



west-vlaanderen
de gedreven provincie

RUIMTE VOOR OUDEREN

INSPIRATIEGIDS WONEN VOOR OUDEREN



Woord vooraf

De bevolkingsprognoses van de studiedienst van de Vlaamse Regering tonen voor heel Vlaanderen een toenemende vergrijzing (60-plussers) en verwitting (80-plussers).

Onze West-Vlaamse kust is wat dit betreft een pilootregio, want door de (pensioen)migratie krijgen we hier eigenlijk een voorafname van de situatie die zich binnenkort in heel Vlaanderen zal voordoen.

Dit blijkt ook uit het onderzoek 'Ook de aangespoelden blijven'. Het onderzoek onderstreept bovendien dat de ouderen die aan de kust komen wonen, daar ook graag willen blijven wonen.

Vanuit de Provincie West-Vlaanderen willen we graag dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig en kwaliteitsvol thuis kunnen blijven wonen.

Op het moment dat thuis wonen moeilijker wordt - en bij voorkeur zelfs daarvoor - is het belangrijk dat ouderen kunnen kiezen uit een divers aanbod aan woningtypes en alternatieve woonvormen, en dit bij voorkeur in de eigen wijk. Want een oude boom verplant je best niet, tenzij in dezelfde grond.



Hierbij is het van belang dat er aandacht uitgaat naar het aanwezige dienstenaanbod in de wijk. Woonaanbod creëert men best daar waar men zowel de noden als de opportuniteiten vindt.

Het is duidelijk dat ook u een belangrijke rol kunt spelen in 'wonen op maat van ouderen'. Want het is de bedoeling dat we (samen) naar de realisatie van kwaliteitsvolle woonprojecten voor ouderen streven.

Deze inspiratiegids kan u op weg helpen. Niet alleen biedt hij een inzicht in de wensen van de (toekomstige) oudere, hij laat u ook proeven van enkele alternatieve woonvormen voor ouderen, naast de meest courante: de (groep van) (erkende) assistentiewoningen. U kan ons helpen een gepast antwoord te formuleren op de huidige en toekomstige woon- en leefnoden van onze West-Vlaamse kustbewoners.

Myriam Vanlerberghe

Gedeputeerde voor wonen

Guido Decorte

Eerste Gedeputeerde

Juni 2017





INHOUD

WOORD VOORAF	1
INLEIDING	6
HOOFDSTUK 1	
ALGEMENE BESCHOUWINGEN EN OMGEVINGSANALYSE	10
1.1 ALGEMENE BESCHOUWINGEN	12
1.2 OMGEVINGSANALYSE	14
HOOFDSTUK 2	
DE DOELGROEP - FEEDBACK UIT DE FOCUSGROEPEN	18
2.1 DE WOONVORM EN DE INRICHTING VAN DE WONING	21
2.2 DE WOONOMGEVING	26
HOOFDSTUK 3	
DE (ERKENDE) ASSISTENTIEWONING	28
3.1 ALGEMENE OPMERKINGEN	30
3.2 TOETSING AAN HET WOONZORGDECREET	33
Voldoet het project aan de voorwaarden rond doelgroep en zorgverlening?	34
Voldoet het project aan de infrastructurele eisen?	38



HOOFDSTUK 4

INSPIRERENDE VOORBEELDEN

42

HOOFDSTUK 5

TOETSING AAN DE STEDENBOUWKUNDIGE REGELGEVING EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

70

5.1 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

73

Bestemming

73

Regelgeving

74

5.2 CRITERIA GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

75

Mesoschaal: inplanting

75

Microschaal: typologie/volume/programma/architecturaal

78

BESLUIT

82

MEER INFO

88

COLOFON

89

INLEIDING







Voor deze inspiratiegids haalden we de mosterd bij de studie en bijhorende handleiding 'Ruimte voor ouderen' van OCMW en Sted Gent¹. Het theoretisch kader van die studie bestaat uit een analyse van de aanwezige en ontbrekende (woon)voorzieningen in Gent en een praktische handleiding. Vanuit het programma 'Vergrijzing aan de kust' vonden we dit een nuttig instrument, omdat veel uitdagingen omtrent ouderen en de kust op het vlak van wonen liggen.

Ons instrument 'Ruimte voor ouderen' bestaat evenzeer uit 2 delen. Enerzijds de cijfermatige analyse die het Steunpunt sociale planning van het Provinciebestuur kan aanleveren, en anderzijds de inspiratiegids die voor u ligt.

De 'handleiding' van Gent werd herschikt en verrijkt met feedback uit focusgesprekken met de doelgroep (ouderen) en enkele inspirerende voorbeelden van 'andere' woonvormen.

Als ondersteuning van deze inspiratiegids stellen we vanuit het Provinciaal Steunpunt sociale planning ook een analyse van aanwezige en ontbrekende (woon)voorzieningen op maat van de gemeente ter beschikking.

In deze gids vestigen we vooral de aandacht op de relatie mens en omgeving. Het is belangrijk dat projecten worden ingeplant waar er een nood is en waar het dienstenaanbod in de directe omgeving voldoende

¹ [stadgent/wonen-verbouwen/alternatieve-woonvormen/ruimte-voor-ouderen](#)

groot is. Maar we willen ook de aandacht vestigen op de mens zelf. Wat wil de oudere zelf of wat verwacht hij/zij van zijn/haar woning en woon-omgeving?

Voor een woonproject is het belangrijk om vooraf de projectvisie, de betrokken partijen en de doelgroep in kaart te brengen, en hoe het geplande woonproject zich verhoudt ten aanzien van de gemaakte analyse en wijkanalyses binnen de studie 'Ruimte voor ouderen' en (desgevallend) ten aanzien van het woonzorgdecreet en andere relevante regelgeving.

De relatie tussen bouwheer (wie bouwt) en lokaal bestuur (wie toelaat te bouwen) is ook van belang. Het is goed om het gesprek bij de ontwikkeling van een woonproject aan te gaan om verwachtingen af te stemmen, elkaars visie te leren kennen, de lokale regels en stedenbouwkundige voorschriften door te praten... Uiteindelijk is het lokaal bestuur de partij die een vergunning aflevert om een woonproject te kunnen realiseren.

Deze gids bestaat uit 5 delen:

1. Algemene beschouwingen en omgevingsanalyse;
2. De doelgroep - feedback uit de focusgesprekken;
3. De (erkende) assistentiewoning;
4. De inspirerende voorbeelden;
5. De toetsing aan de stedenbouwkundige regelgeving en de goede ruimtelijke ordening.

1

HOOFDSTUK





ALGEMENE BESCHOUWINGEN EN OMGEVINGSANALYSE



In de inleiding wezen we er al op dat er bij de realisatie van woonprojecten voor ouderen partijen betrokken zijn die onderling gerelateerd zijn en/of daar aandacht voor moeten hebben. Verder is het belangrijk om de realisatie van een project niet los te zien van de omgeving waarin men het project wil inplanten. Op deze beide aspecten gaan we in dit eerste deel wat dieper in.

1.1 ALGEMENE BESCHOUWINGEN

Bij de realisatie van een woonproject voor ouderen zijn er heel wat partijen betrokken. Zij hebben best duidelijk zicht op hun onderlinge relatie

en hebben die goed doorgesproken. Voorts is het belangrijk dat zij over een aantal componenten van het project hebben nagedacht, afspraken hebben gemaakt en een visie op projectrealisatie hebben opgesteld.

Een goed projectplan omvat alle betrokken partijen (eigenaar, bewoner, bouwheer, beheerder/uitbater...) en hun onderlinge relatie. Die afwegingen worden gemaakt in het kader van:

- 🚧 de garantie op kwaliteit van gebouw en infrastructuur;
- 🚧 de garantie op kwaliteit van zorg en dienstverlening;
- 🚧 de garantie op integrale² toegankelijkheid van het gebouw, de woningen en de gemeenschappelijke ruimte;
- 🚧 de garantie op continuïteit van de uitbating;
- 🚧 ...

Dit geldt in het bijzonder voor assistentiewoningen, maar niet exclusief voor deze woonvorm. Zorg aanbieden of organiseren zal bijvoorbeeld bij veel woonvormen voor ouderen een aandachtspunt zijn.

Stel hierbij de volgende vragen:

- 🚧 Is de rol van elke partij duidelijk? Wie bouwt, wie beheert, wie is eigenaar (van de grond en/of de gebouwen)?
- 🚧 Is de initiatiefnemer ervaren in de sector? Wat zijn zijn referenties? Zo nee, biedt de initiatiefnemer voldoende garanties?

² Integraal: ook aangepast aan personen met een visuele, auditieve of verstandelijke beperking.

- 🌿 Welke garanties zijn er voor een langdurig en degelijk beheer (rekening houdend met de evolutie van de zorgbehoefte van de bewoners)?
- 🌿 Is er een overeenkomst of intentieverklaring met een (of meerdere) zorgaanbieder(s)?
- 🌿 Gaat het om erkende assistentiewoningen? Wordt een voorafgaandelijke vergunning bij het (Vlaams) Agentschap Zorg en Gezondheid aangevraagd?

Onduidelijkheden kunnen vermeden worden door sommige zaken contractueel (notarieel of via duurzame samenwerkingsovereenkomsten) vast te leggen, we denken hier bijvoorbeeld in het bijzonder aan het 'beheer'.

Het 'beheer' heeft betrekking op:

- 🌿 verantwoordelijkheid voor herstellingen;
- 🌿 verantwoordelijkheid voor de dagelijkse werking;
- 🌿 verantwoordelijkheid voor de toewijzing van bewoners;
- 🌿 verantwoordelijkheid voor de dienstverlening.

1.2 OMGEVINGSANALYSE

De plaats waar men een project wil inplanten is minstens even belangrijk als (de aard van) het project zelf. Om het lokaal bestuur daartoe een

instrument aan te reiken, levert het provinciebestuur in het kader van dit project – op vraag – een wijkanalyse op maat van de stad/gemeente af.

De kustgemeenten kunnen de cijfermatige analyse aanvullend gebruiken om in gesprek te gaan met (toekomstige) bouwheren/ projectontwikkelaars, met als doel een gevarieerd aanbod van woonvormen voor ouderen (en andere doelgroepen) te realiseren dat past in de wijk. Hiermee kan een antwoord geboden worden aan de wensen van ouderen om zo lang mogelijk thuis en/of in de wijk te blijven wonen. De cijfers worden, daar waar mogelijk, op wijkniveau weergegeven.

De cijfermatige analyse bestaat uit 4 onderdelen.

Een eerste deel schetst het demografisch profiel van de gemeente. Hier wordt de oudere bevolking in detail bekeken per wijk, met de evolutie van de vergrijzing en een aantal demografische indexen. Op niveau van de gemeente wordt bekeken wat de toekomst brengt (hoe sterk zal de vergrijzing binnen 5 jaar doorwegen?) en welke de migratiebewegingen van de afgelopen 3 jaar waren.

Een tweede deel geeft het bestaande zorgaanbod van de gemeente weer: hoeveel erkende kamers in woonzorgcentra telt de gemeente, hoeveel kamers kortverblijf en hoeveel dagverzorgingscentra? Het aanbod wordt vergeleken met de behoefte (gedefinieerd door het Agentschap Zorg en Gezondheid). Er wordt eveneens bekeken hoeveel erkende assistentiewoningen er zijn en er wordt een inschatting gemaakt van

het aantal assistentiewoningen dat per wijk nodig zou zijn. Een laatste onderdeel van het zorgaanbod betreft het aantal ouderen dat gebruikmaakt van de verschillende diensten van thuiszorg.

Een derde deel bekijkt de sociale component binnen de gemeente: hoe kunnen ouderen in contact komen met anderen? De situering van de handelszaken voor dagelijkse goederen wordt in kaart gebracht, de plaatsen voor cultuur en ontspanning, en de leegstand per wijk. Deze aspecten beïnvloeden allemaal het functioneren binnen een wijk.

Via de website van de gemeente wordt eveneens een 'screening' gemaakt van het aanbod voor ouderen op recreatief vlak.

Een vierde deel ten slotte gaat in op de betaalbaarheid van wonen en zoomt dus meer specifiek in op ouderen die geen eigenaar zijn van een woning. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 60-plussers die huren, alleenstaande 60-plussers die huren en 60-plussers die in een sociale huurwoning verblijven.

Gemeenten kunnen zelf ook relevante gegevens aanleveren om mee op te nemen in de analyse of om te verwerken op wijkniveau.

Zie ook: provincies.incijfers.be

Opgemaakt op vraag van De Haan in november 2016

Aandeel 60+



Gemiddelde De Haan: 39.96%



Opgemaakt op vraag van De Haan in november 2016

Aandeel 60+



Gemiddelde De Haan: 8.28%



Opgemaakt op vraag van Bredene in oktober 2016.



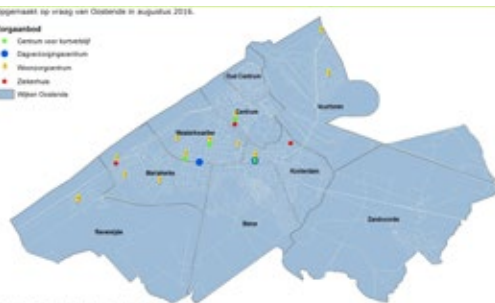
Opgemaakt in mei 2016.



Bron: Locatus (geactualiseerd op 09.05.2016)

Opgemaakt op vraag van Oostende in augustus 2016.

Zorgaanbod



Bron: www.dezorgaanbod.be, geactualiseerd op 15.12.2015

Opgemaakt in mei 2016.



Bron: Locatus (geactualiseerd op 09.05.2016)

2

HOOFDSTUK



**DE DOELGROEP -
FEEDBACK UIT
DE FOCUSGROEPEN**



In de loop van mei-juni 2016 organiseerde de Provincie in elke kustgemeente minstens 1 focusgroep met ouderen. Ouderen van minstens 70 jaar die aan de kust wonen (permanente bewoners) werden door het sociaal huis van hun gemeente uitgenodigd om deel te nemen aan het gesprek over hun huidige woonvorm en hun ideaalbeeld m.b.t. toekomstig wonen van ouderen aan de kust. De ouderen werden uitgedaagd om na te denken over hun ideale woning en woonomgeving.

Uit deze gesprekken haalden we bedenkingen en bezorgdheden met betrekking tot 2 thema's:

1. de woonvorm en de inrichting van de woning;

2. de woonomgeving.

2.1 DE WOONVORM EN DE INRICHTING VAN DE WONING

De bevroegde ouderen maken een onderscheid tussen samenwonen met de partner en wonen als alleenstaande. De woonvorm met partner is de huidige woonvorm. Bij toename van zorg/ondersteuning overwegen ze om (als koppel) te verhuizen naar een klein appartement in het centrum van de gemeente. De woning moet dan de onderstaande kenmerken hebben.

- 🚧 De toegang tot de woning moet obstakelvrij zijn: geen drempel aan de inkomdeur, geen zware deuren...
- 🚧 De woning beschikt over minstens 2 slaapkamers, waarbij de 2^{de} kamer de functie van logeerkamer krijgt (voor evt. (klein)kinderen, de zieke partner, de zorgverstrekker)
- 🚧 De woning is praktisch ingericht (o.a. stopcontacten op hoogte, geen verloren ruimte) met voldoende bergruimte.
- 🚧 De badkamer beschikt over een drempelvrije inloepdouche met hulpmiddelen en er is een verhoogd toilet aanwezig in de woning.
- 🚧 De woning is onderhoudsvriendelijk.
- 🚧 Het gebruik van domotica in huis kan, mits zeer gebruiksvriendelijk

en enkel voor zeer praktische aspecten (bv. om de verwarming van- op afstand aan te kunnen zetten).

-  Er wordt niet gewerkt met elektrische verwarming (omwille van prijs en gebruikscomfort).
-  Er is een garantie op herstellingen op zeer korte termijn (bv. lift).
-  De woning beschikt over buitenruimte, bij voorkeur een zongericht terras.
-  De woning beschikt over een zicht op groen (park, zee...) en/of winkelstraat.
-  Een voldoende ruime lift in het gebouw is een must (zelfs voor het overbruggen van maar 1 verdieping, o.a. met het oog op boodschappen).
-  Er is een garage of parkeerplaats voorzien voor eigen gebruik of voor bezoekers (met aandacht voor het gemakkelijk in- en uitrijden indien ondergronds).
-  Er is een mogelijkheid om (elektrische) fietsen te stallen (evt. met oplaadpunt - geen stalling waarbij de fiets opgehangen moet worden) of om een scootermobiel te parkeren.

Enkele ouderen geven expliciet aan dat ze geen gelijkvloers appartement kiezen: ze voelen zich er niet veilig en vrezen dat ze op de gelijkvloerse verdieping niet zullen kunnen genieten van het uitzicht en maar beperkte licht- en zoninval zullen ervaren in de leefruimtes.

De ligging van het appartement is minstens even belangrijk als de inrichting (zie 2.2).

De ouderen die weigerachtig staan t.o.v. een appartement, zouden wel de stap zetten indien de bouwactor de geluidsdichtheid zou kunnen garanderen. Veel ouderen hebben schrik voor burenlawaai bij appartementen.

De meeste ouderen verkiezen om eigenaar te worden van hun woonvorm (ook in de toekomst). Slechts een kleine minderheid ziet ook voordelen in huren. De stap om te verhuizen zetten ze vaak niet omwille van financiële redenen: de ouderen zijn ervan overtuigd dat ze voor de verkoopprijs van de huidige woonvorm geen nieuw appartement kunnen kopen.

De oudere verkiest de huidige woonvorm of een appartement met de mogelijkheid tot ondersteuning op maat. De zoektocht naar de juiste ondersteuning op het gepaste tijdstip (bv. op het vlak van zorg, voor huishoudelijke taken, voor vervoer naar bv. ziekenhuis) is niet altijd eenvoudig. Ouderen hebben er zeer vaak geen zicht op welke dienstverlening er allemaal voor hen beschikbaar is. Het Sociaal Huis kan een goede wegwijzer zijn naar het bestaande en aanwezige aanbod. Zij die het Sociaal Huis kennen, uiten er hun waardering voor. Helaas weten ook niet alle ouderen dat ze (ook voor een 'wegwijs') bij het Sociaal Huis terecht kunnen. Ouderen staan ook open voor het idee om zorg gezamenlijk in te kopen.

Een serviceflat (ouderen kennen de term 'assistentiewoning' niet) is voor de ouderen een betere optie dan een woonzorgcentrum. Een aantal van de bevroegde ouderen is al ingeschreven op een wachtlijst en/of heeft deze keuze al doorgesproken met de kinderen. De voordelen die de oude-

ren opsommen om in een serviceflat (assistentiewoning) te wonen, zijn onder andere: zelf kiezen hoe men woont (welke ondersteuning georganiseerd wordt), geen opgelegde invulling van de dag, dringende hulp op afroep, geen zorgen over het onderhoud van de woning...

Wanneer de partner wegvalt staan de ouderen open voor een andere woonvorm, nl. een woonvorm waarbij een aantal ruimtes/functies gedeeld worden. Ze willen dus op zoek gaan naar een eigen woonvorm (evt. een kleine woning of appartement) waarbij de bewoner kan kiezen om deel te nemen aan activiteiten i.h.k.v. gemeenschappelijk wonen.



Wat betreft de samenstelling van de groep bewoners die samen leven en wonen: die kan bestaan uit leeftijdsgenoten, maar voor een andere groep ouderen is die bij voorkeur intergenerationeel. Als achterliggende motivatie voor deze woonvorm vermelden de ouderen: de mogelijkheid tot sociaal contact, de vrijheid van individueel wonen in combinatie met de voordelen van 'samen-wonen', de ondersteuning die men medebewoners kan bieden en die men van hen kan krijgen. De termen cohousing, kotwonen voor ouderen, samenhuizen... kennen de ouderen niet.

Slechts een zeer klein aantal ouderen schuift een verhuis naar de kinderen (kangoeroewoningen, inwonen bij kinderen...) naar voor als een optie. De meeste ouderen schrijven deze piste af omdat ze hun kinderen niet 'tot last' willen zijn en ze schrik hebben dat hun vrijheid zal afnemen.

Heel weinig ouderen zien het woonzorgcentrum (WZC, in de volksmond 'het rusthuis') als een optie. Ouderen willen een verhuis naar het woonzorgcentrum voornamelijk niet overwegen omdat ze vrezen dat ze niet langer zelf zullen kunnen beslissen (bijvoorbeeld over slapen, eten of activiteit) en omdat ze een negatief beeld hebben over de dienstverlening in een WZC. Ouderen die de voordelen van het woonzorgcentrum benoemen, willen zelf het moment kunnen kiezen waarop ze naar een WZC verhuizen (en deze beslissing niet overlaten aan anderen) en hebben vooral vragen bij de financiële haalbaarheid. Een andere vaak gehoorde reden om niet te kiezen voor een woonzorgcentrum, is dat de ouderen hun huisdier(en) zouden moeten achterlaten.

2.2 DE WOONOMGEVING

In elke focusgroep werd het belang van 'goede' buren onderstreept. De aanwezigheid van andere permanente bewoners waarmee je regelmatig kort contact hebt, wordt als een voorwaarde omschreven om zo goed en zo lang mogelijk alleen of zelfstandig te kunnen blijven wonen. Ouderen geven ook aan dat ze hier zelf een verantwoordelijkheid in hebben, dat ze nl. zelf contacten moeten leggen, vroeg genoeg aan de kust moeten komen wonen (in geval van pensioenmigranten) en actief aan een netwerk moeten bouwen...

Ouderen geven ook aan dat hun verplaatsingsmogelijkheden alsmaar beperkter worden en dat ze aangewezen zijn op de eigen buurt. Als ze een locatie kiezen voor hun woonvorm, letten ouderen op de samenstelling van de wijk. Zij geven de voorkeur aan een straat, appartementsblok of wijk waar het aantal permanente bewoners hoog ligt (hoger dan het aantal tweedeverblijvers).

De aanwezigheid van de zee (met de mogelijkheid om te wandelen en te genieten) en het openbaar vervoer (nl. de kusttram) zijn belangrijke factoren bij de keuze van de woonomgeving. Ouderen verkiezen een omgeving waar lokale handelaars en het dienstenaanbod op wandelafstand liggen, zoals bakker, slager, (buurt)winkel, huisarts... De ouderen omschreven deze handelaars of dienstverleners ook als ontmoetingsplekken in de buurt en zij willen contact onderhouden/leggen met de handelaars en de wijkbewoners (ongeacht de leeftijd).



De keuze om als alleenstaande open te staan voor alternatieve woonvormen (gemeenschappelijk wonen) is ingegeven door de keuze voor blijvende sociale contacten. Ook de overheden en woonactoren kunnen hierin een rol spelen, door de omgeving in te richten om ontmoetingen tussen buurtbewoners te stimuleren of te faciliteren (bv. inrichting van openbaar domein, aanbieden van ontmoetingsnamiddagen...).

3

HOOFDSTUK





DE (ERKENDE) ASSISTENTIEWONING



3.1 ALGEMENE OPMERKINGEN

De meest voor de hand liggende en gekende vorm van woonprojecten voor ouderen is de 'serviceflat'. De officiële naam voor een - door de Vlaamse overheid erkende - serviceflat is een **assistentiewoning**. We lichten deze woonvorm uit, omdat het de meest bekende en ook meest gereguleerde woonvorm is. Een assistentiewoning komt ook tegemoet aan een aantal aandachtspunten uit de focusgroepen.

Wat betreft de (erkende) assistentiewoning (AW) of (erkende) groepen van assistentiewoningen (GAW) kunnen we verwijzen naar Vlaamse Regeling. Het woonzorgdecreet van 13 maart 2009 en het Besluit van de

Vlaamse Regering (BVR) van 12 oktober 2012 betreffende de groepen van assistentiewoningen (en de bijlage XVI) bepalen een aantal verplichte criteria voor de erkenning van assistentiewoningen.

Om meer bekendheid te geven, verwarring te vermijden en kandidaat-bewoners en kandidaat-kopers op weg te helpen, heeft Vlaanderen recent een campagne gelanceerd met een checklist voor assistentiewoningen³.

Bij voorkeur worden assistentiewoningen niet individueel verkocht. Dit heeft verschillende redenen.

🏡 Duurzaamheid van het gebouw: bij een individuele verkoop wordt het gebouw opgesplitst en is elke koper voor een bepaald deel eigenaar van het gebouw. Het gebouw is in mede-eigendom. Toekomstige renovaties, noodzakelijke werken of eventuele nabestemmingen (bv. 2 kleinere entiteiten samenvoegen tot een groter appartement) worden op die manier erg bemoeilijkt.

🏡 Beheer van het gebouw: in een gebouw dat in handen van 1 eigenaar blijft, zijn beheer en zorgverlening makkelijker te organiseren. De garantie op correct gebruik is groter.

Zelfs als assistentiewoningen individueel verkocht worden, moeten de betrokken partijen duidelijk kunnen aantonen dat het beheer door één partij gebeurt. Daartoe sluiten de eigenaar en de uitbater/beheerder

³ www.checkassistentiewoning.be

een overeenkomst. Die omvat o.a. de voorwaarden van de terbeschikkingstelling, de aard van de beslissingen genomen door de uitbater voor rekening van de eigenaar, de te ondernemen stappen bij het beëindigen van de activiteiten als uitbater en/of wanneer de eigenaar de assistentiewoning wenst te verkopen.

Verder moet de aankoopovereenkomst zeker het woonvoorrangsrecht vermelden, de gevolgen bij niet-bewoning, de afspraken m.b.t. de vereniging van eigenaars, de rol van de syndicus, de uitbating, de geschillen...

De koper geniet van een verlaagd btw-tarief (12 % i.p.v. 21 %).

Assistentiewoningen zijn bedoeld voor mensen van 65 jaar of ouder. Maar ook binnen die bevolkingsgroep zijn er veel variaties: alleenstaanden of koppels, meer of minder financieel draagkrachtigen, 65-80-jarigen of 80-plussers... Idealiter voorziet een groep assistentiewoningen dus in een mix van woninggroottes en -types, zodat er ook binnen die doelgroep een gemengde bewonersgroep ontstaat.

De initiatiefnemer moet de wijk waarin zijn project zich bevindt goed analyseren en daarop inspelen, zodat er synergie ontstaat tussen het project en de buurt. Dit is belangrijk in het streven naar 'levensloopbestendige wijken' (zie ook 5.2), waar mensen ervoor kunnen kiezen om in hun eigen buurt oud te worden, met het nodige comfort en de nodige voorzieningen en diensten.

Afhankelijk van de locatie is een homogenere doelgroep aanvaardbaar. Bespreek de keuze daarvoor tijdens een vooroverleg met het lokaal bestuur.

Ontwikkelaars en aanbieders kunnen ook nadenken over de samenstelling van de dagprijs. Het decreet voorziet in een opsplitsing van de dagprijs in een genots- en een dienstverleningscomponent. Als die genotscomponent een bepaald bedrag niet overschrijdt, heeft de toekomstige bewoner onder bepaalde voorwaarden recht op een Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs⁴.

3.2 TOETSING AAN HET WOONZORGDECREET

Een assistentiewoning is erkend door de Vlaamse Overheid (Agentschap Zorg en Gezondheid) en voldoet aan bepaalde wettelijke voorwaarden.

In de onderstaande opsomming verwijzen we telkens naar het betreffende artikel in het besluit. Gebruik onderstaande vragenlijst om project-

⁴ Voorbeeld: Om assistentiewoningen betaalbaar te houden, voorziet het OCMW Gent sinds 1 januari 2015 in een premie voor senioren met een (te) laag inkomen. Die premie geldt enkel voor erkende assistentiewoningen (al dan niet sociaal) waarvan de dagprijs maximaal 31,54 euro bedraagt. De Stad en het OCMW Gent willen projectontwikkelaars en zorgaanbieders stimuleren om een aantal flats aan te bieden waarvan de dagprijs dat plafond niet overschrijdt. Zo kunnen minder kapitaalkrachtige senioren verhuizen naar een assistentiewoning als dat nodig is, en is de initiatiefnemer zeker van zijn inkomsten.

aanvragen voor assistentiewoningen af te toetsen aan de voorwaarden van het woonzorgdecreet en het BVR.

Voldoet het project aan de voorwaarden rond doelgroep en zorgverlening?

Is het initiatief gericht op 65-plussers? (woonzorgdecreet, art. 2 en art. 13)

 Het woonzorgdecreet laat toe dat 25 % van de bewoners jonger is dan 65. Het bevoegde agentschap moet daarvan op de hoogte worden gebracht.

Wie staat in voor het dagelijks beheer van de AW? (bijlage XVI, art. 1).

 Het beheer omvat herstellingen, de dagelijkse werking, de toewijzing van bewoners en de dienstverlening.

Er wordt een overeenkomst afgesloten waarin de rechten en plichten van de uitbater/beheerder en de verhuurder worden vastgelegd. De overeenkomst dient door de betrokken partijen ondertekend te worden en is geldig voor langere duur.

De hieronder vermelde elementen moeten in de overeenkomst zeker opgenomen worden (inclusief een duidelijke omschrijving van hoe dit zal worden gerealiseerd).



Is er voorzien in 24/24- en 7/7-permanentie? Hoe? (Woonzorgdecreet, art. 34, BVR AW, van de bijlage XVI, art. 1, 7, 8 en 17)

Is er voorzien in crisiszorg? Hoe? (art. 1 en art. 7 van de bijlage XVI)

🌟 Crisiszorg is een onmiddellijke en aangepaste interventie in geval van een noodsituatie die niet vooraf kan worden ingeschat en waar- in onmiddellijke zorg (binnen de 30') moet worden geboden.

Is er garantie op overbruggingszorg? Hoe? (art. 1 en art. 7 van de bijlage XVI)

🌟 Overbruggingszorg is aangepaste zorg die aansluit bij crisiszorg en die gedurende een korte periode wordt verleend, tot de bewoner de zorg kan krijgen die hij zelf heeft gekozen.

Is er een woonassistent? Wie neemt dit op? (art. 11 van de bijlage XVI)

🌟 Een woonassistent is het aanspreekpunt voor alle mogelijke problemen en vragen over wonen en zorg. Hij/zij is minstens eenmaal per week aanwezig in de gebouwen van de (groep van) assistentiewoning(en) en is dagelijks telefonisch bereikbaar tijdens de kantooruren.

Bestaat er een interne afsprakennota? Is die conform het woonzorgdecreet? (art. 17 van de bijlage XVI)

🌟 De interne afsprakennota vermeldt de identificatie- en contactgegevens van de (groep van) assistentiewoning(en) en de beheersinstansie ervan, de bijzondere verblijfsvoorwaarden, de omstandigheden die aanleiding kunnen geven tot het verbreken of opzeggen van de verblijfsovereenkomst, de manier waarop de crisis- en overbruggingszorg worden georganiseerd, de manier waarop de gebruikersraad wordt samengesteld en functioneert, de procedure voor de behandeling van suggesties, opmerkingen en klachten, een verwijzing naar het agentschap dat toezicht uitoefent op de erkenning van de groep van assistentiewoningen.

Hoe is de dagprijs samengesteld? Is er een afzonderlijke genots- en dienstverleningscomponent met duidelijke vermelding waaruit ze zijn samengesteld? (art. 20 van de bijlage XVI)

De dagprijs dekt minstens de kosten van de volgende zorg- en dienstverlening: activiteiten van de woonassistent, gebruik van het oproepsysteem, garantie van crisis- en overbruggingszorg met uitzondering van de reële kosten van die zorg, gebruik en onderhoud van de ontmoetings- en gemeenschappelijke ruimten. De dagprijs dekt ook de kosten van het genotsrecht (= woonrecht) van de GAW, tenzij de bewoner voor dit gebruik geen kosten hoeft te betalen aan de GAW.

Als de genotscomponent een bepaald bedrag niet overschrijdt, kan de toekomstige bewoner onder bepaalde voorwaarden een Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs genieten⁵.

Zijn er maaltijden beschikbaar (binnen het bereik van de doelgroep)?
(art. 6 van de bijlage XVI)

Er is duidelijk omschreven hoe bewoners warme maaltijden kunnen bekomen. De beheersinstantie moet daar niet zelf in voorzien, maar moet wel over de nodige informatie beschikken om bewoners te helpen zo'n maaltijd te verkrijgen als ze dit willen.

5 Besluit 'Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs', ingang 1 mei 2014



Voldoet het project aan de infrastructurele eisen?

Zijn de woongelegenheden groot genoeg? (art. 34 van de bijlage XVI)

🌿 Het BVR betreffende groepen van assistentiewoningen legt een minimumoppervlakte op van 40 m² voor leef- en slaapruijnte + keuken. Er moet ook een afzonderlijke sanitaire ruimte zijn met toilet en badgelegenheid. Bij voorkeur is de gemiddelde oppervlakte ruim groter dan dit minimum, zodat er ook een mix in groottes en aantal slaapkamers mogelijk is⁶.

⁶ Zie hiervoor ook hoofdstuk 2 (de doelgroep)

Zijn de woongelegenheden volledig rolstoeltoegankelijk?

[art. 34 van de bijlage XVI]

🚧 Het dossier toont duidelijk aan dat er rekening wordt gehouden met toegankelijkheid. Misschien heeft het lokaal bestuur diensten of ambtenaren die hierin een rol kunnen opnemen. Advies inwinnen bij Inter⁷ is altijd mogelijk en wordt aangemoedigd.

Is het gebouw aangepast volgens het decreet? (afdeling 4 van de bijlage XVI)

🚧 Idem hierboven.

Is er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte? Is die aangepast aan de doelgroep? Waar is ze gelegen? (art. 35 van de bijlage XVI)

🚧 Is de ontmoetingsruimte rolstoeltoegankelijk? Is er minimaal 1 rolstoel-toegankelijke toiletruimte bij elke gemeenschappelijke ruimte voorzien?

🚧 Is de ontmoetingsruimte groot genoeg? Het BVR betreffende groepen van assistentiewoningen legt een minimumoppervlakte op van $20 \text{ m}^2 + 1,5 \text{ m}^2$ per bijkomende entiteit vanaf de 13de entiteit.

🚧 De ontmoetingsruimte hoeft geen afzonderlijke ruimte te zijn en kan verspreid zijn over verschillende plaatsen binnen de gebouwen of binnen het gebouw.

🚧 De ontmoetingsruimte bevindt zich in het gebouw zelf of in een gebouw dat functioneel één geheel vormt met de GAW, en is vlot te

⁷ INTER: De Vlaamse Stichting Toegankelijkheid. INTER is een expertisecentrum in toegankelijkheid en Universal Design en geeft bouwkundig toegankelijkheidsadvies van ontwerp tot realisatie, maakt evenementen toegankelijk, geeft vormingen, adviseert overheden en doet onderzoek naar de toegankelijkheidssituatie in Vlaanderen (www.inter.vlaanderen).



voet bereikbaar. Hoewel decretaal niet bepaald, is de wandelafstand bij voorkeur beperkt tot 400 m.

 (illustratief) De ruimte dient als ontmoetingsruimte voor de ouderen, maar kan ook voor bijvoorbeeld familiebijeenkomsten worden gebruikt. Daarnaast kan ze eventueel worden aangevuld met een dokterspraktijk, kineruimte, kapsalon... Bij voorkeur is de oppervlakte dus groter dan het wettelijke minimum.

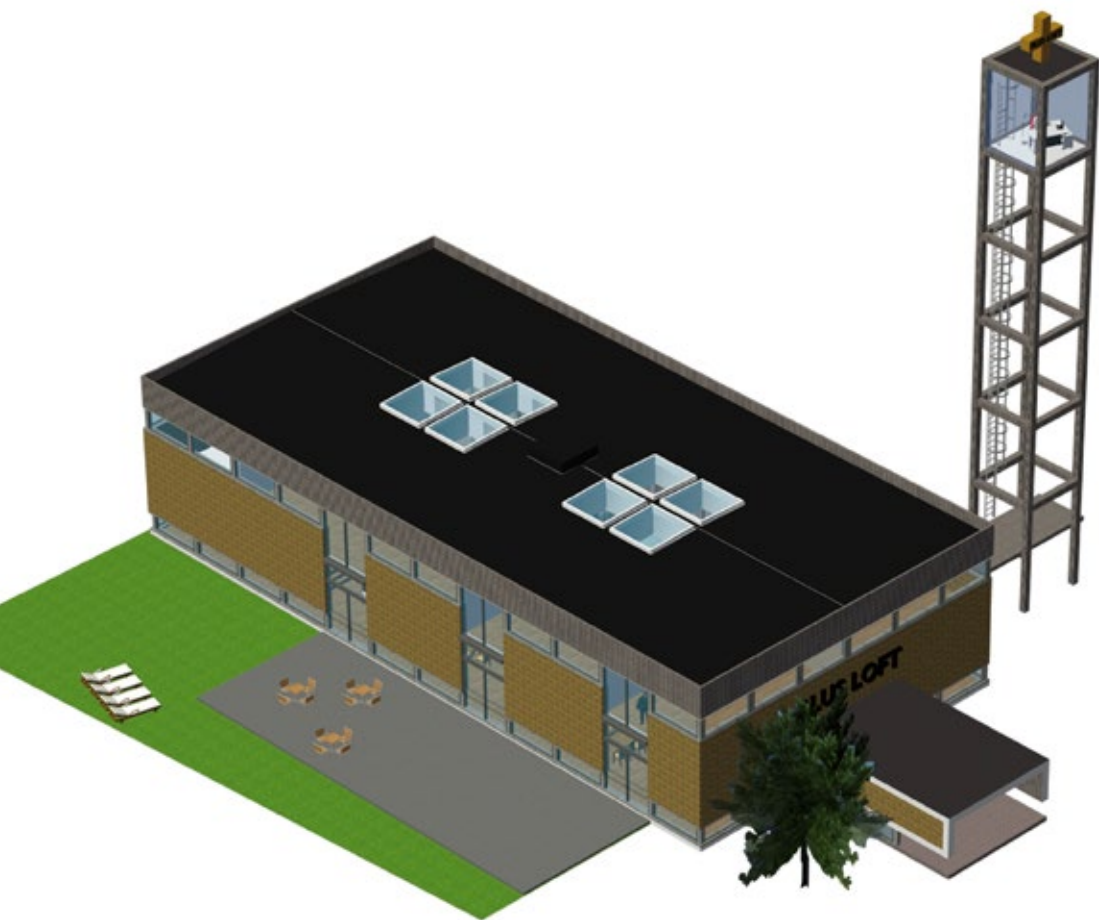


4

HOOFDSTUK



**INSPIRERENDE
VOORBEELDEN**



In de focusgroepen kwam zeer duidelijk naar voor dat ouderen – net als iedereen – een grote behoefte hebben aan sociaal contact en dat ze een vorm van samenwonen met een zekere graad van 'gemeenschappelijkheid' zeer interessant vinden. Daarenboven staat men bijvoorbeeld ook open voor het samen 'inkopen van zorg'.

Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Meer dan vroeger zijn ouderen bereid om te verhuizen naar huisvesting die is aangepast aan de levensfase waarin zij zich bevinden en aan hun zorgnood. Een aantal ouderen gaan op zoek naar een vorm van samenwonen (een zekere graad van 'gemeenschappelijkheid'), bijvoorbeeld met gedeelde ruimtes, gedeelde activiteiten, onderlinge ondersteuning... met het oog op (meer) sociaal contact. Naast de kamers in het woonzorgcentrum en de eigen woning bestaan er nog diverse tussenstappen. De assistentiewoningen zijn de bekendste en komen tot op zekere hoogte ook tegemoet aan de noden en wensen van ouderen. Maar dit is niet de enige mogelijke tussenstap of het enige antwoord. Bij wijze van inspiratie worden hieronder een aantal andere woonvormen - gerealiseerd in Vlaanderen - opgesomd. Doordat deze woonvormen (ver)nieuw(end)er zijn, is er ook minder of geen specifieke regelgeving voor te vinden. Dit biedt kansen, maar ook uitdagingen.

Voor de omschrijving van deze diverse woonvormen wordt gegoocheld met termen als aanleunwoningen, serviceflats, zorgwoningen, assistentiewoningen, kangoeroewoningen, meegroeiwoningen, seniorenhuis, zorgflats, Abbeyfieldhuizen, kotwonen voor senioren, hospitawonen, zorghotel, gemeenschappelijk wonen, meergeneratiewoningen, cohousing... Ondanks een verschillende benaming is het verschil tussen sommige vormen minimaal.

Binnen iedere begripsnaam is er nog een grote diversiteit. Er is diversiteit qua bewonersgroep (exclusief senioren of gemixte leeftijden, exclu-

sief mensen met een zorgbehoefte of gemixt...), qua inrichter/bouwheer (particulier, private sector, sociale sector, lokale overheid, intercommunale, PPS...), qua financiële structuur (huur, koop, erfpacht, uitgestelde koop, aandeelhouderschap met woonrecht, dagprijs...) enz.

We willen in deze inspiratiegids 'woonprojecten voor ouderen' in het bij-



zonder wijzen op het belang van een woonproject op maat: op maat van de locatie/omgeving/behoefte/doelgroep. Daarvoor is het noodzakelijk om eerst een goed beeld te krijgen van de lokale behoefte: voor wie, wat is er al, wat ontbreekt er nog om tot een voldoende gediversifieerd aanbod te komen, wie zijn potentiële partners, wat is het budget...?

Op basis van deze analyse kan men op eigen maat een wooninitiatief ontwikkelen waarbij stukjes van één of meer bestaande voorbeelden worden samengevoegd tot een 'project op maat'.

Een breder scala aan tussenvormen tussen zelfstandig thuis blijven wonen en het woonzorgcentrum, kan er ook voor zorgen dat men een verhuis niet uitstelt tot het te laat is of tot men echt niet meer anders kan. *Moving in time* (op tijd beginnen nadenken over de 'oude dag' en op tijd verhuizen naar een aangepaste woonvorm) kan hierdoor in de hand gewerkt worden. Rond dit principe kan er nog heel wat sensibilisering gebeuren. Een overheid kan daarin wel een rol vervullen. *Moving in time* zorgt voor *ageing (well) in place*. Door tijdig te voorzien in aangepaste huisvesting, kan men ook langer comfortabel 'thuis' blijven wonen.

Ter info: de informatie werd verzameld begin 2017. Neem voor de meest recente informatie een kijkje op de websites.

Abbeyfield

Wat:

Abbeyfield is een kleinschalig woonproject voor actieve en gezonde 55-plussers. Ze zijn gesteld op hun privacy, staan open voor sociale interactie en kiezen voor een formule van 'Zelfstandig Samen Wonen' met aandacht voor interactie en samenwerking met de buurt.

Een Abbeyfieldhuis omvat gemiddeld een 10-tal appartementen. De huizen zijn zo ingericht dat men er levenslang kan wonen. Elke bewoner beschikt over een privéappartement met keuken en living, slaapkamer en sanitaire ruimte. Daarnaast zijn er uitgebreide gemeenschappelijke faciliteiten die door de bewoners beheerd worden, zoals een gemeenschappelijke keuken, eetkamer, living, een gastenkamer enz.

Initiatiefnemer en eventuele partners:

De vereniging Abbeyfield Vlaanderen vzw is gegroeid vanuit vrijwilligerswerk, met als doel Abbeyfieldhuizen te realiseren. Initiatiefnemers, vrijwilligers en (kandidaat-)bewoners komen regelmatig samen om het concept 'Zelfstandig Samen Wonen' voor 55-plus uit te dragen en huizen op te starten.

Er wordt partnerschap gezocht met iedereen - ook met lokale besturen - die wil samenwerken en een pand, grond... ter beschikking stelt/verhuurt voor een Abbeyfieldhuis.

Juridische structuur:

Elk Abbeyfieldhuis is een onafhankelijke vzw. Elke bewoner wordt lid van de vzw en heeft op die manier inspraak in de vzw.

Elk huis heeft één contract met de eigenaar van het gebouw. Het huis werkt altijd kostendekkend. De vzw's streven niet naar winst, maar beogen de betaalbaarheid voor de bewoners.

Naast de huur betaalt elke bewoner zijn/haar deel van de maandelijkse woonlasten in functie van de onderlinge afspraken en afhankelijk van de privéoppervlakte.

Stand van zaken:

Er zijn meerdere huizen operationeel. Men blijft zoeken naar partners om nieuwe huizen op te starten.

Website:

www.abbeyfieldvlaanderen.be

Plusloft**Wat:**

PLUS LOFT staat voor een woonconcept - initieel voor 60-plussers maar nu verruimd tot 50-plussers - in een leegstaande kerk in de Brugse rand.

Volgens de eerste plannen voorziet men woonmogelijkheden voor vier



koppels en vier alleenstaanden. Deze woonmogelijkheden beschikken over eigen privévertrekken, zoals living, keuken, slaap- en badkamer.

Daarnaast beheren zij samen de gemeenschappelijke ruimtes. Het 'samen-wonen' is een essentieel deel van dit project, waardoor de groep zelf beslist wat ze samen doen en organiseren.

Familie, vrienden, kleinkinderen kunnen in alle comfort ontvangen worden en zelfs blijven logeren in één van de gemeenschappelijke ruimtes.

Met het project wil men geen afgesloten eiland zijn maar ook een motor voor bestaande en nieuwe buurtinitiatieven. Dit wil men bereiken door actief contact te zoeken met de buurt en eventueel zelf initiatieven op te starten.

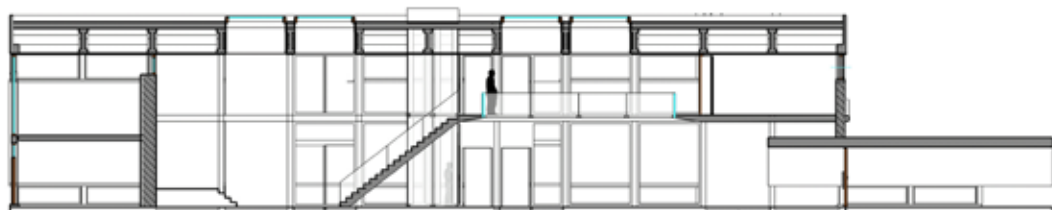
Initiatiefnemer en eventuele partners:

De Initiatiefnemer wordt PLUSINVEST cvba, een ethische investeringsvennootschap die zich toelegt op de huisvesting van 50-plussers. De juridische structuur is een cvba (coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid).

De partner van het eerste uur is Gemeengoed, dat vooral instaat voor de begeleiding van de groep.

Juridische structuur:

PLUS LOFT vzw is een huurformule. De vzw van de bewonersgroep huurt

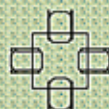


gemeenschappelijke loft

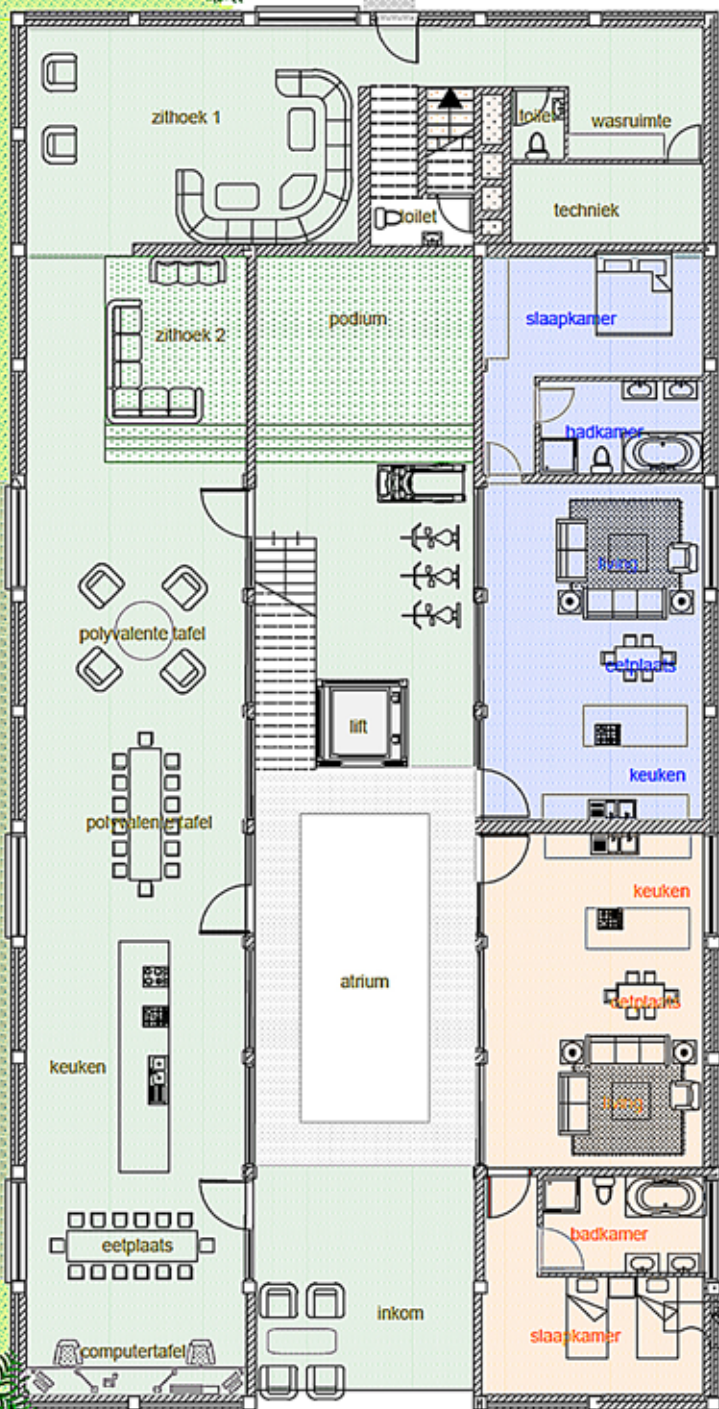
gemeenschappelijke tuin

appartement 1 : $\pm 75 \text{ m}^2$

appartement 2 : $\pm 75 \text{ m}^2$



terras



het volledige gebouw aan de coöperatieve vennootschap (cvba), die eigenaar wordt. De vzw van de bewonersgroep verhuurt de private appartementen aan de individuele bewoners.

Stand van zaken:

De ontwijding van de kerk moet nog gebeuren vooraleer er eventueel tot de aankoop kan overgegaan worden. Er is al gestart met bijeenbrengen en begeleiden van kandidaat-bewoners. Aangezien er zich al meerdere kandidaat-bewoners hebben aangemeld, zal men een andere locatie voor het project zoeken in het geval men de kerk niet kan verwerven.

Website:

www.plusloft.weebly.com/woon
www.gemeengoed.be

Symbiosis/De-Living

Wat:

Een woonvorm voor mensen in hun 2^e levenshelft (50/60-plussers) die, naast hun privatieve woonunit, ook ruimtes delen en een engagement tegenover elkaar en de buurt opnemen.

Er wordt gestreefd naar nieuwbouw voor een 25-tal personen, of een 18-tal entiteiten. Iedereen zal er zijn volledig ingerichte privatieve flat hebben met grote gemeenschappelijke ruimtes.

Initiatiefnemer en eventuele partners:

De initiatiefnemer is vzw Symbiosis, een sociale onderneming die werd opgericht door enkele 50-plussers. Zij willen een alternatief bieden voor de assistentiewoningen en de traditionele woonzorgcentra. Dit leidde tot een concept met de naam 'De-Living'.

Bij de zoektocht naar geschikte locaties wordt er partnerschap gezocht met lokale besturen, intercommunales, sociale huisvestingsmaatschappijen...

Juridische structuur:

De partner is eigenaar van grond/gebouw. De vzw Symbiosis zet een juridische structuur op waarbij de bewoners aandeelhouders zijn en een woonrecht hebben. Deze structuur wordt bouwheer van het project. Zij bouwen/verbouwen het project.

Stand van zaken:

De oproep en begeleiding van kandidaat-bewoners gebeurt door vzw Symbiosis.

Eind 2016 is men bezig met de verdere ontwikkeling van het model en de uitrol van het concept. Er zijn momenteel 4 potentiële locaties.

Website:

www.wonenindeliving.be

Groepswonen voor Senioren

Wat:

Op de 2de verdieping van het vroegere hospitaal in Wervik werden door het OCMW enkele kamers omgebouwd tot 9 woongelegenheden: 8 voor alleenstaande senioren en 1 voor een koppel. Er zijn ook enkele gemeenschappelijke ruimtes, zoals keuken, badkamer, logeerruimte... Recent werden nog 3 extra woongelegenheden gecreëerd met douche.

Groepswonen is een vernieuwende vorm van huisvesting. Bij groepswonen heeft ieder zijn eigen stekje en men leeft er op eigen ritme. Dagelijks bereidt een medewerker van het OCMW Wervik de maaltijden samen met de bewoners. Naast gezamenlijke huishoudelijke taken (boodschappen doen, koken, afwassen, koffie drinken...) kunnen de bewoners ook deelnemen aan ontspanningsactiviteiten die het OCMW organiseert.

Deze woongelegenheden geven ook voorrang bij een eventuele latere opname in de woonzorgcentra van OCMW Wervik.

Het project is bedoeld voor 65-plussers. Min-65-jarigen komen ook in aanmerking als zij meer dan 66 % erkend arbeidsongeschikt zijn en een zorgvraag hebben. Men moet voldoende zelfredzaam zijn. Dit wordt gemeten aan de hand van de Katz-schaal. Om in aanmerking te komen voor het groepswonen, moet men een O- of A-profiel hebben op de Katz-schaal (O = geen hulp nodig, A = hulp nodig bij wassen en aankleden).

Initiatiefnemer en eventuele partners:

OCMW Wervik

Juridische structuur:

Bewoners betalen een huurprijs aan het OCMW.

Stand van zaken:

Het project loopt al enige tijd en blijkt zo succesvol dat er al met een wachtlijst gewerkt wordt. Het OCMW onderzoekt de mogelijkheden om nog uit te breiden.

Website:

www.ocmw-wervik.be (klikken op Wonen en Zorg, daarna op groepswonen voor senioren)

Senioren onder de toren

Wat:

Met 'Senioren onder de Toren' biedt het OCMW Maldegem senioren die licht-zorgbehoevend zijn maar nog zelfstandig kunnen functioneren, een aangepaste, beschermende en kwalitatief hoogstaande woon- en leefomgeving aan.

De Pastorijen in Kleit en Adegem zijn de locaties van dit project.

De bewoners hebben een eigen (kleine) flat en maken gebruik van de

gemeenschappelijke keuken en leefruimte. Naast het comfort van de eigen flat krijgen ze de voordelen van verzorging op maat en gemeenschappelijk wonen.

Voor ouderen wordt het op deze manier mogelijk om nog lange tijd perfect voor zichzelf te zorgen en een actief en zelfstandig leven te leiden, maximaal begeleid door het personeel van de OCMW-thuiszorgdiensten.

Initiatiefnemer en eventuele partners:

Initiatiefnemer is het OCMW Maldegem. Er wordt beroep gedaan op de zorgdiensten en OCMW thuiszorgdiensten.

Juridische structuur:

De bewoners betalen een dag(huur)prijs aan het OCMW.

Stand van zaken:

Het project is al geruime tijd met succes actief.

Website:

www.ocmwmaldegem.be/senioren-onder-de-toren

www.kempenswoonplatform.be/file_uploads/139.pdf

Huis in de rij

Wat:

Dit is een gemeenschappelijk woonproject met gemeenschappelijke



activiteiten voor een specifieke kwetsbare doelgroep, binnen de regels van sociaal huren. Het betreft een klein appartementsgebouw in het centrum van Oud-Borgerhout. De oorspronkelijke 6 appartementen werden vernieuwd en herleid tot 5 appartementen met woonkamer, kitchennette, sanitair en slaapkamer en 1 grote gemeenschappelijke leefruimte met keuken en sanitair.

De focus ligt op alleenstaande 65-plussers die voldoen aan de voorwaarden voor sociale huisvesting, uit de buurt komen, geen of maar een beperkt sociaal netwerk hebben, zich in een preciaire of onaangepaste woonsituatie bevinden, geen of maar een lichte zorgbehoefte hebben en bereid zijn om samen te wonen. Er is garantie op zo lang mogelijk zelfstandig wonen en een snelle doorstroming naar het woonzorgcentrum

wanneer zelfstandig wonen niet meer kan. Een uitgebreid zorgnetwerk en vrijwilligers bieden ondersteuning.

Initiatiefnemer en eventuele partners:

Het gebouw is eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning. De sociale huisvestingsmaatschappij is initiatiefnemer en werkt samen met meerdere partners: Zorgnetwerk Ouderenzorg Antwerpen (Beweging.net, Centrum van diensten/Thuiszorgcentrum Antwerpen, Zorgnetwerk Vlaanderen, OKRA) en vrijwilligers.

Juridische structuur:

De bewoners betalen een huurprijs aan de sociale huisvestingsmaatschappij.

Stand van zaken:

Het project is al langere tijd in werking. Aangezien de initiatiefnemer een sociale huisvestingsmaatschappij is, is de regelgeving betreffende sociale huur soms een belemmering.

Website:

www.deidealewoning.be/product.aspx?id=121

www.slideshare.net/221816_222623/gert-eyckmans-vergrijzing-verzilvering-senioren-thuis-vrp-080615



Carpe Diem

Wat:

Dit is een unieke woonzorgvorm waar vier ouderen zelfstandig wonen en tegelijk met de nodige zorg omringd worden in een leegstaand hoevegebouw van een nog actieve boerderij. De boerderij is in Alveringem gelegen.

De focus ligt op senioren die alleen komen te staan en behoefte hebben aan sociaal contact en een veilige en comfortabele omgeving. De senioren willen verantwoordelijkheid opnemen in functie van hun mogelijkheden.

De bewoners beschikken over een eigen kamer met sanitaire voorzieningen. Bepaalde ruimtes worden gedeeld, zoals leefruimte, eetruimte...

Initiatiefnemer en eventuele partners:

Landbouwer Sabine Vandenbusche-Rouseré is de initiatiefnemer in dit project. Zij werkt samen met Woon- en Zorgcentrum OLV Gasthuis en hun thuisverplegingsdienst, OCMW Alveringem, Familiehulp vzw en Provincie West-Vlaanderen.

Juridische structuur:

De woning is eigendom van de landbouwer, die ze ook inrichtte. De bewoners betalen een huurprijs aan de landbouwer.

De partners nemen de ondersteuning op binnen hun reguliere werking.

Stand van zaken:

De realisatie van het project was maar mogelijk doordat het landbouwbedrijf zich in een woongebied bevond. Binnen een agrarisch gebied zou dit niet mogelijk geweest zijn.

Het project loopt al geruime tijd. Komen er plaatsen vrij, dan vindt men telkens nieuwe bewoners, maar er is geen sprake van een wachtlijst.

Het project is vooral succesvol door de inzet en betrokkenheid van de landbouwer, naast die van de partners.

Website:

Er is een projectwebsite in ontwikkeling, maar die was bij de opmaak van de brochure nog niet actief.

www.west-vlaanderen.be/overwvl/beleid_bestuur/winvorm2/Presentaties/20110329_Seniorenhoeve_Carpe_Diem.pdf

www.youtube.com/watch?v=PedIqG8WqW4

Hospitawonen/Casa Cura

Wat:

Hospitawonen is een woonvorm waarbij een eigenaar één kamer in zijn eengezinswoning of appartement verhuurt aan één persoon. De eigenaar woont zelf ook in de woning of het appartement, eventueel met zijn gezin. Hij deelt minstens één specifieke ruimte (toilet of badkamer/douche of keuken) met zijn huurder. Deze projecten werden ontwikkeld in Gent en Leuven zij het met enigszins een andere focus. Gent (Hospitawonen) richtte zich enkel op senioren-verhuurders die een kamer verhuurden aan een student en/of alleenstaande. Leuven (Casa Cura) richtte zich qua huurder enkel tot studenten.

Enerzijds richt men zich tot eigenaars die een kamer in hun eigen woning willen verhuren en bepaalde voorzieningen willen delen met hun huurder. Anderzijds richt men zich tot alleenstaanden - zowel studenten als niet-studenten - die een kamer willen huren en bepaalde voorzieningen willen delen met de inwonende eigenaar.

Initiatiefnemer en eventuele partners:

Hospitawonen: OCMW Gent/Stad Gent

Casa Cura: Stad Leuven/OCMW Leuven/KULeuven

Juridische structuur:

De eigenaar van de woning verhuurt een kamer.

Stand van Zaken:

Het project van OCMW Gent - waarbij er een projectbegeleider opportuniteiten zocht en potentiële kandidaten begeleidde/ondersteunde - werd stopgezet. De subsidieduur was afgelopen en men wou geen nieuwe aanvraag indienen omwille van de nog vele (juridische) drempels. Zo kan het verhuren van een hospitakamer een negatieve invloed hebben op de inkomenssituatie van de verhuurder. Dit zowel op het vlak van fiscaliteit, pensioen als vervangingsinkomen. Deze drempels zijn op vandaag nog niet weggewerkt.

Er worden in Gent wel nog stedenbouwkundige vergunningen voor hospitakamers aangevraagd en afgeleverd, maar die worden niet meer opgevolgd door OCMW Gent.

Website:

www.stad.gent/wonen-verbouwen/alternatieve-woonvormen/hospitawonen

www.ocmw-leuven.be/nieuws/casa-cura-zorgen-voor-de-kotmadam-succesformule-brengt-generaties-samen

Zorgwonen/Kangeroewonen

Wat:

Zorgwonen of kangeroewonen is meestal een initiatief van een particulier die zijn woning wenst op te splitsen, om samen met een hulpbehoevend familielid samen en toch apart te wonen. Vaak is de familiale band die van kind-ouder. Hierbij wordt de woning van de ouder(s) opgesplitst

om het gezin van een kind te huisvesten, of, omgekeerd, wordt de gezinswoning van het kind aangepast om (een) ouder(s) te huisvesten.

Initiatiefnemer en eventuele partners:

Hoofdzakelijk particuliere initiatieven waarbij men zelf eigenaar is van de woning.

Juridische structuur:

Zorgwonen of kangoeroewonen is het creëren van een kleinere woon-gelegenheid binnen een bestaande woning, zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.

Om een zorgwoning te creëren moet de eigendom, of ten minste de blote eigendom van de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid aan dezelfde eigenaar toebehoren.

Ook een huurwoning kan in aanmerking komen als zorgwoning, maar de eigenaar moet hiervan wel op de hoogte zijn en zijn goedkeuring geven.

De websites van zowel Vlaanderen als Ruimte Vlaanderen geven vooral weer wat er kan en niet kan op het vlak van regelgeving.

Stand van zaken:

De problematiek van woningopsplitsing en de houding van gemeentebesturen hiertegenover is soms een remmende factor voor dergelijke initiatieven.

Verspreid over Vlaanderen zijn er al meerdere voorbeelden van dergelijke initiatieven.

Website:

www.vlaanderen.be/nl/gezin-welzijn-en-gezondheid/handicap/zorgwonen-kangoerowonen

www.ruimtevlaanderen.be/NL/Beleid/Vergunning/Werken-aan-en-rond-de-woning/Opsplitsen

Cohousing (West-Vlaanderen: Stoer Huus, Eikenberg, Kop van Prado, Stockveld, Boldershof...)

Wat:

De term cohousing verwatert alsmear meer tot containerbegrip, hoewel cohousing een specifieke woonvorm is. Deelnemers aan een cohousing-project wonen individueel, maar beschikken tegelijk over gemeenschappelijke ruimtes. Die gemeenschappelijke ruimtes kunnen heel divers zijn: tuin, groenzone, parkeerplaats, speelruimte, bureau, werkplaats, wasgelegenheid, logeerkamer(s), cinema ruimte... Bij cohousing is er wel altijd minstens een gemeenschapsruimte/huis waarin voor de hele groep kan gekookt en gegeten worden. De meeste cohousinggroepen doen dit enkele keren per week tot dagelijks.

Bij een cohousinggroep zijn er minimaal 8 tot maximaal 32 woontiteiten. De meeste initiatiefnemers streven naar een gemixte groep, zowel in leeftijd als in gezinssamenstelling.

Initiatiefnemer en eventuele partners:

Vooral een groep particulieren die zich vooraf verenigen in een vzw om later over te gaan in een andere juridische structuur.

De meesten laten zich in een voortraject door een expert begeleiden tot de effectieve realisatie/bewoning.

Juridische structuur:

De meest voorkomende vorm is een VME (vereniging van mede-eigenaars), zoals ook bij veel appartementsgebouwen het geval is. Hierbij is men zowel eigenaar van de grond als van de gebouwen.

Er wordt nagedacht/geëxperimenteerd met andere juridische structuren, zoals erfpacht of coöperatieve of een mix daarvan, maar die experimentele vormen zijn voorlopig nog een minderheid.

Stand van zaken:

Op vandaag zijn er heel wat gerealiseerde projecten. Ook het aantal initiatiefgroepen om een project te realiseren neemt toe.

Gerealiseerde projecten die enige bekendheid kregen zijn: La Grande Cense, Vinderhoute, De Haringrokerij, Meerhem, Brutopia...

In West-Vlaanderen zijn er diverse projecten in ontwikkeling, allemaal bevinden ze zich in een andere fase. Van de projecten die al een site hebben, is de verst gevorderde gestart met de bouwwerken en is de minst

gevorderde pas begonnen met zoeken naar potentieel geïnteresseerden.

De projecten zijn Stoer Huus (Brugge), Eikenberg (Brugge), Kop van Prado (Kortrijk), Stockveld (Tielt) en Boldershof (Oostende).

Websites:

www.stoerhuus.be

www.eikenberg.be

www.cohousingkortrijk.be/boek/project/waar-de-kop-van-de-prado

www.cohousingprojects.be/tielt

www.cohousingprojects.be/oostende-stene

Algemene websites

De hiervoor vermelde inspirerende voorbeelden zijn allesbehalve de enige. Zowel in binnen- als buitenland zijn er zeker nog goede voorbeelden te vinden, vooral van projecten die zich niet uitsluitend tot ouderen richten.

Wie zich nog verder wil verdiepen in gemeenschappelijk wonen - al dan niet voor ouderen - vindt via de onderstaande links nog heel wat informatie en voorbeelden.



De vzw Samenhuizen (www.samenhuizen.be)

+ interessante links (www.samenhuizen.be/links)



Het kenniscentrum Woonzorg Brussel (sinds 1 januari 2017:

Kenniscentrum Welzijn, Wonen, Zorg, www.woonzorgbrussel.be
 & de Nederlandse tegenhanger ervan, Aedes-Actiz, kenniscentrum
 Wonen-Zorg/Nederland (www.kenniscentrumwonenzorg.nl)

 Landelijke vereniging gemeenschappelijk wonen voor ouderen/
 Nederland (www.lvgo.nl)

 Omslag (servicepunt anders wonen, anders leven)/Nederland
 (www.omslag.nl/wonen)

 Gemeenschappelijk wonen/Nederland
 (www.gemeenschappelijkwonen.nl)



5

HOOFDSTUK



**TOETSING AAN
DE STEDENBOUWKUNDIGE
REGELGEVING EN DE
DE GOEDE RUIMTELIJKE
ORDENING**



We hebben de best gekende en gereguleerde woonvorm naast het woonzorgcentrum toegelicht, de (erkende) groepen van assistentiewoningen of GAW. Daarnaast somden we wat inspirerende alternatieven op.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt echter dat elk project enerzijds moet worden getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, en anderzijds aan de goede ruimtelijke ordening. Een woonproject voor ouderen (GAW of andere) moet dus voldoen aan of voldoet best aan de hieronder gestelde randvoorwaarden. Specifiek voor GAW heeft het Departement Ruimte Vlaanderen een 'leidraad goede praktijk'⁸ opgesteld over hoe er moet worden omgegaan

⁸ Zie www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/docs/Leidraad_assistentiewoningen.pdf, gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeordening.be op 7 mei 2014.

met assistentiewoningen. Onderstaande elementen zijn op deze leidraad gebaseerd. Ook al omdat deze elementen bijna integraal van toepassing zijn op andere woonprojecten voor ouderen.

5.1 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Een woonproject voor ouderen (GAW of andere) kan in principe in alle gebieden met een woonbestemming én in zones voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden gebouwd.

In een zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut zal het aspect 'gemeenschapsvoorziening' extra onderzocht worden: het moet gaan om een collectieve verblijfsaccommodatie voor 65-plussers, waarbij die collectiviteit zeer belangrijk is. Enerzijds uit zich dat in het feit dat het hele gebouw in handen van één eigenaar moet blijven⁹, en anderzijds moeten de gemeenschappelijke ruimtes voldoende groot zijn, een zeer duidelijke band hebben met de woonentiteiten (op een fysieke manier) en duidelijk ten dienste staan van de bewoners. Extra functies (zoals dokterspraktijk, kineruimte of restaurant) worden aanbevolen, aange-

⁹ Individuele verkoop valt moeilijk te rijmen met het collectieve karakter van een gemeenschapsvoorziening. Een zone voor gemeenschapsvoorziening is een zone die ten dienste staat van de gemeenschap, waar sprake kan zijn van winstbejag (zoals verkoop van flats aan senioren door een ontwikkelaar).

Zie vernietigingsarrest van 21.12.2010 (nr. 209.985) van de Raad van State.

zien het gebouw ten dienste staat van de gemeenschap: de collectiviteit en de extra functies die maken dat ouderen langer zelfstandig kunnen leven, vormen de essentie van een gemeenschapsvoorziening.

Regelgeving

Hieronder de regelgeving die van toepassing is.

- 🌿 Als het project in een BPA, een RUP of een verkaveling ligt, kunnen bijkomende stedenbouwkundige voorschriften gelden qua hoogte, breedte, diepte, woningtypologie... Daardoor zijn bijvoorbeeld grote woonprojecten voor ouderen in bepaalde zones niet mogelijk.
- 🌿 Ga dus zeker het gesprek aan met de gemeente in het kader van lokale aanvullende stedenbouwkundige verordeningen.
- 🌿 De Gewestelijke Verordening Toegankelijkheid is ook van toepassing. Een woonproject voor ouderen houdt best rekening met een goede toegankelijkheid voor de bewoners. Deze verordening is een goede leidraad. Specifiek wat assistentiewoningen betreft, is het BVR van 12 oktober 2012 betreffende groepen van assistentiewoningen van toepassing. Daardoor moeten GAW aan strengere eisen voldoen dan enkel aan de gewestelijke verordening: ook de woongelegenheden zelf moeten volledig rolstoeltoegankelijk zijn en alle niveaus moeten bereikbaar zijn met een lift.
- 🌿 Ook de brandweer stelt specifieke eisen: voor assistentiewoningen gelden de normen voor middelhoogbouw. Grootchalige woonprojecten voor ouderen zullen hier ook aan onderworpen zijn.

5.2 CRITERIA GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Mesoschaal: inplanting

De inplanting van een woonproject voor ouderen in een bepaalde wijk moet worden afgewogen aan de behoefte binnen die wijk. Naast deze inspiratiegids kan er – op vraag van het lokaal bestuur – ook een ondersteunende analyse van de behoeften (tekort/overschot) en de (woon) context opgemaakt worden. Voor elk woonproject kan het lokaal bestuur op basis van die conclusies bekijken of de schaal van het project in verhouding staat tot de behoefte binnen de wijk, en of de voorgestelde locatie geschikt is voor de inplanting van het voorziene project.

We kunnen hier ook verwijzen naar 'levensloopbestendige wijken'. Een levensloopbestendig gebied of levensloopbestendige wijk is een zone waar je je hele 'wooncarrière' kunt blijven wonen. Niet alleen moet er een voldoende gedifferentieerd woonaanbod aanwezig zijn, ook de dagelijkse benodigdheden moeten op korte afstand van de woning beschikbaar zijn, en zorg moet indien nodig kunnen voorzien worden¹⁰. Dit kan zorgen voor *ageing (well) in place*. Zo kan men in de eigen buurt en sociale omgeving andere (aangepaste) huisvesting vinden. Dit maakt

¹⁰ Stadsregio Turnhout heeft de handleiding Ruimte voor Ouderen van Stad en OCMW Gent ook overgenomen en aangepast en heeft hier een onderdeel ingevoegd rond 'levensloopbestendige wijken'. De omschrijving of definiëring ervan haalden we bij hen (p.18). Het streven naar levensloopbestendige wijken is daar een duidelijke beleidskeuze.

Cf. www.turnhout.be/handleiding-woonzorgprojecten-voor-ouderen

We kunnen ook verwijzen naar Zorgstad Aalst en de zorgproeftuin AIPA (Ageing In Place Aalst) www.zorgproeftuinen.be/nl/nl/platforms/aipa-ageing-place-aalst en zorgstad.aalst.be



verhuizen niet alleen makkelijker, maar kan ook tijdig verhuizen in de hand werken.

Uit de feedback van de focusgroepen leerden we dat ouderen sociaal contact belangrijk vinden en (door een mindere mobiliteit) ook vooral aangewezen zijn op de eigen buurt.

Voor de inplanting van dergelijke projecten is 'wandelaafstand' een zeer belangrijk begrip. Ouderen moeten, ook als ze zich moeilijk kunnen verplaatsen, zeer gemakkelijk toegang hebben tot zorg, handel, het openbare leven... Want dit verhoogt het sociaal contact en voorkomt vereenza-

ming. De studie beperkt wandelafstand tot 400 m: dat is de afstand die een oudere aflegt op een 8-tal minuten.

Doorloop de vragen hieronder om in te schatten of een terrein al dan niet (zeer) geschikt is voor de inplanting van een woonproject voor ouderen.

Is er nood aan een dergelijk project op deze locatie?

🚧 Gaat het om een prioritaire wijk¹¹? Wat is de aangewezen grootte van het project? Bij een overaanbod of een miniem tekort is een groot complex misschien minder gewenst.

Is er voldoende zorg- en dienstverlening aanwezig in de wijk?

🚧 Is er in de omgeving een woonzorgcentrum, een lokaal dienstencentrum, een dagverzorgingscentrum, een Sociaal Huis...? Die voorzieningen kunnen een meerwaarde betekenen voor de toekomstige bewoners van een woonproject, zowel wat zorgaanbod als wat sociale interactie betreft. Bevinden deze voorzieningen zich op wandelafstand van het project (400 m)?

Zijn er voldoende handelszaken in de wijk?

🚧 Is er een cluster van voorzieningen op wandelafstand van het project (400 m)? Die cluster van voorzieningen moet kunnen voorzien in de dagelijkse behoeften van de ouderen (supermarkt, horeca, apotheek, buurtwinkels, bankinstellingen, dokter, kinesist...).

¹¹ Hiervoor verwijzen we naar de analyse (Steunpunt sociale planning) die op wijkniveau werd opgemaakt voor steden en gemeenten. Het lokaal bestuur kan op basis van de cijfergegevens sommige wijken als prioritair aanduiden.

De aanwezigheid van één enkele bakker op wandelafstand is bijvoorbeeld niet voldoende.

Is er voldoende openbaar vervoer (tram/bus) in de buurt?

-  Liggen de haltes op wandelafstand van het project (400 m)?
-  Is er een regelmatige bediening door het openbaar vervoer (minimaal 2 keer per uur, zowel op weekdays als tijdens het weekend)? Zo is bijvoorbeeld openbaar vervoer dat de wijk alleen bedient in de ochtend- en avondspits, of niet in het weekend, onvoldoende.
-  Is het openbaar vervoer toegankelijk, inclusief de perrons?

Is het openbaar domein voldoende toegankelijk?

-  Zijn de onmiddellijk aansluitende straten voorzien van een goed toegankelijk en voldoende breed voetpad? Moeten er grote of kleine hindernissen worden genomen om handel of zorg te bereiken? Zijn er voldoende rustpunten in de buurt?

Microschaal: typologie/volume/programma/architecturaal

Evenzeer moet worden bekeken en afgewogen hoe het gebouw in de omgeving past, zowel qua typologie en programma als qua volume. Weeg ook de aanleg van het private onbebouwde deel af.

Doorloop daartoe de vragenlijst hieronder.

-  In welke typologie wordt voorzien (meergezinswoning/eengezins-

woning], en past die in de omgeving? De woonprojecten voor ouderen zullen doorgaans in de vorm van meergezinswoningen gebouwd of ingericht worden. Bij een eengezinswoningentypologie in de omgeving kan worden bekeken of een alternatieve typologie in geschakelde laagbouw meer geschikt is.

- 🚧 (Indien stedenbouwkundige voorschriften ontbreken) Past het gebouw qua volume en schaal in de omgeving (hoogte, diepte, breedte)? Is er voldoende afstand voorzien ten opzichte van de andere bebouwing, of sluit het gebouw op een goede manier aan?
- 🚧 Hoe zit het met de mix in grootte van entiteiten en aantal slaapkamers? Met het oog op een goede ruimtelijke ordening streven we een mix in bevolkingssamenstelling na over de hele stad. Zo'n mix kan worden bereikt door variatie in woningtypologie en -grootte. We denken bijvoorbeeld aan een mix tussen 1- en 2-slaapkamerappartementen; variëren in grootte binnen deze types betekent een meerwaarde.
- 🚧 Is er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte? Die ontmoetingsruimte moet het centrum zijn van het woonproject. Om sociaal contact te bevorderen moet ze voldoende ruim zijn, op een goed uitgekozen plaats in of nabij het gebouw worden ingericht, en vlot bereikbaar zijn.
- 🚧 Zijn er bijkomende functies voorzien (bv. kine, kapsalon, tuin, dokterspraktijk, wellness...)?
- 🚧 Staan die functies ook open voor een ruimer publiek (interactie met de omgeving)? Extra functies betekenen een meerwaarde, niet al-



leen voor de bewoners zelf, maar ook voor de directe omgeving. Het brengt sociale interactie teweeg en kan hiaten in het voorzieningenapparaat invullen.

- 🌿 Wordt er rekening gehouden met lokale parkeerrichtlijnen? Neem hiervoor zeker contact op met het lokaal bestuur.
- 🌿 Is er een (private) buitenruimte aan het woonproject, waar ouderen bij mooi weer kunnen vertoeven? Is die goed gelegen en goed bereikbaar? Worden er voldoende rustelementen aangebracht en wordt toegewerkt naar natuurlijke schaduw (bv. bomen)?
- 🌿 Is het gebouw energiezuinig?



Thuiszorgcentrum

8

BESLUIT







Deze gids is bedoeld ter inspiratie voor geplande woonprojecten voor ouderen. Het wil de lezer aanmoedigen om verder te denken dan de klassieke 'serviceflat'.

De gids belicht allerlei aspecten die komen kijken bij het realiseren van een woonproject voor ouderen en wil zo mee de basis leggen voor een kwalitatief hoogstaand project.

De hierboven vermelde aandachtspunten, de aangehaalde bedenkingen, de feedback van de doelgroep zelf en de inspirerende voorbeelden moeten enerzijds de bouwheer en anderzijds 'de vergunner' helpen om een

project grondig voor te bereiden dan wel te 'wegen', bij voorkeur zelfs in overleg. Het is belangrijk dat alle mogelijke partners voor een woonproject in kaart worden gebracht, dat duidelijke afspraken worden gemaakt en dat projecten worden ingeplant waar ze wenselijk zijn.

Het vertrekpunt was het 'actieplan Vergrijzing aan de Kust' en in het kader daarvan botsten we op de studie en handleiding 'Ruimte voor ouderen' die OCMW en Stad Gent ontwikkelden. We vonden dit een nuttig basisinstrument voor een hertaling naar onze Provincie en in het bijzonder naar onze kust. In het kader van deze hertaling organiseerden we ook gesprekken met ouderen, zogenaamde 'focusgroepen'. De aandachtspunten en wensen van de ouderen uit de focusgroepen vormen een belangrijk onderdeel van deze inspiratiegids, zowel wat betreft de woning als de woonomgeving.

Het is duidelijk dat de (erkende) assistentiewoning tot op zekere hoogte tegemoetkomt aan deze noden en wensen, maar dat er ook wel andere initiatieven bestaan die daarop een antwoord bieden. Een nadeel (en tegelijk voordeel?) van deze projecten is wel dat ze minder geregulementeerd zijn of dat er geen kader voor bestaat naar analogie met het woonzorgdecreet (voor de GAW).

Deze inspirerende voorbeelden zijn interessant om eens 'over het muurtje' te kijken. Gemeenschappelijkheid en sociale contacten zijn duidelijke aandachtspunten uit de focusgroepen. Dit zijn elementen die in de inspirerende voorbeelden dan ook uitdrukkelijk naar boven komen.

Het belang van de omgeving en de ruimtelijke aandachtspunten (meer of minder gereguleerd) zijn gelijklopend voor de GAW en andere woonprojecten voor ouderen. Het is belangrijk die projecten op een geschikte plaats in te planten en aandacht te hebben voor de relatie bewoner/buurt en de relatie tussen de bewoners onderling.

Het meest praktische luik van het instrument 'Ruimte voor ouderen' is de ondersteunende wijkanalyse (op vraag te verkrijgen bij het Steunpunt sociale planning). Dit is een handvat om een oordeel te vellen over de wenselijkheid van het project, zowel wat betreft de nood als de inplanting ervan. Mens en omgeving kunnen we immers niet los van elkaar zien. Dit kan ook het overleg in de hand werken tussen bouwheer en vergunner, projectontwikkelaar en lokaal bestuur. We zien (voor)overleg tussen deze partijen ook als een must om tot een kwalitatief project te komen waar iedereen achter kan staan.

Deze gids is een aanzet tot en een oproep om oog te hebben voor woonprojecten - naast assistentiewoningen - die evengoed een antwoord kunnen bieden op de woonwensen van ouderen. Als er dan toch gekozen wordt voor een project met assistentiewoningen, dan willen we minstens bekomen dat dit onderbouwd gebeurt en dat het project op een geschikte locatie wordt ingeplant, met zorg voor bewoner en omgeving en alle onderlinge relaties.

Evenzeer is het een warme oproep om na te denken over welke stappen een lokaal bestuur kan nemen met het oog op *moving in time*. Sensibi-

liseren is een belangrijke eerste stap, maar denken in de richting van levensloopbestendige wijken en uitkijken naar diverse en alternatieve projecten is eveneens belangrijk.



Meer info

-  Voor meer informatie m.b.t. de inspiratiegids en de cijfergegevens:
Provincie West-Vlaanderen, Cel Wonen / Provinciaal Steunpunt Sociale Planning



-  Voor meer informatie m.b.t. het oorspronkelijke instrument
'Ruimte voor Ouderen':
Stad Gent (Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening, Dienst Wonen) en OCMW Gent (Departement Ouderenzorg)
-  Voor concrete projecten:
neem contact op met het lokale bestuur
-  Bij vragen rond toegankelijkheid:
neem contact op met Inter / www.inter.vlaanderen

Colofon

Gebaseerd op de uitgave 'Ruimte voor ouderen: handleiding voor woonprojecten voor ouderen' van:
OCMW Gent - Departement Ouderenzorg
Stad Gent - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Dienst Wonen,
Dienst Sociale Voorzieningen /
Toegankelijkheidsambtenaar

Dit is een uitgave van: Provincie West-Vlaanderen
Verantwoordelijke uitgever: Bieke Depoorter, Provincie West-Vlaanderen,
Koning Leopold III-Laan 41,
8200 Sint-Andries (Brugge)
Redactie: Bart Brilleman, Ingrid Vyvey, Silvie Vanhoutteghem,
Anne Vandermeulen, Filip Van Lancker,
Lieven Veulemans, Jan Leplae
Eindredactie: Bart Brilleman
Foto's: Kathy Belpaeme, Peter Velle en Lieven Veulemans
Grafische vormgeving: Philip Gesquière, Grafische Dienst,
Provincie West-Vlaanderen
Druk: Grafische Dienst, Provincie West-Vlaanderen

Wettelijk depotnummer: D/2017/0248/10

Datum van uitgave: juni 2017

