

Nota gemeenschappelijk wonen, sociale huisvesting en welzijn

Rondetafels 2015 - Samenhuizen vzw - oktober 2015



Kunnen de ideeën en doelstellingen van gemeenschappelijk wonen (GW) en sociale huisvesting (SHV) gecombineerd worden?

We nodigden verschillende partijen uit om over deze vraag mee na te denken. Samen maken we een inventaris van knelpunten en mogelijkheden op. We gaan op zoek naar aanbevelingen binnen en buiten het huidige wettelijk kader. Dit document is hier een weerslag van.

Verdere inspiratie en pistes zijn ook te vinden in de ESF-studie Zelfontwikkeling Gemeenschappelijk Wonen (Samenhuizen vzw, 2013).

1. Een pleidooi voor gemeenschappelijk wonen binnen de Sociale huisvesting

Waarom pleiten voor gemeenschappelijk wonen in de logica van sociale huisvesting?

Om verschillende kwalitatieve redenen zal de **wooncultuur** gedeeltelijk herdacht (moeten) worden: Door toenemende gezinsverduunning neemt de vraag naar zorg zoals kinderopvang of mantelzorg toe; door steeds kleiner wordende percelen neemt de vraag naar ruimte toe; door toenemende immobiliteit neemt de vraag naar woon-werkomgevingen toe, enz. Duurzamer omgaan met ruimte, middelen, energie en tijd, is evenzeer een opdracht voor de sector van de sociale huisvesting, los van wie hierin de initiatieven neemt en opvolgt.

Zoals Gemeenschappelijk wonen voor vele **doelgroepen** interessant kan zijn, zo ook voor mensen met een bescheiden budget die nu de weg vinden naar hun individuele woonst als sociale huurders. Niet iedereen zal interesse hebben, maar er is een behoorlijk draagvlak. Verschillende studies in binnen- en buitenland wijzen uit dat 25 à 33% van de totale bevolking interesse heeft voor gemeenschappelijk wonen. We nemen aan dat bij de doelgroep sociale huisvesting het om een even groot potentieel gaat. Voor zij die voor deze formule willen kiezen moet er een aanbod zijn. De mensen die op zoek zijn naar GW en slechts beschikken over een bescheiden budget (vb. groep kandidaat-bewoners van CLT Gent) zijn voldoende talrijk.

Men kan uitgaan van sociale huisvestingsprojecten, maar ook van (particuliere) projecten waar een mix van inkomens wordt gerealiseerd, net zoals diversiteit kan worden nagestreefd op het vlak van leeftijden, culturele achtergrond, fysieke en mentale vaardigheden (mensen met een beperking of niet), enz.... Deze inclusieve projecten gaan gepaard met uitdagingen, zoals elk project gemeenschappelijk wonen, maar bieden een meerwaarde door de diversiteit.

Gemeenschappelijk wonen betreft projecten waar de bewoners, afkomstig uit verschillende gezinnen, vrijwillig samenleven in mindere of meerdere mate van betrokkenheid, met de bedoeling om minstens een sociale meerwaarde te geven aan dit samenwonen.

In deze definitie zijn verschillende dimensies terug te vinden:

- de ruimtelijke: er is een combinatie van gemeenschappelijke en private ruimtes,
- de sociale: onmiddellijk gevolg van de gemeenschappelijke ruimtes
- de vrijwilligheid: mensen kiezen er zelf bewust voor om op deze manier te leven,
- het zelfbeheer: bewoners staan zelf (en in onderling overleg) in voor het beheer van de woongemeenschap.

Gemeenschappelijke ruimte slaat niet enkel op functionele oppervlakten (trappen, doorgangen, fietsparking, berging, enz), maar kan ook gaan over collectieve leefruimte (binnen en buiten).

Bij de totstandkoming van deze nota is eerst en vooral geredeneerd vanuit projecten met autonome wooneenheden zoals **co-wonen** en **cohousing**-projecten.

2. Toegevoegde waarde

DE TOEGEVOEGDE WAARDE VOOR DE SOCIALE HUURDER

Vraagzijde (bij uitbreiding ook voor de sociale koper)

- het leven in een aangename woonomgeving door meer en beter contact te hebben met de burens, waar kinderen samen spelen en kinderopvang makkelijker te regelen valt, waar ervaringen, kennis en vaardigheden gedeeld worden, en waar kleine diensten makkelijker voor elkaar gedaan worden (bvz zorgen voor een zieke of oudere buur)
- meer uitwisseling en solidariteit, sociale cohesie, uitbreiding van het sociale netwerk ook als vangnet, een omgeving die persoonlijke groei stimuleert, zelfontplooiing, empowerment, verantwoordelijkheidszin aanwakkert door betrokkenheid, verrijkend door het leren kennen en waarderen van andere meningen, waarden en culturen, positief effect op de gezondheid en hogere levenskwaliteit (zie onder meer Roseto-effect¹)
- samenwonen kan de kans op armoede verminderen omdat kosten gedeeld kunnen worden; de sociale meerwaarde en de vaardigheden die verworven worden bij het gemeenschappelijk wonen, zoals leren van elkaar, zelfontwikkeling en leren sociaal functioneren zijn tegelijk ook maatregelen om armoede tegen te gaan
- veiligheidsgevoel en verhoogde effectieve veiligheid (minder druggebruik en vandalisme)
- betere leefbaarheid: verschillende onderzoeken geven aan dat de leefbaarheid stijgt waar bewoners verantwoordelijkheid krijgen om hun woonomgeving vorm te geven en te beheren.

Getuigenissen hiervan kunnen onder meer bij het project L'Espoir in de Finstraat in Molenbeek gevonden worden.

[zie ook bijlage : referenties en citaten over 'toegevoegde waarde']

DE TOEGEVOEGDE WAARDE VOOR DE SOCIALE WOONACTOREN (HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ, VERHUURKANTOOR,...)

Aanbodzijde

- dankzij het verantwoordelijkheidsbesef verminderen de beheerszorgen en zodoende de kosten
- minder huurachterstallen door groepsdynamiek/sociale controle en proactieve aanpak
- verbeterde leefbaarheid (bij bewoning)

1

Genoemd naar het dorpje in Pennsylvania USA waar voor het eerst dit effect op wetenschappelijke wijze werd opgemeten. In vergelijking met mensen die in een klassieke gezinsstructuur leven. Niet alleen door het delen van middelen en ruimtes, maar ook door het feit van in een hechte gemeenschap te leven. Bron: Paiss Abraham, "The Roseto Effect", 2004

- na beperkte periode van investeren, kan voor lange termijn return verwacht worden, ook kostenbesparend (opgelet: zie verder randvoorwaarden en aandachtspunten)
- mogelijkheid stimuleren van de verhuisbeweging/mobiliteit naar aangepaste woning (ifv. rationele bezetting)

Een voorbeeld bestaat in Etterbeek (Brussel): het Abbeyfield-huis Entre Voisins. Het huis is eigendom van de gemeente Etterbeek, de renovatiewerken werden door de Regie der Gebouwen uitgevoerd. Alle bewoners hebben recht op een sociale woning (op basis van hun inkomen) en betalen maandelijks huur. Het project respecteert de voorwaarden van de sociale huisvestingssector op vlak van inkomen, maar bvb niet die van de toewijzing. Voor de toewijzing wordt er afgeweken van de chronologie van de inschrijvingen en selecteert men de kandidaten op basis van hun bereidwilligheid om deel te nemen aan het gemeenschappelijk wonen.

DE TOEGEVOEGDE WAARDE VOOR DE MAATSCHAPPIJ

Gemeenschappelijk wonen genereert een meerwaarde voor de leefomgeving en de buurt via ecologische en maatschappelijke duurzaamheid:

- vlotter oplossen van conflicten tussen burens door meer contact en gestructureerd overleg
- compacter bouwen en dus minder ruimte innemen voor eenzelfde woonkwaliteit is mogelijk bij gemeenschappelijk wonen
- impuls voor vernieuwing, heropwaardering en/of verlevendiging van de omliggende buurt
- wederzijdse beïnvloeding, uitwisseling, samenwerking en ondersteuning leiden tot meer milieuvriendelijk gedrag
- het delen en uitwisselen van machines, materiaal en vervoersmiddelen is efficiënt
- het beheer van de buitenruimte is makkelijker en ze wordt efficiënter gebruikt
- herstel van het sociaal weefsel, meer uitwisseling en solidariteit
- intergenerationale cohesie, kennis en waardering van andere culturen, diversiteit (wanneer verschillende doelgroepen betrokken/aangesproken worden)
- burgerzin, emancipatie en persoonlijke groei, zelfontwikkeling, zelfontplooiing
- democratie van binnenuit
- respect voor gemeenschappelijke voorzieningen
- betere gezondheid en levenskwaliteit

Een voorbeeld van een inclusief project: Stoer Huus in Brugge. Dit cohousingproject in opstart biedt plaats aan een aantal mensen met een zorgbehoefte, binnen de draagkracht van de groep (10% van de woningen). Hiervoor wordt samengewerkt met vzw De Kade.

Verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen hebben reeds ervaring met begeleiding bij overdragen van verantwoordelijkheid en budget naar de bewoners en het daaruit voortvloeiende verbeterde beheer, waarbij de gebouwen en de omgeving in een betere staat zijn, en dit zelfs tegen een lagere kost.²

[zie bijlage : referenties en citaten rond 'toegevoegde waarde']

Kan dit daarom zomaar gerealiseerd worden? Dat is een andere kwestie. In de tekst hieronder worden randvoorwaarden en aandachtspunten meegegeven.

2

Liz Cairncross e.a. (2002) 'Tenants Managing, An Evaluation of Tenant Management Organisations in England', for the Office of the Deputy Prime Minister' - UK

3. Randvoorwaarden en aandachtspunten voor realisatie

Eerst en vooral vergen deze projecten een goede dosis aan vertrouwen, zowel binnen de groep als in de sociale huisvestingsmaatschappij als ten opzichte van elkaar. Vertrouwen in het lokale beleid en werking kan mits voldoende transparantie.

DEFINITIE

Het is in elk geval nodig dat er in de regelgeving een definitie van gemeenschappelijk wonen wordt opgenomen. Het ontbreekt Vlaanderen momenteel aan een houvast. Een kader dat broodnodig is om de drempel bij initiatiefnemers te verlagen. Hierbij zijn meerdere opties mogelijk. Een definitie kan opgenomen worden in:

- de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening en/of Vlaamse wooncode
- een kaderdecreet op samenhuizen
- het Burgerlijk Wetboek (=federaal)
- het kaderbesluit sociale huur
- ABC, C2008

In Brussel en Wallonië wordt reeds een definitie gehanteerd.

In Wallonië (decreet van 09.02.12, Waalse Huisvestingscode, art. ^{1er}, 6°) hanteert men volgende definitie:

'Logement collectif': le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages' (ruim)

In Brussel kent men de *'solidaire woning'* uit de Brusselse Huisvestingscode (art.2, 25°). (specifiek)

Andere opties (complementair of afzonderlijk) zijn:

- een leidraad gemeenschappelijk wonen opstellen vanuit de Vlaamse Overheid (zoals deze bestaat voor assistentiewoningen)

TOEWIJZING (zie kaderbesluit sociale huur en overdrachtenbesluit sociale koop)

Vrijwilligheid van de kandidaat-bewoners is essentieel, bij gemeenschappelijk wonen gaat het om een bewuste keuze, engagement, om gedeeltelijk samen te wonen.

versus De toewijzing in sociale huisvesting gebeurt strikt gereguleerd vanuit wachtlijsten.

Mogelijkheden binnen het huidig wettelijk kader

- Doelgroepenplan (voor huur) en lokaal toewijzingsreglement:

In het Vlaamse Gewest kunnen lokale openbare besturen theoretisch wel werken met het concept van een lokaal "Doelgroepenplan", maar hierbij rijst het probleem van bewijsvoering dat er nood is aan gemeenschappelijkheid, zoals aangeboden bij projecten gemeenschappelijk wonen. Kan de wooncrisis en/of onaangepaste woningen hier een rol in spelen? Momenteel is het echter zo dat een Doelgroepenplan niet zomaar (lees niet makkelijk) opgesteld kan worden. De opmaak van dergelijk plan vereist de opmaak van onderzoeken en het volgen van een uitgebreide procedure. Vele steden en gemeenten beginnen er niet aan omwille van het lange traject dat afgelegd moet worden om dergelijk reglement op te stellen. Nu

wordt dit vooral toegepast bij specifieke doelgroepen zoals senioren en personen met een beperking. Deze piste zou dus voor een project gemeenschappelijk wonen voor ouderen misschien wel kunnen.

- Het werken met interne mutaties:

Vb.: DE ARK concentreert zich nu vooral op de interne mutaties. Voor het cohousingproject wordt een wachtlijst bis opgesteld.

De geïnteresseerde groep krijgt nu al inspraak, maar het is onzeker of het ook die groep is die uiteindelijk in het project zal stappen (door regelgeving, wachtlijsten veranderen, prioriteiten verschuiven,...). Dat is een zwak punt bij het geven van inspraak.

- Zorgbehoefte : zie verder

- SVK:

Als een kandidaat-bewoner een woning aanbrengt waarbij de eigenaar akkoord is om te verhuren aan het SVK (zie onderzoek mogelijkheid bij De Okelaar te Wolvertem), heeft deze persoon voorrang om hier zijn intrek in te nemen. In het project De Okelaar is men dit momenteel aan het onderzoeken hoe dit misschien ook groepsgewijs kan gebeuren, maar het is nog geen feit. *(voor de volgende personen, opvolging hiervoor → dit is nog niet geregeld)*

[zie voor mogelijke rechtsbasis: kaderbesluit art 21]

Mogelijkheden buiten het huidig wettelijk kader

- Afwijking voor groepen met zorgcomponent:

In het Brussels Gewest is een formele afwijking van deze regeling voorzien op basis van het zgn. "Art. 7" (van de Brusselse Huisvestingscode). Dit maakt rekrutering mogelijk op basis van een charter tussen de institutionele woonactoren (waaronder de Regering) en enkele belangrijke private actoren ten voordele van groepen met sociale specificaties die een zorgcomponent vragen.

[zie bijlage : Brusselse Wooncode – art. 2 en art. 188]

[zie bijlage : Code Wallon du Logement - art.1.6. en art.9-13]

Om de "Brusselse" regeling in Vlaanderen mogelijk te maken, dient het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) aangepast te worden; voor koop betreft dit het overdrachtenbesluit. Hiertoe dienen dan de desbetreffende bevoegde personen van de VMSW, de administratie van het Agentschap Wonen Vlaanderen, en het Kabinet gesensibiliseerd, overtuigd te worden (betrekken bij rondetafels/werkgroepen en/of bilateraal). Er zou een artikel hiervoor kunnen voorbereid worden.

Er zou een sjabloon kunnen opgemaakt worden van een overeenkomst tussen de SHM, de Vlaamse regering en de VMSW (financiën en normen). Ook de welzijnsactoren spelen hier een cruciale rol (zie project Biloba).

Sociale huur en koop verschillen wat van regels, maar het kader is gelijkaardig. Bij koop wordt de solvabiliteit pas gecheckt bij toewijzing.

- toewijzing aan een groep:

We kunnen inspiratie vinden bij buitenlandse voorbeelden.

In Nederland werkt men met een convenant tussen de wooncorporatie en de woongroep. Daar gebeurt een eerste selectie van bewoners door de woningcorporatie, een tweede selectie gebeurt door de groep bewoners. Zij maken ook gebruik van "sturingsmechanismen", o.a. een vragenlijst naar profiel van de toekomstige bewoners.

Ook in Zweden worden dergelijke samenwerkingsovereenkomsten afgesloten.

De Nederlandse en Zweedse situaties zijn uiteraard verschillend van de Vlaamse. Voor "toewijzing aan een groep" is er bij ons nog een lange weg te gaan.

[zie ook bijlage : voorbeelden NL & S]

- Een apart inschrijvingsregister ("projectlijst") voor GW voor sociale huur/koop voor een project sociale huur/koop kan momenteel niet opgesteld worden (op wijkniveau).

Als mensen vanuit de sociale huisvesting zich kandidaat stellen voor deze specifieke lijsten, wordt verondersteld dat ze akkoord gaan met de voorwaarden van dat project (short cut vermijden). Bij interne mutatie worden mensen geïnterviewd naar behoeften, verwachtingen en motivatie. Bij de nieuwe instroom die op de projectlijst terecht komen kan men moeilijker nagaan of de motivatie oprecht is. Een cohousing project riskeert gezien te worden als een shortcut waardoor mensen sneller aan huisvesting zouden raken. Dat is helemaal niet de bedoeling en daarbij ook een zwak punt. Het voortraject dat bewoners moeten doorlopen zal voor een stuk een natuurlijke filter zijn die deze short cut vermindert en tegengaat.

Indien er geen ander SHV-project loopt in de wijk, kan het register van die wijk wel dienen voor een project gemeenschappelijk wonen.

- Bij inschrijving in het register kan wel een voorkeur voor het type woning meegegeven worden.

Momenteel kan men enkel kiezen tussen een eengezinswoning of meergezinswoning. Een extra categorie zou in het Overdrachtenbesluit en Huurbesluit kunnen ingeschreven worden.

- SHM moet regie voor toewijzing meer in handen kunnen krijgen voor projecten gemeenschappelijk wonen. Dit moet voorzien worden in de wetgeving.

- De SVK (Sociale VerhuurKantoren), zijn zelf geen eigenaars van een patrimonium, maar verhuren woningen van eigenaars, zij bewandelen een aparte piste. Ze werken met een puntensysteem.

Een voortraject voor de toewijzing/bewoning voorzien zou mogelijk moeten zijn. Bij de SVK-werking is het de vraag of zo'n voortraject haalbaar is, gezien de grote woonnood/wooncrisis.

OPPERVLAKTENORMEN EN FINANCIERING GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

Het idee zou kunnen zijn: de woning wordt kleiner, de uitgespaarde m² worden samengevoegd in de gemeenschappelijke delen. Het zou interessant zijn het idee te toetsen binnen de VMSW. Voor SHM's houden zij sterk aan de oppervlakenormen van de C2008 (strenger dan de Vlaamse Wooncode).

Op dit ogenblik worden gemeenschappelijke lokalen gefinancierd door de huisvestingsmaatschappijen zelf buiten de financiering.

Voor de SHM is het een groot probleem om de kostprijs van concepten gemeenschappelijk wonen te drukken tot een redelijk betaalbaar niveau. Voor de financiering met goedkope leningen wordt slechts rekening gehouden met de oppervlakte van de ruimtes met strikt privaat karakter. Bijgevolg kunnen de collectieve ruimten die net belangrijk zijn, hiermee niet worden gefinancierd. Meer nog, hoe compacter de individuele woonunits, hoe minder budget.

Om dit te veranderen dient de "Simulatietabel", die onderdeel is van de ABC-regeling (Architectuur, Bestek, Concept), C2008, aangepast te worden (bestek, concept en financieringsbesluit / leningsvoorwaarden). Hier moet rekening mee gehouden worden bij de revisie.

Bij VMSW is een werkgroep samengesteld die de C2008 zal actualiseren, op zoek naar meer flexibele normen.

– Een mogelijke oplossing zou kunnen gerealiseerd worden door subsidiëring van de gemeenschappelijke ruimten in het raam van een structureel samenwerkingsverband tussen de betrokken Agentschappen zoals Wonen en Welzijn.

– Mogelijkheid: een financieringskost m²-prijs bepalen voor de gemeenschappelijke delen, opgesplitst in eenheidsprijs m² berging, werkplaats, wasplaats en m² leefruimte, keuken, polyvalente ruimte, enz.

– Mogelijkheid: per woning max oppervlaktefinanciering te rekenen maar wat men bespaart in m² voor de private unit mag men gebruiken (x factor Y) voor de gemeenschappelijke ruimten.

– Mogelijkheid om indien bewezen kwalitatieve inrichting, bemeubelbaarheid en leefbaarheid mogelijk onder de minimum m² normen te gaan van C2008 en wooncode gezien elke unit gebruik kan maken van de surplus m² in gemeenschappelijke ruimte.

Vanuit Vlaams-Brabant:

Het provinciaal reglement ter stimulering van huisvestingsinitiatieven door sociale huisvestingsmaatschappijen wordt herbekeken. Er wordt gekeken op welke manier deze middelen anders kunnen ingezet worden. De subsidie opwaarderen woonomgeving zal op termijn mogelijk ook een andere invulling krijgen. Een idee die circuleert: de bouw van gemeenschappelijke ruimtes binnen de sociale huisvesting stimuleren en inzetten op buurtgerichte infrastructuur.

Good practices

Bij Biloba in Brussel wordt de solidaire woonruimte mee gefinancierd (gemeenschappelijk maar onderdeel van de woonruimte van de bewoners). De aanliggende publieke ontmoetingsruimte wordt anders gefinancierd.

DE ARK: Overleg met externe partners i.f.v. het ontwikkelen van een gemengde site kan, op voorwaarde dat de eigendom van de grond duidelijk is. CLT/erfpacht wordt bekeken.

Voorbeelden Frankrijk van 'gemengde' sites en aanpalende sites (SHV en Privaat).

[zie bijlage : lijst Frankrijk]

SECTOREN

Om gemeenschappelijk wonen mogelijk te maken en te faciliteren moeten er bruggen geslagen worden tussen huisvesting/wonen en welzijn. Samenwerking moet aangemoedigd worden.

Streven naar een geleidelijk ontsluiting tussen de sectoren wonen & zorg lijkt ook aangewezen in functie van de begeleiding tijdens bewoning.

Daarnaast is het ook interessant een haalbaar kader te voorzien waarbij sociale woningen geïntegreerd kunnen worden in particuliere projecten gemeenschappelijk wonen. Tot op de dag van vandaag is dit niet evident. Een SVK kan er wel een rol spelen, wanneer de initiatiefnemers 1 unit financieren qua aankoop. Dan kan deze verhuurd worden aan een SVK die het dan verder verhuurd aan iemand van op de wachtlijst.

ZORGBEHOEFTE

- Voor toewijzing en financiering kunnen bijzondere voorwaarden worden opgesteld. Maar de problematiek is ruimer dan enkel betaalbaarheid. Vb. zijn er ook extra kosten voor ingrepen aan de woning (traplift, verhoogd bad, ...) Die ingrepen kunnen ten laste komen van de VAPH subsidie.

- Mogelijkheden buiten de sector Sociale Huisvesting

Voor financiering kan - waar mogelijk - gewerkt worden met het poolen van PAB (Persoonlijk AssistentieBudget), in omvorming naar PVF (PersoonsVolgende Financiering).

Zijn er mogelijkheden via VIPA?

- Voorbeeld : Het project "ouderen op kot" van de SHM 'De Ideale Woning' in oud-Borgerhout. Het project is gehuisvest in een blok van 6 huurappartementen waarvan er 1 gemeenschappelijk gebruikt wordt. Het wordt bewoond door nieuwe kandidaten, ze worden begeleid door een vrijwilliger van Okra. De selectiecriteria voor het proefproject: 65+, een lichte zorgbehoefte, zeer beperkt sociaal netwerk, bereid zijn om gemeenschappelijk te wonen. Er werden afspraken gemaakt met een RVT, als zelfstandig wonen niet meer lukt, krijgen de bewoners voorrang voor opname in het RVT.

BETAALBAARHEID

- GW moet ook voor de doelgroep sociale huisvesting mogelijk zijn.

- Niet de huur is het probleem, maar de **huurlasten** (extra kosten voor o.a. lift in het gebouw, het poetsen van de traphal, ..) Bij gemeenschappelijk wonen zijn er meer gemeenschappelijke ruimtes, dus ook meer huurlasten ? Een advies: zeer transparant zijn voor wat betreft de huurlast.

De methodiek van aanbrengen is belangrijk. Werkt eerder bij kleinere projecten en mits opvolging.

- *Soms wordt een poging gedaan om de huurlast te drukken door vb. de traphal zelf met een beurtrol te poetsen. Dit lukt in kleinschalige complexen (15 units). In de sociale huisvesting is dit nog altijd een "moeten". Men zou ook kunnen de kosten die de huurlast verhogen doorgeven aan de bewonersgroep die er dan zelf verantwoordelijkheid voor draagt en een oplossing moet zoeken. Dus van onderuit opgenomen en niet van bovenuit opgelegd.*

→ Betaalbaarheid kan gefaciliteerd worden bij GW als de huurlast gedrukt kan worden (door solidaire opname van bepaalde taken).

INFORMEREN, SENSIBILISEREN en VORMING

- Kennen de sociale huisvestingsmaatschappijen de nieuwe woonvormen voldoende ? Er is sensibilisering en vorming nodig voor de lokale woonactoren. Wie zorgt voor deze vorming voor de Sociale huisvestingsmaatschappijen?

Suggesties :

- * Een artikel in Woonwoord (VMSW) over gemeenschappelijk wonen en sociale huisvesting zou een mogelijkheid zijn.
- * In het najaar is er een studiedag voor de lokale besturen en sociale woonactoren. Daar zou een tafel kunnen voorzien worden rond het thema.
- * Uitdragen van proefprojecten, voorlopers,... Structureel bvb op Woonforum 2016. Draaiboek uitschrijven. Proefprojecten stimuleren, voorstellen aan de hele sector.
- * Zoveel mogelijk draagvlak creëren algemeen. Draaiboeken uitschrijven KBS, Johan Alleman, Wonen voor zorggroepen

Sensibilisering en vorming is ook nodig voor de diverse partijen betrokken bij de ontwikkeling en het beheer van GW binnen de sociale huisvestingssector, inclusief de sociale huurders en kopers zelf. Men kan bijvoorbeeld werken met ambassadeurs.

Laagdrempelige communicatie is hierbij een aandachtspunt. Hiervoor kan eventueel samengewerkt worden met organisaties als Toekema vzw en Wablieft.be.

PARTICIPATIE in de AANLOOPFASE

- Eventuele begeleiding in de aanloopfase is geen onoverkomelijk probleem. Op dat moment is het belangrijk om na te gaan welke personen echt zouden willen gemeenschappelijk wonen? Dat kan vb. door individuele gesprekken, folders in de brievenbus (vb. Dijledal Leuven die de doelgroep alleenstaande vrouwen in het vizier nam en elke bewoner individueel ging bezoeken, een Geelse huisvestingsmaatschappij bezorgde een folder in de bus van alle mensen die te groot wonen,...).

Als men dit wil toepassen bij de opstart van een cohousing, dan vergt dit een grote tijds- en financiële investering (personeel). Het hele proces is ook op zich een werk van lange adem.

- Men kan kiezen om eerst de taal te introduceren (de termen uitleggen), daarna pas worden interviews met potentiële kandidaten gepland. In een onderzoeksfase wordt gepolst naar wat mensen in theorie zouden willen delen. Deze introductie wordt georganiseerd i.s.m. externe partner en zal één jaar in beslag nemen. Daarna wordt er verder gewerkt met potentieel geïnteresseerden.

(bvb. keuze voor dit soort traject van 'DE ARK', Turnhout, i.s.m. Samenlevingsopbouw als externe partner; CLT Gent)

- Mogelijk traject:

Sociale Huisvestingsmaatschappij ontwikkelt een project gemeenschappelijk wonen. Ze zoeken bewoners die interesse hebben voor het concept en ontwerpen tegelijkertijd een sociaal contract dat gekoppeld kan worden aan het huurcontract.

- Het ruimtelijk ontwerp maakt deel uit van het participatieproject.

Bij de groep sociale HUUR is de basis vastgelegd (wordt intern begeleid),

Bij de groep sociale KOOP (wordt extern begeleid) gaat men als volgt tewerk: de groep mag zijn droom uittekenen, die wordt getoetst aan de SHM-normen. Als mensen hieraan meebouwen, verwachten ze ook dat één bepaalde unit voor hen zal zijn. Wachtlijsten kunnen echter wijzigen, de volgorde kan veranderen. Toewijzing bij de start van een project is (nog) niet mogelijk.

Mensen die het hele traject doorlopen hebben en er uiteindelijk niet "bij" zijn, kunnen doorverwezen worden naar de woningen "bescheiden wonen" op dezelfde site, omdat daar geen toewijzingsregels zijn.

- In huidige wetgeving is geen mogelijkheid om mensen die zich van het begin engageren ook de garantie te bieden om na realisatie project (+/- 3 jaar) effectief bewoner te worden. In de toekomst zou het bevriezen van de inkomens een oplossing kunnen bieden, zodat geïnteresseerde kopers die in het voortraject voldoen aan de voorwaarden maar mogelijks bij realisatie toch de woning niet meer kunnen kopen.

BEGELEIDING VAN BEWONING en ZELFBEHEER

- Algemene bedenkingen :

- * Sociale huur heeft doorgaans een moeilijker doelpubliek, de draagkracht is kleiner. Er is meer omkadering / begeleiding nodig.
- * er is een verschil tussen mensen die al sociaal huren en mensen die dat nog niet doen. De kans op leefbaarheidsproblemen is groter wanneer het percentage eerste huurders in een wijk stijgt.
- * de begeleiding van een cohousing groep is niet hetzelfde als de individuele begeleiding van een persoon met een (sociale) beperking.

- Men ziet in de praktijk dat sociale huisvesting, ondanks de bedoeling om een tijdelijke oplossing te zijn, dat niet is. Mensen wonen er voor langere tijd (tenzij bij de huidige SVK-werking). Dit gaat in tegen de intentie die er leeft om contracten korte/bepaalde duur in te voeren. Om de duurzaamheid (vd groep) van een GW-project in de SHV te garanderen, kan werk gemaakt worden om de overstap van sociale huur naar bescheiden huur mogelijk te maken (indien het inkomen boven de grenzen van sociale huur klimt) in dezelfde woning/hetzelfde project. Zo zou een huurder, die progressie maakt in zijn werk en financieel draagkrachtiger wordt, toch de woning verder kunnen huren onder het bescheiden stelsel.

Zo krijgt de SHM tijdelijk inkomsten die op hun beurt weer kunnen gebruikt worden voor renovatie en nieuwe sociale huurprojecten.

Zo biedt de SHM duurzame kansen en wordt de stap van sociale huurder naar marktconforme huurder minder groot.

Zo biedt SHM kansen aan huurders om zich verder te ontplooiën in nieuwe financiële draagkracht zonder druk te zetten als je x euro's meer verdient, je het recht op een sociale huurwoning verliest en je verplicht wordt een 4 maal hogere huur te betalen op de private markt.

- In de sociale huisvesting is het aantal maatschappelijk werkers per 1000 woningen zeer klein (bij SVK's ligt het hoger). Er kan van begeleiding eigenlijk geen sprake zijn. Kleine sociale huisvestingsmaatschappijen hebben soms zelfs geen maatschappelijk werker in dienst. De begeleiding van individuele bewoners is zeer intensief.

Experimenten zijn tot nu meestal gericht op de individuele begeleiding van bewoners, en niet op het groepsgewijs begeleiden van alternatieve woonvormen.

Begeleiding is nochtans zeer belangrijk voor het goede functioneren van de buurtgemeenschap (of woongemeenschap).

(bvb. Kangoeroewoningen in Balen: tengevolge van onvoldoende begeleiding vertrekken ouderen omdat zij voor de jongeren "moeten zorgen")

- Beheer en onderhoud:

Dit gaat over onderhoud en andere aspecten van beheer (financieel, tuin, poets,...) In de meeste SHM's gaf het feit dat men de bewoners (gedeeltelijke) verantwoordelijkheid gaf voor deze zaken een verbetering van de woonomstandigheden en werden de zaken zuiniger aangepakt.

Voorwaarden zijn evenwel dat de bewonersgroep zich kan identificeren met het project en dat ze zich er verantwoordelijk voor voelt. Verder moeten de aanwezige vaardigheden worden ingeschat en ontbrekende kennis opgevangen door ondersteuning en/of vorming.

- Begeleiding tijdens bewoning kan o.a. het volgende inhouden:

- * onthaal van de nieuwe bewoners (in de groep), zo mogelijk selectie van nieuwe bewoners,
- * huisregels samen opstellen en doornemen,
- * afspraken maken rond goed nabuurschap,
- * communicatie verbeteren, spanningen en conflicten voorkomen,
- * in geval van crisis of conflict een vast aanspreekpunt hebben,
- * deelnamen aan werkgroepen of collectieve activiteiten en projecten ondersteunen,
- * het gemeenschappelijk leven helpen animeren (vrije tijd, gemeenschappelijke maaltijden, ...)
- * enz ...

Deze taken kunnen in verschillende mate opgenomen worden door bewoners, de sociale huisvestingsactor en/of bestaande organisaties.

- Intern of extern:

Een onderzoek i.v.m. leefbaarheid uit Gent gaf aan dat de leefbaarheid stijgt waar bewoners verantwoordelijkheid krijgen om dingen te doen in hun woonomgeving. Het is delicaat om bewoners de verantwoordelijkheid te geven voor (kleine) herstellingswerken.

Extern beheer wordt nu afgerekend via de huurlasten.

Bouwmaatschappij Urbani geeft - om het verloop bij de bewoners in te perken - een stukje van de huur terug aan de bewoners voor het organiseren van gemeenschappelijke activiteiten. Opmerking hierbij: het loopt vaak fout als er geld mee gemoeid is.

- Intern beheer, mits goede ondersteuning, verhoogt de kwaliteit van de woonomgeving en drukt de kosten van onderhoud, herstellingen, bemiddeling, enz ...

- Groepsgebeuren:

* Abbeyfield: één keer per maand komt een vrijwilliger langs om het groepsgebeuren op te volgen, hij/zij is een klankbord voor de groep,

* De Brug, Lier: een solidair wonen project van enkele zusters en 7 leken hebben sinds hun ontstaan in de jaren '90 één keer per maand een externe begeleider die langskomt om het groepsgebeuren op te volgen.

* GRT Québec: biedt begeleiding, technische opvolging, financieel advies, enz ... aan startende en lopende groepen, zowel aan 'bouwgroepen' als aan 'woongroepen'. *[documentatie in bijlage]*

– In geval dat de bewoner zich niet goed in de groep/project voelt, moet een 'mutatie' gefaciliteerd worden. Exit bewoners en ontvangen van nieuwe bewoners: procedure moet hiervoor uitgeschreven worden.

– Een sociale huisvestingsmaatschappij moet de slagkracht krijgen om in geval van uitgesproken klachten van niet naleven van de samenlevingsovereenkomst als SHM te kunnen optreden en de huurders verplicht laten intekenen voor verhuis naar het gewone sociale patrimonium. Huurders cohousing gaan expliciet akkoord met de gevraagde engagementen en leefregels bepaald door de groep.

4. Conclusies

Definitie

Er dient een definitie van GW ingeschreven te worden in de Vlaamse regelgeving.

Gemeenschappelijk wonen (GW) = Een sociaal in zijn omgeving geïntegreerd project, bestaande uit private woonruimte en (uitgebreide) gemeenschappelijke leefruimte en voorzieningen, dat door middel van een participatief proces wordt opgezet om te voorzien in huisvesting waarbij personen op elkaar betrokken willen samenwonen en waarvan het beheer door de bewoners zelf wordt waargenomen. Meer info en aandachtspunten hierbij werden geformuleerd bij de voorgaande rondetafels, zie Synthesenota maart 2014.

Sensibiliseren

- Men dient te sensibiliseren en te informeren rond GW zodat er erkenning komt van de meerwaarde van GW voor doelgroepen: zorgcomponent, senioren, lage inkomens, ... zowel voor gemengde projecten als niet-gemengde

- GW als nieuw woontype naast alleenwonende, gezin, ...

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, alleenstaanden, bejaarden en personen met een handicap, ... maar ook voor woongroepen en cohousing !

Experimenteerruimte

Pilootprojecten zoals DE ARK en CLT Gent kregen nog geen experimenteerruimte toegezegd. Het is niet altijd evident om de meerwaarde van gemeenschappelijk wonen voor Sociale Huisvesting te concretiseren, maar daarom is ze niet minder van tel. Experimenteerruimte kan gecreëerd worden door een kader te voorzien zoals bijvoorbeeld door officiële pilootprojecten (zie pilootprojecten wonen, wonen-welzijn,...) of een convenant (zie kader brownfieldconvenanten).

Toewijzing

De regelgeving rond sociale huisvesting moet aangepast worden zodat mensen niet zomaar in een groep van een project gemeenschappelijk wonen terecht komen. Bij projecten gemeenschappelijk wonen is een ander systeem nodig eigen aan de inherente en noodzakelijke groepsvorming bij GW. Voorlopig kan gewerkt worden met bv interne mutatie. Een afzonderlijke projectlijst of co-optatie door de bewonersgroep?

Financiering

Gemeenschappelijke ruimte moet op een of andere manier gefinancierd worden.

Begeleiding

Waar men kiest voor GW, is begeleiding nodig, enerzijds voor de aanloop en het participatietraject, anderzijds voor de dagelijkse werking. De intensiteit er van staat in functie van de interne vaardigheden van de bewoners en van de groep als geheel.

Participatie en zelfbeheer

We raden sterk aan rekening te houden met de aandachtspunten bij zowel de aanloop- als de bewoningsfase.

5. Verdere stappen en pistes

Verschillende organisaties die deelnamen aan de rondetafels plannen een of meerdere opvolgacties. We kijken er dan ook naar uit om verder samen te werken, ook in een ruimer netwerk. Elk steentje dat bijgedragen kan worden telt !

Dank

Met dank aan alle deelnemers aan de rondetafels:

Peter Vanommeslaeghe (SHM DE ARK regio Turnhout), Kathleen Van der Veken (Dienst Wonen, Provincie Vlaams-Brabant), Frank Vandepitte (Samenlevingsopbouw en CLT Gent), Lies Baarendse (Huurpunt), Peter Van Hoffelen (SHM De Voorkempen h.e.), Filip Van Lancker (Provincie West-Vlaanderen), Linda Struelens (Biloba), Trui Maes (Vibe en Samenhuizen), Mia Vranken (De Okelaar), Kristina Verhoye (SHM Volkswoningen van Duffel), Carlos Seyssens en Sofie Deberdt (Samenhuizen vzw), Eva Maesen (Dienst Wonen, Provincie Vlaams-Brabant), Griet Braeckmans (SHM DE ARK regio Turnhout), Charlotte Thytgat (stagiair Woondienst Stad Gent), Paul De Cannière (Abbeyfield Vlaanderen vzw), Gerd De Keyser (VMSW), Bart Bloemen (SHM DE ARK regio Turnhout), Hilde Maelstaf (AP Hogeschool en Samenhuizen), Gert Eyckmans (SHM De Ideale Woning Berchem), Bies Henderickx (Pegode en Gipso vzw), Sabine Vanslembrouck en Luk Jonckheere (Samenhuizen vzw)

En dank aan alle nalezers en voor input:

Luc Lampaert (Kenniscentrum Woonzorg Brussel), Thomas Peeters (Orbit vzw), Marjolein Eerdeken (Dienst Wonen Stad Hasselt), Leen Apers (SHM DE ARK regio Turnhout), Thijs Callens (Netwerk tegen Armoede)

en aan alle ondertekenaars:

Ann Van Hoof (vzw SIVI), Clenn Kustermans (Omgeving), Dirk Luyten (Studio Beleid en Hogeschool Odisee Gezinswetenschappen), Erik Grietens (BBL), Gerd De Keyser, Gert Eyckmans (SHM De Ideale Woning cvba), Hilde Maelstaf (AP Hogeschool en Samenhuizen), Cassandra Driezen (Kleine Landeigendom Mechelen en omstreken), Luk Jonckheere (Samenhuizen vzw), Marjolein Eerdeken (Dienst Wonen Stad Hasselt), Nele Verdonck (Omgeving), Myriam Indenkleef (SHM Nieuw Dak cvba), Peter Van Hoffelen (SHM De Voorkempen h.e.), Peter Vanommeslaeghe (SHM DE ARK regio Turnhout), Pieter Van den Broeck (KULeuven en Indigo), Roel Moens (SHM Elk zijn huis cvba regio Tervuren), Romain Neiryck (Beweging.net en sociale huurder), Sabine Vanslembrouck (Samenhuizen vzw), Sofie Deberdt (Samenhuizen vzw), Theo De Wyngaert (SHM Maatschappij voor de Huisvesting Heist-op-den-Berg), Trui Maes (CLT en Samenhuizen)



Met steun van het Luchtkasteelfonds,
beheerd door de Koning Boudewijnstichting

en dank aan de

