

# Renovatie op doktersvoorschrift

Werktekst als inspiratie



Sarah van Hoof  
Hilde Maelstaf  
Trui Maes

*Een publicatie van kenniscentrum ISOS in het kader van het PWO Huisvesting en Gezondheid, 2016*



## Inleiding

Zoals de titel het duidelijk stelt is dit rapport in eerste instantie een werktekst. Het document is het resultaat van literatuurstudie, uitwisseling tijdens studiedagen en een bevraging bij hulpverleners uit de gezondheid en welzijnzorg die huisbezoeken uitvoeren. Er is geen gebrek aan literatuur op het gebied van gezondheid en huisvesting, maar ondanks een stijgend aantal maatregelen ter verbetering en renovatie van de woningen, wordt er quasi geen verband gelegd met de gezondheid.

De voorliggende werktekst is opgebouwd uit diverse hoofdstukken. In een eerste deel wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste vaststellingen op de Vlaamse (en Belgische) woningmarkt. Voor een belangrijk deel werd beroep gedaan op de gegevens van het Grote Woononderzoek (2015). Daarna wordt een beknopte beschrijving gegeven van de werkwijze bij het exploratieve onderzoek bij hulpverleners met huisbezoeken in het Antwerpse. In een volgend deel gaan we dieper in op de meest voorkomende woningproblemen en hun gevolgen voor de gezondheid. Omwille van het actuele karakter wordt veel aandacht besteed aan het energievraagstuk. Bij elk uitgewerkt probleem worden enkele praktische tips gegeven en/of referenties voor extra informatie.

Het volgende hoofdstuk concentreert zich op de wijze waarop de bevroegde respondenten omgaan met de vastgestelde problemen, is er sprake van een interventie of niet. De laatste twee hoofdstukken zijn gericht op het beleid. Het eerste ervan tracht een overzicht te geven van wie en welke overheden en/of diensten zich inlaten met wonen, welzijn en gezondheid. De beleidsmaatregelen, rechtstreeks of onrechtstreeks gericht op de betaalbare verbetering van wonen en woonomgeving worden uit de doeken gedaan. Het laatste hoofdstuk geeft een selectie van nieuwe praktijken, bottom-up en overheidsinitiatieven.

Dit document was de basis om op een toegankelijke manier een document voor praktijkwerkers te maken. Aangezien zij vaak minder geïnteresseerd zijn in allerlei beleidsmaatregelen of in het overheidskluwen, zal dit deel op een andere manier aangeboden worden aan professionals die zich meer richten op signalering en beleidswerk.

Verwacht dus geen uitgewerkt rapport, maar inspiratie...



## Colofon

Redactie: Hilde Maelstaf, Sarah van Hoof en Trui Maes

Projectmedewerkers: Hilde Maelstaf, Sarah van Hoof, Trui Maes, Yannic Bonnez ,  
Peter Soogen en Sharon Schoeters

Verantwoordelijke uitgever: Pascale De Grootte

© 2017 AP Hogeschool Antwerpen

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Maelstaf, H., van Hoof, S., & Maes, T. (2017). *Renovatie op doktersvoorschrift* [Werktekst]. Antwerpen: Artesis Plantijn Hogeschool.

Voor meer informatie over het onderzoek en andere activiteiten:

sarah.vanhoof@ap.be en hilde.maelstaf@ap.be

Van de gegevens uit deze werktekst mag gebruik gemaakt worden, mits duidelijke verwijzing naar de werktekst.

Deze werktekst is een onderdeel van een ruimer project over de relatie tussen gezondheid, welzijn en wonen en maakt deel uit van de werkzaamheden van Kenniscentrum ISOS, het kenniscentrum Orthopedagogie, Sociaal Werk en Toegepaste Psychologie van de AP-Hogeschool. Dit kenniscentrum werd opgericht in 2016 en bundelt het onderzoek van de opleidingen sociaal werk en orthopedagogie.

Bijzondere aandacht gaat naar participatieve onderzoeksmethoden.



<b>1</b>	<b>Inhoudsopgave</b>	
<b>2</b>	<b>Woonmarkt en wooncultuur in België</b>	<b>5</b>
2.1	Overzicht aandeel eigenaars en overheidsondersteuning	5
2.2	Residualisering van de huursector	6
2.3	Sociale huisvesting	7
2.4	Betaalbaarheid en huurwoningen	11
2.5	Woonkwaliteit en gezondheidsproblemen	12
<b>3</b>	<b>Kleinschalig exploratief onderzoek Antwerpen</b>	<b>13</b>
3.1	Inspiratie	13
3.2	Doel van het onderzoek, actualisering en een toepassing voor de grootstedelijke context Antwerpen	13
<b>4</b>	<b>Meest vastgestelde problemen door hulpverleners in Antwerpen</b>	<b>15</b>
4.1	Vocht	15
4.2	Overbevolking of overcrowding	18
4.3	Onaangepaste of ongeschikte woning	21
4.4	Overvloed aan huisdieren en ongedierte	25
4.5	En ook nog: geluid	28
4.6	CO	30
4.7	Een buitenbeentje: energiearmoede	33
<b>5</b>	<b>Praktijkinterventies</b>	<b>40</b>
5.1	Inleiding: toenemend inzicht en nieuwe uitdagingen	40
5.2	Een continuüm van interventiemogelijkheden	40
5.3	Resultaten bevraging	42
<b>6</b>	<b>Beleid: visie en maatregelen</b>	<b>45</b>
6.1	Een juridisch kader of meerdere	45
6.2	Een duurzaam woonbeleid: 4 dimensies	47
6.3	Diverse actoren, sectoren, beleidsdomeinen en beleidsniveaus	49
6.4	Extra aandacht naar duurzame ontwikkeling: nieuwe kansen voor (beter) wonen	54
6.5	Integratie en samenwerking tussen beleidsdomeinen	56
6.6	Pilootprojecten en proeftuinen	59
<b>7</b>	<b>Practices: projecten, proeftuinen en maatregelen</b>	<b>64</b>
7.1	Ondersteuning voor energieverbetering	64
7.2	Kleinschalige projecten en proeftuinen	69
<b>8</b>	<b>Nawoord</b>	<b>89</b>



<b>9</b>	<b>Woordenlijst.....</b>	<b>91</b>
<b>10</b>	<b>Bronnen.....</b>	<b>95</b>
<b>11</b>	<b>Overzicht afbeeldingen .....</b>	<b>101</b>
<b>12</b>	<b>Overzicht grafieken en tabellen .....</b>	<b>101</b>

## 2 Woonmarkt en wooncultuur in België

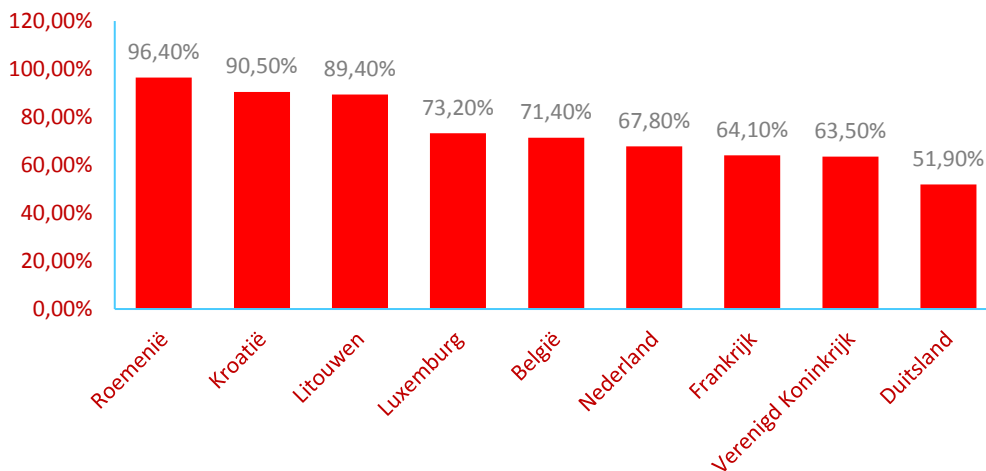
# 2

### 2.1 Overzicht aandeel eigenaars en overheidsondersteuning

Er wordt al snel geïnjoneerd met het begrip ‘de Belg of de Vlaming heeft immers een baksteen in de maag’. Deze uitspraak symboliseert de historisch gegroeide en cultureel bepaalde Belgische woonsituatie gedomineerd door eigendom. Tot einde 19e eeuw was de situatie omgekeerd en was particuliere huur allesoverheersend zoals in veel Westerse landen (Pannecoucke, De Decker, et al, 2003). Het einde van deze periode werd aangekondigd met de eerste sociale maatregelen. Overheidsingrijpen ter verbetering van de woonsituatie is reeds vanaf het begin (1889) gericht op eigendomsverwerving en eengezinswoningen. Volgens De Decker, Goossens & Pannecoucke (2005) hield de Belgische overheid zich lang afzijdig van rechtstreekse interventie en het zelf bouwen van woningen. In landen zoals Nederland en Duitsland werd wel meer geïnvesteerd in publieke woningen. Ondersteuning van eigendomsverwerving loopt als een rode draad door het Belgische beleid met een grotere wordende kloof tussen eigenaars en de noodgedwongen huurders (*captive renters*). De Decker, Goossens en Pannecoucke (2004) wijzen op het Matheuseffect waarbij de overheidstussenkomst meer ten goede komt aan de middenklasse en minder aan de lagere inkomensklasse.

De woningmarkt in Vlaanderen en in België wordt dus gekenmerkt door een overwicht van het aandeel eigenaars. Eigendom overheerst in alle Europese landen (met uitschieters voor Roemenië en Kroatië), maar een snelle blik op onderstaande grafiek leert dat de situatie in Vlaanderen uitgesproken is dan in de omliggende landen. Enkel Luxemburg telt meer eigenaars (73,2%).

Grafiek 1: Aantal eigenaars in Europa uitgedrukt in % (2014)

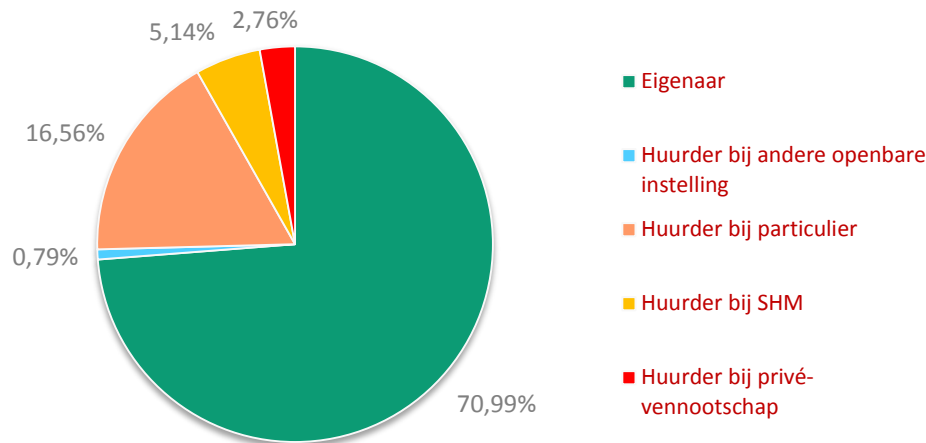


Bron: Eurostat, 2014



Recent woononderzoek (Heylen, 2015) wijst uit dat het aandeel van eigenaars voor het eerst sinds decennia is gedaald in Vlaanderen. Deels is dit vermoedelijk het gevolg van demografische factoren, maar voor een belangrijk deel ook te wijten aan de financiële crisis, werkonzekerheid en de gevolgen voor de inkomens en leningen (Winters, Heylen et al, 2015). Het eigenaarschap moet echter gerelativeerd worden aangezien meer dan 40% van de bevolking een lopende hypotheeklening of een andere vorm van afbetaling heeft (Winters en Dedecker, 2009; Winters en Heylen, 2012). De steun voor het 'eigenaarschap' blijft dan ook een belangrijke pijler van het beleid.

**Grafiek 2: Eigendomstype in Vlaanderen uitgedrukt in % (2014)**



Bron: Kenniscentrum Vlaamse Steden, 2014

## 2.2 Residualisering van de huursector

Er is sprake van [residualisering van de huurmarkt](#) en deze heeft twee dimensies (De Decker, 2000; De Decker en Laureys, 2006). De eerste dimensie verwijst naar de plaats die dit woningmarktsegment heeft in het beleid. Zo kan men zich in het geval van het 'huurbeleid' de vraag stellen of dit ooit tot de 'core business' van het huisvestingsbeleid behoorde. Het antwoord op de vraag is helaas dat dit in België nooit het geval is geweest. Het huurbeleid (zowel het sociale als het particuliere segment) is nog steeds 'restbeleid'. Met de tweede dimensie wordt de vraag gesteld of huurders alleen of hoofdzakelijk mensen zijn die geen andere keuze hebben (bijvoorbeeld onvoldoende middelen om eigendom te verwerven). De werkelijkheid toont een genuanceerder beeld, maar wel met een overwicht van lagere inkomensklassen in de huursector. De laatste woonsurvey zorgt voor een bevestiging van dit gegeven. De eigenaars komen uit hogere of sterkere sociaal-economische lagen dan de huurders en de inkomensprofielen van huurders en eigenaars groeien dan ook sterk uit elkaar, een trend die gestart is in de jaren 70 van vorige eeuw. Het lijkt wel dat tussen 2005 en 2013 dit verschil kleiner is geworden. Onderstaande tabel geeft een globaal overzicht van de evolutie en de verschillen.

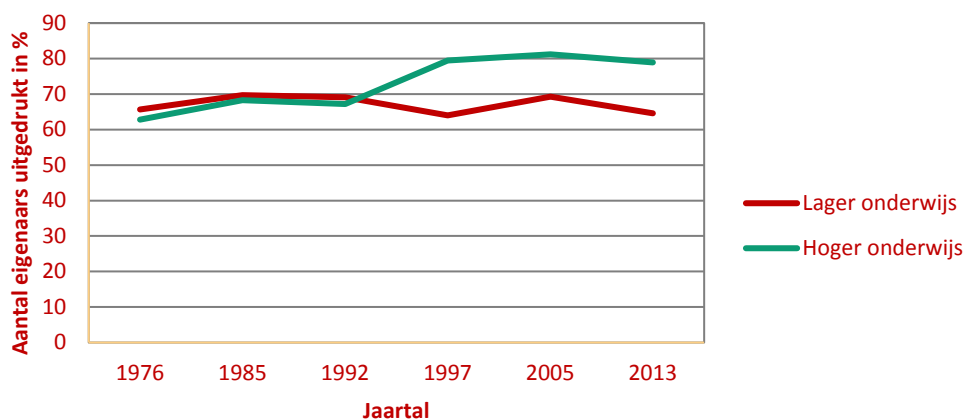


Tabel 1: Verdeling eigenaars per inkomenskwintiel tussen 1976 en 2013

	1976	1985	1997	2005	2013
<i>Totaal</i>	65,1	67,4	71,1	74,3	73,5
1	60,9	61,0	58,8	63,1	54,5
2	65,6	64,9	66,7	69,8	60,9
3	68,9	68,4	69,7	71,9	71,2
4	66,3	71,2	78,2	80,9	80,1
5	64,7	71,2	78,2	80,9	80,1
<i>N</i>	5419	6471	2731	5413	9955

Bron: Heylen, 2015, p11

Grafiek 3: Curve eigenaars per opleidingsniveau tussen 1976 en 2013



Bron: Heylen, 2015, p11

Bij een vergelijking van het hoogste en het laagste inkomenskwintiel wordt dit erg duidelijk: tegenover 84% eigenaars in het hoogste zijn er slechts 54% in het laagste. Wanneer andere vormen van kwetsbaarheid in ogenschouw worden genomen zijn er nog minder eigenaars : slechts 39% bij werkloze mensen, 21% voor niet EU-burgers en het aandeel eigenaars is ook beduidend minder bij de alleenstaanden dan bij de koppels (Winters, Heylen et al, 2015).

### 2.3 Sociale huisvesting

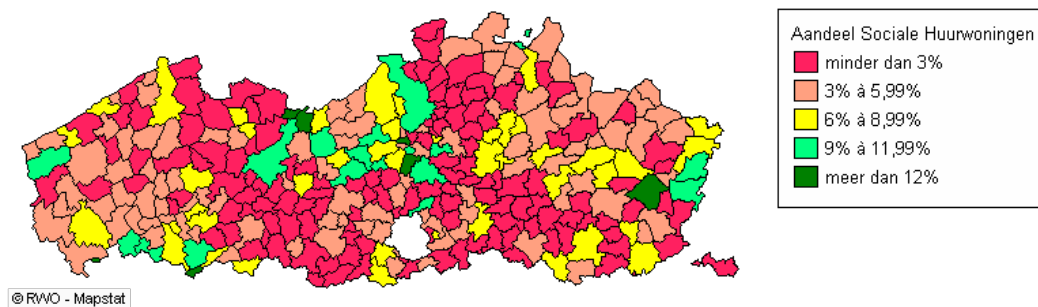
In België is geen sprake van een 'echte' herverdeling door de sociale huisvesting, maar eerder een vangnet (de eerste dimensie van het concept [residualisering](#)). Het wordt gerekend onder het duale model (Kemeny). Dit betekent dat de non-profit huur duidelijk gescheiden wordt van de private huur en door de overheid of publieke sector sterk gecontroleerd en gereguleerd. De toegang is gericht op huishoudens met een laag inkomen. De sociale huisvesting kent in België een late start en komt pas goed op gang na de tweede wereldoorlog en in een soort versnelling in de jaren 70 met een gemiddeld van 15.000 woningen per jaar. Vanaf het einde van de jaren 70, begin jaren 80 neemt dit geleidelijk af. Op het einde van de jaren 80 blijft het aantal steken op ongeveer 1000 per jaar. Vanaf de jaren 90 wordt het bouwen van nieuwe sociale woningen opgevoerd (De Decker, 2005). Tegelijkertijd stijgt ook het aantal personen op de wachtlijst. In 1997 54.000, in 2004 waren er al





meer dan 70.000 en nog geen 10 jaar later (eind 2012) waren het er 107.351 (VRIND, 2013). Hoewel er sinds 1996 jaarlijks gemiddeld 2.200 woningen worden bijgebouwd, waarvan drie vierde huurwoningen, voldoet het aanbod niet aan de vraag. Integendeel de wachtlijsten groeien aan. Volgens het hierboven vermelde woononderzoek van 2013, zijn er 6,7% sociale huurders in Vlaanderen en 20,4% huurders op de private markt.

**Afbeelding 1: Richtcijfer sociale woningen in Vlaanderen**



Bron: Vlaanderen.be, 2009

In de marge stellen we de laatste jaren nieuwe trends vast. In de eerste plaats zijn er de SVK's. SVK's treden op als bemiddelaar tussen particuliere verhuurders en huurders en passen in de typische Vlaamse situatie met een overwicht aan particuliere eigenaars. Niettegenstaande de SVK's opgenomen zijn in het overheidsbeleid inzake sociale woningbouw (..) en alle Vlaamse provincies erkende SVK's kennen, blijft het in absolute aantallen een verschijnsel in de rand. Eind 2015 waren er 47 erkende SVK's die 8350 woningen vertegenwoordigen en 44 SVK's zijn lid geworden van de federatie HUURpunt. De andere nieuwe initiatieven om betaalbaar wonen mogelijk te maken blijven voorlopig uitzonderingen of zitten nog in een fase van onderhandelen en opstarten. Denk aan solidair wonen, [Community land trust...](#)

Door een aantal kenmerken in de verf te zetten kan de woningmarkt verder worden opgesplitst in diverse segmenten of woningmarktsectoren. Een eerste opsplitsing is die tussen de koop- en de huursector. Daarnaast wordt er een indeling gemaakt door rekening te houden met de kwaliteit; er zijn betere en slechtere deelsegmenten in de koop- zowel als de huursector (Kesteloot, 2005, De Decker en Laureys, 2006).

In de huursector wordt een onderscheid gemaakt tussen het particuliere en sociale huursegment. Het sociale huursegment betreft de huurwoningen die gesubsidieerd worden door de overheid. Sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten of OCMW's krijgen deze subsidies om goedkope huurwoningen aan de lagere inkomensgroepen te verschaffen (Winters & De Decker, 2009). Dit deel van de woningmarkt is deels losgekoppeld van de werking van de 'vrije' economische markt (Kesteloot, 2005). Op basis van het kwaliteitscriterium wordt zowel in de koop als huursector een onderscheid gemaakt tussen primaire en de minder kwaliteitsvolle (of slechte kwaliteit) secundaire markt. Naast de kenmerken van de woningen, wordt bij het groeperen in segmenten meestal ook rekening gehouden met het (gezins)inkomen.



De 'woonmarkt' bestaat op basis daarvan uit een zevental categorieën:

**Tabel 2: Overzicht en betekenis van de verschillende woonsectoren**

<b>Naam segment</b>	<b>Beschrijving</b>
Primaire particuliere koopsector	<i>Huishoudens met hoge inkomsten. Ze bouwen of verbouwen rechtstreeks zonder hypothecaire leningen, in de duurder gemeenten of buurten</i>
Primaire particuliere huursector	<i>Uitzonderingen op de huurmarkt, hoge inkomsten, maar om diverse redenen prefereren een 'kwaliteitsvolle' huurwoning (tijdelijk, transfer, hoge mobiliteit..)</i>
Privé primaire koopsector	<i>Middelste inkomenscategorieën, vaak tweeverdieners, kopen met een hypothecaire lening (in deze groep bevinden zich ook huurders)</i>
Secundaire privé huursector	<i>Huishoudens met te laag inkomen voor eigendomsverwerving en die geen toegang hebben tot de sociale huur. In de steden, vaak in de 19<sup>e</sup> eeuwse gordel</i>
Secundaire koopsector	<i>Noodkoop of huurkoop relatief goedkope woningen van lagere kwaliteit. Men koopt met het idee te renoveren, maar vaak ontbreekt het aan middelen.</i>
Sociale huursector	<i>Overheidstussenkomst, sterk gereguleerd, lage inkomens</i>
Onderkant	<i>Bepaalde groepen die volledig buiten de andere sectoren vallen. Spreekt ook over 'marginaal' wonen in de marktsfeer: campings, slechte kamers, matrassenverhuur</i>

Bron: De Decker, 2006

Deze tabel geeft snel een overzicht van de diversiteit en doorbreekt het beeld dat heerst over de woningmarkt met overwegend nieuwbouwwoningen of betere koopwoningen. De koopmarkt kent immers ook een (stijgende) secundair segment. In dit deel van de koopsector vinden we vanuit historisch perspectief een relatief nieuw fenomeen, namelijk de '[noodkoop](#)'. Het betreft individuen of gezinnen die niet over voldoende middelen beschikken om een goede woning te verwerven en overgaan tot de koop van een relatief goedkope woning van (zeer) lage kwaliteit. Dit gebeurt meestal met de intentie te renoveren, maar de kans is groot dat de middelen en/of de vaardigheden hiervoor ontbreken. (De Decker & Laureys, 2006; Leroy, Debusschere et al, 2009). Deze eigenaars hebben na hun aankoop wel een zekere woonzekerheid, maar een zeer lage woonkwaliteit; ze beschikken immers niet over het nodige geld om te renoveren (Winters & Elsinga, 2011). Er is vaak wel een (helpend) netwerk, maar ook dan zijn ook voldoende middelen nodig (De Decker, Goossens, et al. 2005). Een andere oorzaak waarom overgeschakeld wordt naar noodkoop zijn de discriminerende praktijken in de huursector gericht tegen bepaalde bevolkingsgroepen en de [noodkopers](#) tellen wel wat allochtone mensen (De Decker & Laureys, 2006, Winters en Elsinga, 2011). Het kopen van 'slechte' woningen wordt dan een noodzaak. Dit fenomeen werd voor het eerst vastgesteld bij de 'migrantenpopulatie' in het Brusselse en verklaart ook de relatief grote groep allochtone [noodkopers](#). Deze groep voornamelijk uit Turkije en Noord-Afrika is niet naar België gekomen met de intentie er te blijven, maar met het verminderen van de 'terugkeermythe' steeg de behoefte om een woning te kopen als investering voor de pensioenleeftijd en om te ontsnappen aan de stijgende huurprijzen. Er

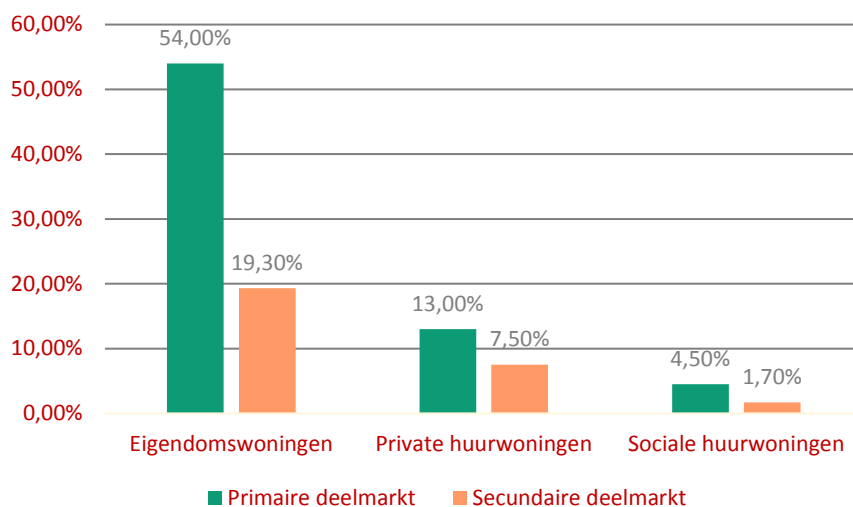


speelt nog een extra reden, ze wensen in de buurt te blijven wonen die ze kennen omringd door bekenden met dezelfde achtergrond, vaak in concentratiebuurten ( Swyngedouw, De Wit & Rea, 2005). Recent werd dit begrip uitgebreid met de term nood-eigenaar.. Dit betreft een groep van mensen die op het moment van de aankoop geen financiële problemen ervaren, maar door omstandigheden (een echtscheiding, langdurige ziekte, ontslag...) geen middelen meer hebben om de noodzakelijke renovaties uit te voeren en de woning niet beantwoordt aan de normen van een kwaliteitsvolle woning (Hoof, Claes, Hertogen, Denorme, Maelstaf & Vandepitte, 2016). Ruw geschat zijn er in Vlaanderen 267.750 huiseigenaars die niet over voldoende financiële middelen beschikken om de noodzakelijke renovaties uit te voeren (Winters et al., 2015).

De secundaire huursector, zoals in een vorige paragraaf vermeld, wordt ook wel de residuele huursector genoemd. Huishoudens die uit andere woningdeelmarkten zijn weg geselecteerd kunnen hier terecht. De huurwoningen die hier worden aangeboden zijn oude woningen die al lang afbetaald zijn en waarvan 'de gebruikswaarde niet meer in verhouding staat tot de opbrengst ervan'. Het zet eigenaars ertoe aan de woningen te gaan verhuren in plaats van ze zelf te gebruiken. Vaak wordt de woning nog verder onderverdeeld. Zulke woningen zijn voornamelijk te vinden in de 19e-eeuwse gordel rond de stad. Deze privé secundaire huurmarkt wordt gekenmerkt door veel te hoge huurprijzen in vergelijking met de kwaliteit en is de laatste jaren in verhouding sterker gestegen dan de woningen uit de andere segmenten ( De Decker en Laureys, 2006 ).

Het woonsegment gericht op "Sociale huur", vertrekt van een duidelijke inkomensgrens . Ongeveer 6% van de woningen heeft een relatief goede kwaliteit en sterke controle . Maar ook hier is sprake van een klein deel van slechtere kwaliteit of de secundaire deelmarkt Volgens het laatste woononderzoek zou zelf sprake zijn van een lichte achteruitgang in de sociale huursector (Winters, Ceulemans, Heylen et al., 2015). De meest gekende vormen van sociale verhuur zijn de woningen die door de erkende sociale woningmaatschappijen verhuurd worden. Daarnaast zijn er ook woningen van privé eigenaars die door tussenkomst van de SVK's of sociale verhuurkantoren verhuurd worden. In de tabel hieronder volgen cijfers over de verdeling van de Belgische bevolking over zes woningmarktsegmenten in 2001.

**Grafiek 3: Verdeling van de Belgische bevolking over de 6 woningmarktsegmenten (uitgedrukt in %)**



Bron: De Decker & Laureys (2006)



Het onderscheid tussen primaire en secundaire woonmarkt is fundamenteel voor de gevolgen ,op het vlak van betaalbaarheid, welzijn en gezondheid. De primaire wordt gekenmerkt door bewoners met hogere inkomens, betere opleiding, kwaliteitsvolle woningen en buurten, de secundaire door de slechtere kwaliteit. Vandewiele, Van Assche, Maes en Reynaert (2008) spreken over de residuele huurwoningen wanneer deze woningen niet voldoen aan de Vlaamse Wooncode en daardoor niet reglementair of ‘residueel’ zijn. Woningen met een ernstig risico op CO-vergiftiging, brand- of ontploffing of elektrocutie horen tot de residuele woningen. Daarnaast worden ook stabiliteitsgebreken, afwerkingsgebreken, vochtproblemen e.a. in rekening gebracht.

## 2.4 Betaalbaarheid en huurwoningen

Wanneer we de cijfers van de laatste twee grote woonsurvey 's met elkaar vergelijken wordt er een stijging van 8% van de huurprijzen vastgesteld. Deze stijging is niet voor iedereen op dezelfde manier voelbaar, maar het zijn in de eerste plaats de zwakste groepen die sterke prijsstijgingen ervaren, mensen uit het laagste inkomenskwintiel betalen 18% meer dan in 2005 en voor mensen die ziek of arbeidsongeschikt zijn, is de stijging nog groter (Winters, Heylen et al, 2015). Zij maken de bewoners uit van de secundaire huurmarkt.

**Tabel 3 : huurprijs op de private markt, naar achtergrondvariabelen, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen , 2005-2013**

	2005	2013	% verschil		2005	2013	% verschil
<b>Totaal</b>	520	562	+ 8,1				
<b>Inkomenskwintiel</b>				<b>Activiteitstatus</b>			
<b>1</b>	439	520	+ 18,4	Tewerkgesteld	549	575	+ 4,7
<b>2</b>	493	527	+ 6,9	(Brug)pensioen	509	558	+ 9,6
<b>3</b>	505	547	+ 8,3	Werkloos	444	519	+16,9
<b>4</b>	573	575	+ 0,3	Ziek/arbeitsongeschikt	423	523	+23,6
<b>5</b>	623	684	+ 9,8				
<b>N</b>	843	1508			843	1508	

Bron: Heylen, 2015, p 29

De **woonquote** geeft het aandeel van het inkomen weer dat wordt besteed aan woonuitgaven. De resultaten zijn sprekend: de gemiddelde woonquote is 15%. Dit is relatief laag , het is namelijk een gemiddelde en heel wat mensen hebben hun lening afbetaald. Voor huurders ligt dit beduidend hoger: 34% voor private huurders en ook 32% voor sociale huurders. De gemiddelde woonquote stijgt voor iedereen sinds 1985. Als de woonquote te hoog uitvalt, dan ondervindt de bewoner een probleem van betaalbaarheid. Voor Vlaanderen hanteert men de norm 30% en het wordt meteen duidelijk dat de betaalbaarheid zich voornamelijk situeert op de private huurmarkt: 1 op 2 huishoudens betaalt meer dan 30% (Winters, Heylen et al, 2015). In 2005, wanneer de vorige meting werd gedaan, was dit nog 39,2%. Net zoals bij voorgaande vaststellingen is de situatie nog uitgesprokener bij alleenstaanden, eenoudergezinnen, zieke en of werkloze mensen. Algemeen wordt aangenomen dat ongeveer 31,6% van de private huurders na betaling die huur niet voldoende over heeft om menswaardig te leven tegenover 27,4 in 2005 . De gevolgen voor de gezondheid zijn nefast.



Huurders kennen een armoederisico dat ongeveer driemaal zo hoog is als dat van eigenaars, nl. 33,1% versus 8,8%. Waalse huurders scoren opvallend slechter dan Vlaamse, nl. 42,3% versus 20,6%. Het Belgische percentage voor huurders ligt boven het EU-gemiddelde (26,4%) en dat voor eigenaars eronder (EU-27: 13,8%) (FOD Economie – Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie: EU-SILC 2011 en Eurostat).

*Momenteel houdt liefst 31,6 % van de private huurders (goed voor 148.346 huishoudens) na betaling van de huur te weinig over om menswaardig te kunnen leven.  
(Netwerk tegen armoede 2015)*

## 2.5 Woonkwaliteit en gezondheidsproblemen

De woonsurvey van 2013 heeft de woonkwaliteit gemeten door een objectieve screening alsook door de perceptie van de bewoners te bevragen. Op basis van de gehanteerde scores wordt vastgesteld dat 37% van de woningen onvoldoende kwaliteit hebben. Een schatting wordt gemaakt van iets minder dan een miljoen woningen in Vlaanderen en dit hoge aantal moet volgens de onderzoekers ernstig worden genomen. Niet alle woningen die ontoereikend zijn zitten in een zorgwekkende situatie waar de gebreken een ernstige impact hebben op veiligheid en gezondheid van de bewoners. Ongeveer 13% van de Vlaamse woningen valt wel onder deze categorie en kampt dus met ernstige stabiliteitsproblemen en/of een uitgebreid vochtprobleem waarbij structureel bouwkundige ingrepen noodzakelijk zijn. Bij de andere woningen is verbetering vaak mogelijk door relatief eenvoudige verbeteringen (Vanderstraeten en Ryckewaert, 2015).

Voor het risico op CO-vergiftiging is wel een verbetering vast te stellen. Diverse gebreken samen (zoals verouderde of gebrekkige gasgeisers en verwarmingsinstallaties en het ontbreken van verluchting van de ruimte van de centrale gasverwarmingsinstallaties type b, een verwarmingstoestel met een verbrandingsproces) maken dat ongeveer 15% van de woningen een potentieel risico op CO-vergiftiging bevatten. En alweer hier hetzelfde verhaal. De risico's op de huurmarkt zijn beduidend hoger dan die van de eigenaars, 47% van de private huurwoningen zijn van ontoereikende aard (Vanderstraeten en Ryckewaert, 2015). Algemeen is het zo dat de woningkwaliteit van de eigenaars beter is dan die van de huurders, van de eengezinswoningen beter is dan die van de meergezinswoningen en hoe hoger het inkomen, hoe beter de kwaliteit en minder risico op gezondheidsproblemen. Slechte verluchting of een niet aangepast ventilatiesysteem blijft een belangrijk woonkwaliteitsprobleem volgens de laatste woonsurvey...

## 3 Kleinschalig exploratief onderzoek Antwerpen

# 3



### 3.1 Inspiratie

De inspiratie voor de dataverzameling in Antwerpen werd gevonden in een onderzoek in opdracht van POD Maatschappelijke Integratie. Centraal in het project stond de vraag hoe professionals adequater actie kunnen ondernemen wanneer zij de samenhang tussen gezondheids- en woonproblemen bij cliënten/patiënten vaststellen. Via ronde tafelgesprekken trachtte men een eerste zicht te krijgen op de dagelijkse praktijk van professionals met huisbezoek, de wijze waarop ze huisvestings- en gezondheidsproblemen detecteren en of er acties worden ondernomen? (De Maeseneer, Mainil & Willems, 2006). Behalve de nood aan structurele verbetering van het aanbod aan betaalbare woningen, suggereert dit onderzoek enkele acties op korte termijn. De invoering van een registratie-instrument kan een aanvulling zijn. Voor de meerderheid van de bevroegden moet dergelijk instrument voeling hebben met de praktijk, niet beperkt zijn tot signalen, maar een aanzet tot oplossingen of doorverwijzing bieden. Daarnaast werd gewezen op het belang van samenwerking tussen minstens drie sectoren (welzijn, gezondheid en huisvesting) waarin de partners bijdragen tot een procesbehandeling. Ketenzorg toegepast in de gezondheidszorg kan als model fungeren.

### 3.2 Doel van het onderzoek, actualisering en een toepassing voor de grootstedelijke context Antwerpen

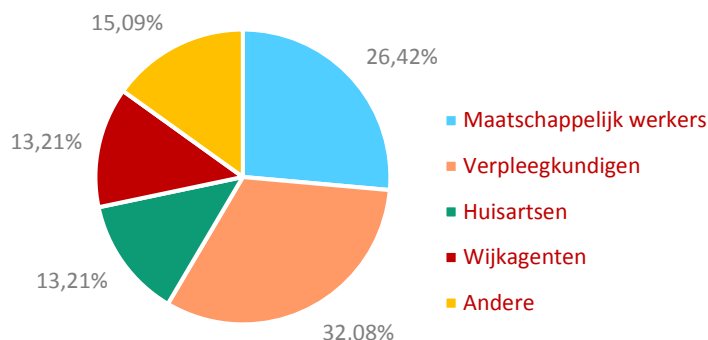
#### 3.2.1 Dataverzameling

##### *Populatie*

Voor dit onderzoek werden 54 medewerkers uit het welzijnswerk (voornamelijk Maatschappelijk werkers) en de gezondheidszorg (voornamelijk thuisverpleegkundigen) bevroegd waarvan de meesten regelmatig huisbezoeken afleggen. Volgende organisaties of beroepstakken werden geïnccludeerd: thuisverpleegkundige diensten of andere gezondheidswerkers, sociaal of maatschappelijk werkers, huisartsen, wijkagenten, ambulanciers, brandweer, postbode, klusdiensten, medisch milieudeskundigen,.... Al deze diensten zijn actief binnen provincie Antwerpen.



**Grafiek 5: Verdeling respondenten die deelnamen aan het onderzoek**



Bijna 85% van de bevroegde personen deden huisbezoeken bij hun cliënten of patiënten. Hun doelgroep bestaat uit zorgbehoevenden, brandwondenpatiënten, mensen in armoede, kansarmen of kwetsbare groepen, huurders van sociale woningen of inwoners van Antwerpen.

Eerst werden er telefonische interviews afgenomen aan de hand van een semigestructureerde vragenlijst, nadien werd er op basis van de gegeven antwoorden een focusgesprek georganiseerd.

Het onderzoek werd voorafgegaan door een literatuurstudie om na te gaan welke woonproblemen er gekend zijn en welke impact deze kunnen hebben op de gezondheid. Op basis hiervan werd een vragenlijst opgesteld om te gebruiken voor de bevraging van verschillende organisaties.

### *Telefonische interviews*

De vragenlijst werd opgebouwd in drie delen. In het eerste deel werd er gevraagd naar de werkwijze van de organisaties: wordt er aanbod- of vraag-gestuurd gewerkt, welke functie hebben de medewerkers en worden er huisbezoeken afgelegd. In het tweede deel werd gepeild naar de woonproblemen waarmee de medewerkers het vaakst geconfronteerd worden tijdens een huisbezoek. In een derde deel werd er dieper ingegaan op de interventies van de welzijns- en gezondheidswerkers: hoe registreren zijn de woonproblemen, naar welke organisaties en/of instanties wordt er doorverwezen en nemen zij zelf actiemaatregelen? Tenslotte werd ook bevroegd of de organisaties hierbij over voldoende kennis beschikken en of zij nood hebben aan extra vorming over woonthema's.

### *Focusgesprek*

Aan het focusgesprek namen zes respondenten deel, zowel actief binnen de welzijns- als de gezondheidszorg. Het gesprek bestond uit 2 delen, in een eerste deel werd er gereflecteerd op de resultaten van de telefonische interviewronde, nadien volgde een discussie en bespreking van enkele praktijkvoorbeelden en interventies.

## 4 Meest vastgestelde problemen door hulpverleners in Antwerpen

# 4

In dit hoofdstuk geven we je een overzicht van de meest voorkomende woonproblemen. Vocht is en blijft de grootste boosdoener en vertaalt zich vaak in schimmelvorming, rottend hout en geurhinder. Een probleem dat vaak samenhangt met een ander woonprobleem, namelijk overcrowding. Een derde meer algemeen woonprobleem betreft de onaangepaste woning, waarbij de infrastructuur niet voldoet aan de (soms specifieke) noden van de bewoners. Maar ook dierenoverlast behoort tot de vaak voorkomende woonproblemen, hier wordt een onderscheid gemaakt tussen een teveel aan huisdieren en ongedierte. Geluidshinder komt minder frequent voor en vormt meer een probleem op plekken waar vele mensen op een kleine oppervlakte en/of dicht bij elkaar leven zoals in grote appartementsgebouwen of woonblokken. CO is een minder zichtbaar woonprobleem en misschien wordt het daardoor minder vaak vastgesteld, toch is het een probleem dat de nodige aandacht verdient. Tenslotte wordt er ook uitgebreid aandacht besteed aan energiearmoede, een woonprobleem dat een grotere bevolkingsgroep treft dan je op het eerste zicht zou denken.

### 4.1 Vocht

#### 4.1.1 Wat is het?

Vocht binnenshuis kan veroorzaakt worden door de locatie, structurele problemen of het slecht ventileren van een huis. Vocht komt meer voor in huizen die overbevolkt zijn, een gebrek hebben aan een adequaat en gepast verwarmingssysteem, ventilatie en isolatie (IOM, 2004). Vocht binnenshuis komt in armere buurten vaker voor dan het nationale gemiddelde (WHO, 2009). De aanwezigheid van vocht heeft een negatieve invloed op de luchtkwaliteit binnenshuis en in vochtige huizen bestaat er dan ook een grotere kans op de vorming van schimmels (Howden- Chapman, 2004).

Vochtproblemen zijn voornamelijk te merken aan een lekkend dak, vochtige muren of rottend raamwerk: "bij 4% van de woningen is in een of meerdere ruimtes een uitgebreide vorm van insijpelend of opstijgend vocht teruggevonden. Bij het merendeel van deze woningen (77%) is de vochtschade in meerdere kamers vastgesteld. Beperkttere vormen van insijpelend vocht of opstijgend vocht komen voor in 16% van de Vlaamse woningen. Eveneens bij 16% van de woningen is er schade door condensatievocht" (Winters, Heylen et al., 2015). Deze resultaten komen ongeveer overeen met

*Vocht spant niet enkel de kroon qua grootste woonprobleem in Vlaanderen (18,1% van de Vlaamse gezinnen kampt met ernstige vochtproblemen in de woning), Vlaanderen komt bovendien boven het gemiddelde (15,7%) van Europa uit wat dat probleem betreft.*

(Delbeke, 2015)

de zelf gerapporteerde vochtproblemen door de bewoners in de Woon survey van 2013. Volgens al de studies is het onderscheid tussen eigenaars en huurders tekenend: de huurwoningen op de privé markt rapporteren dubbel zoveel vochtschade.





#### 4.1.2 Impact op gezondheid

Onderzoek toonde reeds aan dat er een duidelijk verband bestaat tussen vochtige woningen en ademhalings- en andere gezondheidsproblemen bij volwassenen en kinderen (Fisk et al., 2007; Institute of Medicine, 2004). Recent onderzoek toont een toename van 30 tot 52% van ademhalingsproblemen, zoals hoesten, [wheezing](#) (piepende ademhaling) en astma aan, ten gevolge van een vochtige woning (Fisk et al., 2007).

Onder andere huisstofmijt en bepaalde fungus produceren allergenen die geassocieerd kunnen worden met allergieën en astma (WHO, 2009). Ook van schimmels is reeds een invloed bewezen op respiratoire infecties, symptomen en astma (Howden- Chapman, 2004). Volgens een rapport van de WHO sterven er jaarlijks 83 kinderen als gevolg van de blootstelling aan schimmel binnenshuis. Het reduceren van de blootstelling aan vocht en schimmels zou dan ook winst betekenen voor de publieke gezondheid en het voorkomen van astma, en andere respiratoire infecties, bij volwassen en kinderen (Braubach et al., 2011; WHO, 2009).

***Bij verbouwingen worden schouwen vaak afgebroken, 30% van het vocht in huizen verdwijnt echter door de schouw.*** (Huisarts)

#### 4.1.3 Vaststelling en nood hulpverleners

Vocht (en daaraan gerelateerde schimmel) werd door de bevroagde hulpverleners benoemd als het grootste woonprobleem waarmee zij geconfronteerd werden tijdens huisbezoeken. De vaststelling gebeurt echter bijna altijd op basis van de schimmels die zichtbaar zijn in de woning. Hulpverleners die goed op de hoogte zijn halen soms ook meteen oorzaken aan voor vochtproblemen. Daarnaast is

er soms ook rechtstreeks vocht zichtbaar zoals lekken of afdruiwend vocht tegen de ramen door condensatie.

***Bewoners met Turkse of Marokkaanse origine kiezen vaak voor betegeling van grote oppervlakken (muren, vloeren, ...) uit hygiënische overwegingen. Ze staan er niet bij stil dat dit meestal zorgt voor een opeenstapeling van vocht in de muren door een tekort aan verluchting waardoor het overtollige vocht nergens naartoe kan.***

(Medewerker Ecohuis)

De bevroagde hulpverleners gaven aan dat bewoners vaak onvoldoende kennis bezitten om op een degelijke manier hun woning te verluchten en te verwarmen. Ze hebben bijvoorbeeld angst voor warmteverlies bij het verluchten, en denken dat ze dan meer moeten verwarmen waardoor het energieverbruik zal stijgen. Huurders willen zelf wel iets doen en signaleren dit, maar hebben geen mogelijkheden

doordat er bijvoorbeeld structurele problemen met betrekking tot verluchting of schimmel (opstijgend vocht) aan de woning zijn. Het is vaak een combinatie van een slecht geïsoleerde woning en huurders die niet adequaat verluchten. De respondenten zien het dan ook als een gedeelde verantwoordelijkheid van huurder en verhuurder om deze problemen aan te pakken.



#### 4.1.4 Oplossingen

Dagelijks produceert een gemiddeld gezin vijftien liter vocht, waarbij slapen op zichzelf al zorgt voor een vochtproductie van een tot twee liter (Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen, 2004). Ventilatie en verluchting zijn dan ook noodzakelijk voor het in stand houden of verkrijgen van een gezond binnenklimaat. Door middel van ventilatie wordt een woning, de aanwezige kamers en gangen voorzien van verse lucht (Dorland, 1994). Hierdoor wordt de vochtconcentratie in huis in evenwicht gebracht.

Er is een verschil tussen ventileren en verluchten. Bij verluchten wordt op een korte termijn veel lucht verplaatst, waarbij ook de binnentemperatuur sterk beïnvloed wordt. Het heeft vooral als doel om snel overtollig vocht en geuren uit de ruimte te verwijderen. Ventileren heeft tot doel om een constante luchtverversing te garanderen. Op die manier kan er steeds verse buitenlucht naar binnen en vervuilde lucht naar buiten. (Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen, 2004). Ventilatie kan op verschillende manieren gebeuren. In oude gebouwen zorgen scheuren, spleten en doorgangen van bijvoorbeeld rolluiken voor een ventilatie. In recente gebouwen met goede isolatie, zijn deze aspecten niet meer aanwezig. Hierdoor kan een ventilatieprobleem ontstaan. (Vlaanderen.be, zd). Dergelijke problemen kunnen echter ook in oudere gebouwen ontstaan wanneer de ventilatie niet gecontroleerd en gestructureerd gebeurt.

De hoeveelheid lucht die moet verplaatst worden tussen het binnen- en buitenklimaat is afhankelijk van de concentratie aan vocht, etc in het binnenklimaat (Sundell, et al., 2011). In kantooromgevingen werd onderzocht hoe de ventilatiefrequentie van invloed is op het aantal ziekte-dagen van de werknemers. Wanneer de ventilatiefrequentie verhoogd werd van twaalf liter per seconde per persoon naar vierentwintig liter per seconde per persoon, werd een daling van 35 procent van het aantal ziekte-dagen geregistreerd (Sundell, et al., 2011). Deze hogere ventilatie zorgt tevens voor een lagere prevalentie van het [Sick Building Syndrome](#). Bij het Sick Building Syndrome worden mensen ziek door klimaatproblematiek. Symptomen zijn: irritatie van de ogen, de keel en de huid, hoofdpijn, braakneigingen, verandering van de smaak- en/of reukzin, duizeligheid en concentratieverlies. Deze symptomen worden vaak ten onrechte toe geschreven aan stress of overwerkt zijn (Sundell, et al., 2011; Thomson, et al., 2003).

Een te lage ventilatie binnenshuis geeft een verhoogde kans op tal van gezondheidsproblemen: rhinitis , [wheezing](#) , eczeem, bronchiale obstructie, allergie, een lagere kwaliteit van leven, vochtproblemen en schimmel. Deze relatie is direct terug te brengen naar een ventilatieproblematiek. (Sundell, et al., 2011) (Sandel, et al., 2010) (Thomson, et al., 2003). Uiteraard dient, binnen de ventilatieproblematiek, rekening gehouden te worden met de kwaliteit van de buitenlucht. Wanneer de buitenlucht van

### Wat kan de hulpverlener doen?



#### Let bij een huisbezoek op:

- Condensatie of vocht op de muren
- Beslagen ruiten
- Muffe lucht in de woning
- Schimmel op het behang
- Los pleisterwerk
- Ongedierte (pissebedden en zilversjes)
- Rottend houtwerk
- Lekken in het dak

#### Zo ja,

- Is er een ventilatiesysteem aanwezig in vochtige ruimtes (badkamer, keuken, ...)?
- Welke verluchttingsmogelijkheden zijn er?
- Staat er water in de kelder?
- Zijn de dakgoten in goede staat en niet verstopt?
- Zijn de gevels van de woning in goede staat of zijn er zichtbare gebreken?

#### Tips voor bewoners

- Wasgoed buiten laten drogen
- Verlucht de badkamer regelmatig na het douchen
- Bekijken welke herstellingen uitgevoerd kunnen worden (eventueel met een beperkt budget) of externe organisatie betrekken, Bv: Levanto, OCMW, Ecohuis, ...



slechte kwaliteit is, zal een verbeterde ventilatie niet rechtstreeks zorgen voor een gezonder binnenklimaat. Zoals reeds eerder aangehaald, is er de problematiek van “overisolatie” en diens relatie met ventilatie. Een ventilatiesysteem kan hierbij uitkomst bieden, indien dit correct geïnstalleerd en gebruikt wordt (Sandel, et al., 2010).

Een studie in Cornwall toonde aan dat de installatie van centrale verwarming in koude, vochtige slaapkamers van kinderen tussen 9 en 11 jaar oud, ademhalingsproblemen verminderde en het schoolbezoek verhoogde. Kinderen verloren 9,3 schooldagen op 100 vóór de installatie omwille van astma, nadien nog 2,1 dag (Shelter, 2006). Een centrale vaststelling uit de review van Thomson (2003) blijkt de grootste evidence te bestaan voor de invloed van energieverbetering en isolatie op de gezondheid. Vaak is betaalbaarheid de grootste reden om niet tot effectieve en duurzame oplossingen te komen bij vochtproblemen. Meer hierover lees je in het hoofdstuk rond energiearmoede.

**Behulpzame partners:**

- ✓ [LOGO](#)
- ✓ [Ecohuis](#)
- ✓ [Huurdersbond](#)
- ✓ [Woonkantoor](#)
- ✓ [OCMW](#)

## 4.2 Overbevolking of overcrowding

### 4.2.1 Wat is het?

Als er in een woning minder dan een kamer per persoon aanwezig is, wordt gesproken van overcrowding. De Vlaamse Overheid stelt eveneens eisen rond woningbezetting. Hierbij wordt gekeken naar volgende aspecten: de totale woonoppervlakte (de oppervlakte van leefkamers, slaapkamers en keuken) en het aantal woonlokalen (aantal leefkamers, slaapkamers en keuken). (Winters, et al., 2015) Ook het aantal personen dat aanwezig is in huis speelt een belangrijke rol binnen een gezond binnenklimaat. Hoe meer personen aanwezig in dezelfde ruimte, hoe meer vocht er immers geproduceerd wordt.

In het technisch verslag van de wooninspectie wordt dit criterium dan ook opgenomen en uitgedrukt in aantal personen per m<sup>2</sup>:

**Afbeelding 2: Uittreksel uit het technisch verslag van de Vlaamse wooninspectie**

**BEREKENING**

D.2.

totale nettovloeroppervlakte (in m <sup>2</sup> )	van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
	tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Vanaf 96 m<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m<sup>2</sup> voor één bijkomende persoon.

aantal woonlokalen	1	2	3	4	5	6	
	mogelijk aantal personen (te omcirkelen)		2	2	3	5	8

Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.

**Besluit over de bezettingsnorm**

D.3. Deze woning is aangepast voor een bezetting van  personen (= kleinste aantal)

Bron: Wonen Vlaanderen, 2017

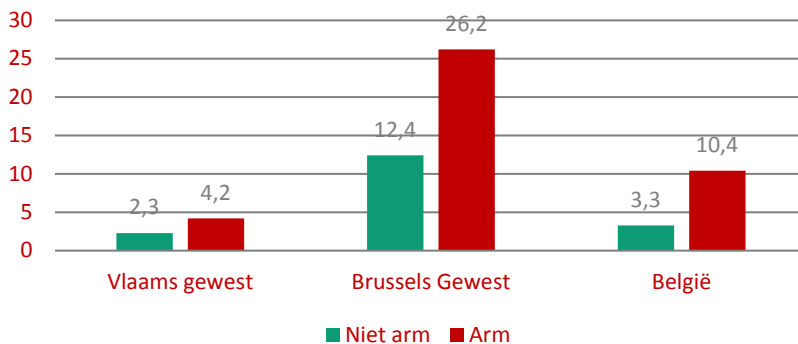


Bovendien speelt ook mee dat een huis soms slechts deels bewoonbaar is door bijvoorbeeld vocht of structurele problemen waardoor de bewoners van een huis noodgedwongen op een kleinere oppervlakte samen leven. In dat geval geldt de bovenstaande regel om te bepalen of een huis al dan niet overbevolkt is uiteraard niet.

2,4% van de woningen voldoet niet aan de bezettingsnormen, bij huurders is dit 5%. Bij een Europese vergelijking vertoont België minder problemen dan de Zuid-Europese landen. Dit wordt gekoppeld aan de grotere rol van de familie (en dus het samenwonen) in het Zuiden (Dewilde, 2014). Voor België is de overbezetting in 2009 met 3,9% erg laag. Bovendien wordt het cijfer voor België vooral opgetrokken als gevolg van een relatief hoge overbezetting (15,4%) in het Brusselse Gewest.

Wanneer het verschil tussen eigenaars en huurders wordt bekeken, is er duidelijk sprake van een scheeftrekking met een groter aantal overbezette woningen in de private sfeer.

**Grafiek 6: Overbezettingsgraad naar armoederisico en naar regio, België, 2009 (SILC 2009, N= 14.435)**



Bron: Winters en Heylen, 2012, p13

## 2.1 Impact op gezondheid

Deze overcrowding leidt rechtstreeks tot meer luchtwegeninfecties en meningitis. Deze worden vooral toegeschreven aan een snellere overdracht van de micro-organismen doordat mensen kort op elkaar leven. Een verhoogd risico tot luchtwegeninfectie wordt eveneens veroorzaakt door het vochtigere klimaat dat bij overcrowding aanwezig is (Rohe & Han, 2012). Voldoende ventilatie kan deze risico's doen dalen, maar kan deze niet volledig wegnemen. Tevens belemmert overcrowding de activiteiten die simultaan in huis kunnen gedaan worden. Als veel personen in een ruimte leven, is het vaak moeilijk om tegelijkertijd televisie te kijken en te studeren. Dit kan er

## Wat kan de hulpverlener doen?



Let bij een huisbezoek op:

- Aantal ruimtes in de woning
- Aantal bewoners
- Aantal kamers per persoon
- Oorzaak nagaan: is er geen plaats of is er geen verwarmde plaats?
- Voldoende ruimte voor kinderen om huiswerk te maken
- Symptomen van vochtproblemen
- Contacteer de Vlaamse wooninspectie indien er vermoeden is van huisjesmelkerij:

### Tips voor bewoners

- Alternatieve ruimtes zoeken en aanbieden (buurthuis, sportclub, ...). Bewoners stimuleren om activiteiten buitenshuis te doen.
- Bekijk de mogelijkheid om de kinderen huiswerk op school te laten maken
- Ga eens langs bij het buurthuis, Samenlevingsopbouw, Vereniging waar armen het woord nemen, ...
- Bedenk welke (veilige) buitenruimte kan benut worden (speelpleintje, park, voetbalveld, ...)
- Advies geven rond verluchting (zie eerder)



mee voor zorgen dat het stressniveau stijgt, wat dan op zich weer van invloed is op de kwaliteit van leven en mentale problemen. Binnen de psychische problematiek komen vooral angstgevoelens en depressie naar voor. Hierbij zijn het de volwassen vrouwen die het meest gevoelig zijn voor deze problematiek. Vooral de vochtproblematiek, schimmel en koude leiden tot deze angstgevoelens en depressie (Rohe & Han, 2012; Dush & Schemeer, 2013). Maar nog niet alle gevolgen zijn gekend. Zo stond menigeen perplex tijdens een artsenconferentie toen bleek dat overcrowding ook kan leiden tot tragere groei en schedelmisvorming bij kinderen (Vanobbergen, 2016, mondelinge bron).

#### 4.2.2 Vaststelling en nood hulpverleners

Na vocht is crowding het tweede meest voorkomende woonprobleem dat vastgesteld wordt door hulpverleners die huisbezoeken afleggen in Antwerpen. In het kader van dit woonprobleem werd ook opgemerkt dat er naast medische klachten ook psychische klachten kunnen zijn naar aanleiding van slechte woonkwaliteit.

*Het psychisch welbehagen van bewoners wordt een serieus onderdeel van de job en is tegenwoordig een hot item.* (Medewerker Woonhaven)

#### 4.2.3 Oplossingen

Oplossing ligt in verhuizen of een beter gebruik van de beschikbare kamers, maar dit laatste betekent vaak renoveren met financiële consequenties. Wanneer er verbeterde verwarmingsmogelijkheden zijn in het huis, worden snel verbeteringen opgemerkt in de gezondheid van de bewoners. Zo treden na één tot zestig maanden na de renovatiewerken verbeteringen op in de objectieve gezondheid, een daling van de respiratoire symptomen en een verminderd absentisme op school en werk (Thomson, et al., 2003). De verklaring hiervoor is dat door meer en betere verwarming, meer kamers in huis kunnen gebruikt worden. Hierdoor is er minder kans op overcrowding, wat de negatieve effecten ervan doet dalen (Rohe & Han, 2012; Thomson, et al., 2013).

*We zagen een moeder met vijf kinderen die in een appartement met één slaapkamer woont.*

(Medewerker Samenlevingsopbouw)

Elke verhuurder heeft als plicht ervoor te zorgen dat de woning die hij te huur aanbiedt tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst in overeenstemming is met artikel 5 Vlaamse Wooncode (Elke woning moet op een aantal vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald). Bij een sociaal verhuurder wordt deze plicht nog eens extra onder de aandacht gebracht via artikel 7 van de typehuurovereenkomst. De principes van behoorlijk besturen impliceren dat wanneer de sociaal verhuurder zelf vaststelt of kan vaststellen dat een verhuuring in strijd is met de normen inzake overbezetting, hij zelf het initiatief neemt om deze situatie te verhelpen (RWO, zd).

Elke verhuurder heeft als plicht ervoor te zorgen dat de woning die hij te huur aanbiedt tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst in overeenstemming is met artikel 5 Vlaamse Wooncode (Elke woning moet op een aantal vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader worden bepaald). Bij een sociaal verhuurder wordt deze plicht nog eens extra onder de aandacht gebracht via artikel 7 van de typehuurovereenkomst. De principes van behoorlijk besturen impliceren dat

#### Behulpzame partners

- ✓ [Meldpunt woningkwaliteit](#)
- ✓ [Samenlevingsopbouw](#)
- ✓ [Sociaal Verhuur Kantoor](#)
- ✓ [Verenigingen waar Armen het woord nemen](#)



## 4.3 Onaangepaste of ongeschikte woning

### 4.3.1 Wat is het?

Op basis van een lijst met indicatoren waar strafpunten aan toegekend worden wordt een huis al dan niet ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. Het is de burgemeester die beslist om een woning ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren. Een woning wordt ongeschikt verklaard indien deze minstens 15 strafpunten heeft. Die strafpunten vind je terug op het technisch verslag van het woningonderzoek. Afhankelijk van het criterium worden er 1, 3, 9 of meteen 15 punten toegekend. Opvallend hier is dat vocht sinds de laatste revisie van het document meer punten krijgt dan voordien. Voor een aantal criteria is het onderscheid tussen 9 en 15 punten afhankelijk van de ernst van het gebrek aan de woning. Voor sommige criteria kan echter onmiddellijk een score van 15 worden toebedeeld (onontbeerlijke zaken). Hierna een opsomming van de criteria die 9 of 15 punten kunnen krijgen. De zaken die meteen 15 punten krijgen worden hieronder in rood gedrukt

#### A. Gebouw

- Aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen
- Vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen
- Vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen
- Onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

#### B. Woning

- Insijpelend vocht of condenserend vocht met schimmelvorming aan dak of plafond
- Opstijgend, doorslaand of condenserend vocht met schimmelvorming aan de buitenmuren
- Ernstige tekortkomingen aan ramen of deuren (houtrot/corrosie/disfunctie)
- Enkel glas in woonlokalen en badkamer (**wordt nog strenger vanaf 2023**)
- Opstijgend of condenserend vocht met schimmelvorming aan de binnenwanden
- Trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken...) beper
- Gootsteen (met aanvoer van warm en koud water) heeft gebreken of is niet aanwezig
- Lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water) heeft gebreken of is niet Privé-wc (met aan- en afvoer) in of aansluitend bij de woning heeft gebreken of is niet aanwezig
- Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie.
- Geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, oven, microgolfoven, dampkap, boiler...)
- Indicatie van een risico op elektrocutie
- De plaatsing van een vast verwarmingsapparaat in de leefkamer is niet mogelijk
- (aangepaste afvoer ontbreekt en aangepaste elektrische energietoevoer via apart circuit ontbreekt)
- Geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting in de woning
- De totale glasoppervlakte boven het maaiveld (verticaal + schuin) is minder dan 1 m<sup>2</sup>
- Indicatie van een risico op CO-vergiftiging
- De woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gem. gangen, trappen...)
- Ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping)
- Totale nettovloeroppervlakte woonlokalen kleiner dan 18 m<sup>2</sup>

Een woning wordt onbewoonbaar verklaard als de bewoning een veiligheids- en/of gezondheidsrisico inhoudt. Elke woning die door de burgemeester ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard, wordt opgenomen op een Vlaamse inventaris (Vlaanderen, zd).



### 4.3.2 Impact op gezondheid

Vanzelfsprekend heeft het wonen in een onaangepaste of ongeschikte woning gevolgen voor de gezondheid van de bewoners. De gevolgen gaan van oppervlakkige schaafwonden bij struikelen tot elektrocutie bij gebrekkige elektriciteit of CO-vergiftiging bij slecht werkende verwarmingstoestellen. Daarnaast brengt het leven in een onaangepaste woning ook veel stress met zich mee. De impact van de voortdurende zorgen rond uit te voeren herstellingen mag dan ook niet onderschat worden.

Daarnaast zijn woningen soms ook onaangepast aan de specifieke noden van de bewoners, bv. bij oudere hulpbehoevende mensen of mensen met een beperking. In dat geval kan het wonen in een aangepaste woning ook leiden tot stress maar ook het beperken of uitsluiten van bepaalde activiteiten zoals een bad nemen, naar buiten gaan, zelf koken, ... wat dan weer kan leiden tot andere gezondheidsproblemen.

De woningbezetting geeft de samenhang weer tussen de grootte van de woning en de omvang van het huishouden dat in de woning woont. Er kan zowel sprake zijn van over- als van onderbezetting. Onderbezetting werd op basis van de Socio-Economische Enquête 2001 vooral vastgesteld bij de oudere bevolking (Vanneste & Vanderstraeten, 2014 in het grote woononderzoek van 2013).

Dat bewoners de woning te groot vinden, komt meer voor dan een woning die te klein bevonden wordt. Hier GWO (2015) geeft het cijfer van 15% van de huishoudens. Het wekt weinig verwondering dat dit aandeel toeneemt vanaf de derde leeftijdsgroep (45-65-jarigen), en vooral hoog is in de groep ouder dan 65 jaar, waar meer dan een op vier huishoudens (26%) de woning te groot vindt.

Vlaams minister van Wonen Homans diende recent nog een wetsvoorstel in rond te grote sociale huurwoningen. Nu staan in 1 op de 10 sociale huurwoningen een of meer kamers leeg. Homans hoopt met de maatregel de wachtlijst voor een sociale woning in te korten. In Vlaanderen staan momenteel 75.000 mensen op de wachtlijst voor een sociale huurwoning, waaronder ook heel wat gezinnen met kinderen. Er is dan ook vooral een tekort aan huurwoningen met verscheidene kamers. Omgekeerd staan in 15.188 sociale huurwoningen een of meer kamers leeg. Een belangrijke kanttekening daarbij is dat de regeling alleen maar zal gelden voor nieuwe huurders. Aan bestaande contracten kan niet zomaar worden geraakt. Om een correctere verdeling van de huurwoningen te bekomen, wil minister Homans in de toekomst ook gaan werken met tijdelijke contracten. Op die manier kan het contract van huurders die een kleinere woning weigeren, worden opgezegd.

Maar woonzekerheid is een van de basisdoelstellingen van het recht op wonen, zoals dat nu beschreven staat in de wooncode. Door tijdelijke contracten in te voeren, komt dit recht in het gedrang. Het Vlaams huurdersplatform wijst er dan ook op dat deze tijdelijke contracten niet noodzakelijk zijn. Dit kan immers gewoon als huurdersverplichting in de Vlaamse Wooncode opgenomen worden: wanneer men twee keer niet op een aanbod ingaat, zou het contract beëindigd kunnen worden, net zoals de huurder de woning moet bewonen, en verplicht Nederlands moet leren als hij de taal niet machtig is.

Volgens het Huurdersplatform zal het ook onvoldoende zoden aan de dijk zetten om de maatregel enkel op te leggen aan toekomstige huurders. Er zijn te weinig sociale huurwoningen en ze zijn niet aangepast aan de noden van de zittende huurders en van de mensen die al jaren op de wachtlijst staan. Daarom pleit de huurdersvereniging ervoor om niet alleen de huurders maar ook de sociale huisvestingsmaatschappijen verplichtingen op te leggen bij de renovatie of bouw van nieuwe woningen (De Redactie, 2015).



### 4.3.3 Vaststelling en nood hulpverleners

Een onaangepaste woning is een van de meest gehoorde vaststellingen die hulpverleners en gezondheidswerkers doen in Antwerpen. Het gaat dan vooral om gevaarlijke elektriciteitssituaties (bloot- of losliggende draden, stopcontacten in vochtige omgeving, ontbreken van aarding of stroomverliesschakelaar). Een maatschappelijk werker getuigt:

*“We kwamen in een huis waar mensen geëlectrocuteerd werden als ze een douche namen.”*

(medewerker Samenlevingsopbouw)

Maar daarnaast gaat het ook om stabiliteitsproblemen (oneffen trappen en vloeren, losliggende of te hoge deurdrempels, ...) of hygiëneproblemen (geen afgesloten toiletruimte, ontbreken van afgesloten plek voor vuilnisbakken, ...).

*Ik kwam in een huis waar de WC naast het aanrecht in de keuken stond.*

(Medewerker Woonhaven)

Soms is de woning ook onaangepast aan de noden van de bewoners. Deuropeningen zijn dan bijvoorbeeld niet breed genoeg voor rolstoelgebruikers of er zijn teveel trappen in een huis die de bejaarde bewoners niet meer kunnen nemen.

Een bijzondere doelgroep die met betrekking tot dit woonprobleem vermeld werd zijn alleenstaande jongeren. Zij vormen een bijzonder kwetsbare doelgroep omdat het voor hen vaak de eerste keer is dat ze een woning huren. Bovendien worden jonge huurders en zeker de jongeren die een leefloon ontvangen vaak gediscrimineerd door verhuurders. Dit maakt dat er geregeld van hen geprofitteerd wordt door bv extra hoge huur te vragen. Een medewerker van het JAC getuigt:

*“Huisvesting is vaak onderwerp van gesprek en vooral de woonkwaliteit komt dan aan bod. Jongeren klagen over vocht en schimmel of onafgewerkte elektriciteitsbedrading in de woning. Ook onaangepaste infrastructuur zoals gaten in muren of vloeren, niet afgeschermde doucheruimte of douches in de keuken worden geregeld vermeld. Deze jongeren zijn vaak onvoldoende op de hoogte van wat kan en wat niet of hebben geen alternatief.”*

(Medewerker JAC)

Sommige hulpverleners geven aan soms met deontologische problemen te worstelen. Soms is het kiezen tussen twee nadelige scenario's: de cliënt laten verblijven in de slechte woonomstandigheden of hier melding van maken met alle risico's van dien. Daarnaast weten hulpverleners soms ook dat hun cliënten slechter behandeld worden, bv omdat ze nog erg jong zijn of steun van het OCMW genieten.





#### 4.3.4 Oplossingen

Veel zaken kunnen opgelost worden door het uitvoeren van kleine herstellingen. Als de bewoners deze kleine herstellingen niet zelf kunnen uitvoeren, kunnen ze hiervoor soms beroep doen op de klusjesdienst van het OCMW of het ziekenfonds. Indien een woning echt in heel slechte staat is kan er een onderzoek aangevraagd worden.

Procedure:

- Bewoners kunnen bij de gemeente een onderzoek tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid aanvragen
- **Wonen-Vlaanderen** voert het technische onderzoek van de woning uit en adviseert de burgemeester over ongeschiktheid of onbewoonbaarheid ervan.
- De burgemeester hoort de betrokken partijen (verhuurder en bewoners) en neemt een eindbeslissing.
- Met een besluit kan de burgemeester de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren.

#### Behulpzame partners

- ✓ [Meldpunt Woningkwaliteit](#)
- ✓ [Sowel vzw](#)
- ✓ [Huurdersbond](#)
- ✓ [Ecohuis](#)
- ✓ [Samenhuizen vzw](#)
- ✓ [In Petto jeugddienst](#)
- ✓ [Procedure voor het ongeschikt of onbewoonbaar laten verklaren van een woning](#)

## Wat kan de hulpverlener doen?



- Doorverwijzen naar de klusjesdienst van het ziekenfonds of het OCMW
- Huurdersbond contacteren
- Aangetekende brief naar de verhuurder sturen
- Klacht neerleggen bij de gemeente
- Wooninspectie contacteren voor een onderzoek

#### Tips voor bewoners

- Bezoek brengen aan de demowoning van het LOGO
- Verwijs bewoners door naar het Repair Café van het Ecohuis waar ze kapotte meubels of apparaten kunnen repareren
- Brochure 'Proper poetsen' op de website van het Ecohuis
- Brochure 'Op eigen benen staan' van jeugddienst In Petto
- Voor jongeren die een woning willen delen: contacteer Samenhuizen vzw

*In ons hoofdstuk rond interventies worden er een aantal voorbeelden gegeven van projecten waarbij men aan '[collectieve renovatie](#)' doet om de betaalbaarheid te vergroten of om noodeigenaars te ondersteunen*



## 4.4 Overvloed aan huisdieren en ongedierte

### 4.4.1 Wat is het?

De dag van vandaag zijn huisdieren niet weg te denken uit vele Vlaamse huiskamers, ze vormen dan ook vaak een goed gezelschap voor eenzamen of ouderen. Honden, katten, cavia's, vogels en andere kleine huisdieren zouden vaak een gunstige invloed op het welzijn van mensen, kinderen en ouderen hebben omdat ze relaxerend en angstverlagend zijn en de dag structureren. Het hebben van een hond – op voorwaarde dat de eigenaar een sterke band met het dier ontwikkelt – zou ook een gunstig effect hebben op de bloeddruk in rust en ook het basale hartritme zou lager zijn in vergelijking met mensen zonder huisdier (Agentschap Zorg en gezondheid, zd).

Onderzoeken spreken elkaar hier echter over tegen. Een reviewstudie van Mc Nicholas, Gilbey, Rennie, Ahmedzai, Dono en Ormerod (2005) bevestigt dat er sinds de jaren '80 veel onderzoek gebeurde naar de positieve effecten van het houden van huisdieren op de gezondheid. En hoewel deze onderzoeken wel bewustzijn creëerden omtrent het belang dat mensen aan hun huisdieren hechten, zijn meer recente studies er niet in geslaagd om de positieve effecten voor de fysieke gezondheid van mensen die huisdieren hebben te herhalen.

Maar misschien moeten de fysieke effecten niet de belangrijkste focus zijn, opperen de onderzoekers. Als de term gezondheid ruimer geïnterpreteerd kan worden, dan omvat deze naast het fysieke ook het mentale welbevinden van een persoon en ook diens gevoel van sociale integratie. Onderzoek dat zich richt op menselijke relaties die ondersteuning en gezelschap bieden kunnen gemakkelijk vertaald worden naar huisdieren. Er werd immers reeds aangetoond dat relaties met huisdieren een aantal effecten van menselijke relaties nabootsen. Dit betekent niet dat ondersteuning door huisdieren beschouwd moet worden als vervanging voor menselijke hulp, maar de relatie tussen mens en dier is niet onderhevig aan schommelingen waardoor er geen ongerustheid heerst over de stabiliteit van de relatie. Relaties met dieren lijken dan ook hun waarde te hebben tijdens de eerste fases van verlies en voor vrouwen na de behandeling van borstkanker. Verder heeft onderzoek ook uitgewezen dat er significant minder afwezigheden op school worden vastgesteld bij kinderen die huisdieren hebben (Mc Nicholas et al., 2005).

Toch houden huisdieren soms ook een risico in voor allergievorming, een aantal infectieziekten en voor beten. Naast mensen en planten kunnen dieren in relatie tot de woonomgeving, een allergische reactie of een infectieziekte veroorzaken. De meeste gehoorde klachten zijn dan ook allergieën. In onze contreien is huisstofmijt de belangrijkste bron van allergenen binnenshuis, gevolgd door huisdieren en schimmels, maar ook allerlei insecten zijn een bron voor allergenen. Overbevolking en slechte ventilatie worden vaak in een adem genoemd met het frequenter voorkomen van infectieziektegevallen. Maar ook ongedierte kan een vervelende plaag zijn. Toch wordt de aanwezigheid van ongedierte binnen bepaalde grenzen als normaal beschouwd. Dit geldt echter niet voor alle soorten. De richtwaarde voor kakkerlakken, ratten en muizen in het binnenmilieubesluit is bijvoorbeeld kleiner dan 1, wat wil zeggen dat er in een woning niet een aanwezig mag zijn.

### 4.4.2 Impact op gezondheid

Dierenbeten zijn misschien wel de meest vanzelfsprekende gezondheidsproblemen waaraan we denken in relatie tot huisdieren, toch vormt dit een relatief kleine minderheid. Overgevoeligheid voor dierenhaar daarentegen, vooral voor haar en huidschilfers van katten, cavia's en honden (in dalende frequentie) komt frequent voor. Daarnaast kunnen ook speeksel, urine (belangrijk bij de cavia) en serum drager zijn van allergenen. Klachten door blootstelling aan katten zijn vaak jeuk, rhinitis, conjunctivitis en dyspnoe. Een allergie voor honden komt minder voor dan die voor katten.



Huisstofmijten voeden zich met huidschilfers en etensresten, en leven in een temperatuur van 15 tot 32° C (optimaal 25° C) in een milieu met een relatieve vochtigheid van 70 tot 85 % (optimaal 80 %). Dit betekent dat de relatieve vochtigheid het bepalende element bij het voorkomen van de stofmijt is. De huisstofmijten zijn de belangrijkste verwekkers van allergische reacties in onze woning. Deze microscopisch kleine organismen (grootte ± 0,3 mm) delen de woning en vooral het bed met de bewoners (Agentschap Zorg en gezondheid, zd).

Daarnaast is de relatie tussen huisstofmijt en astma al jaren bekend. In een studie werd bij Maleisische kinderen het verband nagegaan tussen een hoge gevoeligheid voor huisstofmijt en het al dan niet lijden aan astma. Het percentage astmapatiëntjes dat gevoelig was aan huisstofmijt was significant hoger dan de controlegroep. Gevoeligheid voor huisstofmijt werd dan ook geconcludeerd als een oorzaak voor de ontwikkeling van astma. Dat de meeste astmapatiëntjes uit het onderzoek ook te kampen hadden met een hogere gevoeligheid voor huisstofmijt is daarnaast nog een tweede indicatie voor het oorzakelijk verband tussen gevoeligheid aan huisstofmijt en astma (Teo, Cheath et al, 2013).

Maar naast huisstofmijt, lijkt ook ander ongedierte een rol te spelen in de ontwikkeling van astma. In een vervolgonderzoek van ... uit 2009 werden kinderen uit verschillende wijken bevraagd. In het oorspronkelijke onderzoek was men tot de constatacie gekomen dat je in New York kan spreken van 'hoge' en 'lage' astmawijken. Buurten dus, waar kinderen meer of minder aan astma lijden. Uit het tweede onderzoek bleek dat kinderen die in een 'hoge' astmawijk woonden ook vaker de aanwezigheid van kakkerlakken en muizen rapporteerden. Volgens de onderzoekers zou de aanwezigheid van dit ongedierte dan ook een belangrijke determinant kunnen zijn voor de aanwezigheid van astmarisico in een grootstedelijke context (Acostal, Goldstein, et al., 2009).

Maar ook insecten kunnen allerlei micro-organismen overbrengen en ook ratten en muizen zijn tussengastheer voor verschillende endo- en ectoparasieten (Welzijn, volksgezondheid en gezin, 2015).

Er zijn ongeveer 400 infectieziekten bij onze huisdieren bekend waarvan er een 150-tal overdraagbaar zijn op de mens. Via likken door of aaien van de hond en door rechtstreeks contact met uitwerpselen kan de mens besmet worden. Allerlei ongedierte gebruikt bovendien onze gezelschapsdieren als een paard van Troje om onze woningen binnen te dringen. Best bekend zijn wel de honden- en kattenvlooien. Hondenvlooien kunnen optreden als tussengastheer voor de hondenlintworm die, in zeldzame gevallen, ook de mens kan besmetten.

#### 4.4.3 Vaststelling en nood hulpverleners

In ons onderzoek werd een overdaad aan huisdieren regelmatig vermeld tijdens de interviews, meestal ging het dan over katten. Daarnaast geven Familiehulp en Woonhaven ook aan regelmatig vaststellingen van ongedierteproblemen te doen.

De aanwezigheid van huisdieren is vaak ook een van de onderwerpen die besproken worden tijdens een sociaal onderzoek. Indien er hulp aan huis komt (Bv: thuishulp, poetshulp, zorgkundigen, ...) kan in bepaalde gevallen gevraagd worden om huisdieren buiten te zetten. De vraag kan hier gesteld worden of dit sommige bewoners er van zou weerhouden om hulp te vragen.



#### 4.4.4 Oplossingen

Bij het vaststellen van een allergie bij de bewoners, wordt een huisdier vaak definitief verwijderd. Het allergeen kan echter nog lang nadat het dier uit de woning is verdwenen aangetoond worden in de woning (Gezondheid en Milieu, zd).

In de Harvard Health review wordt gewaarschuwd dat het belangrijk is om na te gaan of de eigenaar voldoende mentale, fysieke en financiële draagkracht heeft om een huisdier te houden. Grote honden vragen bijvoorbeeld veel beweging, katten die niet zindelijk zijn vragen veel energie om hen telkens te berispen, te trainen en de woning schoon te houden. Bovendien kunnen de kosten van een huisdier soms stevig oplopen (voeding, dierenarts, ...) . De kritische factor bij uitstek in de bestrijding van huisstofmijten is vocht. De relatieve vochtigheidsgraad in de woning en vooral in de slaapkamer moet dan ook voldoende laag zijn.

Verdere algemene sanerende maatregelen zijn stofbestrijding door gebruik van aangepast meubilair en beddengoed en door goed schoonmaken. Stofzuigen is slechts effectief wanneer wordt gebruik gemaakt van een apparaat met HEPA- of ULPA-filter. Bij hoge concentraties huisstofmijten kan een mijten dodend middel worden gebruikt.

Indien men hinder ondervindt van ongedierte en zinvolle maatregelen wil nemen moet men altijd eerst nagaan om welk beestje het precies gaat. Het is bovendien ook belangrijk om bij ongedierteplagen niet meteen over te gaan tot de zwaarste middelen. Niet alleen in functie van het milieu, maar ook ter bescherming van de bewoners is het belangrijk om het gebruik van pesticiden tot een minimum te herleiden. Jaarlijks gebeuren er ongevallen met slakkenkorrels, rattenvergif,... die per ongeluk worden opgegeten. Op lange termijn kunnen bestrijdingsmiddelen in het milieu ook opstapelen en onze gezondheid aantasten. Daardoor kunnen pesticiden onze hormonen verstoren en onze vruchtbaarheid beïnvloeden.

#### Behulpzame partners

- ✓ [Stadsbeest](#)
- ✓ [Dierenoverlastbeheer Stad Antwerpen](#)
- ✓ [E-loket Stad Antwerpen](#)
- ✓ [Gezondheid en milieu](#)
- ✓ **Provincie Antwerpen, loket dieren en planten:  
03 240 59 86**

Kan je bij de bestrijding pesticiden toch niet vermijden, dan geldt ook daar een voorzichtig en oordeelkundig gebruik. Volg altijd de gebruiksinstructies. Overdosereren is totaal uit den boze. Een grotere dosis dan aangegeven levert geen beter resultaat op, integendeel!

## Wat kan de hulpverlener doen?



### Let bij een huisbezoek op :

- Onfrisse dierengeur in huis
- Zichtbaar kruipend ongedierte
- Niet-afgeschermdde aanwezigheid van grote honden in combinatie met kinderen
- vuilbakken en/of voeding
- Aanwezigheid van meerdere huisdieren
- Ga na wat de drijfveer is van de bewoners om een huisdier in huis te halen.

### Tips voor bewoners

- Bewaar voeding in afgesloten verpakkingen
- Zorg ervoor dat de vuilnisbak dicht kan
- Was grondig je handen met water en zeep na het werken in de tuin, na het spelen met huisdieren en na het proper maken van hun leefruimte en uitwerpselenbak
- Hou de kattenbak uit de keuken en uit plaatsen waar je eet
- Laat je gezicht niet door je huisdier likken
- Laat kinderen niet alleen spelen met huisdieren en zeker niet bij een grote hond
- Volg nauwgezet de instructies als je een insecticide gebruikt
- Alternatieven voor pesticiden vind je [hier](#)



## 4.5 En ook nog: geluid

### 4.5.1 Wat is het?

De industriële revolutie, en de daaruit voortvloeiende nieuwe technologieën, zorgde ervoor dat geluid meer en meer een rol begon te spelen in de samenleving. De hogere bevolkingsdichtheid, de toename van auto's en andere gemotoriseerde voertuigen, alsook een samenleving die gebruikt maakt van allerlei toestellen (wasmachine, koelkast, ...), hebben voor een toename van het geluidsniveau in onze huidige maatschappij gezorgd. Deze toename kan een grens overschrijden, al van waar er dan kan gesproken worden over geluidsoverlast. Deze grens wordt vaak vastgesteld op 87dB. (Pivato, 2011; Stassen, et al., 2008; Koninklijk Besluit, 2006).

De eerste studie in Vlaanderen naar de ervaringen rond hinder van geluid, licht en geur werd uitgevoerd in 2001. Deze referentiestudie voerde een schriftelijke bevraging uit bij 3200 Vlamingen. Een eerste opvolgonderzoek vond plaats in 2004, gevolgd door een opvolgonderzoek in 2008 en ten slotte het meest recente onderzoek in 2012. Hierbij werden uiteindelijk 5000 Vlamingen bevraged. (Van Der Donckt & De Martelaere, 2013). Uit deze bevraging van de Vlamingen kwam naar voor dat geluidshinder een vorm van hinder is die door veel Vlamingen ervaren wordt. Zo geeft een vierde van de bevrageden uit de studie aan dat ze in de twaalf maanden voorafgaand aan de bevraging tamelijke tot ernstige hinder door geluid ondervonden. Deze hinder kon zowel in als om de woning ervaren worden. Nog eens 39% van de bevrageden gaf aan wat hinder te ondervinden door geluid, een stijgende tendens ten opzichte van een eerdere bevraging uit 2008. Belangrijk om te vermelden is dat dit gevoel van geluidshinder heden ten dage als hinderlijker wordt ervaren dan voorheen. Zo gaf bijna een derde van de mensen aan dat de hinder de afgelopen twee jaar is toegenomen (Pivato, 2011).

Meer dan dertig procent van de Europeanen wordt 's nachts blootgesteld aan een geluidsniveau hoger dan 55 decibel (Pirrera, et al., 2010). In Vlaanderen worden gelijkaardige cijfers waargenomen, waarbij 23% van de Vlamingen soms tot zelfs elke nacht wakker wordt door geluid van de straat (Van Der Donckt & De Martelaere, 2013). Ook burenlawaai is een belangrijke bron van geluidslast. Vijftien procent van de Vlamingen wordt soms tot elke nacht wakker door geluid van de burens, wat kan leiden tot irritatie. (Van Der Donckt & De Martelaere, 2013) Door alle voorgaande besproken factoren is geluidsoverlast een van de belangrijkste negatieve factoren die het leefmilieu beïnvloeden (Pirrera, et al., 2010).

### 4.5.2 Impact op gezondheid

De gevolgen van dergelijke geluidsoverlast zijn velerlei. In grote mate kunnen de gevolgen onderverdeeld worden in twee hoofdcategorieën: fysische gevolgen alsook psychische gevolgen. Onder het component fysische factoren komen onder andere

## Wat kan de hulpverlener doen?



### Adviseer bewoners om :

- Met de burens te gaan praten
- De buurtregisseur te verwittigen
- De overlast te melden bij de huiseigenaar
- Er een bemiddelaar bij te halen
- Vaststellingen te laten doen door de politie (in laatste instantie)

### Tips voor bewoners:

- Pak geluidsoverlast in huis bij de bron aan (Bv: tikkende verwarming, lekkende kraan, ...)
- [Noisetube](#) is een mobiele applicatie ontwikkeld door de VUB die kan meten aan welke geluidsfrequenties iemand wordt blootgesteld.
- Op de [website](#) van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie vind je meer informatie over waar bewoners terecht kunnen met een klacht
- Plaatsen van akoestische isolatie kan geluidshinder van binnen- of buitenaf aanzienlijk verminderen. Welke geluidsisolatie en techniek je moet toepassen hangt af van de bouwconstructie en de oorzaak van het geluid



gehoorverlies aan bod, alsook hypertensie, hart- en vaatziekten en slaapstoornissen (Berglund & Lindvall, 1995; Stassen, et al., 2008; Pirrera, et al., 2010). Daarnaast zijn er klachten zoals zich geïrriteerd voelen, concentratieproblemen en een opgejaagd gevoel, dewelke binnen de psychische component kunnen gelinkt worden aan een blootstelling aan te veel geluid (Stassen, et al., 2008). Daarenboven zorgt een blootstelling aan een overmaat van geluid ook voor een beperking van het functioneren overdag, hetgeen zowel op psychisch (bijv. concentratiestoornissen) als fysisch vlak (bijv. hypertensie) gevolgen kan hebben (Pirrera, et al., 2010).

En het zijn in het bijzonder de kwetsbare groepen waarnaar extra aandacht zou moeten uitgaan als het over lawaai gaat. Deze mensen zijn echter vaak ondervertegenwoordigd in onderzoekspopulatie. Het gaat dan bijvoorbeeld om zieke mensen, mensen in het ziekenhuis, mensen die herstellende zijn, blinden, slechthorenden maar ook ongebooren kinderen, jonge kinderen en ouderen. Hoewel iedereen blootgesteld aan en getroffen kan worden door geluidshinder, zijn deze kwetsbare groepen bijzonder ontvankelijk. Het is dan ook van belang dat hulpverleners hier oog voor hebben (Goines & Hagler, 2007).

#### 4.5.3 Vaststelling en nood hulpverleners

Geluidsoverlast is een herkenbaar probleem, zeker in de appartementsgebouwen uit de jaren '50 en '60 van vorige eeuw. Het grote verschil met andere 'gezondheidsrisico's' is het tekort aan reglementering over geluid en akoestiek; er zijn geen instrumenten om eigenaars hierop aan te spreken. Eigenaars kunnen bijvoorbeeld niet gedwongen worden om beter te isoleren. Bij nieuwbouw en renovatieprojecten van sociale woningen wordt hier wel aandacht aan besteed, maar de discussie binnen de focusgroep wees uit dat dit eerder een tendens van de laatste jaren is. Enerzijds kan je dus spreken van een toenemend bewustzijn en anderzijds wordt er toch vaak geen aandacht aan besteed. Er wordt een voorbeeld gegeven waarin er geen aandacht besteed werd aan de akoestiek bij renovatie van appartementsblokken op de Luchtbal enkele jaren geleden.

**Een slechte akoestiek wordt door de bewoners als een zeer groot probleem ervaren: bewoners van grote appartementsblokken klagen over lawaai, hebben angst voor overvallen,...**  
(Medewerker Familiehulp)

#### 4.5.4 Oplossingen

Een aantal maatregelen kunnen genomen worden om geluidshinder te beperken. Dit kan onder andere inhouden dat er een aanpassing gebeurt aan de infrastructuur, aan de wegvoorzieningen, maar ook een steun- en informatiecampagne naar aanpassingen binnen de woonomgeving met betrekking tot geluidsoverlast. Informatieverstrekking is een zeer belangrijk aandachtspunt binnen de omgang met geluidsoverlast. Er blijkt namelijk dat bijna de helft van de Vlamingen ofwel reeds een klacht indiende bij een of andere (juridische) instantie met betrekking tot de geluidsoverlast (13%), ofwel reeds met de gedachte speelde om een dergelijke klacht in te dienen (34%) (Van Der Donckt & De Martelaere, 2013). Oorzaken hiervan kunnen zijn dat Vlamingen niet voldoende geïnformeerd werden, alsook kan dit een rechtstreeks gevolg zijn van het verminderde tolerantievermogen dat opgemerkt kan worden. Zo spreekt slechts een derde van de bevroagden rechtstreeks de persoon aan die de bron is van de geluidshinder (Van Der Donckt & De Martelaere, 2013). Het blijkt dus dat er minder mensen de persoon die verantwoordelijk is voor de geluidshinder, bijvoorbeeld een buurman, zullen aanspreken dan dat er mensen zijn die een klacht indienen of denken om dit te doen. Andere



‘maatregelen’ die Vlamingen ondernemen om de geluidshinder aan te pakken zijn de woning aanpassen en zelfs overwegen om te verhuizen (Van Der Donckt & De Martelaere, 2013).

Concluderend kan gesteld worden dat geluidshinder binnen Europa, alsook binnen Vlaanderen, een grote bron van fysieke, psychische en sociale problemen is, met gevolgen op zowel korte als lange termijn. De aandacht rond dit topic is gegroeid, maar acties hieromtrent blijven nog achterwege. De studie in opdracht van de Vlaamse overheid dient als inspiratiebron voor het uitstippelen van het beleid, waar de veranderingen op het terrein nog niet sterk terug te vinden zijn.

Acties hieromtrent zijn echter dringend nodig, om de kwaliteit van het leefmilieu van de Vlamingen te verhogen. Dit zal een positief effect hebben op de ervaring van de gezondheidstoestand en de mate van geluk, alsook zal dit gevolgen hebben op lange termijn waarbij onder andere fysieke aandoeningen zoals hypertensie mogelijks kunnen ingeperkt worden, wat ook verdere complicaties zoals hart- en vaataandoeningen kunnen doen dalen. Door in een vroeg stadium in te grijpen, kunnen (ernstige) gevolgen op lange termijn verminderd of vermeden worden, hetgeen naast de humane voordelen ook financiële voordelen kan opleveren.

- ✓ [Politie Antwerpen of 0800 123 12](#)
- ✓ [Vrederecht Antwerpen: 03 257 81 20](#)
- ✓ [E-loket Stad Antwerpen](#)
- ✓ [Nederlandse Stichting Geluidshinder](#)
- ✓ [No Noise](#)

## 4.6 CO

### 4.6.1 Wat is het?

CO is een geurloos en kleurloos gas dat vrijkomt bij onvolledige verbranding van gas (aard-, butaan- of propaan), kolen, stookolie, petroleum, benzine of hout (Dries, 2013).

Bij verbrandingstoestellen, waarbij er te weinig aanvoer is van verse lucht, kan onvolledige verbranding optreden waardoor CO vrijkomt. Naast het gebrek aan verluchting (door ‘over’isoleren), kan een probleem met het toestel (slecht geïnstalleerd, afgesteld of onderhouden of verkeerd gebruik, niet aangepaste of verstopte schoorsteen), weeromstandigheden en menselijk gedrag een invloed hebben. Ook kookfornuizen kunnen aanleiding geven tot CO vergiftiging, zowel defecte fornuizen als de kookmethode op zich (Antigifcentrum, z.d.)

Daarnaast spelen het verkeer en de industrie een belangrijke rol bij de CO - concentraties in de lucht.

### 4.6.2 Impact op de gezondheid

Via de luchtwegen komt CO in het bloed terecht waar het zich bindt aan hemoglobine. Hierdoor daalt de O<sub>2</sub> concentratie in het bloed met intoxicatie tot gevolg. De diagnose wordt gesteld op basis van de anamnese en een verhoogd percentage carboxyhemoglobine (HbCO) in het bloed. De belangrijkste symptomen zijn hoofdpijn, overgeven en een veranderd bewustzijn. Klinische symptomen kunnen voortduren of zelfs ontstaan na het normaliseren van de bloedwaarden. De omvang van de schade is afhankelijk van de HbCO -gehalte in het bloed, de blootstellingsduur en de onderliggende gezondheidstoestand van de blootgestelde persoon. De meeste gevallen van CO-intoxicatie vinden plaats in de winter en aangezien de symptomen specifiek zijn, denkt men vaak eerder aan de griep (Dries, 2013).



Mogelijke risicogroepen zijn zwangere vrouwen, jonge kinderen, volwassenen die een inspanning leveren. Ook bepaalde pathologie zoals hart- en vaatziekten, schildklierproblemen, astma, anemie kunnen sneller symptomen geven. Koolstofmonoxide-vergiftiging komt vaker voor in dichtbevolkte wijken en in de sociaal minder begoede klasse.

Koolstofmonoxide – vergiftiging is de belangrijkste oorzaak van dodelijke intoxicatie in België. In 2012 werden er 511 ongevallen geregistreerd waarbij 1240 slachtoffers vielen. Er werden 19 dodelijke ongevallen gemeld. Het aantal dodelijke slachtoffers is afgenomen tegenover vorige jaren. Tegenover de cijfers van 2011 betekent dit een toename, maar dit is waarschijnlijk terug te brengen op het feit dat 2011 een uitzonderlijk warm jaar was.

De jaarlijkse incidentie varieerde in 2012 tussen 2,6 in Luxemburg tot 18,1 in Henegouwen. De hoogste incidentie werd gemeten in Henegouwen en Namen, Antwerpen volgde samen met Brussel op de derde plaats met 13,1. 64% van de ongevallen gebeurde door een verbrandingstoestel in huis en minstens 10 van de dodelijke ongevallen waren toe te wijzen aan individuele toestellen. Er zijn Europese richtlijnen betreffende energiestatistiek van gebouwen, maar deze geldt alleen voor centrale stookinstallaties. Er is geen wettelijke onderhoudsplicht voor individuele toestellen zoals badgeisers, gas – en mazoutkachels. Deze moeten allen beantwoorden aan de Europese of Belgische normen die gelden voor het hele land.

#### 4.6.3 Vaststelling en nood hulpverleners

Er is weinig bekend over CO – vergiftiging in particuliere woningen. Een studie in Engeland toonde aan dat jaarlijks naar schattig 40 mensen sterven en meer dan 200 mensen worden opgenomen in het ziekenhuis door CO-vergiftiging. waarschijnlijk zijn het er zelfs veel meer, gezien heel wat mensen niet of verkeerd gediagnosticeerd worden met CO-intoxicatie als gevolg van de specifieke symptomen. Tussen november 2011 en april 2012 werden 106 incidenten gemeld (McCann, 2013).

Een rapport van de All-Party Parlementaire Gas Safety benadrukte de dringende behoefte aan onderzoek naar de effecten en de prevalentie van CO, om identificatie van de aanwezigheid van CO te verbeteren en om een nauwkeuriger beeld van het werkelijke aantal slachtoffers te krijgen. Karalliedde en Keshishian (2008) meldden dat de meest voorkomende bron van CO-vergiftiging in de woning defecte verwarmings-of kooktoestellen zijn, en daarmee de CO blootstelling in deze setting bijna volledig te voorkomen is, door de installatie van CO-detectoren.

Een studie van Volans (2006) uitgevoerd door continue monitoring van de niveaus van CO - blootstelling in woningen, vond dat bijna een vijfde van de minder begoede gezinnen regelmatig worden blootgesteld aan het niveau van CO die de World Health Organisation (WHO) richtlijnen overschrijdt.

Ook zijn er een aantal nieuwe oorzaken van CO – intoxicatie aan het licht gekomen. Uit een case studie is gebleken dat onvolledige verbranding van een gasboiler en belemmerde ventilatieleidingen kunnen leiden tot CO – vergiftiging van omwonenden. Deze methode van verspreiding van CO-vergiftiging is nog niet eerder gemeld en zou worden onderschat omdat de overgrote meerderheid van de woningen in dichtbevolkte stedelijke gebieden doorgaans appartementen zijn (Chou, 2012).





Gauthier (2012) toonde daarnaast ook aan dat de CO - concentratie significant kan stijgen bij gebruik van pelletverwarming, zelfs wanneer deze kamers volgens de voorschriften correct werden geventileerd. Omdat houtpellets kostenbesparend zouden zijn en neutraal voor het klimaat, is de afname hiervan de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen. Het aantal houtpellet- verwarmingssystemen steeg in Duitsland bijvoorbeeld van 3000 installaties in 2000 tot ongeveer 140 000 in 2010.

Ook vuurtjes op bio-ethanol die aangeraden worden voor gebruik in huis en waarvoor geen afvoer van de verbrandingsgassen is voorzien, kunnen een potentiële oorzaak van CO-intoxicatie zijn (Juniac, 2012).

Blijvende inspanningen zijn nodig om de CO – intoxicaties in kaart te brengen de komende jaren. De huidige economische moeilijkheden moeten ons aanzetten tot een verhoogde waakzaamheid. Het risico is reëel dat mensen zich geen volle stookolietank meer kunnen veroorloven en gaan teruggrijpen naar minder veilige verwarmingsmethodes zoals verplaatsbare petroleumkachels of kolenkachels, waarvoor de brandstof in kleine hoeveelheden kan aangekocht worden.

Men moet ook waakzaam blijven voor nieuwe oorzaken van CO-intoxicatie bij het op de markt komen van nieuwe verwarmingstechnieken (Braubach, 2013).

### Behulpzame partners

- ✓ [LOGO](#)
- ✓ [Ecohuis](#)
- ✓ [Stad Antwerpen](#)
- ✓ [Antigifcentrum](#)

## Wat kan de hulpverlener doen?



### Let bij een huisbezoek op:

- Roet rond boiler of kachel
- Vocht, los behang of losse verf rond de schouw
- Barsten of bochten in de schouw
- Erg vuile schouw

### Tips voor bewoners

- Het LOGO biedt op haar website een [test](#) aan om na te gaan of er CO in huis is
- Je kan een premie krijgen van de overheid om een kapotte of onveilige verwarming of schouw te herstellen: bel het nummer 1700 voor de voorwaarden
- Wettelijke verplichting om stookolieketel jaarlijks en, aardgasketel om de twee jaar te laten nakijken
- Dit kunnen de eerste tekenen van CO zijn:
  - Huisdieren worden onrustig of vallen flauw
  - De waakvlam is geel in plaats van blauw
  - De ramen of muren dampen aan (condens)
  - Je voelt je plots moe
  - Je krijgt hoofdpijn
  - Je voelt je misselijk



#### 4.6.4 Oplossingen

Omdat het om een kleur- en geurloos gas gaat is CO moeilijk waar te nemen, toch zijn er een aantal acties die je kan ondernemen om CO-vergiftiging te voorkomen of te verhelpen.

##### Preventief

Er zijn een aantal maatregelen die bewoners op voorhand kunnen nemen om CO-gevaar te minimaliseren. De wettelijke verplichting om jaarlijks (stookolie) of tweejaarlijks (aardgas) je ketel te laten nakijken is er een van. Bewoners moeten hun woning voldoende en regelmatig verluchten. Daarnaast wordt het afgeraden om verplaatsbare verwarmingstoestellen te gebruiken, deze hebben immers geen afvoer of schouw.

##### Curatief

Let op de eerste signalen van CO-vergiftiging: een gele in plaats van blauwe waakvlam, plotselinge vermoeidheid of hoofdpijn, je misselijk voelen. Als je een vermoeden hebt van CO, zet dan onmiddellijk ramen en deuren open, schakel het verwarmingstoestel uit en bel de 100.

### 4.7 Een buitenbeentje: energiearmoede

Een misleidende titel: het is onterecht om energiearmoede een buitenbeentje te noemen. Bijna 6% van de Belgen verklaart immers niet in staat te zijn om hun huis voldoende te verwarmen omwille van financiële redenen (Delbeke, 2015). In de meeste gevallen betreft het hier éénoudergezinnen en grote gezinnen. Bovendien komt energiearmoede vier maal vaker voor bij huurders dan bij eigenaars (Bonnard et al., 2015).

En Vlaanderen staat sowieso voor een ambitieuze energietransitie om de Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen voor 2020 en daarna te realiseren. Energiegebruik moet efficiënter worden, er moeten meer hernieuwbare energiebronnen gebruikt worden en de energievoorziening moet gegarandeerd zijn. Tegelijk moet de energiefactuur voor alle gezinnen betaalbaar blijven (De Stroomversnelling, zd).

Onderzoek toonde reeds aan dat energie-inefficiëntie en de daaraan verbonden energiearmoede tal van nefaste effecten op de gezondheid met zich meebrengt (CSDH, 2008). Ingrepen in woningen die het energieverbruik efficiënter en kwalitatiever maken kunnen hier dan ook soelaas bieden. Een onderzoek uit Zuid-Engeland bevestigt dit (Barton, Basham, Foy, Buckingham, & Somerville, 2007). Voor dit onderzoek werd de kwaliteit van een aantal huizen aanzienlijk verbeterd door centrale verwarming, betere ventilatie, nieuwe elektriciteit, verbeterde isolatie en een nieuw dak te installeren. Deze ingrepen genereerden warmere en drogere huizen die ook energie-efficiënter bleken te zijn. Als resultaat van deze veranderingen gaven bewoners aan een verbetering van hun gezondheid en algemeen welzijn te ervaren. Astmasymptomen bij de bewoners verminderden significant ten opzichte van de bewoners in de huizen waar niets werd veranderd en ook niet astma-gerelateerde ademhalingsproblemen namen af. Op vlak van algemeen welzijn gaven de bewoners ook aan meer gebruik te (kunnen) maken van heel hun huis waardoor de relatie met de andere familieleden verbeterde en ook hun gevoel van eigenwaarde steeg.

John Snell, een expert op vlak van energiebehoud werkt in Boston samen met de Boston Housing Authority (BHA) en confirmeert dit. "In mijn 20 jaar ervaring met energiebehoud blijken de minst



energie efficiënte woningen ook de ongezondste te zijn”, zegt hij (Vermeer, 2002). “De slechte kwaliteit van binnenhuismilieus is vaak te wijten aan slechte verwarmings-, ventilatie- en koelsystemen. Temperatuur, temperatuurverschillen (tussen vloer en plafond), relatieve vochtigheid, deeltjes in de lucht en contaminaties (stof, ongedierte, stikstof dioxide, ...) worden allemaal beïnvloed door het (gebrekig) functioneren van deze systemen”. Als je energie in verband brengt met gezondheid vergroot dit dan ook aanzienlijk het actieterrein om de gezondheid van bewoners en de infrastructuur van woningen te verbeteren.

Maar hoewel het beleid vandaag de dag meer aandacht besteedt aan energiearmoede, is het recht op energie nog steeds geen gegarandeerd recht. Dit terwijl energie een basisbehoefte is die vervuld dient te worden om menswaardig te kunnen leven en te kunnen deelnemen aan de samenleving. Daar tegenover staan de energieleveranciers die zich bewegen op de vrije markt en de levering van energie stop zullen zetten indien een klant niet betaalt. Hoewel decretaal werd vastgesteld dat een minimumhoeveelheid aan energie een noodzaak is, werd enkel de minimumlevering voor elektriciteit geconcretiseerd. Indien het vooraf betaalde bedrag voor de budgetmeter opgebruikt is, schakelt men over op een systeem van stroombegrenzing. Deze noodlevering is beperkt tot 10 ampère, maar moet wel door de gebruiker betaald worden. Als deze betaling uitblijft kan onder bepaalde voorwaarde zelfs beslist worden tot afsluiting van de energietoevoer (Kinderrechtencommissariaat, 2008). Een dergelijk systeem werd echter niet voorzien voor de levering van water, gas, stookolie of andere brandstof. Bovendien wordt de noodlevering van 10 ampère niet verhoogd in verhouding tot het aantal gezinsleden of de bewoonbare oppervlakte.

#### 4.7.1 Wat is energiearmoede?

Om energiearmoede te kunnen meten moet er eerst een duidelijke definitie geformuleerd worden van wat dit begrip precies betekent. Dit is niet evident aangezien er tal van factoren een rol spelen zoals de prijs van energie, het inkomen, de woning, het klimaat, enz... De definitie die geformuleerd werd door Huybrechts et al. in Delbeke, Verbeek en Oosterlynck (2013), vormt een goed startpunt:

*‘Energiearmoede verwijst naar de toestand waarbij een persoon of huishouden bijzondere moeilijkheden ondervindt in zijn/haar woonst om zich te voorzien van de energie die nodig is om zijn/haar elementaire noden te bevredigen.’*

Er kunnen twee vormen van energiearmoede onderscheiden worden. Er kan sprake zijn van energie onderconsumptie indien iemand te weinig energie verbruikt om normaal te kunnen leven of men kan teveel energie verbruiken in verhouding tot zijn budget (Delbeke et al., 2013).

De meest gehanteerde definitie is echter deze:

***‘Er is sprake van energiearmoede wanneer een gezin meer dan 10% van zijn inkomen spendeert aan brandstof die gebruikt wordt om de woning te verwarmen tot een adequate standaardtemperatuur. Deze wordt meestal gedefinieerd als 21°C in de woonkamer en 18°C in de andere gebruikte ruimtes in de woning, overeenkomstig de aanbevolen temperaturen door de Wereld Gezondheid Organisatie.’***

(Department for the Environment, Transport and the Regions & Department of Trade and Industry, 2001).

Een huishouden in energiearmoede kan dus niet aan zijn behoeften voldoen tenzij ten koste van andere courante verbruiksgoederen (Bonnard, Bruynoghe, Deprez, & Kerstemont, 2015).



#### 4.7.2 Wie loopt een hoger risico op energiearmoede?

Huurders van een oudere woning, personen in de laagste twee inkomensquintielen, alleenstaanden, leden van éénuoudergezinnen, hebben meer kans om in energiearmoede terecht te komen. Ook werklozen en gepensioneerden of 65-plussers zijn sterker vertegenwoordigd. Mensen die financiële problemen kennen zijn minder vertrouwd met energiebesparende maatregelen, de kennis van de energie, de energieprijzen en fiscale maatregelen is beperkt (dit is vooral zo voor mensen met een laag opleidingsniveau). Dit toont aan dat de energie-efficiëntie van zowel de woning als het huishouden waarin energiearmen zich bevinden, beduidend lager is dan die van de gemiddelde Vlaming (Delbeke et al., 2013).

#### 4.7.3 Oorzaken van energiearmoede

In hun eindrapport rond energiearmoede in België van 2011 halen Huybrechts, Meyer en Vranken een aantal oorzaken van energiearmoede aan:

##### **Laag of ontoereikend inkomen**

In België lopen 14,6% van de Belgen een armoederisico, wat ongeveer overeen komt met anderhalf miljoen mensen. Eenoudergezinnen, alleenstaanden, kinderen en 65-plussers lopen een verhoogd risico.

##### **Kwaliteit huisvesting en gebrekkige apparatuur**

Dit is vaak een rechtstreeks gevolg van een laag inkomen. Mensen met een laag inkomen die zich op de koopmarkt begeven zijn genoodzaakt om een goedkope woning aan te kopen. Het betreft hier vaak oude woningen van slechte kwaliteit met warmteverlies als gevolg van gebrek aan of ontoereikende isolatie van de woning. Daarnaast ervaart deze groep mensen vaak ook een druk van de buitenwereld om dure toestellen aan te kopen die vaak energievreters zijn. Bovendien worden deze toestellen daarbij vaak ook tweedehands aangekocht waardoor ze nog meer energie verbruiken.

##### **Scholing en vaardigheden**

Het verband tussen een lage scholingsgraad en de kans op energiearmoede is in de eerste plaats een gevolg van de verhoogde kans op werkloosheid. Daarnaast kan ook laaggeletterdheid een reden zijn waarom facturen of andere briefwisseling van energiemaatschappijen onvoldoende begrepen worden.

##### **Gedrag patronen en cultuur**

Er zijn een aantal kenmerkende gedrag patronen die mensen die leven in armoede kunnen typeren. Zo zijn werklozen vaker thuis dan werkende mensen waardoor ze meer en vaker nood hebben aan verwarming. Bovendien ontbreekt het hen vaak aan een regelmatig dagpatroon (Werklozen blijven bijvoorbeeld soms laat wakker en slapen lang uit waardoor ze minder leven op 'het ritme van een gewone werkweek'). Dit kan ervoor zorgen dat ze bijvoorbeeld de openingsuren van energie-instellingen rateren. Daarnaast worden ze omwille van geldgebrek vaak verplicht tot het maken van korte termijnkeuzes waardoor ze de meerwaarde van bijvoorbeeld raamisolatie op lange termijn niet zien (of de inspanningen niet opwegen tegen het rendement).

##### **Sociale netwerken en participatie**

Netwerken van mensen in armoede bezitten vaak onvoldoende economisch, sociaal en cultureel kapitaal om elkaar wegwijs te maken in middelen die bepalend zijn voor hun welvaart en welzijn.



### Beheer van de informatie en de impact van de liberalisering

De liberalisering van de energiemarkt brengt een aantal kenmerken met zich mee die in het bijzonder kwetsbare doelgroepen raken. Naast agressieve of misleidende verkooptechnieken en het uitschrijven van lage voorschotfacturen (waardoor bij afrekening vaak een grote som bijbetaald moet worden), zijn facturen vaak nog steeds te moeilijk opgesteld waardoor mensen ze niet begrijpen.

Daarnaast werd ook vastgesteld dat –in tegenstelling tot wat men zou verwachten- de liberalisering van de energiemarkt ervoor heeft gezorgd dat de consumentenprijs voor elektriciteit tussen 2007 en juli 2012 gemiddeld 30,49% gestegen is, voor aardgas werd er een stijging van 38.40% geconstateerd over dezelfde periode (Bonnard et al., 2015).

#### 4.7.4 Gevolgen van energiearmoede

##### Effecten op mentale en emotionele toestand

Huybrechs, Meyer en Vranken (2011) beschrijven in hun rapport 'Energiearmoede in België' een aantal mogelijke gevolgen van energiearmoede. Ze hebben het o.a. over de mentale gevolgen van de stresstoestanden waar mensen die leven in energiearmoede voortdurend aan worden blootgesteld. Daarnaast blijkt ook uit de gesprekken in focusgroepen die ze afnamen in het kader van hun onderzoek, dat sociaal isolement een van de belangrijkste gevolgen is van een leven in energiearmoede. Dit isolement ontstaat bijvoorbeeld wanneer mensen zich schamen om vrienden of familie thuis uit te nodigen omdat de woning onvoldoende verwarmd of verlicht kan worden. Jammer genoeg blijkt het wegvallen van een sociaal netwerk energiearmoede ook net in de hand te werken (zie eerder). Daarnaast toont ander onderzoek nog diverse gevolgen op andere vlakken aan:

##### Effecten op fysieke gezondheid

Onderzoek toonde reeds verbanden aan tussen energiearmoede en gezondheid zoals de significante toename van het aantal sterfgevallen tijdens de winter (['excess winter mortality'](#)) en andere gezondheidsproblemen (Healy 2003). Deze komen het vaakst voor bij groepen die al kwetsbaarder zijn qua gezondheid, zoals ouderen en kinderen met ademhalingsproblemen (Collins, 1986; Wright, 2004; Liddell & Morris, 2010).

De Wereld Gezondheids Organisatie raadt een binnentemperatuur van 18°C en zelfs 20 tot 21°C voor ouderen, jonge kinderen en mindervaliden aan . Indien woningen onder de 16 graden verwarmd worden, kan dit de weerstand tegen luchtwegeninfecties verlagen. Daarnaast veroorzaken extreem hoge of lage vochtigheid in een woning ademhalingsproblemen. Indien de temperatuur verder zakt tot onder 12 graden, kan dit op korte termijn de bloeddruk doen stijgen (Collins, 1986). In een studie in Frankrijk van Lacroix en Chaton (2015) werd onderzocht hoe respondenten hun eigen gezondheid percipieerden. Hieruit bleek dat personen die in energiearmoede leven 2.36 % meer kans hebben om een slechte gezondheid te ervaren dan anderen.

## Wat kan de hulpverlener doen?



### Tips voor bewoners:

- Energiesnoeiers
- Isolatiecoach
- Letten op tekenen energieverlies
- Opvolging administratie (zowel voor bijvoorbeeld sociaal tarief als algemene administratie, in Antwerpen de acties van Samenlevingsopbouw "koffie en formulieren" als 'budgetgidsen"
- Budgetbeheer: aandacht voor energie-uitgaven
- Wat met sociaal tarief?
- Informatie over energiebeleid en premies?

Samenlevingsopbouw ontwikkelde een [inspiratiemap](#) boordevol praktische ideeën



### **Effecten op de staat van de woonst**

Indien een woning onvoldoende verwarmd wordt kan dit nadelige gevolgen hebben op de infrastructuur. Gebreken zoals vocht kunnen hierdoor verder toenemen. Deze gebreken kunnen er op hun beurt weer voor zorgen dat de nadelige effecten op de gezondheid ook vergroten.

### **Effecten op schuldenproblematiek**

Bovenstaande tabel toont aan dat 5% van de Belgische huishoudens problemen heeft met het tijdig betalen van de energiefactuur. Doordat betalingen uitgesteld worden of doordat er te lage voorschotten gefactureerd worden door de energieleverancier stapelen schulden zich snel op.

## **4.7.5 Oplossingen**

### **Algemene oplossingen**

In een vergelijkende studie van energiemaatregelen uit 2006 wijzen Dumortier, Meyer, Demeyer en Bacchus op het belang van de gehele context bij het uitwerken van sociale maatregelen. Zij stellen dat maatregelen tegen energiearmoede zich vaak richten naar één bepaald kenmerk van het probleem van de stijgende energieprijzen voor de kansarme gezinnen. Deze maatregelen blijken dan ook vaak geen duurzame oplossing te kunnen bieden. Daarom is het belangrijk om problemen met het betalen van energiefacturen te bekijken in een bredere context van schuldenlasten en algemene armoede.

### **Structurele maatregelen**

In hun publicatie, pleiten Bonnard et al. (2015) ervoor om de diensten van leveranciers aan consumenten te verbeteren. Een eerste initiatief in die richting werd reeds genomen bij de afsluiting van een sectoraal akkoord op 16 oktober 2013, met als titel: 'De consument in de vrijgemaakte elektriciteits- en gasmarkt'. In dit akkoord werden een aantal maatregelen opgenomen ter bescherming van energieverbruikers. Er werden onder andere afspraken gemaakt rond prijstransparantie, marketing- en verkooptechnieken, verandering van gas- of elektriciteitsleverancier, verhuizing, klachtenbehandeling en communicatie. Van dat laatste benadrukt Delbeke (2015) het belang. Efficiëntere communicatie om energieverbruikers te informeren speelt een belangrijke rol in de bestrijding van energiearmoede. Hier kunnen extra inspanningen gedaan worden om specifieke doelgroepen te bereiken door laagdrempelig te communiceren (Bv: duidelijke en overzichtelijke facturen opmaken, informatie verspreiden via buurthuizen, armoedenetwerk, brugfiguren, ...).

Maar ook de verbetering van de werking van de Sociale Diensten voor Openbare Dienstverlening kan heil brengen (Delbeke, 2015). Het verbeteren van deze (samen)werkingen is niet altijd even evident. Het probleem is dat veel gezondheid gerelateerde verbeteringen geen energie besparen, moderne ventilatiesystemen kennen bijvoorbeeld een enorm hoog verbruik. Dit zorgt er vaak voor dat de motivatie om te investeren in meer gezonde en veiligere systemen laag blijft. Maar het ontbreken van samenwerking tussen verschillende organisaties of diensten zorgt soms ook voor verwarring.

Een voorbeeld uit de Australische stad Victoria (Strengers en Maller, 2011) illustreert dit opmerkelijk. Daar werd er vanuit drie beleidsdomeinen (gezondheid, huisvesting en energie) verschillend advies gegeven om om te gaan met airconditioning tijdens een hittegolf. Vanuit het gezondheidsbeleid werden bewoners geadviseerd om zoveel mogelijk airco te gebruiken, vanuit het energiebeleid werden hen gevraagd om het gebruik van airco te beperken aangezien er anders een stroompannes ontstaat en het huisvestingsbeleid pleit steeds voor een besparing van energie. Zulke situaties ontstaan wanneer verschillende beleidsdomeinen te weinig gezamenlijke acties ondernemen maar in de plaats daarvan enkel op hun eigen spoor blijven.



Een praktijkvoorbeeld uit Boston (Vermeer, 2002) toont echter aan dat het ook mogelijk is om als lokaal woonbeleid te investeren in degelijke samenwerkingen met andere actoren die werken rond huisvesting en/of gezondheid. De samenwerking tussen het departement voor huisvesting en ruimtelijke ontwikkeling en het sociaal verhuurkantoor leidt daar tot sterkere banden met de commissie van volksgezondheid in de stad, wat de doorverwijzing tussen verschillende initiatieven en organisaties versterkt. De focus op de samenhang tussen energie en gezondheid versterkt daarnaast ook het gevoel van gemeenschappelijke doelmatigheid en biedt een duidelijker kader voor besluitvorming.

### Investeren in en ingrijpen op energie-efficiëntie

Volgens Bonnard et al. (2015) is de enige manier om energiearmoede op duurzame wijze te bestrijden om tegen 2020 een algemene energie-efficiëntie te realiseren. Hier ontstaat echter een paradox. Vanuit ecologische overwegingen wordt er immers gestreefd naar het verbruiken van minder energie terwijl er vanuit sociaal oogpunt net getracht wordt om meer energie te voorzien voor sociaal zwakkeren. Een voorstel om dit te bewerkstelligen is bv het verlagen van het BTW-tarief op energie van 21% naar 6% zodat mensen meer energie zouden kunnen gebruiken voor minder of voor evenveel geld. Met zulke maatregel ontstaat er gevaar voor het [rebound-effect](#). Hierbij gaan mensen uiteindelijk meer energie verbruiken omdat ze er op besparen. De investering die ze dan doen door bv. beter te isoleren wordt dan eerder omgezet in comfortverhoging dan in een werkelijke energiebesparing (Delbeke, Verbeeck, & Oosterlynck, 2013).

De realiteit leert ons echter dat mensen in armoede vaak niet geneigd zijn om energiebesparende ingrepen te doen. Dit heeft verschillende oorzaken:

- Het is geen prioriteit voor hen
- Gebrek aan feitelijke kennis over energiebesparende maatregelen
- Onvoldoende financiële middelen
- Weerstand tegen de te investeren moeite
- Men ziet het nut van vervanging van apparaten niet in omdat ze nog niet 'versleten' zijn
- [Split incentive](#): wie doet de moeite en wat haalt hij er uit? (huurder-verhuurder)

Dit kan resulteren in een toenemende kloof tussen de hoogste inkomensgroepen die in zeer energie-efficiënte woningen wonen en de laagste inkomensgroepen die in veel minder energie-efficiënte woningen wonen steeds groter zal worden. Bovendien kan het uitvoeren van oppervlakkige of slechte renovaties leiden tot een [lock-in effect](#) waardoor er nadien opnieuw gerenoveerd moet worden om het resterende energiebesparende potentieel aan te pakken. Het is dus belangrijk dat de renovatiestrategie binnen het energiebeleid zeer zorgvuldig bepaald wordt (Delbeke, Verbeeck, & Oosterlynck, 2013).

### Sociale maatregelen

Er kunnen ook een aantal sociale maatregelen genomen worden om de strijd tegen energiearmoede aan te gaan. Groepsaankopen, spreidingsfactuur en sociaal tarief kunnen de noden gedeeltelijk opvangen, maar op termijn lossen ze het probleem van energiearmoede niet op (Bonnard et al., 2015). Innovatieve sociale projecten kunnen soms wel voor duurzame oplossingen zorgen. Enkele voorbeelden (Koning Boudewijnstichting):

- *De OCMW's van Mol, Balen, Dessel en Retie halen alles uit de kast om een dialoog op te zetten tussen verhuurders van woningen en de sociaal kwetsbare gezinnen die bij hen huren. Zij overtuigen eigenaars-verhuurders om te investeren in dakisolatie.*
- *Levanto stelt in Antwerpen een meewerkende isolatiecoach ter beschikking van kansengroepen die als doe-het-zelvers zelf hun woning isoleren. De inbreng van de bewoner in*



*de vorm van manuren reduceert reeds zeer sterk het investeringsbedrag. Dit resulteert in korte terugverdientijden, van 2 tot maximaal 5 jaar.*

- *De sector Samenlevingsopbouw maakt via alternatieve financiering energiezuinige huishoudtoestellen bereikbaar voor mensen die dit moeilijk kunnen betalen.*
- *Eos (Oostende) werkte voor de isolatie van daken een systeem uit die de opbrengst van de investering gebruikt om de gedane investering af te betalen. Daardoor kost het de huurder niks.*

### **Actie op prijzen**

Tot slot kunnen uiteraard ook prijsdalingen van energie en inkomensverhoging energiearmoede terugdringen (Bonnard et al., 2013; Delbeke, 2015). Prijscontroles door de CREG kunnen deze prijsdaling bijvoorbeeld realiseren.

### **Behulpzame partners**

- ✓ [Energiesnoeiers](#)
- ✓ [Isolatiecoach](#)
- ✓ [Energiecel OCMW Antwerpen of 03 298 13 40](#)
- ✓ [Energiecentrale](#)
- ✓ [Samenlevingsopbouw](#)
- ✓ [Sociale dienstverlening Eandis](#)



## 5 Praktijkinterventies

# 5

### 5.1 Inleiding: toenemend inzicht en nieuwe uitdagingen

De laatste jaren en decennia is er een groeiende aandacht voor een gezond binnenhuismilieu vanuit het werkveld van welzijn en thuiszorg zoals uitvoerig in het vorige deel beschreven. Vandaag komt er in het kader van de klimaatdoelen en streven naar CO<sub>2</sub>-neutraliteit een nieuwe dimensie bij. Er wordt vandaag ingezet op een energiezuinig patrimonium. De bouwsector streeft naar performante isolatie, het oplossen van koude bruggen (koude, vocht) en een goede -idealiter natuurlijke- ventilatie. En ook een gezond binnenmilieu is een streefdoel van het gebruik van bio-ecologische materialen.

Epidemiologisch onderzoek ziet meerdere associaties tussen de gezondheidstoestand en de woonsituatie, de relevantie van de woning- en omgevingskwaliteit als sleutel tot geestelijke gezondheid, slaapkwaliteit, veiligheid en toegankelijkheid, obesitas, perceptie van criminaliteit en woonkwaliteit in de brede betekenis. Divers onderzoek bevestigt inmiddels dat 'Gezond Wonen' een complex construct is dat verder reikt dan het fysieke van de woning en, aldus de WHO, zich afspeelt in de vier invloedsferen van een goede thuis, een goede woning, goed nabuurschap en een goede woonomgeving.

Het binnen- en buitenmilieu, de leef- en wooncondities worden duidelijk erkend als belangrijk(st)e factoren die de gezondheid kunnen beïnvloeden. Toch is er nog geen consensus over de brede definitie van 'gezond wonen' en door beleid en praktijk worden overlappende concepten gebruikt.

'Comfortabel' wonen sensu stricto betekent voorzien zijn van het basiscomfort van goed sanitair, water en energie, verwarming en fysieke toegankelijkheid. 'Veilig' wonen s.s. voorkomt grote risico's (elektriciteit, CO ... tot en met stabiliteit), kleine fouten met grote risico's (drempels, tapijt, trap, ...) of ongedierte door goed onderhoud (huismijt e.a.). 'Gezond' wonen s.s. levert warmtecomfort, kwaliteit van drinkwater (verouderde waterleiding, lood), voorziet genoeg ventilatie en is vrij van vocht, schimmel of 'vluchtige organische stoffen' wegens gebruik van ongezonde materialen en producten: ruwbouw, binnenmuren, isolatie, binnen afwerking, vloerbekleding, meubels en apparaten kunnen de lucht in de woning vervuilen, al dan niet waarneembaar (bv verflucht, behandeld hout, verf, vernis, lijm, vinyl). Het ontbreken van een eenduidig beeld over 'gezond wonen' heeft gevolgen voor het beleid. Recent is er aandacht voor duurzaam wonen, wat weer andere invalshoeken betekent voor gezondheid en wonen.

Geconfronteerd met de Vlaamse werkelijkheid en ondanks de renovaties die er de afgelopen jaren geweest zijn blijkt uit de gegevens van het laatste GWO de noodzaak van interventies om de woonkwaliteit te verbeteren: 58% van de woningen vertoont bouwtechnische gebreken en 5% ernstige gebreken. Het zijn vooral de woningen gebouwd voor 1945 die er het slechtst aan toe zijn (9% met ernstige gebreken). Er zijn nog steeds 21% woningen met een gebrekkige elektrische installatie en bijna de helft van de woningen (45%) vertoont gebreken i.v.m. het binnenklimaat (vocht, schimmels) of het basiscomfort. Renovatie zou moeten gebeuren volgens een totaalplaatje met fasering waar nodig. Er gebeurt wel wat om bewoners en/of eigenaars te informeren. Dit totaalplaatje behoort niet tot de taak van veel hulpverleners, die wel geconfronteerd worden met de problemen. Wat doen ze dan wel?

### 5.2 Een continuüm van interventiemogelijkheden

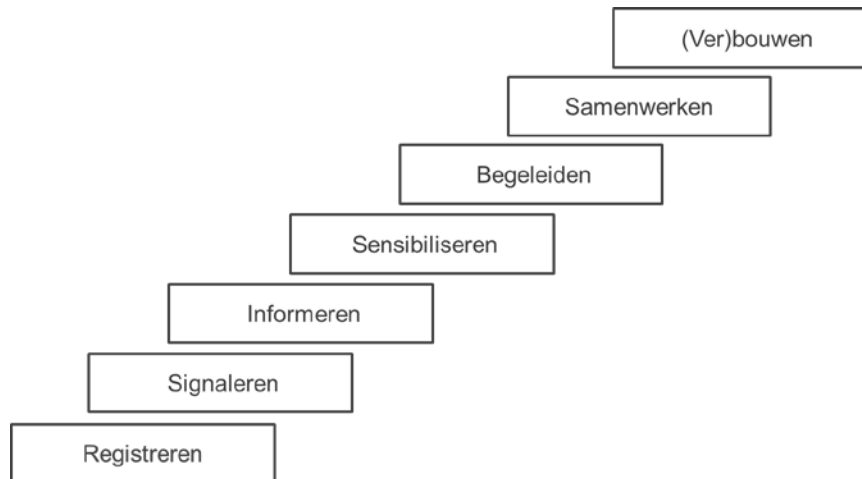
#### Diverse niveaus

Interventies ter verbetering van de woning als factor van ongezondheid kunnen plaats grijpen op diverse niveaus. Er is sprake van een continuüm waarbij de meest eenvoudige interventie beperkt is tot het vaststellen en duidelijk registreren van de ongezonde woningsituatie. Dit kan gesignaleerd en



besproken worden met collega's, maar ook op een meer structureel niveau kan deze informatie naar het beleid en politici worden doorspeeld. De meest efficiënte maatregelen of interventies bij woningen in slechte staat zijn gericht op het verhuizen of het renoveren van de woning. Voor een kwetsbare populatie vraagt dit een solidaire overheidsinterventie.

**Afbeelding 3: Een continuüm van mogelijke interventies**



#### **Signaleren op een structureel niveau**

Het Antwerps Platform Wonen is een uitgesproken voorbeeld...

Sinds 2007 verenigen een tiental Antwerpse Middenveldorganisaties zich in het Antwerps Platform Wonen. Binnen het platform komen zij gezamenlijk op voor de woonbelangen van maatschappelijk kwetsbare groepen in Antwerpen. De focus ligt vooral op de problemen op de private huurmarkt en het zoeken naar alternatieven. Neem een kijkje op hun [website](#).

Een andere manier om de interventies te ordenen betreft het niveau waarop de interventie gesitueerd is : het niveau van het versterken van het individu of de buurten, het beleidsniveau en het niveau van de professionalisering van de gezondheidsmedewerkers.

Er is veel informatie, daar ligt het probleem niet : websites, demo's, video's, info-avonden, allerlei financiële ondersteuning voor diverse aspecten van renovatie, open huizen dagen voor eco-bouwers in het najaar en de Vlaamse Renovatiedag in mei. De kwestie is : "hoe op de hoogte te zijn van dit alles". Er bestaan interessante instrumenten en tools die de praktijkwerkers op weg helpen. De taak van de LOGO's en de medisch milieudeskundigen in Vlaanderen en Habitoools in Brussel zijn inspirerende voorbeelden.

[Habitools.be](http://Habitools.be) is een online inventaris van over de 100 pedagogische instrumenten die verenigingen actief rond wonen hebben ontwikkeld en verzameld om hun doelpubliek 'beter te laten wonen'. Het pallet van de initiatiefnemers dekt de zowel wonen als gezondheid: Antigifcentrum; Brussels GezondheidsOverleg - LOGO Brussel; Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) - Regionale Cel voor Interventie bij Binnenhuisvervuiling; Buurthuis Bonnevie; CAPA (centrum voor begeleiding en volwassenvorming); Convivence/Samenleven (begeleiding voor een betere woonkwaliteit); GoodPlanet Belgium; Habitat - Santé, Habitat et Rénovation; Kind en Gezin; Samenlevingsopbouw Brussel; Huurdersunie Anderlecht - Kuregem (ULAC). De website, in beheer bij de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BROW), wil de kennis, uitwisseling en inzet van de tools onder de sociale werkers bevorderen en/of hen doorverwijzen naar de betrokken ca 100 organisaties. De instrumenten in de vorm van brochures, quiz, workshops, video's, ... worden elk beschreven in een fiche.

Tien thema's komen aan bod: aankoop van een woning (Community Land Trust, koop, spaargroepen); huur van een woning; huurcontract (huur en huurkosten, huurgeschillen, waarborg, rechten en plichten, verzekeringen); woonnormen; gezondheid en onbewoonbaarheid (goed wonen, CO, luchtkwaliteit, ongedierte, vocht, woonnormen, varia); energie (energiezuinigheid, water, gas, elektriciteit, mazout, ...); werken aan de woning; doelgroepen; participatie (ruilgroepen); alternatieve woonvormen.

In Vlaanderen kan men beroep doen op de medisch milieukundigen (MMK's). Dit zijn medewerkers van het Lokaal Gezondheidsoverleg ([Logo](#)). Ze informeren sinds 2004 over het thema gezondheid en milieu. De medisch milieukundigen ondersteunen onder meer gemeentelijke ambtenaren en beleidsmakers, huisartsen en lokale organisaties met inhoudelijk advies, materialen en methodieken over gezondheid en milieu. Inwoners van een gemeente kunnen met hun vragen over gezondheid en milieu terecht bij hun huisarts of lokale ambtenaar, en als nodig, ook bij de medisch milieukundige van hun regio.

## 5.3 Resultaten bevraging

### 5.3.1 Beperkte of onbestaande interventie

Uit de telefonische interviewronde bleek dat de registratie meestal niet systematisch gebeurt en nooit door middel van een specifiek instrument. De deelnemers bevestigen dit deels maar geven aan dat er wel soms gebruik gemaakt wordt van checklists ([Logo](#)).

Bij de meeste bevroegde professionals stopt de actie bij informeren, soms ook doorverwijzen. De meer gespecialiseerde organisaties zoals bijvoorbeeld [LOGO](#) zullen ook sensibiliseren.

Een zeer beperkt aantal respondenten, Levanto en Samenlevingsopbouw nemen verdere stappen. Ze begeleiden, samenwerken en (ver)bouwen bij woonprojecten waaraan samen met (buurt)bewoners of eigenaars wordt vormgegeven: het project [Collectief goed](#) van Samenlevingsopbouw of de [Isolatiecoach](#) van Levanto.

Uit de telefonische interviewronde bleek dat de registratie van woonproblemen en de eventueel daaraan te relateren gezondheidsproblemen meestal niet systematisch gebeurt en nooit door middel van een specifiek instrument. De deelnemers van de focusgroep bevestigen dit, maar geven aan dat soms wel gebruik gemaakt wordt van checklists.

De meeste hulpverlening stopt op het niveau van informeren, maar meer gespecialiseerde organisaties (Bv [LOGO](#)) sensibiliseren. Dit laatste behoort tot hun kerntaak.



Begeleiden, samenwerken en (ver)bouwen zien we eerder bij bottom-up woonprojecten waaraan samen met (buurt)bewoners of eigenaars wordt vormgegeven, bv. [collectieve renovatie](#) of renovatie in samenwerking met experts.

### 5.3.2 Drempels voor interventies

#### Terughoudendheid patiënt/cliënt

Bewoners (en zeker kwetsbare bewoners) zijn zelf niet altijd vragende partij om iets aan hun woonsituatie te doen. Dit heeft vaak te maken met gevoelens van schaamte en schuld maar ook coping mechanismen. Vaak cumuleren ze problemen en behoort de woonsituatie niet tot de prioriteiten of wordt zelfs ontkent.

#### Doorverwijzing binnen 'eigen veilige nest'

Door een gebrek aan kennis van alternatieven of uit gewoontegedrag, verwijzen hulpverleners vaak door naar dezelfde organisaties. Vaak interne diensten of organisaties uit dezelfde of aanleunende sector.. Dit zorgt er soms voor dat de waaier aan mogelijke oplossingen soms eerder beperkt blijft.

Bij Familiehulp wordt er een melding gemaakt bij de sectorverantwoordelijke of de Woonhaven en eventueel wordt de eigen karweidienst ingeschakeld. De patiënt of cliënt heeft hier keuzevrijheid en de klussen worden vergoed op basis van het inkomen. Dit gebeurt meer en meer. Woonhaven heeft ook een eigen dienst en ook op andere gebieden (zoals woonbegeleiding) werken ze dan weer nauw samen met de Centra voor Algemeen Welzijnswerk en dit op verschillende gebieden (jongeren, daklozen,...). Ze doen dit vooral omdat de eigen middelen beperkt zijn.

#### Gebrekkige kennis van hulpverlener aan mogelijkheden

Maatschappelijk werkers en gezondheidswerkers zijn meestal onvoldoende op de hoogte van de mogelijke verbanden tussen een gebrekkige woonkwaliteit en een slechte gezondheid. Ze geven dan ook zelf aan dat hier een grote nood aan vorming rond dit thema zit. Indien medewerkers beter zouden weten waar ze bv op moeten letten tijdens een huisbezoek, kan er gericht geregistreerd, geïnformeerd en doorverwezen worden.

*Wij krijgen regelmatig gefrustreerde mensen die meermaals doorverwezen zijn.*  
(medewerker Logo)

Enkele deelnemers geven aan dat medewerkers van sociale en/of welzijnsorganisaties niet altijd weten welke kanalen ze kunnen gebruiken, bijscholingen zijn dan ook noodzakelijk. Een instrument hiervoor zou misschien handig zijn ('wat te doen bij wat'). De kennis van het onderscheid tussen de verschillende kanalen is niet altijd gekend en vormt een hinderpaal voor de dienstverlening.

#### Focus organisatie

Het niveau van de interventie is meestal afhankelijk van de organisatie. Soms worden er vanuit de organisatie richtlijnen gegeven mbt specifieke interventies, bv enkel informeren en geen verdere stappen ondernemen. Andere organisaties ontwikkelen geen beleid en de tussenkomsten zijn afhankelijk van het initiatief van de hulpverlener.



Afhankelijk van de corebusiness van de organisatie ligt de klemtoon op de relatie tussen woonkwaliteit en gezondheid, de organisatie Oscare bijvoorbeeld geeft aan dat dit voor hen eerder een secundair probleem is aangezien de focus op brandwonden ligt.

### **Afweging consequenties**

De beslissing nemen om bv een huisbaas aan te spreken over de precare toestand van een woning is niet altijd evident. Het melden van woonproblemen aan eigenaars verloopt immers niet altijd zonder slag of stoot. Als zo'n melding betekent dat een huis onbewoonbaar verklaard zal worden en de bewoners daardoor op straat komen te staan denkt een hulpverlener soms wel twee keer na voor hij/zij iets onderneemt.

Als er problemen zijn met een woning melden intermediaire organisaties dit niet altijd bij de bevoegde instanties: Samenlevingsopbouw zal dan bijvoorbeeld eerder naar Levanto doorverwijzen om een energiecheck te laten uitvoeren omdat dit geen rechtstreekse gevolgen heeft.

*Wij hebben geen meldingsplicht en wij melden niets als de mensen dit niet willen (want dan wordt er automatisch een procedure gestart). We treden dan ook vaker op als bemiddelaar dan dat we een signaalfunctie vervullen.  
(medewerker, Samenlevingsopbouw)*

Ook de andere organisaties geven aan dat ze steeds aan de bewoners toestemming vragen om het woonkantoor te mogen contacteren. Bewoners willen niet altijd dat er iets gedaan wordt met hun melding:

*“Wij hebben vaak gesprekken met mensen en als puntje bij paaltje komt willen de mensen geen melding maken om conflicten te vermijden.”  
(medewerker, Huurdersbond)*

De krappe huurmarkt zet druk op deze melding. Huurders zeggen niets om geen conflict te hebben met hun huisbaas. Vaak verhuizen mensen dan ook van de ene slechte woning naar de andere.

### **Spanningsveld medewerker ↔ visie organisatie**

En soms verschilt de persoonlijke visie van de hulpverlener van die van de organisatie. Hij/zij moet er dan voor kiezen om de eigen voorkeur te volgen of om zich neer te leggen bij de visie en het protocol van de organisatie waar hij/zij voor werkt. Bovendien verschilt het engagement van hulpverleners naar hun cliënten onderling. Ook dat maakt dat interventies op verschillende niveaus plaatsvinden.

## 6 Beleid: visie en maatregelen

# 6

Zowel de overheid op de diverse beleidsniveaus als een breed spectrum van actoren uit diverse disciplines en werkveld zijn betrokken partij. Dit deel van de publicatie is een bescheiden poging tot overzicht van het juridisch kader en overheidsbevoegdheden. De bevoegdheden zijn versnipperd, maar de laatste jaren wordt de roep tot geïntegreerde aanpak omgezet in maatregelen. In het laatste deel van dit hoofdstuk staan enkele voorbeelden van samenwerking en geïntegreerde aanpak.

### 6.1 Een juridisch kader of meerdere

#### 6.1.1 Recht op gezondheid en recht op wonen

De Belgische Grondwet stelt in artikel 23: *“Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden”*. Daartoe waarborgen de wetten decreten en regels *“rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.”* Die basisrechten omvatten naast het recht op arbeid, op culturele en maatschappelijke ontplooiing en op kinderbijlagen, ook het recht op sociale zekerheid, bescherming van de gezondheid en sociale, geneeskundige en juridische bijstand (2°), op een behoorlijke huisvesting (3°) en op de bescherming van een gezond leefmilieu (5°).

Het recht op bescherming van de gezondheid (Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, 2016) is in verschillende internationale verdragen en rechtsinstrumenten vastgelegd: de Universele verklaring van de rechten van de mens (artikel 25), het Internationaal verdrag voor economische, sociale en culturele rechten (artikel 12), het herzien Europees Sociaal Handvest (artikel 11), het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie (artikel 35). Het is ingeschreven in meer specifieke verdragen, zoals het Verdrag voor de rechten van het kind (artikel 24) en de Conventie voor de rechten van personen met een handicap (artikel 25).

De interpretatie van het recht op gezondheid van het VN-Comité voor economische, sociale en culturele rechten benadrukt daarenboven de relatie met omgeving en wonen *“ (Steunpunt Armoedebestrijding, 2016:97)*

De 17 ‘Sustainable Development Goals of SDG’s’ zijn de doelstellingen die de Verenigde Naties stelt om richting 2030 aan de duurzame ontwikkeling te werken. (VN, 25 september 2015). Zij reiken wereldwijd de handvaten aan om op al deze fundamenteën van ons welzijn wereldwijd in te zetten. Heel in het bijzonder zijn hier

- SDG1 ‘Beëindig armoede overal en in al haar vormen’,
- SDG3 ‘Verzeker een goede gezondheid en promoot welvaart voor alle leeftijden’
- en SDG11 ‘Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam’ direct van toepassing.



**Afbeelding 4: Overzicht van duurzame ontwikkelingsdoelen**

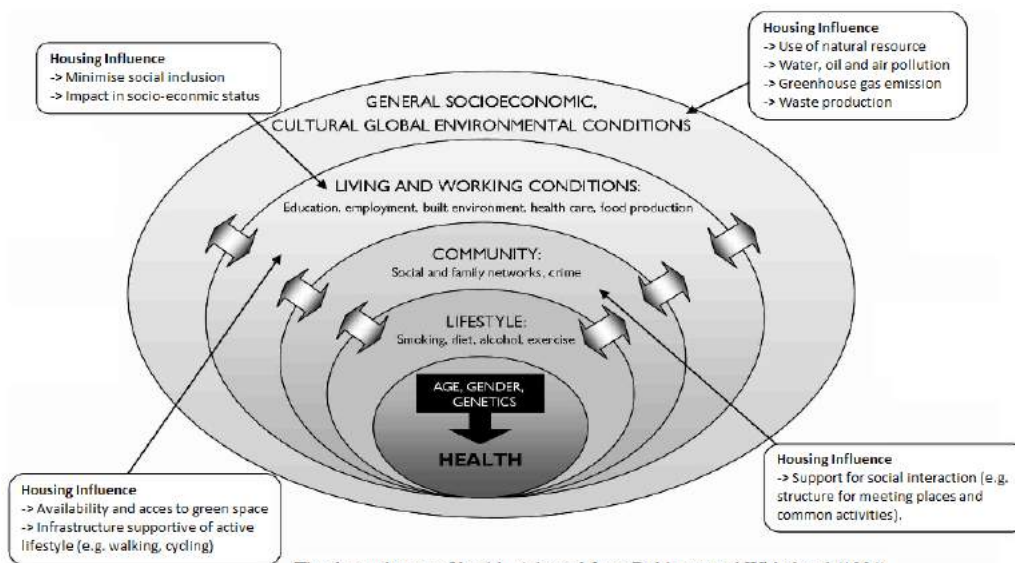


Bron: Website Duurzame Ontwikkeling van Vlaanderen-Kanselarij en Bestuur

Wie concreet aan de slag gaat met de 17 SDG's ziet hoe elke doelstelling op zich veel raakpunten heeft met de andere doelen en zo het debat tussen het beleid en het werkveld kan verruimen.

Het recht op bescherming van de gezondheid effectief garanderen, veronderstelt dat er zowel gewerkt wordt aan de toegankelijkheid van de gezondheidszorg als de levensomstandigheden van mensen. Allerlei omgevingsfactoren, gaande van de huisvesting en de omgeving waarin men leeft tot en met maatschappelijke factoren, zoals sociale en economische ongelijkheden in de maatschappij, liggen mee aan de basis van sociale en economische verschillen in gezondheidstoestand (Dahlgren et al, 1991; Marmot, 2010). Onderstaand schema geeft nogmaals een overzicht van de belangrijkste beïnvloedende factoren van gezondheid.

**Afbeelding 5: Determinanten van gezondheid**



The determinants of health. Adapted from Dahlgren and Whitehead (1991).

Bron: Prochorskaite & Vida (2013), p. 44



Om effectief te zijn, zal het beleid moeten inspelen op deze diverse niveaus en daarvoor middelen vrij te maken. De praktijk toont echter aan dat de focus al snel gericht wordt op gedrag en leefstijl. Hoewel deze een belangrijke rol spelen zal dit eenzijdig benadrukken voorbij gaan aan het feit dat wie geen of onvoldoende middelen heeft vaak gedwongen wordt tot noodkeuzes in wonen, en dat slechte levensomstandigheden vaak leiden tot schoolachterstand, gebrek aan opleiding, lage participatie aan het maatschappelijk leven e.a., zelfs tot 'dwangmatige gewoonten' en de ontwikkeling van een gedrag om stress te compenseren en om de eigenwaarde op te krikken (Deguerry et al, 2010). De complexiteit van deze problemen vraagt een overheid die maatschappelijke voorwaarde creëert die ieders gezondheid ten goede komen. Een behoorlijke en betaalbare huisvesting is een basisvoorwaarde.

### 6.1.2 Vertaling in de Vlaamse Wooncode

De complexiteit van deze beïnvloedende factoren vinden we ook terug in de bevoegdheden van de Vlaamse Overheid. Waar de gemeenschappen bevoegd zijn voor de persoonsgebonden materie zoals gezondheid en welzijn zijn de gewesten bevoegd voor wonen (alle plaatsgebonden materie zoals o.m. ruimtelijke ordening, leefmilieu en energie). Vlaanderen heeft het 'recht op behoorlijke huisvesting' uit artikel 23 van de grondwet (1994) opgenomen in de Vlaamse Wooncode van 1997 (Titel II, hoofdstuk 1) als: *"Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd"*.

De Vlaamse Wooncode stelt als doel dat recht op behoorlijke huisvesting te waarborgen voor elke burger (art.3), met bijzondere aandacht voor kansengroepen (art.4).

Ter voorbereiding van het Woonbeleidsplan gaf de Vlaamse Woonraad (2011) met "Krijtlijnen voor een duurzaam woonbeleid" de juiste aanzet, Dit is enig in zijn soort: een sterke 'geïntegreerde' visie vanuit het werkveld want alle stakeholders en middenveldorganisaties in het domein van wonen en armoede zetelen in dit adviesorgaan voor het Vlaamse woonbeleid. Beleidsakkoorden en beleidsbrieven volgen, op Vlaams en lokaal niveau, waarin geleidelijk aan het duurzaam wonen een plek krijgt. Implementatie is dan weer een andere zaak.

## 6.2 Een duurzaam woonbeleid: 4 dimensies

De focus op "duurzaam wonen" ontrafelt, maar integreert ook de diverse invalshoeken die eigen zijn aan de definitie van duurzame ontwikkeling (Brundlandt in 'Our common future' 1987):

*"Tegemoetkomen aan behoeften van huidige generaties zonder de behoeften van toekomstige generaties in het gedrang te brengen" (Brundlandt), met de klemtoon op solidariteit met de armen."*

Tussen de Vlaamse visie en de wens naar duurzaam wonen, uitgedrukt in 4 dimensies gaapt nog een kloof. Positief uitgedrukt wordt over een uitdaging gesproken voor beleid, bedrijfsleven en middenveld.

De vier dimensies:

- Economisch
- Sociaal
- Fysiek-ecologisch
- Institutioneel





### *Economisch*

*Er is een optimale afstemming tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief op niveau van de woning en de woonomgeving. Dit veronderstelt dat er voldoende woningen zijn om ieder een goed dak te verschaffen, een kwalitatieve en betaalbare woning op maat in een aangename omgeving, uitgerust met dagelijkse voorzieningen.*

De realiteit is anders. Cijfers van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) tonen aan dat de vraag naar betaalbaar wonen alleen al in de sociale markt veel hoger is dan het aanbod: op de wachtlijst staan en zelfs eigendom is geen garantie voor woonkwaliteit. Het hiervoor besproken GWO 2013 laat zien dat de vochtproblematiek is toegenomen sinds 2005. De verbetering van de woningen door bijvoorbeeld verbeterde isolatie brengt nieuwe problemen met zich mee waarmee oorspronkelijk geen rekening werd gehouden.

### *Sociaal*

*Iedereen krijgt iedereen toegang tot een goede woning tegen een betaalbare prijs, zonder discriminatie naar herkomst, leeftijd, inkomen, geestelijke gezondheid of fysieke beperking. Dank zij openheid en diversiteit kan ieder delen in sociaal welzijn en het maatschappelijk leven.*

Zoals in het eerste deel van dit rapport vermeld, toont het GWO aan dat de helft van de slechte woningen bewoond zijn door alleenstaanden en eenoudergezinnen, en door de twee laagste inkomensquintielen. Ruim één op drie van deze huishoudens besteedt meer dan 30% van hun inkomen aan de woonkost (Heylen et al, 2015). Die kansarmoede concentreert zich vooral in de centrumsteden.

### *Fysiek-ecologisch*

*De draagkracht van onze planeet is beperkt. Er wordt rationeel omgesprongen met ruimte- & milieugebruik en geredeneerd in gesloten kringloop van energie, water en materialen, de biodiversiteit wordt gestimuleerd en er is zorg voor de kwaliteit van het leefmilieu, voor de kwaliteit van de (semi)private en (semi)publieke infrastructuur.*

In het kader van de klimaatdoelen staan we voor de uitdaging om compacter te wonen en waar mogelijk bebouwde ruimte terug te geven aan de natuur om het hitte-eiland te voorkomen, de CO<sub>2</sub>-uitstoot te reduceren en het gebruik van fossiele brandstoffen te weren, milieuhinder te voorkomen (lucht, geluid, geur, licht) en de ruimtelijke kwaliteit van onze leefomgeving te optimaliseren. Klimaatbestendige stedenbouw is gebaseerd op de Trias Ecologica: **voorkom** eerst gebruik van bronnen en verplaatsing, zet vervolgens zo veel mogelijk in op **hergebruik, hernieuwbare bronnen**, milieuvriendelijk vervoer en in **laatste instantie remedieer** milieuhinder en milieuvriendelijk gedrag. Vlaanderen staat hier voor een enorme uitdaging: 33% van de ruimte in Vlaanderen is ingenomen door wonen, industrie, handel en serres, transport en recreatie. Het ruimtebeslag neemt dagelijks toe met 6ha, met verlies aan ecosysteemdiensten tot gevolg, risico op wateroverlast of verdroging van de bodem. België spant in Europa de kroon in 'groot wonen' (Eurostat-SILC 2013) en alhoewel dit niet overeenstemt met het 'subjectieve gevoel' hanteert de Europese vergelijking 73% onderbezetting van onze woningen. Het efficiënter gebruiken van de ruimte en het kleiner wonen wordt vanuit dit standpunt meer dan noodzakelijk. Energierenovatie is een geschikt moment om dit mogelijk te maken.

De Klimaattop van 1december 2016 (Gent) lanceerde het Vlaamse Klimaat- en Energiepact met de ambitie o.m. om de uitstoot van broeikasgassen tegen 2050 met 80 tot 95% te reduceren ten opzichte van 1990, en om lopende processen zoals het Renovatiepact als katalysator te stimuleren. De huishoudens zijn verantwoordelijk voor 30% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Vlaanderen wil de renovatiegraad van 0,7% per jaar verhogen naar 2,5% in 2020.



### *Institutioneel*

*De integratie van de economische, sociale en ecologische dimensie werkt op basis van een degelijke regie en bijzondere rol voor de overheid, burgerzin (kwaliteiten van civiele cultuur), inzet van vele organisaties en gezamenlijke processen bij de sturing van de samenleving, en dit in wederzijds vertrouwen, vanuit ieders' medeverantwoordelijkheid.*

Alleen redden we het niet: de transitie voor 'duurzaam wonen' steunt op het engagement van alle betrokken actoren, op alle niveaus in het brede werkveld. De samenwerking vanuit ieders kennis en ervaring, competentie en kracht is een conditio sine qua non om een effectief wonen, gezondheid en welbevinden voor ieder op een rechtvaardige wijze ook duurzaam te realiseren. De samenhang van wonen en gezondheid weerspiegelt zich vandaag niet in een integratie van het beleid, wel integendeel in de bevoegdheidsverdeling over diverse sectoren en beleidsniveaus. Dit wordt hierna nog verder besproken. Hiermee is de kans groot dat de bewoner of zorggebruiker zijn weg verliest en slechts fragmentair geholpen wordt.

Krachtens het duurzaamheidsbeginsel, kunnen woonkwaliteit, gezondheids- en milieuzorg niet van elkaar worden gescheiden, en de beschikbaarheid van gezonde binnen- en buitenlucht mag noch de globale of lokale ecologische integriteit in het gedrang brengen, noch de rechten van volgende generaties.

## **6.3 Diverse actoren, sectoren, beleidsdomeinen en beleidsniveaus**

### **6.3.1 Algemeen overzicht**

Uit voorgaande en het schema van Dahlgren et al (1991) zien we dat het praktijkveld van 'wonen, welzijn en gezondheid' niet zomaar aan één vakdomein valt toe te wijzen. Een veelheid van actoren is betrokken bij een diversiteit van sectorale beleidsdomeinen op verschillende beleidsniveaus (De Maeseneer et al, 2006). Hierna volgt een aanzet om de beleidssectoren en hun werkveld te vatten in een niet-limitatief overzicht. In bijlage een meer gedetailleerd overzicht

- **Zorg:** zorgaanbieders eerstelijns (huisartsen, diëtisten, bewegcoaches,...) en hun netwerken (huisartsenkring, Samenwerkingsinitiatief Eerste Lijnsgezondheidszorg,...), diensten geestelijke gezondheid, Kind & Gezin, verslavingszorg, mutualiteiten, verzorgingsinstellingen al of niet in eigen OCMW-beheer (woonzorgcentra, gehandicapteninstellingen, thuiszorg,...), de LOGO's
- **Welzijns- en doelgroepenorganisaties:** dienstencentra, verenigingen waar armen het woord nemen en welzijnsschakels, seniorenverenigingen, socio-culturele organisaties (vb. Gezinsbond), centra algemeen welzijnswerk en hun specifieke diensten (jongerenadviescentra, daklozenopvang, centra levens- en gezinsvragen, ...), samenlevingsopbouw, jeugdwerk, diversiteitscentra en zelforganisaties, kinderopvang, opvoedingswinkels, ..., naast lokale overlegstructuren en adviesraden
- **Woonaanbod:** sociale woningbouw en sociale verhuurkantoren, privaat vastgoedmarkt van koop, huur en bouw en alle aanverwante private en publieke diensten en organisaties, waaronder ook huurdersbonden, woonwinkels, energiehuizen, energie- en milieuorganisaties, eigenaarsvereniging, naast overlegorganen (lokaal woonoverleg, woonraad, gecoro, ...).
- **Omgeving en aanbod:** diensten, horeca(vereniging) en vrijetijdsaanbieders, sportverenigingen, lokale voedingsproducenten, ...maar ook de ruimtelijke planning (wonen, ondernemen, voorzieningen, mobiliteit, groen en natuur, water, ... ), en milieusector.



- **Bedrijven en diensten:** productie en innovatie in een gezonde productie- en dienstenketen (milieuoördinator), MVO met een gezond personeelsbeleid, interne en externe preventiediensten, ...
- **Onderwijs:** van kinderopvang tot hoger onderwijs, volwassenen- en tweedekansonderwijs, Centra Leerlingen Begeleiding, brede school initiatieven.

### 6.3.2 Bevoegdheden van de gewesten en gemeenschappen ...

De gewesten leggen zich toe op de plaatsgebonden materie (ruimtelijke ordening, wonen, mobiliteit, leefmilieu, ...), de gemeenschappen op de persoonsgebonden materie (gezondheid, welzijn, onderwijs, ...), waarvan dus ook een deel op de Brusselse agglomeratie van toepassing is. Dit onderscheid maakt samenwerking in het kader van kwalitatief wonen voor allen niet eenvoudig.

#### Beleidsdomeinen

Vlaanderen kende de afgelopen decennia een grondige verschuiving in haar bevoegdheden, en in het kader van Beter Bestuurlijk Beleid kwamen er bestuurlijke hervormingen en dus aanpassingen in de administratie. Voor externen, inclusief de professionals, is het geen sinecure om op het Vlaamse en federale niveau ad rem de 'juiste huizen en kamers' te vinden voor zijn/haar werkveld rond een concrete thematiek of dienstverlening. Volgend schema toont in globo de organisatiestructuur van de beleidsdomeinen die betrokken zijn op wonen, welzijn en gezondheid, maar afhankelijk van verkiezingen en gevoerde beleid kan dit veranderen. In april 2017 werden nog een aantal fusies doorgevoerd. Dit zal dus moeten aangepast worden want sinds 1 april jl alweer verandering RWO en LNE opgenomen in BD Omgeving

**Tabel 4: Vlaamse Beleidsdomeinen resp. Ministeries en de belangrijkste departementen, agentschappen of afdelingen voor wonen en gezondheid.**

Vlaamse Beleidsdomeinen	resp. Ministeries	BD Welzijn, Volksgezondheid en Gezin met het Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beleidsdomein Kanselarij en Bestuur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beleidsdomein Financiën en Begroting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Diensten van de Secretaris-generaal</li> <li>➤ afdeling Beleidsontwikkeling</li> <li>➤ afdeling Beleidsinformatie en Kennisbeheer</li> <li>➤ afdeling Welzijn en Samenleving</li> <li>➤ VIPA</li> <li>➤ afdeling Algemeen Coördinerende Diensten</li> <li>➤ MOD WVG - afdeling Personeel</li> <li>➤ afdeling Zorginspectie Welzijn, Gezondheid en Financieel</li> <li>➤ afdeling Zorginspectie Gehandicaptenzorg en Kinderopvang</li> <li>➤ afdeling Justitiehuizen</li> </ul> <p><b>Agentschap Zorg en Gezondheid valt rechtstreeks onder BD Welzijn, Volksgezondheid en Gezin</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Diensten van de administrateur-generaal</li> <li>➤ Afdeling Woonzorg en Eerste Lijn</li> <li>➤ Afdeling Gespecialiseerde Zorg</li> <li>➤ Afdeling Preventie</li> <li>➤ Afdeling Informatie en Zorgberoepen</li> <li>➤ Afdeling Vlaamse Sociale Bescherming</li> </ul> <p>Sinds 1 april 2017: Departement BD omgeving . Hierin zijn het Departement Leefmilieu , Natuur en Energie en Ruimte</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beleidsdomein internationaal Vlaanderen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beleidsdomein Economie, Wetenschap en Innovatie</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beleidsdomein Onderwijs en Vorming</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beleidsdomein Cultuur, Jeugd, Sport en Media</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beleidsdomein Werk en Sociale Economie</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beleidsdomein Landbouw en Visserij</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beleidsdomein Leefmilieu, Natuur en Energie</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Andere</li> </ul>		
<p><b>Stedenbeleid</b> valt onder de <b>Afdeling 'Beleid Steden, Brussel en Vlaamse Rand'</b> onder het <b>Agentschap 'Binnenland bestuur'</b> van het BD Kanselarij en Bestuur</p> <p><b>Studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR)</b> valt sinds januari 2016 onder het <b>Departement 'Kanselarij &amp;</b></p>		



<p>Bestuur' van het BD Kanselarij en Bestuur met 3 teams: onderzoek, omgevingsmonitoring en data &amp; kwaliteit</p> <p>Onder hetzelfde <b>Departement</b> 'Kanselarij &amp; Bestuur valt het <b>Team Duurzame Ontwikkeling</b> en het <b>Team Vlaamse Bouwmeester</b>.</p> <p>De Vlaamse overheid bestaat uit verschillende overheidsdiensten, die gegroepeerd worden in 11 beleidsdomeinen (BD). Binnen elk beleidsdomein is er een departement met diverse afdelingen en zijn er verschillende verzelfstandigde agentschappen zonder rechtspersoonlijkheid en agentschappen met rechtspersoonlijkheid, naast één of meer strategische adviesraden.</p>	<p>Vlaanderen samengebracht</p> <p><b>Agentschap Wonen-Vlaanderen valt vanaf 01/04/17 rechtstreeks onder BD Omgeving .</b></p> <table border="1"> <tr> <td>&gt; Stafdienst Wonen</td> <td>&gt; Afdeling Tegemoetkomingen</td> </tr> <tr> <td>&gt; Afdeling Woonbeleid</td> <td>&gt; Afdeling Woningkwaliteit</td> </tr> <tr> <td>&gt; Locaties Wonen-Vlaanderen</td> <td>&gt; Afdeling Toezicht</td> </tr> </table> <p><b>Departement Omgeving zal vanaf 01/04/17 rechtstreeks onder BD Omgeving vallen</b></p> <table border="1"> <tr> <td>&gt; Strategie, internationaal beleid en Dierenwelzijn</td> <td>&gt; Vlaams Planbureau voor Omgeving</td> </tr> <tr> <td>&gt; Data- en informatiebeheer &amp; digitale maatschappij</td> <td>&gt; Partnerschappen met besturen en maatschappij</td> </tr> <tr> <td>&gt; Beleidsontwikkeling en juridische ondersteuning</td> <td>&gt; Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten</td> </tr> <tr> <td>&gt; Handhaving</td> <td>&gt; Omgevingsbeleid voor energie, klimaat en groene economie</td> </tr> </table>	> Stafdienst Wonen	> Afdeling Tegemoetkomingen	> Afdeling Woonbeleid	> Afdeling Woningkwaliteit	> Locaties Wonen-Vlaanderen	> Afdeling Toezicht	> Strategie, internationaal beleid en Dierenwelzijn	> Vlaams Planbureau voor Omgeving	> Data- en informatiebeheer & digitale maatschappij	> Partnerschappen met besturen en maatschappij	> Beleidsontwikkeling en juridische ondersteuning	> Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten	> Handhaving	> Omgevingsbeleid voor energie, klimaat en groene economie
> Stafdienst Wonen	> Afdeling Tegemoetkomingen														
> Afdeling Woonbeleid	> Afdeling Woningkwaliteit														
> Locaties Wonen-Vlaanderen	> Afdeling Toezicht														
> Strategie, internationaal beleid en Dierenwelzijn	> Vlaams Planbureau voor Omgeving														
> Data- en informatiebeheer & digitale maatschappij	> Partnerschappen met besturen en maatschappij														
> Beleidsontwikkeling en juridische ondersteuning	> Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten														
> Handhaving	> Omgevingsbeleid voor energie, klimaat en groene economie														

Bron: De Vlaamse overheid, zd

Zoals te verwachten laat het schema zien dat er geen eenduidig 'adres' is voor deelthematieken en het is zoeken naar een zekere logica in domein, departement, administratie, agentschap en afdeling of diensten. Het vraagt wel wat geduld voor professionals om hierin duidelijkheid te verkrijgen.

### Een voorbeeld van de fragmentering wonen en gezondheid...

Agentschap *Zorginspectie* op organisaties, middelen, persoonlijke budgetten en hulpmiddelen en klachten over voorzieningen valt rechtstreeks onder Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin en draagt bij aan de kwaliteit van zorg en hygiëne in de Vlaamse welzijns- en gezondheidssectoren. *De Dienst Preventie* van het Agentschap Welzijn, Volksgezondheid en Gezin ziet toe op de LoGo's, thema binnenmilieu met o.m. de nuttige all round brochure "Wonen en Gezondheid" (Tilborghs et al, 2009). *De Dienst Wooninspectie* valt onder de afdeling Woningkwaliteit van het Agentschap Wonen in het beleidsdomein Omgeving. De *afdeling Toezicht* onder het Agentschap Wonen controleert de sociale huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren, VMSW, Vlaams Woningfonds, erkende huurdiensten en Huurpunt, erkende kredietmaatschappijen, Vlabinvest en de gemeenten, OCMW's en intercommunales die door de Vlaamse overheid gesubsidieerde woonprojecten realiseren. De *afdeling Handhaving* legt zich toe op milieu-inspectie, inspectie ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed, bestuurlijke handhaving, inclusief bestuurlijke beboeting, toepassing van het Milieuschadedecreet en milieucrisismanagement. Het is vandaag zoeken onder het beleidsdomein Omgeving waar de vroegere *Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid* is ondergebracht: zij beheerst **de problematiek van klimaatwijziging, luchtverontreiniging, milieuhinder en de relatie tussen milieu en gezondheid op geïntegreerde wijze, en dit in samenwerking met alle relevante actoren.** De *Vlaamse Milieumaatschappij*, verzelfstandigd Agentschap onder het nieuwe **Departement Omgeving**, controleert de kwaliteit van het oppervlakte- en het grondwater, houdt toezicht op de drinkwatervoorziening en de waterzuivering **en** meet schadelijke stoffen in de **lucht**.



Betaalbaar en gezond wonen impliceert armoedebestrijding. Naar analogie van het federale horizontale beleid (hieronder besproken) wordt het **Vlaams Armoedebeleid** (onder het Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin) omkaderd in het Pact 2020/doelstelling 13, het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2015-2019, en door het Permanent Armoedeoverleg (PAO) met de sector. Dit PAO gebeurt zowel verticaal per beleidsdomein als horizontaal door ambtenaren uit diverse domeinen, uit het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen (VNA) en enkele experts; ook het interfederaal Steunpunt tot bestrijding van armoede en vzw De Link, die opleiding en tewerkstelling van ervaringsdeskundigen verzorgen, delen in dit overleg. Samen met de [quicksan duurzame ontwikkeling](#) zal de armoedetoets bijdragen tot goede en kwaliteitsvolle regelgeving die doelgroepen niet uitsluiten.

### Voor de professional

Rond vorming worden er op Vlaams niveau vier initiatieven ondersteund. Armoede-in-Zicht (VNA) wil het inzicht bevorderen in die uitsluitingsmechanismen, in hoe mensen in armoede die situatie beleven. Bindkracht (KdG Hogeschool) beoogt de kwaliteitsverbetering van de hulpverlening aan mensen in armoede door ervaringsdeskundigen te betrekken in het onderwijs. TAO of het Team voor Advies en Ondersteuning (De Link vzw) biedt inzicht in de armoedemechanismen van binnenuit door het inzetten van opgeleide ervaringsdeskundigen in armoede en sociale uitsluiting. Vormingsorganisatie Cedes ijvert voor integrale armoedebestrijding en biedt door procesbegeleiding, methodiekontwikkeling, training, coaching, advies en sensibilisatie ondersteuning voor groepen van zowel mensen in armoede als actoren die armoede (willen) bestrijden. Meer info vind je op hun [website](#)

### *Opvolging en monitoring*

Een beleid neemt zichzelf au sérieux en kan efficiënter middelen inzetten als ze haar beleid ook rapporteert en evalueert, niet enkel de middelen (input van budget, personeel), haar activiteiten (proces van inspectie of bouw van sociale woningen), haar prestaties (output van aantal inspecties of sociale woningen), maar ook de effecten (impact via aanpak van milieuhinder of effectieve groei van het betaalbaar wonen). Dit uit zich dan uiteindelijk in de uitkomst die gemeten wordt in de omgevingsanalyse: daalt het aantal inwoners dat milieuhinder ondervindt, of krimpt de wachtlijst en/of wachttijd voor een sociale woning, verminderen de betaalbaarheidsproblemen? Zo'n omgevingsanalyse dient als meet-, leer en communicatietool die een leidraad is voor bijsturing en strategisch beleid op lange termijn, maar geeft ook informatie aan de professionals die hun eigen praktijk hierdoor in een ruimer daglicht zien.

Diverse voorbeelden op het gebied van wonen en gezondheid zijn het vermelden waard. De laatste 'nationale' gezondheidsenquête door het Wetenschappelijk Instituut Volksgezondheid dateert van 2013, maar zou met een veel ruimere steekproef (nu 3500 voor Vlaanderen) uiterst beleidsrelevant kunnen zijn bv. tot op het niveau van de zorgregio's. In het domein wonen is het Groot Woononderzoek 2013 en voorheen de Woonsurvey 2005 zeker welgekomen na de afschaffing van de exhaustieve Volks- en Woningtelling (SEE in 2001). De milieurapportering door de Vlaamse



Milieumaatschappij, het Jaarboek Armoede (UA-OASes) en de tweejaarlijkse verslagen van het Steunpunt ter bestrijding van Armoede helpen om pijnpunten bloot te leggen en beleid hierop bij te sturen.

De Studiedienst van de Vlaamse Regering met het Team Omgevingsanalyse monitort de ontwikkelingen in de samenleving en de beleidsuitvoering op basis van gekwantificeerde, gedragen en internationaal vergelijkbare lange termijn-doelstellingen. Jaarlijks publiceert zij thematisch de Vlaams Regionale INDicatoren (VRIND). In deze publicatie die iedereen kan raadplegen wordt gerapporteerd over de resultaten van het Vlaamse beleid en geeft indicatoren over de impact hiervan op de samenleving.

Deze Studiedienst onderhoudt ook de actualisering van de [Stadsmonitor](#) (vijfde editie in 2014). Aan de hand van ca. tweehonderd indicatoren wordt nagegaan hoe leefbaar de steden zijn en hoe duurzaam hun ontwikkeling is. Deze gegevens zijn een belangrijke meerwaarde voor het lokaal

niveau en dus ook voor actoren werkzaam in welzijn, zorg en wonen.

*Sinds 1939 is de tussenkomst van een architect verplicht voor de opmaak van plannen en de controle op uitvoering van de werken bij elke bouw of verbouwing waarvoor een bouwvergunning vereist is; Wet Breyne (1971) biedt bescherming aan de bouwer of koper van een woning (o.m. verborgen gebreken); de lijst van erkende of geregistreerde aannemers wordt actueel gehouden om malafide praktijken te voorkomen; rechten en plichten van kredietnemers en (erkende) kredietverstrekkers; minimum levering van elektriciteit en gas aan elk huishouden inclusief gereguleerde prijzen; verplichte productinformatie.*

### 6.3.3 Federale bevoegdheden met betrekking tot wonen, welzijn en gezondheid

In het kader van de woonproblematiek en kansarme buurten is op het federale niveau in 1999 het **Grootstedenbeleid** in het leven geroepen, met aandacht voor de specifieke problemen waar de

grote steden mee kampen, zoals de fenomenen van werkloosheid, sociale uitsluiting en terugval van de levenskwaliteit. In steden concentreren zich ook economische ontwikkeling, innovatie en diensten. De ambitie: een harmonieuze ontwikkeling van de stad die bijdraagt tot de economische groei door de bewoonbaarheid van de stadscentra te waarborgen en respect voor de burgers. Aanvankelijk ontvingen Antwerpen, Gent, Luik, Charleroi en 7 gemeenten uit de Brusselse agglomeratie financiële steun via stadscontracten. Aan de hand van de Atlas Kesteloot van de achtergestelde buurten zijn daar in 2001 Bergen, La Louvière, Seraing en Oostende aan toegevoegd.



In 2005 ging nog een programma huisvesting van start en dan is er ook met Mechelen en Sint-Niklaas een huisvestingscontract afgesloten. De Dienst Grootstedenbeleid maakt deel uit van de **Programmatorische Overheidsdienst (POD) Maatschappelijke Integratie, Armoedebestrijding en Sociale Economie** voor de **horizontale aanpak tussen de beleidsdomeinen**.

Naast het Grootstedenbeleid binnen de POD Maatschappelijke Integratie ligt de **focus Wonen** op dak- en thuisloosheid (leefloon, installatiepremies, [housing first](#)), de omkadering van steun bij huurwaarborg en transitwoningen (via OCMW), maar ook de waarborg op universele toegang tot energiebronnen en basisdienstverlening zoals water en het sociaal tarief voor gas en elektriciteit. **Het energiefonds** wordt ingezet voor begeleiding en energielevering aan de meest hulpbehoevenden, het sociaal mazoutfonds voor steun bij te sterke prijsstijging. De **focus Maatschappelijke Hulp** omvat - inclusief voor vluchtelingen- alle financiële steun (= equivalent van leefloon), de maatregelen voor tewerkstelling en/of de tussenkomst in (dringend) medische hulpverlening. Rond **Armoede en Sociale uitsluiting** legt de POD Maatschappelijke Integratie zich toe op kinderarmoede, integratie van Roma, het Federaal Plan tegen Armoedebestrijding, de Inter federale Armoede-barometer en rapportering (Belgisch Jaarboek Armoede), het Belgisch Platform voor Armoede en Sociale Uitsluiting EU-2020.

De federale overheid is bovendien nog verantwoordelijk voor de **algemene Volksgezondheid en Leefmilieu**, de hele sector van **sociale zekerheid** en grotendeels het OCMW-budget voor de leeflonen. Dan is er ook het federaal beleid voor de **consumentenrechten en de bescherming van consumenten** bij aankoop van goederen (vastgoed, woning, bouwmaterialen, meubelen en inrichting) en diensten (verkoop/verhuur van vastgoed, makelaars en syndici, bouwsector, onderhoud en kredietverlening).

## **6.4 Extra aandacht naar duurzame ontwikkeling: nieuwe kansen voor (beter) wonen**

### **6.4.1 Transitie voor duurzame ontwikkeling, een kans tot kruisbestuiving.**

De gewesten en de federale overheid voeren elk afzonderlijk een beleid rond duurzame ontwikkeling. De samenwerking gebeurt in de Interministeriële Conferentie Duurzame Ontwikkeling, samengesteld uit de federale en regionale ministers bevoegd voor duurzame ontwikkeling. In de Nationale Strategie Duurzame Ontwikkeling zijn de gemeenschappelijke doelstellingen geformuleerd. Er worden afspraken gemaakt over de afstemming voor internationale dossiers en er worden projecten opgestart waarin de overheid een voorbeeldfunctie moet uitoefenen.

Het Vlaams Decreet Duurzame Ontwikkeling bepaalt dat elke nieuwe regering een Vlaamse strategie Duurzame Ontwikkeling (VSDO) opstelt. De Vlaamse regering 2014-2019 besliste om deze strategie te integreren in de transversale beleidsnota Vlaanderen 2050: [Visie 2050](#), een langtermijnstrategie voor Vlaanderen, die tevens geldt als de derde Vlaamse Strategie Duurzame Ontwikkeling (VSDO 3, maart 2016 goedgekeurd): de Regering wenst *op de lange termijn een sterk, sociaal, open, veerkrachtig en internationaal Vlaanderen dat welvaart en welzijn creëert op een slimme, innovatieve en duurzame manier en waarin iedereen meetelt*. Het gaat om een visie voor 2050, en een aantal prioritaire transitie's. De duurzame ontwikkelingsdoelstellingen of 'sustainable development goals' werden hierin geïntegreerd. De rechtstreeks verbonden Vlaamse bevoegdheden zijn economie, wonen, tewerkstelling en levenslang leren, zorg en welzijn, mobiliteit en energie.



Vier transitietrajecten hebben betrekking op wonen en gezondheid. Alhoewel net de kruisbestuiving van die trajecten een belangrijk effect zal hebben op de relatie tussen wonen en gezondheid, is het nu nog onduidelijk waar en wanneer dit zal gebeuren.

Uit Visie 2050 zijn de thema's als volgt samengevat voor het Vlaams Parlement (2016):

**Werk maken van zorg en welzijn:** *Vlaanderen moet jongeren alle kansen kunnen geven, maar ze moet ook haar verouderde bevolking dankzij innovatie voldoende levenskwaliteit kunnen bieden. Investeren in een nieuw zorgmodel waarbij de patiënt / cliënt centraal staat en het zorgaanbod op de behoeften in de samenleving is afgestemd: dat is wat Visie 2050 beoogt.*

**Slim Wonen en Leven** (voorheen DuWoBo): *Het is aangenaam wonen en leven wanneer 80 % van wat mensen dagelijks nodig hebben op wandel – en fietsafstand wordt gebundeld. De nabijheid en verweving van functies maximaliseert het comfort en gebruiksgemak. Nieuwe aangepaste woonvormen en infrastructuren moeten inspelen op nieuwe noden; optimaal gebruik van ICT moeten gebouwen, wijken en steden slim en duurzaam maken.*

**Zorgen voor een energietransitie:** *Vlaanderen zet in op de transitie naar een koolstofarm, duurzaam, betrouwbaar en betaalbaar energiesysteem. Dat systeem is maximaal hernieuwbaar en voorziet in een realistische energiemix. Er wordt gestreefd naar maximale energie-efficiëntie in alle sectoren.*

**Transitie naar circulaire economie:** *efficiënter omgaan met grondstoffen, materialen, energie, water, ruimte en voedsel door kringlopen slim te sluiten. Natuurlijke hulpbronnen worden zoveel mogelijk hergebruikt. Slim ontworpen producten op basis van biologisch afbreekbare en herbruikbare grondstoffen zullen de basis vormen van slimme materiaalkringlopen, om zo te komen tot minder afval en minder grondstoffenverbruik.*

De [startnota](#) 'Slim Wonen en Leven' is onlangs goedgekeurd door de Vlaamse Regering (maart 2017) en is opgesteld door Agentschap Wonen in samenwerking met het Vlaams expertisecentrum voor duurzame ontwikkeling (Departement Kanselarij en Bestuur). Dit centrum werkt als een draaischijf en brengt alle expertise binnen de Vlaamse overheid samen.

### Inspirerende voorbeelden van transitietrajecten

In opdracht van Kanselarij en Bestuur coördineert VIBE vzw het Lerend Netwerk Duurzame Wijken. 2013 was de start van de trajectbegeleiding van acht nieuwe wijkontwikkelingen: Lutselus in Diepenbeek, Heizijdse Velden in Turnhout, De Werve Hoef in Wijnegem, Hertogensite in Leuven, Groenloo in Vilvoorde, Stedelijk Wonen aan de Leie in Deinze, Dorpskernvernieuwing in Zulte en de Suikersite in Veurne. In interactieve workshops op terrein met alle betrokken actoren worden de projecten bijgestuurd en ondersteund door een pool van experts, en in de publieke -thematische- klankbordgroepen leren de projecten van elkaar. Via de 'duurzaamheidsmeter wijken' worden de ambities bespreekbaar en verscherpt. In 2016 vervolgde de opdracht voor de verduurzaming van drie bestaande wijken: Cauterhoek in Kruikebeke, Nieuwenhoven in Oostkamp en Florawijk in Merelbeke. De directe samenwerking tussen bewoners en het bestuur was de basisvoorwaarde om geselecteerd te worden en de strategie om tot samen een visie te ontwikkelen voor 2030-2050 en een concreet actieplan op korte termijn.

Meer info vind je op de website van [Vibe](#)





## 6.5 Integratie en samenwerking tussen beleidsdomeinen

### 6.5.1 Meerwaarde van integratie beleidsdomeinen

Een woonbeleid dat zich focust op doelgroepen, zoals de Wooncode ook voorschrijft, integreert beleidsvelden en zoekt naar samenwerking tussen wonen-welzijn, dus ook zorg-gezondheid als het gaat over woonkwaliteit en levenskwaliteit, en impliciet leefmilieu, energie en ruimtelijke ordening. Gezondheid en welzijn kwesties vragen meer aandacht binnen het woonbeleid (Prochorskaite et al, 2013) om drie redenen: (i) de maatschappelijke marktvaart naar 'duurzame' gebouwen kan worden aangemoedigd door de voordelen van duurzaam wonen voor gezondheid en welzijn te promoten: (ii) gezien de levensduur van gebouwen speelt de insteek van 'gezond wonen' een bijzonder belangrijke rol wil men eventuele toekomstige negatieve effecten voorkomen: (iii) een betere gezondheid en meer welzijn leveren directe maatschappelijke en economische voordelen op zoals o.m. lagere kosten voor de gezondheidszorg.

De auteurs komen tot drie aanbevelingen:

1. **Een bredere definitie van wonen** (thuis, woning, buurt/gemeenschap en omgeving) en gezondheid (ook sociaal welzijn, geestelijke gezondheid en leefstijl) spreekt de sociale dimensie aan van het duurzaam wonen. Het psychosociale en de humane behoeften als deel van 'gezondheid en welzijn' helpen niet alleen bij de ontwikkeling van een kader, maar ze bieden ook een methode om het sociale van duurzaam wonen te meten en realiseren.
2. Duurzaam wonen is in de diverse invloedsferen, zoals hoger beschreven (Dahlgren, 1991), een belangrijke determinant voor de gezondheid, die zelf het resultaat is van een complexe interactie tussen fysische, chemische, biologische en gedragsfactoren, cultuur en zelfs economische en politieke omstandigheden buiten de controle van een individu. Als het **woonconcept een gevoel van toevlucht en veiligheid kan bieden, en ruimte voor privacy of kwaliteit met familie en vrienden**, verhoogt de kans dat goed wonen ook de negatieve invloed van stress door andere determinanten van gezondheid helpen tegen gaan.
3. Die **complexe samenhang en de effecten van wonen op de gezondheid moet worden erkend**, voorbij de medische insteek of eenvoudige causaliteit modellen, zoals onhygiënische huisvesting, overbevolking, onvoldoende ventilatie en opslag van voedsel leiden tot ziekte en infectie (Lawrence, 2005). De meer ecologische (Barton, 2005) en holistische benadering (Miles en Jacobs 2008) dwingt tot meer interdisciplinair en longitudinaal onderzoek (Bonnevoy, 2007) en dito aanpak.

Beleidsimpulsen voor innovatie in meer geïntegreerde samenwerking rond wonen, zorg en welzijn kunnen bijdragen tot een sector-overschrijdende en meer interdisciplinaire aanpak van wonen en gezondheid. Daar is enerzijds het Stedenbeleid en het beleid vanuit ruimtelijke ordening, anderzijds de diverse impulsen vanuit Vlaamse oproepen voor 'proeftuinen' - 'pilotprojecten' - 'experimenten'. Maar vandaag zien we echter vooral bottom-based veel initiatieven die al dan niet als pilotprojecten (of proeftuinen) een voorbeeld kunnen zijn om het gangbare beleid te keren.



### 6.5.2 Vlaams stedenbeleid en beleidsimpulsen: een beginnende integratie

De sectoren wonen en welzijn hebben elkaar vroeger gevonden in het **Sociaal impulsfonds** (SIF, 1996), toen opvolger van het Vlaams Fonds voor de Integratie van Kansarmen (VFIK). SIF was als overheidssteun bedoeld om de kansarmoede in de steden te bestrijden, de stads- of wijkvlucht en de verdere verloederding van wijken stop te zetten. Het voordeel van dit fonds was dat er zowel in gebouwen en infrastructuur als in mensen (personeel en organisaties) werd geïnvesteerd. Een mooi voorbeeld is de uitbreiding van sociale verhuurkantoren, die optreden als go-between tussen de private verhuurder en huurder en zo het aanbod voor kansengroepen op de private huurmarkt beheert, met garantie voor kwaliteit, lage prijs, woonzekerheid en begeleiding. In 2003 hield het Sociaal Impulsfonds op te bestaan en werd het opgenomen in het latere Gemeentefonds en het Stedenfonds. Met dit **Vlaams Stedenfonds** wil de Vlaamse Regering de leefbaarheid van de steden verhogen, de dualisering tegengaan en de kwaliteit van bestuur verhogen. De Vlaamse Regering wenst haar stedelijk beleid o.m. te realiseren door met de 13 centrumsteden en Brussel (Vlaamse GemeenschapsCommissie) stadscontracten af te sluiten in het kader van dit Stedenfonds. De bedoeling is diverse beleidsdomeinen, waaronder woonbeleid, op stadsniveau te bundelen en af te stemmen.

De steden hebben op die manier een grote beleidsruimte, maar moeten wel de doelstellingen van het Stedenfonds beantwoorden. Daar wringt het schoentje. De Vlaamse doelstellingen (Stedenbeleid / Stedenfonds) zijn echter vaag en algemeen omschreven, en met uitzondering van de doelstelling 'stadsvlucht' niet op een strategisch niveau geformuleerd (Rekenhof, 2009). Het is dan moeilijk vast te stellen of de doelen op het einde bereikt werden. De mate waarin wonen en de woonkwaliteit van kwetsbare groepen verbeterd is, kan daardoor niet in duidelijke cijfers worden weergegeven.

Onderzoek naar de verdere evolutie van dit Stedenfonds wijst op de verschuiving rond 2000 van de beleidsfocus (Van Bouchauten 2015). Kansarmoedebestrijding moet plaats maken voor stadsontwikkelingsprojecten gericht op het aantrekken van een meer gegoede middenklasse. Los van de zinvolheid van deze nieuwe beleidsrichting, moet vastgesteld worden dat bepaalde delen van de 19<sup>e</sup> -eeuwse wijken met ongezonde woningen – zeker in Gent en Antwerpen- onvoldoende worden aangepakt.

Een ander luik van het Vlaams Stedenbeleid is het **stadsvernieuwingsfonds (2002)**. De overheid kent steun toe voor stadsvernieuwingsprojecten in de 34 Vlaamse steden en de Vlaamse Gemeenschapscommissie voor Brussel. Stadsvernieuwingsprojecten zijn innoverende projecten die een hefboomfunctie vervullen voor een stadsdeel en de algemene leefkwaliteit van het stadsdeel wezenlijk verhogen. Elke stad kan een voorstel indienen dat beoordeeld wordt door een jury van experts in diverse domeinen. Belangrijke voorwaarde is o.m. de inbreng van private actoren (min. 30% van de investering). Tot 2014 zijn er 43 projectsubsidies en 54 conceptsubsidies toegekend.

In 2014 erkent de voorzitter van de jury (Loeckx, 2014) dat sociaal inzicht (armoede, tewerkstelling, scholing, migratie, etnische samenstelling) ontbreekt als onderlegger voor planning en ontwerp. Men erkent dat het samenspel tussen sociale en materieel-ruimtelijke stadsvernieuwing nog in kinderschoenen staat.

Geleidelijk aan komen bij de beoordeling van de ingediende projecten de diverse aspecten van duurzaamheid, sociale cohesie en participatie van de bewoners aan bod (Stedenbeleid, 2015), maar gezondheid ontbreekt. Zo wordt (al in enkele projecten) ingezet op sociale kennis, op een ander gebruik van ruimte en gebouwen met intensievere vormen van voorlopige toe-eigening als opstart van de samenlevingsopbouw. De Site in Gent Rabot is hierin een voortrekker van capaciteef-building



en samenwerking in aanloop tot de coproductie bij de realisatie van de wijkontwikkeling en het buurtbeheer.

### Inspirerend voorbeeld

*De Site is een trefpunt waar alle bewoners, verschillende bevolkingsgroepen, nationaliteiten en leeftijden elkaar kunnen ontmoeten. Zo'n trefpunt creëer je niet alleen door de nodige infrastructuur te voorzien (o.a. 3000 m<sup>2</sup> stadsakker met 160 minimoestuinen die zeer gegeerd zijn, polyvalent sportterrein, speelterrein, containers als werf- en werkplaats, bijenkorven, stadsboerderij etc.), maar ook door inhoudelijke projecten te ontwikkelen, buurtgebonden en buurtoverstijgend'. Samenlevingsopbouw Gent biedt ondersteuning aan buurtbewoners in hun participatie aan de samenleving, in het bijzonder aan maatschappelijk kwetsbare groepen. Samen met hen komt ze op voor het verwerven van hun basisrechten, ontwikkelt ze oplossingen voor collectieve problemen en mobiliseert alle betrokkenen. Ze schept de voorwaarden voor een aangename, veilig en gezonde, duurzame en solidaire woon- en leefomgeving; ze houdt rekening met de belangentegenstelling tussen mensen en zet liever in op 'sociale stijging' dan op 'sociale mix'. De fysieke dimensie van een 'leefbare omgeving' gaat over de materiële aspecten (infrastructuur, inrichting, milieu, ...), terwijl de sociale dimensie verwijst naar het leefklimaat - in brede zin - van een woon- en leefgebied (samenleven, veiligheid, lokale diensten en voorzieningen, ...). Het doel is meer mensen laten voelen dat ze een rol kunnen spelen in de organisatie van de woonomgeving, door er samen met hen activiteiten en projecten te organiseren. Zo is "Rabot op je bord" een samenwerking tussen **stadsakker De Site en Sociale Kruideniers Gent vzw**. Een "tijdelijke invulling" zoals De Site, ook een project van Samenlevingsopbouw creëert op zijn beurt een link naar de toekomst, in deze met het woonproject-in-ontwikkeling Tondelier, dat de huidige Site-activiteiten hier een plek zal bieden. Er ontstaat een binding met een fysieke plaats waar later ook structureel op kan door gewerkt worden.*

Meer info vind je op de [Rabotsite](#)

In het huidige stadsvernieuwingsfonds wordt de sociale dimensie via enkele deelinitiatieven extra benadrukt. Zo zijn er de innoverende en experimentele stadsprojecten die projecten subsidiëren om wonen en leven in de stad aantrekkelijker te maken. Criteria zoals duurzaamheid, beperken van woon- en leefkost, bijdragen tot een sfeervolle samenleving en inspelen op demografische evoluties zijn bepalend voor subsidiering. Jaarlijks wordt er een ook Slim in de Stad prijs toegekend, waarbij duurzaamheid op diverse gebieden en originaliteit doorslaggevend zijn. Als derde impuls, enkel voor de 13 centrumsteden, is er de Thuis in de Stad-prijs. Deze projecten moeten de positieve effecten kunnen aantonen op één of meerdere aspecten van leefbaarheid (huisvesting, stedelijke ruimte, mobiliteit, leefmilieu, plaatselijke economie, sociale cohesie, cultuur en democratisch besturen). De integratie van meerdere beleidsdomeinen en partnerschappen, de betrokkenheid van de bevolking en de overdraagbaarheid naar andere wijken of steden zijn een meerwaarde in de beoordeling. Jammer genoeg ontbreekt gezondheid als insteek.



**Het Kenniscentrum Vlaamse Steden** wil de stedelijkheid in Vlaanderen in al zijn facetten versterken. Stedelijkheid is immers een essentieel aspect van een duurzaam en democratisch beleid. Daarom stimuleert het kenniscentrum de leerprocessen in de steden en zorgen we voor een versterking van het netwerk van steden. Zo wil ze bijdragen tot een verbetering van de stedelijke organisatie, dienstverlening en beleid en agendeert en beïnvloedt het stedelijk beleid in Vlaanderen. De activiteiten van het kenniscentrum situeren zich rond vijf pijlers:

- **Kennisverzameling en –ontsluiting:** impliciete en expliciete kennis verzamelen en toegankelijk maken
- **Kennisontwikkeling:** nieuwe kennisbehoeften detecteren en kennis hierop afstemmen
- **Kennisbemiddeling:** (ad hoc) kennisvragen voorzien van antwoorden
- **Netwerkvorming:** interactie en ervaringsuitwisseling tussen de steden faciliteren en versterken
- **Beleidsbeïnvloeding:** vanuit de kennis het stedenbeleid van andere overheid beïnvloeden

## 6.6 Pilootprojecten en proeftuinen

In dit deel worden enkele maatregelen en voorbeelden belicht die een impuls geven tot innovatie, in het volgende hoofdstuk wordt dieper ingegaan op enkele initiatieven en praktijken.

### 6.6.1 Andere woonvormen

Een laatste aanvulling die het ruimtelijk ontwerp en de zoektocht naar nieuwe instrumenten stimuleert zijn o.m. de pilootprojecten voor collectief wonen en de open oproep van de Vlaamse Bouwmeester die lokale besturen helpt om kwalitatieve ruimtelijke planning in de praktijk te brengen. Vooral het eerste heeft een boost gegeven om nieuwe woonvormen van ‘samen investeren’ door de private en publieke sector in gang te trekken in de geest van collectiviteit: *“Willen we in Vlaanderen in de toekomst nog betaalbaar kunnen wonen zonder de open ruimte vol te bouwen, dan zullen we een trendbreuk moeten realiseren. Deze uitdaging kunnen we enkel voor elkaar krijgen als we alle krachten bundelen.”* In 2014 hebben de Vlaamse Bouwmeester en Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie in samenwerking met de afdeling Woonbeleid, de VMSW en het team Stedenbeleid vijf publieke partners/opdrachtgevers geselecteerd en samen met hen concepten uitgetekend voor de realisatie van vijf pilootprojecten die een trendbreuk op het vlak van collectieve woonomgevingen willen bereiken. Door niet langer alles privaat te organiseren kunnen er belangrijke collectiviteitswinsten ontstaan, zoals betaalbaar wonen, gegarandeerd levenslang wonen, getemperde maatschappelijke kosten, landschapsversterkende ontwikkelingen en een noodzakelijke vernieuwing van de woningmarkt providers (clt, coöperatieven, bouwgroepen, ...) (De Bruyn en Malliet, 2014).

De vijf pilootprojecten krijgen gaandeweg een vervolg: In *Schorvoort Turnhout* is de sociale huisvestingsmaatschappij De Ark inmiddels gestart om een project van cohousing op te zetten voor zowel sociale huurders als kopers. In *Nieuw-Hemiksem* gaat SHM De Ideale Woning samen met een ontwikkelaar, private en sociale eigenaars en haar huurders aan de slag om de woonwijk te hernieuwen. Alvast werd het Buurthuis geopend (2015) en werkt De Ideale Woning samen met Samenlevingsopbouw en het OCMW aan de cohesie in de sociale wijk en kansen voor de huurders, want het buurthuis is de ideale plek om de huurders te laten participeren in de plannen voor de volledige vernieuwing van hun wijk. Participatie is onontbeerlijk om de ambitie met deze wijk te kunnen realiseren. In Gent is het *masterplan Meulestede-Noord* uitgetekend als kader voor het eerste



Vlaamse Community Land Trust-project van ca 30 kwalitatieve, betaalbare woningen, duurzaam en klimaatneutraal.

### Meer uitleg over een innovatieve piste voor betaalbaar wonen

Community Land Trust (CLT) is een nieuw, democratisch beheerd woonmodel voor betaalbaar wonen op gemeenschapsgrond dat door Samenlevingsopbouw Gent en Brussel op de kaart is gezet. De grond blijft in eigendom van de Trust, de eigenaars met een laag inkomen kopen alleen de stenen en betalen een kleine canon (erfpacht/recht van opstal) voor het gebruiksrecht op de grond. Sommigen kunnen extra genieten van een betaalbaarheidstoelage zodat ze voldoende inkomen overhouden buiten hun sociale lening. Bij verkoop gaat, samen met de toelage, een deel van de meerwaarde terug naar de Trust zodat een volgend huishouden met een beperkt inkomen de woning tegen een geplafonneerde prijs kan inkopen (principe van subsidieretentie en rollend fonds). Belangrijk in dit model is het community-luik waarin de bewoners samen met de buurt een sociaal leven op gang trekken of versterken en een deel van hun collectieve ruimte ook openstellen voor de wijk. Hiermee gaat ook medezeggenschap van de bewoners en de buurt gepaard. Elke beslissing gebeurt op basis van een gelijkwaardig stemrecht: 1/3 de bewoners, 1/3 het middenveld en de buurt en 1/3 de Trust waar de overheid in zetelt. Hiermee wordt impliciet bijgedragen aan coproductie, sociaal kapitaal en weerbaarheid van de bewoners en welzijn in de brede betekenis (ook wijkgericht). Het stewardship vanuit de CLT begeleidt en ondersteunt bewoners in hun klim op de maatschappelijke ladder en hun ontplooiing in verschillende levensdomeinen (onderwijs, gezondheid, sociaal leven, werk).

CLT streeft naar de 'sociale opstap' op de woonladder voor een duurzaam, gezond en kwalitatief betaalbaar wonen op gemeenschapsgrond waar de community de trekker is voor duurzaam samenleven in de buurt. Eén blauwdruk 'coöperatief ondernemen' was het startsein voor de [Community Land Trust in Gent](#), naar het voorbeeld van CLT Brussel die lanceerde in 2011 en haar inspiratie haalde uit de VS (2009). In Brussel en Gent is [Samenlevingsopbouw](#) een belangrijke trekker. Zie ook de [website van Wonen in Brussel](#)

De interesse rond allerlei vormen van [gemeenschappelijk wonen](#), van woongroepen en huisdelen tot co-wonen en cohousing, is de jongste vijf jaar in volle opgang. Een nieuwe boost kwam er onder meer



door de bovenvermelde ‘pilotprojecten collectief wonen’. Eerder was er de erkenning van de vzw Samenhuizen als socio-culturele beweging in 2010, de steun voor ‘Leren in Meervoud voor Cohousing’ (projectsubsidie van Dienst Algemeen Regeringsbeleid, 2010) en de sociale innovatie-steun voor de opmaak van een blauwdruk voor coöperatief ondernemen (2010-2014, Departement Economie)<sup>1</sup>. Gemeenschappelijk wonen, collectieve en/of experimentele woonvormen tot en met de Community Land Trust als nieuw woonconcept komen op de politieke kaart: het is zelfs opgenomen in het Vlaamse Regeerakkoord (2014) en in de Visie 2050 (2015): *“We faciliteren nieuwe woonvormen zoals groepswonen en samenwonen en nieuwe financieringsvormen zoals CLT (community land trust ). Op die manier maken we goede woonkwaliteit betaalbaar.”* In de provincies Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen wordt al enkele jaren ‘woondelen’ en ‘experimenteel wonen’ ondersteund via projectsubsidies. In 2014 kreeg Samenhuizen vzw samen met BBLv projectsteun voor ‘gemeenschappelijk eco-wonen’ waarbij vijf gemeenten procesmatig en inhoudelijk zijn begeleid in een lokale projectoproep gemeenschappelijk wonen.

De aandacht voor ‘collectiviteit’ en ‘community’ als invalshoek van wonen levert niet alleen ruimtelijke baten op, maar ook directe maatschappelijke baten voor een gezonder samenleven, nabuurschap en wederkerigheid in zorg, en delen van ruimte, goederen, mobiliteit en voorzieningen. De duiding van de diverse knelpunten in de regelgeving rond inclusief gemeenschappelijk wonen waar ook minder begoede huishoudens moeten kunnen in deelnemen heeft mede dank zij het lobbywerk vanuit Samenhuizen vzw en het Vlaams CLT-platform ertoe geleid dat in **2017 de oproep komt voor “experimentele woonprojecten in een regelluwe omgeving”**.

### 6.6.2 Proeftuinen<sup>2</sup> en experimenten wonen – welzijn: aandacht voor het regelluwe

Een nieuwe impuls die het wonen als such ging opentrekken kwam er met de beperkte **oproep voor projecten wonen-welzijn** onder minister F. Vandenbossche en J. Vandeurzen (2010). Zowel lokale besturen, sociale huisvestingsmaatschappijen en welzijnsactoren konden initiatief nemen gericht op een kwetsbare doelgroep die moeilijk instroomt of een groot risico loopt op uithuiszetting. De experimenten, gebaseerd op samenwerking tussen bovenvermelde sectoren moesten leiden tot structurele of regelaanpassingen en gericht zijn op een of meer kwetsbare groepen.

Veel van de 11 geselecteerde projecten hebben gewerkt met gewezen psychiatrische patiënten en met personen met een verslavingsproblematiek. De projecten kunnen onderverdeeld worden in drie grote clusters. De grootste groep richt zich op (sociale) huisvesting gekoppeld aan een verplichte en langdurige begeleiding. **De huisvesting** wordt gezien als de basisvoorwaarde voor de aanpak van de andere problemen. De tweede cluster vertrekt van de woonladder en op het aanleren van woonvaardigheden met de als eindresultaat het opnieuw zelfstandig gaan wonen. Een derde cluster betrof de ADL-regelgeving voor senioren door de verruiming van de doelgroep in aangepaste sociale woningen voor personen met een handicap. Een laatste cluster is gericht op vormen van gemeenschappelijk wonen voor kwetsbare ouderen. De groepswoning, betaalbaar en aangepast voor

<sup>1</sup> Blauwdrukken Cohousing De Bazuin Kortrijk, Community Land Trust Gent, Cohousing Projects, Betaalbaar Gemeenschappelijk Wonen op coöperatieve basis.

<sup>2</sup> Een proeftuin is een gestructureerde testomgeving waarin bedrijven of organisaties innovatieve technologieën, producten, diensten en concepten kunnen testen, gebruik makend van een representatieve groep van individuen (of organisaties), de testpopulatie, die als testers worden ingezet in hun eigen leef- en werkomgeving (IWT).



senioren, laat hen toe in de vertrouwde omgeving te blijven en vormt een buffer tegeneenzaamheid (Parlementaire Commissie 2 febr 16).

Een volgende oproep kwam van Minister J. Vandeuren. In 2012 werd de **IWT-oproep Zorg Proeftuinen** (Agentschap Innovatie en Ondernemen) gelanceerd tot innovatie in de ouderenzorg met het faciliteren van nieuwe zorg- en hulpprocessen/producten met aandacht voor alle aspecten van ouderenzorg, inclusief preventie (o.a. tegen sociale kwetsbaarheid, verhogen van de kwaliteit van de huisvestingssituatie), sensibilisering, detectie, interventie en zorg.

De proeftuin is minder gericht op het wonen als zodanig en heeft een **economische en maatschappelijke finaliteit: het** betaalbaar houden van het zorgsysteem en het voorzien van een degelijke zorgkwaliteit voor de individuele ouderen.

In september 2014 zijn 110 organisaties formeel betrokken op de Zorg Proeftuinen, een breed gamma van organisaties die innovatie in de zorg- en woonsector op de markt willen zetten: 33 uit de profit sector (waaronder ook vastgoed, technologie) en 77 uit de non-profit sector waaronder OCMW's, CAW's, ziekenfondsen, woonzorgcentra.

Op 30 juni 2015 lanceerde de Vlaamse Overheid (Agentschap Zorg en Gezondheid) de oproep voor **proeftuinen 'woonzorg in de geestelijke gezondheidszorg'** om in een regelluwe context ervaring op te doen met flexibele woonzorgvormen voor chronische psychiatrische patiënten. Het doel is oplossingen tot een aangepaste woonomgeving en betere zorg op maat, met focus op herstelgericht werken, maximale empowerment van de bewoners, inzet van mantelzorg en integratie in de woonbuurt en de plaatselijke gemeente. De Heide met Zorgdorpen 5.0 en De Lork met het project 'Samenhuizen' in Sint-Gillis ontvangen elk 250k euro als steun (dec 2015-dec2017).

### 6.6.3 Uit een andere hoek, nog meer pilootprojecten...

De klimaatuitdaging en de Europese doelstellingen om de CO<sub>2</sub>-uitstoot fors te reduceren, dwingt Vlaanderen tot een grootschalige renovatieplan van het bestaande woningpatrimonium. Vanuit het beleidsdomein 'Energie' werd het **Renovatiepact** gelanceerd in 2014 . Wonen en energie zijn onlosmakelijk verbonden. Het energiegebruik door de huishoudens moet substantieel verminderen. Met dit pact wil de overheid de transformatie naar lage energie tot energieneutraal faciliteren en ondersteunen maar enkel indien er partnerschappen gecreëerd worden. Op het einde van 2016 werd een bilan opmaakt na twee jaar intensief overleg met belanghebbenden en onderzoekers uit het werkveld in een tiental werven (werkgroepen die effectief aan de slag gaan om oplossingen te zoeken). Ze werkten rond zeer specifieke bouwaspecten van woningen aan bod, het invoeren van de woningpas, het belang en de aanpak van renovatieadvies, maar ook het businessmodel, het financieringsvraagstuk en de koppeling aan het energiearmoedeprogramma.

Een laatste type van proeftuinen die aansluiten bij het Renovatiepact kwam er met de IWT-oproep (2014) voor **WoningRenovatie** die in het teken staat van de klimaatdoelstelling en de uitdaging om het bestaand woningpatrimonium versneld energiezuinig gerenoveerd te krijgen. De proeftuin "Woningrenovatie: innovatie bij energiezuinig verbouwen" wil bijdragen tot betere marktcondities voor grondige renovaties van woningen door:

- De ontwikkeling van opschalbare en reproduceerbare renovatieconcepten
- Het stimuleren van samenwerking tussen leveranciers, ontwerpers en uitvoerders
- Het versterken van de vraagzijde via een groepsgewijze aanpak en via alternatieve financieringsvormen
- Het aantonen van de haalbaarheid van kosten optimale energieprestatieniveaus.

De proeftuin woningrenovatie omvat (groepen) wooneenheden, representatief voor het Vlaamse residentiële gebouwenbestand: bijv. een wijk (verkaveling, sociale woningen, ...), een



appartementengebouw, een straat rijwoningen, verspreide systeembouw woningen, ... Naast de infrastructuur is er de sterke betrokkenheid van de bewoners (eigenaars of huurders) .

De proeftuin heeft een economische en bredere maatschappelijke finaliteit. Op maatschappelijk vlak gaat de aandacht zowel naar de kostenefficiëntie van energiezuinige renovaties t.b.v. eigenaars en/of bewoners (met behoud van wooncomfort en uitzicht op levenslang wonen) als naar het zetten van noodzakelijke stappen in functie van het klimaatbeleid (renovatiegraad van de woningenstock).

Naast de verschillende proeftuinprojecten die zijn geselecteerd (2014) is er ook een overkoepelend [coördinatie- en kennisplatform](#) geïnstalleerd. Het Vlaams Kennisplatform Woningrenovatie wil de 'Proeftuin woningrenovatie: innovatie bij energiezuinig verbouwen' gebruiken als hefboom. Het wil een positief innovatieklimaat creëren voor de renovatie van woningen. Om dit te realiseren bouwt ze kennis op en werkt ze aan de verbetering van de markt door efficiëntere samenwerking. Dit moet meer kwalitatief energetische renovaties stimuleren. De kennis die ze wil aanbieden aan de proeftuinprojecten gaat dan om methodologie, technologie en proces, zodat de basis gelegd wordt voor succesvolle experimenten met zinvolle resultaten die eveneens verwerkt kunnen worden door het Platform.

Het belang van deze proeftuinen is [het advies en de begeleiding](#) in de woningrenovatie, zowel aan de aanbodzijde – de bouwsector, als de ontzorging aan de vraagzijde – de huishoudens die hun woning willen renoveren. Want premies, fiscale aftrek en goedkope leningen zijn niet voor iedereen een stimulans om een renovatie op te starten. Ook alle rompslomp, de versnippering van de premies en ondersteuning, de werfopvolging en het vertrouwen in goede uitvoering ontzien zich vele huishoudens. Alhoewel sommige proeftuinen oog hebben voor de kwetsbare bewoner blijft de financiering een groot struikelblok, ook voor eigenaars.

Een niet onbelangrijke groep van eigenaars met een laag inkomen beschikken, ondanks de steun, niet over voldoende middelen om de werken te pre financieren ([noodkopers](#) en [noodeigenaars](#)).

De begeleiding komt dan niet enkel tegemoet aan de bouwtechnische maar ook de know how aan de financiële nood en de moed die ontbreekt om eraan te beginnen als men andere kopzorgen heeft om dagelijks rond te komen. Vooral een goed partnerschap met 'ervaringsdeskundigen' inzake de armoedeproblematiek kan soelaas bieden zoals zich dit bewezen heeft in het project "Bouwblokrenovatie Dampoort" en het project "Dampoort KnapT OP", beide geïnitieerd door Samenlevingsopbouw Gent.

Samenlevingsopbouw heeft al jaren die voortrekkersrol in de begeleiding van kwetsbare bewoners. Participatie aan projecten 'betaalbaar wonen', maar ook als begeleider in de strijd tegen energiearmoede zijn uitstekende voorbeelden.

Veel maatschappelijk kwetsbare gezinnen wonen immers in energieverblindende huizen met als gevolg dat de energiekosten hoog oplopen en als buurtopbouwwerkers initiëren zij ook vaak initiatieven die echt het verschil kunnen maken. Zij bieden een [inspiratiemap](#) aan met een staalkaart van voorbeelden van lokale projecten, beleidsaanbevelingen, unieke experimenten om de strijd tegen energiearmoede aan te gaan en de doelstellingen van het Energierenovatieprogramma 2020 mee te halen.



## 7 Practices: projecten, proeftuinen en maatregelen

# 7

### *Er beweegt wat...*

Gezondheid en wonen: er is geen eenduidig beleid, noch duidelijke beleidsmaatregelen. De bevoegdheden zijn versnipperd. Dit werd uitvoerig uit de doeken gedaan in het vorige hoofdstuk. Wellicht is dit deel omwille van de bevoegdheidsachtergrond: *wonen is een grondgebonden materie* waarvoor het gewest bevoegd is en *gezondheid en welzijn zijn persoonsgebonden materies* waarvoor de gemeenschap bevoegd is. Het is voor de praktijkwerkers een hele klus om de juiste informatie te pakken te krijgen. Als het niet rechtstreeks tot hun taken behoort, wordt het zoeken naar nieuwe informatie en mogelijkheden al snel overboord gegooid. De laatste decennia gebeurt er wel wat. Bottom up initiatieven, die soms na jaren zoeken, eindelijk gehoor krijgen en financiële ondersteuning. Daarnaast zijn er initiatieven die uitgaan van de overheid, financiële ondersteuning voor renovatie en energieverbetering, soms rechtstreeks voor bewoners of eigenaars, soms onder de vorm van experimenten en proeftuinen die diverse aspecten van verbeterd wonen bevorderen. Bij wijze van voorbeeld belichten we hieronder enkele ‘practices’. Hopelijk is het een **inspiratiebron voor de gezondheid-en welzijnsorganisaties en hun medewerkers** en kan het leiden naar nieuwe contacten en samenwerking. De praktijken hebben aandacht voor betaalbaar wonen en richten enerzijds het accent op renovatie en energieverbetering en anderzijds de combinatie zorg (welzijn) en wonen. Gezondheid wordt zelden rechtstreeks in de doelstellingen vernoemd, maar is een duidelijk neveneffect.

Het eerste deel van deze ondersteunende praktijken en proeftuinen betreft de ondersteuning voor energie-efficiëntie, al dan niet gekoppeld aan energie-armoede. Het tweede deel betreft proeftuinen door diverse beleidsdomeinen opgezet of ontstaan als bottom up initiatief. Indien het beschreven project een proeftuin betreft, dan werd de maatregel zelf in het vorige hoofdstuk uitvoeriger beschreven. In dit deel wordt de aandacht gericht op de samenwerking en het verloop van het project.

### 7.1 Ondersteuning voor energieverbetering

#### 7.1.1 Diverse ondersteunende tools in Vlaanderen

De energiebesparende maatregelen worden bij voorkeur uitgevoerd bij maatschappelijk en financieel kwetsbare doelgroepen

#### *Individuele ondersteuning*

De [Energiesnoeiërs](#) zijn mensen die tewerkgesteld zijn in de sociale economie en worden opgeleid om energiebesparende maatregelen uit te voeren. Ze kregen voordien weinig kansen op de arbeidsmarkt, maar vinden in de energiebesparingsniche een nieuwe zinvolle job. De Energiesnoeiërs gaan niet onvoorbereid op pad. Om de nodige kwaliteit en professionaliteit bij de uitvoering te garanderen, worden ze tewerkgesteld in en begeleid door een sociale economie organisatie: het Energiesnoeiërsbedrijf. Momenteel zijn er 29 Energiesnoeiërsbedrijven in de sociale economie. [KOMOSIE](#) is de koepel van al deze bedrijven.

De belangrijkste activiteiten van de Energiesnoeiërs zijn: de uitvoering van de gratis energiescan, het plaatsen van isolatie onder hellende daken en op zoldervloeren en het uitoefenen van het promoterschap in het kader van het sociaal dakisolatieproject. Daarnaast zijn er ook nog Energiesnoeiërs die een pakket “kleine energiebesparende maatregelen” uitvoeren. Afhankelijk van regio tot regio kunnen de Energiesnoeiërsbedrijven alle of een gedeelte van deze activiteiten uitvoeren.



De distributienetbeheerders voor elektriciteit (Eandis en Infrax) hebben een aantal sociale openbare dienstverplichtingen. Eén daarvan is het (laten) uitvoeren van huishoudelijke energiescans. In heel wat gemeenten doen ze hiervoor beroep op de energiesnoeiërs. Om deze energiescans uit te voeren werken de Energiesnoeiërs samen met het OCMW, sociale huisvestingsmaatschappijen en tal van andere toeleiders/intermediairen.

Voor de financieel kwetsbare groepen is de energiescan helemaal gratis. Het grote voordeel is dat dit een zeer eenvoudige aanpak is om een huisbezoek af te leggen met de positieve noot 'je kan besparen' en op die manier ook een breder zicht dan de energie-focus krijgt op de woningkwaliteit.

*Basisscan.* Een energiescan bevat een eenvoudige maar grondige doorlichting van de energiesituatie van de woning en van de energiefactuur. De bewoner krijgt energietips, er wordt samen gezocht naar de beste energieleverancier en er wordt een pakket van energiebesparende maatregelen geïnstalleerd: bijv. spaarlampen, spaardouchekop, timer op elektrische boiler, buisisolatie, verdeelstekker met schakelaar, radiatorfolie, .... Als resultaat van deze energiescan krijgt de bewoner een verslag met de energiebesparende tips en bijkomende suggesties om nog meer energie te besparen. Dankzij deze kleine aanpassingen en maatregelen wordt heel wat energie uitgespaard op de energiefactuur!

**Opvolgscan type 1.** Deze wordt uitgevoerd bij wie belang heeft bij een tweede bezoek van de Energiesnoeiërs. Dit is bijv. het geval als de bewoner extra hulp nodig heeft bij de overstap van energieleverancier, wanneer er een extra pakket kleine maatregelen geïnstalleerd kan worden of wanneer de energiefactuur duidt op een hoog verbruik. Deze opvolgscan kan enkel worden uitgevoerd waar eerder al een basisscan werd gedaan en bij personen die behoren tot één van de prioritaire doelgroepen. Deze opvolgscan type 1 bevat een evaluatie en herhaling van de tips van de basisenergiescan, het opsporen van de oorzaak van een hoge energiefactuur en van energievervlindende elektrische apparaten.

***Opvolgscan type 2 in functie van dakisolatie, dubbele beglazing en/of HR ketel.***

Deze energiescan is bedoeld voor doelgroepen die nog niet beschikken over dakisolatie, HR glas en/of een efficiënte verwarmingsketel, maar wie hierin wel wenst te investeren. Deze mogelijkheid wordt aangeboden via een schrijven van de gemeente of de netbeheerder. De bewoner kan dan intekenen op deze gratis begeleiding. Tijdens dit bezoek worden alle meetgegevens verzameld die nodig zijn voor het plaatsen van dakisolatie, HR beglazing en/of een nieuwe ketel. Er worden ook offertes aangevraagd bij diverse aannemers. De bewoner krijgt verder gratis begeleiding bij de uitvoering van de werken en het aanvragen van de premies nadien.

*Pakket kleine energiebesparende maatregelen.* Naast het pakket energiebesparende maatregelen zoals spaarlampen, spaardoucheknop...worden tips gegeven voor kleine maatregelen waardoor snel energie wordt bespaard met bijv. het herstellen van kranen, het isoleren van rolluikkasten, dichten van kieren, het ontkalken van toestellen... Het zijn vaak kleine klussen, maar ze gebeuren nog te weinig. Naast energiescans kunnen energiesnoeiërs een pakket van een 20-tal kleine energie- of waterbesparende maatregelen uitvoeren. Deze kleine ingrepen zijn goedkoop in uitvoering en daarom op korte tijd terugverdiend. In overleg met de bewoner worden de ingrepen gekozen die het meest efficiënt zijn in de woning. Afhankelijk van de klantendoelgroep kan de prijs sociaal gecorrigeerd worden. De uitvoering van dit spaarpakket gaat samen met het sociaal energiebeleid van OCMW's en gemeenten. Deze maatregelen kunnen bijvoorbeeld een logisch vervolg zijn van de energiescan. Dit pakket kan ook worden uitgevoerd bij woningen van sociale verhuurkantoren, sociale huisvestingsmaatschappijen, jeugdwerkinitiatieven, scholen, ... Soms voorzien gemeenten een budget om bij kansengroepen extra energiebesparing door te voeren. Een projectmatige of structurele samenwerking hiervoor kan ingebracht worden in de Samenwerkingsovereenkomst Milieu tussen de Vlaamse overheid en gemeenten. *Dus zeker even de gemeenten en/of het OCMW contacteren.*



### *Collectieve actie*

Alle voorgaande tools kunnen individueel worden ingezet, maar *een collectieve actie* zoals o.m. gebeurt door ABLLO vzw brengt een [energiegroep](#) bijeen van 10 à 15 bewoners die dan samen hun woonsituatie kunnen evalueren (voorheen gekend als 'energiejacht'). ABLLO begeleidt (via het OCMW) groepen die streven naar een energiezuiniger leefstijl en hanteert hiervoor de [EnergieID-tool](#). De vernieuwde campagne Energiejacht helpt Vlaanderen om tijdens de winter energie te besparen en stroomuitval te vermijden.

Het energieverbruik opvolgen en besparing berekenen kan nu met een betere rekentool, een gloednieuwe website en meer acties. Met de [Grote Energietest](#) kom je te weten wat je energieprofiel is en waar je kan besparen. En het leuke is dat de [resultaten](#) gespreid over Vlaanderen per gemeente instant worden bijgehouden. Een medium om de bevolking te sensibiliseren en stimuleren tot bewust omgaan met energie. Om de Energieleveranciers te vergelijken kan je gebruik maken van de [V-test](#) van de VREG. Andere tools voor een duurzaam leefgedrag zijn o.m. een berekening van je footprint of ecologische voetafdruk (Ecolife) of van je mobiliteitsgedrag via de [M-score](#)



### **Een voorbeeld van een specifieke financiële ondersteuning ...**



#### **Energiebedrijf EOS uit Oostende pioniert met opbrengstgarantie**

EOS lanceert voor de energierenovatie een financieringsvorm voor huishoudens die een woning in eigendom hebben en niet over de middelen beschikken om hun woning grondig (i.e. meerdere investeringen tegelijk) te renoveren. Het project richt zich in eerste instantie tot personen en gezinnen met een klein inkomen of kwetsbare doelgroepen gedefinieerd door de Vlaamse energielening (verhoogde tegemoetkoming van het ziekenfonds, een inkomen lager of gelijk aan € 18.002,48, schuldbemiddeling bij OCMW voor energiefacturen, maar ook eigenaars van SVK woningen).

Innovatief is de financiering van de werken via “de **opbrengstgarantie**”. Dit houdt in dat de investering niet weegt op het gezinsbudget. De huishoudens gaan een lening aan en betalen deze terug met de effectief gerealiseerde energiewinsten. Als de energiewinst (in kWh, na correctie graaddagen) kleiner is dan vooropgesteld, dan treedt de opbrengstgarantie in werking. De huishoudens ontvangen dan een bedrag zodat de investering geen impact meer heeft op hun budget. Na afloop van de lening beschikken de bewoners over een energiezuiniger huis en heeft de energiewinst een positief effect op hun gezinsbudget.

#### Stappenplan:

1. Een grondige doorlichting van de woning (via energiescan). De meest noodzakelijke energiebesparende investeringen worden opgelijst en de terugverdientijd van de investering wordt berekend
2. Opmaak opbrengstgarantie en Vlaamse energielening
3. Opvolging van de werken
4. Datamonitoring via een web-based platform (voorlopig via energielD)
5. Sensibilisering op maat gedurende de looptijd van de lening (risico indijken dat huishoudens de vooropgestelde energiewinst niet behalen wegens gedrag of gewijzigde gezinssituatie)

Het systeem van opbrengstgarantie is toegepast bij 5 eigenaars-bewoners en bij een aantal SVK-woningen in Vlaanderen, enkel voor dakisolatie en een maximale terugbetalingstermijn van 5 jaar. De kosten van het traject zijn voorlopig gedekt door de energiescan, ESCO en VEA-lening. De provincie treedt het project bij met steun voor extra 50 woningen. Het bestaand patrimonium van huishoudens met bescheiden inkomen kan versneld gerenoveerd worden dank zij de ontzorging via de technische, financiële en administratieve begeleiding. De ‘opbrengstgarantie’ is in principe opschaalbaar via de Energiehuizen in Vlaanderen (eventueel banken), doch de vraag blijft of dit opgaat indien geen ontzorging wordt aangeboden. En het blijft de vraag naar de toepassing van dit systeem voor de noodkopers die geen budget hebben om ook maar iets van extra lening te kunnen afbetalen. Wel integendeel de verlaging van de energiekosten is vaak welgekomen om iets meer over te houden aan besteedbaar inkomen.



## De Vlaamse energielening

Iedereen kan een lening krijgen voor een woning die hij/zij verhuurt of bewoont. Het moet steeds gaan over een hoofdverblijfplaats. Een energielening financiert werken waardoor energie bespaard wordt in de woning voor maximum 10.000 . Dit bedrag moet terugbetaald worden over een periode van 5 jaar. De intrest bedraagt 0% of 2%.

De looptijd van de lening zal verlengd worden naar **8 jaar** (96 maanden) voor een particulier en naar 10 jaar voor vzw's en sociale doelgroepen. Het maximumbedrag zal verhoogd worden naar **15.000 euro**. Ook iedereen die het sociaal tarief voor gas en elektriciteit krijgt, zal zonder interest (0%) kunnen lenen. De nieuwe voorwaarden zijn **nog niet definitief** goedgekeurd en zullen wellicht pas ingaan in het voorjaar van 2017.

Een belangrijke voorwaarde : er moet wel een energiehuis zijn in de gemeente, maar de informatie is snel gevonden op de website van [energiesparen](#)



## 7.2 Kleinschalige projecten en proeftuinen

### 7.2.1 Praktijken: Bouwblokrenovatie

Deze praktijken hebben twee doelen: een collectieve aanpak en ontzorging. Veel van deze projecten worden geleid door de behoefte aan stadsvernieuwing, maar hebben gevolgen voor welzijn en gezondheid. De bouwblokrenovatie in kansarme buurten, een brede aanpak met intensieve bewonersbegeleiding kent al enkele praktische voorbeelden in België. De nadruk van deze projecten ligt vooral op het participatieve gedeelte van gezamenlijk renovatie met vragen zoals o.m. hoe krijgen we bewoners mee in een (betaalbaar) renovatieverhaal, hoe verschaffen we hen optimaal toegang tot de gangbare subsidies en premies? We geven enkele voorbeelden mee.

#### *Kyoto in Pajottenland*



“Kyoto in Pajottenland” is al enkele jaren actief rond [collectieve renovatie](#). Gestart vanuit het buurtopbouwwerk met informatie en acties voor groepsaankoop van duurzame energie, loopt nu “Kyoto in de wijk” met het accent op begeleiding en ontzorging bij energierenovatie. Dit gebeurt met een pool van ‘lokale’ aannemers/installateurs en bijzondere aandacht voor het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Met de Kyoto-mobiel (met steun van de Nationale Loterij) wordt er in 4 wijken rond getrokken om eigenaars te stimuleren tot deelname (in Gooik-Oetingen, Beersel-Lot, Dilbeek-Salviowijk en Buizingen-Halle). Daarnaast wordt er gewerkt rond ‘energieke scholen’ en PajoPower cvba wil coöperatief investeren in groene energie. Directe partners zijn de gemeenten, de woonloketten van de intergemeentelijke samenwerking en de provincie. Daarnaast worden er informatieavonden gehouden over dak-, zoldervloer-, muurisolatie, hoogrendementsglas, PV-zonnepanelen, condensatieketels en dit wordt opgevolgd door groepsaankoop-avonden. Tegelijk kunnen bewoners terecht bij de woonconsulenten voor info over premies en leningen, of bij Steunpunt Duurzaam Bouwen Vlaams-Brabant, Dialoog en VIBE voor informatie over de renovaties zelf en de impact. Extra worden voor de bewoners energiefitsessies gegeven door Eandis. De groepsaankopen worden begeleid met avonden waarop aannemers/installateurs zichzelf voorstellen, die vervolgens worden geselecteerd door een intergemeentelijke begeleidingscommissie op basis van beste prijs/ kwaliteit. In de periode 2009-2013 zijn er 1317 renovaties uitgevoerd, met een energiebesparing van ca 400k € of 300€/huishouden, een vermindering van 1.023Ton CO<sub>2</sub>-uitstoot. De totale investering bedraagt 4,4mio€ of 3.800€/renovatie en tewerkstelling van 28 FTE.

Inmiddels kreeg de mobiel 1000 bezoekers, lopen er 240 begeleidingen en zijn er 100 huishoudens ingestapt met renovatie in de Kyoto-begeleiding.

#### **Meer informatie**

[Kyoto in het Pajottenland](#)

Bruno Moens

Educatief centrum de Paddenbroeck te Gooik

Canfyn F. (2012), *Bouwblokrenovatie, Kwaliteitsverbetering van woningen in kwetsbare wijken. Een praktische gids*. Tielt (Lannoo), 136 blz



## Dampoort KnapT OP (DKO)



### Van bottom-up naar nieuwe overheidsinterventie

De bedoeling van dit pilootproject is de woonsituatie van kwetsbare gezinnen in een 19<sup>e</sup> eeuwse gordel wijk te verbeteren, veiliger, gezonder en energiezuiniger te maken. Het project kwam tot stand op initiatief van Samenlevingsopbouw. Dit gebeurt door collectieve woningrenovatie met brede ontzorging en begeleiding bij 10 eigenaars zonder renovatiebudget. De eigenaars worden omschreven als [noodkopers](#) en [noodeigenaars](#). Deze 'noodkopers' uit de lage inkomensgroep hebben een kwalitatief minderwaardige woning gekocht omdat ze op de huurmarkt geen betaalbare en degelijke woning vonden, maar ze beschikken niet over de middelen voor de renovatie. De noodeigenaars hadden bij aankoop wel voldoende middelen, maar belandden in een situatie met een sterk verminderd inkomen. De premies bieden geen oplossing omdat deze meestal voorgefinancierd moeten worden en de bewoners dit geld niet hebben. De woningen zijn van slechte kwaliteit met een gemiddelde score van 55 strafpunten op woonconformiteit. Het Gentse OCMW stapte in het project en stelde 300.000 € ter beschikking voor renovatiewerken in tien woningen of 30.000€ per woning. Voor het OCMW is het ook een vorm van preventie door te voorkomen dat de huizen verder aftakelen en de gezinnen afhankelijk worden van het OCMW voor hun huisvesting. Begin juni 2014 kregen 1800 bewoners een flyer in hun brievenbus.

Uit 37 kandidaten konden de tien meest behoeftige huishoudens nauwgezet geselecteerd worden op basis van objectieve criteria (voorwaardenkader). Samenlevingsopbouw Gent, CLT Gent vzw werkte samen enerzijds met SIVI vzw voor achtereenvolgens de rekrutering, de selectie, de intensieve sociale begeleiding en anderzijds met Domus Mundi vzw voor de ontzorging via een bouwtechnische begeleiding bij de werken.

DKO als kleinschalig sociaal innovatief project is de opvolger van de Bouwblokrenovatie Dampoort, destijds het initiatief van Samenlevingsopbouw Gent en Duurzaam Huis. Maar DKO zet enkele stappen verder: bij de verkoop van de woningen betalen de eigenaars de tussenkomst terug aan het OCMW, alsook een deel van de eventuele meerwaarde. Dit bedrag komt terecht in een 'rollend fonds'. Dezelfde middelen komen dan opnieuw ten goede van andere noodkopers. Dit principe van subsidieretentie wordt ontleend aan het Community Land Trust concept. De huidige bewoners hadden hiertegen geen bezwaar. Integendeel. CLT wil met nieuwe financieringsmodellen wonen toegankelijk maken voor mensen met een laag inkomen. Voor kwetsbare bewoners is het financiële niet de enige drempel. Ze weten vaak niet hoe aan een verbouwing te beginnen. Dampoort KnapT op begeleidt de bewoners bij het opvragen van offertes, de keuze van de aannemers en de opvolging van de werf. Tijdens het verloop van de verbouwingen wordt veel aandacht gegeven aan het 'community' aspect. Bewoners leren elkaar beter kennen en bieden spontaan ondersteuning. Het project mag een succes worden genoemd met een impact op gezondheid en welzijn. De gemiddelde score van 55 strafpunten op woonconformiteit is herleid tot 10 strafpunten en de gemiddelde EPC-waarde van 519 kWh/m<sup>2</sup> is herleid tot 244 kWh/m<sup>2</sup> (lager dan 296 kWh/m<sup>2</sup>, Vlaams gemiddelde voor rijwoning).

De werken zijn afgerond in 2016 en een studiedag op 28 november sloot deze fase af met de publicatie van het draaiboek. Alvast kan in 2017 DKO fase 2 worden gelanceerd dank zij de tussenkomst van OCMW-Gent in 5 dossiers en Stad Gent in 6 dossiers. De methodische aanpak van '[collectieve renovatie](#)' wordt verder uitgediept in de proeftuin RenoseeC o.l.v. KULeuven (zie volgend voorbeeld). Men hoopt dat dit model door andere gemeenten wordt opgepikt voor een opschaling naar 100 woningen.



Locatie: Gent - Dampoortwijk

Beleidsdomein: wonen, welzijn, gezondheid, stadsvernieuwing, klimaat, economie, energiearmoede

...

Impact op wonen en gezondheid: betaalbaarheid van kwalitatief gezonder wonen; gemiddelde score van 55 strafpunten op woonconformiteit is herleid tot 10 strafpunten en de gemiddelde EPC-waarde van 519 kWh/m<sup>2</sup> is herleid tot 244 kWh/m<sup>2</sup> (lager dan 296 kWh/m<sup>2</sup>, Vlaams gemiddelde voor rijwoning).

Nevenimpact: vertrouwen, sociale weerbaarheid, gemeenschapsvorming, financiële begeleiding, voorbeeld voor sociale stadsvernieuwing

Initiatiefnemer: Samenlevingsopbouw Gent vzw

Partners 1<sup>e</sup> rang: OCMW, CLTGent vzw, SIVI vzw en Domus Mundi vzw, Stad Gent

Partners 2<sup>e</sup> rang: Bouwunie, Regent vzw, VIBE vzw, ...

Steun: Vlaio Sociale Innovatie (projectontwikkeling en ontzorging), Provincie Oost-Vlaanderen, OCMW-Gent (renovatiesteun), Sociale Innovatiefabriek/IWT (haalbaarheidstudie), Stad Gent (duurzame wijken), KBS-Da Vinci (uitleendienst).

Buiten deze innovatieve financiering bouwt DKO ook op de deelname van de bewoners in het CLT-bestuur en de 'gemeenschapsvorming' die breder gaat dan enkel het collectief renoveren. Hieruit groeide o.m. de 'uitleendienst van gereedschap' in de Pastory die is opgestart in 2015. De C van CLT focust immers op de community: samen overleg, elkaar leren kennen en uit het isolement treden, samenwerken aan een foto-project in de wijk, ... Ondertussen zijn rond de site van Heilig Hart kerk in Gent en in de aanpalende Pastory meerdere buurtwerkers en een heel pak vrijwilligers in de weer om hun ontmoetingsplek te maken die open staat voor de wijk. Ook de bewoners van DKO draaien hier graag in mee. De uitleendienst van werkgereedschap (gratis) wordt door de vrijwilligers gerund, naast het wekelijks café en een maandelijks optreden. Een opleidingstraject rond isolatie en zelfbouw wordt hier georganiseerd in het kader van RenoseeC. Een proeftuin gefinancierd door het IWT.

**Meer informatie**

[Dampoort knapT OP](#)

[OCMW Gent](#)

[Community Land Trust](#)

Van Hoof A et al. (2016), *Dampoort KnapT OP. Wijkrenovatie met noodkopers*, OCMW-Gent. Een brochure met de resultaten en tips voor andere projecten.





*Renoseec*



**RenoseeC** (2014-2018) is een *sociaal en collectief renovatieproject*, erkend en ondersteund als dergelijke proeftuin in de Dampoortwijk en Sint-Amundsberg in Gent. Het doel is duurzaam te renoveren met een gemengde groep van bewoners. Dat kunnen financieel sterkere en minder sterke eigenaars zijn, maar ook verhuurders en huurders. De woningen zullen collectief gerenoveerd worden met grote aandacht voor het versterken van de vraagzijde (de bewoners), energie-efficiëntie en duurzaam materiaalgebruik. De aanpassingen verlagen de energiefacturen en verbeteren de woonkwaliteit. Het traject voorziet professionele begeleiding, groepsaankopen en de mogelijkheid tot zelfbouw en opleiding waardoor de kosten voor renovatie kleiner worden.

RenoseeC ging van start in november 2014 met afbakening van het projectgebied, 80 gratis woonscans, vervolgens de diepte-analyses. Vandaag loopt de collectieve aanbesteding, en kunnen op basis van interviews bij de bewoners enkele initiatieven de sociale cohesie bevorderen. Er komt een draaiboek voor [collectieve renovatie](#) en een catalogus van standaardoplossingen voor de meest voorkomende renovatiewerken in het 19<sup>e</sup> eeuwse patrimonium. De renovatiemodules zullen technisch innovatief zijn, naar efficiëntie en effectiviteit. Er is aandacht voor financieringsmodellen, het juridisch kader en sociaal ondernemen, waardoor woningrenovatie haalbaar wordt voor een grotere doelgroep. RenoseeC speelt actief in op het woonbeleid via het aanbod voor een hogere woonkwaliteit, sociale cohesie en activering van eigenaars.

Toch een kritische nood. Waar RenoSeeC hoopte op drie type deelnemers - naast eigenaar-bewoners uit de middenklasse ook eigenaars met een laag inkomen en verhuurders – is het niet evident om de twee laatste groepen mee te krijgen, bij gebrek aan interesse of bijzondere financiële en sociale begeleiding op maat van de doelgroepen. Een aanpak zoals Dampoort KnapT OP ([noodkopers](#)), Collectief Goed (Antwerpen-renoveren voor betaalbaar verhuren), Project X (Brussel-idem renovatie verhuurmarkt), financiering via opbrengstgarantie (Oostende-EOS) kunnen zeker inspiratie bieden. Allen komen hier elders aan bod.

Dit project kadert in het Renovatiepact gelanceerd door de Vlaamse overheid in 2014. Het pact zelf is een gevolg van de klimaatuitdagingen en de Europese doelstelling om de CO2 uitstoot fors te reduceren. Het dwingt Vlaanderen tot een grootschalig renovatieplan van het bestaande woningpatrimonium. Wonen en energie (en als gevolg gezondheid) zijn onlosmakelijk verbonden. Het energiegebruik door de huishoudens moet efficiënter en substantieel verminderen. Met dit pact wil de overheid de transformatie naar lage energie tot energieneutraal faciliteren en ondersteunen.

Aansluitend bij dit Renovatiepact kwam de IWT-oproep (2014) voor **WoningRenovatie** die in het teken staat van de klimaatdoelstelling . De proeftuin Woningrenovatie wil bijdragen tot betere marktcondities voor grondige en energiezuinige renovaties van woningen.

Locatie: Gent – Dampoortwijk en kern Sint-Amundsberg

Omschrijving: eigenaars-bewoners en huurders met hun verhuurder, krijgen de kans om hun eigen woning of huurwoning op een **betaalbare** manier te **renoveren** tot een **gezonde, energiezuinige** en **ecologische** woning.

Beleidsdomein: wonen, gezonde materialen, klimaat en leefmilieu, lokale economie (diensten, consumenten).

Impact op wonen en bouwsector: kwalitatief renoveren onder vakkundige begeleiding, gezond binnenmilieu, CO2-reductie en ecologie.

Nevenimpact: catalogus renovatieoplossingen, lokale economie (en opleiding), financieringsmodellen, juridisch kader, kennisopbouw en monitoring (energie, LCA, BIM, sociale impact), model tot opschaling.

Initiatiefnemer: KULeuven, afdeling bouw



Partners 1<sup>e</sup> rang: bouwpartners, VITO en VCB, Stad Gent

Partners 2<sup>e</sup> rang: Samenlevingsopbouw Gent vzw, Domus Mundi vzw, SIVI vzw en AP Hogeschool

Steun: IWT-steun voor [proeftuinen](#) “collectieve particuliere woningrenovatie”

[Meer informatie](#)

[Renoseec](#)



## 7.2.2 Praktijken: Levensloop bestendig renoveren



### *Mutatie+*

Mutatie+ streeft naar het levensloopbestendig renoveren van sociale woningen tot Bijna-Energie-Neutrale woningen (E30-peil) met prioritaire aandacht voor de verbetering van de gebouwschil, gecombineerd met aanpassingen die levenslang wonen mogelijk maken. De individuele woningen gebouwd voor 1995 worden op het moment van de mutatie tussen twee huurders (en dus leegstand) gerenoveerd tot een BEN-woning en tegelijkertijd aangepast aan de comfort-en zorgbehoefte van de nieuwe bewoner. De modulaire en gelijktijdige energie- en comfortverbeteringen zorgen voor een kostenreductie van minimaal 30%. De uitwisselbare geprefabriceerde modules zorgen voor korte uitvoeringstijd, minder faalkosten en de aanpasbaarheid tijdens de levensduur van de woning. Op 10 dagen tijd wordt de woning ver(nieuw)bouwd en krijgt ze extra ruimte; geprefabriceerde bouwdelen, voorzien van technieken, vervangen gevels en achterbouw; binnenin worden de ruimtes aangepast op maat van de klant. Ook domotica- en energiebeheer, de interface en oplossingen voor levensbestendig wonen via een platform met product-, dienst- en zorgleveranciers, eenvoudige enquêtes, telemonitoring en telecare. Een koppeling met Vlaamse proeftuin Ouderenzorg ondersteunt dit initiatief. Er zijn nu al 44.000 sociale woningen geregistreerd voor renovatie waarbij voorliggende principes gehanteerd worden.

Locatie: Genk – Vlakveld en Zwartberg

Beleidsdomein: wonen en modulair bouwen, gezonde materialen, klimaat en leefmilieu, lokale economie (diensten, consumenten)

Impact op wonen en bouwsector: kwalitatief renoveren onder vakkundige begeleiding, gezond binnenmilieu, CO2-reductie en ecologie

Nevenimpact: catalogus renovatieoplossingen, lokale economie (en opleiding), financieringsmodellen, juridisch kader, kennisopbouw en monitoring (energie, LCA, BIM, sociale impact), model tot opschaling.

Initiatiefnemer: van de Kreeke BOUW

Partners: SHM Nieuw Dak en bouwpartners; Inter - Expertisecentrum in toegankelijkheid/Universal Design (interactie tussen mens en omgeving verbeteren via advies, sensibilisering en onderzoek); UHasselt/ARCK voor Designing for welbeing; KU Leuven/Energyville voor de bouwfysische ondersteuning in modellering, simulaties en monitoring; WTCB met relevante expertise in energie-renovatie en technische bouwdetailering; PXL voor toegepaste bouwtechnieken, elektromechanica en ICT.

Steun: IWT-steun voor proeftuinen “collectieve particuliere woningrenovatie”

**Meer informatie**

[Mutatie+](#)



### Andere proeftuinen

Behalve RenoSeeC en Mutatie+ zijn er nog 8 andere proeftuinen Woningrenovatie in diverse Vlaamse regio en gericht op diverse segmenten van de woonmarkt.

**Het Vlaams Kennisplatform Woningrenovatie** wil op basis van de inzichten van deze proeftuinen een positief innovatieklimaat voor de renovatie van woningen ontwikkelen. De bedoeling is de kennis inzake renovatie en betaalbaarheid te vergroten en te verspreiden. Het [kennisplatform](#) geeft verder een interessant overzicht van alle [financieringsmogelijkheden](#), ook buitenlandse financieringsmodellen en voorbeelden van interessante praktijken naast de proeftuinen. Meer informatie vind je op de [website van IWT](#).

### 7.2.3 Praktijken: van tijdelijke bezetting naar woonzekerheid, een bottom up benadering



#### Collectief Goed

Voor grote kwetsbare gezinnen zijn er momenteel amper sociale of simpelweg betaalbare woningen in de stad Antwerpen. Ondanks het groot tekort aan betaalbare woningen, staat er veel leeg. Zowel sociale als private woningen. Het doel van dit nieuw initiatief en coöperatief woonmodel is leegstand omzetten naar goede, betaalbare woningen om ze te verhuren aan kwetsbare gezinnen. Een warme en gezonde thuis voor kinderen. In Vlaanderen leven 180.000 kinderen in armoede, die vaak wonen in slechte, te dure private huurwoningen. Alleen kunnen die gezinnen dit niet veranderen. Er zijn te weinig sociale woningen en kopen is geen optie. Veertien gezinnen legden zich hier niet bij neer. Ze zochten alternatieven met de hulp van Samenlevingsopbouw en richtten samen met drie sociale partners Collectief Goed cvba-so op. Deze coöperatie renoveert woningen op een creatieve, degelijke manier en verhuurt ze nadien via een sociaal verhuurkantoor aan lage prijs. Er is gestart met negen huizen die SHM inbracht in de cvba-so. Goed wonen voor kwetsbare gezinnen is mogelijk.

Het initiatief komt van Samenlevingsopbouw Antwerpen die ijvert voor de bestrijding van armoede. Al sinds 2007 werken ze met een groep grote gezinnen in armoede. Ze huren op de privé-markt en zijn heel slecht gehuisvest. *“Met z’n zessen in een appartement met één slaapkamer, een slecht geïsoleerde woning boven een lawaaiërig café, kortom huizen die bijlange niet in orde zijn. En er is geen uitweg. Kopen is financieel niet haalbaar, op een grote sociale huurwoning is het meer dan tien jaar wachten.”*

Eigenaars van betere huurpanden weigeren vaak te verhuren aan een gezin met meer dan twee kinderen, of ze vragen een waarborg die niet haalbaar is. Tegelijk is ook veel leegstand in de stad. Samenlevingsopbouw kon een samenwerking opzetten met SHM De Ideale Woning om acht grote gezinnen met een tijdelijk bezettingscontact te laten wonen in appartementen die leegstonden in afwachting van renovatie. Dat was maar een tijdelijke oplossing maar toonde meteen welk effect een betere woonsituatie heeft op gezinnen. *“We zagen mensen die letterlijk weer rechtop gingen lopen, die weer ruimte in hun hoofd hadden om werk te zoeken of Nederlands te leren, kinderen die niet meer moesten aerosollen, geen wekelijkse doktersbezoeken meer ... Het motiveerde ons om ook een lange termijn oplossing voor hen te zoeken.”*

SHM De Ideale Woning heeft leegstaande sociale woningen die ze afstoot omdat renovatie voor haar te duur is. Ze brengt ze in Collectief Goed (CG) in. Zo vult CG het gat tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en de privémarkt. Omdat CG een privéonderneming is, kan ze veel creatiever te werk gaan in de renovatie, waardoor die wél een haalbare kaart wordt. Ze kan bijvoorbeeld samenwerken met sponsors en met de sociale economie. Voor afbraakwerken kon CG



rekenen op de hulp van mensen met werkstraffen. Een deel van de renovatie wordt verzorgd door leerlingen van een technische school. De gezinnen die de huizen zullen huren zijn betrokken in het hele proces. Ze hebben inspraak in de verbouwingsplannen. Ze zijn aandeelhouder van de coöperatie en dus mede-eigenaar. Maar gezien hun sociaal statuut (sommige zijn werkloos) mogen ze niet hun eigen woning renoveren op straffe van schorsing door de RVA.

CG gaat op zoek naar nieuwe kansen, naast woningen in de sociale huisvesting staan er nog genoeg huizen leeg van Stad, de provincie of het bisdom die ook partners kunnen worden. Collectief Goed werkt volgens het principe van 'community land trust'. Het verwerft huizen, maar niet de gronden waarop de huizen staan. Die blijven van de vorige eigenaar. Op die manier blijven de huizen betaalbaarder. Bewoners werken samen als gemeenschap en beslissen mee in de cvba.

Iedereen kan aandelen kopen van de cvba-so en zo financieel bijdragen: tien aandelen is het minimum, samen 250 euro. Het zijn geen aandelen waarop een dividend wordt uitgekeerd, maar er is wel honderd procent sociaal rendement. Indien nodig kunnen aandelen na 5 jaar weer ingeruild worden geld. *"Zie het als een betere plek dan de bank om je geld te parkeren."*

Locatie: Antwerpen-Merksem

Beleidsdomein: welzijn, wonen en gezondheid, sociale tewerkstelling en onderwijs

Impact op wonen en gezondheid: leegstaande woningen activeren, van tijdelijke bezetting naar woonzekerheid, betaalbaar huren in een kwalitatieve woning, betere gezondheid en mentale kracht, versterking van sociaal kapitaal via deelname in het proces, maatschappelijke integratie (erkenning, waardering), nieuw woonmodel

Nevenimpact: terugdringen van medische kosten, creatief renoveren via sociale tewerkstelling, inschakeling van leerwerk via technische beroepsschool, inschakeling van sociale tewerkstelling en werkgestraften, creatief financieren via cvba-so en giften, maar ook zoeken naar regelluwte voor de huurpremie en toewijzing van de woningen bij huurwissel (SVK) en de inschakeling van bewoners-in-sociaal-statuut in de renovatie van hun woning

Initiatiefnemer: Samenlevingsopbouw Antwerpen vzw, Belgisch-Marokkaanse Armenvereniging 'Arm in Arm'

Partners 1<sup>e</sup> rang: SLO Antwerpen, Diensten Thuis & CAW (cat A) richten samen met de bewoners (cat B) de cvba-so Collectief Goed op. SHM De Ideale Woning (cat A) treedt in met 9 woningen in erfpacht. Trividend, Netwerk tegen Armoede en sympathisanten (cat C).

Partners 2<sup>e</sup> rang: Maatwerkbedrijf Weerwerk, Technische Beroepsschool Don Bosco, Stadslab 2050, Stedelijk Verhuurkantoor Antwerpen, Hefboom cvba, KBC, Coopconsult en I-Propeller

Steun: Stadslab 2050 Antwerpen, provincie Antwerpen, Nationale Loterij, Vinci-fonds, KBS, VDAB, giften

**Meer informatie**

Lieve Baert

[Collectief Goed](#)

[Samenlevingsopbouw](#)



## 7.2.4 Praktijken: van onbewoonbare tot gezonde huurwoningen gekoppeld aan beroepsinschakeling

### OCMW-projectX



#### Een voorbeeld van co-creatie met het opbouwwerk voor de (ver)huurmarkt.

ProjectX is een mooi voorbeeld dat de strijd tegen de onbewoonbare (ver)huurmarkt koppelt aan nieuwe arbeidskansen in een coproductie tussen het OCMW en buurtopbouwwerk. Onbewoonbare huurwoningen worden gerenoveerd om hen gezond en conform te maken aan de wet door beroep te doen op een team van arbeiders via beroepsinschakeling, en zonder dat de huurders de kosten betalen: daar wint iedereen bij. Dat is de filosofie en de praktijk achter een partnerschap tussen het OCMW en de Stad Brussel, een middel om zijn verschillende opdrachten te vervullen via één enkele actie.

De originaliteit ligt in het subtiele opzet om in één beweging premies en fiscale voordelen samen te brengen en renovatiewerken uit te voeren ten voordele van eigenaars die op hun beurt de huisvesting van hun huurders aan een sociale prijs garanderen. Thierry Timmermans: *“Project X brengt in één formule alle voordelen samen waarop eigenaars beroep kunnen doen. En wij voeren hun renovatiewerken uit zonder dat het hen een cent kost.”* In akkoord met de eigenaar van het gebouw, ontwerpt, becijfert en realiseert (uitvoering en toezicht op de werken) het Project X de werkzaamheden om de woningen in overeenstemming te brengen met de Huisvestingscode. Zijn de appartementen bewoond, dan zorgt ProjectX voor vervangwoningen tijdens de bouwphase - waarna de huurders (indien ze dat wensen) opnieuw hun intrek nemen in het gerenoveerde pand. De gerenoveerde woningen worden dan door het OCMW of het SVK van Stad Brussel in beheer genomen. Waar aanvankelijk huurders vrij schuw waren voor dit aanbod en niet bereid om hun woning te verlaten, is mede dank zij een sensibilisering door Convivence het tij gekeerd.

De werken worden grotendeels gesubsidieerd. De verhuurder levert een financiële bijdrage tot de renovatiekosten (tussen 35 en 50%). Maar hij hoeft daar niets voor uit te geven. Hij ontvangt gewoon minder huur, maar die huur zal wel iedere maand worden betaald voor de volledige duur van uw overeenkomst met het OCMW – en dit vanaf het begin van de werkzaamheden en wat er ook moge gebeuren. Als tegenprestatie geeft de verhuurder de woningen gedurende negen jaar (of meer) in beheer aan het OCMW-Brussel of het SVK. Gedurende de hele looptijd van de huurovereenkomst stelt Project X in overleg met het sociaal verhuurkantoor huurders voor op basis van een rooster met specifieke voorrangregels. Of het OCMW zoekt huurders, int de waarborgen en de huur, onderhoudt het pand, etc. Na afloop van het huurcontract neemt de verhuurder gewoon alle rechten terug.

Het Project X is ook een project voor socio-professionele inschakeling. De werken worden uitgevoerd door kansarme personen uit de wijk die leven van een inkomen van het OCMW en die wensen met een Artikel 60-arbeidscontract 1 of 2 jaar technische vaardigheden op te doen of verder uit te bouwen op de werven van het Project X. De Dienst Sociaal-Professionele Inschakeling helpt de weg te vinden naar verschillende diensten of verenigingen, waar men werkervaringen kan opdoen of technische vaardigheden kan uitbouwen. Na afloop van het arbeidscontract wordt men werkzoekend (met alle opleidingsfaciliteiten daaraan verbonden). Project X biedt kansen en goede werksfeer voor een toekomstige job in de bouwsector. Bij de binnenhuisrenovaties worden volgende werken uitgevoerd: afbraak van wanden en het afvoeren van puin, het bouwen van muren en wanden, klein timmerwerk, vloer- en muurbekleding (tegels en vinyl), sanitaire installaties. *“De werken die onze arbeiders niet aankunnen worden uitgevoerd door geschoolde arbeiders en geregistreerde bedrijven. Op onze werven werken 35 mensen via beroepsinschakeling en ze worden ook opgeleid op de werf. Ze werken onder negen teamchefs (die ook uit de inschakelingsmodule van Project X komen) en van twee ploegbazen. Ontwikkeling en administratie worden beheerd door een tiental medewerkers.”*



Het Project X concentreert zijn investeringen in het centrum van de Stad Brussel in de buurt van het Rouppeplein, van het Masuiplein en van het Bloemhofplein (i.a. op de wijkcontracten). De vzw 'Régie de Quartier' heeft meer dan 60 gevels gerenoveerd. De architect, een adviseur in renovatie, heeft meer dan 1.220 consultaties gegeven om de eigenaars te helpen bij de nodige stappen voor het verkrijgen van renovatiepremies. In totaal waren er meer dan 125 renovatieaanvragen bij het Gewest voor gebouwen gelegen in de perimeter van Leopold tot Leopold. Het wijkcontract liet ook toe om andere opleidingen te organiseren, net als buurtdiensten voor de bewoners (verhuisdienst, sociaal restaurant, strijkdienst, ...); en het sociaal luik omvat ook projecten die de sociale samenhang, de gezelligheid, de preventie en de netheid binnen de wijk verbeteren.

Locatie: Brussel en Laken

Beleidsdomein: private huurmarkt, beheer recht OCMW, sociale economie en opleiding

impact: kwalitatief en gecontroleerde renovatie conform de huisvestingscode, actieve stimulans tot verbetering van de woningkwaliteit in het huursegment; sinds 2004 zijn ca 300 huurwoningen gerenoveerd die nu in beheer zijn van het OCMW

Nevenimpact: ontzorging van de verhuurders en financiering van de werken in ruil voor een verlaagde huur; reïntegratie op de arbeidsmarkt van kansengroepen uit de wijk

Initiatiefnemer: OCMW-Brussel

Partners: Stad Brussel, Samenleven/Convivence (BROW), Sociale werkplek vzw Antenne

Steun: Financiering door Stad Brussel en Brussels Hoofdstedelijk Gewest i.k.v. de Wijkcontracten Bloemhof, Rouppe en Masui, voorheen ook andere wijkcontracten o.m. Leopold tot Leopold. Financiering van het Grootstedenbeleid voor de renovatie en van het BHG/Werkgelegenheid voor de beroepsinschakeling.

### Meer informatie

[Projet X](#)

[OCMW Brussel](#)

## 7.2.5 Verbeterd wonen voor kwetsbare groepen

Duurzaam wonen richt zich niet enkel op stenen, maar ook op de bekommernis rond 'betaalbaar' en 'menswaardig' wonen en de 'accurate' zorg voor ieders gezondheid. Die geïntegreerde aanpak geldt in het bijzonder voor maatschappelijk kwetsbare groepen, zij het ouderen, personen met een beperking of uit de geestelijke gezondheidszorg.

Een laatste reeks voorbeelden waarbij gezondheid onrechtstreeks gekoppeld wordt aan de verbetering van wonen zijn het resultaat van de **IWT-oproep Zorg Proeftuinen** in 2012 (Agentschap Innovatie en Ondernemen) gelanceerd tot innovatie in de ouderenzorg met het faciliteren van nieuwe zorg- en hulpprocessen/producten met aandacht voor alle aspecten van ouderenzorg, waaronder de huisvestingssituatie.



### *Een IWT Zorg Proeftuin: IPA- Ageing in place Aalst*

Via projecten als Democratisering van Internet-of-Things in de thuisomgeving van senioren ([DioTTO](#)), Lage Impact Assistentie Technologie bij Ouderen ([LIATO](#)), [Ouderentoets](#), een proef-, doorgroei- en demo-woning ([Pro DoMO](#)) en de Woonzorgwijken wil AIPA -als proeftuinplatform- de infrastructurele, sociale en maatschappelijke voorwaarden testen die het 'ouder worden in de eigen leefomgeving' kunnen faciliteren. AIPA wil dit onder meer bereiken door ouderen aangepast te laten wonen. Daarbij ligt de focus op het tegengaan van vereenzaming en de betaalbaarheid van wonen en zorg. Het platform AIPA besteedt bovendien bijzondere aandacht aan sociaal zwakkere doelgroepen. De experimenteeromgeving die AIPA biedt voor bedrijven en (zorg)organisaties wil de noden van ouderen in hun thuissituatie begrijpen om hun innovaties hierop af te stemmen. Het platform laat hen toe vanuit eigen invalshoek elkaar en de gebruikers te ontmoeten. Tijdens co-creatie workshops wordt kennis en gebruikservaring uitgewisseld om innovatieve ideeën nog sterker te maken en tot succesvolle en rendabele oplossingen te komen.

De expertise spitst zich toe op de context van de woning en de directe woonomgeving. Op een concrete, efficiënte en effectieve manier biedt AIPA ondersteuning om innovatieve diensten, processen en producten sneller te implementeren, bij te sturen en te valoriseren. Zowel zorgbehoevende als niet- zorgbehoevende ouderen en ouderen met een sociaal kwetsbaar profiel worden als testpopulatie benaderd. Samen met (thuis)zorgverstrekkers testen ze welke de infrastructurele, sociale en maatschappelijke voorwaarden zijn voor het "ouder worden in de eigen leefomgeving".

Twee demowoningen worden ter beschikking gesteld waarin de laatste nieuwe applicaties, infrastructuur en dienstverlening door de ouderen en verzorgenden zelf kunnen getest worden. In een 40-tal bestaande woningen van ouderen wordt gedrag en het gebruik van aanpassingen geobserveerd en uitgetest. Deze woningen liggen los gegroepeerd in een viertal 'woonzorgwijken', geconcentreerd rond een specifieke zorginstelling. Om de vereenzaming tegen te gaan, worden ouderen zo lang mogelijk bij het publieke leven betrokken. Daarom zal ook het dienstenaanbod en de openbare ruimte als deel van de leefomgeving getest worden op de bijsturing voor senioren. De ondersteuning voor bedrijven en organisaties zal verankerd worden in een zorgincubatiecentrum I3Z.

Daarenboven wil Aalst dit integreren in de woonzorgwijken. Hierin worden de mogelijkheden verkend van een wijk als een geïntegreerd geheel (ca 3.000 inwoners en 20% inwoners met zorgnoden) vanuit de overtuiging dat het concept de betaalbaarheid, efficiëntie en kwaliteit van zorg voor ouderen ten goede zal komen. De organisatie van efficiënte zorg op wijkniveau stelt mensen in staat om langer thuis te blijven wonen. Doel is een professioneel en goed georganiseerd netwerk opzetten van zorgdiensten binnen de woonwijk, zowel ruimtelijk als praktisch. Voor dit ecosysteem met woon- en zorg-componenten zoekt het project naar een rendabel business model en naar de beste ruimtelijke schikking. Een woonzorgwijk is een woon- en zorgomgeving die zorgfuncties, wonen, natuur en recreatie combineert. Ouderen kunnen gebruik maken van extra medisch specialistische zorg, preventie en service, aangepaste winkels en diensten, aangepaste woonverblijven, bijzondere mogelijkheden voor recreatie en additionele accommodatie. Ook andere generaties voelen er zich thuis en kunnen gebruik maken van de voorzieningen en het slimme wijkplan. Het wordt een toekomstgericht model voor elke nieuwe woonwijk waar inwoners van alle





leeftijden gerust kunnen zijn dat zij, wanneer het voor hen nodig wordt, beroep kunnen doen op efficiënte zorg volgens hun behoefte.

Locatie: Aalst, nieuwe woonzorg projecten

Initiatiefnemer: Stad Aalst

Partners: OCMW-Aalst, SHM Denderstreek, Dewaco Werkerswelzijn, Sebeco, Oorhuis, Zorginnovatiecluster (zorgeconomie), VOKA-Healthy Community, PRO-consortium. Kenniscentrum Innovatieve Ouderenzorg (KIO) ondersteunt de wetenschappelijke begeleiding en Flanders Synergie (Vlaamse competentiepool innovatieve arbeidsorganisatie) ondersteunt de partners vanuit klankbordfunctie.

Beleidsdomein: welzijn en wonen, innovatie in de zorgeconomie voor ouderen (diensten, zorgverleners en zorgvragers), ruimtelijke ordening en sociaal wijkleven.

Impact op welzijn en zorgsector: ouderen kunnen zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving blijven en de zorgverlening organiseert zich efficiënter op basis van samenwerking tussen professionelen en mantelzorg.

Nevenimpact: oplossingen voor aangepast wonen, minder vereenzaming en sociale kwetsbaarheid van de ouderen, betaalbaarheid van het zorgsysteem, kennisopbouw en monitoring, model tot opschaling.

Steun: de Vlaamse Overheid investeert 10 miljoen in Zorginnovatieruimte voor experimenten die nieuwe oplossingen zoeken in de social-profitsector van de ouderenzorg (IWT en VIPA)

**Meer informatie**

[Ageing in Place Aalst](#)



Op dit ogenblik zijn er 25 [zorgproeftuinen](#) en deze zijn georganiseerd in 6 platformen:

**'Ageing in Place' (AIPA) in de regio Aalst**

Contact: [Elise Van Opstal](#)

[Website](#)

**'Online Buurten' in West-Vlaanderen (Brugge- Oostende)**

Contact: [Bert Desmet](#)

[Website](#)

**'InnovAGE' in de regio Leuven**

Contact: [Jessica Hekking](#)

[Website](#)

**'Actief Zorgzame Buurt' in Antwerpen en Brussel**

Contact: [Nathalie Dillen](#)

[Website](#)

**'Living and Care Lab' (LiCalab) in de regio Kempen**

Contact: [Kelly Verheyen](#)

[Website](#)

**'CareVille Limburg - Moving Care' in de regio Genk & Hasselt**

Contact: [Katherine Nelissen](#)

[Website](#)



## 7.2.6 Anders wonen voor kwetsbare doelgroepen

De zes **proeftuinen ‘woonzorg in de geestelijke gezondheidszorg’** zijn gericht op flexibele woonzorgvormen en ondersteuning voor chronische psychiatrische patiënten en ontvangen elk 250k euro als steun (dec 2015-dec2017). De Heide met Zorgdorpen 5.0 biedt enkele cliënten met een langdurige psychiatrische hulpverleningsgeschiedenis of met chronische problemen in de geestelijke gezondheidszorg kansen tot “inclusief én autonoom wonen” mét installatie van persoonsgerichte ondersteuning.

### *Samenhuizen De Lork*

De doelgroep betreft cliënten met dubbele diagnose (mentale handicap én GGZ-problematiek), cliënten met syndroom van Korsakov, senioren met een hulpvraag (fysiek of psychisch) die samenhuizen. De selectiecriteria voor de bewoners zijn vastgelegd. Het oude broederhuis is goed gelegen. Oudere mensen kijken graag door het raam. Zij hebben zicht op de school, er is altijd beweging. Er zijn vijf appartementen voor zes à zeven ouderen en drie voor zeven personen met een handicap. Twee appartementen zijn enkel met een trap te bereiken, voor jongere vluchtelingen die ook een deel van de mantelzorg op zich kunnen nemen. Alle bewoners krijgen een eigen leefruimte met kitchenette, badkamer, toilet en tv, naast de collectieve ruimte met wasplaats, keuken, zithoek met tv, stille ruimte en tuin. In de bouwplannen is rekening gehouden met de toegankelijkheid. Alle gemeenschappelijke ruimtes en de meeste appartementen zullen toegankelijk en doorgankelijk zijn met rolstoel en rollator.

Dank zij de collectieve ruimte kunnen de bewoners dingen samen doen, uiteraard zonder verplichting. Als mensen elkaar leren kennen, ontstaat ook verbondenheid. Het zal soms handiger zijn om beneden in de collectieve ruimte samen te eten, dan naar het lokaal dienstencentrum gaan op meer dan een kilometer afstand. Het samenhuizen-concept wordt beschreven. De ouderen krijgen een actieve rol om het samenhuizen te bevorderen. De bewoners worden hierin ondersteund door vzw De Overmolen via een tewerkstellingsproject in de zorgsector: vier mensen in art 60 (OCMW) worden ingeschakeld. Zij kunnen een paar keer per week voor de groep koken, met hen mee naar de winkel gaan, een lampje vervangen, enzovoort. Waar een gewone thuiszorgdienst bij iemand thuis gaat koken (1 op 1 relatie) kan iemand in opleiding ook voor een groep van 3, 5 of 7 mensen koken.

Oudere mensen krijgen de neiging zich terug te trekken. Maar precies dat wil dit project vermijden. Ouderen doen niet altijd de moeite om nog voor zichzelf te koken. Door slechte eetgewoonten kunnen ze soms zelfs ondervoed geraken of ze komen niet meer buiten en vereenzamen. Precies daarop wil dit project inspelen, en wel op heel verschillende manieren. De mantelzorgers in de twee appartementen kunnen gemakkelijk contact zoeken met de andere bewoners. Ze kunnen eens naar de winkel gaan, de bewoners uitnodigen om samen te eten, ze kunnen opgebeld worden als er een probleem is, enz. Vzw De Lork staat in voor de begeleiding van de personen met een handicap. Vanaf 7 bewoners subsidieert de overheid een 24-uur permanentie. Dit biedt de ouderen een veilig gevoel en assistentie in geval van nood. De Lork ondersteunt in de woningen minstens drie personen met het syndroom van Korsakov.



De bedoeling is ook om de buurt naar binnen te halen en zo de sociale contacten tussen de bewoners onderling en de burens te vergroten. Dit was een belangrijk element bij de ontwikkeling van de plannen. De groepsaccommodatie kan een ontmoetingsplaats worden voor bewoners en burens door een aantal vaste activiteiten te plannen. De stille ruimte zal een welgekomen plaats zijn in het hectische bestaan van de stadsbewoner. Het is een niet te onderschatten meerwaarde voor het hele concept.

Locatie: Brussel Hoofdstedelijk Gewest – Sint-Gillis, Cellebroersstraat

Initiatiefnemer: vzw Vereniging Parochiale Werken OLV Goede Bijstand i.s.m. vzw De Lork en vzw De Overmolen

Partners: Sociaal verhuurkantoor Baïta (verhuur), OCMW (art.60), **Minor N'Dhako (begeleiding minderjarige vluchtelingen)**, Netwerk Hermesplus.

Beleidsdomein: wonen en welzijn, innovatie in de zorgeconomie voor kwetsbare groepen (GGZ en ouderen).

Impact op wonen en welzijn: herbestemming van een pand dat verhuurd wordt via een SVK voor een inclusief samenhuis-project begeleid door goed georganiseerd zorgnetwerk tussen mantelzorg en professionelen, minder vereenzaming en sociale kwetsbaarheid van de zorgbehoevende en ouderen, betaalbaarheid van het zorgsysteem.

Nevenimpact: nieuw woonzorgmodel, voorbeeldfunctie van kleinschalige oplossingen in een efficiënte zorgomgeving (diensten en sociale arbeid), kennisopbouw op basis van leren uit de proeftuin en implementatie.

Steun: Kenniscentrum Woonzorg Brussel (advies, financiële haalbaarheid, samenwerkingsverband, samenhuis-concept ). Vereniging Parochiale Werken van O.L.V. Goede Bijstand staat in voor de financiering. Deze proeftuin 'Woonzorg in de Geestelijke Gezondheidszorg' (GGZ) vanuit Welzijn en Gezondheid wordt gerealiseerd in het netwerk Hermes Plus.

### Meer informatie

[De Lork](#)

[Proeftuinen Geestelijke Gezondheidszorg](#)

Over dit project werd met de steun van de Koning Boudewijnstichting een documentaire gemaakt. "J'existe" van Frank Tierens. Hij volgt daarin drie mensen die vanuit Vlaanderen verhuizen naar De Lork in Brussel.



### *Kleinschalig woonzorgend project : BILOBA*



Huis BILOBA is een **ontmoetingsplaats/ankerpunt** en een solidaire woon- en leefomgeving voor senioren waar gezamenlijk betekenis en vorm wordt gegeven aan “oud worden in de Brabantwijk”. Het richt zich expliciet naar senioren van **diverse origine** en streeft ernaar dat de senior, of die nu thuis woont, bij een van de kinderen inwoont, of in BILOBA woont, **waardig oud kan worden**. Het richt zich tot alle senioren van de Brabantwijk, hun families en mantelzorgers. De solidaire woon- en leefomgeving van BILOBA biedt sociale huisvesting aan voor uitsluitend senioren die er zelfstandig wonen: men is 60 jaar of ouder, voldoet aan de voorwaarden voor sociale huisvesting en is aantoonbaar verankerd met de Brabantwijk.

BILOBA respecteert de **autonomie van de senioren**. Het is een woon- en leefomgeving voor senioren van diverse origine waar de senior altijd actor blijft en de mate van ondersteuning varieert naargelang hulp en bijstand nodig is. De senior kan rekenen, indien nodig, op ondersteuning en bijstand om zijn/haar levensproject vorm te geven. Het is een plek waar senioren zich **zorgzaam omringd** weten door eigen familie en/of vrienden, burens, aanvullende zorgverstrekkers en medewerkers. Het is een plek waar hun netwerk, indien nodig, versterkt wordt en in balans gebracht wordt. BILOBA is een plek waar **senioren als ‘actieve burgers van de buurt’** hun plaats hebben en waar zij op de buurt betrokken blijven. Deze buurt betekent de meest nabije en laagdrempelige leefomgeving voor de senioren. Het is een open woonomgeving midden in de Brabantwijk. De bewoners en het BILOBA huis dragen zorg voor de wijk en voelen zich betrokken bij hun buurt.

Twee acties waren bepalend in de start van BILOBA (2007). In opdracht van Maison Médicale stelde Dr. Vincent Litt het rapport op “Sociaal kader voor een zorgzame leefomgeving voor senioren van Turkse en Marokkaanse origine op.” Dat rapport en de participatieve bevraging, volgens de DIP methode, door EVA vzw m.m.v. Aksent, lagen aan de basis van de opstart van BILOBA. Maar evenzeer door in de praktijk oog en oor te hebben voor de noden van de ouder wordende bewoners van de Brabantwijk in Schaarbeek en hun families, besloten in 2008 EVA vzw, Maison Médicale du Nord en Aksent hun krachten te bundelen. Zij gingen samen het engagement aan om op wijkniveau een “kleinschalig innovatief initiatief” op te starten op maat van en voor en in samenspraak met senioren en hun naasten. Ze beslisten in 2008 om een pand van dagopvang, verankerd in de Brabantwijk nabij het Noordstation aan te kopen met het doel hier senioren en hun mantelzorgers die in de wijk wonen te ontvangen.

Het pand is verbouwd tot 15 betaalbare sociale huurwoningen, waarvan zeven volledig rolstoel toegankelijk zijn, voor senioren van vreemde herkomst en ouder dan 60jaar. Ieder appartement heeft een eigen keuken, badkamer, leefruimte en slaapkamer, zijn eigen bel en brievenbus. In de gemeenschappelijke leefruimte voor de bewoners en hun familie (salon, keuken, stille ruimte, wasplaats, EHBO lokaal en tuin) kunnen zij samen eten, feestvieren, hun was doen, enz. De benedenverdieping is een gezellige ontmoetingsruimte voor senioren uit de buurt en voor al wie zorg wil dragen voor senioren. Huis Biloba biedt zelf geen zorg aan, maar staat garant opdat iedereen de zorg en hulp krijgt die hij nodig heeft om kwaliteitsvol thuis of in de buurt te kunnen blijven wonen.

Doorheen het traject werden zowel senioren als mantelzorgers van nabij betrokken in diverse reflectiegroepen. Er werd niet gewacht tot de realisatie van het project om senioren en mantelzorgers uit de wijk samen te brengen; in de benedenverdieping van het te renoveren pand is een sociaal restaurant waar vrijwilligers op woensdagmiddag koken voor bezoekers uit de buurt. De vrijwilligers zijn Belgische, Afrikaanse, Italiaanse, Marokkaanse, Turkse en Zuid-Amerikaanse buurtbewoners. Een andere wens van de toekomstige bewoners was een stille ruimte voor iedereen,



ongeacht nationaliteit, religie, leeftijd of achtergrond. Die visie trekken de initiatiefnemers door naar de woningen, waar men mensen met verschillende culturele achtergrond wil huisvesten.

Dit project besteedde veel zorg aan de begeleiding en participatie van de doelgroep. Betrokkenheid ontstaat immers niet zomaar en de deelnemers hadden geen ervaring om zo'n proces te doorlopen. Gaandeweg groeide het vertrouwen en iedereen is opgetogen over het resultaat, hoewel de participatieve aanpak niet vanzelfsprekend was. Het maakt zo'n project soms kwetsbaar – er is heel veel overleg nodig en veel mankracht om alles in goede banen te leiden. Maar tegelijkertijd is dat ook de sterkte van dit project. De mensen uit de buurt beschouwen het project als iets van zichzelf en vormen het draagvlak voor woonzorg: ze kennen elkaar, komen gemakkelijker bij elkaar over de vloer en springen bij om elkaar te helpen. De betrokkenheid is fundamenteel verschillend als een project van buitenaf wordt neergepoot en biedt perspectieven voor de toekomst.

E.MM.A cvba-so sloot met de BGHM voor 60 jaar **een** erfpachtovereenkomst **af** voor het gebouw waarvan zij eigenaar is. De renovatie van de woningen wordt integraal gefinancierd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest volgens de modaliteiten van het Gewestelijk Huisvestingsplan. Tijdens de looptijd van de erfpachtovereenkomst is het beheer van het gebouw toevertrouwd aan SHM Schaarbeekse Haard, die de woningen beheert volgens de regels die van toepassing zijn op sociale woningen en onder het wettelijk toezicht van BGHM op de OVM's. De (sociale) huurprijzen die SHM ontvangt zorgen ervoor dat de investering voor 100% wordt terugverdiend. SHM betaalt 50% van de renovatiewerken terug aan het Gewest (conform het Gewestelijk Huisvestingsplan) zodat het Gewest uiteindelijk 50% van het project subsidieert ten voordele van de SHM. De overige 50% maken het voor de SHM mogelijk om het gebouw te beheren, te onderhouden en te renoveren. Met het oog op het waarborgen van de belangen van het Gewest, sluit EMMA ten gunste van BGHM een aankoopoptie af met betrekking tot het goed.

*Volgens Voorzitter Bernard Lanssens, staat het oogmerk van het project centraal en overstijgt dit het eenvoudige beheer van bakstenen: "Een sociale huisvestingsmaatschappij dient eveneens en vooral een luisterend oor te bieden aan de bewoners en hen daar waar nodig bij te staan. En hoe kan dit beter dan door te investeren in innoverende projecten die het mogelijk maken om een verandering teweeg te brengen en de werking van de maatschappij een nieuwe dimensie te geven?". Zo staat de Schaarbeekse Haard voor de volgende uitdaging: "We zullen een ander beheer moeten vooropstellen, rekening moeten houden met een partner die er niet noodzakelijk dezelfde logica op nahoudt als wij en we zullen moeten samenwerken met bewoners die niet meer enkel eenvoudige huurders zijn, maar eerder ageren als actoren binnen een wijk die haar intergenerationele banden wil handhaven en haar verschillende culturen wil respecteren".*

Locatie: Brussel Hoofdstedelijk Gewest – Schaarbeek

Initiatiefnemer: EVA vzw, Maison Médicale du Nord en Aksent vzw die samen E.MM.A. cvba-so hebben opgericht

Partners: Huis Biloba vzw, SHM Schaarbeekse Haard, BGHM en BHG.

Beleidsdomein: innovatie voor wonen en welzijn, gezondheid en sociale economie gaan hand in hand

Impact op wonen en welzijn: hergebruik en ombouw van een herenhuis tot een meervoudig wooncomplex in de spirit van gemeenschappelijk wonen; inclusief wonen naar culturele achtergrond; innovatief project voor zelfstandig wonen en zorg, zowel sociaal als cultureel toegankelijk voor de bewoners van de wijk. Onuitgegeven partnerschap in het Gewestelijk Huisvestingsplan: bij ondertekening van het samenwerkingsakkoord met het Ministerie Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) heeft Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) aan de Schaarbeekse Haard (SHM) de opdracht gegeven om via erfpacht met E.MM.A cvba het gebouw 60 jr te beheren. In de publiek gemeenschappelijke zone kan Huis BILOBA activiteiten organiseren. Verhuring en onderhoud van het gebouw zijn ten laste van SHM.



Nevenimpact: voorbeeldproject dat aantoont hoe mensen met verschillende achtergrond, taal, geslacht en cultuur kunnen én willen samen leven; coöperatief woonconcept participatief model en zelfredzaamheid in multiculturele leef- en woonomgeving in brede betekenis van woonunit tot wijkleven.

Steun: Privaat kapitaal van aandeelhouders en giften voor de aankoop van het gebouw (998k €). Investering BGHM (2.400k €) voor renovatie van woningen & gemeenschappelijke ruimten. Investering VGC (200k €), Vlaams Brusselsfonds (149k €) en Lotto (75k €) voor renovatie en inrichting ontmoetingsruimte & bureaus. Kenniscentrum Woonzorg Brussel: Ondersteuning bij de ontwikkeling van de cvba.so; planadvies en deelname opvolggroep; medewerking aan cultuurgevoelige ouderenzorg, opvolging participatiemodellen en publicatie, ondersteuning en overleg met andere woonzorgvoorzieningen.

### Meer informatie

[BILOBA](#)

Litt, V. (2007) [Rapport Sociaal kader voor een zorgzame leefomgeving voor senioren van Turkse en Marokkaanse origine](#). Participatiemethodiek: Op weg naar het Maison BILOBA Huis: vrouwen en mannen vertellen.

Fiche [Thuis in de Stad Prijs](#)

## 7.2.7 Voorbeelden van kleinschalig groepswonen, gekoppeld aan informele en/of formele zorg . Bottom up initiatieven...

Deze initiatieven zijn gelinkt aan beleidsdomeinen zoals (sociaal) wonen, renovatie en compact ruimtegebruik en welzijn en zorg specifiek voor maatschappelijk kwetsbare groepen en de begeleiding naargelang de aard van de hulpvraag draagt bij aan de individuele gezondheid.

Collectieve oplossingen via een alternatieve woonzorgvorm voor personen die ervoor kiezen om het wonen en dagelijks huishouden te delen in een veilige en aangepaste leefomgeving en tegen een betaalbare prijs. Naargelang de specificiteit van de bewonersgroep kan beroep gedaan worden op hulpverlening en zorg op maat uit de welzijnssector. Dit draagt bij aan het individueel welzijn, waarborgt een kwalitatieve gezonde woning, en het verhoogt ook de mentale gezondheid en de sociale veerkracht, in vertrouwd nabuurschap met de medebewoners.

Deze kleinschalige initiatieven, waarvan we hierna enkele voorbeelden schetsen, bieden een antwoord op de woonproblematiek van kwetsbare groepen en verhoogt de zelfredzaamheid en participatie van de bewoners aan het (buurt)leven. De samenwerking van bewoners met woon-, zorg- en welzijnspartners verhoogt efficiëntie in het realiseren van duurzaam wonen en drukt de maatschappelijke kosten.



### *Abbeyfield huizen*



Locatie: Stedelijke omgeving in Brussel, Wallonië en Vlaanderen

Initiatiefnemer: [Abbeyfield België](#)

Type: Kleinschalig groepswonen in eigen beheer voor een woongroep van 55-plussers die huurt.

Omschrijving: In samenwerking met een publieke instantie of een private partij wordt een gebouw verhuurd aan de woongroep-vzw. Elke bewoner betaalt een maandelijkse vergoeding aan de vzw voor private woonruimte met kitchenette, slaap- en badkamer en de gemeenschappelijke kosten. De bewoners beschikken over een gemeenschappelijke keuken, eet- en zitkamer, logeerkamer, wasruimte, tuin ea. De bewoners nemen actief deel aan de organisatie van het huis en huishouden en worden geholpen door 1 à 2 vrijwilligers vanuit het Abbeyfield-netwerk. Heden zijn er in Brussel en Wallonië al enkele Abbeyfield-gebouwen in gebruik, goed voor 53 units. Een 50-tal units zijn in projectfase (o.m. Neder-Over-Heembeek en de Jansenius-site in Leuven) en een 20 à 30-tal units in opstart in Gent en Antwerpen.

### *Solidair Wonen De Regenboog vzw*



Locatie: Berchem Spoorwegstraat - Groenenhoekstraat

Initiatiefnemer: Zelfinitiatief van/voor een aantal burgers in maatschappelijk kwetsbare situatie.

Type: Tijdelijke bezetting voor woningdelen door leefloners in 6 units in een meergezinswoning waarvan 1 unit dienst doet als gemeenschappelijke ruimte.

Omschrijving: Het project richt zich op personen die het moeilijk hebben om een gezonde, betaalbare woonst te vinden (diverse nationaliteiten, gezinssituaties, leeftijd). De selectie voor toewijzing vertrekt vanuit de bestaande groep, en haar draagkracht. Als experiment op basis van vrijwilligersengagement, richt het project zich niet op drug- of alcohol-gebruikers of mensen met zware psychische problemen. Er zijn afspraken voor het onderhoud en gebruik van het gemeenschappelijke of "solidair deel" (keuken, eetkamer, tuin, ...). Eén huurder is conciërge en is het aanspreekpunt voor de groep.

SHM De Ideale Woning stelt, in afwachting van de sloop voor sociale vervangingsbouw, het pand ter beschikking aan CISO vzw via een tijdelijk bezettingscontract van 20 maanden: de 'solidaire huurder' krijgt een individueel contract van telkens 3 maanden en betaalt de huishuur rechtstreeks aan CISO.

Impact: betaalbaar wonen op private basis en in eigen beheer, maar de woononzekerheid (korte duur) is niet aantrekkelijk voor sommige bewoners. Zelfredzaamheid en gevoel van erkenning en veiligheid door de (potentiële) ondersteuning vanuit het welzijnswerk.

Steun:

SHM/De Ideale Woning kan leegstaande panden 'verhuren buiten het sociaal huurstelsel', doch enkel aan openbare besturen, welzijnsorganisaties of organisaties die hiervoor erkend zijn door de Vlaamse





Regering. Omdat CISO<sup>3</sup> na dit contract van 2 jaar de rol van hoofdhuurder niet meer zal opnemen is er samen met CAW Antwerpen gezocht naar een oplossing. Het solidair woonproject “De Regenboog” kan blijven bestaan en verhuist voor een periode van 3 jaar naar een gebouw van De Ideale Woning in Borgerhout-Berchemlei (capaciteit 8 units + gemeenschappelijke ruimte)

Stad: Ieder is ingeschreven als afzonderlijk huishouden met eigen domicilie (bel, nummer).

CAW Metropool biedt hulpverlening of ondersteuning bij crisissituaties. De bewoners kunnen ook de Straathoekwerker van Berchem aanspreken, die geregeld het woonproject bezoekt als ‘vindplaats’. Woonbegeleiding Berchem is betrokken bij het project, voor de prefinanciering (door Stad voorzien) en kan bijspringen wanneer zich een crisissituatie zou voordoen met de bewoners.

### *Senioren op Kot - ‘Huis in de Rij’*

Locatie: Borgerhout - Maarschalk Montgomeryplein

Type: kleinschalig groepswonen op zelfstandige basis voor 5 alleenstaande 65-plussers, sociale huur

Initiatiefnemer: SHM De Ideale Woning (aankoop, renovatie en verhuur) i.s.m. Platform OuderenZorg

Omschrijving: Aankoop van zes appartementen, gerenoveerd tot vijf studio’s en gemeenschappelijke leefruimte voor maatschappelijk kwetsbare ouderen. Waar nodig kunnen bewoners beroep doen op externe hulp of zorg (bvb verhuis, eerstelijnszorg); het aanspreekpunt voor bewoners, mantelzorgers en vrijwillige/professionele hulpverleners is een gepensioneerde vrijwilliger die dagelijks langs komt.

Impact: samenleven in een sociale kwalitatieve huurwoning voor alleenstaande 65-plussers met geringe financiële draagkracht en een aankomende zorgbehoefte, in een vertrouwd nabuurschap met de medebewoners. Antwoord op de vergrijzings- vereenzamings- en woonproblematiek o.b.v. samenwerking tussen woon-, zorg- en welzijnspartners; buffer tegen vereenzaming, uitsluiting en verwaarlozing, sociale kwetsbaarheid; (informele) zorg drukt de maatschappelijke kost.

Steun: Vlaamse steun in het kader van oproep Wonen-Welzijn (2011). Engagement van partners uit het Zorgnet Vlaanderen (Centrum van Diensten, woon- en zorgcentra).

Meer info: [De Ideale Woning](#) en [Beweging.net](#)



---

<sup>3</sup> CISO vzw werkt als regisseur voor de Stad met middelen van het Vlaamse inburgeringsmiddelen, Stedenfonds, Federaal Grootstedenbeleid, Veiligheids- en preventiecontract en EU middelen voor tijdelijke impulsprojecten (o.m. snelle opstart en aandacht voor concreet te behalen doelstellingen).

## 8 Nawoord

## 8

Hoewel de relatie tussen woonkwaliteit en gezondheid de laatste jaren steeds meer in de kijker komt, blijft de aandacht voor het thema vooralsnog ondermaats. Een eerste belangrijke oorzaak hiervoor is het ontbreken van aandacht voor dit thema binnen de opleidingen. Als laatste onderdeel van ons onderzoek bevroegen we de opleidingen Sociaal Werk en Verpleegkunde van verschillende hogescholen in Vlaanderen. Uit deze rondvraag bleek dat het thema woonkwaliteit en gezondheid in uiteenlopende opleidingsonderdelen aan bod komt. Zowel in maatschappijgerichte vakken (Mens en Samenleving, Werken aan welzijn, Sociale kaart, Labo algemene dienstverlening en tewerkstelling), vakken mbt gezondheid (Gezondheids promotie en Thuiszorg) als in meer technische of juridische opleidingsonderdelen (Sociaal juridische dienstverlening en recht) wordt het thema besproken en dit in de verschillende opleidingsjaren (varieert).

Alle respondenten geven echter aan dat het thema slechts op een heel oppervlakkige of algemene manier aan bod komt:

*“Het komt aan bod in verschillende opleidingsonderdelen, komt eerder ter sprake en wordt niet expliciet gegeven, link kan wel sterker gelegd worden “*

De deelthema's die binnen de verschillende opleidingsonderdelen behandeld worden zijn zeer uiteenlopend. Het gaat vaak over huisjesmelkerij en onbewoonbaarheid, de fysische kwaliteit van woningen in Vlaanderen, maar ook het Koninklijk Besluit waarin staat dat de verhuurder moet zorgen voor een aantal elementen die bijdragen tot een kwalitatieve woning wordt toegelicht. Verder wordt ook vanuit kennis over de grondrechten getracht om studenten kritisch te laten nadenken over de schending hiervan.

Verder komt dit tijdens de lessen aan bod in het kader van preventie en binnenmilieu. Zo wordt er bijvoorbeeld geduid op de link tussen huisvesting van hulpvragers en de daarmee gepaard gaande gezondheid. Woonomgeving (environment) wordt in verschillende opleidingen vernoemd als gezondheidsdeterminant.

Enkele opleidingen geven ook aan samen te werken met het werkveld:

*“In kader van de tweedaagse heeft een deel van de studenten een bezoek gebracht aan woonbegeleiding Antwerpen Noord om zicht te krijgen op de methodische aanpak van deze werking.”*

De bevroegde docenten zijn unaniem over het belang van het thema woonkwaliteit en gezondheid en dit zowel in de opleiding Sociaal Werk als in de opleiding Verpleegkunde. In die opleidingen waar er momenteel (nog) geen aandacht besteed wordt aan het thema, hoopt men in de toekomst dit toch op te nemen in het curriculum.

Verder is men het er ook over eens dat de relatie tussen woonkwaliteit en gezondheid slechts een aspect is van een grotere woonproblematiek (woonkwaliteit, woonnood, betaalbaar wonen, ...)

Maar ook binnen het werkveld knelt het schoentje. Zowel welzijnswerkers als gezondheidswerkers gaven tijdens het onderzoek aan dat zij te weinig theoretische of technische achtergrond hebben om de situatie van bewoners accuraat te kunnen inschatten tijdens een huisbezoek. Welzijns- en



gezondheidswerkers: ruim de helft van hen is naar eigen aanvoelen niet voldoende geïnformeerd en geschoold om deskundig met de woonproblematiek om te gaan.

Bovendien zorgt de beperkte tijdsduur van een huisbezoek ervoor dat er niet dieper ingegaan kan worden op de relatie tussen woonkwaliteit en gezondheid, hooguit worden er enkele symptomen vastgesteld die niet meteen gelinkt worden aan gebreken in de woning.

Er bestaat nochtans veel informatie voor bewoners. Websites van het LOGO en het Ecohuis bijvoorbeeld staan vol van de tips om kleine woongebreken aan te pakken en een woning correct te onderhouden. Hulpverleners vinden op de een of andere manier nog onvoldoende de weg naar deze informatie. Zeker voor kwetsbare bewoners is het belangrijk dat zij een stukje op weg geholpen worden om wegwijs te geraken in deze informatie. Met deze publicatie hebben we getracht deze informatie een stukje beter te dissemineren in de hoop dat kennis op die manier sneller bij de juiste mensen terecht komt.

Ten derde geven praktijkwerkers ook aan dat zij onvoldoende op de hoogte zijn van het netwerk waarop ze zich kunnen beroepen om woonproblemen te signaleren en/of te verhelpen. Een duidelijkere sociale kaart op vlak van woonkwaliteit en gezondheid lijkt ons dan ook aangewezen.

Tot slot zijn we er van overtuigd dat er meer samengewerkt kan en moet worden tussen verschillende organisaties op meerdere domeinen. Enkel een interdisciplinair draagvlak kan de relatie tussen huisvesting en gezondheid vanuit verschillende invalshoeken belichten en voldoende expertise bieden om slagvaardige initiatieven te ondersteunen en uit te voeren.

## 9 Woordenlijst

## 9

### **Asset rich-income poor**

Oudere mensen beschikken vaak over een eigen woning (die ze reeds lange tijd bezitten) maar niet over het kapitaal om de woning aan te passen.

### **Bemoeizorg**

De hulpverlener stapt met een hulpaanbod naar de cliënt van zodra de eerste probleemsignalen zich aandienen, zonder dat de cliënt al echt een hulpvraag gesteld heeft.

### **Beschermd / begeleid / beschut wonen**

Dergelijke huisvesting wordt voorzien voor personen met serieuze en chronische gezondheidsproblemen of een beperking. Vooral personen met chronische mentale gezondheidsproblemen zijn kwetsbaar op de private huurmarkt en kunnen dan genieten van de voordelen van beschermd wonen.

### **Captive renters**

Bewoners die geen andere keuze hebben dan te huren omdat ze de middelen niet hebben om zelf een woning aan te kopen.

### **CLT: Community Land Trust**

Huisvestingsmodel dat ontstaan is in de Verenigde Staten. Individuele eigendomsrechten worden gecombineerd met collectieve landeigendom. Gemeenschappelijk eigendom wordt zo beheerd door en voor de gemeenschap. De pachtovereenkomst van de trust kan worden opgezegd als het gebruik van de grond niet meer beantwoordt aan de doelstellingen van de trust. Het is een evenwichtsoefening tussen veilige grondtoegang voor elk individu en de gemeenschapsnood van betaalbaarheid, economische diversiteit en lokale basisdiensten

### **Co-housing**

Er worden op een gedeeld terrein woningen gebouwd voor gezinnen, vaak zeer ecologisch, met een aantal gemeenschappelijke ruimtes (bv: tuin, binnenruimte, ...) waar ontmoeting voorop staat.

### **Collectieve renovatie**

Renovatie waarbij bewoners en/of eigenaars van verschillende woningen samen hun woningen renoveren. Zo ontstaat er een schaalvoordeel waardoor er goedkoper materiaal kan aangekocht worden, werkmateriaal kan worden gehuurd of talenten optimaal benut kunnen worden (bv.: iemand die goed kan bezetten doet dit voor zijn buurman, die in ruil de elektriciteit komt herstellen).

### **Commons**

Stedelijke gronden worden onttrokken aan marktmechanismen en worden collectief beheerd ten bate van woonprojecten voor kansarme groepen.



### **Discriminatie op de huismarkt**

Dit verwijst naar racisme dat kan voorkomen bij sommige groepen, zoals bij migranten en etnische minderheden. Maar ook mensen die werkloos zijn, een leefloon ontvangen, ex-gedetineerd zijn, ... krijgen hiermee te maken. Deze huurders ondervinden vaker problemen op de private huurmarkt bij het zoeken van een woonst, alsook bij het verkrijgen van een hypotheek.

### **Excess winter mortality**

Toename van het aantal sterfgevallen in de winter (wordt bijvoorbeeld gebruikt in het kader van energie-armoede)

### **GezondOntwerpWijzer**

De Nederlandse GezondOntwerpWijzer (GOW) bundelt kennis over het gezond ontwerp en inrichten van de leefomgeving. De GOW geeft inzicht, inspiratie en ideeën om dit op integrale wijze te doen.

*“Een gezonde leefomgeving, waarin de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is, ervaren mensen als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag. Een gezonde leefomgeving is een voorwaarde voor een duurzame leefomgeving en is een belangrijk aspect van integraal gezondheidsbeleid. Kenmerken zijn: gezonde en duurzame woningen, een schoon en veilig milieu, een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte, een gevarieerd voorzieningenaanbod (wonen, scholen, winkels, cultuur, bedrijven, sport, zorg), een goede bereikbaarheid, voldoende groen, natuur en water, aandacht voor de mogelijke gevolgen van klimaatverandering. Een leefomgeving met deze kenmerken nodigt uit tot bewegen, spelen en sporten; stimuleert fietsen, wandelen en gebruik van het openbaar vervoer; nodigt uit tot ontmoetingen en contact; houdt rekening met de behoeften van (toekomstige) bewoners en specifieke bevolkingsgroepen (kinderen, ouderen en lagere-inkomensgroepen).”*

### **Housing first**

Toegang tot een woning is een basisrecht en via woonzekerheid wordt de stabiliteit gecreëerd die nodig is om rond verschillende andere problemen en noden te werken. Hulpverleners gaan er eerst voor zorgen dat mensen een dak boven het hoofd hebben, vooraleer ze andere problemen aanpakken.

### **Huurdersbond**

Organisatie die juridisch huuradvies geeft aan alle private en sociale huurders en hun belangen verdedigt. In ruil voor een jaarlijks lidgeld kan men een jaar lang beroep doen op de huurdersbond. De huurdersbond wordt regionaal georganiseerd.

### **Lock-in effect**

Nadat mensen een huis hebben gekocht blijkt er onvoldoende geld over te blijven om grondige renovaties uit te voeren. De bewoners gaan dan vaak over tot het uitvoeren van een oppervlakkige renovatie waardoor er op termijn meer problemen ontstaan.



### **Noodkopers**

Bewoners die, bij gebrek aan betaalbare alternatieven op de huurmarkt, een ondermaatse woning aankopen, maar vervolgens vaststellen niet over de nodige middelen te beschikken om deze woning kwaliteitsvol te renoveren.

### **Noodeigenaars**

Deze term wordt tegenwoordig steeds meer gebruikt in plaats van noodkopers.

### **Overcrowding/Overbezetting**

Er wordt uitgegaan van overcrowding indien er minder dan 1 kamer in een woning voorzien is per bewoner.

### **Rebound effect**

In het kader van energie-armoede. Omdat mensen besparen op energie gaan ze uiteindelijk meer verbruiken ("het kost minder dus kunnen we meer gebruiken"). De investering die mensen dan doen door bv. beter te isoleren wordt dan eerder omgezet in comfortverhoging dan in een werkelijke energiebesparing

### **Residualisering van de huurmarkt**

Huishoudens die behoren tot de laagste inkomensgroepen raken steeds meer geconcentreerd in de sociale huursector of aan de onderkant van de huurmarkt.

### **Sick building syndrome**

Bij het Sick Building Syndrome worden mensen ziek door een klimaatproblematiek. Symptomen zijn: irritatie van de ogen, de keel en de huid, hoofdpijn, braakneigingen, verandering van de smaak- en/of reukzin, duizeligheid en concentratieverlies. Dit syndroom wordt vaak vernoemd in verband met een vochtproblematiek.

### **Sociale huisvesting**

Sociale huisvesting is gesubsidieerde huisvesting die georganiseerd wordt door de gewestelijke overheden. De voorwaarden voor sociale huisvesting vertonen dan ook gewestelijke verschillen.

### **Sociaal verhuurkantoor**

Hier worden woningen aan alleenstaanden en gezinnen met een laag inkomen en een slechte woonsituatie (geen woning, een woning die te klein is volgens de officiële normen, een woning die onbewoonbaar verklaard is,...) verhuurd. Het sociaal verhuurkantoor is zelf geen eigenaar van de woningen, maar huurt de woningen op de private huurmarkt.



### **Split incentive**

Het fenomeen waarbij de verhuurder en de huurder andere beweegredenen hebben om energiebesparende maatregelen te treffen. De verschillen in belangen tussen verhuurders en huurders maken een afweging over investeringen in energiemaatregelen vaak lastig. Indien de huurder de energiekosten bijvoorbeeld rechtstreeks aan de energiemaatschappij betaalt, zal de huiseigenaar niet meteen geneigd zijn om te investeren in isolatie. Omgekeerd zal een huurder minder gemotiveerd zijn om energie-bezuinigende acties te ondernemen indien hij een forfaitair bedrag voor energie aan de eigenaar betaalt.

### **Ventileren**

Ventileren heeft tot doel om een constante luchtverversing te garanderen. Op die manier kan er steeds verse buitenlucht naar binnen en vervuilde lucht naar buiten.

### **Verluchten**

Bij verluchten wordt op een korte termijn veel lucht verplaatst, waarbij ook de binnentemperatuur sterk beïnvloed wordt. Het heeft vooral als doel om snel overtollig vocht en geuren uit de ruimte te verwijderen.

### **Wheezing**

Piepende ademhaling.

### **Woonomgeving**

De sociale en fysieke eigenschappen van de woonomgeving zijn belangrijk om een goede gezondheid te handhaven. Hiertoe is het niet interessant om enkel te focussen op de woonst zelf, maar ook op de omgeving. Hierbij dient vooral gedacht te worden aan de aanwezigheid van parken en sportfaciliteiten, overlast (bijv. graffiti), dichtgetimmerde woningen, opstapeling van afval, achtergelaten wagens, en gebroken ramen.

### **Woonquote**

De woonquote is het percentage van het inkomen dat aan woonlasten besteed mag worden. De hoogte van de woonquote is afhankelijk van het totale inkomen, de huidige hypotheekrente en de leeftijd.

### **Woning als psychosociale ruimte**

Een (eigen) woonst is niet enkel iets materieel, maar is tevens een statussymbool. Het beïnvloedt de manier waarop mensen naar zichzelf kijken en hoe anderen naar hen kijken. Verder wordt de woonst ook vaak gezien als een veilige plek. Een slechte huisvesting, maar ook achtergestelde buurten, kunnen dan ook leiden tot pessimisme, passiviteit, chronische stress en een algemeen gevoel van ontevredenheid.

## 10 Bronnen

## 10

- Acosta, L.M., Goldstein, I.F., Rundle, A.G., Sueda, Y., Dahl, A., Chew, G.L., et al. (2009). Housing Characteristics and Reported Pest Infestation Differ Among Neighborhoods with High and Low Asthma Prevalence in New York City. *The journal of allergy and clinical immunology*, 125(2), 208.
- Agentschap zorg en gezondheid (z.d.). *Ouderenzorg*. Geraadpleegd op 7 mei 2017 via Agentschap zorg en gezondheid website: <https://www.zorg-en-gezondheid.be/ouderenzorg>
- Antigifcentrum (z.d.). *Koolstofmonoxide*. Geraadpleegd op 26 april, 2017 via Antigifcentrum website: <http://www.antigifcentrum.be/koolstofmonoxide>
- Baker, D., Fielder, R., Karalliedde, L., Murray, V., Parkinson, N (2012). *Essentials of Toxicology for Health Protection: A Handbook for Field Professionals*. New York, NY, USA: Cambridge University Press; 164–173
- Barton, A., Basham, M., Foy, C., Buckingham, K., & Somerville, M. (2007). The Watcombe Housing Study: the short term health of residents. *Journal of Epidemiology and Community Health*, 61, 771-777.
- Berglund, B., & Lindvall, T. (Eds.) (1995). Community noise. *Archives of the Center for Sensory Research*, 2(1), 1-195.
- Bonnard, S., Bruynoghe, C., Deprez, M., & Kerstemont, B. (2015). *Energieprijzen en energiearmoede* (Onderzoeksrapport). Geraadpleegd op 16 oktober, 2015 via FOD Economie, KMO, Middenstand en energie website: [http://economie.fgov.be/nl/modules/publications/analyses\\_studies/prix\\_de\\_l\\_energie\\_et\\_p\\_recarite\\_energetique.jsp](http://economie.fgov.be/nl/modules/publications/analyses_studies/prix_de_l_energie_et_p_recarite_energetique.jsp)
- Braubach, M., Jacobs, D.E., & Ormandy, D. (2011). *WHO Summary report: Environmental burden of disease associated with inadequate housing*. Geraadpleegd op 7 mei 2017 via WHO website: [http://www.euro.who.int/\\_\\_data/assets/pdf\\_file/0003/142077/e95004.pdf](http://www.euro.who.int/__data/assets/pdf_file/0003/142077/e95004.pdf)
- Braubach, M., Algoet, A., Beaton, M., Lauriou, S., Héroux, M.E., & Krzyzanowski, M., (2013). Mortality associated with exposure to carbon monoxide in WHO European Member States. *Indoor Air*, 23, 115–125.
- Chou, C., Lai, C., Liou, S.H., Loh, C. (2012). Carbon monoxide: an old poison with a new way of poisoning. *Formos Med Assoc*, 111 (8), 452-455.





- Collins, K.J. (1986). Low indoor temperatures and morbidity in the elderly. *Medicine & Health*, 15(4), 212-220.
- CSDH (2008). *Closing the gap in a generation: health equity through action on the social determinants of health*. Final Report of the Commission on Social Determinants of Health. Geraadpleegd op 27 april 2016, via World Health Organization website: [http://apps.who.int/iris/bitstream/10665/43943/1/9789241563703\\_eng.pdf](http://apps.who.int/iris/bitstream/10665/43943/1/9789241563703_eng.pdf)
- De Decker, P. (2006). Waar kunnen armen (nog) wonen en welke ondersteuning kunnen ze daarbij van de overheid verwachten?, in: Vranken J., De Boyser, K., & Dierckx, D. (eds.), *Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2006*. Leuven / Voorburg: Acco
- De Decker, P. (2000). Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen? *Ruimte en Planning*, 20(1), 8-33.
- De Decker, P., & Laureys, J. (2006), Polariseert de Belgische woningmarkt?, in: Vranken J., De Boyser, K. & Dierckx, D. (eds.), *Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2006*. Leuven/ Voorburg: Acco
- De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J., & Volckaert, E. (2015). *Woonnood in Vlaanderen: Feiten, mythen, voorstellen*. Antwerpen: Garant.
- De Decker, P., Goossens, L., & Pannecoucke, I. (eds.) (2005). *Wonen aan de onderkant*. Antwerpen, Apeldoorn: Garant.
- Delbeke, B. (september, 2015). *De energiekwaliteit van het Vlaamse woningenpark: een schatting van het aantal huishoudens in energiearmoede*. De energiekwaliteit van het Vlaamse woningenpark, kennisopbouw aan de hand van de beschikbare data. Studiedag van Steunpunt Wonen, Brussel.
- Delbeke, B., Verbeeck, G., & Oosterlynck, S. (2013). *De sociale staat van Vlaanderen 2013* (Onderzoeksrapport). Geraadpleegd op 16 oktober, 2015 via Studiedienst van de Vlaamse regering website: <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/Pages/2013-11-06-ssv2013.aspx>
- De Maeseneer, J., Mainil, T., & Willems, S. (2006). *Onderzoek 'Gezondheid en wonen'*. Pistes voor een geïntegreerde terreinbenadering. UGent i.o.v. POD Maatschappelijke Integratie, Cel Grootstedenbeleid. Brussel. 137p.
- DETR/DTI (2001). The UK fuel poverty strategy consultation draft. Geraadpleegd op 28 juni 2017 via institute for government website: [https://www.instituteforgovernment.org.uk/sites/default/files/publications/Implementing%20the%20Fuel%20Poverty%20Strategy%20-%20final\\_0.pdf](https://www.instituteforgovernment.org.uk/sites/default/files/publications/Implementing%20the%20Fuel%20Poverty%20Strategy%20-%20final_0.pdf)



- Dewilde, C. (2014). Ongelijkheid in woonuitkomsten. België in vergelijkend perspectief, 1995 en 2012. HOWCOME Working Paper Series, n° 7, geraadpleegd op website Universiteit Tilburg [https://www.tilburguniversity.edu/upload/2136d164-5d97-406a-9494-bc64ad8c54b2\\_HOWCOME\\_WP7](https://www.tilburguniversity.edu/upload/2136d164-5d97-406a-9494-bc64ad8c54b2_HOWCOME_WP7)
- Dorland's illustrated medical dictionary (1994). *Ventilation*. Geraadpleegd op 28 juni 2017 via Dorland's website: <https://www.dorlands.com//login.jsp?def=100115588&loginmessage=You%20must%20be%20logged%20in%20to%20use%20the%20online%20dictionary%20features>.
- Dries, D.J., & Endorf, F.W. (2013). Inhalation injury: epidemiology, pathology, treatment, strategies. *Scand J Trauma Resusc Emerg Med*, 19, 21-31.
- Dush, C., & Schemeer, K. T. M. (2013). Chaos as a social determinant of child health: reciprocal associations? *Social science & medicine*, 95, 69-76.
- Fiers, D., (2015). *Homans wil komaf maken met lege kamers in sociale woningen*. Geraadpleegd op 27 december 2016 via De Redactie website: <http://dederedactie.be/cm/vrtnieuws/politiek/1.2324966>
- Fisk, W.J., Lei-Gomez, Q., & Mendell, M.J. (2007). Meta-analyses of the associations of respiratory health effects with dampness and mold in homes. *Indoor Air*, 17(4), 284–296.
- Gezondheid en milieu (z.d.). *Ongewenste dieren*. Geraadpleegd op 27 december 2016 via: [http://www.gezondheidenmilieu.be/nl/hoofdthemas/ongewenste\\_dieren-54.html](http://www.gezondheidenmilieu.be/nl/hoofdthemas/ongewenste_dieren-54.html)
- Goines, L., & Hagler, L. (2007). Noise Pollution: A Modern Plague. *Southern Medical Journal*, 100(3), 287-294.
- Healy, J.D. (2003). Excess winter mortality in Europe: a cross country analysis identifying key risk factors. *Journal of Epidemiology and Community Health*, 57, 784-789.
- Heylen, K. (2015). Grote Woononderzoek 2013 Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Hoof, A., Claes, K., Hertogen, N., Denorme, C., Maelstaf, H., & Vandepitte, F. (2016). *DampoorT knapt Op*. Wijkrenovatie met noodkopers. OCMW-Gent, p44
- Howden- Chapman, P. (2004). Housing standards: a glossary of housing and health. *Journal of Epidemiology and Community Health*, 58, 162-168.
- Huybrechs, F., Meyer, S., & Vranken, J. (2011). Energiearmoede in België (Onderzoeksrapport). Geraadpleegd op 16 oktober 2015 via OASes website: <https://www.uantwerpen.be/nl/onderzoeksgroep/oases/onderzoek-en-publica/onderzoeksprojecten/energiearmoede/>



- Institute of Medicine (2004). *Damp Indoor Spaces and Health*. Washington, D.C.: The National Academies Press
- Juniac, A., Kreis I., Ibison, J., & Murray, V. (2012). Epidemiology of unintentional carbon monoxide fatalities in the UK. *J Environ Health*, 22(3), 210-219.
- Kinderrechtencommissariaat (2008). *Kinderen en energiearmoede* (Advies). Geraadpleegd op 16 oktober 2015 via Kinderrechtencommissariaat website: <http://www.kinderrechtencommissariaat.be/advies/kinderen-energiearmoede>
- Koning Boudewijnstichting (2014). Zonder titel. Geraadpleegd op 16 oktober, 2015 via Koning Boudewijnstichting website: <https://www.kbs-frb.be/nl/Newsroom/Press-releases/2014/314202>
- Koninklijk Besluit, 2006. Koninklijk besluit van 16 januari 2006 betreffende de bescherming van de gezondheid en de veiligheid van de werknemers tegen de risico's van lawaai op het werk (B.S. 15.2.2006).
- Lacroix, E., & Chaton, C. (2015). Fuel poverty as a major determinant of perceived health: the case of France. *Public health*, 129, 517-524.
- Le Roy, M., Debusschere, E., Heylen, K., Vandorpe, L., & Vandekerckhove, B. (2009). *Onderzoek naar woningmarktsegmenten*. Brussel: Ruimte en Wonen
- Liddell, C., & Morris, C. (2010). Fuel poverty and human health: A review of recent evidence Original Research Article. *Energy Policy*, 38(6), 2987-2997.
- McCann, L.J., Close, R., & Leonardi, G.S. (2013). Indoor carbon monoxide: A case study in England for detection and interventions to reduce population exposure. *Journal for Environ Public Health*, 2013(735952).
- Mc Nicholas, J., Gilbey, A., Rennie, A., Ahmedzai, S., Dono, J.A., & Ormerod, E. (2005). Pet Ownership and Human Health: A Brief Review of Evidence and Issues. *British medical journal* 331(1252).
- Noppe, J., Vanderleyden, L., & Callens, M. *De sociale staat van Vlaanderen 2011*. Studiedienst Vlaamse Regering, Brussel, p. 216-256.
- Pannecoucke, I., Verstraete, J., Meeus, B., & De Decker, P. (2014). *Het verlaten van een instelling in Vlaanderen*. Verkennend onderzoek naar de woonpaden van kwetsbare groepen die een instelling verlaten. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Pirrera, S., De Valck, E., & Cluydts, R. (2010). Nocturnal road traffic noise: a review on its assessment and consequences on sleep and health. *Environment International*, 36, 492-498.
- Pivato, S. (2011). The century of noise. *Giornale italiano di medicina del lavoro ed ergonomia*, 33(3), 223-225.



- Rohe, W., & Han, H. (2012). Housing and health: time for renewed collaboration. *North Carolina medical journal*, 73(5), 374-380.
- Ruimtelijk Ordening - Woonbeleid - Onroerend Erfgoed. Afdeling toezicht (z.d.). Geraadpleegd op 7 mei 2017 via RWO website: <https://www.rwo.be/language/nl-NL/Home/Agentschap-Inspectie-RWO/AfdelingToezicht/Infovoorwoonactoren2/Socialehuisvestingsmaatschappijen/Socialeverhuring/Overbezettingversusrationelebezetting>
- Sandel, M., Baeder, A., Bradman, A., Hughes, J., Mitchell, C., Shaughnessy, R., Takaro, T.K., & Jacobs, D.E. (2010). Housing interventions and control of health-related chemical agents: a review of the evidence. *Journal of public health management practice*, 16(5), 24-33.
- Stassen, K. R., Collier, P. & Torfs, R. (2008). Environmental burden of disease due to transportation noise in Flanders (Belgium). *Transportation research*, 13, 355-258.
- Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (2016). *Publieke diensten en armoede. Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie, tweejaarlijks verslag 2014-2015*
- Steunpunt wonen (2014). *Jaarverslag 2013*. Geraadpleegd op 7 mei 2017 via Steunpunt wonen website: [http://steunpuntwonen.be/Documenten\\_2012-2015/Publicaties\\_Jaarverslagen/jaarverslag-2013](http://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Publicaties_Jaarverslagen/jaarverslag-2013)
- Strengers, Y., & Maller, C. (2011). Integrating health, housing and energy policies: social practices of cooling. *Building research and information*, 39 (2), 154-168.
- Stroomversnelling Vlaanderen (z.d.). *Engagementsverklaring*. Geraadpleegd op 26 april, 2017 via Stroomversnelling website: [www.stroomversnelling.vlaanderen/over-de-stroomversnelling](http://www.stroomversnelling.vlaanderen/over-de-stroomversnelling)
- Sundell, J., Levin, H., Nazaroff, W.W., Cain, W.S., Fisk, W.J., Grimsrud, D.T., ... Weschler, C.J. (2011). Ventilation rates and health: multidisciplinary review of the scientific literature. *Indoor air*, 21(3), pp. 191-204.
- Swyngedouw, M., Delwit, P., & Rea, A. (reds.) (2005). *Culturele diversiteit en samenleven in België en Brussel*. Leuven: Acco.
- Teo, K.S., Cheah, C.W., & Mak, J.W. (2015). Association between house dust mite (HDM) sensitisation and asthma control using skin prick test and HDM antigen specific IgE levels in saliva of Malaysian children. *International E-journal of Science, medicine and education*, 2015, 9(2), 3.



- Thomson, H., Petticrew, M., & Douglas, M., (2003). Health impact assessment of housing improvements: incorporating research evidence. *Journal of epidemiology and community health*, 57(1), 11-16.
- Tilborghs, G., Wildemeersch, D., & De Schrijver, K. (2009). *Wonen en gezondheid*. Geraadpleegd op 26 april, 2017 via Agentschap Zorg en Gezondheid website: <https://www.zorg-en-gezondheid.be/brochure-wonen-en-gezondheid>
- Van Assche, J., Vandewiele, D., Reynaert, H., & Maes, T. (2008). *Huren in Gent*. Gent: Centrum Duurzame Ontwikkeling, Universiteit Gent.
- Van Der Donckt, N., & De Martelaere, D. (2013). Uitvoeren van een uitgebreide schriftelijke enquête en een beperkte CAWI-enquête ter bepaling van het percentage gehinderden door geur, geluid en licht in Vlaanderen - SLO-3, sl: M.A.S..
- Vanderleyden, L., Callens, M., & Noppe, J. (red.). *De sociale staat van Vlaanderen 2009*. , Studiedienst Vlaamse Regering, Brussel, p 199-234.
- Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M. (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Kwaliteitscontrole van de in- en uitwendige woningscreening*. , Steunpunt Wonen, Leuven.
- Vanderstraeten, L., Vanneste, D., & Ryckewaert, M. (2016). *Grote Woononderzoek 2013. Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013*. Leuven: Steunpunt Wonen
- Vermeer, K. (2002). Saving energy, preserving health. *Journal of Housing & Community Development*, 59 (5), 20-24.
- Vlaanderen.be (z.d). *Ongeschikt of onbewoonbaar verklaren van een woning*. Geraadpleegd op 27 december 2016 via Vlaanderen website: <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/wonen/ongeschikt-onbewoonbaar-verklaren-van-een-woning>
- Vlaanderen.be, (z.d). *Ventilatie en verluchting*. Geraadpleegd op 27 december 2016 via Vlaanderen website: <http://www.vlaanderen.be/nl/gezin-welzijn-en-gezondheid/gezond-leven/ventilatie-en-verluchting>
- Vranken, J., De Boyser, K., & Dierckx, D. (eds.), *Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2006*. Leuven / Voorburg: Acco
- Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I., Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., ... Verbeeck, G. (2015). *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*. Leuven: Steunpunt Wonen.



- World Health Organization (2009). *Night noise guidelines for Europe*. Geraadpleegd op 6 juli 2017 via WHO website: [http://www.euro.who.int/\\_\\_data/assets/pdf\\_file/0017/43316/E92845.pdf](http://www.euro.who.int/__data/assets/pdf_file/0017/43316/E92845.pdf)
- World Health Organization (2009). *WHO guideline for indoor air quality*. Geraadpleegd op 6 juli 2017 via WHO website: [http://www.euro.who.int/\\_\\_data/assets/pdf\\_file/0009/128169/e94535.pdf](http://www.euro.who.int/__data/assets/pdf_file/0009/128169/e94535.pdf)

## 11 Overzicht afbeeldingen

11

- **Afbeelding 1: Richtcijfer sociale woningen in Vlaanderen**  
Vlaanderen.be (2009). Ruimtelijke ordening in Vlaanderen. Geraadpleegd op 6 juli 2017 via website Vlaamse Overheid: <http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/wetgeving/SociaalObjectief/>
- **Afbeelding 2: Uittreksel uit het technisch verslag van de Vlaamse wooninspectie**  
Wonen Vlaanderen (2017). Instrument: aan de slag met het technisch verslag. Geraadpleegd op 6 juli 2017 via website Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>
- **Afbeelding 3: Een continuüm van mogelijke interventies**
- **Afbeelding 4: Overzicht van duurzame ontwikkelingsdoelen**  
Duurzame Ontwikkeling Vlaanderen (z.d.). Sustainable Development Goals (SDG's) van de VN. Geraadpleegd op 6 juli 2017 via website Duurzame ontwikkeling Vlaanderen: <http://do.vlaanderen.be/sustainable-development-goals-sdgs-van-de-vn>
- **Afbeelding 5: Determinanten van Gezondheid**  
Prochorskaite, A., & Vida, M. (2013). Health, well-being and sustainable housing. *International Journal of Strategic Property Management*. 17(1)

## 12 Overzicht grafieken en tabellen

12

- **Grafiek 1: Aantal eigenaars in Europa uitgedrukt in %**  
Eurostat (2014). Huisvestingsstatistieken. Geraadpleegd op 6 juli 2017 via website Eurostat: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics/nl#Eigendomssituatie](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/nl#Eigendomssituatie)
- **Grafiek 2: Eigendomstype in Vlaanderen uitgedrukt in %**



Kenniscentrum Vlaamse steden (2014). Gemiddelde centrumsteden. Geraadpleegd op 6 juli 2017 via website Kenniscentrum Vlaamse Steden: <http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/kennisbank/kaarten/huisvesting/Pages/GemiddeldecentrumstedenvsVl.aspx>

- **Grafiek 3: Curve eigenaars per opleidingsniveau tussen 1976 en 2013**  
Heylen, K. (2015). Grote Woononderzoek 2013 Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid. Leuven: Steunpunt Wonen. Blz 11
- **Grafiek 4: Verdeling van de Belgische bevolking over de 6 woningmarktsegmenten**  
De Decker, P., & Laureys, J. (2006), Polariseert de Belgische woningmarkt?, in: Vranken J., De Boyser, K. & Dierckx, D. (eds.), Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2006. Leuven/Voorburg: Acco
- **Grafiek 5: Verdeling respondenten die deelnamen aan het onderzoek**
- **Grafiek 6: Overbezettingsgraad naar armoederisico en naar regio, België, 2009**  
Heylen K. & Winters S. (2012), De verdeling van de subsidies op vlak van wonen in Vlaanderen, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee
- **Tabel 1: Verdeling eigenaars per inkomensquintiel tussen 1976 en 2013**  
Heylen, K. (2015). Grote Woononderzoek 2013 Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid. Leuven: Steunpunt Wonen. p11
- **Tabel 2: Overzicht en betekenis van de verschillende woonsectoren**  
De Decker, P. (2006). Waar kunnen armen (nog) wonen en welke ondersteuning kunnen ze daarbij van de overheid verwachten?, in: Vranken J., De Boyser, K., & Dierckx, D. (eds.), Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2006. Leuven / Voorburg: Acco
- **Tabel 3 : huurprijs op de private markt, naar achtergrondvariabelen, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen , 2005-2013**  
Heylen, K. (2015). Grote Woononderzoek 2013 Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid. Leuven: Steunpunt Wonen. p29
- **Tabel 4: Vlaamse Beleidsdomeinen resp. Ministeries en de belangrijkste departementen, agentschappen of afdelingen voor wonen en gezondheid**  
Vlaanderen.be (z.d.). Beleidsdomeinen binnen de Vlaamse overheid. Geraadpleegd op 6 juli 2017 via website Vlaamse Overheid: <https://overheid.vlaanderen.be/beleidsdomeinen-binnen-de-vlaamse-overheid>