



THUISRAND
JOUW WOONMAATSCHAPPIJ IN DE ZUIDRAND

Conceptnota voor een nieuwe regelgeving:
Creëren van een regelluw kader voor initiatieven van
co-housing voor ouderen en voor personen met een
verminderd zelfzorgvermogen.

Visie en ervaringen binnen het sociaal woonbeleid van
woonmaatschappij Thuisrand
18/09/2023

Behoeftte aan nieuwe woonzorgconcepten binnen het sociaal woonbeleid

Ook binnen het sociaal woonbeleid merken we vandaag een grote nood aan de uitbouw van een vernieuwd woonconcept om senioren langer zelfstandig te laten thuis wonen in een betaalbare woning die op hun behoeften is afgestemd. Met onze projecten SeniorenThuis in Borgerhout en Kontich proberen we hier een antwoord op te bieden.

Zo wil SeniorenThuis een solidair en betaalbaar alternatief vormen voor een woonzorgcentrum: vijf senioren delen een sociale groepswooning in de buurt. Alle bewoners beschikken over een eigen volwaardige wooneenheid, en delen daarnaast een aantal collectieve ruimten, waaronder een gemeenschappelijke leefruimte en keuken. Ze kunnen een beroep doen op een netwerk van partners die instaan voor gezinszorg, thuisverpleging, schoonmaakhulp, klussen, etc...

Een vrijwillige begeleider ondersteunt het samenwonen en fungeert als aanspreekpunt tussen de bewoners en de organisaties.

Met dit concept richten we ons op alleenstaande, licht zorgbehoevende ouderen, met een beperkt sociaal netwerk. Het gemeenschappelijk wonen bevordert de sociale contacten, waardoor vereenzaming wordt tegengegaan, maar waardoor bewoners elkaar ook kunnen helpen en ondersteunen. Op deze manier stimuleren we zelfredzaamheid, zelfzorg en de zorg voor elkaar. Het begeleiden door een vrijwilliger en het kunnen terugvallen op netwerkpartners die specifieke zorg aanbieden zijn belangrijke succesfactoren voor het slagen van het project.

De kleinschaligheid, het lokale karakter en de verankering in het weefsel van het dorpscentrum zijn kenmerkend. Zo trachten we op een betaalbare en kwalitatieve manier wonen en basiszorg voor senioren aan te bieden.

Visie op de conceptnota van de commissie welzijn

De voorliggende conceptnota benadert co-housing voor senioren zeer sterk vanuit het perspectief van de zorg en het bestaande kader voor zorg en begeleiding voor groepswonen voor ouderen. In de nota gaat men eerder uit van een scenario waar een groep ouderen zelf kiest om te gaan co-housen. SeniorenThuis vertrok echter van een andere insteek. Hier gaat het om ouderen (65+) die voldoen aan toelatingsvoorwaarden voor sociale huisvesting, in een kwetsbare woonsituatie zitten en die een beperkt sociaal netwerk hebben met een hoog risico op vereenzamen. Dit zijn geen mensen die spontaan zelf aan co-housing denken. In het sociaal co-housingconcept SeniorenThuis is het de woonmaatschappij die het initiatief neemt, en op zoek gaat naar kandidaat-bewoners bij de kandidaten op de wachtlijst. Bij kandidaten wordt getoetst of ze willen én kunnen co-housen. Op deze manier gaan mensen met een kwetsbare achtergrond die elkaar níet kennen dan samenwonen. Daarom is het in het SeniorenThuis-model nodig dat de bewoners begeleid worden om als groep te kunnen samenwonen. SeniorenThuis tracht dit te doen met vrijwilligers of partnerorganisaties. Dit aspect komt niet aan bod in de conceptnota.

Daarnaast willen we benadrukken dat deze vorm van co-housing ingebed is in sociale huur. De woonmaatschappij neemt de rol van huisbaas op zich en kan een beperkte vorm van woonbegeleiding voorzien. Als er grotere woonproblemen zijn, zal beroep gedaan worden op welzijnsactoren om hier te begeleiden.

Het reeds gerealiseerde SeniorenThuisproject in Borgerhout ervaren wij op veel vlakken als succesvol. Het heeft het welbevinden en de gezondheid van de bewoners fel verbeterd, hun sociaal netwerk uitgebouwd, ervoor gezorgd dat ze langer zelfstandig kunnen wonen omdat ze elkaar ondersteunen.

Er zijn echter een aantal knelpunten waar wij tegenaanlopen binnen onze projectontwikkeling dewelke de verdere uitbouw van sociale co-housingprojecten ten zeerste bemoeilijken en de uitrol ervan binnen de sector tegenhouden. Deze zijn te herleiden tot één van onderstaande categorieën:

- 1/ financiering
- 2/ coördinatie van zorg en samenleven
- 3/ toewijzing en zoektocht naar geschikte kandidaat-bewoners

Knelpunt 1: financiering

De concepten rond gemeenschappelijke, sociale woonprojecten bestaan uit het aanbieden van étra collectieve ruimten naast de private woongelegenheden. Deze collectieve ruimten zijn essentieel om het samenwonen te bevorderen. Echter, de bouw van extra ruimte brengt altijd extra kosten met zich mee: we spreken hierbij niet enkel over de bouwkost, maar ook de inrichtingskost en de latere verbruiks- en onderhoudskosten. Daar tegenover staat dat de woonmaatschappij geen bijkomende huurinkomsten kan vorderen voor dit extra aanbod aan collectieve voorzieningen; een hogere huurprijs voor een studio binnen co-housing t.o.v. een regulier sociaal huurappartement zou immers impliceren dat senioren niet snel geneigd zijn te kiezen voor deze alternatieve woonvorm.

- **Bouwkost:**

Via de kostprijssimulatietabel wordt het bouwbudget per sociaal bouwproject ondubbelzinnig vastgelegd. Deze simulatietabel bepaalt het maximale leningsplafond van Wonen in Vlaanderen. Elk project moet binnen dit maximaal financieringsplafond

verwezenlijkt worden. Vandaag zijn de mogelijkheden voor financiering van de bouw van de collectieve ruimtes binnen de simulatietabel beperkt via oppervlakte: de zogenaamde *'gemeenschappelijke delen met woonfunctie'* worden berekend aan een forfait van 1.250 euro/m² maar dit forfait wordt begrensd *"tot het verschil tussen de effectieve oppervlakte en de WO-max (= maximale woningoppervlakte) van de woningen."*

In onze huidige collectieve projecten trachten we creatief om te gaan met deze regelgeving: de private delen bouwen we zo ver mogelijk onder de WO-max zodat we de 'gewonnen' m² kunnen terugsteken in de collectieve delen (vandaar ook het belang om te mogen afwijken op de ontwerprichtlijnen). Op deze manier trachten we de collectieve delen toch deels gefinancierd te krijgen. We proberen dus te streven naar een 'nuloperatie' in het aanbieden van extra m² woonoppervlakte omwille van de collectieve voorzieningen. Onze architecten krijgen de opdracht de private studio's zo klein mogelijk te ontwerpen, afwijking op de ontwerprichtlijnen van Wonen in Vlaanderen werden enkel toegestaan in kader van de deelname aan de proefomgeving experimentele woonvormen.

Los van het 'niet-overdraagbare karakter' van deze werkwijze, zijn er nog andere nadelen aan deze creatieve aanpak verbonden:

- Door het uitspelen van de private woonoppervlakte bestaat het risico dat we inboeten op woonkwaliteit
- Indien er niet voldoende m² bespaard kan worden op de private delen bestaat het risico dat niet alle m² aan collectieve ruimte gefinancierd wordt. De financiering die binnen WiV voorzien wordt zal dan al gauw ontoereikend zijn.
- **Inrichtingskosten, onderhoudskosten en samenleefkosten:**
 - De bewoners dienen zelf in te staan voor de aankleding, inrichting en samenleefkosten van de gemeenschappelijke delen (denk aan meubels, keukentoeestellen, wasmachine, vuilzakken, onderhoudsproducten,...). In de praktijk zien we dat de senioren die in aanmerking komen niet de middelen hebben om deze extra's te bekostigen. Voor het SeniorenThuisproject in Borgerhout kon er gerekend worden op sponsoring en giften vanuit fondsen en partnerorganisaties. Uiteraard is dit een heel onzekere situatie voor het voortbestaan van het concept. Hoe gaan we om met deze extra kosten gekoppeld aan samenleefconcepten voor kwetsbare doelgroepen?
 - De verbruiks- en gebruikskosten van de collectieve delen (afrekening nutsmeters, verzekering, ...) worden door de woonmaatschappij doorgerekend aan de huurders via bijkomende huurlasten. Het risico houdt hier in dat de huurprijs hoger zal komen te liggen dan een regulier sociaal huurappartement.
 - Daarnaast zijn er ook nog de onderhoudskosten en herstellingen aan toestellen en materialen bij schade of slijtage in de collectieve ruimtes. Indien deze ook worden doorgerekend aan de huurders heeft dit opnieuw een impact op de totale huurprijs.
 - Een studio in een co-housingproject kan pas een volwaardig en interessant alternatief zijn op een regulier sociaal huurappartement als de huurprijzen in verhouding staan tot elkaar. Om een samenleefproject kans van slagen te geven dienen de extra kosten verbonden aan het collectieve gebeuren te worden ingeperkt.
Ter info: de gemiddelde huurprijs van een sociale woning (binnen het werkingsgebied van Thuisrand) is 345 euro/maand.

Knelpunt 2: Coördinatie van zorg en samenleven

Als woonmaatschappij zetten wij in op het ontwikkelen, bouwen én verhuren van sociale woningen. De rol van de woonmaatschappij binnen het co-housingverhaal is die van huisbaas. De dagdagelijkse begeleiding en de coördinatie van de interne werking van een samenleefproject valt buiten de corebusiness van de woonmaatschappij, maar is wel een essentiële voorwaarde om dit type project te doen slagen. Kennis/expertise, tijd en middelen zijn de grootste struikelblokken in dit verhaal, de woonmaatschappij heeft deze namelijk niet in huis.

Idealiter besteden we de coördinatie en begeleiding van het co-housen uit aan een partnerorganisatie dewelke de nodige ervaring en expertise in huis heeft. Deze partnerorganisatie faciliteert eveneens de contacten met zorginstanties in geval er extra zorgvragen zouden zijn bij de bewoners (gezinszorg, thuisverpleging, schoonmaakhulp, klussen, ...)

Knelpunt 3: Toewijzing en zoektocht naar geschikte kandidaat-bewoners

Het slagen van groepswonen is afhankelijk van de personen die effectief samenwonen. Een sociale klik tussen de bewoners en het engagement om zorg te dragen voor elkaar is noodzakelijk om een duurzame woongemeenschap te kunnen uitbouwen. Ook stabiliteit is op dat vlak essentieel. Anders dan bij een privaat/klassiek co-housinginitiatief, waarbij de mensen zélf kiezen met wie ze willen samenwonen, ontstaat een sociaal co-housingproject op initiatief van de woonmaatschappij. Via de kandidaten op de wachtlijst gaat de woonmaatschappij op zoek naar geschikte bewoners. Dit betekent dat aan de selectie van kandidaat-huurders een grondige screening vooraf moet gaan; niet iedereen voldoet immers aan het juiste profiel of ziet zichzelf co-housen met anderen. In die zin is het onmogelijk om louter de chronologie van de wachtlijsten te volgen. Gezien de deelname aan de proefomgeving experimentele woonvormen, kan er in huidige projecten afgeweken worden van de toewijzingsregels. Voor toekomstige projecten dient een nieuw kader te worden uitgewerkt.

- Verhuring via een doelgroepenplan kan een alternatief zijn om de chronologie van de wachtlijsten te omzeilen. Rusthuizen en OCMW's lijken geschikte partners om ons te helpen in het aanreiken en doorverwijzen van potentieel geschikte bewonersprofielen (welke eveneens voldoen aan de voorwaarden van sociale huur). Desalniettemin blijft de screening van de kandidaten en samenstelling van de (wisselende) bewonersgroep een tijdrovende en intensieve taak voor de woonmaatschappij die hier een trekkende rol in heeft.
- Daarenboven, door de cruciale zoektocht naar het samenbrengen van de juiste bewonersprofielen zal de doorlooptijd richting verhuring heel wat langer duren dan bij een klassieke verhuring waarbij enkel de chronologie van de wachtlijst wordt gevolgd. Deze langere doorlooptijd brengt onvermijdelijk langere periodes van leegstand met zich mee, wat op zijn beurt een verlies van huurinkomsten teweeg brengt. Welke woonmaatschappijen zijn bereid deze risico's te dragen?

Samenvattende bedenkingen

- Door de financiering van de collectieve ruimtes los te koppelen van de WO-max van de private wooneenheden kan er meer ontwerprijheid ontstaan en moet er minder bespaard worden op de vierkante meters van de private studio's. Het risico op het inboeten op woonkwaliteit wordt op deze manier minder groot.
- De uitrol van sociale co-housingprojecten binnen woonmaatschappijen lijkt vandaag enkel mogelijk indien er extra subsidies of middelen van buitenaf kunnen worden ingezet ter ondersteuning van deze innovatieve initiatieven. Voor woonmaatschappijen is het geen

gezonde situatie om de extra kosten, tijdsinvestering, eindverantwoordelijkheid en financiële risico verbonden aan een co-housingproject (zoals beschreven in bovenstaande knelpunten) te dragen. Deze risico's kunnen ook niet worden gecompenseerd via hogere huurinkomsten gezien de bereidheid er niet is onder de kandidaat-huurders om meer te betalen voor een studio binnen een groepswoning dan voor een reguliere sociaal één-slaapkamerappartement.

- Idealiter wordt er vanop een hoger beleidsniveau ingezet in de oprichting van een organisatie welke de coördinatie en begeleiding van innovatieve sociale samenleefconcepten uit handen neemt van de woonmaatschappij. Op deze manier kan iedereen ten volle op zijn eigen expertise blijven inzetten, wat voor de woonmaatschappij neerkomt op het bouwen en verhuren van sociale woningen.
- Daarnaast zou het, in overeenstemming met personen met een beperking, een denkpiste kunnen zijn om senioren een zorgbudget toe te kennen. De begeleiding, coördinatie en bijkomende kosten in functie van de co-housing zouden dan betaald kunnen worden via de 'rugzak' van de senioren.