



Glossaire-Habitat partagé, colocation et coliving

Wallonie et Flandres

France

Table des matières

Glossaire de l'habitat partagé, de la colocation et du coliving	5
1 Habitat partagé	6
1.1 Définition habitat partagé – homeshare.org	6
1.2 Définition habitat partagé – Fondation pour le logement social	6
1.3 Définition habitat partagé – Wikipédia	6
1.4 Définition habitat partagé – MPC. Entreprise de services française en gestion, audit et coaching.....	7
1.5 Les grands principes de l'habitat partagé	7
1.6 Comment mettre en place un habitat partagé ?.....	7
1.6.1 Étape 1 : mise au point.....	7
1.6.2 Étape 2 : premier ébauche	7
1.6.3 Étape 3 : Aspects juridique et financiers	7
1.6.4 Étape 4 : Trouver un site	8
1.6.5 Étape 5 : Construction.....	8
1.6.6 Cohousing et location ?.....	8
2 Colocation – définitions.....	9
2.1 Définition de la colocation – l'atelier des droits sociaux (ladds)	9
2.2 Définition de la colocation – habitat-groupé.be	9
2.3 Définition de la colocation – Wikipédia	10
2.4 Définition de la colocation – notaire.be	10
3 Le coliving – définitions.....	11
3.1 Définition française – coliving.com.....	11
3.1.1 À qui s'adresse le coliving ?	11
3.2 Définition du coliving – Wikipédia.....	11
3.3 Définition du coliving – studapart.com.....	11
3.3.1 Le coliving, qu'est-ce que c'est ?.....	12
3.3.2 Le coliving en France	12
3.3.3 Qui est concerné par ce nouveau concept immobilier ?	13
3.3.4 Les actifs indépendants.....	13

3.3.5	Les entreprises.....	13
3.3.6	Les investisseurs	13
3.3.7	Et les familles ?	13
3.3.8	Quels sont les avantages du coliving ?	14
3.4	Définition du coliving – Brussels Studies	14
4	<i>Veel soorten samenhuizen (gevonden op : Vormen van Samenhuizen Samenhuizen).....</i>	15
4.1	Co-wonen en cohousen	15
	→ Co-wonen	15
	→ Cohousen.....	16
4.2	Huisdelen	16
	→ Woongroepen	16
	→ Leefgemeenschap.....	16
4.3	Cohousing: hoe werkt het? Uit Een huurwoning delen: wat je moet weten - Test Aankoop.....	17
4.3.1	Woning huren of verhuren	17
4.3.2	Een nieuwe trend.....	17
4.3.3	Wat is cohousing?	17
4.3.4	Waarom cohousing?	17
4.3.5	Zijn er specifieke regels voor cohousing?	17
4.3.6	Wie moet de huurovereenkomst tekenen?.....	18
4.4	Wat zijn de voordelen van cohousing? Uit Syndic Yourself Mede-eigendom: hoe een gedeeld appartement te gebruiken.....	18
4.4.1	Voordelen van cohousing voor de huurder	18
4.4.2	Voordelen van cohousing voor de eigenaar	18
4.4.3	Een pand in een mede-eigendom verhuren via cohousing: juridische aspecten	19
	Bestaat er een specifieke huurovereenkomst voor cohousing?.....	19
4.4.4	Heb ik een bouwvergunning nodig om een pand om te vormen voor cohousing?	19
4.4.5	Kan de mede-eigendom cohousing verbieden?.....	19
4.4.6	Welke verzekeringen zijn nodig voor cohousing?	20
	Is de mede-eigendom gedekt in geval van schade veroorzaakt door een cohouser?	20
	Welke verzekeringen moeten cohousers afsluiten?.....	20
4.5	Welke risico's zijn er verbonden aan cohousing?	21
4.5.1	Hebben cohousers dezelfde plichten als huurders?	21

4.5.2	Loopt een mede-eigenaar die verhuurt aan cohousers, meer risico om een wanbetaler te worden?.....	21
4.5.3	Hoe voorkom ik dat cohousing tot burenp Problemen leidt in de mede-eigendom?.....	21

Glossaire de l’habitat partagé, de la colocation et du coliving

1 Habitat partagé

Nous présentons les définitions collectées auprès de diverses sources, toutes citées.

1.1 Définition habitat partagé – homeshare.org

Le **partage de logement** permet à deux personnes non apparentées de partager leur vie pour leur **bénéfice mutuel**. Un colocataire fournit un soutien et de la compagnie à un chef de famille en échange d'un logement gratuit ou à faible coût. Le partage de logement peut profiter à de nombreuses personnes ayant des besoins de soutien ou de logement.

Il existe des programmes de partage de logement dans de nombreux pays, du Canada à la Corée du Sud, de l'Autriche à l'Australie. Ces programmes mettent généralement en relation des ménages plus âgés avec de jeunes personnes partageant un logement. Le partage de logement établit des relations, souvent entre deux générations, reconnaissant que les personnes qui participent ont des besoins et quelque chose à donner.

[\[source\]](#) – homeshare.org

1.2 Définition habitat partagé – Fondation pour le logement social

L'habitat **partagé** rejoint grandement la notion d'habitat inclusif car il vise à insérer socialement des publics fragiles par le logement. L'**habitat inclusif** est un terme souvent employé pour désigner l'habitat partagé.

Toutefois, la principale "**différence** se situe au niveau du **public cible**. Ici, ce dernier est bien plus large car il comprend les **personnes âgées, handicapées, les SDF, les migrants, les réfugiés, les femmes isolées**. Ce type d'habitat peut prendre la forme d'une **maison ordinaire**, d'un Lieu de Vie et d'Accueil, d'une Maison de Vie et de Partage (typique des projets de la [Fondation pour le Logement Social](#)), d'un foyer, d'un habitat inclusif.

Tout habitat partagé se veut par définition inclusif pour ses résidents. Cependant, nous préférons employer cette expression d'« **habitat inclusif** » pour désigner l'habitat dédié aux personnes âgées et handicapées, comme le veut sa définition stricte (**loi ELAN, 2018 en France**). L'habitat partagé s'ancre dans un processus de recherche en innovation sociale, car il s'attache à apporter des solutions à des défis sociaux et sociétaux tels que l'**insertion sociale et professionnelle**, l'inévitable prise en compte du **vieillessement** de la population et les répercussions économiques de la **crise** sanitaire sur les Français. Enfin, notons que si l'habitat partagé s'apparente à une réponse à des **besoins sociaux urgents**, les outils naissent lentement, ce qui entraîne un décalage entre les attentes de la population et la réalité législative et juridique.

[\[source\]](#) – Fondation pour le logement social

1.3 Définition habitat partagé – Wikipédia

L'**habitat partagé**, ou cohabitation solidaire, est une forme de colocation où des personnes de générations ou de profils différents décident de vivre ensemble pour des raisons sociales ou solidaires. Les colocataires s'entraident mutuellement en fonction de leurs besoins, comme les courses, les repas, les soins médicaux ou les tâches ménagères. L'habitat partagé peut être une **alternative** pour les personnes âgées ou isolées qui cherchent à maintenir leur autonomie tout

en bénéficiant de la compagnie d'autres personnes. Il peut également être une **réponse à la crise du logement** en proposant une utilisation plus efficace de l'espace.

[\[source\]](#) – Wikipédia

1.4 Définition habitat partagé – MPC. Entreprise de services française en gestion, audit et coaching

L'habitat partagé se définit comme la **volonté de plusieurs foyers de mutualiser leurs moyens afin de concevoir et/ou financer un logement collectif**. C'est un concept qui se base sur la solidarité, le respect de l'environnement, le partage et la mixité sociale.

1.5 Les grands principes de l'habitat partagé

Dans un même lieu se rassemblent des espaces privés et des espaces communs. Les habitants expérimentent donc la vie en groupe tout en respectant le besoin d'intimité de chacun.

Ce genre d'habitat permet de mieux intégrer les préoccupations relatives à la préservation de l'environnement par la réduction des émissions polluantes. L'habitat représentant 40% des émissions à effet de serre, cela permet aux foyers de réduire leur impact écologique.

L'habitat partagé implique cependant de repenser sa façon de vivre : il faut s'habituer à penser collectif et accepter la mixité sociale et générationnelle.

1.6 Comment mettre en place un habitat partagé ?

1.6.1 Étape 1 : mise au point

Il faut tout d'abord **constituer un groupe de personnes** avec qui se lancer dans le projet d'habitat collectif. Avant de prendre une décision définitive, veillez à faire le point ensemble sur les attentes et besoins de chacun. Il est nécessaire que tout le monde soit en phase. Il faut partager les mêmes valeurs, avoir des rythmes de vie compatibles et considérer les impératifs de chacun.

Si la cohabitation s'avère possible, il faudra alors **réfléchir à l'organisation de la vie en communauté**. Par exemple, définir les espaces communs. La question de la gestion du groupe va aussi rapidement se poser. Quels moyens mettre en place pour communiquer ? Comment seront prises les décisions ? Comment gérer et partager les tâches ?

1.6.2 Étape 2 : premier ébauche

A partir de cette mise au point il faut réfléchir à la mise en place pratique du projet en définissant le type de logement pour accueillir le groupe. Allez-vous chercher un bâtiment pré existant ou faudra-t-il faire construire ? Il s'agit là d'apprécier l'adéquation attentes/moyens disponibles. Il est important à ce stade de **penser le projet ensemble**, afin qu'en définitive chacun se sente chez lui.

1.6.3 Étape 3 : Aspects juridique et financiers

Pour les aspects de législation et finances, il est conseillé de **faire appel à un juriste ou notaire** pour établir les statuts juridiques. Plusieurs options s'offrent alors à vous : vous pouvez créer une association,

une copropriété ou une coopérative. Cette décision est liée aux choix financiers. Soit chaque foyer fait un emprunt séparément des autres soit vous contractez un emprunt collectif remboursé sur la base d'un loyer prélevé par mois.

1.6.4 Étape 4 : Trouver un site

On touche ici à l'étape la plus difficile : **trouver un site pour accueillir le projet**. En parallèle il faut s'assurer que les contraintes d'urbanisme ne vont pas poser problème. Pour cela, renseignez-vous auprès de la Mairie.

1.6.5 Étape 5 : Construction

Si vous avez choisi d'intégrer un logement déjà existant, il ne vous reste plus qu'à vous installer dans votre nouveau chez vous.

Pour ceux qui auraient décidé de faire construire, deux alternatives sont possibles : faire construire par un prestataire ou auto-construire. L'aide d'un **architecte** vous sera utile afin de concevoir les plans. Tout l'enjeu étant de faire se rencontrer les attentes, les moyens disponibles et les contraintes du site. Il est nécessaire de préciser que la construction d'une maison requiert des compétences techniques pointues.

1.6.6 Cohousing et location ?

Si vous souhaitez intégrer de nouvelles personnes à votre habitat, il est possible de mettre en location certains logements. **Les cohabitants potentiels** se verront alors accorder les mêmes privilèges que les autres occupants : partage de tâches, accès aux espaces partagés, etc... Le propriétaire d'un logement peut mettre son logement en location ou les cohabitants peuvent aussi décider ensemble de louer une partie des logements dès le début du projet. Dans le cas d'un propriétaire qui loue son logement, la gestion locative n'est pas différente d'une mise en location traditionnelle. Et pour une location commune à la collectivité des propriétaires, c'est la collectivité qui est propriétaire bailleur et assure la gestion des logements en location. Dans tous les cas, le propriétaire ou la collectivité pourra faire appel à une agence de gestion locative. Enfin, selon les termes de la loi SRU¹, au-dessus d'un certain nombre de logements ou d'une certaine surface, le projet devra prévoir des logements sociaux qui seront régis par un bailleur social.

[\[source\]](#) mpc-gestion. FRANCE

¹ Depuis 2000, en France, la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux. Dans le cadre de cette loi, le logement social est considéré à la fois comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale.

2 Colocation – définitions

2.1 Définition de la colocation – l’atelier des droits sociaux (ladds)

En **région wallonne**, un décret du 1^{er} janvier 2018 définit la colocation comme suit : « bail de colocation : la location d'un même bien par plusieurs colocataires ayant signé un pacte de colocation au plus tard à la signature du contrat de bail et dont la date de signature est reprise dans le contrat de bail. Il est formalisé par la conclusion d'un contrat unique entre les colocataires et le bailleur. L'habitation prise en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun à tous les colocataires ; (...) Deux personnes formant un couple marié ou de cohabitants légaux ne peuvent être colocataires entre eux. Le couple marié ou de cohabitants légaux peut néanmoins former un des preneurs dans un bail de colocation ; le pacte de colocation : la convention conclue entre les colocataires qui fixe leurs droits et devoirs réciproques ». Si ce décret, entré en vigueur au 1er septembre 2018, a le mérite de donner une définition de la colocation et donc, en quelque sorte, de se moderniser, s’adaptant quelque peu aux réalités de très nombreux locataires, il n’en reste pas moins qu’il lie notamment la colocation à la signature d’un pacte de colocation. Or, des milliers de locataires sont colocataires sans avoir signé un tel pacte.

Même son de cloche du côté de la **région bruxelloise** qui, elle aussi, régionalisation du bail oblige, a défini la colocation dans son ordonnance relative au bail d’habitation : « la location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 261, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur ».

Habitat solidaire : logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d’ordre intérieur ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du § 2, 1^o, du présent article) qui y disposent chacun d’un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d’au moins un espace de vie commun. Sont exclus les maisons d’accueil, les maisons de vie communautaire, les abris de nuit, les maisons d’hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière.

Il s’agit tout simplement d’un habitat groupé qui contient au moins une personne en état de précarité financière. La philosophie de cette formule d’habitat tient en ceci : **indépendamment des éventuels avantages d’ordre pécuniaire, le seul fait d’habiter ensemble peut constituer pour les personnes précarisées un puissant levier de réintégration sociale.**

Définition du Code du logement Bruxelles, juillet 2003 Article 2, Paragraphe 1er, 25^o

En région bruxelloise [\[source\]](#) – ladds.be (page 6)

En région wallonne [\[source\]](#) – ladds.be (page 6)

2.2 Définition de la colocation – habitat-groupé.be

« **Le regroupement, au sein d’un même logement, de plusieurs personnes qui ne sont généralement pas unies par des liens affectifs ou du sang.** Dans l’imagerie courante, il s’agit de jeunes travailleurs ou d’étudiants, qui décident d’habiter ensemble (pour des raisons

pécuniaires ou simplement parce qu'ils s'apprécient), en signant un même contrat de bail ; ils partagent le séjour et les sanitaires, tout en disposant chacun d'une chambre privative. »

[\[source\]](#) – habitat-groupe.be

2.3 Définition de la colocation – Wikipédia

La colocation est le fait de **réaliser une location en commun ou plus précisément de partager en commun un logement**. Après la signature de leur bail avec le propriétaire, les colocataires possèdent tous les mêmes droits et devoirs vis-à-vis du bailleur. Une fois le bail signé, le colocataire bénéficie des mêmes droits que n'importe quel locataire. Il a le droit de vivre et circuler librement dans le logement.

Les colocataires doivent signer un bail avec le propriétaire (soit un bail par personne, soit un bail établi au nom de tous les colocataires). Le colocataire n'apparaissant pas sur un bail n'a officiellement aucun droit. Il est important de ne pas confondre la colocation avec la sous-location (d'une simple chambre par exemple) ; dans ce dernier cas le propriétaire du logement doit donner son accord à son locataire sous peine de pénalités et expulsion du sous-locataire.

[\[source\]](#) – Wikipédia

2.4 Définition de la colocation – notaire.be

La colocation vise la location d'un même logement par plusieurs locataires (les colocataires), au moyen de la conclusion d'un seul contrat entre les locataires et le bailleur.

C'est une formule de plus en plus prisée par les étudiants mais aussi par les jeunes travailleurs, dont le premier salaire ne permet pas forcément de se loger correctement. Ils préfèrent dès lors louer à plusieurs une maison ou un appartement.

[\[source\]](#) – notaire.be

3 Le coliving – définitions

3.1 Définition française – coliving.com

Le coliving est un modèle de vie en communauté résidentielle qui permet à trois personnes ou plus, non apparentées biologiquement, de vivre dans le même logement, sous la direction d'un hôte professionnel.

En général, le coliving est un mode de vie centré sur une communauté intentionnelle qui fournit un logement partagé à des personnes ayant des valeurs ou des intentions similaires.

Les espaces de coliving sont bien conçus, entièrement meublés, avec des ustensiles et des services publics couverts par une seule facture.

3.1.1 À qui s'adresse le coliving ?

Le Coliving s'adresse aux personnes qui accordent de l'importance à la communauté et à l'individualité.

Les résidents s'unissent autour d'un intérêt commun, celui **d'apprendre et de se développer grâce aux personnes dont ils s'entourent.** Ils apprécient également l'impact environnemental positif du partage des ressources et des coûts afin de réduire les déchets.

Le Coliving est idéal pour les personnes qui déménagent pour un nouvel emploi, qui étudient pour obtenir un diplôme, qui travaillent à distance, qui créent une nouvelle entreprise ou qui apprennent à connaître une nouvelle ville.

Les jeunes professionnels, les entrepreneurs, les artistes, les stagiaires, les étudiants, les voyageurs, les travailleurs à distance et bien d'autres bénéficient d'un mode de vie flexible et adapté en fonction de leurs besoins respectifs. Les biens meublés présentent de nombreux avantages en eux-mêmes, d'un point de vue pratique, écologique et circulaire.

[\[source\]](#) coliving.com

3.2 Définition du coliving – Wikipédia

Le **coliving, ou habitat collaboratif, est une forme d'habitat collectif qui combine les aspects de la colocation et de l'habitat partagé.** Les colocataires disposent de chambres privées, mais partagent également des espaces de vie communs, tels que des cuisines, des salons, des salles de sport et des espaces de coworking. Le coliving peut être considéré comme un mode de vie flexible et abordable pour les jeunes professionnels, les nomades numériques ou les étudiants internationaux qui cherchent à créer des liens sociaux et à s'installer dans une ville nouvelle. [\[source\]](#) – Wikipédia

3.3 Définition du coliving – studapart.com

Le coliving est une nouvelle tendance du logement et du travail. Venue des États-Unis, la tendance du coliving commence à se développer en France. Qu'est-ce que le coliving

exactement ? On voudrait **vivre en communauté tout en gardant un petit chez-soi**. On voudrait pouvoir travailler sans quitter son domicile. On voudrait une multitude de services tout en faisant des économies. Et si, finalement, ce qui nous convenait vraiment était le coliving ? Studapart vous dit tout sur cette nouvelle tendance immobilière !

3.3.1 Le coliving, qu'est-ce que c'est ?

Le principe du coliving tient à la fois de la colocation et du Coworking. Il associe en un même lieu le logement et le travail mais aussi la vie en communauté et le chez soi. Cette nouvelle façon de concevoir le logement a été pensée aux États-Unis par les nomades digitaux et les entrepreneurs freelance, qui évoluent principalement dans le numérique.

La problématique de ces jeunes actifs était de trouver non seulement un logement peu coûteux, mais également un endroit pour travailler, doté au minimum de connexion internet et de moyens de communication efficaces. Faute de budget, l'idée de faire du logement un espace de travail a rapidement été adoptée, mais elle a conduit à une certaine solitude en plus de frais importants. D'où l'idée de partager ces frais, de même que ses équipements, tant sur le plan du logement que du travail.

C'est ainsi qu'est né le concept du coliving. Il s'agit d'**un grand bâtiment où chaque occupant dispose d'un espace privatif individuel et d'un espace collectif**. Un endroit pour vivre et travailler. Pour la partie individuelle (ou privée), chaque locataire dispose d'une chambre, d'un studio ou d'un petit appartement. L'endroit est généralement meublé et dispose, selon les établissements, d'une salle de bain, d'un coin cuisine et de diverses commodités à usage individuel.

Dans la partie collective, la résidence met à disposition des locataires un ensemble de services, tant pour le travail que pour les besoins de tous les jours. Par exemple une cuisine commune, un salon pour manger, une buanderie, un parking sécurisé... Pour le reste, cela dépend des établissements, qui peuvent proposer selon leur taille et leur standing une salle de télévision, de jeux vidéo, de musique, ou encore une bibliothèque, une salle de sport, une terrasse, un jardin, une piscine, une conciergerie... On peut ajouter des facilités pour accéder à des services annexes comme le taxi ou la location d'une voiture, par exemple.

Surtout, on n'oublie pas que les résidents doivent pouvoir travailler dans l'établissement. Celui-ci doit disposer autant que possible d'un espace de Coworking avec une connexion internet, des ordinateurs, une imprimante, des salles de réunion, des bureaux individuels, sans oublier l'indispensable machine à café.

Le **principe de base est le partage** : partage des coûts, essentiellement, mais aussi partage d'expériences, entraide au travail, vie en communauté, etc. Le résident, que l'on appelle aussi "coliver", peut également profiter, tout en vivant en communauté, d'un espace privatif et d'une certaine intimité. Le bâtiment est animé par un régisseur, souvent employé par une agence immobilière ou un propriétaire foncier, qui se charge de l'accueil, de la logistique et du confort des colivers.

3.3.2 Le coliving en France

Né aux États-Unis et déjà présent dans de nombreux pays autour du globe, le coliving commence à percer dans l'hexagone. **Les propriétaires immobiliers ont pris conscience du phénomène et ont investi dans des bâtiments pour les transformer en espaces de coliving**. On trouve déjà quelques établissements dans les grandes villes de France : Paris, Marseille,

Lyon, Lille, Bordeaux, Nantes, Toulouse, Strasbourg... Le coliving est également présent dans certaines villes moyennes, mais il reste encore très rare en campagne.

Du fait de la **nouveauté du concept**, on trouve aussi beaucoup de constructions neuves spécifiquement construits pour le coliving, aménagées en tenant compte des dualités individuel/collectif et domicile/travail. On y trouve des studios et des appartements T1 ou T2 dans la plupart des cas meublés et dotés d'une salle de bain. Les tarifs sont légèrement inférieurs à ceux pratiqués pour un appartement dans l'habitat, mais ils varient toutefois d'une ville à l'autre. Ce sera toujours plus cher à Paris que dans une petite ville de province.

3.3.3 Qui est concerné par ce nouveau concept immobilier ?

A l'origine, le coliving était destiné aux nomades digitaux et aux entrepreneurs individuels, essentiellement les jeunes actifs dont l'outil de travail principal est un ordinateur. Mais le concept peut s'adresser également aux intermittents, aux "digital nomads", aux étudiants.

3.3.4 Les actifs indépendants

Aux États-Unis, **le panel des adeptes du coliving s'est élargi à toutes les personnes seules, voire en couple, qui souhaitent garder du contact au quotidien** : Ainsi de nombreux retraités et seniors se sont laissé séduire par le coliving. Cela reste une formidable opportunité de rester connecté à la vie sociale de tous les jours et d'apporter sa contribution (et son expérience !) à la collectivité.

On trouve aussi dans les établissements de coliving **de plus en plus de personnes en situation provisoire**, celles dont la vie est en train de changer à cause d'une séparation ou d'un changement d'activité professionnelle, celles qui ont décidé de prendre un temps de réflexion entre deux situations, celles qui marquent une étape dans un long voyage, celles qui découvrent une région sans savoir encore si elles vont s'y installer. Le coliving est un concept qui permet de vivre seul sans être seul, provisoirement ou durablement.

3.3.5 Les entreprises

Une autre forme de clientèle s'intéresse également de plus en plus au coliving : **les entreprises et notamment les start-up imaginent bien investir un bâtiment pour permettre à leurs salariés d'y travailler, voire à certains d'y loger**. Cela présenterait plusieurs avantages : celui de sortir du cadre austère du bureau classique ou de l'enfer des open-spaces, mais également de partager le bâtiment avec d'autres entreprises ou des prestataires externes. Le type d'expériences mises en œuvre depuis de longues années par les start-up et que celles-ci cherchent toujours à améliorer.

3.3.6 Les investisseurs

Le coliving séduit également une autre cible du monde immobilier, celle des **investisseurs qui ont bien compris que le concept, avec la souplesse qu'il propose, correspond à l'air du temps et offre une opportunité de retour rapide sur investissement**. De plus en plus de personnes vivent seules, par choix ou par contrainte, durablement ou non. Le concept du coliving est amené à se développer d'autant que la population est devenue sensible aux notions de partage.

3.3.7 Et les familles ?

Le coliving s'adresse-t-il aux familles ? Il est vrai **que le coliving a été conçu essentiellement pour des personnes seules, voire des couples, et dans une optique de travail**. On imagine

difficilement des adultes avec enfants s'installer durablement en coliving. Cela reste toutefois une possibilité, voire un marché, à laquelle devront réfléchir les gestionnaires de coliving.

3.3.8 Quels sont les avantages du coliving ?

Le coliving propose de très nombreux avantages à ses résidents, qui tiennent autant de la colocation, de la copropriété, de l'hôtel et de la résidence étudiante. En premier lieu, le coliving permet de faire des économies en mutualisant les dépenses de l'habitat : eau, gaz, électricité, chauffage, internet, télévision, ménage, entretien, etc. Le loyer comprend une part de tous les abonnements, lesquels sont gérés par le régisseur. L'assurance habitation peut également être comprise dans le loyer.

Le coliving propose des solutions d'une grande souplesse : on peut y résider à l'année, mais aussi au mois, à la semaine ou sur quelques jours. On croise ainsi en coliving autant de résidents "historiques" et de colivers de passage. C'est une solution d'hébergement très pratique pour les déplacements professionnels, les missions, les stages et aussi... les vacances. Le bail maximum est d'une année. Il est reconductible. Dans certains cas, il est possible de sous-louer la chambre, le studio ou l'appartement que l'on a réservé à l'année.

Enfin le coliving, c'est l'expérience de la vie en communauté. Le partage est redevenu l'une des valeurs essentielles de la génération des personnes nées autour de l'an 2000. Alors que leurs aînés baignaient dans le culte de la propriété (maison, voiture, etc.), la Génération Z a adopté dans le mode de vie la colocation, le Coworking, le covoiturage, le coliving... (à tel point qu'on aurait dû l'appeler la "Génération Co").

L'offre du coliving a ensuite séduit d'autres générations qui entretiennent ainsi le goût du partage et de l'entraide. Le coliving est assurément, en plus d'une solution d'hébergement économique, un remède contre la solitude. Il donne un sentiment de sécurité et ouvre la possibilité de liens d'amitié, voire plus, selon la formule consacrée, si affinités.

[\[source\]](#) – studapart

3.4 Définition du coliving – Brussels Studies

Le coliving désigne la location par des sociétés de gestion privées, dans un même bâtiment, de chambres accompagnées d'espaces communs et de services.

Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises phénomène en émergence depuis 2016 reste ardu à définir précisément : d'une part, il ne relève d'aucune notion juridique ; d'autre part, le terme est utilisé fréquemment par l'industrie immobilière pour caractériser des offres très variées, jusqu'à l'offre hôtelière. L'expression est également régulièrement mobilisée comme la traduction en anglais des termes colocation ou habitat partagé, ce qui augmente la confusion.

[\[source\]](#) – Brussels Studies

Comparaison Colocation – Coliving / financiarisation des maisons bruxelloises

D'après l'étude de Charlotte Casier, (2023, ULB, Bruxelles).

	Coliving	Colocation
Définition	<p>« Kots de luxe » pour jeunes travailleurs</p> <p>Désigne la location par des sociétés de gestion privées, dans un même bâtiment, de chambres meublées accompagnées d'espaces communs <u>et de services</u> avec un bail flexible.</p>	<p>La colocation est le fait de réaliser une location en commun ou plus précisément de partager en commun un logement. Après la signature de leur bail avec le propriétaire, les colocataires possèdent tous les mêmes droits et devoirs vis-à-vis du bailleur.</p>
Début de mise sur le marché	En émergence depuis 2016.	Solution de logement traditionnellement & historiquement utilisée par les étudiants, mais plus récemment adoptée par les autres tranches de population pour mutualiser les dépenses.
Difficultés	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune notion juridique spécifique (pas de réglementation particulière par ex.) • Terme flou recouvrant des offres variées (comme par ex. des offres hôtelières) • Terme traduisant l'expression anglaise 'coliving' vivre ensemble, colocation ou habitat partagé... -> confusion 	<p>La Belgique ne s'est pas dotée d'une législation particulière au régime de la colocation, contrairement à d'autres pays comme la France. C'est donc la législation des baux à loyers (loi du 20 février 1991) qui s'applique.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bail à enregistrer • Pacte de colocation à enregistrer • Etat des lieux (entrée et sortie) • Dépôt de garantie
Critères (pour Bruxelles)	<ul style="list-style-type: none"> • Logement meublé et partagé où les locataires disposent d'un espace 	-L'habitation comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun

	<p>privé (au min. une chambre sans autonomie alimentaire ou d'hygiène), et d'espaces partagés avec d'autres locataires.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prix des charges forfaitaire incluant des services « clés en main » (gestion des contrats d'énergie, d'eau, d'Internet, les assurances, maintenance du bâtiment, nettoyage des espaces communs, fourniture des produits d'épicerie de base – papier toilette, huile, sel, poivre, produits de nettoyage). • Parfois des services supplémentaires sont ajoutés (organisation d'événements, activités entre locataires, mise à disposition de vélos et trottinettes, changements de draps, abonnement à la presse, cours de yoga, par ex.) • Créer une communauté intentionnelle pour permettre une intégration plus aisée des locataires venant d'horizons divers. • Une société privée gère le logement et les services joints, véritable intermédiaire entre les locataires et le bailleur. • Ces sociétés privées visent de jeunes travailleurs, ses et stagiaires, par la flexibilité de location, et des procédures de recrutement simplifiées. 	<p>(que se partagent les colocataires). Il existe un bail unique qui peut être signé entre les colocataires et le bailleur. Au plus tard à la signature du bail, les colocataires concluent entre eux un pacte de colocation (force contraignante).</p> <p>-Ou bien chaque colocataire signe son bail avec le bailleur, chaque bail est enregistré.</p> <p>- 12 m2 pour 1 personne et 18 m2 pour 2 personnes. Le logement doit au moins comporter une pièce d'habitation de 10 m2 s'il est occupé par 1 personne et au moins une pièce d'habitation de 15 m2 s'il est occupé par 2 personnes.</p> <p>- Le pacte de colocation doit au minimum contenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La répartition du loyer et des charges communes ; • L'inventaires des biens meubles, en précisant quel est le colocataire qui en est l'occupant ; • Les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire ; • Les conditions de constitution et de libération de la garantie locative ; • Les questions relatives à la prise en charge des assurances, dont l'assurance incendie ; • Les modalités de résolution des conflits entre les colocataires. <p>À l'arrivée de tout nouveau colocataire, les parties</p>
--	---	--

		concluent un avenant au bail et au pacte de colocation.
Type de bâtiment	Recherche de grandes maisons unifamiliales traditionnelles, qui sont rénovées Rarement de nouvelles constructions	-A priori, tout type de bâtiment suffisamment grand et offrant un confort minimum pour accueillir <u>au minimum deux colocataires</u> . -Les constructions nouvelles sont rares et coûteuses à Bruxelles, et donc peu proposées sur le marché de la colocation. - Les immeubles proposés à la colocation ne sont pas forcément rénovés.
Ampleur du phénomène	Les établissements de coliving prennent principalement place dans des <u>maisons unifamiliales rénovées</u> . On raccourcit les délais de mise sur le marché des logements vs. La construction de logements neufs. Le secteur retire un nombre important de biens du marché traditionnel. Le coliving contribue à accroître la concurrence entre acheteurs et entre locataires, tirant les prix vers le haut.	
Explication du développement rapide	Lié à la flexibilisation du marché du travail,	Vu la <u>succession des différentes crises</u> (logement, sanitaire, économique, écologique), la <u>progression de l'inflation</u> , de plus en plus de publics se tournent

	<p>Lié à la multiplication des stages, des contrats courts, des périodes sans emploi</p> <p>Lié à la hausse migratoire des travailleurs (salariés et cadres) et des étudiants.</p> <p>⇒ Accès facilité au logement (temps d'occupation habituel : 3 à 6 mois, modalités de recrutement facilitées (souvent en ligne), type de bail)</p> <p>⇒ Incitation à se loger à court et moyen termes, possible uniquement sur le marché locatif privé : possibilité de déménager rapidement.</p>	<p>vers la <u>solution de la colocation pour boucler leur budget</u>. En effet la dépense principale des ménages / des individus est celle liée au logement et aux charges qui le concernent (électricité, chauffage). <u>Mutualiser certaines dépenses</u> grâce à la colocation est donc essentiel pour des familles / personnes précaires.</p>
<p>Acteurs de cette mise en place</p>	<p>Le secteur résidentiel locatif privé investit des fonds dans ce secteur. (Y compris des sociétés cotées en bourses)</p> <p>5 sociétés spécialisées à Bruxelles = 75 % des chambres disponibles (juillet 2022) : <u>Cohabs</u>, <u>ShareHome Brussels</u>, <u>Ikoab</u>, <u>Colive</u> et <u>Colochousing</u></p> <p>Principalement des <u>entrepreneurs et des capitaux belges</u> (sauf deux sociétés françaises)</p>	<p>Les propriétaires particuliers</p> <p>Les agences immobilières mandatées par des propriétaires particuliers</p> <p>Des associations</p> <p>Des Pouvoirs publics</p>
<p>Quels nouveaux produits immobiliers pour de jeunes adultes</p>	<p>= placements lucratifs (y compris des ménages)</p> <p>Ce sont des <u>produits hautement rentables</u>. (// maisons de repos, maisons étudiantes), car les loyers sont significativement plus élevés au m². (Occupation dense de l'espace, <u>plusieurs</u></p>	

	<p><u>unités de petites taille</u>). Chaque m² est valorisé – <i>on peut ainsi multiplier par 2 la rentabilité de son bien en accueillant plusieurs locataires plutôt qu'une seule famille sans diviser le logement et devoir obtenir un permis. Cela permet de contourner le problème des surfaces minimum imposées puisqu'on saucissonne les maisons en plusieurs unités.</i></p> <p>Profil d'investissement résidentiel <u>peu risqué</u> à rendement élevé (entre 6% à 8% selon les agences) mais <u>récemment décroissant</u> à cause des hausses d'énergie et du foncier.</p>	
Prix	<p>Pas clairement annoncés</p> <p>« à partir de » pour les espaces les plus petits, selon la taille de la chambre et la présence d'une salle de bain privative ou non</p> <p>Ex d'un coliving ouvert à Bruxelles en 2022 : 760€ charges incluses / kot étudiant 475€ charges comprises à Bruxelles.</p>	
Clientèle	<p>Jeunes expatrié.e.s</p> <p>1/3 Français.e.s</p> <p>1/3 UE (hors Belgique et France)</p> <p>1/3 Belges non Bruxellois.e.s</p> <p>Age médian : 25 ans</p>	<p>Tous les publics précaires mais aussi 'bobos'</p> <p>-Jeunes professionnels dont le salaire ne permet as encore de louer un logement seul ou qui occupe un premier emploi à courte durée, peu stable</p> <p>-famille monoparentale à un seul revenu (ou revenu de remplacement)</p>

	<p>Répartition égale entre tous les genres</p> <p>Majoritairement diplômés du supérieur (ou en cours de diplomation)</p> <p>Pour une durée moyenne d'un an ; à la rupture du bail : ils quittent majoritairement Bruxelles</p>	<p>- senior cherchant la compagnie ou souhaitant reculer l'entrée en maison de retraite</p> <p>- expatrié.e ayant peu de moyens financiers (cela existe)</p> <p>- personne recevant un revenu de remplacement</p>
Contexte immobilier	<ul style="list-style-type: none"> • Pression immobilière depuis plus de 20 ans sur la capitale du pays : montée des prix et manque de logements abordables • A cause de la croissance démographique depuis 1995 • Bruxelles = pôle d'emploi international (UE, OTAN par ex.) : <u>123 000 postes en 2020 / 18% des emplois hautement qualifiés.</u> (Jeunes, en place pour quelques mois à 4 ans max, expatrié.e.s) • => stimulation du prix du marché immobilier (mais quand même inférieur à Paris, Londres ou Amsterdam) 	Crise du logement à Bruxelles depuis la fin des années '90
Des chiffres sur l'offre actuelle	<p>Secteur de niche (2022, Bruxelles) :</p> <p>Minimum 290 établissements ouverts ou en développement</p> <p>Environ 2800 chambres</p> <p>400 ouvertures par an en moyenne (entre 2016 et 2022)</p>	

	<p>En moyenne 10 chambres par établissement</p> <p>La moitié de l'offre est constituée de maisons de 7 à 11 chambres</p>	
Localisation	<p>Concentration dans le sud-est de la première couronne urbaine de Bruxelles :</p> <p>Ixelles (69 établissements, 600 chambres)</p> <p>Bruxelles Ville (47 établissements, 473 chambres)</p> <p>Saint-Gilles (52 établissements, 522 chambres)</p> <p>Etterbeek (34 établissements, 278 chambres)</p> <p>Schaerbeek (29 établissements, 236 chambres)</p> <p>Quartiers les plus proches du centre ville, où il y a du dynamisme, de la vie, des cafés, des restaurants, des bars, des magasins...</p> <p>Mais aussi plus récemment : ouverture d'établissements dans des quartiers plus populaires comme St Josse ou le bas de St Gilles (? quartiers moins chers ?)</p>	Partout dans la ville
Conclusion	Profil sociodémographique élevé des locataires mais pas assez riches / aisés pour intégrer des résidences services	

	<p>Durée de séjour flexible mais courte</p> <p>Entre-soi</p> <p>Dans des quartiers valorisés</p> <p>Promesse d'une vie communautaire</p> <p>⇒ Présence temporaire complique l'insertion sur le marché locatif traditionnel</p> <p>⇒ <u>Produit d'investissement</u> -> <u>Formatage de nouveaux produits résidentiels</u> pour attirer des investisseurs</p> <p>⇒ <u>Fonds privés et de plus en plus fonds institutionnels</u></p> <p>⇒ Rentabilité sécurisée par les sociétés de gestion privées</p> <p>⇒ Augmentation de la rentabilité au m² des maisons traditionnelles bruxelloises.</p> <p>⇒ Coexistence sur le même segment de marché de propriétaires particuliers et d'acteurs financiarisés de grande ampleur</p> <p>⇒ Transformation du bâti ancien au centre de la ville contribue à la financiarisation du logement sur des quartiers où <u>on voit les loyers augmenter</u>, ce qui <u>réduit l'offre locative adaptée à la demande locale.</u></p>	
--	--	--

4 Veel soorten samenhuizen (gevonden op : Vormen van Samenhuizen | Samenhuizen)

‘*Gemeenschappelijk wonen*’ of ‘*samenhuizen*’ is een woonvorm waarbij mensen, die niet per se familie van elkaar zijn, er bewust voor kiezen om bij elkaar te gaan wonen. Dat kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld: **onder één dak** of in **aparte autonome wooneenheden**.

Gemeenschappelijk wonen is dus een **verzamelnaam** voor verschillende woonvormen, bijvoorbeeld: cohousen, co-wonen en kangoeroewonen. Een woongemeenschap kan dus -*afhankelijk van de intentie en de mate van collectiviteit*- verschillende vormen aannemen. We onderscheiden volgende ‘types samenhuizen’:

- Co-wonen
- Cohousen
- Huisdelen

4.1 Co-wonen en cohousen

Bij **co-wonen** en **cohousen** hebben de bewoners **een volledig autonome woning** (incl. keuken, sanitair, living, slaap- en eetkamer). Deze woning is meestal compacter als 'normaal' omdat er ook **gemeenschappelijke ruimtes** zijn op de site. Denk bijvoorbeeld aan: *een grote keuken, eetzaal, atelier, gastenkamers, tuin, berging, ...*

We onderscheiden beide types a.d.h.v². de mate van gemeenschappelijkheid.

Bij **co-wonen** zijn er minder gedeelde functies. (Bijvoorbeeld : de tuin)
Bij **cohousen** wordt er meer gedeeld. (Bijvoorbeeld : commonhouse).

→ Co-wonen

Co-wonen leunt het dichtste aan bij traditioneel gegroepeerd wonen, zoals in appartementsgebouwen of in woningclusters bij verkavelingen. Maar in tegenstelling tot cohousen worden hier **geen leefruimtes gedeeld**. Er zijn **wel gedeelde niet-leefruimtes**, en dat kunnen zowel buitenruimtes zijn (*tuin, terras, passerellen, ...*) als binnenruimtes (*wasruimte, werkatelier, ...*). In die zin is co-wonen een voorloper of een 'lichte vorm' van cohousen.

Belangrijk is dat de gedeelde ruimtes **een gemeenschapsvormende functie** hebben. Dat betekent dat de bewonersgroep een samenhangende gemeenschap is en dat deze bewonersgroep het beheer van hun project zelf dragen (zelfbeheer). Dit in tegenstelling tot bv. een appartementsgebouw waar het beheer van de collectieve ruimtes door externen wordt

² Aan de hand van

opgevolgd en de bewoners zich niet identificeren als deel van een woongemeenschap.

→ Cohousen

Bij cohousen (zn³. 'de cohousing') worden er **wél leefruimtes gedeeld**. Zo is er bijvoorbeeld meestal wel een gedeelde keuken en eetzaal waar minstens een paar keer per week samen wordt gegeten. Cohousing projecten zijn ook groter van schaal, men spreekt van idealiter 8 à 35 units.

De units liggen op één site met centraal een 'common house*'. De wagens worden gegroepeerd aan de buitenkant van de site, zodat het terrein verkeersvrij blijft. Zo ontstaat een rustige en kindvriendelijke ontmoetingszone. Een cohousing is op die manier georganiseerd dat **spontane interactie tussen de bewoners gestimuleerd** wordt : er zijn gedeelde wandelpaden, de postbedeling wordt gegroepeerd, elke woning heeft zicht op het commonhouse, ...

In België zijn er sinds enkele jaren een (groeiend) aantal cohousings naar Deens model.

4.2 Huisdelen

De term 'huisdelen' is een **verzamelnaam** voor meerdere woonvormen die '**onder één dak**' plaatshebben. Bij huisdelen is de privéruimte beperkt ten voordele van veel gemeenschappelijke ruimte. We onderscheiden **woongroepen** en **leefgemeenschappen**.

→ Woongroepen

Een woongroep bestaat uit een aantal -meestal niet verwante- bewoners, die een ééngezinswoning delen. Vaak bestaat de privégelegenheid uit een slaapkamer (eventueel met eigen sanitair). Verder delen de bewoners de keuken, living, tuin, etc. De bewoners organiseren zich onderling (zelfbeheer) en er is sprake van een **gedeelde intentie** (bv. sociale meerwaarde).

Er zijn in België vele honderden woongroepen, of het nu gaat over studenten, jonge volwassenen of tegenwoordig ook senioren die samenhuizen. Het gaat meestal om huurhuizen met afzonderlijke contracten, met een hoofdhuurder of een groepshuurder.

Ook de term **gemeenschapshuis** wordt gebruikt, maar wel als de voorwaarde van zelfbeheer voor het dagelijks leven vervuld is. Terwijl in een woongroep het engagement van de bewoners naar samenwonen meer langdurend is, gaat het in een gemeenschapshuis om een meer tijdelijke bewoning. Gemeenschapshuizen van studenten en/of werkende jongvolwassenen komen vooral voor in de grotere (studenten)steden. Het is vaak de eerste kennismaking van jongeren met een vorm van gemeenschappelijk wonen.

→ Leefgemeenschap

In een leefgemeenschap leven de mensen sterk op elkaar afgestemd, je kan soms van een gezinsverband spreken. Vaak is er een bindend thema zoals religie of andere vormen van

³ Zelfstandig naamwoord

spiritualiteit, of sociaal engagement, e.d.m. Deze woonvorm komt minder vaak voor dan de woongroep.

4.3 Cohousing: hoe werkt het? Uit Een huurwoning delen: wat je moet weten - Test Aankoop

4.3.1 Woning huren of verhuren

Studenten en jongvolwassenen die nog single zijn, kiezen er om financiële redenen almaar meer voor om samen een woning te huren. Wie moet het contract met de verhuurder tekenen? En wat als een van de medehuurlers de woning vroegtijdig verlaat of de huur niet betaalt?

4.3.2 Een nieuwe trend

Studenten en jongvolwassenen die nog single zijn, kiezen er om financiële redenen almaar meer voor om samen een woning te huren. Naast de klassieke vragen als “Wat is Cohousing?” en “Waarom cohousen mensen?”, roept dit concept ook nog heel wat andere vragen op. Denk hierbij aan de vraag wie de huurovereenkomst moet tekenen en of er specifieke regels zijn voor deze speciale vorm van samenwonen. Tot slot vraagt men zich ook vaak af wat de regels zijn specifiek voor het Vlaams, Waals en Brussels Hoofdstedelijk gewest zijn.

4.3.3 Wat is cohousing?

Meer en meer besluiten mensen om samen met anderen een woning te huren, buiten enige context van een huwelijk of van (wettelijk) samenwonen om. Het gaat vaak om studenten en jongvolwassenen die pas hun eerste job hebben en single zijn. Deze vorm van samenwonen wordt ook wel cohousing genoemd.

Ze zoeken een huis of appartement dat oorspronkelijk bedoeld is voor één familie maar dat verschillende slaapkamers telt. Zo kan elk over een eigen kamer beschikken maar worden een aantal ruimtes gemeenschappelijk gebruikt.

4.3.4 Waarom cohousing?

Financiële redenen en in het bijzonder de hoge huurprijzen zijn de voornaamste reden waarom mensen aan cohousing doen. Door de huurkosten te delen, sparen ze per maand heel wat geld uit, waardoor meer beschikbaar is voor andere, leukere dingen.

4.3.5 Zijn er specifieke regels voor cohousing?

Vroeger bestond er geen speciale wetgeving voor cohousing. De gewone huurwetgeving, van toepassing als de woning de hoofdverblijfplaats is van de samenhuurlers, bleek echter niet altijd geschikt voor die vorm van huren. Vandaag de dag zijn er wel specifieke regels.

In Brussel en Wallonië heeft men zelfs een apart statuut in het leven geroepen voor dit type van huurcontracten. Vlaanderen ging niet zo ver maar voerde wel een aantal nieuwe regels in om de grootste problemen op te lossen. Hierna leggen we de regels gewest per gewest uit.

4.3.6 Wie moet de huurovereenkomst tekenen?

In geval van samen met meerdere mensen huren is het altijd zo dat de verhuurder één contract zal opstellen en dat door alle originele medehuurlers zal laten tekenen.

Telkens als iemand weggaat of er een nieuw medehuurler bij komt, moet dat via een bijvoegsel aan het huurcontract worden geregeld.

De huurders mogen alleen een nieuwe huurder toevoegen als de verhuurder daarmee instemt. Maar die zal wel alleen kunnen weigeren als hij daar een grondige reden voor heeft, bv. omdat de kandidaat-medehuurler onvoldoende financiële waarborgen biedt.

4.4 Wat zijn de voordelen van cohousing? **Uit Syndic Yourself Mede-eigendom: hoe een gedeeld appartement te gebruiken**

4.4.1 Voordelen van cohousing voor de huurder

We spreken van cohousing wanneer meerdere volwassenen besluiten om samen een appartement of gezinswoning te huren – zonder dat ze daarom een gezin vormen. Het fenomeen cohousing bestaat al enkele decennia, maar zit vooral de afgelopen jaren flink in de lift.

Cohousing spreekt met name **studenten en werkende jongeren** aan, ook al lijkt de gemiddelde leeftijd van cohousers te stijgen. Het is in de eerste plaats een **voordelige manier van wonen**, want cohousers delen de gemeenschappelijke kosten. De voortdurende stijging van de huurprijzen – zeker in bepaalde ‘hippe’ stadswijken – versterkt het fenomeen alleen maar. Daarnaast is ook het **sociale aspect** van cohousing niet onbelangrijk. Het kan een keuze op zich zijn om samen te gaan wonen en je dagelijkse leven te delen met anderen. Tot slot, en dat is al sinds mensenheugenis zo, pakken nieuwe generaties de dingen graag anders aan dan hun ouders. Cohousing is echt een manier geworden om **je zelfstandigheid op te eisen** en tegelijkertijd te kiezen voor een moderne en andere manier van leven.

4.4.2 Voordelen van cohousing voor de eigenaar

Ook voor huiseigenaars heeft het verhuren van een pand⁴ aan cohousers aanzienlijke voordelen:

- Als eigenaar speelt u in op een reële vraag, zoals we eerder al vermeldden.
- Daarnaast kunt u via cohousing ook grotere panden verhuren die voor één huurder nagenoeg onbetaalbaar zijn.

⁴ Bâtiment, local

- Dankzij een goed ingedeelde cohousingwoning benut u als eigenaar beter de oppervlakte waarover u beschikt, wat hogere huurinkomsten oplevert.

4.4.3 [Een pand in een mede-eigendom verhuren via cohousing: juridische aspecten](#)

[Bestaat er een specifieke huurovereenkomst voor cohousing?](#)

Een woning verhuren via cohousing wordt niet beschouwd als het opsplitsen van het pand. Daarom bestond er tot voor kort een juridisch vacuüm rond cohousing.

Sinds 2018 is er echter een specifiek juridisch kader voor cohousingovereenkomsten in het [Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#) en het [Waals Gewest](#). In Vlaanderen is dat sinds 2019 het geval met het [Vlaams Woninghuurdecreet](#). In die nieuwe regelgevingen zijn onder meer de begrippen ‘cohousing’ (medehuur), ‘cohouser’ (medehuurder) en ‘cohousingovereenkomst’ vastgelegd.

4.4.4 Heb ik een bouwvergunning nodig om een pand om te vormen voor cohousing?

In principe vormt de inrichting van een gezinswoning met het oog op cohousing **geen bestemmingswijziging of creatie van een woning waarvoor een stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevraagd**. De redenering is als volgt:

- Meestal zijn voor de omvorming tot cohousing geen aanpassingswerkzaamheden nodig.
- Er kunnen aanpassingen gebeuren zonder dat daardoor de bestemming van het pand verandert – een bureau omvormen tot slaapkamer bijvoorbeeld.
- Bij cohousing wordt de woning bewoond door hetzelfde aantal bewoners als wanneer er een gezin zou wonen.

Cohousing is met andere woorden ‘omkeerbaar’: de woning kan op elk moment teruggebracht worden naar de oorspronkelijke bestemming van traditionele gezinswoning.

Alleen in de volgende gevallen is een bouwvergunning vereist:

- De woning ondergaat een ingrijpende verandering waarvoor stabiliteitswerken en/of sloop- en herbouwwerkzaamheden nodig zijn.
- De woning wordt groter gemaakt.

Deze regels gelden echter niet specifiek voor een omvorming tot cohousing. Voor dat soort werkzaamheden is altijd een bouwvergunning nodig, in elke gezinswoning.

4.4.5 Kan de mede-eigendom cohousing verbieden?

Nee, dat kan niet. Het volgende basisprincipe is doorslaggevend: **een (mede-)eigenaar mag altijd zijn huurder kiezen**. De VME⁵ of vereniging van mede-eigenaars kan dus niet

⁵ Vereniging van Mede-eigenaars

tussenbeide komen in die keuze, behalve wanneer de keuze in strijd is met de statuten (bijv. verbod om een appartement te verhuren voor de uitoefening van een economische activiteit).

4.4.6 Welke verzekeringen zijn nodig voor cohousing?

Is de mede-eigendom gedekt in geval van schade veroorzaakt door een cohouser?

Ja, als de globale verzekering of woningverzekering van uw mede-eigendom én de verzekering van de cohousers correct geregeld zijn. Het is dus belangrijk om erop te letten dat de **cohousers zelf goed verzekerd zijn**: vraag om een bewijs dat ze een huurdersverzekering hebben afgesloten.

Er hoeft dus **geen extra verzekering worden afgesloten** in het kader van cohousing, niet door de mede-eigendom en niet door de eigenaar in kwestie.

Welke verzekeringen moeten cohousers afsluiten?

Een huurdersverzekering is **verplicht** in het Vlaamse en Waalse Gewest. In Brussel legt de mede-eigenaar die meestal op via de huurovereenkomst.

Omdat een cohousing uit verschillende leden bestaat – die ook vrij vaak veranderen – zijn er specifieke oplossingen nodig op het gebied van verzekeringen. Dit zijn de verschillende opties voor cohousers:

- **Individuele woningverzekering**: elke cohouser sluit een individuele woningverzekering af naar verhouding van zijn bijdrage in de huurprijs of op basis van zijn individuele huurprijs (bij een individuele huurovereenkomst per cohouser). Deze oplossing is niet echt aan te raden, omdat de leden van een cohousing regelmatig veranderen. Dat kan al snel uitdraaien op een administratieve hel en onnodig veel rompslomp opleveren voor de verhuurder, die moet zorgen dat elk lid van de cohousing in orde is.
- **Woningverzekering en BA familiale verzekering van de ouders**: een cohouser die nog bij de ouders gedomicilieerd is, blijft in principe gedekt door de woningverzekering en de BA familiale verzekering van de ouders. Dat komt echter niet vaak voor, en met deze oplossing kan het aantal ‘verschillende’ verzekerden aardig oplopen. Bij een schadegeval bestaat het risico dat de verzekeraars het niet eens worden over de eindverantwoordelijkheid voor de schade, wat de afhandeling van het dossier (en de terugbetaling) aanzienlijk kan vertragen.
- **Woningverzekering voor cohousers**: de verzekering wordt afgesloten op naam van één verzekeringnemer en de kosten worden gedeeld tussen alle cohousers. Dit is een echte aanrader, want het is de ideale oplossing voor cohousers en verhuurders.

De **gemakkelijkste oplossing** – die echter nog vrij onbekend is – is dus een **woningverzekering voor cohousing**. Sommige verzekeraars, zoals **Flora by Ethias**, hebben daarvoor speciaal een nieuw product ontwikkeld: de **huurdersverzekering voor cohousers**. Deze medehuurdersverzekering omvat standaard een inboedelverzekering en dekt met name de burgerlijke aansprakelijkheid van cohousers bij schade berokkend aan de eigenaar of aan anderen. De cohousers kunnen zelfs nog een stapje verder gaan en beslissen om onderling veroorzaakte schade te dekken. Deze **100% digitale verzekering** speelt in op de actuele behoeften van de jongere generaties. Die willen immers graag snelle, eenvoudige en duidelijke diensten – of het nu gaat om cohousers of ‘gewone’ huurders.

4.5 Welke risico's zijn er verbonden aan cohousing?

4.5.1 Hebben cohousers dezelfde plichten als huurders?

Ja, hun plichten zijn gelijk: ze moeten een huurwaarborg leveren, een woning- of brandverzekering afsluiten en de gehuurde woning onderhouden. Het enige verschil bij cohousing is de organisatie van die plichten. Dat gebeurt via een **cohousingovereenkomst**.

De cohousingovereenkomst **regelt de rechten en plichten van de cohousers onderling**: het document organiseert alle praktische modaliteiten voor hun leven in gemeenschap (verdeling van de huurprijs, lasten en andere kosten, betaling van verzekeringen, huurwaarborg enz.). Deze overeenkomst moet uiterlijk bij de ondertekening van het cohousingcontract worden ondertekend en zorgt voor een duidelijk kader bij geschillen of conflicten. Dat is niet alleen in het belang van de cohousers, maar ook van de verhuurder en de mede-eigendom (zie ook het volgende punt over solidariteit tussen de huurders voor het betalen van de huur).

4.5.2 Loopt een mede-eigenaar die verhuurt aan cohousers, meer risico om een wanbetaler te worden?

Daar is in principe geen enkele reden toe. Eerst en vooral ontvangen verhuurders zoals gezegd vaak hogere huurinkomsten wanneer ze hun pand als cohousing verhuren.

Aangezien de huur verdeeld is over verschillende personen, is het risico op niet-betaling van de huur bovendien kleiner. Al helemaal omdat er in het cohousingcontract meestal ook een **solidariteitsclausule tussen de cohousers** is opgenomen. De verhuurder kan dus aan elke cohouser vragen om de volledige huursom te betalen. Bij niet-betaling kan de verhuurder alle andere cohousers in gebreke stellen of gerechtelijk vervolgen.

Kortom, dat klinkt geruststellend voor de mede-eigendom. Krijgt u toch te maken met een wanbetalende mede-eigenaar? [Lees dit artikel](#) en ontdek hoe u dat kunt oplossen.

4.5.3 Hoe voorkom ik dat cohousing tot burenp Problemen leidt in de mede-eigendom?

Waar u misschien wel het meeste bang voor bent bij het accepteren van cohousers in uw mede-eigendom, is de verandering van sfeer. Gaat cohousing bijvoorbeeld niet standaard gepaard met meer feestjes, en dus meer geluidsoverlast? Dat hoeft niet per se – net zoals één huurder geen garantie is voor rust. Trouwens, geluidsoverlast is ook in panden zonder cohousing de meest voorkomende bron van conflicten.

Als de vereniging van mede-eigenaars wil ingrijpen, kan zij aan de mede-eigenaar in kwestie vragen om **een huishoudelijk reglement toe te voegen aan de cohousingovereenkomst**. Daarin staan dan alle regels vastgelegd voor samenwonen in het gebouw. De mede-eigenaar is verplicht om de cohousers daarvan op de hoogte te brengen.

En wat als een meerderheid van mede-eigenaars resoluut wantrouwend blijft? [Zoals eerder vermeld](#), kan niemand de mede-eigenaar in kwestie verbieden om zijn eigendom te verhuren in cohousing. De VME kan eventueel wel **het advies geven om in eerste instantie een huurovereenkomst van korte duur te tekenen**, bijvoorbeeld een jaar. Tijdens dat 'proefjaar' zal de mede-eigendom al snel ontdekken wat voor vlees ze in de kuip hebben. Zijn de cohousers

dan toch fuifbeesten of sloddervossen, dan zullen ze dat moeilijk een heel jaar lang kunnen verbergen. De verhuurder kan vervolgens een beslissing nemen voor de volgende jaren.