

Gemeenschappelijk wonen inclusief maken voor een diverse groep ouderen

HOMeAGE Policy Brief Series

No. 1

Deze beleidsnota gebruikt het voorbeeld van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om te illustreren hoe **gemeenschappelijke woonvormen kunnen bijdragen aan meer gelijkheid in steden voor een diverse groep ouderen.**

Het biedt **richtlijnen voor sociale huisvestingsmaatschappijen, projectontwikkelaars, middenveldorganisaties en lokale beleidsmakers** die inclusieve woonoplossingen willen ontwikkelen die inspelen op de behoeften van ouderen, zowel in **Brussel als daarbuiten.**

Gemeenschappelijk wonen in Brussel

Al tientallen jaren bieden publieke actoren zoals sociale huisvestingsmaatschappijen, de grondregie en OCMW's sociale huisvesting aan mensen in preciaire situaties op de woningmarkt. Hoewel deze projecten vaak een zekere vorm van sociale ondersteuning bevatten, zijn gemeenschappelijke ruimtes waar bewoners met elkaar in contact komen eerder afwezig.

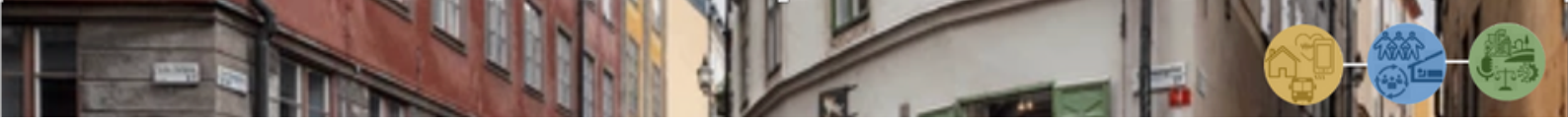
Om deze leemte op te vullen, **biedt gemeenschappelijk wonen autonome woningen, en is het de bedoeling een gemeenschap tussen bewoners te creëren door hen gemeenschappelijke ruimtes en gedeelde middelen te bieden** (bijv. autodelen, eten delen, enz.).

Zo'n omgeving kan ook wederzijdse ondersteuning stimuleren door het creëren van banden tussen verschillende generatie en het inzetten op buurtrelaties. Dit type huisvesting is vooral aantrekkelijk **voor ouderen die alleen wonen** en het waarderen om deel uit te maken van een gemeenschap waar sociale interactie en praktische ondersteuning centraal staan. In Brussel worden projecten van gemeenschappelijk wonen ontwikkeld door zowel private als publieke spelers.

Belangrijkste boodschappen

1. Gemeenschappelijk wonen is niet enkel voorbehouden aan personen met een goed inkomen en een goede gezondheid.
2. Bij het creëren van gemeenschappelijk wonen moeten projectontwikkelaars zich de volgende vragen stellen: *voor wie is het project bedoeld? Welke rol spelen de toekomstige bewoners in de ontwikkeling ervan en op welk moment worden zij erbij betrokken? Hoe kan hun manier van leven worden erkend in het ontwerp van de woningen en het beheer van de gemeenschap?*
3. Gemeenschappelijk wonen voor specifieke groepen zou de toekomstige bewoners moeten betrekken in het planningsproces om ervoor te zorgen dat ze zich thuis voelen.
4. Indien toekomstige bewoners niet betrokken kunnen worden bij de eerste fases van de ontwikkeling, kunnen vertegenwoordigers van de specifieke gemeenschap geraadpleegd worden.





Private ontwikkelingen

Private-initiatieven (burgerinitiatieven, vzw's, stichtingen en commerciële spelers) liggen aan de basis van de groei van het gemeenschappelijk wonen. Een studie uitgevoerd in 2020 identificeerde 49 co-housingprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, goed voor een totaal van 1.000 woningen (Lenel et al., 2020). Dankzij deze voorbeelden gaan steeds meer mensen op zoek naar vormen van gemeenschappelijk wonen. Dergelijke projecten hebben **vaak de juridische structuur van mede-eigendom**. Het merendeel van de projecten richten zich echter niet specifiek op groepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt, zoals ouderen of mensen met een laag inkomen.

Ouder worden en gemeenschappelijk wonen

Voor ouderen die op latere leeftijd willen of moeten verhuizen, kan gemeenschappelijk wonen een gewenste plek zijn om te wonen. Deel uitmaken van een gemeenschap terwijl je in een eigen woning woont, kan zowel de zelfstandigheid versterken als ondersteuning door het informeel netwerk bieden. Buren kunnen voor (en met) elkaar koken, deelnemen aan sociale activiteiten, boodschappen doen of iemand naar de dokter brengen. In combinatie met meer formele zorg kan gemeenschappelijk wonen bovendien een geschikte omgeving zijn om ouder te worden voor mensen die op latere leeftijd extra ondersteuning nodig hebben.

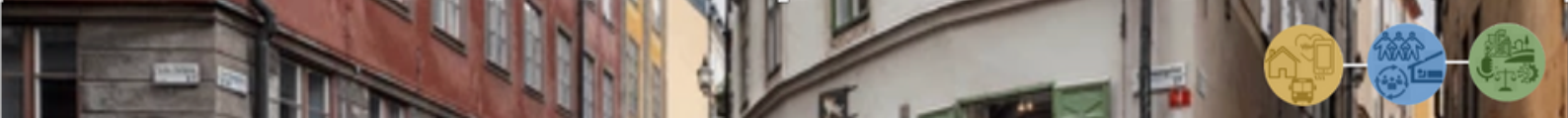


(Semi-)publieke ontwikkelingen

Anderzijds hebben publieke of semi-publieke spelers zich gericht op het aanbieden van gemeenschappelijke wonen in de **sociale huurmarkt** (Lenel et al., 2020). Dit kan via een sociaal verhuurkantoor (SVK), een coöperatie of een non-profitorganisatie. Deze projecten zijn vaak gericht op specifieke doelgroepen en hebben als doel betaalbare huisvesting te bieden.

Een goed voorbeeld hiervan is **CLTB (Community Land Trust Brussels)**, een erkende huisvestingsactor in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest. CLTB richt zich expliciet op personen met een laag inkomen en ontvangt hiervoor financiële steun van het Gewest. Door de grond van de woningen te scheiden en in eigendom van CLTB te houden, blijven de woningen betaalbaar. De bewoners zijn eigenaar van hun woning, maar kunnen deze niet verkopen aan marktconforme prijzen. Bovendien werkt CLTB aan de uitbouw van een huurmodel gericht op zij die niet kunnen aankopen. CLTB hecht veel waarde aan het creëren van een gemeenschap onder de bewoners: de groep wordt in een vroeg stadium gevormd, vaak al jaren voordat de bewoners in hun woning kunnen intrekken. Tijdens deze periode nemen ze deel aan vergaderingen, workshops en sociale activiteiten die door het CLTB worden georganiseerd. Anno 2024 heeft het CLTB 115 woningen opgeleverd (in 7 projecten) en zijn er nog 77 (in 7 projecten) in aanbouw (Community Land Trust Brussels, 2024).

De grote vraag naar CLTB-woningen en de lange wachtlijsten voor sociale woningen tonen aan dat er behoefte is aan diverse vormen van gemeenschappelijk wonen, voornamelijk in huurvorm, om te voldoen aan de groeiende vraag naar betaalbare huisvesting en de wens om in een hechte gemeenschap te wonen.



Gemeenschappelijk wonen voor ouderen uit een rechtvaardigheidsperspectief

In deze beleidsnota stellen we dat gemeenschappelijk wonen een haalbare oplossing kan zijn voor groepen in precare huisvestingssituaties. **Het is echter belangrijk om na te denken over hoe deze projecten aantrekkelijk kunnen zijn voor verschillende groepen en effectief kunnen inspelen op hun behoeften.** Als leidraad voor dit denken, baseren we ons op theorieën over rechtvaardigheid (zie bijvoorbeeld Fainstein, 2010; Harvey, 1973; Knijn et al., 2020; Soja, 2013). **Deze theorieën bieden richtlijnen voor het beoordelen van het huidige beleid van gemeenschappelijk wonen en kunnen vorm geven aan toekomstige ontwikkelingen.** Er zijn drie belangrijke principes van rechtvaardigheid:

Herverdeling

Iedereen moet toegang hebben tot geschikte huisvesting.



Vertegenwoordiging

Iedereen moet inspraak hebben bij het vormgeven van diens leefomgeving.



Erkenning

Iedereen heeft het recht erkend te worden om wie die is en wie die wil zijn.

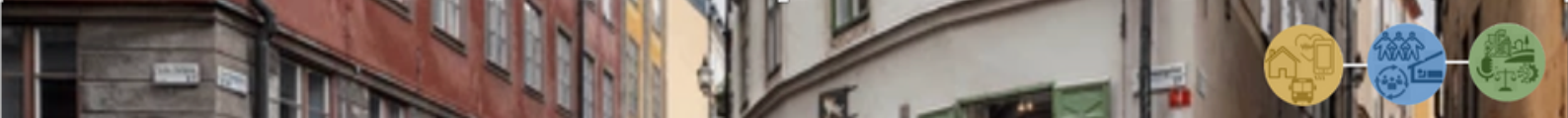


Deze rechtvaardigheidsprincipes roepen beheerders van sociale woningen, projectontwikkelaars, middenveldorganisaties en lokale beleidsmakers op om na te denken over:

- Wie heeft toegang tot welke woonvormen? (herverdeling)
- Wie heeft er iets te zeggen over de omgeving waarin ze leven? (vertegenwoordiging)
- Wie kan zichzelf zijn op de plek waar die oud wordt? (erkenning)

Gemeenschappelijk wonen kan een alternatief bieden dat de nadruk legt op betaalbaarheid, participatie van ouderen en erkenning van ouderen voor wie ze willen zijn in een gemeenschap. Er bestaan al enkele tientallen jaren initiatieven in Brussel die een alternatief bieden voor woonzorgcentra, maar het aanbod is tot nu toe zeer beperkt gebleven. Nu er steeds meer projecten komen, is het belangrijk om te onderzoeken **waarom, waar en voor wie ze worden ontwikkeld**. Om te begrijpen hoe belangrijk het is om na te denken over rechtvaardigheid, bespreken we in een volgende paragraaf de drie principes op het project de Passerstraat.





Voorbeeld: Passersstraat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De Passerstraat, een recent project van gemeenschappelijk wonen in Anderlecht, in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, illustreert een project dat streeft naar rechtvaardigheid in de uitvoering. Het project opende in 2023 en **biedt 12 appartementen (van 35m² tot 100m²) en gemeenschappelijke ruimtes voor ouderen, alleenstaande moeders en gezinnen**. Het initiatief komt van het lokaal dienstencentrum Cosmos, dat constateerde dat veel buurtbewoners de beschikbare woningen te klein en te duur vonden.

Cosmos ontwikkelde het project samen met enkele partners, waaronder het Kenniscentrum Welzijn, Wonen, Zorg – een organisatie die zich inzet voor meer welzijn, aangepast wonen en toegankelijke zorg voor alle Brusselaars - en De Overmolen - een vereniging die huisvesting ontwikkelt voor kwetsbare groepen (bijvoorbeeld zorgbehoevenden of mensen met een verstandelijke beperking). **Hoewel de bewoners niet betrokken waren bij het ontwerp, gaven ze wel mee vorm aan hoe ze zouden samenleven in het project.** Sinds ze er wonen, beheren ze de gemeenschappelijke ruimtes.

De bewoners zijn geselecteerd op basis van un woonnoden en hun intenties om deel te nemen aan het gemeenschapsleven. Het idee is om wederzijdse hulp te bieden **en naarmate men ouder wordt, kan de jongere generatie ondersteunen met kleine taken**. Op dezelfde manier kunnen ouderen een handje toesteken bij de kinderen. Alle appartementen zijn toegankelijk of kunnen worden aangepast voor bijvoorbeeld mensen met beperkte mobiliteit. De principes van rechtvaardigheid illustreren hoe de Passerstraat een inclusief woonproject wil zijn.

Beknorte omschrijving

- **12 betaalbare appartementen** voor ouderen, gezinnen en alleenstaande moeders
- Gemeenschappelijke leefruimte
- Kuumba - Vlaams-Afrikaans Huis in hetzelfde gebouw (gelijkvloers)
- **Eigenaar:** De Overmolen
- **Verhuurbeheer:** SVK Baita
- **Ondersteuning:** LDC Kosmos
- **Toewijzing en advies:** Kenniscentrum WWZ



Foto's: Passerstraat
(Brussels
Hoofdstedelijk Gewest)



Herverdeling

Het project illustreert de herverdelende rechtvaardigheid door **woonprojecten te ontwikkelen voor personen in een kwetsbare situatie op de huisvestingsmarkt**, specifiek volwassenen met een laag inkomen en een migrantenachtergrond. Dit doet het project via een partnerschap met het sociaal verhuurkantoor Baita.



Vertegenwoordiging



Het project laat zien dat bewoners op verschillende manieren kunnen deelnemen aan gemeenschappelijk wonen. Hoewel de bewoners niet betrokken waren bij het ontwerp van het project, **worden ze uitgenodigd om vorm te geven aan de gemeenschappelijke ruimten en het samenleven. Bovendien behartigt het lokaal dienstencentrum Cosmos vanaf het begin de belangen van de toekomstige bewoners.** Ze promoten de interculturele ouderenzorg in Anderlecht en streven hierbij naar een aangepaste huisvesting en zorg voor alle ouderen.

Erkenning



Het Vlaams-Afrikaans Huis Kuumba bevindt zich in hetzelfde gebouw als het gemeenschappelijk woonproject. Kuumba is een vereniging waarin vrijwilligers van Afrikaanse origine een belangrijke rol spelen, het stimuleert uitwisseling tussen Afrikaanse en Vlaamse cultuur. De ouderen die verhuizen naar het woonproject zijn voornamelijk afkomstig uit de Democratische Republiek Congo. Dit was een bewuste keuze: de samenwerkende organisaties erkennen **het belang van het samenwonen onder mensen met een gelijke achtergrond. Door vlot met elkaar te kunnen communiceren en een gevoel van verbondenheid te ervaren, wordt ouder worden comfortabeler voor de bewoners.**

De opgaven voor gemeenschappelijk wonen

Bij het opzetten van gemeenschappelijk wonen voor mensen die zich in een kwetsbare positie op de woningmarkt bevinden, **kunnen de principes van rechtvaardigheid elkaar tegenspreken.** In het geval van het project Passerstraat waren de toekomstige bewoners bijvoorbeeld niet bekend tijdens de ontwerpfase en kon er geen rekening worden gehouden met hun voorkeuren op het gebied van de inrichting van de ruimte. In overeenstemming met de huidige trends hebben de appartementen een open keuken, waarbij de woonkamer en de keuken een geheel vormen. Sommige bewoners hadden echter liever een aparte leef- en kookruimte gehad. Dit bleek voornamelijk belangrijk voor moslima die graag hun hoofddoek wensen af te doen in de woning, wat voor hen een belangrijke factor was om zich thuis te voelen. Bovendien koken veel bewoners met diepgevroren ingrediënten, waar de ingebouwde keukens niet genoeg ruimte voor biedt. Daarom hebben bewoners vaak meer dan één vriezer in hun woon- of slaapkamer. Terwijl bewoners in private projecten van gemeenschappelijk wonen vaak kunnen participeren in het ruimtelijk ontwerp van de eigen woning, was dat in dit project niet het geval. **Het project werd ontwikkeld zonder bewonersparticipatie, wat een snellere ontwikkeling en betaalbare huisvesting mogelijk maakte en vereiste geen tijd en energie van de toekomstige bewoners.** Dit beperkte de bewoners om hun woon- en leefomgeving mee vorm te geven.

De auteurs en hun contactgegevens

Luisse Stoisser, HOMeAGE, SARLab luisse.lilo.stoisser@vub.be

Luc Lampaert, Kenniscentrum WWZ, luc.lampaert@kenniscentrumwwz.be

An-Sofie Smetcoren, HOMeAGE, SARLab an-sofie.smetcoren@vub.be

Hoe is deze beleidsbrief tot stand gekomen?

Deze beleidsnota is het resultaat van een samenwerking tussen onderzoekers van het HOMeAGE project en medewerkers van Kenniscentrum WWZ. Gedurende ongeveer een jaar werd op regelmatige basis overlegd om het theoretische perspectief van ruimtelijke rechtvaardigheid gecombineerd met de praktijkervaring in het ontwikkelen van gemeenschappelijk wonen door Kenniscentrum WWZ te bespreken.

Over HOMeAGE



HOMeAGE is een Marie Skłodowska Curie Doctoral Training Network on Advancing Research and Training on Ageing, Place and Home. Het project is bedoeld om een internationaal en interdisciplinair doctoraal trainings- en onderzoeksprogramma op te zetten. Dit programma richt zich op het ontwikkelen van nieuwe leiders die zich inzetten voor evidence-based innovatie op het gebied van ouder worden in een vertrouwde omgeving (Ageing in Place).

Meer informatie: <https://homeage-dn.eu>

Over Kenniscentrum WWZ



Het Kenniscentrum Welzijn, Wonen, Zorg zet zich in voor welzijn, aangepast wonen en toegankelijke zorg in Brussel. Het centrum biedt ondersteuning, kennis, knowhow en inspiratie aan organisaties uit de sociale sector om de levenskwaliteit van de Brusselaars te bevorderen.

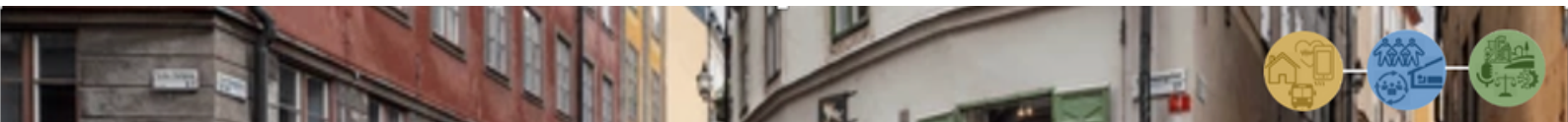
Meer informatie: www.kenniscentrumwwz.be

Over SARLab

Het Society and Ageing Research Lab aan de Vrije Universiteit Brussel (VUB) doet onderzoek rond het thema 'Ageing well in the right place' en speelt in op nieuwe uitdagingen in onderzoek, beleid en praktijk rond ouderen en ouder worden.

Meer informatie: <https://en.sarlab.be>





Notes

[1] De Sociale Verhuurkantoren (SVK's) zijn erkend door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en zijn gesubsidieerde vzw's. Hun missie is om een deel van de Brusselse huurmarkt te socialiseren. Ze beheren de verhuur van woningen die voornamelijk eigendom zijn van particuliere eigenaars en verhuren deze tegen betaalbare prijzen aan gezinnen met een laag inkomen. De toelatingscriteria zijn dezelfde als voor sociale huurwoningen. In tegenstelling tot sociale huurwoningen worden de prijzen door de overheid vastgesteld op basis van het aantal kamers (en niet op basis van het inkomen). Vandaag zijn de SVK's verantwoordelijk voor het huurbeheer van meer dan 7.800 woningen verspreid over het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze sector is sinds 1998 erkend door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Sources

- **Community Land Trust Bruxelles. (n.d.).** Community Land Trust Bruxelles. Retrieved December 13, 2024, from <https://cltb.be/en/>.
- **Fainstein, S. S. (2010).** The Just City. Cornell University Press.
- **Harvey, D. (1973).** Social justice and the city. Edward Arnold.
- **Knijjn, T., Theuns, T., & Zala, M. (2020).** Redistribution, recognition and representation: Understanding justice across academic disciplines. In T. Knijjn & D. Lepianka (Eds.), Justice and Vulnerability in Europe. Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781839108488.00011>.
- **Lenel, E., Demonty, F., & Schaut, C. (2020).** Hedendaagse cohousingexperimenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (B. Winant, Trans.). Brussels Studies. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels. <https://doi.org/10.4000/brussels.4231>.
- **Soja, E. W. (2013).** Seeking Spatial Justice. U of Minnesota Press.

