

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2008-2009

30 oktober 2008

HOORZITTING

over wonen en welzijn algemeen

VERSLAG

**namens de Commissie Wonen en Zorg
uitgebracht door de heer Tom Dehaene**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: mevrouw Else De Wachter.

Vaste leden:

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Leo Pieters, Felix Strackx,
mevrouw Greet Van Linter, de heer Christian Verougstraete;
de heren Carl Decaluwe, Tom Dehaene, de dames Cindy
Franssen, Veerle Heeren;
de dames Dominique Guns, Anne Marie Hoebeke, Vera Van
der Borgh;
de dames Else De Wachter, Michèle Hostekint, Elke Roex.

Plaatsvervangers:

mevrouw Agnes Bruyninckx, de heren Jan Penris, Wim Van
Dijck, mevrouw Gerda Van Steenberge, N.;
mevrouw Sonja Claes, de heer Dirk de Kort, de dames Vera
Jans, Sabine Poleyn;
de dames Hilde Eeckhout, Margriet Hermans, de heer Bob
Verstraete;
mevrouw Els Robeyns, de heer Bart Van Malderen, mevrouw
Els Van Weert.

Toegevoegde leden:

N.;
mevrouw Mieke Vogels.

INHOUD

	Blz.
I. De ervaringen van de VMSW	4
1. Toelichting door de heer Gerd De Keyser, VMSW.....	4
1.1. Wonen en zorg, waarom samenwerken?	4
1.2. De rol van de VMSW.....	4
1.3. Op het terrein.....	5
1.4. Kan het beter?.....	5
2. Toelichting door mevrouw Hannelore Knevels, architect VMSW	5
2.1. Aanpasbaar en aangepast bouwen, een terugblik.....	5
2.2. Aanpasbaar en aangepast bouwen, huidige initiatieven	6
2.3. De zes proefprojecten Levenslang wonen	6
2.4. De nieuwe ontwerprichtlijnen C2008 – aanpasbaar en aangepast bouwen	6
2.5. Aanpasbaar bouwen voor nieuwbouwhuurwoningen	7
2.6. Voorbeeldprojecten aanpasbaar en aangepast bouwen.....	7
3. Bespreking	8
II. Welzijn en sociale huisvesting.....	11
1. Toelichting door de heer Marc Timbremont, directeur SHM Volkshaard en SHM Het Volk, Gent.....	11
2. Toelichting door de heer Bennie Forier, directeur Woonhaven Antwerpen.....	13
2.1. De ervaring met wonen en zorg.....	13
2.2. Oplossingen	14
3. Bespreking	15

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen en Zorg hield op 8 oktober 2008 een hoorzitting over wonen en welzijn algemeen. Gehoord werden de heer Gerd De Keyser, medewerker Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), mevrouw Hannelore Knevels, architect VMSW, de heer Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder VMSW, de heer Bennie Forier, directeur Woonhaven Antwerpen, en de heer Marc Timbremont, directeur Volkshaard en Het Volk, Gent.

I. DE ERVARINGEN VAN DE VMSW

1. Toelichting door de heer Gerd De Keyser, VMSW

De heer Gerd De Keyser: Ik zal vooral mijn ervaringen met wonen en zorg met u delen.

1.1. Wonen en zorg, waarom samenwerken?

In de tweede helft van de jaren negentig ontstond er een grote vraag van zorginstellingen naar samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen. Het ging om zorginstellingen van diverse pluimage. In die periode groeide het besef dat mensen zo lang mogelijk in een eigen woning wilden blijven en ook dat zij op het moment dat zij hun woning moesten verlaten, recht hadden op een comfortabele woongelegenheden. Sinds de jaren negentig stapte men dus meer en meer af van het traditionele ziekenhuismodel van een kamer per persoon.

Daarbij wordt ingespeeld op een aantal ontwikkelingen die uit Nederland en Scandinavië overgewaaid zijn, namelijk de woonzorgcentra. Dat is een RVT (rust- en verzorgingstehuis) of een tehuis voor personen met een handicap dat niet alleen intramuros werkt maar ook in de buurt service biedt. Een woonzorgzone gaat nog een stap verder. De Nederlandse architect en woonzorgdeskundige Jeroen Singelenberg noemt woonzorgzones geëxplodeerde woonzorgcentra. Dat betekent dat zorgbehoevenden in aangepaste woningen wonen naast mensen die geen zorg behoeven in een doorsnee wijk. In de wijk bevindt zich een zorgkruispunt waar iedereen van de wijk terecht kan voor zijn of haar zorgbehoeften; ook

de mensen die geen permanente zorgbehoefte hebben. Het basisprincipe is de zorg onder de mensen te brengen.

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) staan positief tegenover samenwerkingsprojecten. Daarvoor bestaan er verschillende redenen. De sociale-huursector kampt met een imagoprobleem en wordt volledig ten onrechte geassocieerd met leefbaarheidsproblemen. Door woonzorgprojecten en door zorg naar de wijk te brengen, hopen de SHM's iets aan dat imago te doen.

Het is daarenboven een manier om goedkoop aan gronden en panden te komen, onder andere via erfpachtconstructies en recht van opstal.

Er is ook een impliciete link naar de leefbaarheid in sociale wijken. De verhoogde aanwezigheid van bijvoorbeeld ex-psychiatrische patiënten of vereenzaamde demente bejaarden in bepaalde wijken kan voor enige overlast zorgen. De patiënten worden vaak niet begeleid; als ze stoppen met het nemen van hun geneesmiddelen, brengt dat soms overlast met zich mee. Zo werkt men bijvoorbeeld in Sint-Truiden aan een vorm van overgangswonen voor ex-psychiatrische patiënten. Ook ex-patiënten die zelfstandig huren, kunnen daar in een crisissituatie tijdelijk terecht voor verzorging en begeleiding. Dat bespaart de SHM's overlast en de huurder in veel gevallen uithuiszetting.

De sector wil ook inspelen op de vergrijzing en de verzilvering. Bovendien zorgen dergelijke samenwerkingsprojecten ervoor dat de sociale verhuurders ingeschakeld worden in het lokaal sociaal overleg en in het beleid. Dat heeft enkel voordelen. Op plaatsen waar voor bouwprojecten is samengewerkt met het OCMW lopen de relaties met het plaatselijke OCMW heel wat vlotter.

1.2. De rol van de VMSW

De VMSW helpt dergelijke gemengde projecten mee te ontwikkelen door de technische knowhow en andere kennis over te dragen. De VMSW brengt initiatiefnemers met elkaar in contact, zodat ze van elkaar kunnen leren. Een initiatiefnemer kent vaak enkel zijn eigen sector; de VMSW kan een brug leggen met de andere sector. Ze beschikt immers over een netwerk. De regelgeving was niet aangepast aan de ideeën; daarom bleef heel vaak bij goede voor-

nemens. Zo is het idee ontstaan om een denktank wonen-welzijn in het leven te roepen. De oorspronkelijke bedoeling van de denktank was zuiver pragmatisch: projecten helpen. In de loop van de tijd is dat verwaterd en is de denktank minder praktisch en meer beleidsvoorbereidend gaan werken. Dat resulteerde in een visienota over wonen van ouderen en een vertaling daarvan in een visienota over wonen van personen met een handicap.

1.3. Op het terrein

Er is een breed scala aan samenwerkingsprojecten. De meest voor de hand liggende doelgroepen zijn ouderen en rolstoelgebruikers. Daarnaast zijn er ook minder voor de hand liggende doelgroepen: autisten, mensen met hersenafwijking, (ex-)psychiatrische patiënten, demente bejaarden enzovoort. De samenwerkingspartners zijn zowel OCMW's als private zorginstellingen. Daarbij is er stevast dezelfde taakverdeling: de SHM neemt de wooncomponent en de welzijnspartner de zorgcomponent voor zijn rekening. SHM's krijgen ook meer en meer de vraag om bouwprojecten te begeleiden voor zorgpartners. Dat kan echter niet; het behoort niet tot de opdracht van de SHM; daarvoor moet de Vlaamse Wooncode gewijzigd worden. De voorbije jaren waren er veel plannen maar het is niet echt een succesverhaal. Er zijn aanzienlijk minder afgewerkte projecten.

1.4. Kan het beter?

Het kaderbesluit Sociale Huur en het nakende Woonzorgdecreet zijn stappen in de goede richting. Door het kaderbesluit is het bijvoorbeeld mogelijk om aangepaste woningen toe te wijzen aan diegenen voor wie ze aangepast zijn. Voorheen gebeurde dat meestal door verhuringen buiten het socialehuurstelsel. Dat staat haaks op het principes van openstellen voor iedereen, van concurrentie in de welzijnszorg. Huren van de welzijnsprovider maakt de drempel hoger om te veranderen dan huren van een sociale verhuurder.

Daarenboven zijn er begrotingstechnische problemen, het wordt beschouwd als afwending van middelen. Dat is nogal wereldvreemd gezien de grote vraag om samenwerking.

Het grootste knelpunt is dat er in Vlaanderen geen ruimte is om te experimenteren. De Stuurgroep Experiment Volkshuishouding (SEV) in Nederland

schrijft gerichte open oproepen uit aan initiatiefnemers om hun project als experiment te laten erkennen. Erkende experimenten krijgen middelen, maar worden vooral vrijgesteld van hinderende regelgeving voor de duur van het experiment. Als het experiment als afgelopen beschouwd wordt, vaak pas nadat het bewoond is, wordt het opnieuw geëvalueerd door een multidisciplinaire commissie. Als het gunstig beoordeeld wordt, wordt de regelgeving herschreven om ervoor te zorgen dat gelijksoortige projecten van dan af legaal kunnen. Dat heeft het grote voordeel dat er geen wetgeving in het luchtledige wordt gemaakt. Dat is vooral belangrijk in een sector waar alles zo snel verandert. Niet alle projecten worden als positief geëvalueerd. Ook mislukkingen kunnen interessante gegevens opleveren voor het beleid. Een laatste aspect van de SEV is de kennisoverdracht op grote schaal. Zo plaatst de stuurgroep onder andere projectfiches op zijn website. In Vlaanderen blijft het veelal beperkt tot nagaan of iets kan en als de regelgeving het niet toestaat, stopt het.

2. Toelichting door mevrouw Hannelore Knevels, architect VMSW

Mevrouw Hannelore Knevels, architect bij de VMSW: Ik werk in de afdeling projecten van de VMSW. Die afdeling begeleidt vooral de bouw dossiers, vanaf de verwerving van de gronden tot aan de oplevering van de bouwprojecten. Het voornaamste doel van de afdeling is de kwaliteitsbewaking, zowel financieel, planmatig, functioneel maar ook de technische uitwerking en de werfopvolging. Ik ben het aanspreekpunt toegankelijkheid en sta in voor het sensibiliseren, het ondersteunen en het informeren van mijn collega's en de maatschappijen en voor het uitwerken van ontwerprijlijnen.

2.1. Aanpasbaar en aangepast bouwen, een terugblik

Inzake aanpasbaar en aangepast bouwen zijn er al een aantal initiatieven genomen. De VMSW heeft samengewerkt met het Platform Wonen van Ouderen. Dat heeft geresulteerd in de ontwerprijlijnen Levenslang Wonen. In dat kader zijn er zes proefprojecten gerealiseerd (zie verder). Voorts zijn er de ADL-clusters (ADL: Assistentie Dagelijks Leven). In de C2001 zijn er ontwerprijlijnen voor anders bouwen.

De VMSW heeft ook architectuurwedstrijden (XL-architectuurwedstrijden 2006 en 2007) georganiseerd

samen met In-Ham vzw, het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf en NAV, de Vlaamse architectenorganisatie. Alle Vlaamse architecten zijn aangeschreven om dossiers in te dienen met als thema's veiligheid, toegankelijkheid en duurzaamheid. De VSMW overlegt geregeld onder meer met het Kennis- en Ondersteuningscentrum (KOC). De projectopvolging inzake toegankelijkheid is eigenlijk een heel belangrijk aspect van de werking van de afdeling.

2.2. Aanpasbaar en aangepast bouwen, huidige initiatieven

Momenteel zet de afdeling de projecten voort. De architectuurwedstrijden zijn alleen zinvol als ze goed opgevolgd worden zodat ze onder meer op het vlak van toegankelijkheid voldoen aan de verwachtingen. De VSMW tracht het thema ook te verkondigen op zijn jaarlijkse vergadering, het Woonforum. Daar was er onder meer een panelgesprek over wonen zonder drempels. De VSMW is ook een partner in het project van de heruitgave van de ontwerp-gids Levenslang Wonen. Dat heeft geresulteerd in de gids Meegroeiwonen. ENTER-vzw heeft daarover een nieuwe website gemaakt.

De VSMW heeft zitting in de begeleidingscommissie en de expertcommissie. De proefprojecten Levenslang wonen werden geëvalueerd en vormden een van de basiselementen van de nieuwe gids. De VSMW heeft ook deelgenomen aan de provinciale informatiedagen ter promotie van de nieuwe gids.

In november zal de nieuwe ontwerp-richtlijn, de C2008, gelanceerd worden. De accenten liggen op duurzaam en aanpasbaar en aangepast bouwen. Uit de evaluatie van de proefprojecten kwam ook de vraag naar bestekteksten over aanpasbaar bouwen naar voren. Die teksten kunnen dan eventueel verplicht worden. De afdeling zorgt er ook voor dat de sectorarchitecten van de nieuwe ontwerp-richtlijnen op de hoogte zijn. De meeste elementen zijn eveneens vervat in een actieplan gelijke kansen.

In de beheersovereenkomst van de VSMW staat dat de maatschappij toegankelijkheid en levenslang wonen stimuleert. Daartoe zal ze sensibilisatie-initiatieven rond toegankelijkheid en levenslang wonen opzetten. Ze zal de ontwerp-aanbevelingen updaten. Een groot deel van de gelijkvloerse nieuwe woningen, 50%, zullen volledig volgens de principes van

aanpasbaar en levenslang wonen worden gebouwd. ENTER vzw heeft daarover een nieuwe website gemaakt: www.meegroeiwonen.info.

2.3. De zes proefprojecten Levenslang wonen

De zes voormelde proefprojecten¹ zijn gestart in juni 2000. De bouwmaatschappijen werd gevraagd om projecten te realiseren volgens de toen geldende normen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de ontwerp-gids Levenslang Wonen. Voor de nieuwe ontwerp-gids Meegroeiwonen zijn de proefprojecten geëvalueerd in het bijzijn van de ontwerpers en de bouwmaatschappijen. Daar bleek dat vele elementen die het gebruikscomfort verhogen zonder veel meerkost kunnen worden toegepast: zonder drempels bouwen, de hoogte van stopcontacten, de hoogte van vensterkrukken, inloepdouches, toilet en badkamer als één sanitaire cel, voldoende brede deuren. Eigenlijk kunnen die dus toegepast worden in alle nieuwe woningen.

De grootste meerkost bleek de kost voor de extra oppervlakte te zijn. Er werd ook gediscuteerd over het gebruik en de toewijzing van dergelijke woningen, het probleem van de onderbezetting waarbij als de kinderen het huis uit zijn de bovenverdieping leeg blijft staan. Ook het levenslang wonen op wijkniveau kwam aan bod. Daarbij kunnen mensen van woning veranderen in de wijk als hun behoeften wijzigen. Zo blijven ze in hun vertrouwde omgeving.

2.4. De nieuwe ontwerp-richtlijnen C2008 – aanpasbaar en aangepast bouwen

De nieuwe C2008 heeft het over rolstoelbezoekbare woningen, aanpasbare woningen en aangepaste woningen. Onder dat laatste hoofdstuk passen wonen voor ouderen en aangepast bouwen. De ontwerp-richtlijn focust niet alleen op die drie pijlers maar

¹ De proefprojecten Levenslang wonen zijn: de wijk Groenveld in Ninove (SHM Ninove Welzijn, architect Luc Van der Straeten), Roode Aerde in Oostham (SHM Vooruitzien Beringen, architectenbureau Smits-Leysen), Binnenplein in Berchem (SHM De Ideale Woning, architect Jef van Oevelen), G. Roelandsplein in Assebroek (SHM Vivendo, architect Peter Lanszweert), Kerkveld in Wijchmaal (SHM Kempisch Tehuis, architect Marc Nelis), en Sint-Amands-wijk Maelstede in Avelgem (SHM Eigen Haard Zwevegem, architect Jacques Catteeuw).

bevat ook richtlijnen over de toegankelijkheid van de gemeenschappelijke delen van een woongebouw, wetteksten en aanbevelingen over looproute en infrastructuur en publiek toegankelijke ruimten.

Aanpasbaar bouwen geeft de mogelijkheid om een woongelegenheid zonder al te grote ingrepen en tegen een lage kost aan te passen aan de wijzigende behoeften van zijn bewoners. De woning kan 'meegroeien' met zijn bewoners, maar is ook bruikbaar voor een wisselend publiek. De woning is rolstoelbezoekbaar.

Als aan bepaalde voorwaarden voldaan is, kan een project extra financiering krijgen in het nieuwe financieringssysteem NFS2. Onder die voorwaarden zijn er de volgende. Alle woonfuncties bevinden zich op één niveau of het is mogelijk om die op één niveau te brengen. Er is voldoende circulatieruimte en er zijn brede deuren. Dat is niet alleen comfortabel voor rolstoelen, maar ook voor buggy's enzovoort. Een laatste voorwaarde is dat de woning drempelloos is.

Voor nieuwbouwprojecten van huurwoningen zijn er een aantal hoofdrichtlijnen. Alle woningen en woonoppervlakken op begane grond en appartementen, bereikbaar met de lift moeten rolstoelbezoekbaar zijn. Appartementengebouwen streven naar een optimale verdeling van aanpasbare woningen en overige woningen waarbij rekening wordt gehouden met de structuur en opbouw van het gebouw en de behoefte. Zo kan het bijvoorbeeld voordeliger zijn om de aangepaste woningen die meer oppervlakte beslaan, boven elkaar te bouwen en bereikbaar te maken met de lift, dan ze allemaal op de gelijkvloerse verdieping te situeren. De gemeenschappelijke delen van het woongebouw, de omgevingsinfrastructuur en de publiek toegankelijke ruimten moeten toegankelijk zijn voor iedereen. Alle eisen van toepassing op gewone woningen gelden eveneens voor aanpasbare en aangepaste woningen.

Naast de hoofdrichtlijnen zijn er voor de nieuwbouwhuurwoningen ook aanbevelingen geformuleerd. Het is de bedoeling om zo veel mogelijk woningen en appartementen te ontwerpen volgens de principes van aanpasbaar bouwen. Natuurlijk moet men van bij het voornemen om op een bepaalde locatie aanpasbare en/of aangepaste woningen te bouwen rekening houden met de omliggende infrastructuur. Overleg met de stedenbouwkundige diensten van de gemeente of stad en de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van de VMSW is daarbij noodzakelijk.

Voor nieuwbouwprojecten van koopwoningen en renovatieprojecten zijn alle richtlijnen aanbevelingen.

2.5. Aanpasbaar bouwen voor nieuwbouwhuurwoningen

Voor de nieuwbouw van huurwoningen is het belangrijk dat de kernwoning behouden blijft, dus dat alle belangrijke functies op één niveau gelegen zijn. Er moet steeds voldoende manoeuvreerruimte zijn per verblijfsruimte. De vrije doorgangen moeten worden gerespecteerd en de woningen moeten blijven voldoen aan de minimum oppervlakenormen van de ontwerprijtlijnen C2001 van de VMSW. Een ander belangrijk punt is een woongebouw of woning zo te ontwerpen dat er geen wijzigingen aan de draagstructuur nodig zijn om de woning aan te passen aan de wijzigende behoeften van de bewoners. De richtlijnen zijn trouwens tot in het detail vastgelegd.

2.6. Voorbeeldprojecten aanpasbaar en aangepast bouwen

De richtlijnen van de ontwerprijd Levenslang Wonen en van de C2001 zijn toegepast in de proefprojecten, onder meer in Assebroek, West-Vlaanderen (bouwheer SHM Vivendo). Daar hebben de woningen een drempelloze toegang en een obstakelvrije looproute. De deuren zijn voldoende breed met een opstelruimte. De leefruimte is zo ontworpen dat er een wand in kan opgetrokken worden zodat er een slaapkamer op de gelijkvloerse verdieping ontstaat. Dat slaapvertrek biedt dan rechtstreeks toegang tot de sanitaire ruimte met inloepdouche. De ontwerper heeft ver doorgedacht, ook over de plaats van de lichtschakelaars, van de radiatoren. De bovenverdieping heeft drie slaapkamers en een badkamer. Er is een rechte steektrap met dubbele leuning.

Een tweede proefproject bevindt zich in Limburg met als bouwheer SHM Kempisch Tehuis. Het is gelegen in Wijchmaal. Bijzonder aan het project is dat de structuur zo uitgedacht is dat er op de begane grond per woonblok telkens twee levenslange woningen zijn, en dat er op de verdieping drie woonentiteiten zijn. De woningen beneden hebben een drempelloze toegang en een ruime hal met voldoende opstelruimte naast de deur.

Vorige projecten gaan over meegroeibouwen en aanpasbaar bouwen; het volgende project past in het bouwen voor ouderen en aangepast bouwen. In samenwerking met de gemeente Overpelt zijn 19 woonentiteiten gebouwd waarvan 12 eigendom van de bouwmaatschappij. Het project omvat gemeenschappelijke voorzieningen en ook kantoorruimten. Op de begane grond zijn er een ontmoetingsruimte, een ruimte om gezamenlijk te eten en kantoorruimten. Er is een voldoende ruime inkomhal. De rol-

stoelgebruikers kregen de laagste brievenbussen. De bewegwijzering in het gebouw is heel duidelijk. De aangepaste appartementen hebben ruime gangen, grote leefruimtes met open keukens. De toegang tot het terras is drempelloos.

Een tweede appartementstype is bestemd voor ouderen en heeft ook de ruimte gangen, de drempelloze toegangen en gecombineerde toilet- en douchecellen. De stopcontacten zijn op hoogte enzovoort.

Op de website www.woonbeeld.be staat een inventaris van de projecten. Het is mogelijk op trefwoorden te zoeken en zo projectfiches in te kijken.

3. Bespreking

Mevrouw Veerle Heeren: De recente evolutie met onder meer de C2008 is positief. Aanbevelingen zijn echter vrijblijvend. Bouwmaatschappijen houden rekening met veel aspecten; de kostprijs is een belangrijke factor, maar veel hangt ook af van de architect. Nog niet alle architecten zitten op dezelfde golflengte. Zou het niet goed zijn om een aantal basisvereisten verplicht te maken en een aantal bijkomende voorwaarden facultatief? Zoniet zullen er woningen die niet aan de toegankelijkheidsvereisten voldoen, gebouwd blijven worden.

Mevrouw Hannelore Knevels: Een aantal richtlijnen is bindend. Ook in de beheersovereenkomst van de VMSH staan percentages van woningen die volgens de principes van aanpasbaar bouwen moeten worden gerealiseerd. Bepaalde richtlijnen zijn strikt, andere zijn aanbevelingen.

Mevrouw Veerle Heeren: Nochtans drijven bepaalde facultatieve vereisten absoluut de kosten niet omhoog. Er is soms kritiek op de kostprijs van sociale woningen, maar anderzijds zijn de woningen duurzaam en van hoge kwaliteit, met uitzondering van de Domus Flandriaprojecten. Als meegroeiwoningen de norm moeten worden, zijn minimumvereisten noodzakelijk.

De heer Hubert Lyben: Enkele jaren geleden was de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) de voorgedij-instantie van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Toen werd aanvaard dat de VHM richtlijnen kon schrijven waaraan projecten moesten voldoen. De goedkeuring van projecten gebeurde ook door de raad van bestuur van de VHM, zowel op wat

het ontwerp als de kostprijs betreft. De VHM werd dan omgevormd tot de VMSW. Die treedt vooral op als raadgever en als financier van de maatschappijen. Strikt genomen geeft ze onderrichtingen aan vennootschappen, bindende regels kunnen alleen opgelegd worden door het departement, eigenlijk de minister. Sinds drie dagen is er een nieuw toezichtbesluit maar dat mist nog een aantal uitvoeringsbepalingen. Momenteel wordt nagegaan hoe de minister een aantal minimumvereisten kan verplichten. Die verplichte basissokkel heeft niet alleen betrekking op de woningen maar ook op de omliggende infrastructuur. De VMSW heeft al suggesties gedaan voor de minimumcriteria voor de gebouwen en is nu bezig om iets gelijkaardigs te maken voor infrastructuur. In dat verband verwijs ik naar het ontwerpdecreet grond- en pandenbeleid, waarin ook bepaald wordt dat infrastructuur aan een aantal criteria moet voldoen. In de huidige ontwerpteksten wordt alleen verwezen naar het typebestek 250 voor de wegenbouw. Dat is te beperkt wat de voorwaarden betreft. Het gaat alleen over de technische aspecten van de wegeninfrastructuur. Het zou ook over de algemene toegankelijkheid, zoals hellingen, moeten handelen. Dat wordt momenteel in de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van de VMSW voorbereid.

Momenteel wordt dus de zogenaamde pseudowetgeving van VHM door de VMSW omgezet naar een beperkt aantal verplichtingen die door de minister worden opgelegd. Enerzijds moeten die voldoende bindend zijn om de kwaliteit te garanderen, anderzijds moeten ze voldoende ruimte bieden om technische en conceptuele evoluties in te passen. Het is dus nodig dat het ministerieel besluit voldoende flexibel aanpasbaar is aan de praktijkervaringen.

Mevrouw Mieke Vogels: Ik dank de sprekers voor hun vernieuwende visie. Hun werk binnen de sociale huisvesting is zeer verdienstelijk, maar de projecten lijken vooralsnog niet door te stromen naar de private huurmarkt. Wordt er voor aangepast bouwen niet samengewerkt met de sociale verhuurkantoren? Zij zouden immers bij hun renovaties de gevoeligheid moeten ontwikkelen voor aanpassingen die een wereld van verschil uitmaken voor mensen met beperkte mogelijkheden.

Het is van belang dat ook zorg aan bod komt in de werkzaamheden van de commissie. In Vlaanderen is er namelijk een groot gebrek aan visie op de woonzorgzones. Die gaan verder dan het uitzicht van de woning of de directe omgeving: zij betreffen de hele

wijk. Bouwen in het licht van de toenemende vergrijzing betekent bijvoorbeeld niet alleen aangepaste woningen maar ook dat de openbare ruimte uitnodigt tot ontmoeting. Voorts moet de zorg tot bij de bewoners raken. Het model van de ADL-diensten in de gehandicaptensector zou moeten worden veralgemeend.

Aangezien we evolueren naar een samenleving met steeds meer alleenstaanden, zal ook een nieuwe visie op mantelzorg, die thans nog vooral door partners en kinderen wordt opgenomen, op buurtniveau nodig zijn. Een lokaal dienstencentrum zou een en ander kunnen organiseren. Helaas ontbreekt die bredere visie op woonzorgzones nog steeds. De commissie zou een dergelijke Vlaamse visie naar voren kunnen schuiven.

Hoeveel projecten van aanleunwoningen rond woonzorgcentra lopen op dit moment? Is dat een prioriteit van de VMSW?

De heer Gerd De Keyser: Er is nog altijd zeer veel vraag naar aanleunwoningen. Anderzijds is in het ontwerp van Woonzorgdecreet, dat wordt voorbereid, sprake van assistentiewoningen. De Denktank Wonen en Welzijn had het over zwevende erkenningen. Bij een zorgkruispunt, een RVT of een andere instelling, worden woningen gebouwd (door een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor) die erkend worden zodra een bewoner met om het even welke zorgbehoefte te maken heeft. Ik zie de assistentiewoningen uit het decreet in die richting evolueren.

Wervik is een mooi voorbeeld van een woonzorgzone in de praktijk, gerealiseerd door het lokale OCMW. Leeuwarden is een ander voorbeeld. Dergelijke zones zijn minder een zaak van bouwen en verbouwen dan van organiseren en het rijpen van geesten.

De heer Tom Dehaene: Alle middelen moeten gebruikt worden, via de VMSW indien mogelijk maar desnoods via de minister, om de sokkel te bepalen voor alles waar Vlaanderen geld in stopt. Ik geef de stopcontacten en de inloepdouches als voorbeeld.

De provincie Limburg zet middelen in voor wonen en welzijn. Werkt die aanpak?

De heer Gerd De Keyser: Dat heeft in Limburg voor heel wat projecten gezorgd. Men speelde in op het

vroegere financieringssysteem waarin tot 60% subsidie werd verleend door de Vlaamse overheid en waarvan de provincie er 40% aan toevoegde.

De heer Tom Dehaene: Komt de Denktank Wonen en Welzijn nog bijeen?

De heer Gerd De Keyser: Hij zou opnieuw geactiveerd zijn met Welzijn als trekker. Er werd ons verzekerd dat de VMSW zou worden betrokken.

De heer Tom Dehaene: De teksten van het voorontwerp van Woonzorgdecreet zouden al sinds augustus in het parlement beschikbaar zijn.

De voorzitter: De tekst van het voorontwerp zit ook in het informatiedossier van deze commissie.

De heer Tom Dehaene: Veel van de aangehaalde zaken zitten erin verwerkt. Veel van de VMSW-projecten zijn positief en moeten zeker nagevolgd worden in de sociale huisvesting, maar de beschikbare informatie moet ook doorstromen naar de lokale besturen, die zelf projecten hebben als serviceflats of aanleunwoningen. De vraag is immers hoe we erin gaan slagen om effectief 50% van de nieuwe gelijkvloerse woningen te laten voldoen aan de principes van aanpasbaar en aangepast wonen. De VMSW kan niet verplichtend optreden. Dat is een belangrijke uitdaging voor de VMSW en de Vlaamse overheid.

Mevrouw Margriet Hermans: Het is belangrijk dat we de aandacht niet beperken tot wonen en zorg maar het ook hebben over welzijn. Naast gepaste zorg is bijvoorbeeld ook een publieke ruimte die voor sociale cohesie zorgt nodig. In hoeverre staat dat in de doelstellingen van de VMSW. De vereenzaming is een belangrijk probleem vandaag. Is de VMSW daar concreet mee bezig.

De heer Gerd De Keyser: Er zijn regelmatig projecten waarin gemeenschapsruimten zitten. Dat wordt zeker niet verwaarloosd. Maar men mag ook niet te veel taken bij de sociale huisvesting leggen. Voor psychiatrische patiënten bijvoorbeeld is samenwerking met Welzijn nodig. De twee mogen niet los van elkaar mogen gezien.

Mevrouw Vera Van der Borgh: Scandinavië en vooral Nederland blijken voorsprong te hebben op dit vlak. Werden hun realisaties ook geëvalueerd? Zijn er ook zaken die voor verbetering vatbaar zijn?

De heer Gerd De Keyser: In Nederland is zeer veel kennisuitwisseling. De experimenten worden project per project publiek geëvalueerd. Dat Vlamingen ter zake een andere mentaliteit zouden hebben, is een doodoener. In Vlaanderen is er minder aanbod bij gebrek aan experimenteerruimte rond bijvoorbeeld kangoeroe- of Abbeyfieldwonen. Wat in Nederland nog niet bestaat en waar voor de Vlaamse sociale huisvesting een mogelijkheid is, is inspelen op mantelzorg en dergelijke. Buren die voor mekaar zorgen, zouden naar een sociale huisvestingsmaatschappij moeten kunnen gaan met het verzoek om voor hen een concept te ontwikkelen waarin ze bij elkaar kunnen blijven.

De heer Hubert Lyben: Bij de beoordeling van de vergelijking tussen Vlaanderen en Nederland moet men voor ogen houden dat de verhoudingen op de woonmarkt tussen eigendom, huur en sociale huur totaal anders zijn. De schaal van de betrokkenheid van de overheid en de woningcorporaties is in Nederland veel groter. In Vlaanderen is er niet meer dan 6% sociale huur. Men kan niet van de VMSW verwachten dat zij de hele problematiek van wonen en zorg oplost. Daarbij komt dat zij voor structurele ingrepen in bestaande woningen met het oog op aangepast en levenslang wonen, alleen aanbevelingen en geen richtlijnen kan geven.

Wat de woonzorgzones betreft, is in Vlaanderen het lokale overleg de aangewezen plaats om de mogelijkheden van sociale huisvesting en Welzijn op elkaar af te stemmen en samen te laten opereren.

De heer Dirk de Kort: Ik vraag naast de nieuwbouwprojecten aandacht voor het bestaande patrimonium in de sociale huisvestingssector. Zo is het geval dat ouder wordende paren soms een appartement met verscheidene slaapkamers of een eengezinswoning betrekken, waarbij de vrije ruimte niet meteen aan een nieuw publiek kan worden aangeboden. Ook met samenwonen met jongeren moet geëxperimenteerd worden.

Mevrouw Anne Marie Hoebeke: Vlamingen hebben wel degelijk een andere eigenheid dan Nederlanders. Wij zijn gewend en gehecht aan onze grotere panden en hun comfort.

Verder is de gebondenheid aan de buurt minder sterk bij jongeren. Zij zijn op dat vlak flexibeler. De lokale overheid moet in zijn reglementering voor sociale huisvesting ruimte vrij houden om mensen uit

dezelfde buurt bij elkaar onder te brengen. Dat is van belang voor het voortbestaan van de ouderen.

De heer Gerd De Keyser: Het onlogische is dat de Nederlander van een krappe nestwoning naar een ruimere comfortwoning gaat, en de Vlaming omgekeerd.

Mevrouw Michèle Hostekint: De wisselwerking tussen de verschillende actoren is zeer belangrijk: de sociale huisvestingsmaatschappijen én de lokale overheden. Wervik is een voorbeeld van verdienstelijk werk in onze eigen regio. Er is een woonzorgzone met serviceflats, aanleunwoningen en gerenoveerde gewone woningen. In een van de projecten wonen ex-patiënten samen met oudere mensen in één complex, met een prima functionerend resultaat. De gepensioneerden nemen spontaan verantwoordelijkheid op, waarmee de ex-patiënten blij zijn, waarop zij zich op hun beurt gaan inzetten voor dagelijkse taken. Dergelijke experimenten zijn nodig. Ik pleit ervoor dat de expertise naar de lokale overheden doorsijpelt.

De heer Leo Pieters: Het is niet zo gemakkelijk om rekening te houden met de verschillende overheden, met elk hun eigen reglementering. In het lokale overleg blijken tegengestelde belangen op te duiken. Zij zijn niet altijd compatibel. Het overleg moet dan ook open en innovatief zijn.

In de scholenbouw is men sinds de jaren negentig bezig met passiefbouw, maar de meningen staan daar pas sinds kort voor open, dankzij de stijgende energieprijzen. Het gaat dan vooral om jonge architecten, maar die hebben het vaak niet voor het zeggen. Sensibilisering van alle leeftijdsgroepen om op voorhand met zaken rekening te houden, is dus nodig.

Mevrouw Elke Roex: Ook binnen de Belgische mentaliteit bestaan grote verschillen. West-Vlamingen vinden mijn huis in Brussel klein, jonge Brusselaars groot. We moeten inzake wonen naar een mentaliteitswijziging gaan. We kunnen niet verwachten dat iedereen een heel grote leefruimte heeft.

Is het een haalbare kaart om normen inzake aanpasbaar bouwen te laten gelden op de private markt?

Mevrouw Hannelore Knevels: In West-Vlaanderen bestaat een stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Op die manier kan men haar garanderen in de gemeenschappelijke delen van grotere wooncomplexen. Wij staan daar zeker achter.

De heer Gerd De Keyser: Er is wel één gevaar. Een architect beweert dat naarmate de deuren breder worden, de fabrikanten van rolstoelen de draaicirkels vergroten.

Mevrouw Hannelore Knevels: In bepaalde gemeenten worden informatieavonden georganiseerd over hun stedenbouwkundige reglementering. Ze nodigen jonge bouwers en gastsprekers uit. Dat zijn belangrijke initiatieven. Dat zijn belangrijke initiatieven waar men thema's zoals meegroeiwonen kan promoten aan de kandidaat-bouwers.

De heer Tom Dehaene: Heeft de denktank Wonen en Welzijn de kosten van de aanpassingen berekend?

De heer Gerd De Keyser: Neen. Het gebeurde wel bij de proefprojecten die mevrouw Knevels beschreef.

Mevrouw Hannelore Knevels: Wij promoten woningen waarvan bijvoorbeeld de muren stevig genoeg zijn om er later voorzieningen als beugels aan te bevestigen. In het algemeen kijken wij naar structuren die makkelijk de wijzigingen mogelijk maken. De extra kosten blijken vooral de oppervlakte te betreffen.

De heer Gerd De Keyser: Dat onderwerp was in de denktank een teer punt. Wonen ging ervan uit dat men een makkelijk wijzigbaar concept aflevert. Zware, specifieke wijzigingen ten gunste van een bepaalde doelgroep zagen wij eerder als een zorgcomponent, die door Welzijn moet worden gefinancierd. Er werd door de denktank niet langer op dit delicate punt ingegaan.

De voorzitter: Het debat is zeker geopend en de commissie is er onmiskenbaar van overtuigd dat wonen en zorg niet afzonderlijk kunnen worden bekeken. Het gaat niet alleen over het aanpasbaar levenslang wonen in de woning zelf, maar ook over wat zich buiten de woning afspeelt en bevindt, de omgeving. Ook de doelgroepen die men daarin samenbrengt zijn belangrijk.

II. WELZIJN EN SOCIALE HUISVESTING

1. Toelichting door de heer Marc Timbremont, directeur SHM Volkshaard en SHM Het Volk, Gent

De heer Marc Timbremont: Het is mijn bedoeling om vooral vanuit de praktijkervaring te spreken aan de hand van bepaalde voorbeelden van knelpunten die we tegenkomen bij het realiseren van gemengde sociale huisvestingsprojecten in het kader Wonen-Welzijn.

Sinds begin van de jaren negentig behoren de maatschappijen Volkshaard (voor sociale huurwoningen) en Het Volk (voor sociale koopwoningen) bij de weinige maatschappijen waar de twee entiteiten afzonderlijk bestaan maar wel samen opereren in de Gentse regio. Ze hebben zich sinds die tijd bekwaamd in de problematiek van wonen en welzijn.

Wat hebben we vastgesteld? De toenemende vergrijzing van de bevolking en de wil om langer zelfstandig te blijven wonen in de eigen vertrouwde omgeving noopt ook de sociale huisvestingssector om in te spelen op de maatschappelijke evolutie. Sociale huisvestingsmaatschappij Volkshaard heeft op dit terrein ervaring opgebouwd en intussen beheert ze ongeveer 4500 woningen. Momenteel is 63,29% van de sociale huurders 55 jaar of ouder. Voor de kandidaat-huurders bedraagt dit 36%. Die cijfers stemmen tot nadenken.

Een eerste aanzet werd ruim 10 jaar geleden gegeven door ons toe te leggen op het aanpasbaar bouwen. We haalden onze mosterd uit Nederland voor deze vrij nieuwe benaderingswijze. Daar liepen al sinds 1985 experimenten in de woningcorporaties en was al een handboek samengesteld met richtlijnen ter zake. Aanpasbaar bouwen is intussen al levenslang wonen geworden, en bredere deuren en drempelvrije inloopdouches zijn algemeen gekend. Met de drie experimenten die we op verschillende plaatsen hebben opgezet in dat verband, boekten we toch enig succes en we konden tevens meewerken aan de gids voor levenslang wonen. Voor woongelegenheden die kleiner zijn en gericht op ouderen, hanteren we die trouwens als standaard en passen de principes van aanpasbaar bouwen. Daarnaast beschouwen we één slaapkamer en een badkamer op de gelijkvloerse verdieping en verder een vaste trap en een slaapkamer onder dak op de verdieping, eveneens als standaard. Dat biedt mogelijkheden voor kleine gezinnen of ouderen en mensen met motorische problemen of die minder mobiel zijn.

Andere mogelijkheden zijn kangoeroewoningen, duplexwonen en groepswonen. Kangoeroewonen achten wij minder geschikt voor de sociale woningbouw. Daar is het de bedoeling dat een ouder koppel de gelijkvloerse verdieping van een woning betreft en een jong gezin de andere verdiepingen. Zo kunnen de jongere personen een aantal diensten verlenen en in noodsituaties het oudere koppel helpen. Het is een waardevol concept, mits aan een aantal randvoorwaarden is voldaan. Zo moet er begeleiding zijn en het is essentieel dat de bewoners enigszins op elkaar afgestemd zijn. De toewijzingsregels in de sociale huisvestingssector bepalen echter nog altijd dat de chronologie bepalend is voor toewijzing. Als zo twee

wildvreemde koppels samen worden gezet, kan dat problemen geven als er geen goede afspraken kunnen worden gemaakt.

In het midden van de jaren '90 werden sociale huisvestingsmaatschappijen aangemoedigd om projecten te realiseren die het zelfstandig wonen van personen met een handicap in sociale woonwijken moesten stimuleren. Er werden speciale subsidies aangeboden om binnen een sociale woonwijk aangepaste woongelegenheden te realiseren, de zogenaamde ADL-clusters, voor specifieke woonvormen. Het ging om minstens 12 en maximum 15 woningen waarvoor de meerkost voor aanpassing aan personen met een zware handicap extra werd gesubsidieerd, net als de bouw van een dienstencentrum waarop de bewoners 24 uur op 24 voor dienstverlening konden rekenen. De zorg zou worden verzorgd door externe instellingen, publiek of privé. Zo een experiment hebben we opgebouwd in Maldegem, specifiek gericht op MS-patiënten. Dat werkt perfect, maar we stuitten evenzeer op de beperkingen van het decreet. Daar kregen we een uitzondering op de regel, maar normaal mogen volgens de reglementering niet meer dan twee ADL-woningen naast elkaar gelegen zijn. Dat impliceert dat voor een dergelijke cluster er al sprake zal zijn van minimaal 40 woningen. Dat behelst al een vrij groot project van geïntegreerde woningen en houdt zekere beperkingen in.

In ons project hebben we tevens vastgesteld dat in de toewijzingsregels is voorzien dat het moet gaan om de doelgroep van de sociale huisvesting – de woonbehoefteigen die geen eigendom hebben en een beperkt inkomen. Bovendien moeten ze ook voldoen aan het criterium van de handicap. In het geval van MS, is het ziektebeeld zeer variabel en het kan dus gebeuren dat iemand na enige tijd ontslagen wordt omdat hij niet langer aan de criteria voldoet om de woning te betrekken.

Vervolgens zijn er ook de gekende serviceflats waar men zelfstandig woont maar toch een aantal diensten ter beschikking heeft. De bestaande serviceflats – herinnert u zich de Bevaks? – bleken bij nader toezien vrij duur en werden relatief weinig gesubsidieerd. Zeker de 'stand alone'-serviceflats met dito dienstverlening waren te duur. Voor de doelgroep van de sociale huisvesting was die woonvorm volgens ons onhaalbaar. We zochten dus naar een alternatief. Zo is het concept van de aanleunwoningen ontstaan, wat ook wonen met dienstverlening (beschermd wonen) impliceert. De zogenaamde aanleunwoningen zijn

aanpasbaar gebouwd, vlakbij een aanpalend rusthuis of dienstverlenend centrum. De bewoners kunnen zo van de dienstverlening van de instelling gebruik maken. Die dienstverlening omvat zowel de permanentie via oproepsysteem dat een rechtstreekse verbinding met het zorgcentrum garandeert, als een rechtstreekse verbindingsgang als dat enigszins mogelijk is. Die formule is een groot succes. Voor de permanentie wordt weliswaar apart betaald, maar men kan ook bereide maaltijden gebruiken en aan de activiteiten deelnemen of de cafetaria bezoeken. We stellen vast dat er een ruim aantal vrijwilligers vanuit de aanleunflats gerekruteerd wordt voor de activiteiten in het rusthuis.

In het kader van het inclusiebeleid is recent een nieuw proefproject ingeluid voor personen met een zware fysieke handicap. Er zouden een zestal zogenaamde units in een sociaal woonproject in Nevele-Landegem geïntegreerd worden in afspraak met een instelling voor personen met een handicap, de vzw Angèle Verburght. Wij zien dergelijke projecten in het verlengde van de ADL-clusters en gaan ervan uit dat via Wonen de woonunits, via Welzijn de meerkosten voor de begeleidings- en ontmoetingsruimten en via Zorg de zorgbehoeften moeten worden gesubsidieerd. Dat bleek vooralsnog niet mogelijk omdat de schotten tussen Wonen en Welzijn nog te hoog zijn. Elk project moet dus afzonderlijk gefinancierd worden. Dat hebben we opgelost door het te integreren in afzonderlijke hoofdstukken in het bouwproject waarbij elk deel gefinancierd wordt op basis van een verdeelsleutel. Zo kan de vzw ook een beroep doen op VIPA-subsidies (VIPA: Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden) van Welzijn. Zo wordt het natuurlijk een ingewikkelde structuur met mede-eigendom en dies meer. Toch hopen we op succes en zien we een aantal meerwaarden. Zo is al overeengekomen dat de gemeenschapsruimte die noodzakelijk is in de zorgruimte, ook zal kunnen worden gebruikt door de bewoners op zekere tijdstippen voor bijvoorbeeld een vergadering. Een goede samenwerking tussen de diverse partners is dus essentieel.

Een volgende stap die nu aan de orde is, is het ontwikkelen van een woon- en zorgzone waar de krachten van de zorgsector gebundeld zijn in een soort van zorgbaken of -knooppunt. Dat kan een rusthuis of ziekenhuis zijn en dat wordt dan aangevuld met serviceflats, aanleunwoningen, privéwoningen. Belangrijk hierbij is ook de publieke ruimte, die eveneens geïntegreerd wordt en drempelarm of -vrij moet zijn.

De eerste knelpunten komen in dit verband echter al naar boven. Vormen de aanleunwoningen van de SHM waar de huurprijs gerelateerd is aan het inkomen, geen bedreiging voor de door hen gerealiseerde serviceflats? Ook de afscherming van zorgpartners zoals thuiszorg baart zorgen als de zorg vanuit het zorgbaken wordt aangeleverd.

Ik wil samenvattend nog herhalen wat in de praktijk mogelijke vormen van samenwerking zijn en welke de hinderpalen zijn. Voor een SHM die verhuurt hantieren wij het systeem van verhuring buiten het sociale huurstelsel. Daarbij kan aan bepaalde doelgroepeninstanties en zorginstanties verhuurd worden. Zij vullen dan zelf verder in naargelang de partner. Probleem voor de huurder is dat de huurprijs vaak duurder is dan wanneer deze aan het inkomen gerelateerd wordt. Zeker voor personen met een handicap geldt dat zij met een sociale huurprijs beter af zijn. Rechtstreeks verhuren aan die mensen kan ook, maar dan geldt het toewijzingsprincipe van de chronologie. In het kader van het nieuwe huurbesluit is dat echter aangepast en dat biedt mogelijkheden voor doelgroepenbeleid. In de praktijk merken we dat de gemeentebesturen die ter zake initiatief moeten nemen, er nogal huiverachtig tegenover staan omdat het een rompslomp van vergaderingen en inspraakprocedures betekent voor kleinschalige woonprojecten. Het gaat immers om vijf tot zes units die met de specifieke doelgroep moeten worden ingevuld. In het kader van de sociale huisvesting moet dan worden voldaan aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden maar de doelgroep zou dan wel voorrang krijgen.

Een andere vraag is ook wat er met het kooprecht van de zittende huurder gebeurt. Zal een woning die onder het regime van sociale huisvesting valt, en speciaal voor die doelgroep is ontwikkeld, verkocht kunnen worden om dan achteraf in het gewone circuit terecht te komen?

Men kan eventueel werken met mede-eigendom, zo hebben we gezien in het voorbeeld met de vzw. Bij appartementen kan er bijvoorbeeld rechtstreeks aan de oudere of de bewoner van de doelgroep verkocht worden. Wat als men dan niet langer voldoet aan de voorwaarden als er iets anders komt?

Hoe dan ook ervaren we dat inzake mede-eigendom in de praktijk goede afspraken moeten worden gemaakt. Ook moet in het kader van het doelgroepenbeleid de doelgroep wel afgebakend kan worden, maar het nieuwe daarvan maakt dat men er nogal

huiverachtig tegenover staat. Voor wat financiering betreft, zou het ideaal zijn dat de wooncomponent kan worden ingevuld via de sociale huisvesting. De aanvullende zaken om de woning geschikt te maken zouden dan idealiter via Welzijn gefinancierd moeten worden. Dat volgt dus het model van de ADL-clusters maar ruimer. Ten slotte is het altijd goed de diverse betrokken instanties datgene te laten doen waar ze goed in zijn. De sociale huisvestingssector is goed in bouwen en beheer, de zorgsector kan het best weg met de zorgverstrekking. Waarom zouden de professionele sociale huisvestingsmaatschappijen niet als coördinator of bouwheer voor zorginstellingen kunnen optreden? Daar blijkt in elk geval veel vraag naar vanuit de zorginstellingen waarmee we al samenwerken. Dat impliceert een verruiming van het activiteitenveld van de sociale huisvesting en stelt hen in staat zich beter te structureren en professionelen aan te trekken.

2. Toelichting door de heer Bennie Forier, directeur Woonhaven Antwerpen

De heer Bennie Forier: Ik geef een andere insteek aan de discussie en neem het niet-residentiële aspect van welzijn onder de loep. Daartoe maak ik gebruik van een aantal stellingen. Ik ben genooddaakt te vertrekken vanuit indrukken, omdat er weinig cijfers beschikbaar zijn met betrekking tot de instroom in de sociale huisvesting vanuit welzijn. Daarom heb ik zelf wat berekeningen gemaakt. Vanaf juni 2008 geteld, gebeuren er bij de SHM Woonhaven zowat 130 toewijzingen per maand. Een vijftal mensen daarvan hebben begeleiding nodig.

2.1. De ervaring met wonen en zorg

Over de historiek kan ik snel gaan. Tot in de jaren '80 en zelfs '90 was een veelgehoorde klacht vanuit Welzijn dat hun klanten haast nooit aan de bak kwamen in de sociale huisvestingssector. Uitzondering daarop waren de specifieke bejaardenwoningen en een paar aan personen met een handicap aangepaste woningen. De algemene opinie was echter dat de sociale huisvesting ten aanzien van dat segment zijn taak niet opnam. Belangrijk is ook dat het van begin de jaren '90 tot 2000 voor sociale huisvestingsmaatschappijen min of meer verboden was om specifieke bejaardenwoningen te bouwen. Dat is met het doelgroepenbeleid gewijzigd. Stilaan zijn dan een aantal projecten in het leven geroepen, zoals de ADL-clus-

ters. Inzake renovatie van het bestaand patrimonium, is de Silvertop een mooi voorbeeld. In die renovatie is meteen de inrichting van een ADL-centrale en twaalf ADL-woningen opgenomen. Om spreiding te garanderen over de voorzieningen, moet het inderdaad al gaan om een vrij groot project met ingrijpende renovaties en dan kan de problematiek van aanpasbaar wonen worden opgenomen. Bij nieuwbouw gebeurt dat bijna niet meer.

Sinds de objectieve toewijzing in de sociale huisvesting is doorgedrukt, is het zo dat iedereen gelijke kansen heeft op een sociale woning. De welzijnssector stelde dan ook aan mensen die over problemen kwamen praten al snel de vraag of men al was ingeschreven voor een sociale woning. Zo is de instroom danig toegenomen. Over Vlaanderen zijn echter niet meteen cijfers gekend.

Daarbovenop komt de prioriteit voor de daklozen. In de laatste zes maanden mag men dan niet bij familie gewoond hebben of in een eigen woning verbleven hebben. Het verhaal van de jaren '80 is omgekeerd. Het is ook logisch dat die mensen uit de welzijnssector in de sociale huisvesting terechtkomen, alleen moeten we bij de chronologische toewijzing er wel rekening mee houden dat er in bepaalde wijken ook concentraties kunnen komen, zeker in wijken met relatief korte wachtlijsten. Dat is niet goed en kan het draagvlak voor de sociale huisvesting negatief beïnvloeden.

Wonen in appartementsgebouwen vergt een aantal specifieke vaardigheden, die niet altijd aanwezig zijn. Zo kunnen we geluidsoverlast als voorbeeld vermelden. Vroeger kon een sociale huisvestingsmaatschappij financieel gepenaliseerd worden als de instroom uit de welzijnssector te groot was. Dat is dank zij NFS2 nagenoeg opgelost.

Het meest voorkomende probleem is dat het veelal gaat om kandidaat-huurders die in werkelijkheid uit een welzijnsinstelling komen en daar voldoende goed functioneren, maar de facto niet altijd klaar zijn om zelfstandig te wonen, zonder begeleiding. In de overgrote meerderheid van de gevallen is er wel begeleiding, maar toch komt het voor dat die om een of andere reden stopt. Ook gedwongen hulpverlening is niet mogelijk en mensen die denken dat ze het alleen aankunnen, houden er soms gewoon mee op. Dan kan het al eens slecht aflopen. De grootste probleemgroep behelst ex-psychiatrische patiënten, die lange tijd in een instelling hebben verbleven en zeer goed

functioneren zolang ze hun medicatie maar nemen. Zij komen vrij eenvoudig in de sociale huisvesting terecht, want hun verleden wordt in dit verband niet onder de loep genomen. Wanneer ze stoppen met de medicatie omdat ze zich goed voelen, beginnen de moeilijkheden. Een element van dat ziektebeeld is dan paranoia waardoor ze zelfs een simpele melding van het probleem als een bedreiging aanzien. De situaties die dan ontstaan zijn legio: ondergekotste wasbakken waarin dan water blijft lopen tot het overal doorheen lekt, hygiëneproblemen enzovoort. Het is dan niet eenvoudig om ervoor te zorgen dat die mensen opnieuw medicatie gaan gebruiken en dat hun toestand normaliseert. We proberen dan vaak om ze te laten verhuizen naar andere faciliteiten, of in het ergste geval moeten we overgaan tot collocatie.

Sociale huisvesting is historisch gegroeid met als doel mensen uit de arbeidersklasse aan woonst te helpen. Ze is dan ook niet uitgerust om met die doelgroepen om te gaan. De sociale dienst is een eerstelijnszorg die voldoet aan de richtlijn van één maatschappelijk werker per duizend gezinnen. Daarvoor is deels in subsidie voorzien. Zodra er iets fout loopt, eisen we dus eigenlijk van mensen die het al niet gemakkelijk hebben, daarbovenop nog eens de draagkracht voor die problematische toestanden. Dat is gedoemd om fout te gaan. Zo is een buur van iemand waarvoor de uitdrijvingsprocedure was gestart ooit komen vragen of hij zoiets moest ondergaan alleen omdat hij zich geen woning op de privémarkt kon veroorloven. En dat alleen omdat onvoldoende in begeleiding wordt voorzien. In die zin vormt het nieuwe huurbesluit een kleine achteruitgang tegenover het vorige: vroeger mochten we minimale voorwaarden stellen of dreigen met weigering als de begeleiding volgens ons niet adequaat genoeg was. Dat kan nu niet meer.

2.2. Oplossingen

Vervolgens draag ik nog graag enkele mogelijke oplossingen aan. Zo heeft in Antwerpen een drietal jaar een initiatief gelopen waarbij caw's (centra voor algemeen welzijnswerk) subsidie ontvingen om begeleidingsafspraken te maken met sociale huisvestingsmaatschappijen. Naast een basisbegeleiding van de eigen sociale assistenten, kon zo een oplossing worden geboden voor een aantal mensen voor wie niet in begeleiding was voorzien. Dat was niet gebiedsdekkend en daarom is recent een overeenkomst gesloten tussen de stad, de dienst huisvesting, het ocmw en een aantal caw's om gebiedsdekkend te kunnen

werken in die zin. Zo kan er bij dreigende problemen in welke sociale woonwijk ook, iemand van de caw's worden ingeschakeld. Zij beschikken over de nodige knowhow en kunnen er meer tijd in steken en dieper werken. Het gaat dus om preventieve begeleiding. Daarbij raken we het punt van de gedwongen begeleiding. In welke mate moet of kan het aanvaarden van begeleiding als voorwaarde ingeschreven worden? Mensen aanvaarden dat immers niet altijd.

Sociale huisvesting moet voor de stenen zorgen, welzijn voor de begeleiding. Elk doet wat hij het best kan. Toch staat dat haaks op een aantal ideeën inzake sociale huisvesting. Het zou betekenen dat een aantal mensen in eerste instantie meer geconcentreerd in bepaalde kleinschalige projecten kunnen wonen, bijvoorbeeld vlakbij een psychiatrische instelling.

De doelgroepenhuisvesting vormt zeker een mogelijkheid tot combinaties. Zo denken wij aan een initiatief waar de benedenverdieping een dienstencentrum van het OCMW is. We zouden dat graag organiseren in toren drie van de Silvertop. Daarbij zou dan prioriteit gelden voor de oudere mensen op de wachtlijst. Dan kunnen wij de ouderen die in de wijk een groter huis bewonen, voor laten gaan, zodat die huizen dan weer vrij komen voor grote gezinnen.

Er moeten ook tussenoplossingen worden uitgewerkt voor wie tussen de mazen van sociale huisvesting en welzijn valt. En wat doen we met mensen die eigenlijk niet geholpen willen worden en toch het recht op wonen invoeren? En met mensen die we hebben uitgezet na klachten en dergelijke en die zich opnieuw inschrijven? Als die na een uitdrukkelijke belofte van beterschap weer wonen en toch niet verbeteren, wat doen we dan? Dat impliceert immers een conflict tussen hun rechten en die van wie rond en bij hen wonen.

Tot slot kan ik alleen maar concluderen dat sociale huisvesting en welzijn gedoemd zijn om samen te werken en ik hoop dan ook dat we dat als echte partners zullen kunnen doen.

3. Bespreking

De heer Leo Pieters: Ik ben eigenlijk al vooruitgelopen op de stelling dat diensten en maatschappijen zoveel mogelijk in samenspraak dingen moeten doen en dan liefst op lokaal vlak.

Ik draai de zaken nu echter om. Het gaat immers om het welzijnsonderdeel. Kunnen we bij het ontwerpen

van woningen voor doelgroepen in een bepaalde verdeling, er rekening mee houden dat de situatie over twintig jaar anders zal zijn? Er moet een zekere flexibiliteit worden ingebouwd om toekomstige inzichten te integreren. Hoe kan dat en zijn we daartoe in staat?

De heer Marc Timbremont: Als we bouwen, moeten we inderdaad toekomstgericht denken. Hoe technieken zullen veranderen, weten we echter niet. Momenteel zijn er al isolatienormen en energieverbruiksnormen. Een gebouw wordt in de sociale huisvesting niet over 33 jaar maar over 50 jaar afgeschreven. Eigenlijk zou men kunnen stellen dat men het na 33 jaar kan afbreken en herbouwen. We richten ons erop zoveel mogelijk opties open te laten. Zo bouwen we bijvoorbeeld kleinere woningen die zowel geschikt zijn voor kleine gezinnen als voor ouderen, als we een slaapkamer en badkamer gelijkvloers inrichten. Alle evoluties voorzien, lijkt me echter onmogelijk.

De heer Bennie Forier: Ik volg volkomen die redenering. Zo heeft onze maatschappij dertig jaar geleden de 'woning van de toekomst' gebouwd waarin zeer veel moderne technieken waren verwerkt. Onlangs is dat gebouw ingrijpend verbouwd. Het is vooral essentieel dat de gebruikte technieken stabiel zijn. De sociale huisvesting moest vaak het voortouw nemen en dan bleek dat de technieken toch niet zo goed waren als gedacht.

De heer Leo Pieters: Bij duurzaam bouwen veronderstelt isolatie bijvoorbeeld ook verluchting. Als er sprake is van specifieke doelgroepen en een woning moet met mechanische verluchting worden uitgerust, dan moet er toch ook rekening worden gehouden met het feit dat de bewoners niet met de gebruikte technieken kunnen werken. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor domotica. Men moet ermee kunnen omgaan. Té innoverend of technisch zijn, lijkt me ondergeschikt aan beschikbare technieken eenvoudig implementeren.

De heer Bennie Forier: Ik ben het ermee eens. Wij hebben daar zelf negatieve ervaringen mee waarbij we woningen die destijds zeer goed geïsoleerd zijn, nu haast moeten afbreken omdat de schimmel overal zit.

Mevrouw Mieke Vogels: Ik wil enkel toevoegen dat het beeld van de woning van de toekomst niet alleen door technieken en domotica zal worden bepaald, maar ook door cultuur. Ik herinner me dat het OCMW Antwerpen op Antwerpen Noord een aan-

tal mooie gezinswoningen had neergezet, maar dat mensen uit een andere cultuur dat dan weer niet echt handig vonden. Keukens waren te klein omdat die precies het centrum van de huiselijke beleving zijn in hun cultuur. We moeten er dus ook rekening mee houden voor wie we er binnen dertig jaar zal wonen. Dat is niet eenvoudig, maar sluit ook aan bij de idee van levenslang wonen; modulair bouwen is de boodschap.

Mijnheer Forier zegt dat sociale huisvestingsmaatschappijen niet kunnen weigeren of voorwaarden kunnen stellen zoals begeleiding. Kon dat vroeger wel?

De heer Bennie Forier: Dat kon indirect. Zo konden we van de welzijnsinstelling een belofte vragen en telefoonnummers van wie we konden bereiken bij problemen en dat 24 uur op 24. Zo hadden we relatief snel iemand te pakken die de persoon in kwestie goed kende. Het ging dus om engagementen om in een soort van begeleiding te voorzien. U moet beter weten dan ik dat de opdracht van welzijn er gedeeltelijk ook in bestaat een doorstroming te krijgen. Dat tekent hun succes, maar de vraag is vaak in hoeverre de betrokkenen er klaar voor zijn.

De heer Marc Timbremont: Ten aanzien van de huurder was het ook zo dat men kon duidelijk maken dat hij niet in de woning kon blijven als hij begeleiding weigerde. Nu wil men dat in het doelgroepenbeleid inpassen, warin dat nog kan. Vroeger was het rechtstreeks mogelijk.

Mevrouw Michèle Hostekint: De vinger is door mevrouw Vogels op de wonde gelegd. Het probleem van mensen met een problematisch verleden is al vaker te berde gebracht en zal in grootsteden allicht nog schrijnender zijn dan elders. Dat brengt de leefbaarheid in het gedrang waar mensen dicht op elkaar wonen. Dat moeten we zeker meenemen als we het hebben over het feit dat de maatschappijen geen stok achter de deur hebben. Het lijkt me echter beter als inderdaad in dat verband de welzijnsorganisaties ter verantwoording kunnen worden geroepen in plaats van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het ontbreekt die aan knowhow en middelen om dat te doen.

De heer Bennie Forier: Ik wil nog meegeven dat ook in de caw's amper knowhow aanwezig is om met echte psychiatrische problemen om te gaan. Het is dus ook vanuit Welzijn niet voor hand liggend om dat punt op te lossen.

Mevrouw Mieke Vogels: In Antwerpen zijn er de vzw's De Link, die afhangt van Amadeus, en Het Anker, die specifiek binnen het kader van de caw's werken aan begeleiding van ex-psychiatrische patiënten, zij het in de privéhuurmarkt. De knowhow is daar echter wel aanwezig. Misschien moeten zij betrokken worden bij die discussie. De link met een psychiatrie is hoe dan ook belangrijk.

De heer Bennie Forier: Zo hebben wij een voorbeeld van een vrouw die perfect onder gedwongen medicatie kon functioneren en haar dochtertje terugkreeg, tot het kind van elf jaar zelf is gaan melden dat "mama weer raar deed". Toen bleek dat ze al achter de buurvrouw was aangegaan met een baseballknuppel. De samenhang tussen welzijn en wonen wordt eigenlijk mee bepaald door het feit dat wij als boeman worden gezien, omdat we zouden dreigen iemand uit te zetten.

De heer Tom Dehaene: Samenwerking tussen wonen en welzijn lijkt me evident, maar de privacy speelt natuurlijk ook. Toch durf ik te nuanceren en stellen dat begeleiding gewoon werkt als de relatie tussen begeleider en begeleide goed zit, ongeacht of het dan welzijn is die ervoor instaat of niet. Als de relatie tussen de maatschappij en de bewoner verzuurt, dan kan een beroep gedaan worden op welzijn. Ik volg de redenering wel dat de stenen door wonen en de begeleiding door welzijn moeten aangebracht worden, maar vindt u dat alle kosten voor het gebouw door wonen moeten worden gedragen? Zo denk ik bijvoorbeeld aan een automatische deur in een woning voor personen met een handicap.

U vermeldde dat ADL-woningen niet in aanmerking komen voor het kooprecht door de zittende huurder. Pleit u ervoor dit uit te breiden naar verschillende soorten aangepaste deuren en hoe ver gaat u daarin?

De heer Marc Timbremont: Ik pleitte er helemaal niet voor om het kooprecht zo uit te breiden, want mijns inziens blijven de zeer specifieke woningen het best in het socialehuurcircuit. Ik pleit dus inderdaad voor bescherming.

De heer Bennie Forier: Er is een model dat ook in het nieuwe financieringsstelsel van sociale huisvesting zit, met één sociale werker op duizend gezinnen. Dat moet de eerste opvangmogelijkheid zijn waarmee de simpele problemen kunnen worden opgelost. Wij proberen hen regelmatig bewonersvergaderingen te laten organiseren, zodat mensen elkaar leren kennen. Specifiek doen we dat bij nieuwe gebouwen voordat

men er gaat wonen. Bij gesprekken tussen jongere en oudere toekomstige burens worden vaak al afspraken gemaakt over boodschappen doen en op kinderen letten. Om aan heel specifieke intensieve begeleidingsvragen tegemoet te komen, is echter ook een andere vorm van begeleiding nodig. Dat kunnen wij niet met die ene maatschappelijk werker, die wel moet weten wat in de buurt omgaat. Die moet oppikken waar problemen worden gesignaleerd. Psychiatrische problemen zijn een andere zaak.

Over wie wat moet doen en betalen, daarover wordt in Antwerpen gebrainstormd met een van de caw's. Er wordt bepaald waar men goed in is – voor ons is dat zorgen dat de woonst er staat en het onderhoud. De tussenstap van begeleiding zou via OCMW en caw kunnen verlopen. Maar wie er wat betaalt, is voor mij eigenlijk niet eens van zo'n groot belang. Als er zo gedetailleerde regels moeten worden uitgewerkt, dan lijkt het mij alvast logisch dat er in een standaardkost wordt voorzien en dat daar indien nodig vanuit Welzijn een stukje wordt bijgedragen als dat nodig blijkt.

Mevrouw Mieke Vogels: Het is binnen de welzijnssector een structureel probleem dat er onvoldoende knowhow is om mensen met een psychiatrische problematiek op te vangen. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de bijzondere jeugdzorg. Het is echter hoofdzakelijk nog een federale materie en er is veel te weinig geïnvesteerd.

De voorzitter: Ik stel vast dat de discussie die wij in de verdere commissiewerkzaamheden zullen voeren hiermee afdoende is gelanceerd. Het is nu al duidelijk dat wonen en welzijn en wonen en zorg zeker voor de toekomst niet langer helemaal afzonderlijk kunnen worden beschouwd.

De verslaggever,

Tom DEHAENE

De voorzitter,

Else DE WACHTER
