord te geven op de (nochtans eenvoudige) vraag of er voor de creatie van een co-livingproject in een eengezinswoning al dan niet een bouwvergunning vereist is. Deze vaststelling blijft niet zonder gevolg, want de huidige dubbelzinnigheid van de wetgeving maakt het opleggen van een (strafrechtelijke) sanctie aan wie geen vergunning aanvraagt onzeker, zoals het hof van beroep te Brussel heeft moeten toegeven (het hof bestempelt het artikel van het BWRO over het oprichten van nieuwe woningen overigens als "intrinsiek dubbelzinnig"). Het gaat om een beslissing die zeker een precedent kan scheppen... Men kan dus blijven debatteren over de kwestie en aanvoeren dat er een bouwvergunning wel degelijk noodzakelijk is²⁴, maar vandaag hebben we vooral nood aan een structurele oplossing. Wij schrijven dit dus met maar één doel: de gewestelijke wetgever ertoe aanzetten zich over deze kwestie te buigen en een uniforme en homogene regel voor te stellen. Ter vergelijking: het Waals Gewest heeft dit mutatis mutandis gedaan door exhaustief (en restrictief...²⁵) te definiëren wat er nu officieel wordt bedoeld met "het creëren van een nieuwe woning in een bestaand gebouw"²⁶.

De situatie evolueert gelukkig, want op 6 juni 2022 werd een voorstel van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode ingediend bij het Brussels Parlement om de concepten van gedeeld wonen en co-living in te voeren²⁷. De auteur van deze tekst dringt er voorts bij de regering op aan aanvullende eisen op te leggen aan dit soort panden op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting, en tegelijk "specifieke regels voor het contract voor medehuur" op te maken (met name wat betreft de minimumduur). In het verlengde van het huurcontract en de kwaliteit van de woning, heeft hetzelfde parlementslid een ontwerp-resolutie ingediend waarin wordt aangedrongen op de goedkeuring van "specifieke vereisten voor de verhuur van gedeelde woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest". Zeker een zaak die het verdient om opgevolgd te worden!



> Nicolas BERNARD, docent aan de Universiteit Saint-Louis - Brussel

INTERGENERATIONEEL WONEN

Intergenerationeel wonen, waarbij een oudere en een jongere persoon samen in één huis wonen, ontwikkelt zich volop. Toch stuit deze manier van wonen op diverse juridische obstakels zoals onder andere op het vlak van uitkeringen, domiciliëring of zelfs inbeslagname van goederen.

1. FILOSOFIE

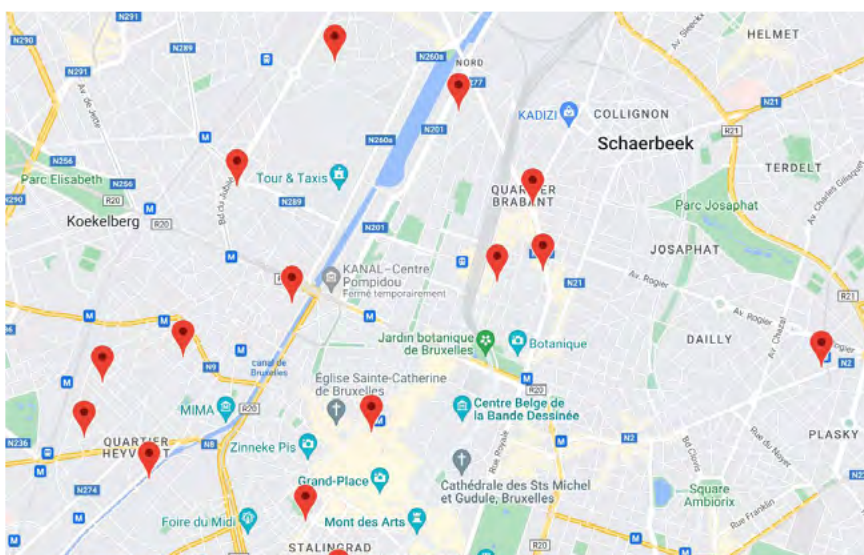
Senioren worden vaak geconfronteerd met een moeilijke keuze op het vlak van huisvesting. Ofwel nemen zij hun intrek in een rusthuis, omdat het op hun leeftijd niet langer mogelijk is om alleen te wonen (meestal doen zij dit tegen hun wil). Ofwel blijven zij in hun huis wonen, maar blijven hele delen van het huis leeg staan (na het vertrek van de kinderen), hetgeen de situatie op het vlak van onderhoud van de woning niet vergemakkelijkt. Een oplossing voor deze moeilijke situatie zou intergenerationeel wonen kunnen zijn, waarbij een jongere (die meestal nog studeert) wordt ondergebracht in het gebouw waar de oudere woont¹. Ofwel krijgt de jongere een hele verdieping toegewezen, ofwel krijgt hij een kamer in de woning van de oudere. Op die manier blijft de oudere thuis wonen, terwijl hij kan genieten van een (geruststellende) aanwezigheid in de woning. De jongere, daarentegen, kan op die manier goedkoper onderdak vinden. Dit type huisvesting heeft de (prettige) bijnaam "kangoeroe" gekregen, en in zekere zin geeft het aan jongeren de mogelijkheid om hun toevlucht te zoeken bij oudere mensen. Nog belangrijker is echter dat deze manier van wonen bijdraagt tot een betere sociale cohesie, aangezien de jongere de oudere kan helpen (met boodschappen, klusjes in huis, enz.). Het omgekeerde is ook waar, aangezien de ouderen tijdens de werkuren bijvoorbeeld een pakje voor de jongeren kunnen ontvangen, of op hun eventuele kinderen kunnen passen, enz. De Brusselse wetgever heeft deze belangrijke sociologische evolutie in elk geval niet over het hoofd gezien en niet gearzeld om deze vernieuwende manier van wonen op te nemen in de Wooncode² (ook al laat de regering nog op zich wachten om het aangekondigde "label" concreet te maken³).

2. JURIDISCHE HINDERPALEN

Hoewel intergenerationeel wonen veel voordelen kan bieden, zijn er ook diverse juridische hinderpalen. Het gaat om obstakels die niet enkel de verdere ontwikkeling van deze praktijk in de weg staan, maar die ook de reeds bestaande initiatieven in gevaar kunnen brengen. Hieronder beschrijven we de verschillende problematieken (sociale uitkeringen, domiciliëring en roerend beslag) een beetje meer in detail. Hierbij laten we de problematieken buiten beschouwing die zo typisch zijn voor grote steden (en die tot op zekere hoogte identiek zijn aan de uitdagingen die we hierboven geanalyseerd hebben in verband met co-living⁴).

A. Uitkeringen

Bij intergenerationeel wonen ontstaat noodzakelijkerwijs een leefgemeenschap, waarin een oudere en een

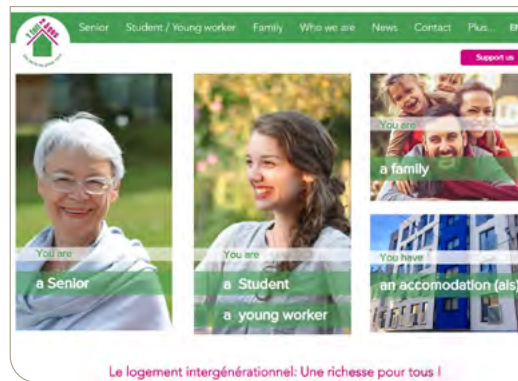


> Intergenerationeel wonen zit in de lift in Brussel

jongere persoon samenwonen. Dit betekent dat de jongere, die overigens een uitkering zou ontvangen, belast zal worden als samenwonende, aangezien hij/zij in het gezelschap van een andere persoon leeft (vaak gaat het om een verlies van enkele honderden euro's per maand in vergelijking met het tarief als alleenstaande)⁵. Daarnaast is er ook nog een ander risico, aangezien niet alleen de werkloosheidsuitkering of het leefloon van de jongere op het spel staat. De situatie kan immers ook de "inkomensgarantie voor ouderen" (IGO) van de oudere persoon negatief beïnvloeden. De verzwarende omstandigheid bij dit laatste is dat het criterium voor het bepalen van het bedrag van de IGO niet het samenwonen in de strikte zin van het woord is (een zuiver feitelijk begrip dat zowel het delen van bepaalde belangrijke woonruimten, als het delen van inkomsten, het delen van uitgaven en het gezamenlijk verrichten van bepaalde huishoudelijke activiteiten impliceert⁶), maar wel het delen van dezelfde hoofdverblijfplaats; en "de aanvrager en elke andere persoon die gewoonlijk met hem op dezelfde plaats verblijft, worden geacht dezelfde hoofdverblijfplaats te delen"⁷.

Feit is echter dat de gewoonlijke verblijfplaats hoofdzakelijk samenhangt met de inschrijving van de betrokkene in de bevolkingsregisters van de gemeente. Een onverbidde gevolg hiervan is dat de oudere persoon (die een jongere huisvest) automatisch het voordeel van het verhoogde tarief van zijn IGO verliest indien de jongere zich bij de gemeente inschrijft. Het gaat om een ongelukkige bepaling die intergenerationeel wonen ontmoedigt, hoewel de gewestelijke overheid de ontwikkeling van dergelijke regelingen net aanmoedigt! Het minste wat we kunnen

1. Gewoonlijk op het gelijkvloers.
2. Art. 2, §1, 26°, van de Brusselse Huisvestingscode ("Intergenerationele woning: gebouw met minstens twee woningen, waarvan er één wordt betrokken door een persoon ouder dan vijftien jaar en waarbij de gezinnen wederzijdse diensten verlenen die zijn opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument").
3. Art. 262 van de Brusselse Huisvestingscode.
4. Wij wijzen er gewoon op dat er in Wallonië is besloten om intergenerationeel wonen vrij te stellen van bouwvergunning (op voorwaarde dat er slechts één kamer voor de student wordt voorzien): art. D.IV.4, al. 3, uit het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling.
5. Art. 59, 1° lid, van het ministerieel besluit van 26 november 1991 (werkloosheid) en art. 14, §1, 1°, van de wet van 26 mei 2002 (recht op maatschappelijke integratie).
6. Art. 2, 4°, en 4 van de wet van 22 maart 2001.
7. Art. 6, §1, al. 3, van de wet van 22 maart 2001.



zeggen is dat deze (federale) IGO-regel totaal niet lijkt te stroken met de altruïstische filosofie die aan de basis ligt van elk intergeneratieel woonproject. Solidariteit wordt op die manier immers afgestraft.

B. Domiciliëring

Om te voorkomen dat de oudere het voordeel van de IGO aan het verhoogde tarief zou verliezen wanneer een andere persoon zich op diens adres laat domiciliëren, aarzelen verenigingen die actief zijn in intergeneratieel wonen niet om in het contract, dat zij zowel aan de oudere als aan de jongere voorleggen, een clause op te nemen die het de jongere verbiedt om zich te domiciliëren op deze plaats. Een dergelijke verbodsclausule mag dan wel begrijpelijk zijn, zij is wel degelijk onwettig. De domiciliëring is een puur administratieve aangelegenheid die de bewoner bindt aan zijn gemeente (en voor de rest niemand anders aanbelangt) en die niets te maken heeft met de eigenaar. Deze laatste mag zich niet mengen in de strikt bilaterale verhouding tussen de persoon aan wie hij zijn eigendom ter beschikking heeft gesteld en de dienst bevolking van de gemeente. Het opleggen van eender welk verbod is dus uit den boze. Het is bovendien eenvoudig: domiciliëring is een reële verplichting van de bewoner⁸, die wettelijk verplicht is zich bekend te maken bij de gemeente waar hij/zij "het grootste deel van het jaar" wil doorbrengen⁹.

Bovendien wordt domiciliëring beschouwd (met name door het Hof van Cassatie) als een authentiek *subjectief recht*, uitdrukkelijk ten voordele van de bewoner¹⁰. Door zich niet in te schrijven bij de gemeente belandt men in een soort juridisch en administratief niemandsland, aangezien deze formele inschrijving essentieel is voor de toepassing van veel sociale regelgeving¹¹. Bovendien zal een persoon zonder domicilie de belasting op de tweede woning verschuldigd zijn (ook al heeft de overgrote meerderheid van de gemeenten besloten deze belasting te verlagen¹² — of zelfs af te schaffen¹³ — wanneer het om een student gaat). Ten slotte zal de jongere zonder domicilie geen kinderbijslag¹⁴ ontvangen, wat zijn of haar streven naar onafhankelijkheid zal belemmeren.

Gelukkig is er een begin van een oplossing. Zich terdege bewust van het feit dat zij geen bevoegdheid heeft op het vlak van huisvesting en ook omdat zij de ontwikkeling van zogenaamde alternatieve huisvesting niet wil afremmen, heeft de federale overheid enige flexibiliteit ingebouwd op het vlak van domiciliëring (dat wel onder haar bevoegdheid valt) ten voordele van intergeneratieel wonen. Zo stelt de FOD Binnen-

landse Zaken in zijn *Algemene Onderrichtingen betreffende het houden van bevolkingsregisters* van 31 maart 2019 dat "bijkomende huisnummers" overweegbaar zijn bij "bepaalde nieuwe vormen van wonen, zoals 'kangoeroewoningen'" (op voorwaarde dat "elke woontoestand door de gemeente afzonderlijk onderzocht wordt"). Het is dus aan de plaatselijke overheden om van deze bevoegdheid kennis te nemen, en ze eventueel toe te passen.

C. Het risico op roerend beslag

Er is nog een ander risico, dat maar al te vaak over het hoofd wordt gezien, en dat inherent is aan intergeneratieel samenwonen. Indien de jongere zijn of haar hoofdverblijf in het pand heeft gevestigd en schulden heeft (die het voorwerp uitmaken van een gerechtelijke veroordeling), dan bestaat de kans dat de deurwaarder beslag legt op meubilair dat niet aan de schuldenaar maar aan de oudere toebehoort. Deze vorm van gedwongen uitvoering zal dus waarschijnlijk betrekking hebben op alle goederen in de woning. In ons juridisch systeem wordt de bezitter van een meubelstuk geacht de eigenaar ervan te zijn¹⁵. Dit vermoeden kan weliswaar worden weerlegd, maar dit is lastig (men zal een gebrek moeten aantonen dat het bezit aantast en tegelijkertijd moeten bewijzen dat men de eigenaar is). De gerechtsdeurwaarder is in elk geval niet verplicht om stuk voor stuk na te gaan wie de eigenaar is. Hij is vrij om alles mee te nemen (behoudens de voorwerpen die niet vatbaar zijn voor beslag¹⁶), op basis van het rechtsbeginsel dat elk meubelstuk dat in de woning van de schuldenaar wordt aangetroffen, geacht wordt hem toe te behoren¹⁷.

Is het echter niet mogelijk zich te wapenen tegen dit risico? Een risico dat bovendien nog acuter is bij intergeneratieel wonen waar, in vergelijking met andere vormen van gemeenschappelijk wonen, bejaarden en studenten gewoonlijk heel nauw samenwonen en de belangrijkste kamers met elkaar delen? Er zijn zeker manieren om hiermee om te gaan. Ten eerste zouden de partijen een verklaring op eer kunnen ondertekenen waarin zij verklaren dat zij geen schulden hebben (of in ieder geval niet op de hoogte zijn van schulden) en dat er geen gerechtelijke procedures tot invordering van schulden tegen hen lopen. Een dergelijke verklaring zou een aansprakelijkheidsvordering tussen de medecontractanten kunnen rechtvaardigen, bijvoorbeeld indien essentiële informatie (zoals een risico van inbeslagname) werd verzwegen. Meer formeel zou elke partij ook een gerechtsdeurwaarder kunnen mandateren om het centraal bestand van de beslagleggingen te raadplegen en het bewijs te leveren van de afwezigheid van beslagleggingen. De Centrale voor Kredieten of de website "MyMinfin" van de FOD Financiën kunnen ook worden gebruikt om een attest te verkrijgen dat aantoonde dat er geen belastingschulden zijn¹⁸. Ten slotte doen de samenwonenden er goed aan om, naast het verzamelen van zoveel mogelijk bewijsstukken (facturen, betalingsbewijzen, enz.), een inventaris te laten opmaken door een gerechtsdeurwaarder *voordat* zij gaan samenwonen. Ook hier is het de bedoeling om zoveel mogelijk zekerheid te hebben over wie de eigenaar is van het meubilair. Zij dienen dit document vervolgens in bij het registratiekantoor waar het een welbepaalde datum zal krijgen. Er bestaan dus zeker oplossingen; het is aan de betrokkenen om ze toe te passen.

8. Art. 7, §1, 1^{ste} lid, en §4, 1^{ste} lid van het koninklijk besluit van 16 juli 1992.
9. Art. 16, §1, 1^{ste} lid van het koninklijk besluit van 16 juli 1992.
10. Cass., 17 november 1994, *J.T.*, 1995.
11. Op vlak van gerechtelijke zaken (art. 36 van het Gerechtelijk Wetboek), ziekteverzekering (art. 9, 1^{ste} lid van de gecoördineerde wet van 14 juli 1994), de vaststelling van het tarief — alleenstaand of samenwonend — van bepaalde uitkeringen (art. 124, §2 en 3, en 225, §4, van het Koninklijk Besluit van 3 juli 1996), enz.
12. Zie onder andere art. 2 van het belastingreglement van de gemeente Oudergem inzake "tweede verblijven".
13. Zie bijvoorbeeld art. 2, 2^o lid, van het belastingreglement van de gemeente Watermaal-Bosvoorde inzake "tweede verblijven".
14. Art. 62, §3 en 4, van de gecoördineerde wetten van 19 december 1939.
15. Art. 3.24 van het Burgerlijk Wetboek.
16. Opgesomd in art. 1408 e.v. van het Gerechtelijk Wetboek.
17. Brussel (1^{ste} hoofdst.), 8 juni 2010, *T. Not.*, 2010, p. 539.
18. Deze aanpak maakt het weliswaar mogelijk de solvabiliteit van de betrokkene op dat moment vast te stellen, maar zal weinig nut hebben wanneer er later in de loop van het samenwonen schulden ontstaan (of wanneer een rechter beslist dat er een geldsom betaald moet worden).

> Nicolas BERNARD, prof. aan de Université Saint-Louis - Bruxelles

DE REGELGEVING IN BRUSSEL VOOR TOERISTISCHE LOGIES

Iedereen kent de sterke groei van toeristische accommodatie via internetplatforms (Airbnb op kop¹). Van de drie gewesten van het land is Brussel ongetwijfeld het meest door het fenomeen getroffen. Niet alleen kwantitatief zijn er heel wat logies bijgekomen (alleen al in het gewest zijn er niet minder dan 7.000 kamers bestemd voor toeristische verhuring²), maar ook kwalitatief is er een opmerkelijke (en verontrustende) evolutie merkbaar. We zijn nu dan ook ver verwijderd van de kleine en sympathieke occasionele activiteit van het begin (de eigenaar die gewoon sporadisch een kamer van zijn huis openstelt voor toeristen voor een weekendje); tegenwoordig gaat het in 70% van de gevallen om advertenties voor volledige woningen, die bovendien voor langere periodes op die manier worden bewoond! Het is duidelijk dat de "sector" professioneler is geworden, waarbij investeerders (vaak in groep) accommodatie verwerven met als enig doel winst te maken via een aaneenschakeling van kortlopende huurcontracten. Gezien dit heel wat nadelige gevolgen heeft, zowel voor de rust van de omwonenden als - in ruimere zin - voor het aanbod woningen op de traditionele woningverhuurmarkt, zagen de gewestelijke autoriteiten zich genoodzaakt te reageren. Dat hebben zij gedaan door op 8 mei 2014 een ordonnantie ("betreffende het toeristische logies") af te kondigen die dit soort activiteiten wil reguleren³. Daarbij wordt meer bepaald een systeem van voorafgaande vergunning voor kandidaat-uitbaters ingevoerd. In deze bijdrage proberen wij een beschrijving te geven van de tekst (en proberen we hem kritisch te bekijken)⁴.

1. Cfr. o.a. J. A. OSKAM, *The Future of Airbnb and the 'Sharing Economy'. The Collaborative Consumption of our Cities*, Bristol, Channel View, 2019.
2. De cijfers in deze tekst komen uit J.-M. DECROLY, N. BERNARD, L. DEBROUX et al., *Mission d'évaluation de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique*, studie uitgevoerd in 2019 in opdracht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
3. Zie ook het uitvoeringsbesluit van de Brusselse regering van 24 maart 2016.
4. Hierdoor blijven, wegens plaatsgebrek, de kwesties van mede-eigendom (bv. Civ. fr. Brussel, 11 december 2020, J.L.M.B., 2021, blz. 1298) en van fiscaliteit - of het nu gaat om de Brusselse belasting op toeristische logiesverstrekken inrichtingen (ordonnantie van 23 december 2016) dan wel om de personenbelasting - in de schaduw staan. Hierover, zie met name B. NIKOLOVA, O. EVRARD en M. de COCK, "Dossier: toeristische logies in Brussel", Nieuwsbrief, maart-april 2017, p. 14 ev., E. TRAVERSA en A.-. G. KLECZEWSKI, "La location d'un logement via Airbnb ou plateformes similaires: aspects fiscaux", *Jurimpratique*, 2020/3, p. 53 ev., en V. DEFRAITEUR, "Airbnb et copropriété", *Jurimpratique*, 2020/3, p. 69 ev.
5. Art. 3, 6° van de ordonnantie van 8 mei 2014.
6. Art. 3, 7° van de ordonnantie van 8 mei 2014.
7. Art. 3, 4° van de ordonnantie van 8 mei 2014.
8. Art. 3, 1° van de ordonnantie van 8 mei 2014.

I. BESCHRIJVING

1. Krachtlijnen

Vanuit het oogpunt van haar filosofie heeft de ordonnantie in de eerste plaats een drievoudig karakter. Ten eerste gaat het niet alleen om internetplatforms, verre van dat. De ordonnantie is niet specifiek voor hen bedoeld, maar regelt "toeristische logies" in het algemeen, met zes specifieke categorieën: hotels, apparthotels, toerismeverblijven, logies bij de bewoner, verblijfscentra voor sociaal toerisme en kampeerterreinen. Van deze verschillende klassen komen die welke het dichtst in de buurt komen van Airbnb en zijn soortgenoten ongetwijfeld het toerismeverblijf ("elke villa, studio of kamer, elk huis of appartement, die of dat uitsluitend voorbehouden zijn aan huurders, en uitgerust met het noodzakelijke meubilair om te logeren en te koken, in voorkomend geval en mits betaling van een prijssupplement, met inbegrip van hoteldiensten"⁵) en logies bij de bewoner ("elke inrichting die uit een of meer kamers of afgescheiden ruimten bestaat en die daartoe zijn ingericht, die behoren tot de persoonlijke en gebruikelijke woning van de exploitant of haar aangrenzende bijgebouwen"⁶). Hoteldiensten worden dan weer omschreven als "alle diensten aangeboden of voorgesteld door een toeristische logies zoals inzonderheid het aanbieden van ontbijt, de vervanging van het beddengoed, de schoonmaak van de kamers, portiersdiensten of de receptie"⁷, terwijl een toerist wordt omschreven als "elke

persoon die in het kader van zijn privé- of beroepsactiviteiten minstens één nacht verblijft in een andere dan zijn gebruikelijke omgeving zonder er zijn woonplaats te vestigen, voor een duur van maximum 90 dagen"⁸.

Ten tweede (en dit is de tweede krachtlijn van de tekst) gaat de tekst geenszins in op de realiteit van het toeristisch logies via een bepaalde manier van boeking (bv. online); hij classificeert de plaatsen veeleer volgens hun materialiteit zelf, wat de verschillende aldus in kaart gebrachte categorieën verklaart. Hoewel de ordonnantie tegelijk met de ontwikkeling van internetplatforms is aangenomen (en, althans ten dele, als reactie daarop), blijft deze optie in de tekst, die ruimer is, buiten beschouwing. Het is waar dat de technologie van nature veranderlijk is en dat deze boekingsmethoden even snel kunnen verdwijnen als zij verschenen zijn en vervangen kunnen worden door nog meer geavanceerde processen.

Ten slotte heeft de wetgever ervoor gezorgd zich niet te beperken tot de beroepsmensen uit de sector. De categorieën toerismeverblijven en logies bij de bewoner, die het leeuwendeel uitmaken van de door particulieren op online boekingsplatforms aangeboden logies, zijn een rechtstreeks gevolg van deze denkwijze.

2. Een systeem van voorafgaande toestemming

Waaruit bestaat het Brusselse mechanisme eigenlijk? Uit een voorafgaande en verplichte registratieproce-

dure voor de kandidaat-uitbater. Als de uitbater van plan is een onroerend goed op de markt te brengen voor toeristen (of het nu gaat om een hotel met 400 kamers of een kamer die via een platform wordt verhuurd), moet hij eerst een registratienummer krijgen van de Brusselse gewestelijke administratie (door middel van een "voorafgaande aangifte"⁹). Daarvoor moet de betrokken eigendom "zich permanent in een goede staat van hygiëne bevinden en goed onderhouden zijn"¹⁰. Bovendien moet de geïnteresseerde een "brandveiligheidsattest"¹¹ aanvragen bij de gemeente (waar het logies is gelegen), die dit, indien nodig, pas zal afgeven na advies van de DBDMH¹²; specifiek voor toerismeverblijven en het logies bij de bewoner kan echter worden volstaan met een "vereenvoudigd controle-attest", dat vooral betrekking heeft op de elektrische, verwarmings- en gasinstallaties¹³. Ten slotte moet de aanvrager ook een attest van de gemeente ontvangen waarin wordt bevestigd dat het toeristische logies "is opgericht met naleving van de reglementering inzake ruimtelijke ordening en de geldende stedenbouwkundige regels"¹⁴. Pas wanneer aan deze voorwaarden is voldaan en deze zijn nagekeken, geeft de administratie het registratienummer af, waarna de exploitatie van start kan gaan.

3. Doelstellingen

Het is moeilijk de tekst van 2014 te begrijpen zonder tegelijk te kijken naar het waarom van de tekst. De wetgever streefde drie doelen na. Het eerste doel is "de concurrentie in de toeristische sector te regelen" (meer bepaald om de "potentieel oneerlijke concurrentie" te vermijden die deze nieuwe vormen van logies meebrengen voor de traditionele hotel- en bed & breakfastmarkt). De tweede doelstelling is de "uniformisering van de procedure voor alle toeristische logies" (alleen de specifieke exploitatievoorwaarden verschillen naar gelang van de categorie, maar niet de procedure zelf). Tenslotte, en zonder enige hiërarchie

tussen deze doelstellingen, beoogt de ordonnantie ook de "bescherming van toeristen" te waarborgen¹⁵.

Daarnaast dient de ordonnantie ook een ander, meer impliciet doel. Men wil namelijk ook vermijden dat bewoners uit bepaalde wijken trekken en dat tijdelijke passanten in de plaats komen; een harmonieuze stadsontwikkeling en een rationele ruimtelijke ordening maken dus ook deel uit van de algemene doelstellingen van de initiatiefnemers. Bovendien gaat het erom in te spelen op de huurprijsstijgingen in de woningsector, die gedeeltelijk verband kunnen houden met de aanzienlijke inkomsten die onroerend goed genereert wanneer het als toeristische logies aangewend wordt¹⁶.

II. ANALYSE

Het is niet de bedoeling van deze toelichting om het mechanisme dat ingevoerd werd bij de ordonnantie van 8 mei 2014¹⁷ uitvoerig te beschrijven, noch om te beoordelen of het een goed mechanisme is. Anderzijds kan men zich alleen maar zorgen maken over de (zeer) bescheiden doeltreffendheid van de tekst in de praktijk, zowel wat de registratieaanvragen als wat (nog meer) de toekenning van registratienummers betreft¹⁸. En de zwakte van deze resultaten zou zelfs tot een even onverwachte als ongelukkige juridische consequentie kunnen leiden: de inbreuk op het Europese principe van het vrije verkeer van diensten¹⁹, waarvan het Brusselse systeem van voorafgaande toestemming deel uitmaakt²⁰, zou onevenredig worden (waardoor het ongeldig zou worden), aangezien dit beperkte effect ook zou kunnen bereikt worden met een mechanisme dat minder inbreuk zou maken op de rechten en vrijheden dan dit systeem. Indien wij het systeem willen verbeteren is het dan ook van belang te proberen de oorzaken van dit duidelijke gebrek aan toepassing te begrijpen. Niet minder dan acht verklarende registers lijken ons in dit verband noodzakelijk.

1. MIDDELEN DIE IN VERHOUDING STAAN TOT DE AMBITIE?

Als het voorkomen van de ontrafeling van de woonfunctie in Brussel inderdaad de (althans impliciete) doelstelling van de ordonnantie is, dan moet worden vastgesteld dat de wetgevende en regelgevende instrumenten die het Gewest zich heeft aangemeten (de ordonnantie van 2014 en haar uitvoeringsbesluit van 2016) ons daar niet tegen opgewassen lijken. Als bewijs of als getuige hiervan hebben de belangrijkste eisen in verband met de voorafgaande aangifte die door de natuurlijke of rechtspersoon die een toeristisch logies wil uitbaten, moet worden ingediend, betrekking op de hygiëne van het logies²¹, zijn (brand)veiligheid²² en de stedenbouwkundige conformiteit²³... maar geen van deze eisen heeft betrekking op de bescherming van het stedelijk woonweefsel in zijn geheel.

In dit verband was het echter niet verboden om aan de toekenning van het registratienummer voorwaarden te koppelen tegen een leegloop in bepaalde wijken, zoals bv. een maximaal aantal woningen dat per persoon op het internetplatform mag worden aangeboden, een lokalisatie van deze woningen in bepaalde wijken (die nog niet al te zeer door het verschijnsel zijn getroffen), een maximum voor de totale jaarlijkse duur van de terbeschikkingstelling van woningen, een tarief dat met een schaal overeenkomt, enz. De gemeente die belast is met de afgifte van het stedenbouwkundig conformiteitsattest oefent weliswaar een bevoegdheid tot controle vooraf uit, waardoor zij de wildgroei van toeristische logies zou kunnen beteugelen, maar haar controle kan krachtens de ordonnantie van 8 mei 2014 slechts betrekking hebben op de regelgeving inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening - en op niets anders²⁴.



> In 2017 bespraken we deze kwestie al in ons 100^e nummer

9. Art. 4 en 16 ev. van de ordonnantie van 8 mei 2014.
10. Art. 5, 2°, c) van de ordonnantie van 8 mei 2014.
11. Art. 5, 2°, a), 1^o lid van de ordonnantie van 8 mei 2014.
12. De Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp.
13. Art. 5, 2°, a), 2^o lid van de ordonnantie van 8 mei 2014.
14. Art. 5, 2°, b) van de ordonnantie van 8 mei 2014. Cfr. ook art. 7, 11° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 maart 2016 houdende uitvoering van de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies, BS 14 april 2016.
15. Parl. St., BHP, 2013/2014, nr. A-501/2 p. 6, 4 en 5 respectievelijk.
16. Cfr. in het bijzonder de tussenkomsten in het Brussels Parlement van R. Vervoort (I.V., Commissie voor de Territoriale Ontwikkeling, 2016-2017, nr. 115, p. 23 en 29), A. Hutchinson (I.V., plenaire vergadering, 2013-2014, nr. 22, p. 67) en A. Maron (I.V., Commissie voor de Financiën en de Algemene Zaken, 2017-2018, nr. 5, p. 10).
17. Zie in dit verband N. BERNARD, L. DEBROUX, M. von KUEGELGEN en D. SERVAIS, "La réglementation bruxelloise en matière d'hébergement touristique", Jurimpratique, 2020/3, p. 5 ev.
18. Alle cijfers komen uit J.-M. DECROLY, N. BERNARD, L. DEBROUX et al., *Mission d'évaluation de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique*, studie uitgevoerd in 2019 in opdracht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
19. Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt.

2. HET PRINCIPE VAN VOORAFGAANDE TOESTEMMING

Komt dan het principe zelf van de ordonnantie van 2014, de voorafgaande aangifte. Afgezien van het feit dat de formulering misleidend kan lijken (in die zin dat het meer lijkt op een echte vergunning), roept deze procedure vijf opmerkingen op. In de eerste plaats kan die als lang, restrictief en met een onzekere uitkomst worden beschouwd, waardoor veel verhuurders geneigd zijn hun activiteiten zonder registratienummer aan te vatten, zulks dus in de illegaliteit. Ten tweede moet worden opgemerkt dat, hoewel de rechtvaardiging voor deze strenge regeling ex ante ligt in de bescherming van de toeristen (die de garantie moeten krijgen dat hun verblijfsplaats aan de normen voldoet), de empirische zwakte van de registratie deze regeling ernstig ondermijnt. Ten derde wordt de behoefte aan voorafgaande toestemming lang niet door iedereen gedeeld. Het Waals gewest heeft besloten er geen gebruik van te maken en geeft de voorkeur aan een "verklaring op eer"²⁵ - wat overigens niet belet dat het bv. voorwaarden kan opleggen rond onder meer de veiligheid van de panden²⁶; de Waalse aanpak is flexibel en niet op zichzelf staand, aangezien Vlaanderen eveneens heeft bepaald dat de uitbater de autoriteiten "op de hoogte brengt" van van de uitbating van zijn toeristisch logies²⁷, eenvoudigweg omdat ook daar verschillende voorwaarden aan de uitbating worden gekoppeld²⁸ die achteraf²⁹ aan controles zijn onderworpen (zoals overigens in het zuiden van het land). Misschien moeten deze meer pragmatische (of gewoon realistischere) manieren in ons land worden onderzocht als we verborgen toeristische activiteiten uit de illegaliteit willen halen? In de vierde plaats komt het feit dat een economische vergunning (exploitatie van toeristische logies) afhankelijk wordt gesteld van een stedenbouwkundig attest, wat in feite neerkomt op misbruik van de (door de Raad van State³⁰ herhaaldelijk geformuleerde) algemene regel van de onafhankelijkheid van politie, op grond waarvan een beslissing van een politie niet mag worden gebaseerd op overwegingen die verband houden met een andere politie. Ten vijfde kan men zich afvragen hoe men kan rechtvaardigen dat de toerist een betere bescherming geniet dan bijvoorbeeld een gewone huurder, die geen enkele stedenbouwkundige zekerheid geniet met betrekking tot het gehuurde pand (residentieel of commercieel) - terwijl de huurder die er zijn hoofdverblijfplaats van maakt, er bijvoorbeeld permanent zal wonen.

3. WATERDICHTE, ZELFS ONDUIDELIJKE CATEGORIEËN

Bij het indienen van een voorafgaande aangifte voor de uitbating van een toeristische logies moet de aanvrager de categorie aangeven waarvoor hij de registratie aanvraagt, aangezien de specifieke vereisten voor elk van de zes klassen verschillend zijn³¹. Er is echter een zekere overlapping tussen de categorieën "logies bij de bewoner" en "toerismeverblijf". Zo zou een uitbater die zijn eigen woning op een platform aanbiedt wanneer hij in het buitenland is, het aanbod zowel als een logies bij de bewoner kunnen bestempelen, gezien het "persoonlijke en gebruikelijke" karakter van de woning³², als als een toerismeverblijf, aangezien zijn woning "uitsluitend gebruikt" wordt door toeristen³³ (aangezien hij er op dat moment niet is). Dit kan verwarring veroorzaken bij de registratieaanvragen, wat zowel extra werk voor de administratie oplevert als, bovenal, de betrokken uitbaters weerhoudt om een registratie aan te vragen. Dit laatste risico is des te groter omdat de ordonnantie, zoals uiteengezet, niet uitsluitend gericht is tot de beroepsbeoefenaren in de sector van het toeristisch logies (die hiermee beter vertrouwd zijn).

20. Ook al is dit systeem van voorafgaande toestemming in beginsel goedgekeurd door het Hof van Justitie van de Europese Unie - in verband met de regelgeving van Parijs (HvJ-EU, 22 september 2020, Cali Apartments SCI en HX, C-724/18 en C-727/18). Cf. over dit arrest N. BERNARD en L. DEBROUX, "Mise à disposition de logements à une « clientèle de passage » : les mesures nationales « anti-Airbnb » ne sont pas (nécessairement) contraires au droit européen", J.L.M.B., 2021, p. 805 ev.
21. Art. 5, 2°, c) van de ordonnantie van 8 mei 2014.
22. Art. 5, 2°, a), 1° lid van de ordonnantie van 8 mei 2014.
23. Art. 5, 2°, b) van de ordonnantie van 8 mei 2014. Cfr. ook art. 7, 11° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 maart 2016.
24. Ook al laat het begrip "goede plaatselijke aanleg" een iets breder beoordelingsspectrum toe.
25. Art. 349. BWR, 1e lid, 2° van het Waals Toerismewetboek.
26. Cfr. Art. 201/1.D., §1 van het Waals Toerismewetboek.
27. Art. 5 van het Vlaams decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies.
28. Zoals de naleving van de brandveiligheidsnormen, een voldoende staat van properheid en onderhoud, beschikken over een verzekering tot dekking van de burgerlijke aansprakelijkheid, de uitbater mag niet eerder veroordeeld zijn voor bepaalde misdrijven mag in België niet door een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak veroordeeld zijn voor een van de misdrijven, enz.
29. Art. 4 van het Vlaams decreet van 5 februari 2016.
30. Cfr. bv. RvS, 24 juni 2003, nr. 120.877 en RvS, 25 april 2002, nr. 106.093.
31. Art. 6 ev. van de ordonnantie van 8 mei 2014.
32. Art. 3, 7° van de ordonnantie van 8 mei 2014.
33. Art. 3, 6° van de ordonnantie van 8 mei 2014.

airbnb Commencez votre recherche Devenez hôte

Maison d'architecte avec jardin, Quartier Européen

★ 5,0 · 12 commentaires · Etterbeek, Bruxelles, Belgique

↑ Partager ♥ Enreg

Logement entier : maison de ville

8 voyageurs · 4 chambres · 6 lits · 2 salles de bain

265 € / nuit ★ 5,0 · 12 commentaires

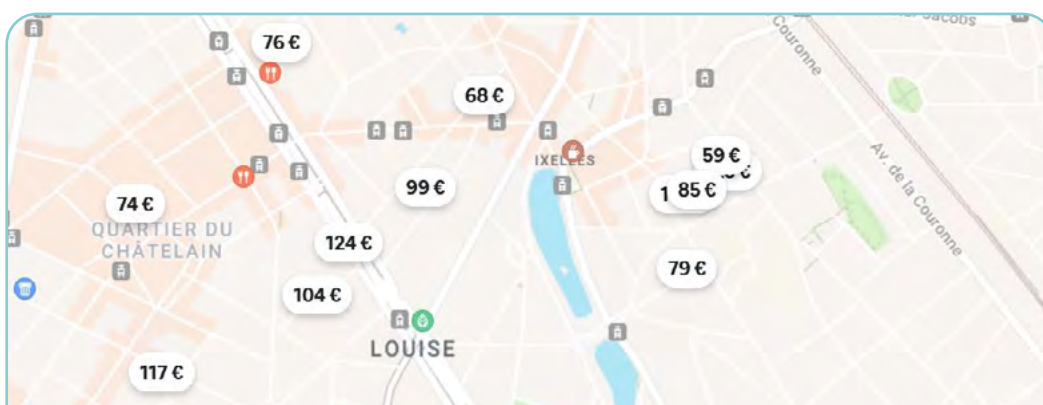
> Voorbeeld van een volledige eengezinswoning die als toeristische logies wordt aangeboden

4. DE STEDENBOUWKUNDIGE CONFORMITEIT MAAKT DE PROBLEMEN DUIDELIJK

Het is waarschijnlijk het stedenbouwkundig conformiteitsattest dat de meeste problemen oplevert. Het eerste is eenvoudigweg het ontbreken van een regeling dienaangaande. Afgezien van dit principe van conformiteit, bevat de ordonnantie van 2014 geen enkele uitleg over hoe het kostbare document kan worden verkregen; en het uitvoeringsbesluit van 2016 is niet duidelijker. Men had, gezien de materie, ook mogen verwachten dat er hierover iets in het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening zou staan, maar ook dat is niet gebeurd. Hoe men aan het gemeentelijk stedenbouwkundig conformiteitsattest kan geraken is dus enigszins onduidelijk. Er is bijvoorbeeld geen termijn voor de afgifte van het attest; de precieze inhoudelijke criteria waaraan moet worden voldaan, worden in het duister gelaten (de stedenbouwkundige voorschriften? de stedenbouwkundige vergunning? beide?); het gemeentelijk besluit wordt niet altijd voldoende gemotiveerd; er is niet voorzien in een specifiek beroep - afgezien van een beroep bij de Raad van State - in geval van weigering... Al deze elementen lijken niet verenigbaar te zijn met de basisvereisten van goed bestuur of, wat nog verontrustender is, met de administratieve rechten van de burgers.

De tweede moeilijkheid vloeit voort uit de eerste. De gemeenten, die het stedenbouwkundig conformiteitsattest moeten afleveren, vallen daarvoor hoofdzakelijk terug op de terminologie van het GBP. Daarin staan evenwel de categorieën toerismeverblijf en logies bij de bewoner niet in terwijl die wel in de ordonnantie van 2014 staan. Een aantal gemeenten, op aanwijzing van een gewestelijke omzendbrief³⁴, is dan ook van oordeel dat een onroerend goed dat in zijn geheel voor toeristen (zelfs voor korte perioden) openstaat, uit stedenbouwkundig oogpunt als een "hotelinrichting" moet worden beschouwd; deze uitbating mag dus niet in woongebieden worden gevestigd. De eerlijkheid gebiedt echter te zeggen dat dit niet de bedoeling was van de wetgever van 2014. Hij zou deze ad-hoc categorieën niet hebben gecreëerd als hij onlineboekingsplatforms toch al in "hetzelfde schuifje" wilde steken als hotels. Op zijn minst moet worden opgemerkt dat Airbnb-logies over het algemeen geen van de diensten biedt die hotels bieden (ontbijt, bedden verschonen, schoonmaak van kamers, conciërgeservice, enz.)

Bovendien bestaan er bij de gemeenten soms heel uiteenlopende interpretaties, wat de rechtsonzekerheid voor de uitbater nog vergroot (en mogelijk ook nefast is voor het laatste greintje goodwill). Zo verschilt het percentage ingewilligde aanvragen bijna viermaal zo sterk van gemeente tot gemeente, hetgeen wijst op een meer dan uitgesproken verschil in aanpak tussen de gemeenten (de gemeenten die de meeste aanvragen ontvangen, wijzen ze verhoudingsgewijs ook het meest af).



> Voorbeeld van de Louiza-as, een gunstige locatie voor toeristische logies

5. EEN STEDENBOUWKUNDIG CONFORMITEITSATTEST AANVRAGEN HEEFT MOGELIJK NEGATIEVE GEVOLGEN

Het komt ook voor dat de gemeenten bij de behandeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundig conformiteitsattest niet alleen nagaat of de potentiële uitbating wettig is, maar ook nagaat of het onroerend goed zelf aan de wettelijke voorschriften voldoet. Ook de delen die niet als toeristische logies worden gebruikt, worden daarbij gecontroleerd. Dit leidt soms tot meldingen van inbreuken. Dit zorgt er mogelijk voor dat uitbaters de verplichte registratieprocedure omzeilen.

In principe is er zeker niets illegaals aan deze gemeentelijke praktijken. De stedenbouwkundige voorschriften blijven (algemeen gesproken) van openbare orde en bovendien vertrouwt artikel 301 van het BWRO de gemeentelijke ambtenaren de opdracht toe om stedenbouwkundige inbreuken op onroerende goederen gelegen in de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. Niettemin heeft deze procedure een negatief effect op de doeltreffendheid van de ordonnantie van 8 mei 2014. Indien de kandidaat-exploitant niet alleen weet dat hij het vereiste attest misschien niet zal krijgen, maar ook dat hij naar huis zal worden gestuurd met een proces-verbaal voor de inbreuk(en), een te volgen regularisatieprocedure en uit te voeren werkzaamheden, zal hij waarschijnlijk verkiezen geen aanvraag in te dienen.

34. "Wanneer het goed echter volledig voor toeristische logies wordt voorbehouden, zodat er niemand meer zijn gewone verblijfplaats heeft, dan is de toeristische logiesactiviteit niet meer bijkomstig aan de woning en dient het goed te worden beschouwd als een hotelinrichting in de zin van het GBP". (verklarende omzendbrief van de Brusselse minister van Economie van 10 mei 2016).
35. Art. 19, 1° lid, *in limine*, van de ordonnantie van 8 mei 2014.
36. Art. 21, 1° lid van de ordonnantie van 8 mei 2014.
37. Art. 21, 2° lid van de ordonnantie van 8 mei 2014.
38. Art. 9, §2, 2° lid van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 maart 2016.
39. Aangezien nu het tegenovergestelde principe van stilzwijgende *aanvaarding* geldt (art. 7, §4, lid 3, art. 9, lid 3, *in fine*, en art. 10, §3, lid 2, *in fine*, van de Brusselse Huisvestingscode).
40. Ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode, advies van de Raad van State, Gew. zitt. 2012-2013, *Parl. St.*, BHP, nr. A-355/1, p. 139).
41. Art. 23, §1, *in limine*, van de ordonnantie van 8 mei 2014.
42. Het bedrag van de boete zoals aangegeven in de wettekst moet vandaag met 8 vermenigvuldigd worden (door de gecombineerde toepassing van art. 23, §2, van de ordonnantie van 8 mei 2014, art. 3 van de ordonnantie van 9 juli 2015 en art. 1, 1° lid, van de wet van 5 maart 1952).
43. Art. 10, §2, 1° lid van de Brusselse Huisvestingscode.
44. Art. 433decies van het Strafwetboek (indien het om een strafrechtelijke boete gaat).
45. Art. 26 van de ordonnantie van 8 mei 2014.

Bruxelles - trouvez des hébergements sur Airbnb

Découvrez des chambres privées ou des logements entiers, parfaitement adaptés à tout type de voyage.

ADRESSE
Brussels, Belgium

ARRIVÉE
Ajoutez une date

DÉPART
Ajoutez une date

ADULTES
2

ENFANTS
0



6. EEN (TE?) RUIME BEOORDELINGSVRIJHEID VOOR DE ADMINISTRATIE

Bij een onvolledige registratieaanvraag (bijvoorbeeld omdat het stedenbouwkundig conformiteitsattest ontbreekt), kan de administratie "de registratie van een toeristische logies weigeren", staat er in de ordonnantie³⁵. Het werkwoord "kunnen" is polysemisch en kan op twee radicaal tegengestelde manieren geïnterpreteerd worden (bij de voorbereidende werkzaamheden werd er helaas geen keuze gemaakt). In de eerste plaats kan de administratie, bijvoorbeeld in geval van kleine inbreuken, de registratie ondanks alles aanvaarden (in naam van het evenredigheidsbeginsel); kortom, wie kan (weigeren) kan ook beslissen niet te (weigeren).

Er is echter een tweede opvatting, die tot het tegenovergestelde resultaat leidt: verre van bij een (zelfs kleine) inbreuk een zekere mildheid aan de dag te leggen, geeft het werkwoord "kunnen" de gewestelijke dienst het recht de toestemming te weigeren op andere gronden dan die welke limitatief in de tekst staan opgesteld. Indien hij de aanvraag op deze gronden kan afwijzen, staat het hem ook vrij zijn weigering te baseren op overwegingen waarin de ordonnantie niet voorziet. Indien deze laatste analyse de voorkeur zou krijgen van de Brusselse economische administratie (die de registratienummers moet afleveren), zou een zeer streng (of zelfs willekeurig) signaal worden gegeven aan alle kandidaat-uitbaters die een aanvraag hebben ingediend. Ze zouden geneigd kunnen worden de verplichte registratieprocedure te omzeilen om niet te worden geconfronteerd met een rechtsonzekere situatie.

7. EEN IN WEZEN LOUTER THEORETISCH BEROEP

Indien de registratie van een aanvrager door de gewestelijke administratie is geweigerd, voorziet de ordonnantie in een beroepsmogelijkheid bij de bevoegde minister³⁶. Dit beroep kan betrekking hebben op alle mogelijke gronden voor de weigering van de registratie; in de praktijk echter steunt de grote meerderheid van de weigeringen door het Gewest op het ontbreken van een gemeentelijk stedenbouwkundig conformiteitsattest. Indien het Gewest echter de beoordeling van de gemeente in dit verband niet meer betwist (waardoor de beroepsprocedure zinloos en zelfs nutteloos zou worden), zouden de uitbaters niet langer geneigd zijn de voorafgaande toestemmingsprocedure niet te volgen.

Het wantrouwen jegens de overheid kan zelfs nog toenemen, aangezien het beroep van de verhuurder automatisch als verworpen wordt beschouwd, indien de minister niet (binnen de voorgeschreven termijn)³⁷ antwoordt. En idem wanneer de kandidaat-exploitant van de administratie (binnen de gevraagde termijn)³⁸ niets hoort over zijn aanvraag voor een registratienummer. Afgezien van het feit dat het er in zekere zin op neer komt dat een overheidsinstantie beloofd wordt voor haar nalatigheid, doet het systeem van stilzwijgende afwijzing ongetwijfeld juridische vragen rijzen. Wat met de motivering van bestuurshandelingen, de doeltreffendheid van beroepsinstanties of de bescherming van het individu? "Een dergelijk procedé is niet toelaatbaar", had de afdeling Wetgeving van de Raad van State al gezegd (met betrekking tot de Brusselse Huisvestingscode van vóór 2013 - die ondertussen van paradigma is veranderd³⁹); "De waarborg die de mogelijkheid om beroep in te stellen inhoudt, wordt erdoor geheel uitgehold nu de betrokkenen geen enkele zekerheid hebben dat hun beroep effectief zal worden onderzocht"⁴⁰.

8. EEN BOETE DIE NIET GENOEG AFSCHRIKT?

Volgens de ordonnantie van 2014 is eenieder die een toeristische logies verhuurt zonder registratienummer, onderworpen aan een administratieve boete van minimaal 332,8 euro⁴¹ (rekening houdend met opdecimen⁴²). Dit lijkt ons toch wel wat aan de lage kant, alleen al gezien de (overigens aanzienlijke) bedragen die bepaalde "professionals" in de sector verdienen op de verhuur van logies bij de bewoner. Zoals we al zagen gaat het soms zelfs zo ver dat zij hele panden aankopen met als enig doel verder te verhuren via dergelijke internetplatforms.

Ter vergelijking: de minimumboetes (ook weer administratieve boetes) voor verhuurders die een woning verhuren die niet aan de gezondheidsnormen voldoet, zijn meer dan zes keer zo hoog (2.000 euro)⁴³; en in het geval van huisjesmelkerij lopen ze zelfs op tot 4.000 euro⁴⁴. Veel uitbaters hebben dan ook hun rekeningen gemaakt en geven er de voorkeur aan hun (lucratieve) activiteit onder de radar voort te zetten en de boete te betalen - ervan uitgaande dat deze daadwerkelijk wordt geclaimd. We moeten er wel nog bij zeggen dat naast de boete ook tot "onmiddellijke" stopzetting van de activiteiten kan worden bevolen⁴⁵, maar dat is nog onvoldoende gebeurd.

Tot slot moeten misverstanden vermeden worden: we willen hier geenszins de nood aan regelgeving voor de activiteiten van online reservatieplatformen in vraag stellen, noch de beoordelingsbevoegdheid van de gemeenten over de (stedenbouwkundige) conformiteit van geplande toeristische logies. Simpelweg is het zo dat bepaalde tekortkomingen in de organieke ordonnantie de exploitanten ertoe hebben aangezet de registratieprocedure te omzeilen, waardoor het idee zelf van voorafgaande controle wordt ondermijnd. Het enige doel van deze paar regels is dan ook de gewestelijke instanties uit te nodigen hun tekst te herzien, zodat hij de draagwijdte en doeltreffendheid krijgt die hij verdient.



> Philippe DELVAUX, communicatiedienst van Brulocalis

Op 22 april heeft Brulocalis een studienamiddag gehouden over "Nieuwe woonvormen (co-living, intergenerationeel wonen, studentenwoningen) en de Brusselse regelgeving inzake toeristische logies". Twee mandatarissen bekeken het probleem vanuit hun lokale praktijk: Ans Persoons, schepen van Stedenbouw en Openbare ruimte van de stad Brussel, en Yves Rouyet, schepen van Stedenbouw van Elsene. Hier volgt een kort overzicht van hun uiteenzettingen.

EEN MOEILIJKE AFWEGING IN ELSENE



> Yves Rouyet

Wij zijn genuanceerd over co-living", steekt schepen Yves Rouyet van wal. "We zijn er niet principieel tegen. Maar we willen de daarbijgaande overlast en grondspeculatie aanpakken. Voor het overige zijn co-living of studentenwoningen vastgoedproducten die inspelen op een vraag van mensen die een woonst nodig hebben voor drie maanden tot een jaar en die anders met een echte leernte in het huisvestingsaanbod te maken zouden krijgen". Een klassieke 3-6-9 huurovereenkomst werkt voor hen niet, evenmin als het toeristische logies. Toch hebben veel mensen behoefte aan dit type huur: postdoctorale studenten, jonge expats...

"Co-living is niet nieuw, denk maar aan het "Zeemanshuis" in Antwerpen of het "Kasteel van de Italianen" in Tubeke. Historisch gezien zijn er altijd gemeenschapswoningen geweest, met kleine privéruimten naast grotere gemeenschappelijke ruimten. In het verleden lag dit meer in de lijn van een sociale visie", geeft hij meer achtergrond.

De gemeenten willen met hun regelgeving dit soort woningen niet weg, maar **de verdere groei in de hand houden**. Men kan aanmoedigen om dergelijke woningen in atypische gebouwen, die moeilijk tot traditionele woningen kunnen worden omgevormd zonder extra kosten of sloop, onder te brengen. Denk aan kantoren en andere industriële gebouwen. In deze gevallen kunnen de extra renovatiekosten worden gecompenseerd door de hogere winstgevendheid per vierkante meter van het co-living-product.

VIJF REDENEN OM TOT ACTIE OVER TE GAAN

De uitdaging voor de politiek om de groei van Airbnb, co-living en studentenwoningen te reguleren is helder. Elsene maakt hier om vele redenen een prioriteit van:

Ten eerste, om **klassieke woongelegenheden terug te kunnen winnen**. "Als we het volledige aanbod van Airbnb in Elsene zouden recupereren, zouden we niet minder dan 400 woningen kunnen terugwinnen, d.w.z. veel meer dan we tijdens deze legislatuur aan sociale woningen zouden kunnen creëren", zegt Rouyet.

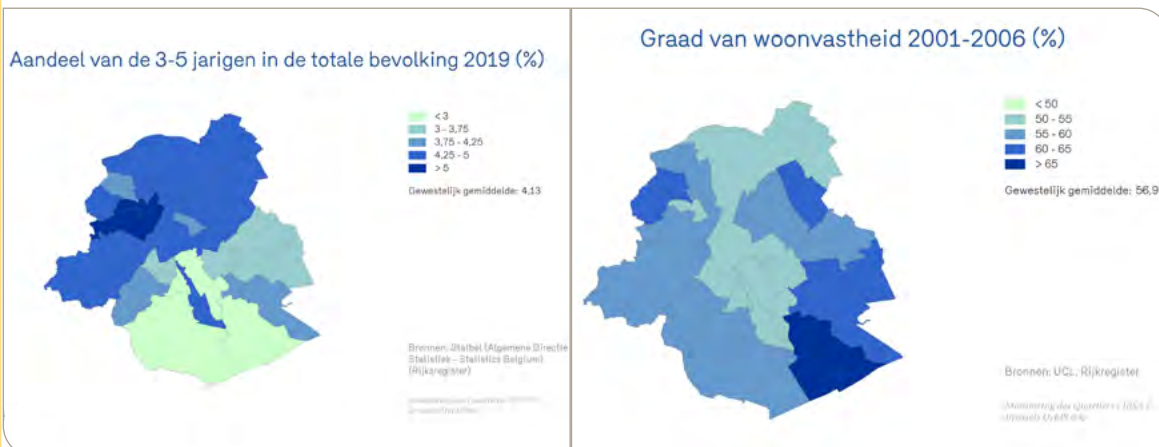
Ten tweede, om **de grondspeculatie tegen te gaan**. "Studentenwoningen brengen zodanig veel op dat dit type woningen de traditionele particuliere woningbouw in de weg staat. Men kan eenvoudigweg niet op tegen de prijzen die verkopers geboden krijgen door vastgoedprojectontwikkelaars die studentenkoten willen maken."

Het derde probleem is **dat de gezinnen uit Elsene wegtrekken** en dat wonen er onbetaalbaar wordt. Dat bevestigt Yves Rouyet: "Als schepen voor Stedenbouw heb ik te vaak kandidaat-kopers over de vloer gehad die een woning op het oog hadden maar die hun project afgepakt zagen door een bedrijf dat studentenwoningen wilde bouwen. Die bouwbedrijven kunnen de verkoper meer bieden. Dat gaat echt over de sociale toegankelijkheid van woningen."

> Zie ook

In 2009 publiceerde Brulocalis een vademecum "[Vergunningplichtige bestemmingswijzigingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#)".

Het is te vinden op www.brulocalis.brussels



Het probleem van Elsene blijkt uit de cartografische gegevens. De gemeente is een echt eldorado voor dit soort samenhuizen: van de negentien gemeenten telt zij de minste gezinnen met kinderen. De gemeente kan haar gezinnen op haar grondgebied niet langer houden! Het tweede probleem is de mediaanprijs van de appartementen, die samen met Sint-Pieters-Woluwe een van de duurste van het gewest is. Uit het bijzonder hoge mobiliteitspercentage van de gezinnen blijkt ook dat veel gezinnen de gemeente verlaten. Een groeiend aantal passanten is echter een buitenkans voor degenen die gedeelde woningen willen realiseren.

Uit de kaart met studentenwoningen blijkt duidelijk dat er, gezien de nabijheid van de universiteiten, vanuit de studenten een grote vraag is naar woongelegenheden in Elsene. Maar de studentenhuisvestingsprojecten die we binnenkrijgen, zijn hoofdzakelijk bestemd voor meer vermogende mensen. Het sociale aspect is daarom belangrijk.

Het vierde probleem is dat er op bepaalde plaatsen **teveel mensen te dicht op elkaar** wonen. Dat leidt tot een hele reeks overlast: lawaai, feesten, buitensporig afval...

*“Tot slot wil ik de **veiligheidsrisico's** onderstrepen. Veel van deze co-living kwam er in eengezinswoningen zonder vergunning... en dus ook zonder het advies van de DBDMH.*

Dus we krijgen een situatie met meerdere private ruimtes die logischerwijs op slot zitten. Hierdoor worden een aantal klassieke vluchtwegen afgesneden.” Het tweede veiligheidsprobleem heeft te maken met de stabiliteit bij werkzaamheden die zonder vergunning en dus zonder controle worden uitgevoerd.

WAT TE DOEN? NAAR EEN GEMSV IN ELSENE

We zijn niet tegen deze woonvormen, maar willen wel de wildgroei aanpakken. Dat kan op twee manieren. De eerste is de **gerechtelijk weg** en houdt in dat een proces-verbaal wordt opgemaakt dat tot een rechtszaak leidt. De tweede weg is die van de **regulering**. In dit verband wordt momenteel gewerkt aan de hervorming van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)... Dat zal evenwel nog een paar maanden duren, terwijl het op te lossen probleem zich nu stelt. Elsene telt nu al een vijftigtal wooncomplexen voor co-living met in totaal meer dan 500 units, en elke maand komen er nieuwe bij. Daarom moet **onverwijld tot actie overgegaan** worden en moeten er de nodige maatregelen getroffen worden om deze explosie in te dammen. *“Onze eerste reactie waren de aanbevelingen die in samenwerking en op initiatief van de*

Stad Brussel tot stand zijn gekomen. Deze richtsnoeren zijn echter niet tegenstelbaar aan derden en vormen geen afdoend juridisch wapen. Zij zijn evenwel bruikbaar omdat wij de exploitanten kunnen zeggen wat wij wel en wat wij niet aanvaarden. Grote vastgoedprojectontwikkelaars verkiezen een goede relatie met de overheid en houden zich daarom over het algemeen aan deze aanbevelingen. Het probleem is acuter bij kleinere spelers, die soms minder met projectontwikkeling te maken hebben dan wel eerder met huisjesmelkerij. Zij zijn dan ook minder geneigd om de regels na te leven.”

Er zijn dus meer maatregelen nodig. Elsene werkt aan een **specifieke gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV)**. Zolang het probleem niet hogerhand wordt aangepakt, mogen de gemeenten zelf een specifieke reglementering uitwerken. Zoals bv. die waar Elsene aan werkt, of een reglementering voor een bepaalde zone. Een dergelijk gemeentereglement kan dus voorlopig de leemte opvullen tot er een nieuwe GSV is. *“Wij wachten ook op het gewijzigde gewestbesluit betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik. Die komt er hopelijk zo snel mogelijk zodat voortaan een dergelijke vergunning nodig zal zijn voor de verbouwing van een eengezinswoning tot een gedeelde woning.”*



LAST MINUTE

BRUSSELSE OCMW'S LUIDEN DE NOODKLOK!

De Federatie van Brusselse OCMW's en de voorzitters en secretarissen-generaal van de Brusselse OCMW's hebben een persbericht gepubliceerd. De Brusselse OCMW's kampen met een alarmerend tekort aan maatschappelijk werkers en kunnen er geen aanwerven.

Ze vragen de overheid om op zeer korte termijn de eerste stappen te zetten om het statuut van maatschappelijk werker te verbeteren:

- Verbetering van de opleiding (bredere integratie van OCMW-onderwerpen in het algemene curriculum van maatschappelijk werkers, opzetten van aanvullende kwalificerende opleiding).

- Verbetering van de beloning in functie van deze aanvullende opleiding (stimulans zoals tweetaligheidspremie).
- Aanwervingsgerelateerde uitgaven in aanmerking laten komen voor subsidies.
- Vermindering van de administratieve werklust door administratieve vereenvoudiging en digitalisering.
- In nauwe samenwerking met de Brusselse OCMW's werken aan het imago van het beroep van maatschappelijk assistent in een OCMW, om het beroep te valoriseren en het opnieuw die belangrijke maatschappelijke meerwaarde te geven die het beroep nooit had mogen kwijtspelelen.

De Brusselse OCMW's vragen de autoriteiten zich dringend over deze kwestie te buigen, om te voorkomen dat we op een punt komen waarop de OCMW's niet meer kunnen

ingaan op de basisbehoeften van onze meest kwetsbare burgers. Er is haast bij!

Lees het persbericht op www.brulocalis.brussels

JAARVERSLAG OCMW'S



Lees op www.brulocalis.brussels het **jaarverslag 2021** van de Federatie van Brusselse OCMW's. Dit rapport zal worden gepresenteerd op de volgende Algemene Vergadering.



> Philippe DELVAUX, communicatiedienst van Brulocalis

HOE DE STAD BRUSSEL VERHUUR VAN KORTE DUUR AAN BANDEN LEGT

DE VELE AIRBNB'S IN DE STAD BRUSSEL

In het Brussels gewest zijn er ongeveer 7.500 Brusselse woningen op het verhuurplatform Airbnb te vinden... waarvan 2.600 alleen al in de stad Brussel. Meer dan 70% daarvan zijn volledige appartementen, dus zonder vaste bewoning. Zoals Ans Persoons opmerkt, "geeft dit laatste geval ons vaak een aanwijzing dat dit gebruik buiten het wettelijke kader om geschiedt".

Het aantal logies dat voor toeristische verhuur wordt aangeboden, is sinds corona aanzienlijk gedaald, niet alleen omdat er minder toeristen zijn, maar ook omdat de Stad Brussel sinds mei 2022 een speciale cel in het leven heeft geroepen om controles uit te voeren. De stad krijgt veel stedenbouwkundige aanvragen voor Airbnb's. "We moeten waakzaam blijven wanneer we er één weigeren", zegt de schepen, "want we weten dat de kans dan groot is dat de aanvrager de weigering naast zich zal neerleggen en de woning als toeristisch logies zal blijven uitbaten. In andere gevallen zijn het klachten, bijvoorbeeld van burens, die ons op het spoor van een illegale uitbating brengen. Ten slotte oefenen wij druk uit op illegale bewoning door middel van onze regelgeving op leegstand en de daarmee samenhangende belastingen. De resultaten van deze controles zijn indrukwekkend".

HET TOERISTISCHE LOGIES

De meeste woningen die tegenwoordig op Airbnb te huur aangeboden worden, hebben niets te maken met het oorspronkelijke opzet van het deelplatform. Het uitgangspunt was de tijdelijke uitwisseling van woningen die de rest van de tijd door hun gebruikelijke bewoner werden bewoond. Het aanbieden van woningen die integendeel permanent bestemd zijn voor deze kortetermijnverhuur, legt uiteraard een zekere druk op de huurmarkt.

Volgens Ans Persoons "zien we deze tendens zeer sterk in de populaire toeristische wijken, d.w.z. in de buurt van de Grote Markt, de Sint-Jacobswijk, de Dansaertwijk... Dit zorgt voor een verstoord evenwicht. Natuurlijk is iedereen blij dat er weer toeristen komen, maar tegelijkertijd moeten we proberen om in deze wijken een evenwicht te vinden met de klassieke woonfuncties." Een andere bezetting leidt ook tot een ander commercieel aanbod, dat verschuift van producten voor de bewoners naar producten voor toeristen. Andere nadelen, die ook door Yves Rouyet (zie artikel over de situatie in Elsene) worden gedeeld, hebben te maken met de sterke concentratie van toeristen die voor korte perioden in traditionele woningen verblijven. Zij weten bv. niet wanneer het huisvuil wordt opgehaald, wat bijdraagt tot de vervuiling van de openbare ruimte. Om nog maar te zwijgen van de overlast door de feestjes in deze woningen. Een permanente bewoner zal gemakkelijker een modus vivendi met zijn burens zoeken. Iemand die er slechts voor een paar dagen is, zal minder geneigd zijn dit te doen, vooral omdat hij op vakantie is en de mogelijkheden maximaal zal willen benutten.

"We willen ook vermijden dat er monofunctionele wijken ontstaan, die alleen bewoond worden door toeristen, studenten en rondtrekkende arbeiders die in luxe wooneenheden wonen", legt de schepen uit. "Wij willen graag een goede mix blijven hebben in de wijken. De interpretatie van wat toeristische logies is, verschilt echter van gemeente tot gemeente. Als een woning een jaar lang als toeristenverblijf wordt verhuurd, is er sprake van een overtreding van de stedenbouwkundige voorschriften als er niet de juiste vergunningen voor zijn afgegeven. En ons beleid richt zich op Airbnb-achtige verhuur die we als illegaal bestempelen. Samen met de controlecel van de stad proberen wij dat soort van verhuringen op te sporen. We voeren dan een stedenbouwkundige controle uit, gevolgd door mogelijke ingebrekestellingen en, indien nodig, wordt een pv opgesteld."

EEN EUROPESE OPLOSSING VOOR EEN ALGEMEEN PROBLEEM

De stad Brussel heeft zich aangesloten bij een **netwerk van Europese steden**. Het fenomeen doet zich natuurlijk overal voor en in bepaalde andere steden nog veel nadrukkelijker. Dankzij dit netwerk kunnen ervaringen worden uitgewisseld en kan er met elkaar gepraat worden, maar kan ook de aandacht van de Europese Commissie gevestigd worden op het probleem.

De Europese commissaris voor Digitale Zaken en Mededinging, Margrethe Vestager, werkt aan een nieuwe regelgeving voor digitale diensten (de "Digital Service Act"), die de oude richtlijn inzake e-commerce moet komen vervangen waardoor alles wat met kortetermijnverhuur te maken heeft, in goede banen kan worden geleid. Dit is een zeer belangrijk instrument omdat de oude richtlijn, die dateert van het begin van de jaren 2000, geen rekening hield met de groei van deze hele economie van digitale platforms. De "Digital Service Act" zal een basis bieden voor een betere controle van alle digitale platforms, zoals bijvoorbeeld Airbnb en Uber. De "Digital Service Act" moet echter nog door het Europees Parlement gaan. Daarna zal het Gewest zijn eigen regelgeving, met bijvoorbeeld de ordonnantie betreffende het toeristische logies, kunnen actualiseren. "De bedoeling is dat we van deze platforms meer gegevens en informatie krijgen", aldus schepen Persoons, "en dat er alleen advertenties mogen worden geplaatst voor logies waarvoor een vergunning is verleend". Meer macroscopisch gezien moet de Europese hervorming ervoor zorgen dat deze platforms de wetten volgen van de landen waarin zij actief zijn en niet, zoals zij nu opperen, de wetgeving van het land waar hun hoofdkantoor gevestigd is, wat in het geval van Airbnb Ierland is.

EEN CONFERENTIE IN PARIJS... EEN DISCUSSIONOTA

Op 23 en 24 mei vond het "Global ReformBnB Forum" plaats tussen verschillende Europese steden om de groei van alle "short rentals" beter in de hand te houden.

In het kader van dit Forum werd de nota "ReformBnB - For a socially responsible home sharing industry" gepubliceerd.

<https://globalreformbnbforum.com>

CO-LIVING EN STUDENTENWONINGEN – DE AANBEVELINGEN VAN DE STAD BRUSSEL

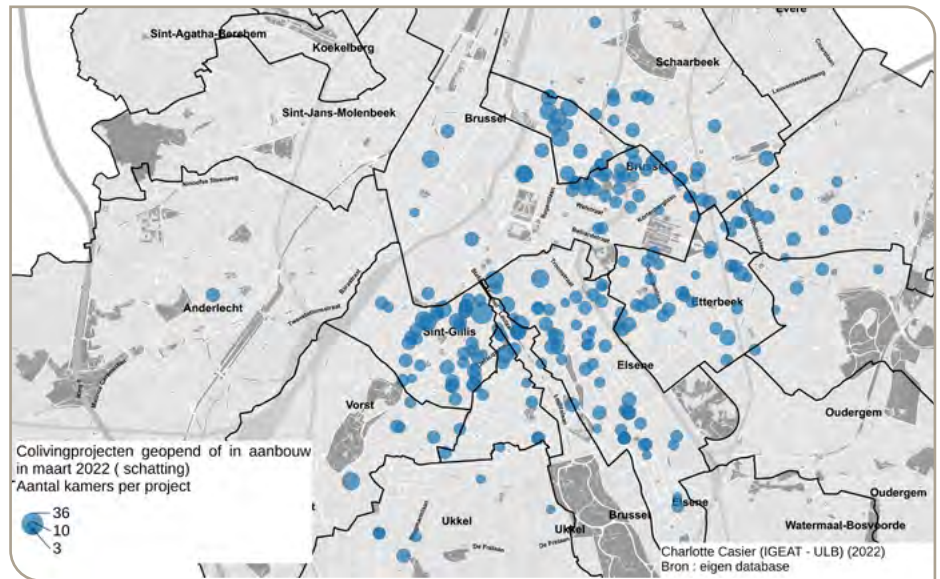
Co-living en studentenwoningen vragen een andere aanpak dan de controle op illegale Airbnb's. De stad Brussel heeft voor co-living en studentenwoningen aanbevelingen geformuleerd (zie hieronder), die ook door de gemeenten Elsene en Sint-Gillis (enkel voor co-living) worden onderschreven.

“Deze aanbevelingen zijn er gekomen omdat er momenteel een relatieve juridische leemte bestaat. Het is dan ook zeer te hopen dat de nieuwe GSV zich zal richten op zowel co-wonen als collectieve huisvesting en deze een kader zal bieden voor het verlenen van vergunningen, maar ook voor het vervolgen van overtredingen.”

We zien echt een groei van luxe co-living. Temeer daar corona aan de andere kant het segment van de Airbnb-verhuringen enigszins heeft afgezwakt. Co-living is een nieuw financieel paradepaardje voor sommige investeerders. Het fenomeen is voor de stad op zich geen probleem wanneer het gaat om studenten die samen een woonst betrekken. Maar in het geval van co-living ligt de klemtoon wel elders: er wordt huisvesting tot stand gebracht die op een heel andere manier op de markt wordt gebracht dan een traditionele gedeelde woning: co-living wordt meestal aangeboden door een maatschappij via individuele huurcontracten, niet via collectieve huurovereenkomsten. De huurders kennen elkaar ook niet voordat ze er intrekken. De doelgroep bestaat niet uit onvermogene studenten, maar uit jonge werkende mensen, vaak expats, in de hogere inkomensklasse. En het aangeboden product is vergelijkbaar met een hotel, of op zijn minst een apart-hotel, aangezien er een hele reeks diensten bij hoort, zoals de schoonmaak van de kamer, ontbijt, gratis Wi-Fi, en soms zelfs het verschonen van het beddengoed. Het is dus duidelijk een luxeproduct dat niets te maken heeft met een klassieke gemeenschappelijke huur.

Airbnb, de studentenwoningen en co-living kennen een groei in dezelfde wijken: het stadscentrum en de trendy wijken in Elsene en Sint-Gillis, maar ook in de Europese wijk.

“Het wordt problematisch wanneer eengezinswoningen zonder vergunning worden omgebouwd. Soms wordt een huis zelfs in twintig kamers opgedeeld. De projectontwikkelaars beweren dat er geen vergunning nodig is voor deze verbouwingen, zolang de ingrepen omkeerbaar zijn. Vanuit het oogpunt van de stad lijkt het echter duidelijk dat boven een bepaald aantal nieuwe kamers, we te maken



hebben met een klassieke opdeling waarvoor wel een vergunning nodig is.”

De impact is aanzienlijk aangezien het rendement van deze eigendommen totaal niet in verhouding staat tot dat van eengezinswoningen. Het gevolg is dat veel Brusselaars die op zoek zijn naar een gewone woning niet langer terecht kunnen in dit soort woningen, waarvan de prijzen de pan uit rijzen.

Bovendien is er een duidelijk effect van **verdichting en verschuiving in de bevolking**. Mensen behorende tot een bepaalde sociaal-professionele laag komen immers in de plaats.

Ten slotte blijven deze verbouwingen niet zonder gevolgen voor het **erfgoed**. *“De projectontwikkelaars mogen dan beweren dat hun ingrepen omkeerbaar zijn, er is wel vastgesteld dat, zodra er bij elke kamer een badkamer moet geïnstalleerd worden, de schade aan het erfgoed vaak bewezen en onomkeerbaar is.”*

Ten slotte wil de stad een bepaalde sociale mix behouden en gettovorming in bepaalde wijken vermijden.

De stad heeft daarom niet-bindende **aanbevelingen** geformuleerd. Het zijn richtsnoeren waarop haar ambtenaren zich kunnen baseren wanneer zij een vergunningsaanvraag moeten beoordelen. Deze aanbevelingen zorgen ook voor transparantie voor de projectontwikkelaars. Zij krijgen een duidelijk beeld van wat de stad wel en niet kan aanvaarden.

De keuze om met aanbevelingen te werken heeft te maken met de makkelijke administratieve weg die gevolgd moest worden: de aanbevelingen moesten enkel door het college. *“Het is duidelijk dat andere hervormingen, de GSV, een veel omslachtigere goedkeurings-*

procedure moeten volgen. In afwachting van die goedkeuring zijn wij dus al vooruitgegaan. Wij hopen dat de GSV zich zal laten inspireren door een aantal principes van onze richtsnoeren.”

Wat houden de aanbevelingen in? *“Er wordt een minimumgrootte vastgesteld voor de privé- en gemeenschappelijke woonruimten. Ook worden kamers van verschillende grootte en de combinatie van verschillende woonvormen, met daarbij ook traditionele huisvesting, in hetzelfde gebouw aangemoedigd. Wij geven dus geen vergunning voor alleen maar co-livingprojecten in klassieke woningen, maar wij zijn daarentegen veel soepeler voor de verbouwing van voormalige kantoren, winkels of industriële ruimten.”*

STUDENTENWONINGEN

Voor de studentenwoningen heeft de stad gebruik gemaakt van de enquête van perspective.brussels over het studentenleven en van de gegevens van haar dienst stedenbouw.




“Blik op het studentenleven: stedelijke praktijken en omgang met de stad” – analyse van de enquête 2019-2020, december 2020, 86 pagina's – beschikbaar op <https://perspectieve.brussels>



> Ans Persoons

Er is altijd nood aan studentenwoningen in de stad Brussel. Maar de vraag is er vooral één naar betaalbare studentenwoningen, wat niet noodzakelijkerwijs is wat projectontwikkelaars als een prioriteit zien.

Het gebrek aan een meer uitgewerkt gewestelijk kader om aan deze noden te voldoen, verklaart ook het waarom van de aanbevelingen. Zonder Elsene deze keer, omdat de situatie daar te specifiek is door de aanwezigheid van universiteiten. Ook hier wil de Stad Brussel vermijden dat studentenhuysvesting concurreert met klassieke huysvesting. Het is belangrijk om de residentiële wijken te preservieren. *“En ook hier willen we dat elke leefruimte een minimale oppervlakte heeft. Te veel projectontwikkelaars offeren ruimte op om winst te kunnen maken. De stad probeert de bouw van collectieve studentenwoningen aan te moedigen in plaats van studio's die voor studenten veel te duur zijn.”* Bij voorkeur worden dergelijke woningen gerealiseerd door industriële of kantoorgebouwen te verbouwen in plaats van woningen om te bouwen. In plaats van kleine eenheden van ongeveer tien woningen, die meestal in eengezinswoningen worden gecreëerd, streeft de stad daarom naar de ontwikkeling van **grote studentenhuysvestingsprojecten**, met tussen 40 en 50 kamers. In de eerste plaats voor het

gemak van het beheer, aangezien dit soort projecten vaak een conciërge heeft. Ten tweede, omdat het gemakkelijker te controleren is of dergelijke woningen uitsluitend door studenten worden gebruikt. Daarom wordt gevraagd met hogescholen en universiteiten samenwerkingsverbanden aan te gaan. 

> Meer info

U vindt deze aanbevelingen op www.brussel.be > Stedenbouw > Plannen en reglementen

[Aanbevelingen van 17 juni 2021 voor co-living](#)

[Aanbevelingen van 17 juni 2021 voor studentenwoningen](#)

We danken Charlotte Casier voor haar co-livingkaart.

Révéléz vos ambitions

ICHEC FORMATION CONTINUE

Développeur de Talents



SECTEUR PUBLIC | RH | MANAGEMENT | FINANCE | MARKETING | ENTREPRENEURIAT

WWW.ICHECFORMATIONCONTINUE.BE