



Mondelinge vraag van de h. COOLS : De woningindelingen zonder vergunning.

De h. Cools wijst erop dat de opsplitsing van woningen zonder vergunning een groeiende realiteit is in Ukkel en in andere Brusselse gemeentes. De woningen die het resultaat zijn van deze opsplitsingen zonder vergunning zijn soms van zeer slechte kwaliteit en voldoen niet aan de huisvestingscode en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het geval van huisvesting in voormalige kelderkeukens is in dit opzicht illustratief. Deze woningen worden soms uitgebuit door huisjesmelkers.

De gemeente Sint-Agatha-Berchem heeft besloten om actie te ondernemen en de strijd tegen woningen zonder stedenbouwkundige vergunning op te voeren door de gegevens van de dienst Bevolking (adressen) en de dienst Stedenbouw (stedenbouwkundige vergunningen) met elkaar te vergelijken. Deze gemeente heeft een belasting van € 1.000 per kwartaal ingevoerd voor woningen die zonder bouwvergunning zijn opgesplitst. Welke maatregelen heeft de gemeente Ukkel genomen tegen dergelijke opsplitsingen sinds 1 december 1993, de datum waarop de organieke verordening inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw van kracht werd, dat dergelijke opsplitsingen afhankelijk stelt van een stedenbouwkundige vergunning?

Het besluit van de Brusselse regering van 16 mei 2024, dat in werking trad op 1 september 2024, heeft het vorige gewestelijke besluit betreffende de lijst van bestemmingswijzigingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, ingetrokken, aangevuld en verduidelijkt. Voortaan is een bouwvergunning vereist voor elke wijziging van het gebruik van een gebouw of een deel van een gebouw dat een of meer woningen omvat, met het oog op het creëren (of verwijderen) van "studentenhuisvesting" of "coliving". Wat doet de gemeente om ervoor te zorgen dat de nieuwe verplichtingen met betrekking tot studentenhuisvesting en coliving vanaf 1 september worden nageleefd?

Schepen Biermann antwoordt dat er tot december 1993 geen bouwvergunning nodig was voor de opsplitsing van woningen. Wanneer de dienst Stedenbouw gevraagd wordt om het aantal woningen vast te stellen dat van rechtswege bestaat in een gebouw waarvan de geschiedenis van de meters, de historiek van de domiciliëringen en de voltooiing van een opsplitsing vóór december 1993 bewezen zijn, gaat de dienst na of de opsplitsing niet geleid heeft tot werken die zelf onderworpen waren aan een stedenbouwkundige vergunning of dat de aldus gecreëerde woningen voldoen aan de woonbaarheidsvoorwaarden die op dat moment van kracht waren.

Wat de gemeente Sint-Agatha-Berchem betreft, wijst schepen Biermann erop dat deze gemeente 10.155 gezinnen telt tegenover 40.000 in Ukkel. Volgens persberichten zal de belasting gelden voor 80 woningen in Berchem, dat duidelijk minder woningen telt dan Ukkel. Er is ook reden om je af te vragen of dit echt een belasting is of eerder een verkapte administratieve boete. Er zal waarschijnlijk beroep worden aangetekend, waardoor de bevoegde rechtbanken zich zullen uitspreken over de rechtmatigheid van de belasting.

Het college heeft richtlijnen opgesteld voor de opsplitsing van woningen, die hebben geleid tot voorstellen om het BBP op dit punt te actualiseren (met name BBP nr. 15).

In de praktijk brengen de dienst Bevolking en de wijkagenten de dienst Stedenbouw systematisch op de hoogte als er een vermoeden is van een wijziging in het aantal woningen. Wanneer een mogelijke overtreding wordt vastgesteld, nemen de gemeentediensten contact op met de eigenaar en stellen ze een proces-verbaal op als de situatie niet wordt geregulariseerd.

Wat de bestemmingswijzigingen betreft, is artikel 2 van het besluit van 16 mei 2024 specifiek gericht op studentenhuisvesting en niet op coliving. Op dit moment zijn studentenhuisvesting en

coliving niet onderworpen aan specifieke regelgeving in het Brussels gewest. Het vademecum bij het decreet geeft echter enige verduidelijking, met name door gemeentes aan te moedigen om vrijstellingen te verlenen. Een hoofdslaapkamer van 14 m² is bijvoorbeeld niet vereist voor studentenwoningen maar wel voor eengezinswoningen.

Er lijken geen problemen te ontstaan door het creëren of verwijderen van studentenhuisvesting. Aan de andere kant kunnen bepaalde samenleefsituaties tot moeilijkheden leiden. Het college is voorstander van colivingprojecten als ze in harmonie met de buurt zijn ontworpen en het betreffende gebouw geschikt is. Helaas moeten we echter vaststellen dat sommige professionals of pseudo-professionals erin slagen om eigenaars, gedreven door winstbejag, ervan te overtuigen om hun eengezinswoning om te bouwen tot coliving, ook al is de woning niet geschikt, voldoet ze niet aan de levensstandaard en verstoort ze de buurt. Het college wil dit probleem heel rigoreus aanpakken.

De h. Cools zal de moeite nemen om het besluit te herlezen want volgens hem is er rekening gehouden met coliving.

Hij is voorstander van coliving omdat het wonen tussen generaties en de toegang tot huisvesting voor alleenstaanden vergemakkelijkt.

Het opsplitsen van woningen zonder bouwvergunning is een veel moeilijker probleem, vooral omdat het aantal betrokken woningen in Ukkel waarschijnlijk vier keer groter is dan de 80 woningen in Sint-Agatha-Berchem.

De aanwezigheid van 10 tot 12 deurbellen aan de voorgevel van sommige huizen in Bascule roept bijvoorbeeld een aantal vragen op.

En stedenbouwkundige inlichtingen worden alleen verzameld als het pand wordt verkocht.

De gemeente moet dus alles in het werk stellen om dit fenomeen op te volgen en in te dijken, door de gegevens van de diensten Bevolking en Stedenbouw te vergelijken en door een beroep te doen op wijkagenten en zelfs andere ambtenaren om tussen te komen, bijvoorbeeld in het kader van het Observatorium voor huisvesting.