

Meer dan een

ONDERDAK

Is gemeenschappelijk wonen verzoenbaar met sociale huisvesting?

GERT EYCKMANS EN PETER VANDE SOMPELE [DE IDEALE WONING CVBA]

In het Antwerpse Borgerhout staat een huis. Een huis met vijf eenpersoonsflats en een grote gemeenschappelijke ruimte. Tot zover niets buitengewoons – ware het niet dat het hier gaat om een Vlaamse primeur, die het cohousing principe tracht te verzoenen met ouderenzorg en sociale huisvesting. Geen evidentie, zo blijkt. Maar wel mogelijk, zelfs wenselijk. De initiators geven tekst en uitleg bij het proces. (KR)

‘Huis-in-de-rij’: een experiment

In het huidige debat over woonbeleid en de woonmarkt is doorgaans een prominente rol weggelegd voor ‘alternatieve woonvormen’. Ook in het nieuwe Vlaamse regeerakkoord en de beleidsnota van de minister voor Wonen wordt daar ruime aandacht aan besteed. Een van die alternatieve woonvormen is het gemeenschappelijk wonen, in al zijn verschijningsvormen. Als antwoord op de huidige vergrijzings-, vereenzamings- en huisvestingsproblematiek startten het zorgnetwerk Ouderenzorg Antwerpen en de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning met de ontwikkeling van een alternatieve woon-zorgvorm. ‘Huis-in-de-rij’ is een woonvorm waarbij een vijftal maatschappelijk kwetsbare ouderen zelfstandig kunnen samenleven in een veilige en aangepaste leefomgeving. Inbedding in de buurt en ondersteuning vanuit een woonzorgnetwerk bevorderen de maatschappelijke integratie en zelfstandigheid van de bewoners.

Veranderende woonbehoeften en nood aan sociaal contact

Naarmate mensen ouder worden neemt hun zelfredzaamheid af en zijn ze in toenemende mate aangewezen op hun directe omgeving. Uit onderzoek blijkt dat ouderen bij voorkeur zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen vertrouwde omgeving willen blijven wonen. Zelfs wanneer ze zorgbehoevend worden, blijft deze voorkeur, zij het in mindere mate, bestaan. Verhuizen doen ze pas als het niet anders kan omwille van lichamelijke beperkingen. Senioren hebben behoefte aan veiligheid en autonomie. Onveiligheidsgevoelens zorgen ervoor dat ze zich afsluiten, zo weinig

mogelijk buiten komen of bepaalde plaatsen vermijden. Dat heeft een negatieve invloed op hun levenskwaliteit. De aanwezigheid van diensten en voorzieningen in de woonomgeving vormt een belangrijk kenmerk van de kwaliteit van de woonomgeving en ondersteunt mee de mate van autonomie en zelfredzaamheid. Rust en stilte, centrale ligging, een mooie en goed onderhouden buurt, aanwezigheid van groen worden door senioren het vaakst naar voren geschoven als positieve aspecten van hun woonomgeving. De belangrijkste aandachtspunten zijn dan weer verkeerslawaaï en -onveiligheid, slecht onderhouden voetpaden, rommel op de voetpaden of op straat. Hoewel vooral hoogbejaarden er vaak voor kiezen om met leeftijdsgenoten samen te wonen, is een

Huis-in-de-rij in Borgerhout (Antwerpen). © architect Els De Ridder





© Reporters

gemengde woonomgeving, met een maatschappelijke en inter-generationale mix, een belangrijk instrument om eenzaamheid en isolement te bestrijden.

Met het klimmen van de jaren neemt ook het aantal sociale contacten af. Alleen wonen, een slechte subjectieve gezondheid en het gevoel financieel niet rond te komen, verhogen het risico op eenzaamheid, zeker als je partner overleden is, of je nu alleen woont of niet. Vereenzaming en sociaal isolement verminderen de levenskwaliteit.

Zelfredzaamheid, gecombineerd met zorg

Het Huis-in-de-rij concept wil een antwoord bieden op de hierboven omschreven behoeften, in de eerste plaats door een veilige en vertrouwde woonplaats en leefomgeving aan te bieden. Concreet betekent dat: een woonplaats die aangepast is aan de veranderende noden van het ouder worden en die ingebed zit in een huiselijke sfeer, in de eigen buurt. De personen die in dit woonproject instappen, beschikken over een 'eigen plek', met een apart woon-, slaap-, was- en keukengedeelte. Maar ze leven wel samen, onder één dak, en met een gemeenschappelijke ruimte. De zelfstandigheid en zelfredzaamheid van de bewoners wordt gevrijwaard en ondersteund door het aanbieden van een formele en informele zorgmantel. De bewoners kunnen naargelang hun behoefte gebruik maken van

de diensten aangeboden door de leden van het netwerk. Het is bij dergelijk project uiteraard van essentieel belang dat dit alles aan een betaalbare prijs wordt aangeboden.

Wie wel? Wie niet?

Wie komt in aanmerking als bewoner van het Huis-in-de-rij? Alleenstaande personen van 65 jaar of ouder, die voldoen aan de toelatingsvoorwaarden voor sociale huisvesting. De kandidaten zijn bij voorkeur afkomstig uit de buurt: ze wonen in dezelfde wijk, hetzelfde district of dezelfde gemeente. Mensen die het dichtstbij wonen krijgen voorrang. In tweede instantie komen ook personen die iets verderop wonen in aanmerking. Pas in laatste instantie komen personen in aanmerking die geen band hebben met de buurt van het Huis-in-de-rij. De mantelzorgers van de kandidaat-bewoner wonen in dezelfde wijk of gemeente. De kandidaten moeten beschikken over een basis aan sociale vaardigheden en bewust kiezen voor het 'samenwonen' met anderen.

Kandidaten die slechts over een beperkt sociaal netwerk beschikken genieten eveneens voorrang op wie wel een uitgebreid sociaal netwerk ter beschikking heeft. Als tussen verschillende gelijkwaardige kandidaten een keuze moet worden gemaakt, zal rekening worden gehouden met de (on)aangepastheid van hun huidige woning.

VOOR DE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ EN HET OUDERENZORGNETWERK VORMT HET 'HUIS-IN-DE-RIJ' IN BORGERHOUT IN ALLE OPZICHTEN EEN EXPERIMENT.

Zwaar zorgbehoevende personen of personen waarbij eerder een persoonlijkheids- of stemmingsstoornis werd vastgesteld kunnen zich niet kandidaat stellen.

De selectieprocedure

Kandidaten die voldoen aan de selectiecriteria hebben intakegesprekken met de coördinator en de vrijwilliger van het Huis-in-de-rij en de maatschappelijk assistent van de huisvestingsmaatschappij. In die gesprekken wordt gepeild naar hun motivatie, hun sociale vaardigheden en hun algeheel welbevinden. De coördinator verwerkt de kandidaatstellingen en maakt een rangorde op van de kandidaten.

De geselecteerde kandidaat-bewoners beginnen vervolgens aan een voortraject dat hen voorbereidt op hun intrede in het huis. De lokale partners van de overige kandidaten wordt gevraagd de zorgvraag op te volgen die resulteerde uit het intakegesprek tussen kandidaat en coördinator.

Elke bewoner krijgt een individueel sociaal huurcontract met de huisvestingsmaatschappij. Dit kan omdat de bewoners voldoen aan de toelatingsvoorwaarden voor sociale huisvesting en omdat ze elk een eigen appartement hebben met een eigen adres. De overige kandidaten worden opgenomen in een wachtlijst. Als in het huis een plaats vrijkomt, zal in eerste instantie worden teruggegrepen naar deze lijst. De coördinator zorgt regelmatig voor een update. Indien van deze lijst geen kandidaten overblijven, doet de coördinator een nieuwe algemene oproep.

Kandidaten worden bewoners

Bij de opstart van het Huis-in-de-rij organiseren de coördinator, de vrijwilliger en de maatschappelijk assistent een aantal kennismakingsmomenten. De geselecteerde bewoners krijgen op deze manier de kans elkaar, het huis en het opzet van het project te leren kennen. De geselecteerde bewoners hebben daarna de mogelijkheid om in gesprek met de coördinator aan te geven of ze definitief kiezen voor een instap in het Huis-in-de-rij of niet. Ze kunnen zich laten bijstaan door een vrijwilliger bij de organisatie van de verhuis, inrichting van de nieuwe woonruimte, enz. De eerste zes maanden van het samenwonen kunnen de bewoners rekenen op een intensieve ondersteuning van de vrijwilligers

met betrekking tot het groepsgebeuren en de organisatie van activiteiten binnenshuis. Deze vrijwilligers worden aangestuurd door de coördinator van het Huis-in-de-rij, die de zaak tijdens de opstartfase eveneens van nabij opvolgt.

Bewoners kunnen zo lang als mogelijk in het huis verblijven. In de praktijk hangt dit echter samen met de draagkracht van de bewonersgroep en die is niet oneindig. Om dit te bepalen wordt een traject gevolgd dat nauw aansluit bij een vergelijkbare situatie 'thuis'.

Vrijwilligers, (mede)bewoners, mantelzorgers en professionele hulpverleners kunnen problemen melden bij de coördinator. De zorgpartners gaan na of zelfstandig wonen haalbaar blijft, indien nodig met uitgebreide ondersteuning. Als zelfstandig wonen in het Huis-in-de-rij niet meer kan, zoeken de zorgpartners binnen het netwerk Ouderenzorg Antwerpen een nieuwe oplossing.

Voor elk Huis-in-de-rij ondersteunt een vrijwilliger van het groepsgebeuren de organisatie van activiteiten binnenshuis. Vooral tijdens de eerste zes maanden van de opstart wordt een intensieve ondersteuning voorzien. In een later stadium kan dat worden aangepast aan de noden en behoeften van de bewoners.

Een half jaar later: een eerste evaluatie

De eerste vijf bewoners zijn in het najaar van 2014 naar het Huis-in-de-rij in Borgerhout verhuisd. Ze wonen nu al enkele maanden samen. De eerste positieve effecten op hun welbevinden zijn reeds merkbaar. Een aantal bewoners geven aan dat ze beter slapen, dat ze genieten van het gezelschap en een van hen 'fleurt zelfs helemaal op', zoals haar huisarts bevestigt. Alle bewoners vinden de rol van de begeleidende vrijwilliger van heel groot belang. Die vormt het cement tussen hen. De eerste resultaten doen uitschijnen dat het Huis-in-de-rij voor de bewoners het verhoopte effect heeft.

Voor de huisvestingsmaatschappij en het Ouderenzorgnetwerk vormt het Huis-in-de-rij in Borgerhout in alle opzichten een experiment. Het is een van de tien pilootprojecten om de mogelijkheden van samenwerking tussen wonen en welzijn te onderzoeken. Binnen dit kader kon er afgeweken worden van de regelgeving. Zonder deze afwijkingen was de realisatie van het project niet mogelijk. Om te beginnen, is de manier waarop de kandidaten geselecteerd werden niet in overeenstemming met de gewone regels voor de sociale huisvesting. Peilen naar de



bereidheid tot samenwonen is niet toegestaan.

Aan het project waren ook subsidies verbonden. Deze financiële steun maakte de aanwerving van een coördinator voor het project mogelijk. Binnen de gewone werking van De Ideale Woning of de partners kon dit niet.

Dit project wijkt ook af van de oppervlaktenormen die gelden voor sociale huisvesting. De regels van de C2008 kunnen niet overweg met kleinere individuele woningen gecombineerd met een grote gemeenschappelijke ruimte. Bijgevolg laat ook de financiering het hier afweten. Een project als Huis-in-de-rij past niet binnen de financieringstabellen. Ook de huur en de kosten voor water, gas en elektriciteit zijn niet in te passen in de huidige regelgeving voor sociale huisvesting. Pragmatische oplossingen zijn hiervoor nodig.

Wat de inrichting van de gemeenschappelijke ruimte betreft: ook daar zijn er nog (financiële) oplossingen nodig. De Ideale Woning betaalde de uitrusting en inrichting van de gemeenschappelijke keuken en het sanitair. Voor de meubels moesten de bewoners zelf zorgen. Niet evident voor deze doelgroep. Na de verhuis en de inrichting van het eigen appartement, bleef er weinig of geen geld over om de gemeenschappelijke ruimte in te richten. Hoewel vanuit het Ouderenzorgnetwerk een duidelijke nood voor deze woonvorm werd gevoeld, bleek het toch niet zo gemakkelijk om voldoende kandidaten te vinden. Het samenwonen schrikt nogal wat mensen af. Voor anderen was de rompslomp die bij verhuizen komt kijken niet te overwinnen. En er was natuurlijk het onbekende. Een vergelijkbare woonvorm konden we nog niet tonen.

Ook het belang van de begeleiding door een vrijwilliger kan moeilijk overschat worden. Intensieve begeleiding is nodig. Als je dan weet dat binnen de sociale huisvesting één maatschappelijk assistent per duizend huurders de norm is, is het voor De Ideale Woning niet haalbaar om hiervoor een eigen medewerker in te zetten.

Obstakels voor gemeenschappelijk ‘sociaal’ wonen

Uit de ervaring met het Huis-in-de-rij kunnen we een aantal knelpunten en obstakels oplist die gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting vandaag bemoeilijken.

Toewijzingsbeleid Het toewijzingsbeleid vormt een grote hindernis. Kandidaten komen in chronologische volgorde aan de beurt. Afwijkingen op de chronologie zijn nauwkeurig bepaald in de regelgeving. Wie in welke woning terecht komt, valt dus niet te sturen. Nog moeilijker wordt het wanneer een bestaande bewonersgroep aangevuld moet worden met nieuwe bewoners. De nieuwe bewoner moet passen binnen de bestaande bewonersgroep. De bestaande bewonersgroep heeft een rol te spelen bij de selectie. Vandaag laat de regelgeving dit niet toe.

Financiering en normering voor de woningen Sociale woningen moeten voldoen aan oppervlaktenormen. Deze normen houden geen rekening met de combinatie met gemeenschappelijke ruimten. Ook de financiering vertrekt van de oppervlaktenormen. Projecten die hier niet aan voldoen, zullen meestal niet in aanmerking komen voor financiering. Bovendien geldt de financiering enkel voor ‘woningen’. Volgens de huidige regels is de gemeenschappelijke ruimte geen woning. Bijgevolg is er geen financiering.

Begeleiding Bij de start van een project voor gemeenschappelijk wonen is er een omkadering en begeleiding nodig. Dit geldt zeker voor de doelgroepen waarvoor de sociale huisvesting bouwt. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan binnen haar gewone werking niet zorgen voor deze begeleiding. Ook na de realisatie is er nog omkadering nodig om afspraken te maken over de financiering van het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten.

PROJECTEN VOOR GEMEENSCHAPPELIJK WONEN KUNNEN LEIDEN TOT EEN GROTERE BETROKKENHEID VAN DE HUURDER BIJ ZIJN WONING EN VERGROTEN DE SOCIALE COHESIE.

Bovendien zorgt de reglementering voor de toewijzing van sociale woningen ervoor dat er geen groepen op voorhand gevormd kunnen worden. Het is dus onmogelijk om kandidaten vanaf de start bij het ontwerpen en de bouw en daarna bij de bewoning te betrekken. Bij Huis-in-de-rij geeft de intensieve begeleiding nadat de bewoners zijn verhuisd een gedeeltelijk antwoord op die behoefte.

Mogelijke oplossingen

Een aanpassing van de regelgeving kan heel wat knelpunten en obstakels uit de weg ruimen. Kandidaten zouden bijvoorbeeld kunnen aangeven of ze mogelijk geïnteresseerd zijn om gemeenschappelijk te wonen. Op die manier kunnen groepen gevormd worden wanneer zich een concreet project van gemeenschappelijk wonen aandient.

Voor het betrekken van de bestaande bewonersgroep bij de selectie van een nieuwe bewoner zijn er in het buitenland, onder andere in Nederland, al goede voorbeelden te vinden. De Nederlandse woningcorporaties leggen deze afspraken vast in convenanten met de bewonersgroep. De normering voor sociale woningen kan ook aangepast worden om gemeenschappelijk wonen in te passen in het financieringssysteem. Rekening houden met de oppervlakte van de individuele woningen, gecombineerd met de oppervlakte en functie van de gemeenschappelijke ruimten, zou ons al een heel eind op weg kunnen helpen. De gemeenschappelijke ruimten zijn dan meteen ook een deel van de woning en komen dan in aanmerking voor financiering.

Voor de begeleiding van (kandidaat-)bewoners kan een samenwerking met Centra Algemeen Welzijnswerk en Samenlevingsopbouw mogelijkheden bieden. En waarom zouden huisvestingsmaatschappijen hier niet kunnen samenwerken en samen een medewerker aanwerven die deze projecten kan begeleiden?

Moet de sociale huisvesting zich hiermee bezighouden?

De meeste obstakels voor gemeenschappelijk wonen in de sociale huisvesting kunnen we met een wijziging in de regelgeving overwinnen. Enig optimisme is dus op zijn plaats. En toch, er blijft nog wel een belangrijke vraag: moet de sociale huisvesting dit wel doen?

Kijken we voor het antwoord terug naar de praktijk, dan luidt het antwoord: ja. We hebben het Huis-in-de-rij, maar veel meer verspreid zijn allerlei vormen van gemeenschappelijk wonen in samenwerking met de welzijnssector. Projecten voor begeleid wonen voor mensen met een beperking zijn dikwijls een vorm van gemeenschappelijk wonen. De sector doet dit dus al. Deze projecten hebben één ding gemeen. Het zijn allemaal initiatieven met een welbepaalde doelgroep voor ogen: ouderen, mensen met een fysieke of mentale beperking, ex-psychiatrische patiënten...

We moeten de vraag dan misschien opnieuw formuleren: moet de sociale huisvesting investeren in projecten voor gemeenschappelijk wonen die niet bedoeld zijn voor een specifieke doelgroep, in projecten voor de ‘gewone’ kandidaat-huurder? Is die gewone kandidaat-huurder niet allang blij dat hij eindelijk een betaalbaar dak boven zijn hoofd heeft en zal die gemeenschappelijk wonen-hype hem geen worst wezen?

Huis-in-de-rij geeft een mogelijk antwoord. Dit huis geeft de bewoners méér dan een dak boven het hoofd. Het biedt hen een meerwaarde die hun vorige woonsituatie niet had. Sociale huisvesting moet mensen een kwalitatieve en betaalbare woonzekerheid aangepast aan hun woonbehoefte bieden. En dat is meer dan alleen maar een onderdak.

Bewonersgroepen uit de private sector starten gemeenschappelijke projecten op omdat die hen een meerwaarde bieden. Bij de ‘gewone’ kandidaat-huurders in de sociale huisvesting zullen ook mensen zitten voor wie gemeenschappelijk wonen het best voldoet aan hun woonbehoefte. Daarom alleen al heeft de sociale huisvesting de taak om ook projecten voor gemeenschappelijk wonen te realiseren.

Bovendien passen deze projecten in het huidig woonbeleid en bieden ze een van de mogelijke antwoorden voor de problemen op de woonmarkt. Ze kunnen efficiënter gebruik maken van de beschikbare ruimte en zijn daarom financieel ook beter haalbaar. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen en voor de Vlaamse overheid is dat een niet te versmaden voordeel.

Projecten voor gemeenschappelijk wonen kunnen ook leiden tot een grotere betrokkenheid van de huurder bij zijn woning en vergroten de sociale cohesie. Ook dit zijn pluspunten voor de sociale huisvestingsmaatschappij. Het is dus zeker de moeite waard om zo snel mogelijk werk te maken van de wijzigingen aan de regelgeving.