

12 december 2023

# Trefdag Alternatieve Woonvormen

---

Intro en programma



sam

steunpunt mens  
en samenleving

# Programma

---

9u30-10u	ONTHAAL
10u-10u45	WELKOM EN KEYNOTE
10u45-11u15	TRAJECT ALTERNATIEVE WOONVORMEN: SWOT-OEFENING
11u15-11u30	PAUZE
11u30-12u30	PANELGESPREK
12u30-13u30	LUNCH
13u30-14u50	WORKSHOPS (RONDE 1)
14u50-15u	PAUZE
15u-16u20	WORKSHOPS (RONDE 2)

# Panelgesprek (11u30-12u30)

---

## Panelleden

- Gert Eyckmans (Initia)
- Hilde Luyts (Wonen in Vlaanderen)
- Karel Lootens (Wooncoop) → verontschuldigd
- Lies Corneillie (Stad Leuven)

# Workshops (namiddag)

---

## 1. Wonen op maat over ruimtelijke ordening

Hoe kan ruimtelijke ordening betrokken worden om alternatieve woonvormen en betaalbaar wonen structureel een plek te geven in het woonbeleid?

**Ann Donné en Isolde Vandemoortele**, opbouwwerksters bij SAAMO Vlaams-Brabant, lichten toe hoe ze met deze uitdagingen aan de slag zijn gegaan in het project Wonen op maat.

## 2. NestInvest over juridische structuren en alternatieve financieringsmodellen

Welke alternatieve financieringsmodellen zijn er om duurzaam wonen voor kwetsbare doelgroepen te realiseren? Hoe verzamel je kapitaal om alternatieve woonvormen te financieren? Hoe maak je investeerders hiervoor warm?

**Jean-Marc Verwee**, projectleider bij NestInvest, licht de juridische structuur en het financieringsmodel van NestInvest toe. Hij legt uit hoe die bijdraagt aan duurzame huisvesting voor kwetsbare jongeren.

# Workshops (namiddag)

---

## 3. Woonbox Gent over aan de slag gaan met alternatieve woonvormen in lokale context.

**Gilles Guillaume**, opbouwwerker bij SAAMO Gent, geeft je graag tips en tricks rond beleidsbeïnvloedend werken en het creëren van politiek draagvlak aan de hand van het project WoonBox Gent. Daarin ontwikkelt SAAMO Gent een alternatief woonmodel voor mensen in dak- en thuisloosheid.

## 4. CLT Brussel over community building

Hoe laat je bewoners zich verenigen, formeel en informeel? Hoe betrek je de buurt erbij?

**Geert De Pauw** van CLT Brussel licht toe hoe je connectie stimuleert tussen bewoners onderling, en met de omliggende buurt, om draagvlak te creëren. Hij gebruikt daarbij het model van de community landtrust.

# Workshops (namiddag)

---

## 5. AP Hogeschool over duurzame impact

Welke impact bereik je door goede samenwerking? Hoe bouw je een netwerk op? Wat zijn valkuilen?

**Gwendy Moentjes**, onderzoeker bij AP Hogeschool, vertelt hoe je het Collective Impact Framework inzet om tot duurzame sociale verandering te komen. Ze licht dat toe aan de hand van haar onderzoek naar de A Way Home-coalities.

# Workshops (zaalverdeling)

---

Workshop	Zaal
Wonen op maat over ruimtelijke ordening	Zaal 32
NestInvest over juridische structuren en alternatieve financieringsmodellen	Zaal 34
Woonbox Gent over aan de slag gaan met alternatieve woonvormen in lokale context.	Grote Zaal
CLT Brussel over community building	Zaal 24
AP Hogeschool over duurzame impact	Zaal 33

# SAM, Steunpunt Mens en Samenleving





# Wat doet SAM?

---

## SAM ondersteunt sociale professionals

- Prioritaire domeinen: algemeen welzijnswerk, jeugdhulp, samenlevingsopbouw, straathoekwerk, schuldhulpverlening, hulp voor en ondersteuning van mensen met een handicap
- Kennishub

## SAM versterkt en verbindt organisaties in het sociale werkveld

- Netwerkpartner

## SAM adviseert beleidsmakers

- Expertisecentrum

# Wat doet SAM rond wonen en dak- en thuisloosheid?

---

## Ondersteuning innovatieve projecten 'wonen' (SAAMO)

- Alternatieve woonvormen
- Modellen om energiebesparende maatregelen ook voor kwetsbare groepen toegankelijk te maken.
- Daarnaast is SAAMO ook sterk betrokken bij de 'Woonzaak', een campagne om het recht op wonen op de politieke en maatschappelijke agenda te plaatsen.

## Ondersteuning 'thuisloosheid'

Inzake thuisloosheid ondersteunt SAM:

- de OCMW 's
- de CAW's
- het sociaal werk in sociale woonmaatschappijen

# Wat doet SAM rond wonen en dak- en thuisloosheid?

---

## **Informatie, advies en maatwerk**

**Vormingen** voor hulpverleners: basisvorming, preventie van uithuiszetting, begeleid wonen en Housing First.

## **Beleidsgericht werk**

**We ondersteunen (boven)lokale netwerken.** Verschillende van de dertien (boven)lokale netwerken zijn bij hun opstart door SAM begeleid. We organiseren ook de kennisdeling en ervaringsuitwisseling tussen deze netwerken.

**We signaleren knelpunten** aan relevante overheden en werken er constructieve oplossingen voor uit. Bijvoorbeeld over het voorkomen van uithuiszettingen bij kinderen, waarbij we samenwerkten met het Kinderrechtencommissariaat.

# Alternatieve Woonvormen: kansen en uitdagingen in de 'tweede golf'



# Opbouw van de lezing

---

## Deel 1

- **Snapshot** van recente ‘nieuwe wooninitiatieven’ op het terrein
  - Maatschappelijke evoluties achter de twee golven van alternatieve woonvormen
  - Overzicht wooninitiatieven: doelstellingen, strategieën, doelgroepen, woonvormen,...

## Deel 2

- **Kansen en uitdagingen** in relatie tot het (woon)beleid
  - Knelpunten op vlak regelgeving, financiering, opschaling,...
  - Prefiguratieve praktijken

# Snapshot nieuwe wooninitiatieven

---

## Rapport Steunpunt Wonen (2019): “Nieuwe wooninitiatieven: de tweede golf”

- (Brusselmans, L., Depraetere, A., De Decker, P., Hubeau, B., Ryckewaert, M., Van Damme, W., Van den Broeck, K., Van den Hout, K., Vermeir, D. & Verstraete, J. (2019). Nieuwe wooninitiatieven: de tweede golf. Analyse van de schriftelijke enquête over sociale wooninnovaties met een focus op co-wonen en gemeenschappelijk wonen. Leuven: Steunpunt Wonen.)

## Publiek gaan

### Definitie ‘nieuw wooninitiatieven’

*Onder nieuwe wooninitiatieven verstaan we initiatieven die:*

*(a) afwijken van de klassieke een- of meergezinswoningen in eigendom of verhuring en van de klassieke kamerbewoning (al dan niet voor studenten); en  
(b) een meerwaarde voor het Vlaams woonbeleid nastreven (bijvoorbeeld op vlak van betaalbaarheid, woonzekerheid, woningkwaliteit, ruimtegebruik, energie-efficiëntie, zorgverlening, maatschappelijke integratie of een efficiënte benutting van het woningpatrimonium).*

# Twee golven van nieuwe wooninitiatieven

---

## Eerste golf

- Jaren '80-'90, wegbereider voor de het Grondwettelijk recht op wonen (1994) en de Vlaamse Wooncode (1997)
- Wetswinkels, huurdersbonden, sociale huurderscomités, SVK's, beschut wonen
- Huisvesters en bewakers (B. Hubeau)
- 'Uitlopers' eerste golf:
  - Wonen op camping- en weekendverblijven en gemeubelde kamers (Samenlevingsopbouw/SAAMO)
  - Toenadering tussen wonen en welzijn (oa experimentele proefprojecten Wonen-Welzijn)

# Twee golven van nieuwe wooninitiatieven

---

## Drie maatschappelijke krachten

- Crisis in (sociaal) huisvestingsbeleid
- De-institutionalisering van gezondheidszorg en welzijnswerk
- Opkomend woonactivisme

## Gelijkaardige oplossingsstrategieën

- Integrale aanpak
- Betrokkenheid doelgroep
- Samenwerking tussen verschillende actoren (lokale besturen en SHM's, opbouwwerk, buurtwerk, opleidings- en tewerkstellingsinitiatieven)



# Twee golven van nieuwe wooninitiatieven

---

## Tweede golf

- Jaren 2010-nu
- Housing First, Community Land Trust, kangoeroewonen, kleinschalig wonen, zorgwonen, gemeenschappelijk wonen, co-wonen,...
- Naast huisvestingsnood komen ook andere noden aan bod: duurzaamheid, vergrijzing, eenzaamheid, gedeelde verantwoordelijkheid en omgaan met schaarse ruimte
- Verruiming van de doelgroep; ook middenklasse

# Twee golven van nieuwe wooninitiatieven

---

## Drie maatschappelijke krachten in de tweede golf

- Economisch
  - Wooncrisis → permanente woonnood
  - Opkomst deeleconomie
- Demografisch
  - Gezinsverdunning
  - Vergrijzing
  - Migratie
- Vermaatschappelijking van de zorg

# Twee golven van nieuwe wooninitiatieven

---

## Economisch

- Wooncrisis → permanente woonnood
  - Meer dan 180.000 gezinnen en alleenstaanden op wachtlijst voor een sociale woning
  - 47% van de private huurwoningen zijn ontoereikend qua kwaliteit
  - 3 op 10 private huurders houden na het betalen van de huur te weinig over om menswaardig te leven
  - België staat in de top drie in Europa qua uithuiszettingen in verhouding tot de bevolking
  - 120.000 noodkopers/noodeigenaars in Vlaanderen
  - Racisme en discriminatie
  - ...
- *Woonzaak* ([www.woonzaak.be](http://www.woonzaak.be))
- Opkomst deeleconomie: commons-denken (bijv. CLT)

# Twee golven van nieuwe wooninitiatieven

---

## Demografisch

- Gezinsverdunning
  - Alleenstaande ouders, nieuw-samengestelde gezinnen, alleenwonenden
    - > Financieel kwetsbaar
  - Jongeren stichten later een gezin
- Vergrijzing
  - 40% van de 60-plussers woont in onaangepaste woningen
  - Eenzaamheid
  - Eigendom als extra pensioenpijler + zo lang mogelijk in eigen woning blijven vs. onaangepastheid oude woning
  - Oudere huurders
- Migratie
  - Maatschappelijke kwetsbaarheid
  - Discriminatie

# Twee golven van nieuwe wooninitiatieven

---

## Vermaatschappelijking van de zorg

*Verwijst naar het streven om mensen met beperkingen, chronisch zieken, kwetsbare ouderen, jongeren met gedrags- en emotionele problemen, mensen die in armoede leven,... een eigen zinvolle plek in de samenleving te laten innemen, hen daarbij waar nodig te ondersteunen en de zorg zoveel mogelijk geïntegreerd in de samenleving te laten verlopen.*

- Concurrentie op een overbevroegde woonmarkt
  - Moeilijke doorstroom instellingsverlaters
- Gespecialiseerde begeleiding nodig

# Twee golven van nieuwe wooninitiatieven

## Initiatiefnemers

Tabel 7 Initiatiefnemers van het project

Type	Ja (%)	Voorbeelden initiatiefnemende organisatie(s)
Burgers/vrijwilligers	30,9	'2 privépersonen', 'particulier initiatief', 'Privé (met namen)'
(Toekomstige) bewoners	34,6	'Al de oorspronkelijke leden', 'de bewonersgroep, 4 gezinnen', 'ouders'
Overheid	13,6	'Stad Antwerpen', 'Stad Hasselt', 'AG-stadsontwikkeling Aalst en Stad Aalst'
Private initiatiefnemer	24,7	'Abbeyfield Vlaanderen'
Autonoom bedrijf voor stadsontwikkeling	3,7	'AG Stadsontwikkeling Aalst', SO-Gent
Sociale en/of non-profit organisatie	39,5	CAW's, OCMW's, Samenlevingsopbouw, vzw's, CVBA-SO's, SHM's
N	81	

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

# Twee golven van nieuwe wooninitiatieven

Tabel 8 Initiatiefnemers van het project, combinaties

Type	N	% van initiatiefnemer vermeldt ook ...					
		Burgers	Bewoners	Overheid	Private initiatiefnemer	ABSO	Sociale/non-profit organisatie
Burgers/vrijwilligers	25	-	44	4	32	0	28
(Toekomstige) bewoners	28	39	-	4	21	4	14
Overheid	11	9	9	-	9	18	36
Private initiatiefnemer	20	40	30	5	-	5	15
Autonoom bedrijf voor stadsontwikkeling (ABSO)	3	0	33	67	33	-	0
Sociale en/of non-profit organisatie	32	22	13	13	9	0	-

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

# Twee golven van nieuwe wooninitiatieven

---

## Doelstellingen

- Twee meest vermelde doelen: betaalbaar wonen en duurzaam wonen
  - Meestal in combinatie met andere doelstellingen, zoals solidair/intergenerationeel wonen

## Strategieën

- **Betaalbaar wonen:** delen van voorzieningen, zelf woningen bouwen, deel vd woningen voorbehouden voor doelgroep
- **Duurzaam wonen:** delen van voorzieningen, compact bouwen, locatie, ecologisch bouwen
- **Solidair/intergenerationeel wonen:** ontwikkelen gemeenschappelijke ruimtes, delen van goederen en diensten, gemeenschappelijke activiteiten



# Twee golven van nieuwe wooninitiatieven

---

## Doelgroepen

- 43% van de projecten vermeldt ook ‘(her)integratie van maatschappelijk kwetsbare groepen’ als doelstelling, geregeld in combinatie met de andere doelstellingen
- Belangrijkste strategie: voorzien van begeleiding en sterk belang van netwerk, integratie en samenwerking

## Woonvormen

- Voornamelijk co-wonen en gemeenschappelijk wonen

# Twee golven van nieuwe wooninitiatieven

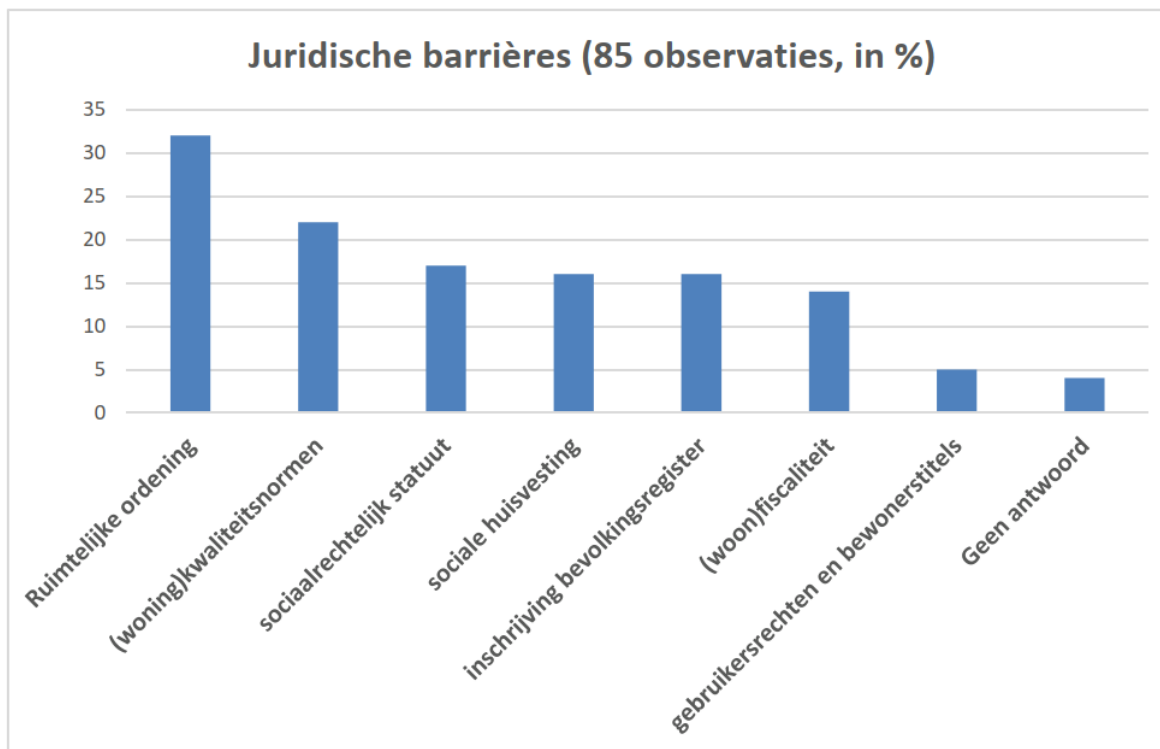
Tabel 34 Doelgroepen van het project

	Aantal	%	% co-wonen	% gemeenschappelijk wonen
Starters	5	10	7	13
Alleenstaanden	11	21	27	30
Alleenstaande ouders	9	17	13	26
Koppels	7	13	13	22
Gezinnen met kinderen	8	15	20	17
Mannen	7	13	20	13
Vrouwen	7	13	20	13
Ouderen	9	17	13	26
Jongeren	4	8	7	13
Vluchtelingen	7	13	13	13
Personen met migratie-achtergrond	5	10	7	9
Dak- en thuislozen	9	17	27	9
Personen met een beperking	16	31	20	39
Andere	22		47	39
	52		15	23

Bron: Nieuwe Wooninitiatieven Enquête 2018

# Kansen en bedreigingen in relatie tot het (woon)beleid

## Knelpunten op diverse beleidsdomeinen



# Kansen en bedreigingen in relatie tot het (woon)beleid

---

## Alternatieve woonvormen als prefiguratieve praktijken

- Voorafspiegeling van de gewenste werkelijkheid
- Politieke en publieke agendasetting
  - Inspelen op nieuwe (woon)noden
  - Beleidsmatige vertaling van verhalen van mensen in kwetsbare situaties
  - Uitdagen van de bestaande orde; tegen de TINA-retoriek
- Deel van de oplossing; grote belang van ‘klassieke’ sociale huisvesting en beleid op private huurmarkt
- Grote uitdaging = opschaling

# Traject Alternatieve Woonvormen



# Traject

---

## Evoluties rond **alternatieve woonvormen**

- Tal van interessante praktijken op het terrein, met een grote variatie in doelgroep, woonmodel, insteek,...
- Een 'tweede golf aan nieuwe wooninitiatieven' als gevolg van o.a. de uitdagingen op de woonmarkt, vermaatschappelijking en demografische evoluties.

Vanuit SAM zien we in deze evolutie veel kansen voor maatschappelijk kwetsbare groepen, die het momenteel heel moeilijk hebben op de woonmarkt. Tegelijkertijd stellen we vast dat deze praktijken **veel (gedeelde) noden** hebben op het vlak van financiering, ruimtelijke ordening, lokaal draagvlak, gemeenschapsvorming, e.d.

In nasleep van deze trefdag willen we werk maken van een **concreet product/resultaat** dat een meerwaarde kan bieden voor alle praktijken op het terrein. We willen dit samen met het werkveld vormgeven, vandaar een oproep aan jullie:

- Oproep voor een eerste bijeenkomst om traject verder te concretiseren
- Peilen naar interesse voor werkgroep verantwoordelijk het uitwerken van het product/resultaat (vermoedelijke timing 1 à 2 jaar)

Geïnteresseerden die zich willen engageren voor het traject, mogen zich melden aan Aurélie.

# Pistes

---

Eerste brainstorm met beperkt aantal stakeholders op 6/09/2023:

## Elkaar en elkaars rol leren kennen:

- Verbinden, uitwisselen en kennisdelen
- Kennisopbouw
- Samen krachtig staan (coalitievorming)
- Begrip voor elkaars spanningsvelden

## Juridische drempels verlagen, (expliciete focus op statuut samenwonenden)

- Knopen in kaart brengen
- (lokale) uitzondering
- Uitwisselen en kennisdelen

# SWOT

---

Per piste hangt willen we samen een SWOT-analyse (Strength, Weaknesses, Opportunities, Threats) opstellen

- Discussie/input in kleine groepjes
- Met post-its de SWOT-vierkanten invullen
- Richtvragen
  - Wat zijn de sterke punten van de pistes? En wat zijn mogelijke valkuilen?
  - Wat loopt er al goed? Wat kan er beter?
  - Welke kansen zie je?
  - Is er voldoende draagvlak? Bij welke stakeholders (middenveld, politiek, burger, ...)?
  - Wat zijn externe succesfactoren? Wat zijn externe risicofactoren waarmee rekening moet gehouden worden?