

NIEUWE STUDIE BEVESTIGT: COLIVING HEEFT DUIDELIJKE PLAATS OP BRUSSELSE WONINGMARKT

Net zoals in andere Belgische steden wint coliving in Brussel aan belang. Het biedt een antwoord op de groeiende nood aan vastgoedmobiliteit en individueel samenwonen, maar roept tegelijk vragen op over de mogelijke impact op huur- en koopprijzen.



Gepubliceerd op 20.01.2026



Auteur *Bouwkroniek*



Vanuit een bezorgdheid om de druk op de woningmarkt te verlichten, voerden verschillende Brusselse gemeenten een taks op coliving in. Dit dreigt de verdere ontwikkeling van deze innovatieve woonvorm af te remmen, ondanks de duidelijke maatschappelijke behoefte en het ontbreken van een gepast aanbod op deze specifieke vraag op de woningmarkt.

Uit de studie van IDEA Consult, gerealiseerd met de steun van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), blijkt dat coliving geen significante druk uitoefent op gewestelijke woningprijzen. De evolutie van de vastgoedprijzen volgt al sinds 2010 een relatief stabiele, structurele trend, gedreven door algemene markteconomische ontwikkelingen. Coliving speelt dus geen determinerende rol bij de opwaartse vastgoedprijzen in Brussel. Omdat coliving slechts in een beperkt aantal Brusselse wijken sterk aanwezig is, heeft deze woonvorm ook nauwelijks invloed op de gemeentelijke huurprijzen.

"De resultaten tonen duidelijk aan dat coliving niet verantwoordelijk is voor de prijsdruk op de Brusselse woningmarkt," zegt Lucien Kahane (Ideaconsult). "Die druk is vooral het gevolg van een structureel tekort aan kwalitatieve, kleine huurwoningen."

Coliving biedt duurzame huisvesting aan meer dan 3.000 Brusselaars

De studie bevestigt dat coliving inspeelt op een vraag die de klassieke huurmarkt onvoldoende beantwoordt. Deze alternatieve woonvorm biedt huisvesting aan doelgroepen die vandaag moeilijk elders terecht kunnen, zoals jonge werknemers, nieuwkomers in Brussel en alleenstaanden die verleid worden door gedeelde voorzieningen en sociale interactie. Coliving vormt in dat opzicht een complementaire schakel naast het traditionele woonaanbod, zonder de klassieke markt voor gezinswoningen fundamenteel te benadelen. In de meeste wijken waar coliving aanwezig is, gaat het om een zeer beperkt aantal gebouwen in verhouding tot het totale aantal woningen.

Met bezettingsgraden boven 90% bevestigt de studie dat de vraag naar dit woonmodel bijzonder hoog is. Bovendien draagt coliving substantieel bij aan de renovatie van het Brusselse gebouwenpark: ongeveer 85% van de colivingprojecten voldoet vandaag al aan de regionale energieprestatiedoelstelling voor 2033, zijnde maximaal een energielabel E. Coliving fungeert zo als hefboom voor investeringen in energiezuinige en kwaliteitsvolle gebouwen.

Nood aan coherent regionaal kader

De sector roept beleidsmakers op tot een gecoördineerde aanpak op gewestelijk niveau. Een modern kader moet duidelijke spelregels bieden voor alle actoren, lokale tegenstrijdigheden wegwerken en lokale belemmeringen vermijden. Het doel moet zijn om coliving te reguleren zonder het te blokkeren, zodat deze formule haar maatschappelijke meerwaarde in het woningaanbod kan blijven bewijzen.

"Brussel heeft nood aan meer en diversere woonvormen, niet aan extra barrières," besluit Katrien Kempe, Bestuurder bij de BVS. "Coliving helpt de druk op de markt te verlichten en trekt talent aan. Het beleid moet die realiteit erkennen en ondersteunen."