



CAHIER 12

# Wonen met zorg vernieuwende visie en praktijk

# Wonen met zorg

vernieuwende visie en praktijk



CAHIER 12

Herwig Teugels

Jeroen Dries

Luc Lampaert

Stefaan Vermeulen

## Inleiding



Herwig Teugels  
Kenniscentrum WWZ

Jeroen Dries  
Kenniscentrum WWZ

Reeds 20 jaar geleden groeide het besef dat de samenleving aan het vergrijzen is. Om daar in Brussel een antwoord op te bieden, ontwikkelde de Vlaamse overheid een woonzorgaanbod op basis van het Masterplan Woonzorgzones Brussel 2007-2012. Het Kenniscentrum Woonzorg Brussel – sinds 2017 opgegaan in het Kenniscentrum Welzijn, Wonen, Zorg – kreeg de opdracht dat proces te faciliteren.

In die tijd lag de klemtoon op de uitbouw van woonzorgcentra. Al vlug werd duidelijk dat bijkomende woonzorgcentra slechts een deel van de oplossing waren. Ouderen verkiezen immers steeds meer om zolang mogelijk zelfstandig te wonen, ondersteund door hun netwerk, thuiszorg en andere diensten. Ook personen met een beperking wensen zelf meer regie over hun leven. Perspectiefplan 2020 en de persoonsvolgende financiering vertaalden dat in concreet beleid. De evolutie in deze twee sectoren versterkte elkaar en was voor het Kenniscentrum WWZ de aanzet om een nieuwe visie en nieuwe modellen te ontwikkelen die beter tegemoet komen aan de noden van de hedendaagse gebruiker.

Het antwoord op die sociale evolutie is een buurtgericht en inclusief aanbod, dat in samenspraak met de gebruikers vorm krijgt in hun directe omgeving. De zorg en ondersteuning gebeurt liefst bij mensen thuis, in een leef- en woonomgeving die aangepast is aan hun mogelijkheden en noden. Nieuwe vormen van 'wonen met zorg' komen tegemoet aan noden in de buurt, bevorderen de sociale cohesie, gaan eenzaamheid tegen, moedigen samenleven in diversiteit aan, stellen duurzaam wonen centraal, en streven ernaar om financieel haalbaar en betaalbaar te zijn voor iedereen.

Dit cahier licht deze vernieuwende visie toe. We laten partners aan het woord die mee dit verhaal schrijven. Zij stapten mee in ons traject of wij in dat van hen – meestal een pure win-win voor beiden. De voorbije 10 jaar werden er in Brussel meer dan 30 nieuwe woonzorgvoorzieningen ontwikkeld. Het broertje van dit cahier, 'Wonen met zorg: 10 jaar projectontwikkeling in Brussel', vertelt daar meer over. Alvast een uitnodiging om ook cahier 13 ter hand te nemen.

- 4 **De nood aan vernieuwing in de woonzorg**  
Vernieuwend pionierswerk in de Brusselse woonzorg
- 8 Feiten en cijfers
- 10 Ruimtelijke planners en welzijnssector bouwen samen visie uit, dat is nieuw!
- 13 **Wegwerken van drempels in de wijk**  
Voor elk project doen we eerst een behoeftenonderzoek
- 16 **Vernieuwing in wonen en zorg**  
Wie zijn woning aanpast, kan langer thuis blijven wonen
- 20 Collectief wonen voor eigenaars met een laag inkomen
- 22 Reno-Lab-C helpt bewoners om duurzaam te verbouwen
- 23 Duurzaam wonen is ecologisch én sociaal
- 24 Inclusief wonen is een recht
- 26 Betaalbare woningen voor kwetsbare Brusselaars
- 27 10 woonvormen voor ouderen
- 28 **Betaalbaar wonen voor zorgbehoevenden**
- 30 **Wij geven advies op basis van ontwerpend onderzoek**
- 32 **In Brussel zijn nog bouwsubsidies beschikbaar**
- 34 **Beleidsaanbevelingen in de ontwikkeling en exploitatie van hedendaagse woonzorginfrastructuur**
- 36 Enkele voorbeeldprojecten

# DE NOOD AAN VERNIEUWING IN DE WOONZORG

## Vernieuwend pionierswerk in de Brusselse woonzorg

In 2006 stelde Vlaams minister Bert Anciaux een strategische woonzorg-planner aan om de achterstand in de ouderenzorg in Brussel weg te werken. De Vlaams erkende ouderenzorg in het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad was immers ondermaats. De planner gaf de aanzet voor acht projecten, en stelde voor om het Kenniscentrum Woonzorg Brussel op te richten voor de inhoudelijke en dynamische sturing van de projectontwikkeling.<sup>1</sup>

### Masterplan met 33 woonzorgzones

In 2008 kreeg het Kenniscentrum als eerste opdracht een 'Algemeen zorgstrategisch koepelplan woonzorg-zones Brussel'<sup>2</sup> te schrijven, gebaseerd op de in het masterplan afgebakende woonzorgzones. Die afbakening hield rekening met de grenzen van (deel)gemeenten en met fysieke breuklijnen zoals verkeersassen, groen-zones en kanaal. Op basis van bewonerskenmerken en kansarmoede-indicatoren van buurten werden woonzorgzones getekend met een ruimtelijke en demografische samenhang. Die zones verschilden erg van elkaar op vlak van ruimtelijke ordening, kwaliteit van woningen, bewonersprofiel, bevolkingsdichtheid en aanbod van voorzieningen. De 33 woonzorgzones fungeerden als planningsinstrument voor de uitbouw en spreiding van Vlaams erkende woonzorgvoorzieningen in Brussel. Er werd gekozen voor een goede spreiding, met extra aandacht voor blinde vlekken en voor doelgroepen die uit de boot vielen.

### Meerdere doelgroepen en meerdere sectoren

Van bij de start werd niet enkel ingezet op ouderenzorg, maar ook op sectoren als personen met een handicap en geestelijke gezondheidszorg, en er werden linken gelegd met onderwijs, jeugd, cultuur en sport. De kwaliteit van leven van ouderen hangt immers samen met hun woonomgeving, de ontmoeting met anderen, het samen plezier maken en de betrokkenheid bij hun wijk en de wereld. De eerste bekommernis van ouderen is niet de zorgvraag, maar een zo inclusief mogelijke woon- en leefsituatie, waarbij ze liefst blijven wonen in de hun gekende buurt.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Masterplan woonzorgzones Brussel. Strategische planning voor de ontwikkeling van woonzorgprojecten in het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad, Vlaamse overheid - Diensten van het Algemeen Regeringsbeleid, 2008.

<sup>2</sup> Teugels, H., Lombaert, K., Algemeen zorgstrategisch koepelplan woonzorgzones Brussel, Vlaamse overheid - Diensten van het Algemeen Regeringsbeleid, 2008.

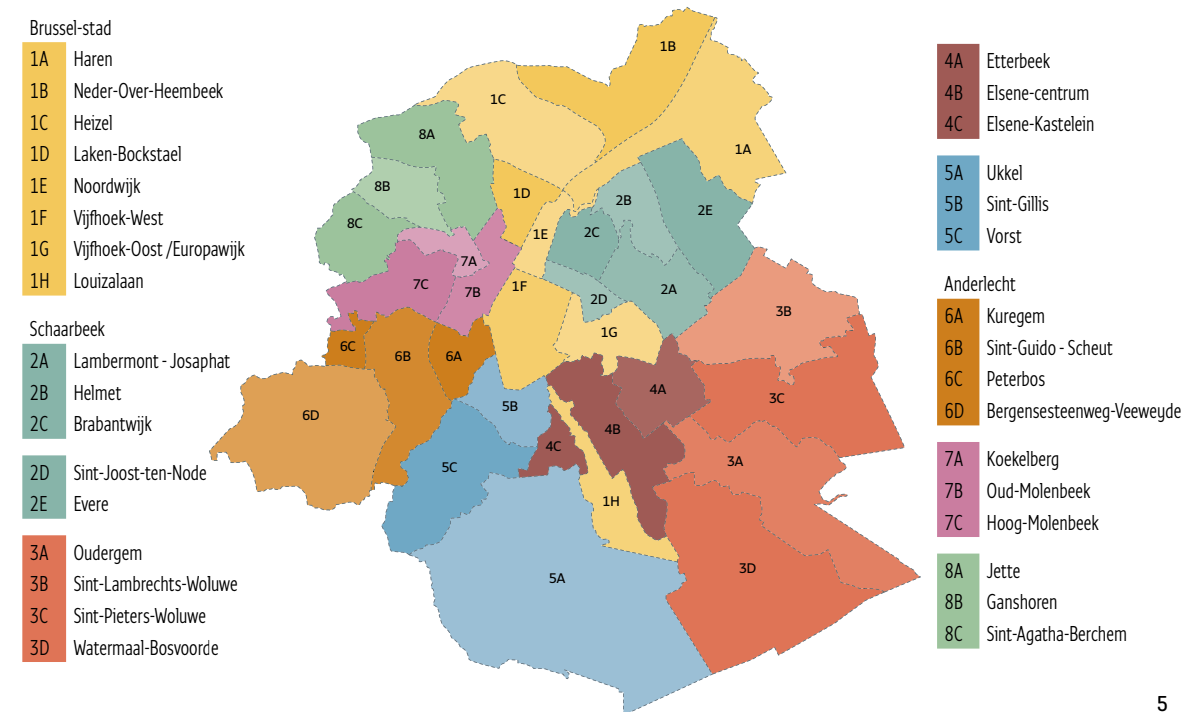
<sup>3</sup> Vanmechelen, O., e.a., Zorgnoden en -behoeften: de kijk van de Brusselaar. Analyse van sterkten, zwaktes, kansen en bedreigingen van de Brusselse woonzorg, Kenniscentrum Woonzorg Brussel, 2012.; Vanmechelen O., e.a., Van mens tot mens. Onderzoeksrapport over de ervaringen van gebruikers en professionals met de Brusselse welzijns- en zorgsector, Kenniscentrum WWZ, 2019.

Daarop een antwoord bieden, vergt de uitbouw van een zorgzame buurt met een residentieel (zorg)aanbod dat een grote variatie aan woon- en zorgvormen kent, en aangepast is aan de diversiteit van de Brusselse bevolking. Een groeiend aantal Brusselse ouderen is kansarm, het aantal 65-plussers met een inkomensgarantie voor ouderen stijgt, de financiële draagkracht van ouderen is ongelijk. Met de klim der jaren brokkelt het sociaal netwerk van ouderen af en stijgt het aantal eenpersoons-huishoudens. Sommigen willen in een zelfgekozen groep wonen, tussen burens met gelijkaardige interesses of levensidealen. Bijna de helft van de Brusselse ouderen heeft een migratieachtergrond. Sommige ouderen zijn vertrouwd met digitale tools, andere zijn digibeet. Die

grote verscheidenheid maakt standaardoplossingen ontoereikend.

### Evoluties in het beleid

Iedereen moet, sectoroverstijgend en leeftijdsafhankelijk, bij eenzelfde zorg- of ondersteuningsvraag kunnen rekenen op eenzelfde zorg- en dienstverlening. Iedereen moet die ook zelf kunnen kiezen, en met zijn persoonsvolgend budget kunnen betalen. De nieuwe leidraad daarbij is de vermaatschappelijking van de zorg, wat zich o.a. vertaalt in een nieuwe eerstelijnszorg en buurtzorg. Ondersteuning door informele netwerken, burenhulp, thuiszorg en respijtzorg wordt aangemoedigd, zorginnovatie wordt gestimuleerd, de residentieel





zorg blijft voorbehouden voor zware zorgnoden. Woonzorgcentra, assistentiewoningen, kortverblijf, dagverzorging en -opvang en lokale dienstencentra bieden geen volledig antwoord op de veranderende realiteit. In woonzorgcentra is er al een overaanbod, met groeiende leegstand. Ouderen zoeken andere formules. Er is nood aan meer creativiteit en aan een scala van tussenvormen, aan innovatief denken en vernieuwende woonzorgconcepten die verder reiken dan het klassieke aanbod.

#### **Nieuwe woonvormen**

Om nieuwe oplossingen te zoeken, worden gebruikers best betrokken. De oplossingen die het meest voldoening geven, kregen vorm in een participatief proces van cocreatie met potentiële toekomstige bewoners, in concrete projecten in de wijk. Ouderen en andere doelgroepen denken mee, geven suggesties, keuren af, ontwerpen mee. Ze pleiten vaak voor kleine, huiselijke infrastructures met collectieve ruimten en toch voldoende privacy. Ze leven liefst ingebed in de buurt zodat ze zelf boodschappen kunnen doen, iets drinken met vrienden of burens, naar het dienstencentrum gaan, participeren aan cultuur en aan het gemeenschapsleven. Ouderen willen nog iets betekenen en staan graag ten dienste van anderen, mits ze aan geen al te hoge verwachtingen moeten voldoen.

Ouderen  
pleiten vaak  
voor kleine,  
huiselijke  
infrastructures  
met collectieve  
ruimten en toch  
voldoende  
privacy

Sommigen pleiten voor zelfsturing en willen de zorg- en dienstverlening in hun woonvorm zelf bepalen.

Nieuwe woonzorgprojecten moeten aan deze aspiraties beantwoorden. Geen mastodonten, maar kleinere geïntegreerde en toegankelijke gebouwen met meerdere wooneenheden, om solidair samen te leven in goed nabuurschap. De combinatie met een lokaal dienstencentrum, een kinderdagverblijf, woningen voor andere groepen, de inbedding van een thuiszorgorganisatie, een buurthuis, een bibliotheek ... versterkt het samen wonen. Omwille van haalbaarheid en efficiëntie worden zulke woonzorgprojecten best geclusterd

in een groter geheel, waarbij de kleine entiteiten op zichzelf functioneren en waar inspraak als meerwaarde wordt gezien.

#### **Betaalbaar wonen**

Woonzorgwoningen moeten betaalbaar zijn, zowel voor initiatiefnemers als voor huurders, en niet enkel voor begoeden, maar ook voor financieel kwetsbaren. Daarom moet minstens een deel van de huisvesting in verplicht partnerschap met een sociaal verhuurkantoor (SVK) of sociale huisvestingsmaatschappij worden aangeboden, met dezelfde kwaliteit en duurzaamheid. Het armoedepercentage van de buurt of gemeente is daarbij het minimale streefgetal voor het aandeel

geoordeelde woningen. Samenwerking met een SVK vrijwaart eigenaars overigens van inkomensderving. Zij kunnen genieten van hoge premies bij verbouwing, vermindering van het btw-tarief bij nieuwbouw, vrijstelling van onroerende voorheffing, en huursubsidies voor het bekomen van een behoorlijke huur.

#### **Wonen en zorg**

Huurders betalen hun woon- en leefkosten aan de eigenaar/verhuurder, hun ondersteunings- en zorgkosten aan hun zorgaanbieders. Deze opdeling is erg belangrijk. Zo kan iedereen zelf over het gewenste dienstenpakket beslissen en kan beter worden ingespeeld op de verwachtingen en wensen van de gebruikers. Om de woongarantie van huurders te waarborgen, moeten zorgdiensten de stijgende zorgbehoeften van ouderen kunnen volgen. Huurders kunnen samen beslissen welke diensten al dan niet collectief worden gevraagd, bijvoorbeeld gezinszorg of assistieve technologie. Deze aanpak sluit naadloos aan bij het model van de persoonsvolgende financiering voor personen met een handicap, dat ook voor ouderen en mensen met psychische moeilijkheden wordt onderzocht.

Nieuwe woon(zorg)modellen beantwoorden bij deze doelgroepen aan een reële nood. Zo verkiezen veel ouders van een kind met een beperking een woning waarin ze de leef- en zorgsituatie mee kunnen bepalen. De combinatie van doelgroepen kan een meerwaarde zijn. Het maakt projecten intergenerationeel, brengt andere leefwerelden binnen, maakt een combinatie van verschillende zorg- en financieringsmodellen mogelijk. Ook andere doelgroepen zijn gebaat met deze aanpak,

zoals kwetsbare jongeren die samenwonen met studenten: ieder zijn eigen studio, maar ook collectieve ruimten en gemeenschappelijke activiteiten. Dat versterkt het samen leven en de inclusie van maatschappelijk kwetsbaren. De ondersteuningsvraag is hier compleet anders, maar door de opdeling van wonen en zorg vormt dat geen probleem.

**L**missie  
Woonzorgwoningen  
moeten betaalbaar  
zijn, zowel voor  
initiatiefnemers als  
voor huurders, en niet  
enkel voor begoeden  
maar ook voor  
financieel kwetsbaren

# Feiten en cijfers

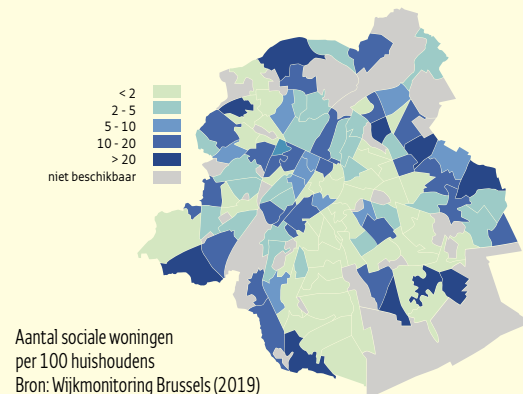
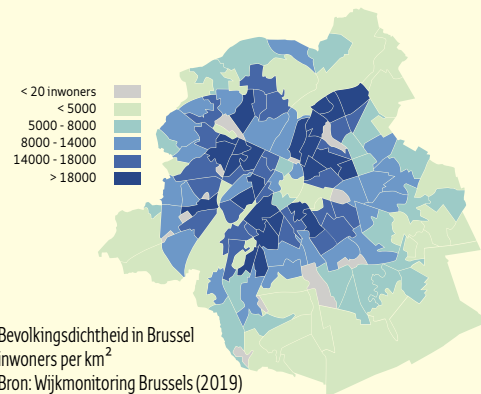
## over wonen, ouderen en zorgbehoevenden in Brussel<sup>1</sup>

### Woningenbestand

- Brussel telt +/- 1,2 miljoen inwoners en 480.000 woningen, waarvan 55 % appartementen en 40 % rijhuizen.
- Slechts 40 % van de Brusselaars is eigenaar van de eigen woning. In Vlaanderen is dat 71 %.
- Rijk en arm wonen in Brussel dicht bij elkaar.
  - Mensen met een laag inkomen wonen vooral in Brussel Centrum en de Kanaalzone. Deze zogenaamde 'arme sikkel' is dichtbevolkt, met veel 19de-eeuwse huur- of noodkoopwoningen van mindere kwaliteit, en met weinig groen in de wijk.
  - De meest kansrijke gemeenten van Brussel liggen in de zuidoostelijke rand, met veel ruimte en groen, recente woningbouw, comfortabele eigenaarswoningen en hoogbouw.
  - De woningkwaliteit in het westen en het noorden van Brussel situeert zich daar tussenin. Door de vele hoogbouw is de bevolkingsdichtheid er hoog.

- 1 op 3 huurders woont in een slechte of middelmatige woning. 1 op 5 heeft comfortproblemen zoals te klein behuist, vocht of schimmels.
- De huurprijs voor een één-slaapkamerappartement is gemiddeld 600 euro. Voor 40 % van de gezinnen met een laag inkomen is slechts 1 % van het woningenbestand betaalbaar.
- Brussel telt 40.000 sociale woningen. Dat is slechts 8 % van het totaal aantal woningen. 45.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale woning.
- Door de demografische evolutie – meer inwoners en meer éénpersoonshuishoudens – stijgt de nood aan individuele woningen.
- 2 tot 4 miljoen m<sup>2</sup> aan kantoorruimte staat in Brussel leeg.
- Het Brussels Gewest stimuleert de ontwikkeling van duurzame, aantrekkelijke en aangename wijken. Nieuwe stadsprojecten situeren zich o.a. in de Kanaalzone, de Europese wijk, de Heizel en rond de verschillende universiteiten.

<sup>1</sup> Voor meer achtergrond bij deze feiten en cijfers, zie: Nolf, E., Holtackers, S. e.a. (2019). Brussel, gezond en wel? Een omgevingsanalyse van het Brussels welzijns en –zorglandschap. Kenniscentrum WWZ.

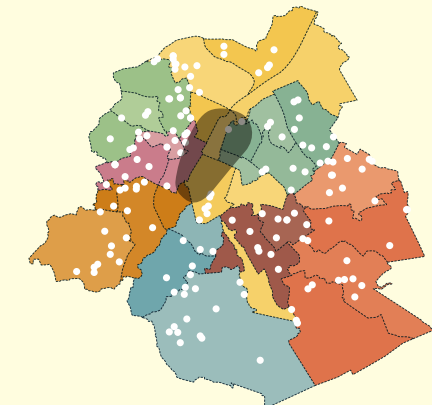


### Ouderen

- Ongeveer 160.000 Brusselaars (13 %) is +65 jaar. Daarvan is 1 op 3 +80.
- De meeste ouderen wonen zelfstandig thuis. 43 % woont alleen. 30 % van de ouderen is sociaal geïsoleerd. Bijna de helft van de ouderen voelt zich eenzaam.
- Het aantal ouderen groeit in alle Brusselse gemeenten. In de Kanaalzone, Brussel-Centrum, Sint-Joosten-Node en Sint-Gillis hebben ouderen vaak een migratieachtergrond en zijn velen sociaaleconomisch kwetsbaar.
- 34 % van de 65-plussers en 55 % van de 50-64-jarigen is van vreemde origine. Daarvan heeft 30 % een niet-EU achtergrond.
- 40 % ouderen woont in een huurwoning. 22 % huurders van een sociale woning is 60-plusser.
- 7,6 % van de Brusselse ouderen verblijft in een woonzorgcentrum (in Vlaanderen 5,3 %). Bij 65-74-jarige Brusselaars is dat 2 %, bij 85-plussers stijgt dat tot 30 % van de vrouwen en 16 % van de mannen. 1 op 3 bewoners is niet of weinig zorgbehoevend.
- Minder dan 10 % van de +85-jarige Brusselaars die thuis wonen, doet een beroep op thuisverpleging. In Vlaanderen is dat meer dan 20 %.
- Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 151 woonzorgcentra met een 16.000-tal plaatsen, goed voor 10 % van de ouderen. In Vlaanderen is dat 6 %. In armere wijken zijn er – behalve in de Marollen – opvallend minder woonzorgcentra.
  - Tussen 2010 en 2018 kwamen er 1.026 plaatsen in woonzorgcentra bij. Een 1.000-tal Brusselse plaatsen is echter niet bezet.
  - Brussel telt ook een 20-tal kleinschalige initiatieven waar ouderen intergenerationeel en solidair samenwonen.
  - De voorbije 10 jaar werden 150 (zorg)woningen voor ouderen of personen met een beperking gerealiseerd, goed voor zo'n 200 bewoners.

### Mensen met een aandoening of beperking

- Veel Brusselaars zijn zorgbehoevend.
  - 240.000 volwassenen hebben een langdurige aandoening. Een kwart hiervan heeft ernstige beperkingen.
  - 55.000 20- tot 64-jarigen zijn langdurig arbeidsongeschikt. Dat is 7,3 % van de beroepsactieve bevolking.
  - 41.000 +21-jarigen hebben een erkende lichamelijke, verstandelijke of psychosociale handicap.
- Brussel kent een groot tekort aan opvangplaatsen.
  - Per 10.000 inwoners zijn er slechts 14 plaatsen voor personen met een beperking: 1.400 in dagbesteding en residentiële zorg, en 200 woonbegeleidingen. Dat is minder dan een derde van het Vlaamse gemiddelde. Vooral voor volwassenen met een beperking is er een groot tekort aan opvang.
  - Ongeveer 650 min-60-jarige Brusselaars met een beperking of psychische problematiek verblijven in een woonzorgcentrum.
  - Ongeveer 500 psychosociaal kwetsbare mensen wonen in een niet-erkend opvanghuis.



'Brussel telt 151 woonzorgcentra. In de dichtstbevolkte, armere wijken zijn nauwelijks voorzieningen voor ouderen.'  
Bron: CMDC-CDCS



Gert Nys  
perspective.brussels  
directeur Territoriale Kennis

## Ruimtelijke planners en welzijnssector bouwen samen visie uit, dat is nieuw!

“Wij maken deel uit van perspective.brussels, een administratie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Wanneer de overheid beslist om een bepaald gebied in de stad te ontwikkelen, doen wij met onze dienst Territoriale Kennis een deel van het voorbereidend werk. Enkele voorbeelden zijn het Weststation, Ninoofse Poort, Herrmann-Debroux, de Kanaalzone en de Masui-wijk. Wij onderzoeken die wijken, verzamelen en kruisen data en statistische gegevens, en maken een ruimtelijke analyse. Deze diagnose helpt stadsontwikkelaars, overheden, sectoren en promotoren om een antwoord te bieden op de noden en behoeften in die wijk.”

### Territoriale samenwerking

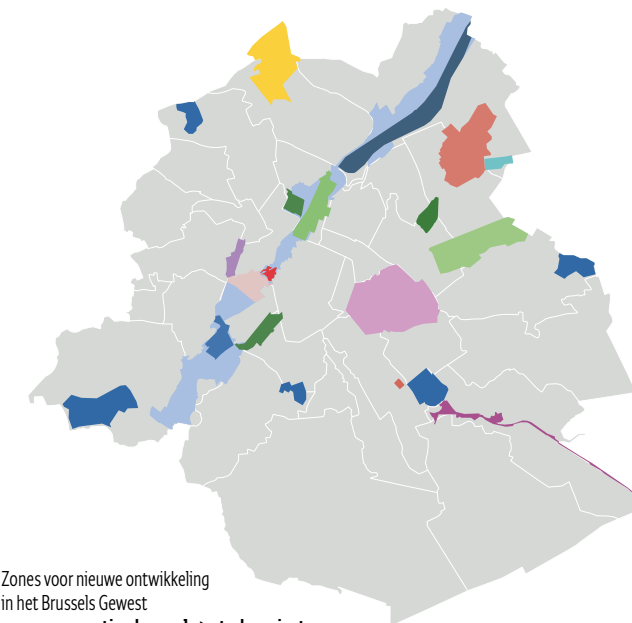
“Tot voor enkele jaren hadden wij enkel inzicht in de gewestmateries economie, tewerkstelling, mobiliteit, demografie ... de harde materies. Om goed te kunnen plannen, moet je echter ook weten wat er leeft bij de bewoners en wat hun noden zijn. Daarom onderzoeken

we sinds 2017 ook de gemeenschapsmateries zoals cultuur, sport, studentenleven, onderwijs, en welzijn en gezondheid. Wij verzamelen bestaande gegevens, visies en data, pluizen het kadaster beschikbare gronden uit, confronteren dit met gegevens van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA), enzovoort. Om die statistieken en tabellen juist te interpreteren, moet je ook voldoende terreinkennis verwerven. Daartoe inventariseren we kwalitatief onderzoek en organiseren we werkgroepen en studiedagen met actoren op het terrein. Op basis van al die informatie maken we een analyse van de bestaande toestand in een wijk en formuleren we adviezen met aandachtspunten voor de opwaardering ervan.

Met onze inhoudelijke input in het planningsproces voeden we het debat over wat in een bepaalde wijk nodig is en brengen we alle elementen in kaart om stedenbouwkundigen en planners op het goede spoor te zetten. Wij bestuderen het geheel, puzzelen met ruimtes, zoeken plaats voor iedereen, werpen vernieuwende ideeën op, lanceren denkpistes, enzovoort. Daarbij hechten we veel belang aan debat en overleg met alle betrokkenen, om samen een gemeenschappelijke

visie op te bouwen en een draagvlak te creëren. Territoriale samenwerking verbetert en verdiept de planning en programmatie van alle actoren. Als een gemeente bijvoorbeeld haar data ter beschikking stelt, helpen wij een diagnose te stellen. Door elkaar te ontmoeten, leer je ook elkaars taal spreken. Elke sector heeft immers zijn eigen jargon. Neem bijvoorbeeld het woord ‘toegankelijkheid’. Voor een architect is dat een gebouw dat goed gelegen is, met een opvallende gevel en inkom, zodat mensen daar als vanzelf naartoe worden gelokt. Mensen uit de sector personen met een handicap denken eerder aan trappen en liften en of de deuren en draaicirkels breed genoeg zijn voor iemand met een rolstoel. Voor iemand van de AA is een gebouw dan weer toegankelijk als het net níet te hard opvalt wanneer je daar binnengaat. Hetzelfde woord dekt dus heel verschillende ladingen. Elke samenwerking is een win-win voor iedereen die daaraan deelneemt.

In Brussel wordt altijd gezegd dat ‘het te ingewikkeld is’ en dat er ‘te veel overheden zijn’. Onze aanpak is dat we gewoon gaan samenzitten om van elkaar te leren. Dat levert vaak concrete resultaten op. Zo brengt onze ‘taskforce voorzieningen’ voor elk projectgebied vraag en aanbod in kaart op vlak van onderwijs, sport- en culturele infrastructuur, welzijn en gezondheidsvoorzieningen, enzovoort. Die taskforce brengt ook actoren met elkaar in contact om samen goede locaties en initiatiefnemers te vinden voor de noodzakelijke voorzieningen in die wijk. Hoeveel vierkante meter is er nodig? Welke gemeente wil initiatief nemen? Wat is een goede locatie voor een wijkcentrum? Waarom niet combineren met woningen? Die ontmoeting van gewestelijke planners met gemeenschapssectoren is nieuw.”



Zones voor nieuwe ontwikkeling  
in het Brussels Gewest  
[www.perspective.brussels](http://www.perspective.brussels) > stadsprojecten

### Welzijn en gezondheid

“Welzijn en gezondheid zijn belangrijke hefboomen in een leefbare stad. In Brussel zijn de sectoren welzijn en gezondheid heel versnipperd. Om meer inzicht te krijgen, vertrekken wij vaak van de database ‘Sociaal Brussel’ van het Centrum voor Maatschappelijke Documentatie en Coördinatie (CMDC-CDCS). Hun overzicht van verenigingen en organisaties met een zorg- en welzijnsaanbod kruisen wij dan met andere data zoals die van het Riziv of van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn. Aangevuld met de terreinkennis van de gemeenten, OCMW’s en andere partners, komen we zo tot een overzicht van de aanwezige voorzieningen in een wijk, de samenstelling van de bevolking, en de niet-ingevulde noden waar programmatoeren rekening mee moeten houden.

Wij bestuderen het geheel, puzzelen met ruimtes, zoeken plaats voor iedereen, werpen vernieuwende ideeën op, lanceren denkpistes, enzovoort.

Om onze terreinkennis op te bouwen, kunnen we altijd een beroep doen op het Kenniscentrum WWZ en hun Franstalige collega's van CBCS (Conseil Bruxellois de Coördination Sociopolitique). De studiedag 'Se soigner dans la ville. Zorg in de stad' in januari 2018 was een van de resultaten van onze samenwerking. Die dag was een echt ontmoetingsmoment tussen ruimtelijke planners en partners uit de sector welzijn en gezondheid. Over taal- en bevoegdheidsgrenzen heen werd er samen nagedacht over wijkontwikkeling en planningsprocessen. Daaruit ontstonden een aantal werkgroepen. De werkgroep 'levensloopbestendige wijken' bracht behoeften en moeilijkheden in beeld op vlak van welzijn en zorg in nieuw te ontwikkelen gebieden. Met de werkgroep 'memento' ontwikkelden we een diagnostische leidraad voor de analyse van die lokale behoeften in het kader van stadsontwikkeling. En de cartografie van

samenwoonvormen met zorg werd toevertrouwd aan een derde werkgroep. Zij brengen de bestaande woonprojecten met zorg of ondersteuning in kaart.

Het Kenniscentrum WWZ heeft ons inmiddels ook door-drongen van het begrip buurtgerichte zorg. Een wijk met alleen opbrengstappartementen en geen voorzieningen wordt een dode wijk. Zo moet bijvoorbeeld de eerste-lijnszorg voor iedereen op wandelafstand bereikbaar zijn. Bij de opwaardering van een wijk gaan wij dan na of die zorg daar aanwezig is op 10 minuten te voet. Zo'n cijfer is een ideale parameter, wij puzzelen dan om dat mogelijk te maken. Een thema dat in onze analyses altijd een prominente plaats krijgt, is betaalbaar wonen. In vergelijking met buitenlandse voorbeelden hebben wij een groot tekort aan sociale woningen. In de ene wijk zijn er bovendien te weinig voor de bevolking die er woont, in andere wijken zijn er zoveel dat de sociale mix in het gedrang komt. Daar geven wij adviezen over. Overigens stijgt het totaal aantal woningen in Brussel vandaag gelijkmatig met de bevolkingsgroei. Veel van die woningen zijn echter te duur voor mensen met een laag inkomen, die kloof zou moeten gedicht worden. Ook daar denken we over na.

Het nieuwe regeerakkoord van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2019) verenigt de gemeenschaps- en gewestbevoegdheden. De regering zal een programmering van het zorg- en welzijnsaanbod uitwerken die intersectoraal en transversaal is. Dat vergt een grotere toenadering tussen ambulante en residentiële zorg om samenhangende, toegankelijke en duurzame zorgtrajecten te kunnen uitbouwen waarin de behoeften en de keuzes van de betrokken personen voorop staan."

## WEGWERKEN VAN DREMPELS IN DE WIJK

In een zorgzame en toegankelijke buurt zijn alle voorzieningen aanwezig die nodig zijn om er comfortabel te leven. Naast gezonde woningen in een aangename omgeving zijn er voldoende winkels en voorzieningen, en gelegenheid voor ontmoeting en sociaal contact. Openbaar vervoer en traag verkeer met aandacht voor zwakkere weggebruikers zijn essentieel.

### Kijkwijzer voor een zorgzame en toegankelijke buurt

Op de volgende pagina's vindt u twee tekeningen van een buurt VOOR en NA de nodige aanpassingen. Deze legende helpt u scherper te kijken.

#### In een zorgzame wijk zijn voldoende voorzieningen zoals ...

- buurtsupermarkt, groentewinkel, bakker, slager, bankkantoor, krantenwinkel, postpunt, wassalon, kapper,
- huisarts of wijkgezondheidscentrum, thuiszorg en verpleging, apotheek, tandarts, ziekenfonds, pedicure,
- cafés, koffie- en theehuizen, (sociaal) restaurant, lokaal dienstencentrum,
- infrastructuur voor sport, cultuur, religie,
- een ziekenhuis of vlot openbaar vervoer ernaar toe.

#### In een toegankelijke buurt ...

- hebben straten geen drempels en kunnen kinderwagens, rolstoelen, rollators en iedereen die moeilijk te been is gemakkelijk door,
- krijgen voetgangers voldoende ruimte, zijn loopvlakken effen, worden obstakels in de publieke ruimte gegroepeerd om de doorgang niet te blokkeren,
- zijn weinig auto's en veel wandelruimte, buurtpleintjes- of parkjes, zitbanken op straat en openbare toiletten,
- ondersteunen wijkagenten en buurttoezicht de veilige inrichting van de publieke ruimte.

#### Heel wat drempels zijn gemakkelijk te vermijden

- Er is genoeg plaats op het voetpad naast voortuintjes, kelderroosters, terrassen, groentestalletjes, enzovoort.
- Vuilbakken, glascontainers, reclameborden, wegwijzers, elektriciteitskasten, fietsenstallingen, parkeermeters, paaltjes en zitbanken staan gegroepeerd naast de looproute op het voetpad, op een aparte ondergrond.
- Winkels en openbare gebouwen hebben een inkom zonder opstapjes of drempels. Waar een trap is, ligt ook een helling met balustrade en dubbele greep, of is er een lift.
- Elke cashterminal, ticketautomaat of postbus hangt laag genoeg zodat iemand in een rolstoel er vlot aan kan.
- Er is voldoende straatverlichting, ook in buurtparkjes en op pleintjes.
- Oversteekplaatsen hebben een aflopende stoeprand, rioolkolken liggen ernaast en tramsporen zijn opgevuld. Zebrapaden fungeren als verkeersdrempel.
- Stoeptegels en putdeksels liggen vast.
- Boomroosters hebben gaten in plaats van gleuven.
- Gids- en geleidingslijnen, infotegels en waarschuwinglijnen helpen blinden en slechtzienden.
- De openbare weg en stoepen worden niet glad wanneer het regent.





Voor



Na







Ingrid Verhoeven  
centrumleidster LDC Het Begin

## Voor elk project doen we eerst een behoeftenonderzoek

Ingrid Verhoeven is geboren en getogen in Sint-Jans-Molenbeek. Ze werkt al 20 jaar in het lokaal dienstencentrum dat vroeger gevestigd was in het Gemeenschapscentrum De Vaartkapoen. In 2016 opende LDC Het Begin in de Begijnenstraat.

“Het LDC in Laag-Molenbeek barstte begin jaren 2000 stilaan uit zijn voegen. Om aan de normen te blijven voldoen, moesten we grotere lokalen zoeken. In 2002 dienden we ons eerste subsidiedossier in bij VIPA voor een nieuw gebouw. De VGC-gronden naast De Vaartkapoen hadden een culturele bestemming, dus moesten we als welzijnsproject elders naartoe.”

### Buurtonderzoek

“Eind 2005 ging een jonge socioloog op zoek naar een geschikte plek in Molenbeek voor een nieuw LDC. Karreveld in Hoog-Molenbeek bleek daarvoor de meest aangewezen wijk. Daar wonen meer senioren dan elders in Brussel, er zijn winkels, een apotheek, cafés, een zwembad, een kerk en een park ... er heerst een zeker dorpsgevoel. In die periode werden in Laag-Molenbeek veel

woningen onbewoonbaar verklaard. Tijdens huisbezoeken zagen wij dat ook: gaten in trappen, geen leuningen, vocht, schimmel, erbarmelijke omstandigheden. Veel senioren die naar het LDC kwamen, werden uit hun huis gezet. Zij hadden de middelen niet om hun woning te renoveren en plots konden ze nergens meer terecht. Zo ontstond het idee om het nieuwe LDC te combineren met opvangwoningen voor senioren.”

### De realisatie

“In 2008 vonden we een pand in de Begijnenstraat, de vroegere breiwinkel Isabel. Vzw 't Stad-huis kocht het gebouw en renoveerde de woningen, wij verkregen erfpacht voor de uitbouw van het lokaal dienstencentrum. Het Kenniscentrum WWZ ondersteunde ons bij de onderhandelingen, om financiering te zoeken, nieuwe partners aan te trekken, erkenningsdossiers te schrijven, na te denken over de plannen, de criteria van VIPA en van het decreet lokale dienstencentra te volgen, een architect te vinden, enzovoort. De overheid steunde toen de ontwikkeling van kleinschalige, goed in de buurt geïntegreerde woonvormen voor zowel ouderen als personen met een handicap. Voor die doelgroep zochten we samenwerking met De Lork.

LDC Het Begin, een deelwerking van De Welvaartkapoen, nam in 2016 zijn intrek in de Begijnenstraat 63 in Molenbeek.

- Het LDC bereikt een 100-tal ouderen en personen met een handicap die er dagelijks komen voor ontmoeting, informatie, verzorging of het sociaal restaurant.
- Op de verdiepingen wonen 7 ouderen met een fysieke beperking die begeleid worden door het LDC, en 7 personen met een mentale handicap, begeleid door De Lork.
- Alle bewoners doen een beroep op de diensten van het LDC en van thuiszorgdiensten. In geval van crisis kunnen de senioren terecht op de 24-uurspermanentie van De Lork.
- Sociaal Verhuurkantoor Baita beheert de woningen.

Dit is het eerste woonproject dat het Kenniscentrum WWZ mee realiseerde.

De officiële opening was in 2009. Nadat de negen appartementen in orde waren, heeft het nog 8 jaar geduurd voor we met het LDC en het sociaal restaurant konden verhuizen. De mensen uit de buurt kwamen spontaan langs en waren erg blij met onze komst! Wij ook, na 14 jaar. Mijn eerste dossier dateerde van 2002!”

### Toegankelijke woningen in een toegankelijke buurt

“De woningen en de omgeving van het dienstencentrum werden zoveel mogelijk aangepast aan de noden van de bewoners. In de appartementen zijn brede deuren, grote leefruimtes, overal genoeg plaats om met een rolstoel te draaien, geen drempels, schakelaars en stopcontacten op handige hoogte, aangepaste toiletten en inloopdouches, aanrechten die in de hoogte verstelbaar zijn en een grote lift. De adviezen van het Toegankelijkheidsbureau en de Brailleliga kregen we via het Kenniscentrum WWZ. Alle mensen die hier wonen hebben een beperking: slechtziend, in een rolstoel, een psychisch probleem ... allemaal mensen die extra zorg nodig hebben. Hoe langer zij zelfstandig kunnen wonen, hoe beter voor hun fysieke en mentale gezondheid. Onze zorgregisseur begeleidt hen praktisch en administratief. Het Kenniscentrum WWZ deed ook een onderzoek naar

de toegankelijkheid van de wijk. De gemeente deed toen een aantal aanpassingen aan stoepen, zebra-paden en drempels. Net voor onze verhuis deden we samen met Zonneliëd, een andere zorgpartner in de straat, nog eens een ronde om knelpunten in de buurt te verzamelen.”

### Buurtgerichte zorg

Alle diensten die het LDC ooit ontwikkelde, zijn gegroeid na lokaal behoeftenonderzoek. Dat doen we vaak in samenwerking met hogescholen en studenten. Het sociaal restaurant serveert elke middag een 100-tal maaltijden en levert aan organisaties en aan huis. Wegens gebrek aan openbaar vervoer organiseren we sociaal vervoer met twee minibuses en drie auto's. Daarbij speelt de chauffeur een belangrijke rol. Wanneer iemand bijvoorbeeld naar het ziekenhuis moet, gaat hij mee om zeker te zijn dat die oudere op de juiste afdeling geraakt. Wanneer hij een maaltijd aan huis brengt en iets opmerkt dat hem zorgen baart, signaleert hij dat aan de zorgregisseur. We werken inmiddels volop aan de uitbouw van een nieuwe antenne in Scheutbos. Na Laag- en Hoog-Molenbeek, is dat onontgonnen gebied, met weinig voorzieningen en geen verenigingsleven. Ook daar is de eerste stap een behoeftenonderzoek.”

# VERNIEUWING IN WONEN EN ZORG

Wie zijn woning aanpast,  
kan langer thuis blijven  
wonen

Over drempels, losliggende tapijten en rond-slingerende spullen kan je struikelen. Traplopers zijn onveilig, leuning geven steun. Met een lampje met bewegingssensor kan je ook 's nachts veilig naar het toilet. Met een badplank, armsteun of handgreep kan je gemakkelijker een bad nemen. Kleine ingrepen maken een groot verschil om veilig en zelfstandig te wonen.

Op 1 maart 2012 ging het 'het jaar van de woningaanpassing' van start. Het Kenniscentrum WWZ, de Socialistische Mutualiteit Brabant en de Sint-Michielsbond Brussel van de Christelijke Mutualiteit richtten toen samen het Steunpunt Woningaanpassing Brussel op. Dit platform ondersteunt Brusselaars om hun woning aan te passen en biedt daarbij persoonlijke begeleiding aan.

De eerste stap was sensibilisering. Een aantal posters toonde de mogelijkheden per ruimte van een woning. Er werden demonstraties gegeven over het gebruik van hulpmiddelen en er werd een brochure verspreid. Julien Vrebos regisseerde enkele korte filmpjes die op Bruzz te zien waren. Het Steunpunt Woningaanpassing Brussel neemt sindsdien elk jaar deel aan lokale activiteiten en gezondheidsbeurzen van gemeenten of OCMW's.

Wanneer Brusselaars het nummer 02 240 80 81 bellen, wordt hun vraag doorgestuurd naar hun mutualiteit.

In 2016 werd het Steunpunt partner in de proeftuin Zorgzame Buurt in de Brabantwijk. Met behulp van vrijwilligers werden 100 woningen gescreend. Waar nodig ging een ergotherapeut aan huis om de situatie te bekijken, aanbevelingen te formuleren en eventueel aanpassingen te starten. Met de steun van de VGC werd deze werkwijze in 2017 verdergezet, met opnieuw bijna 100 huisbezoeken.

Het Steunpunt kan terugblikken op een rijk gevuld parcours om organisaties en bewoners te motiveren hun woning aan te passen. Ondanks grote inspanningen blijft het voor veel Brusselaars echter moeilijk om de daad bij het woord te voeren. Enkele jaren geleden voerden studenten van Odisee Hogeschool een onderzoek uit naar de drempels die woningaanpassing oproepen bij zowel de begunstigden als bij professionelen. Hun conclusies kwamen overeen met de praktijkervaring van het Steunpunt. Opvallend is dat ouderen vaak zeer wantrouwig staan tegenover externen en hen zeker niet zomaar laten binnendringen in hun territorium. Als professional geraak je niet gemakkelijk binnen bij ouderen om je diensten te kunnen aanbieden. Bovendien ligt het idee om je woning te laten aanpassen dikwijls erg gevoelig. Een handgreep of extra trapleuning laten installeren, is blijkbaar toegeven aan verminderde zelfredzaamheid. De argwaan neemt toe zodra de eigen kinderen of mantelzorger zulke hulpmiddelen voorstellen, zeker wanneer dit niet in onderling overleg gebeurt. Vaak vrezen ouderen al de volgende stap, de verhuis naar het woonzorgcentrum. Door dat vooruitzicht



wordt het onderwerp woningaanpassing een heikel punt dat vaak onbesproken blijft. Terwijl de voortijdige verhuis naar een ziekenhuis of rusthuis vaak het gevolg is van een val die vermeden had kunnen worden.

De hulp van huisartsen, thuisverplegers, gezinsdiensten en mutualiteiten is meer dan welkom om ouderen daarover aan te spreken. Ervaring leert dat vrijwilligers daar een belangrijke rol kunnen in spelen. In een ideale wereld zijn alle woningen aangepast of aanpasbaar. Jammer genoeg is dat nog geen vanzelfsprekendheid. Er is dus nog werk aan de winkel.

[kenniscentrumwwz.be/woningaanpassing](http://kenniscentrumwwz.be/woningaanpassing)



Marie-Claire Migerode  
Buurthuis Bonnevie



## Collectief wonen voor eigenaars met een laag inkomen

Buurthuis Bonnevie in Sint-Jans-Molenbeek werkt al sinds 1976 samen met kwetsbare bewoners rond huisvesting, woonomgeving en samenleven. Zij hebben een huurderspermanentie en geven renovatieadvies aan eigenaars. Zij waren ook de motor achter het collectief woonproject Espoir, waar 14 kwetsbare families mede-eigenaar werden van een energiezuinige passiefwoning. “Wie in een vochtige woning woont, betaalt de hoogste energiefactuur”, zegt voormalig coördinator Marie-Claire Migerode. “Je kan de klimaatuitdaging enkel aanpakken met een sociaal beleid.”

### Mede-eigendom voor mensen met een laag inkomen

“Door de stijgende huurprijzen in de jaren 90 konden grote gezinnen moeilijk huren op de private markt. Bonnevie zocht alternatieven voor een degelijke huisvesting van kwetsbare gezinnen. Het project Espoir is er één van. De geïnteresseerde gezinnen kwamen uit de wijkwerking van Bonnevie, het Brussels Woningfonds was bouwheer, en via vzw Ciré werd collectief gespaard. Na 5 jaar voorbereiding konden de gezinnen in 2010 hun woning verwerven en betrekken.”

### Collectief wonen vraagt veel overleg

“Espoir is een energiezuinig gebouw en een testcase voor ecologisch bouwen in het Gewest. Het was een intensief, participatief proces, samen met kwetsbare gezinnen. Van bij de start werd hen gevraagd hoe ze wensten te wonen, er was elke maand een algemene vergadering van de feitelijke vereniging Espoir, en alle gezinnen spaarden elke maand 50 euro. Om de gezinnen voor te bereiden op

(mede-)eigendom werd vorming gegeven. Alle toekomstige bewoners namen taken en verantwoordelijkheden op, zoals het overleg met het Brussels Woningfonds en de gemeente, voorbereiding van de algemene vergaderingen, organisatie van de spaargroep of van informele en feestelijke momenten om elkaar beter te leren kennen. Mede-eigenaar zijn vraagt veel overleg, solidariteit en organisatie, taken die voor kwetsbare gezinnen extra zwaar wegen naast de maandelijkse *struggle for life*. De betrokkenheid van de bewoners was en is cruciaal om dit energiezuinige gebouw samen te beheren en er samen te wonen.”

### Energiezuinig en duurzaam wonen

“Espoir voldoet aan de Brusselse passiefnorm. De bijbehorende subsidies drukten de bouwkost. De keuze om energiezuinig te bouwen is uitvoerig besproken met de bewoners. Daarna volgden informatie- en vormingsmomenten over het goede gebruik en het onderhoud van de woningen, bijvoorbeeld over het ventilatiesysteem dat de luchtkwaliteit en temperatuur binnen regelt. Bonnevie bood tot 2012 regelmatig ondersteuning aan de bewoners. Om als duurzaam gebouw aan de eisen te voldoen, moest iemand bijvoorbeeld alle energiegegevens verzamelen. Een bewoonster ging maandelijks bij iedereen langs om de stand van de tellers te noteren en te verwerken in een tabel. In de mate van het mogelijke blijven we steun bieden.”

### Energiezuinig wonen in Molenbeek

“Sedert 2015 moet elke openbare nieuwbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voldoen aan de passiefnorm. De gemeente Molenbeek kiest er al langer voor om nieuwe gemeentewoningen energiezuinig te bouwen. Buurthuis Bonnevie voorziet sedert 2015 een

basisvorming van twee bijeenkomsten voor alle huurders van nieuwe gemeentelijke sociale woningen. Enkele bewoners van Espoir nemen in die vormingen een prominente plaats in als Ambassadeurs van het Passief Wonen. Met hun ervaring geven zij hun kennis door. Hun praktijk maakt hen erg geloofwaardig.”

### Naar een structurele benadering

“Uit ervaring weten we dat kwetsbare gezinnen voldoende omkadering moeten krijgen. Maar ook voor beheerders zijn energiezuinige woningen een nieuw gegeven. De praktijk confronteerde ons vaak met kinderziekten en constructiefouten die een negatieve impact hadden op de leefkwaliteit van de bewoners en op de energieprestaties van de gebouwen. Onze ervaring werd later bevestigd door een studie van Leefmilieu Brussel. Met steun van het Gewest werken we inmiddels aan een project om onze ervaringen te delen met anderen. Binnen 2 jaar willen we een methodiek aanreiken voor de omkadering van energiezuinige (sociale) nieuwbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.”

### Community Land Trust Brussel

“Op zoek naar een vervolg op het collectief woonproject Espoir, kwamen we uit bij het model Community Land Trust (CLT). Daarbij wordt de eigendom van de grond losgekoppeld van het gebouw. CLT-Brussel is intussen een autonome organisatie die al meerdere bouwprojecten heeft lopen. De bewoners worden steeds betrokken bij de ontwikkeling van het project. De woningen blijven toegewezen aan gezinnen met een laag inkomen, ook bij verandering van eigenaar. Bij verkoop wordt de meerwaarde gecollectiveerd. Daarmee onderscheidt CLT zich van citydev-middenklassewoningen, waar de meerwaarde bij verkoop geprivatiseerd wordt.”





## Reno-Lab-C helpt bewoners om duurzaam te verbouwen

In de historische wijken van Sint-Jans-Molenbeek zijn heel wat oude woningen toe aan renovatie. Veel particuliere eigenaars en verhuurders weten echter niet goed hoe ze daar moeten aan beginnen. Ze vinden het te duur, het vraagt te veel administratieve en praktische rompslomp, ze vinden geen geschikte aannemer, enzovoort. Met een aanpak van collectieve renovaties, probeert het project Reno-Lab-C hun zorgen weg te nemen.

Duurzaam verbouwen vergt heel wat voorbereiding. Voor kwetsbare huurders en eigenaars is dat niet evident. Zij renoveren immers met een beperkt budget, dat gaat stap voor stap. Om tot goede resultaten te komen, moet je eerst een staat van het huis opmaken om te bepalen welke werken dringend zijn, welke andere opties er zijn, je moet een analyse maken van de energieprestatie van de woning, er moet een duidelijk financieel plan zijn, enzovoort. Buurthuis Bonnevie heeft een jarenlange expertise om samen met huurders en eigenaars te bekijken wat zij nodig hebben om hun woning te renoveren. De principes van energiezuinig en levenslang wonen staan daarbij voorop. Een goede woonscan met diepte-analyse maakt duidelijk wat eerst moet worden aangepakt, zonder toekomstige aanpassingen te belasten.

Reno-Lab-C is een 'living lab' waar buurtbewoners en experts samenwerken om instrumenten te ontwikkelen die hen helpen bij de renovatie van hun woning. Wat hebben zij nodig om hun zorgen weg te nemen die bij een verbouwing komen kijken? Experts van de KU-Leuven helpen hen nadenken over duurzaamheid en

energiezuinigheid. Het Centrum voor Economie en Duurzaam Ondernemen onderzoekt en becijfert de winst in energie, milieu en afval en zet deze af tegen de inzet van overheidsmiddelen. Architecten van Atelier Moneo werken mee aan een collectieve manier van aanbesteden. ROTOR bekijkt de haalbaarheid van hergebruik van materialen in een geest van circulaire economie. Het Kenniscentrum WWZ en VUB (Belgian Ageing Studies) denken mee na over woningaanpassingen en kleinschalige woonzorgprojecten.

Na de nodige woonscans werden er 30 diepte-analyses uitgevoerd. Aan de hand van deze cases wordt een draaiboek opgesteld dat ook elders kan gehanteerd worden om duurzaam te verbouwen in overleg met kwetsbare bewoners.

Dit project wordt gesubsidieerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en door het EFRO



## Duurzaam wonen is ecologisch én sociaal



Jeroen Dries  
medewerker projectontwikkeling  
Kenniscentrum WWZ

In het regeerakkoord van het Brussels Gewest staat: 'Urgentie van de klimaatcrisis: collectief actie ondernemen met solidaire maatregelen en ingrijpende veranderingen... Wonen, werken en zorg toegankelijk maken voor iedereen... Bestrijding van armoede en sociale ongelijkheid wordt transversaal aangepakt'. Het Brussels beleid wil iedereen meekrijgen in de transitie naar een duurzame samenleving.

**Jeroen Dries:** "In Brussel zijn woningen, kantoren, winkels en overheidsgebouwen goed voor ongeveer 70 procent van het totale energieverbruik in de stad. Wie in Brussel het energieverbruik en de CO2-uitstoot wil terugdringen, moet dus investeren in gebouwen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest doet dat al sinds 2015 door de verplichting om energiezuinig te bouwen, met de passiefstandaard als norm. Daarmee ligt de Brusselse lat hoger dan de Vlaamse. Goed geïsoleerde woningen verbruiken veel minder energie voor verwarming. Afwegen welke energie-efficiënte maatregelen technisch haalbaar zijn en het grootste financiële rendement opleveren, vraagt voldoende kennis."

Duurzaam bouwen gaat echter niet alleen over ecologie en energieverbruik, maar ook over sociale leefbaarheid, economische rechtvaardigheid en mobiliteit. Om een duurzame stad te bouwen, moet er ook voldoende ruimte en aandacht zijn voor welzijn en zorg. Wie in een gezonde woning en omgeving leeft, heeft een hogere levensverwachting.

Veel Brusselse gebouwen zijn ziek. Er is een enorme nood om kankerplekken in de stad aan te pakken met duurzame projecten. Daarom staan de meeste projecten die het Kenniscentrum WWZ mee ontwikkelt niet alleen ten dienste van de gebruikers of bewoners, maar komen ze een hele buurt ten goede. Denk bijvoorbeeld aan het dakterras van Casa Viva met extra groen en buitenruimte, of aan het Lokaal Dienstencentrum Miro dat in het samenwoonproject Brutopia een verbinding legt met de wijk. Bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen verkrijgen we meestal een afwijking op het aantal parkeerplaatsen. Bewoners van woonzorgprojecten hebben immers niet zo vaak een auto. Gelukkig is er in Brussel een goed openbaar vervoernetwerk."





## Inclusief wonen is een recht

“Het VN-verdrag voor de rechten van personen met een handicap stelt dat ‘personen met een beperking burgers zijn die op voet van gelijkwaardigheid moeten behandeld worden.’ Zij hebben dus het recht om zelfstandig te wonen. Inclusie betekent dat de maatschappij zich aanpast aan de noden van iedereen, maar dat is niet vanzelfsprekend”, stelt Sjoert Holtackers vast.

### Zelfstandig wonen is niet goedkoop

“Een appartement met één slaapkamer huren op de private markt, kost in Brussel al gauw 600 euro. Daar bovenop komen de vaste kosten, eventuele aanpassingen van de woning en extra kosten vanwege je handicap. Zelfs voor mensen met een degelijke job is het moeilijk om zo'n huur te betalen, laat staan voor mensen die niet kunnen werken en van een vervangingsinkomen leven. Een eigen woning is voor mensen met een laag inkomen een quasi onverwezenlijkbare droom.”

### Nood aan begeleiding

“Personen met een handicap die zelfstandig wonen, maken vaak gebruik van een dienst begeleid wonen, een persoonlijke assistent of een ADL-centrale die assistentie biedt in het dagelijks leven. Bovendien doen ze vaak een beroep op diensten zoals poetshulp of thuisverpleging. Dat vergt veel planning en organisatie. Financieel moet je afwegen wat er mogelijk is met het persoonsvolgend budget dat je ontvangt van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH).

Elke dienstverlening is pas haalbaar indien ze betaalbaar is. Tenslotte kunnen kwetsbare Brusselaars zelden terugvallen op een uitgebreid informeel netwerk van mantelzorgers, familie of vrijwilligers. Zonder die steun is het moeilijk om zelfstandig te leven.”

### Passende schaalgrootte

“Je kan niet voor drie personen een betaalbare (nacht) permanentie organiseren. Zulke diensten zijn pas rendabel wanneer meerdere personen met een zorgnood dicht bij elkaar wonen. Een grotere schaal biedt mogelijkheden, al is het ook belangrijk om een gevoel van kleinschaligheid te behouden. Hoewel de regelgeving het niet altijd toelaat, biedt een project over sectoren heen opties. Zo kan een permanentiedienst voor personen met een beperking ook iets betekenen voor ouderen. Ervaring leert dat burens niet altijd enthousiast reageren op collectieve woonzorginitiatieven, zij vrezen de negatieve impact op hun buurt. De weg is soms lang om die angst weg te werken, verbinding tot stand te brengen, en een informeel netwerk van burens uit te bouwen.”

### Aangepaste woningen

“Personen met een verstandelijke beperking kunnen in principe in elke woning terecht, maar soms zijn kleine aanpassingen wenselijk. Een inductiekookplaat die na gebruik automatisch afslaat, is veiliger dan een gasvuur. Een frietketel is een risico. Liever een voorgeprogrammeerde thermostaat dan een ingewikkelde. Met een haperende fijne motoriek zijn eenvoudige schakelaars of sensoren handiger dan een touchscreen met vijf menu's.

Voor mensen met een fysieke beperking zijn andere aanpassingen nodig: een voordeur zonder drempel, een lift, brede deuren, genoeg ruimte om met een rolstoel te draaien, een inloopdouche, aangepast toilet, een verlaagd aanrecht in de keuken en een verhoogd voor de vaatwasser en de wasmachine. Al die aanpassingen maken zo'n woning duurder. Wanneer private investeerders aangepaste woningen aanbieden, zijn ze meestal onbetaalbaar voor mensen zonder financiële reserve.”

### Toegankelijke omgeving

“Ook buurten moeten toegankelijk zijn: brede voetpaden en geleiding voor blinden en slechtzienden, een combinatie van gebruiksmogelijkheden zoals helling en trap, trap en lift of lift en helling, enzovoort. Het is niet altijd eenvoudig om historische gebouwen rolstoelvriendelijk te maken. Veel restaurants en cafés blijven moeilijk toegankelijk. Fastfoodrestaurants zijn dat meestal wel, wegens eisen die gesteld worden bij de aanvraag van een bouwvergunning. Ook nieuwe appartementen zouden toegankelijk moeten zijn, al worden daar de principes van Universal Design nog niet altijd consequent toegepast. Ontwerpen die rekening houden met de grote diversiteit aan gebruikers zijn niet alleen kosteneffectief, maar vaak mooier dan aanpassingen die achteraf moeten worden aangebracht.

Mensen moeten zich autonoom kunnen verplaatsen, ook met het openbaar vervoer. Een kwart van de Brusselse metrostations is nog niet toegankelijk, alle bussen zouden een verlaagde opstap moeten hebben, in sommige buurten zijn nauwelijks aangepaste bus- of tramhaltes. Wie niet mobiel is, geraakt geïsoleerd in zijn omgeving, en net dat is niet de bedoeling. Je moet overal vlot kunnen geraken om volwaardig deel te kunnen nemen aan de samenleving.”

### Toegankelijk, doorgankelijk en Universal Design

- Een omgeving is toegankelijk wanneer ze niemand uitsluit en vlot, gebruiksvriendelijk en veilig is voor iedereen.
- Een toegankelijk gebouw is
  - bereikbaar voor iedereen, ook voor mensen met een beperking,
  - betreedbaar, zodat iedereen er makkelijk binnen en buiten kan,
  - bruikbaar wanneer het beantwoordt aan de vragen en noden van de gebruiker,
  - begrijpbaar, met heldere informatie voor iedereen,
  - betaalbaar, ook voor lage inkomens.
- Een gebouw is doorgankelijk wanneer niet alleen de inkom en het onthaal vlot toegankelijk zijn, maar als er ook voldoende liften zijn, hellende vlakken, aangepast sanitair, brede deuren en doorgangen in heel het gebouw.
- Universal Design is een ontwerpmethodologie die een aantrekkelijke vormgeving combineert met praktisch gebruik. Elk ontwerp is
  - bruikbaar voor iedereen, ongeacht beperkingen en mogelijkheden,
  - flexibel in het gebruik, ongeacht de omstandigheden,
  - eenvoudig, intuïtief en gemakkelijk te hanteren,
  - begrijpelijk en efficiënt voor iedereen,
  - veilig, ook bij verkeerd gebruik,
  - met afmetingen en ruimtes die geschikt zijn voor alle gebruikers.

Een goed ontwerp maakt een toegankelijk en doorgankelijk project niet noodzakelijk duurder.

[www.inter.vlaanderen/  
toegankelijkheid-en-universal-design](http://www.inter.vlaanderen/toegankelijkheid-en-universal-design)

## Betaalbare woningen voor kwetsbare Brusselaars

Het Sociaal Verhuurkantoor (SVK) Baita ontstond 20 jaar geleden om kansarme Brusselaars met een laag inkomen aan betaalbare woningen te helpen. SVK Baita kiest resoluut voor wie de grootste moeite heeft om een woning te vinden of te behouden op de private huurmarkt: slachtoffers mensenhandel, thuislozen in tijdelijke opvang, zieken, vluchtelingen, thuisloze minderjarigen, gezinnen met een laag inkomen in een ongezonde woning, personen met een handicap, enzovoort. Hun huisvesting is de bestaansreden van Baita.

SVK Baita heeft zelf zo goed als geen woningen in eigendom, maar treedt op namens private verhuurders. Die hebben daar hun voordeel bij: Baita staat in voor het beheer en het onderhoud van hun patrimonium, de eigenaars hebben een gegarandeerde huuropbrengst, en ze krijgen toegang tot renovatiepremies. Zo vormt Baita het bindmiddel tussen private verhuurders en kansarme huurders. Baita verhuurt meer dan 350 woningen en werkt daarvoor samen met 80 eigenaars.

Dankzij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan Baita aan elke eigenaar belangrijke garanties bieden, in ruil voor een redelijke huurprijs.

- Het SVK stelt zich garant voor alle verplichtingen van de huurder, zoals de betaling van de huur en het onderhoud van de woning als een goede huisvader.
- Het SVK beheert de woning zonder kosten voor de eigenaar. Baita sluit de huurcontracten af, maakt de plaatsbeschrijvingen op, zorgt voor de afrekening van de lasten, enzovoort.
- De gewestelijke renovatiepremies voor verhuurders zijn voorbehouden aan eigenaars die hun woning voor minstens 9 jaar toevertrouwen aan een SVK. Dit laat Baita toe om, in overleg met eigenaars, woningen te renoveren die aansluiten bij de behoeften van kwetsbare bewoners.
- Nieuwbouwwoningen die minstens 15 jaar verhuurd worden via het SVK, genieten van een verlaagd btw-tarief van 12 procent.
- De eigenaars betalen geen onroerende voorheffing zolang zij hun woningen verhuren aan het SVK.

### Begeleidingsdiensten als partner

Naast een betaalbare en kwaliteitsvolle woning, krijgen alle huurders ook begeleiding op maat. Daarvoor werkt Baita samen met een 25-tal begeleidingsdiensten. De toewijzing van de woningen aan de huurders gebeurt door de begeleidingsdiensten, wat voor een duidelijke taakverdeling zorgt: Baita verhuurt de woning en treedt op als huisbaas, de begeleidingsdienst ondersteunt de bewoners. Die rolverdeling maakt het voor de huurders overzichtelijk om te weten waarvoor ze terecht kunnen bij wie.

Het ontwikkelen van nieuwe woonvormen die beantwoorden aan de noden van de huurders is een constante bekommernis. Baita investeert ook in collectieve woonprojecten. Dit gebeurt steeds in overleg met zowel de eigenaars, de begeleidingsdiensten als de bewoners zelf. De structurele samenwerking met het Kenniscentrum WWZ is de uitdrukking van dit engagement.

## 10 woonvormen voor ouderen

In 2012 publiceerde het Kenniscentrum WWZ de lijvige publicatie 'Wonen zonder zorg(en) – 10 woonvormen om over na te denken'. Tien variaties in wonen werden rijkelijk geïllustreerd met anekdotes en getuigenissen van bewoners. Sindsdien blijft de vraag naar alternatieve woonvormen groeien en neemt de variatie ervan toe. Langzaam maar zeker worden er in Brussel steeds meer vernieuwende projecten gerealiseerd.

Voor deze publicatie werkte het Kenniscentrum WWZ samen met het architectenbureau B2Ai. De verschillende woonvormen worden sindsdien grafisch en schematisch weergegeven met icoontjes. Die brengen de verschillende gradaties in beeld van de collectiviteit van wonen en van de integratie van zorg in de woonomgeving. Sindsdien duiken de icoontjes her en der op, in allerlei varianten. Ze bieden dus nog altijd inspiratie.

### Individueel wonen

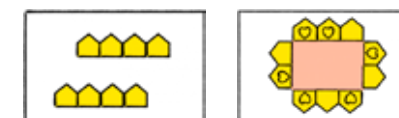


zelfstandig wonen

kangoerewonen

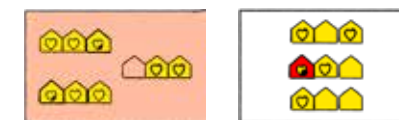
assistentiewoning

### Wonen in groep



sociaal wonen

centraal wonen



cohousing

gestippeld wonen

### Woongemeenschap



woongroep voor ouderen

leefgemeenschap religieuzen

### Woonzorgcentrum



woonzorgcentrum

# BETAALBAAR WONEN VOOR ZORGBEHOEVENDEN



Luc Lampaert  
medewerker alternatieve woonvormen  
Kenniscentrum WWZ

Brussel kent een grote nood aan sociale zorgwoningen voor mensen met een laag inkomen. De Brusselse huurprijzen op de private markt liggen erg hoog. Weinig kwetsbare zorgbehoevenden kunnen dat betalen. Ook woonzorgcentra en assistentiewoningen, vaak gebouwd door investeerders die financieel rendement nastreven, zijn duur. De gebruiker betaalt er één bedrag voor wonen en zorg. Dat is een achterhaald principe. De woon- en leefkosten worden best losgekoppeld van de zorgkosten. Sociaal wonen kan dan gecombineerd worden met bijvoorbeeld thuiszorg op maat. Er bestaan steeds meer modellen om de woonkost sociaal te houden, maar daartoe moeten wel de juiste puzzelstukjes gelegd worden.

## Financiering van woonzorgprojecten: steevast een puzzelwerk

Alvorens van start te gaan met de bouw van een woonzorginitiatief is het belangrijk uit te zoeken welke premies en subsidies eventueel mogelijk zijn. De Vlaamse Gemeenschap subsidieert duurzame welzijns- en zorginfrastructuur via het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden (VIPA) of kent aan woonzorgcentra en centra voor kortverblijf een infrastructuurforfait toe via het Agentschap Zorg en Gezondheid. De Vlaamse Gemeenschapscommissie kent - bij voorkeur in een cofinancieringssysteem - investeringssubsidies toe aan Nederlandstalige welzijnsvoorzienin-

gen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De Vlaamse minister voor Brussel heeft de voorbije jaren vernieuwende multifunctionele woonzorgprojecten ondersteund met hefboomfinanciering. Bij het Brussels Gewest kunnen dan weer renovatie- of energiepremies worden aangevraagd. Het loont de moeite om deze pistes goed te onderzoeken. Het Kenniscentrum WWZ zocht en vond eveneens nieuwe pistes die hun deugdelijkheid hebben bewezen.

## Wonen gefinancierd door huurinkomsten

Een eerste piste is de financiering van de aankoop en de renovatie van woonzorgprojecten via de verwachte huurinkomsten. Voor eigenaars biedt het heel wat voordelen om met een Sociaal Verhuurkantoor samen te werken. SVK's staan in voor het beheer van de woningen en de administratie, zorgen voor gegarandeerde huurinkomsten, bieden de mogelijkheid op renovatiepremies voor verhuurders. Bij nieuwbouw geldt het btw-tarief van 12 in plaats van 21 procent, en er is vrijstelling van onroerende voorheffing. Om van deze voordelen te genieten dienen eigenaars hun woningen voor minimum 9 of 15 jaar aan het SVK ter beschikking te stellen, en huurders moeten aan de SVK-criteria voldoen. Het Kenniscentrum WWZ adviseert eigenaars om een mandaat te geven aan een SVK om het beheer van hun gebouwen of een deel ervan op zich te nemen. Het SVK kan dan in zee gaan met een begeleidingsdienst die kwetsbare doelgroepen bereikt zoals personen met een beperking, thuislozen, psychisch kwetsbare mensen, ouderen, enzovoort. De begeleidingsdienst wijst de huurders toe en staat in voor de organisatie van de zorg en ondersteuning. Zo wordt het mogelijk om individuele persoonsvolgende

budgetten van huurders samen te leggen en een gemeenschappelijke permanentie te organiseren. Cliënten met uiteenlopende zorgnoden en budgetten kunnen dan samen gehuisvest en verzorgd worden, met een optimalisering van de dienstverlening.

## Wonen gefinancierd door coöperatieve initiatiefnemers

Een tweede piste is de ontwikkeling van nieuwe projecten door coöperatieve vennootschappen of door een wooncoöperatie. Er bestaan reeds heel wat vernieuwende voorbeelden.

- **Inclusie Invest, Toontjeshuizen en GiPSo** zijn voorbeelden van organisaties die ouders van kinderen met een beperking ondersteunen bij de bouw van aangepaste woonprojecten. Met de steun van een coöperatieve vennootschap en een begeleidingsdienst kopen of bouwen ze een geschikte infrastructuur. De financiering gebeurt mede door ouders en sympathisanten. De woon- en leefkost wordt betaald met het (vervangings)inkomen van de personen met een beperking, terwijl de begeleidingsdienst die instaat voor de zorg van de bewoners wordt betaald met het persoonsvolgend budget. Daar niet elke bewoner hetzelfde budget ontvangt, wordt gewerkt met het solidariteitsprincipe.
- **Livingstones** is een coöperatieve vennootschap die werd opgericht door drie Brusselse SVK's, een sociale organisatie in het jeugdwerk en enkele investeerders. De coöperatieve vennootschap verwerft panden via eigen middelen of onder andere in het kader van de Brusselse wijkcontracten. De panden worden eerst gerenoveerd, met bijzondere aandacht voor de architecturale kwaliteit en de ecologische meerwaarde. Waar mogelijk worden bedrijven in de sociale economie ingeschakeld op de werf. Na renovatie krijgt een van de drie SVK's de gebouwen in beheer om die te verhuren aan gezinnen uit de doelgroep van het SVK in kwestie,

aan individuele huurders op hun wachtlijst, of aan één of meerdere begeleidingsdiensten. Zowel organisaties als natuurlijke personen kunnen aandelen verwerven in de vennootschap, of door patrimonium in te brengen tegen aandelen.

- **Oak Tree Projects** is een coöperatieve vennootschap die één of meerdere woningen aankoopt in een cohousing-project, om er personen met een beperking begeleid zelfstandig te laten wonen. Elke studio heeft een eigen sanitair en kitchenette maar is ook ingebed in een groter geheel. Zo kunnen de bewoners een sociaal netwerk opbouwen met hun burens mét en zonder beperking. De nadruk ligt op onafhankelijk wonen, zonder leefgroepvorm. De bewoners huren van de coöperatieve vennootschap en kunnen gebruik maken van alle gemeenschappelijke faciliteiten zoals de tuin, logeerkamers, hobbyruimtes, een atelier, enzovoort. Oak Tree Projects beheert de huisvesting en neemt de coördinatie op zich om zorgaanbieders uit de buurt in te schakelen. Daarbij primeert het zelfbeschikkingsrecht van de bewoners – persoonsvolgende budgetten worden niet verplicht samengelegd. De coöperatieve vennootschap haalt middelen op bij de bewoners, hun netwerk, en externe investeerders.
- **Wooncoop** is een wooncoöperatieve in Vlaanderen die samenwerkt met zorgpartners, en zich toespitst op de realisatie en het beheer van de woningen. Bewoners worden coöperant en huren als het ware bij zichzelf. Op basis van hun eigen inbreng en die van hun achterban, ontvangen zij een risto op hun woonbijdrage (de kost van het wonen en het opbouwen van een spaarreserve). Voor het overige zoeken ze financiering via klassieke bankleningen, en bij individuen en organisaties die investeren en hiervoor een dividend ontvangen. De samenwerking met een zorgpartner is altijd een voorwaarde omwille van hun expertise in de zorg, en om ervoor te zorgen dat de woningen nooit leeg komen te staan.





Patrick Moyersoen  
onderzoeker-lesgever architectuur Sint-Lucas en KULeuven

## WIJ GEVEN ADVIES OP BASIS VAN ONTWERPEND ONDERZOEK

Voor drie opdrachten per jaar kan het Kenniscentrum WWZ een beroep doen op Patrick Moyersoen en twee van zijn collega-architecten om samen na te denken over complexe woonzorgprojecten. Het principe om als zorgbehoevende ‘zo gewoon mogelijk te kunnen wonen’, ook voor mensen met een laag inkomen, vraagt in een stad als Brussel heel wat creativiteit. “Wij begeleiden het proces om tot een goede projectdefinitie te komen die beantwoordt aan de noden van de initiatiefnemer en de mogelijkheden op het terrein.”

### Wij denken samen na over wat de bouwheer precies wil

“Elke initiatiefnemer die iets wil bouwen, heeft daar ideeën over. Zorg verlenen en een gebouw ontwerpen, zijn echter heel verschillende disciplines. Onze eerste twee vragen zijn altijd: wat is de zorgvraag, en hoe kan de infrastructuur daar vorm aan geven? In een eerste ontwerp schetsen wij verschillende mogelijkheden. Welke functies moeten er vervuld worden – wonen, werk, ontmoeting, zorg? Kies je voor renovatie of nieuwbouw? Wat moet er op het gelijkvloers en wat op de verdiepingen? Aan de hand van concrete tekeningen wisselen we van

gedachten en denken samen na over wat mogelijk is en wat niet. We gaan in open discussie, ontrafelen de problemen, verkennen verschillende pistes, vergelijken mogelijke alternatieven, enzovoort. Zo groeit er stilaan een heldere visie, waarbij de wisselwerking tussen zorgverlening en infrastructuur ook voor de initiatiefnemer duidelijker wordt. Op basis van dat voortschrijdend inzicht kunnen heldere keuzes gemaakt worden en ontstaat er een projectdefinitie van wat wenselijk en haalbaar is. Omdat zo'n beslissingsproces altijd tot resultaten met grote kwaliteit leidt, raden wij elke bouwheer aan daar de tijd voor te nemen.”

### Dagopvang voor mensen met een beperking in Haren

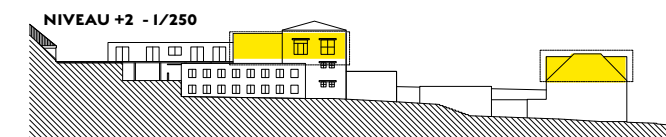
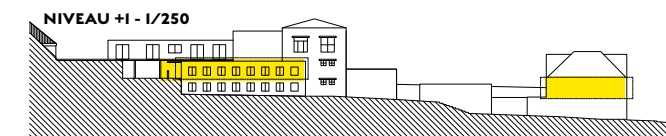
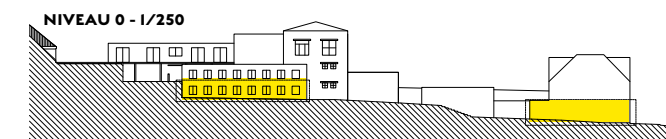
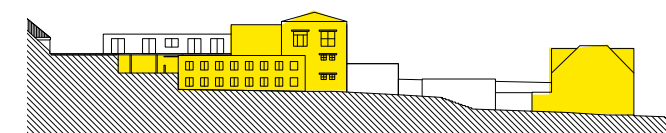
“In 2018 bekeken we samen met het Kenniscentrum WWZ een project in Haren, waar De Ark al langer residentiële zorg en dagopvang biedt aan mensen met een mentale beperking. Met een blik op de toekomst drongen aanpassingen aan de infrastructuur zich op. Een eerste analyse toonde al snel aan dat de gebouwen niet meer beantwoorden aan de hedendaagse normen. We werkten drie scenario's uit met plannen, schetsen en doorsnedes, als basis voor de discussie. Zo werd duidelijk dat de ruimtelijke mogelijkheden van hun gebouwen te beperkt waren voor hun ambities. Dus moest het dagcentrum op zoek naar een nieuwe locatie elders in de buurt. In Brussel is dat geen simpele opdracht. Maar dat wil niet zeggen dat ons werk nutteloos was. De noden

van de organisatie waren in kaart gebracht, ze tonen waar ze naartoe willen, die visie is uitgewerkt. Dat is een enorme stap vooruit in hun proces. Met dit plaatje zijn we samen gestart om enkele nieuwe locaties te onderzoeken. Op basis van het geleverde denkwerk is er beslist om een aangrenzend perceel aan te kopen.”

### De overheid moet mee

“In Sint-Agatha-Berchem had het bisdom ons in contact gebracht met de kerkfabriek om een woonzorgproject te ontwikkelen. Naast hun perceel lag ook een stuk grond van de gemeente, door die percelen samen te voegen werd veel mogelijk. Maar dat idee werd niet gedragen door de gemeente, dan kan je niet van start gaan. Anderzijds was de burgemeester wel geprikkeld want hij stelde ons nadien nog andere sites voor.

Het is belangrijk dat er expertise wordt opgebouwd over woonzorg in een stedelijke context. Daarom denken we, samen met het Kenniscentrum WWZ, graag na over hoe je van Brussel een omgeving maakt die inclusief is, waar het aangenaam wonen is voor iedereen, ook voor mensen met een laag inkomen. Maar zoals Elsschot schreef: ‘Tussen droom en daad staan veel praktische bezwaren’. Het is belangrijk dat er een kenniscentrum is met de nodige ervaring en deskundigheid om projecten effectief gerealiseerd te krijgen.”



Ontwerpend onderzoek, De Ark, Haren (2018)



Ivan De Boom  
Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden - VIPA  
departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin

## IN BRUSSEL ZIJN NOG BOUWSUBSIDIES BESCHIKBAAR

Wie als Vlaams erkende of vergunde welzijnsvoorziening wil bouwen of verbouwen, kan daarvoor subsidies krijgen bij het VIPA. “Wij bereiden de bouw dossiers voor en adviseren de minister om betaalbare, kwaliteitsvolle en duurzame infrastructuur te realiseren”, zegt VIPA-afdelingshoofd Ivan De Boom. Zijn team begeleidt de bouw van ziekenhuizen, kinderdagverblijven, CAW’s, voorzieningen in de jeugdzorg, lokale dienstencentra en veel meer.

“Wij betoelagen zowel nieuwbouwprojecten als duurzame verbouwingen. Bij de voorbereiding van een dossier zitten wij altijd zo snel mogelijk samen met de bouwheer, nog voor er plannen zijn. Wij beoordelen naast de kwaliteit van de infrastructuur ook het financieel plan, terwijl het functioneel bevoegde agentschap nagaat of het gebouw geschikt is voor de werking waarvoor de voorziening een erkenning heeft. Deze drie adviezen evalueren samen de kwaliteit van de projecten zodat de

minister subsidies kan toekennen. De procedure duurt één tot anderhalf jaar. Omdat VIPA van in het begin betrokken partner is en tijdig kan bijsturen, worden bijna alle aanvragen gehonoreerd.

Onze toelage wordt berekend per vierkante meter en bedraagt ongeveer 60 procent van de bouwkost. De bouwheer staat zelf in voor de overige 40 procent. Dat kunnen eigen middelen zijn, fondsenwerving, een lening, andere subsidies, enzovoort. In Brussel is er vaak bijkomende financiering van de VGC of het Brusselfonds. Grote organisaties zoals ziekenhuizen of consortia in woonzorg of de gehandicaptensector hebben hun eigen technische dienst en knowhow om bouwprojecten te realiseren. Kleinere vzw’s hebben dat niet en dan is ondersteuning zoals het Kenniscentrum WWZ die biedt erg zinvol. De verantwoordelijke van zo’n kleine organisatie moet al dat werk erbij nemen, meestal zijn dat overuren. Zijn eerste opdracht is immers de werking doen draaien, al de rest komt er bovenop. Zij hebben in een aantal gevallen ook weinig financiële reserve, wat het extra belangrijk maakt om de kosten van in het begin goed te bewaken. Alle initiatiefnemers hebben

uiteeraard een architect, en meestal veel inzet en motivatie, maar dat volstaat niet altijd. Kleine organisaties zouden meer begeleiding moeten krijgen.

Wij kunnen onmogelijk alle projecten even intensief begeleiden zoals het Kenniscentrum WWZ dat doet. Maar wij stellen onze knowhow graag ter beschikking. Wij scherpen het financieel bewustzijn van initiatiefnemers aan en geven bouwtechnisch advies. De basis van een goed gebouw is immers een goed ontwerp. Elk nieuw gebouw moet een functionele en aangename werkplek zijn, met een goede verhouding tussen kosten en baten, en liefst duurzaam. Die bouwnormen op het vlak van duurzaamheid zijn we volop aan het actualiseren. Ook daar zit heel wat denkwerk en expertise achter.”

### De Brusselnorm

**Het beleidsdomein Welzijn, Gezondheid en Gezin voorziet 5 procent van de Vlaamse VIPA-middelen voor Brussel. De reële besteding is 1,12 procent<sup>1</sup>. Heel wat van het voor Brussel beschikbare budget wordt niet besteed en verhuist naar Vlaanderen.**

“Dat er weinig VIPA-aanvragen zijn in Brussel heeft meerdere redenen. Het vastgoed en de grondprijs in Brussel zijn erg duur. Dan is het als voorziening niet evident om veel initiatief te nemen. Sommige dossiers maken weinig kans wanneer lokale beleidsmensen of overheidsdiensten op de rem staan voor Vlaamse initiatieven. In Brussel is het ook lastig om een bouwvergunning te verkrijgen, dat kan soms 3 jaar duren. Wij proberen in onze procedure te vermijden dat we eerst een project goedkeuren, om dan nadien te vernemen dat het niet kan doorgaan. Want die middelen kunnen we niet meer elders inzetten. Ook de VGC is meestal vragende partij om de budgetten te vrijwaren. Als er zich een Brussels dossier aandient, doen wij er alles aan om het in goede banen te leiden. Moest het Kenniscentrum WWZ beken-

der zijn en meer mankracht kunnen inzetten, zou het aantal projecten in Brussel zonder twijfel toenemen. Een bouwproject beginnen gaat voor kleinere organisaties immers vaak boven hun draagkracht.”

### Veranderende regelgeving

“Enkele jaren geleden is de subsidiëring voor woonzorgcentra, ziekenhuizen en voorzieningen voor personen met een handicap helemaal veranderd. Vroeger gold in alle sectoren de klassieke financiering, met die eerder vermelde toelage per vierkante meter: na toekenning van de subsidie werd alles in schijven uitbetaald, op basis van voorgelegde facturen. Zo kon de financieringslast voor een nieuwbouw of een verbouwing worden beperkt. Daarna kwam het systeem van de alternatieve financiering, en inmiddels werken we ook met het systeem van het infrastructuurforfait. Als bouwheer moet je dan eerst de investering doen en na de ingebruikname krijg je een forfait per bewoner per dag. Die bewoners krijgen dat forfait als korting op hun factuur. Deze nieuwe werkwijze is gebaseerd op de bezettingsgraad van voorzieningen en spreidt de kosten voor de overheid in de tijd. Dat maakt het mogelijk om een groter aantal projecten tegelijkertijd te starten. In de ouderenzorg geldt het infrastructuurforfait voor woonzorgcentra en kortverblijf, voor lokale dienstencentra en dagverzorgingscentra blijft de klassieke financiering gelden. Voor de sector personen met een handicap vallen zorgvormen zoals (semi-)internaat of kortverblijf voor minderjarigen voorlopig nog onder de klassieke financiering. Andere zorgvormen vallen onder het infrastructuurforfait.”

<sup>1</sup> Gemengde Ambtelijke Commissie Brussel (2018), Rapport 2017.



Herwig Teugels  
directeur Kenniscentrum WWZ

## BELEIDSAANBEVELINGEN

# IN DE ONTWIKKELING EN EXPLOITATIE VAN HEDENDAAGSE WOONZORGINFRASTRUCTUUR

“Tien jaar projectontwikkeling in wonen met zorg heeft ons heel wat geleerd”, zegt Herwig Teugels van het Kenniscentrum WWZ. “De regelgeving werkt soms remmend om een project te ontwikkelen en het nadien te exploiteren. Om vlot te kunnen inspelen op de maatschappelijke evoluties is meer flexibiliteit nodig.”

### Financiering

“Elk nieuw infrastructuurproject vergt een proces van jaren. Korter dan 5 jaar tussen idee en realisatie is ons niet gelukt, gemiddeld duurt het 7 tot 8 jaar. Daar zijn verschillende redenen voor: je moet de juiste partners samenbrengen, het programma van eisen duidelijk krijgen, een correcte projectdefinitie formuleren, schetsen bijshaven, plannen tekenen, met overheden overleggen, aanbesteden, de werf opvolgen ... Een vertragende factor is de tijd die nodig is om een bouwvergunning aan te vragen. Dat duurt in Brussel vaak meer dan twee jaar, soms zelfs meer dan drie. Het advies van de brandweer bekomen, vergt soms meer

dan een half jaar, en zonder dat advies is een bouw-aanvraag niet ontvankelijk. Ook de VIPA-procedure is tijdrovend: het zorgstrategisch plan opstellen en indienen, de beoordeling van de coördinatiecommissie, het vrijmaken van middelen, de ondertekening van de subsidiebelofte door de minister ... het heeft een doorlooptijd van minstens een jaar. Er moet dringend werk worden gemaakt van vlottere procedures.”

### Regelgeving

“Voortdurende wijzigingen aan regelgevingen maakt het moeilijk werken. Sommige projecten moesten *en cours de route* meerdere keren worden aangepast omdat de overheid de normen veranderde voor duurzaamheid, brandveiligheid of toegankelijkheid. Een ander voorbeeld is de VIPA-reglementering voor de ouderenzorg die in 10 jaar tijd twee keer fundamenteel hervormd werd, van de klassieke naar de alternatieve financiering en dan naar het infrastructuurforfait. Wellicht is dat voor een overheid logisch en werkbaar, maar in projecten waar de private sector mee investeert, geeft dit onzekerheid en haken financiers af. Hiermee zou bij beleidsbeslissingen meer rekening moeten worden gehouden.”



# 10 jaar projectontwikkeling

### Intersectorale infrastructuur

“VIPA en de Vlaamse overheid zetten een duidelijke stap vooruit in de multifunctionele zorg- en welzijnsinfrastructuur. Verschillende Brusselse projecten huisvesten op eenzelfde site meerdere (welzijns)doelgroepen of kregen sectoroverschrijdend vorm (welzijn, cultuur, jeugd, sport, onderwijs). Dit maakt dat infrastructuur veelzijdig kan worden gebruikt en dat ruimtes kunnen worden gedeeld, ware het niet dat verschillende normeringen zelden compatibel zijn. Het is een grote meerwaarde dat de Vlaamse overheid een commissie multifunctionele infrastructuur oprichtte die wil nadenken hoe diverse regelgevingen voor infrastructuur kunnen worden gecombineerd. Wat echter nog ontbreekt is eenzelfde oefening voor de exploitatie en het personeel. Hoe kan op eenzelfde site personeel worden ingezet over verschillende sectoren, doelgroepen en zorgvormen heen? Hoe kunnen bijvoorbeeld een voorziening voor ouderen en een voor personen met een handicap op eenzelfde site samen één nachtpermanentie organiseren, met medewerkers die beide doelgroepen kunnen bedienen? Op heel wat welzijnsdcampussen zou dit de efficiëntie aanzienlijk verhogen.”

### Personeelskader

“Er is een onmiskenbare evolutie van grote woonzorg-initiatieven naar kleinschalige vormen van groepswonen, gericht op huiselijkheid en samenleven. Maar de personeelsinzet blijft berekend op de vroegere normering van dertig ouderen per afdeling, en is nog niet aangepast aan de nieuwe realiteit. Onderzoek naar de wenselijke personeelsformatie is aangewezen.”

### Vergeeten groepen

“Bij nieuwe woonzorgvormen voor ouderen of personen met een handicap, krijgen twee doelgroepen te weinig aandacht: zorgvragers die kansarm zijn of met een etnisch-culturele achtergrond. Ook voor hen zijn haalbare formules nodig. Wij pleiten ervoor dat elke woonvorm met zorg en elke groep van assistentiewoningen verplicht wordt om een aantal woningen te voorzien voor mensen met een beperkt inkomen en daarvoor samen te werken met een sociaal verhuurkantoor. Het streefgetal voor het aandeel woningen voor deze doelgroep, is het armoedecijfer van de gemeente waarin het project gelegen is. Daarnaast is er voor mensen met een etnisch-culturele achtergrond dringend een inhaaloperatie nodig. Waarom niet her en der een vleugel van een woonzorgcentrum of een kleinschalige woonvorm categoriaal invullen? Mensen leven het liefst samen met leeftijdsgenoten waarmee ze connectie hebben en waarbij ze zich veilig voelen.”

### Zo lang mogelijk thuis

“Het eerste en belangrijkste zorgvastgoed van mensen is hun woning. Daarom zijn een goede huisvesting en een aangepaste leefomgeving zo cruciaal. Stedenbouw en openbare werken gaan daarbij hand in hand. Om thuis te kunnen blijven wonen, is er een voldoende aanbod aan thuiszorg nodig: thuisverpleging, gezinszorg, logistieke hulp, vrijwillige oppas ... daarin scoort Brussel ondermaats. De uitbouw van de thuiszorg is een absolute must. Het gebrek daaraan kan deels worden opgevangen met digitale toepassingen, maar ook daar schiet Brussel tekort. Hopelijk kan de hervorming van de eerste lijn een trigger zijn om deze hiaten in te vullen.”

# ENKELE VOORBEELDPROJECTEN



ANNO  
2016  
1811  
CAHIER 1  
januari 2017

Samenhuizen

Dit cahier toont het project Samenhuizen, een woon- en zorgproject in hartje Brussel waar enkele jongeren en senioren samenwonen met mensen met een geheugenstoornis, een verstandelijke beperking of een psychiatrische problematiek. Er wonen 17 mensen in 8 appartementen en 4 studio's. De bewoners vertellen wat het betekent om samen te wonen met mensen die ze anders nooit hadden ontmoet. De vijf organisaties die dit project mogelijk maakten, gaan dieper in op wat hen motiveert en inspireert.

Er werden twee films gemaakt over dit woonproject. De documentaire 'J'existe - Ik besta' volgt drie bewoners in de maanden die hun verhuis vooraf ging. Ze vertellen over hun leven, hun hoop en verwachtingen. De film 'Samenhuizen - Cellebroersstraat Brussel' toont het dagelijks leven in het nieuwe woonproject. Inmiddels is op dezelfde site een project Samenhuizen-bis in realisatie. Het kreeg de naam Co-kot, een samenwoonproject voor jongeren uit de bijzondere jeugdzorg, slachtoffers van mensenhandel en studenten.



ANNO  
2016  
1811  
CAHIER 7  
november 2016

Casa Viva

Casa Viva in Brussel is een solidair woonproject voor kwetsbare ouderen en jonge gezinnen met en zonder migratieachtergrond. Er wonen 25 bewoners, waarvan 6 ouderen en 11 kinderen, in 12 woningen. Zeven woningen zijn toegankelijk voor bewoners in een rolstoel. Dit woonzorgproject is samen met de bewoners ontwikkeld. Gedurende twee jaar gingen LD<sup>3</sup> vzw en Samenlevingsopbouw Brussel aan de slag met bewoners uit de Anneessenswijk. Ze dachten samen na over hun noden, verwachtingen en mogelijkheden en over hoe ze wilden samenleven.

De huurprijzen van Casa Viva zijn aangepast aan mensen met een laag inkomen. LivingStones cvba is eigenaar van het gebouw, sociaal verhuurkantoor Baita staat in voor de verhuur. Op het dak is een gemeenschappelijke tuin en op het gelijkvloers komt een lokaal dienstencentrum waar de bewoners terecht kunnen voor gemeenschappelijke activiteiten.



Zonnelied vzw  
oktober 2016

De Begijnenpassage

De Begijnenpassage is een vernieuwend zorgproject, ingebed in de wijk Karreveld in Molenbeek. Daar komt een nieuwbouw met 15 zorgwoningen, waar de bewoners zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen en tegelijkertijd alle zorgen krijgen die ze nodig hebben. Op het gelijkvloers komt een groepswooning voor acht personen met dementie of voor personen met een specifieke zorgvraag. Op de verdiepingen komen studio's voor mensen die zorg nodig hebben, maar ook zorg kunnen bieden.

De Begijnenpassage is een hefboom in de ontwikkeling van een zorgzame wijk. Bewoners en organisaties uit de buurt engageren zich om ouderen en zorgbehoevendenden te betrekken bij hun activiteiten, en verschillende zorgorganisaties stellen zich open voor groepen uit de buurt: het lokaal dienstencentrum, buurtbewoners en -verenigingen, thuiszorgdiensten, jeugdwerkingen, zelforganisaties, enzovoort. Als alles volgens plan verloopt, kunnen de eerste bewoners hun intrek nemen in 2021.



**Titel**

Wonen met zorg, vernieuwende visie en praktijk  
Cahier 12, december 2019

**Auteurs**

Herwig Teugels, Jeroen Dries, Luc Lampaert, Stefaan Vermeulen

**Foto's**

Tom Bruelemans *p.10, 16, 20, 30, 32*

Jan Vanbostraeten *p. 3, 23, 24, 28, 34, 35*

Layla Aerts *p. 18*

Jeroen Dries *p. 22*

**Lay-out en tekeningen**

[www.hetgeelpunt.be](http://www.hetgeelpunt.be)

**Druk**

Mirto

**Dit is een uitgave van**

Kenniscentrum WWZ vzw  
Lakensestraat 76 bus 2  
1000 Brussel  
tel. 02 211 02 40

**v.u.**

Herwig Teugels  
D/2020/13222/2  
ISBN 9789463880275  
december 2019

**Met dank aan alle geïnterviewden  
voor hun bijdrage aan dit cahier.**

**Met steun van**



- zet zich in voor een beter welzijn, vernieuwende woonvormen en toegankelijke zorg voor alle Brusselaars, met extra aandacht voor kwetsbare bewoners. Het vrijwilligerswerk krijgt hierin een bijzondere plaats.
- bouwt expertise op en stelt die ter beschikking van het werkveld en het beleid, stimuleert innovatie en projectontwikkeling, ondersteunt welzijnswerkers, initiatiefnemers en zorgvoorzieningen en investeert in de uitbouw van een toekomstgericht beleid.
- werkt steeds samen met en in opdracht van organisaties.
- stimuleert verbinding tussen doelgroepen en werkvormen, tussen sectoren en beleidsdomeinen, tussen Welzijn, Wonen en Zorg.

[www.kenniscentrumwwz.be](http://www.kenniscentrumwwz.be)

- Overname van de tekst is toegestaan, mits bronvermelding.
- Gebruik van foto's kan, mits toestemming en vergoeding.
- Dit cahier past in een langlopende reeks. Meer info over abonnement en bestellingen op [www.kenniscentrum.be/](http://www.kenniscentrum.be/) cahiers

Steeds meer ouderen kiezen ervoor om zolang mogelijk zelfstandig te wonen. Dat kan, mits voldoende ondersteuning door hun netwerk, thuiszorg en andere diensten. Ook personen met een beperking wensen zelf meer regie over hun leven. Naast grootschalige voorzieningen en woonzorgcentra is er steeds meer nood aan aangepaste woonvormen voor zorgbehoevenden. De voorbije 10 jaar ontwikkelde het Kenniscentrum WWZ een vernieuwende visie en aangepaste modellen die beter tegemoet komen aan de noden van de hedendaagse gebruiker.

Het antwoord op deze evolutie in wonen en zorg is een buurtgericht en inclusief aanbod, dat in samenspraak met de gebruikers vorm krijgt en voorziet in toegankelijke diensten in de directe omgeving.

De zorg en ondersteuning gebeurt liefst bij mensen thuis, in een leef- en woonomgeving die aangepast is aan hun mogelijkheden en noden.

Nieuwe vormen van 'wonen met zorg' komen tegemoet aan noden in de buurt, bevorderen de sociale cohesie, gaan eenzaamheid tegen, moedigen samenleven in diversiteit aan, stellen duurzaam wonen centraal, en streven ernaar om financieel haalbaar en betaalbaar te zijn voor iedereen.

Dit cahier licht deze intussen breed gedragen visie toe.



WELZIJN  
WONEN  
ZORG