

Advies van de Ukkelse Adviesraad voor Ouderen over de ontwikkeling van intergenerationele woningen in de bestaande woningen van senioren.

Overeenkomstig zijn statuten heeft de UAO in de plenaire vergadering van 21 februari 2022 een advies aan de gemeenteraad goedgekeurd met betrekking tot het sociaal belang om intergenerationele woningen te ontwikkelen in de bestaande woningen van senioren.

Overwegingen

Aangezien de algemene beleidsverklaring van de gemeente Ukkel 2018-2024 de volgende bepalingen voorschrijft:

- *Intergenerationele woningen en projecten rond gegroepeerd wonen zullen eveneens ondersteund worden;*
- *Ukkel zal projecten rond co-living verwelkomen;*
- *Er zal een uniek "huisvestingsloket" gecreëerd worden waar burgers allerlei informatie kunnen krijgen over huisvesting (... alternatieve huisvesting, hulp om zijn woning aan te passen aan de noden, ...);*
- *De opdrachten van het SWU kunnen uitgebreid worden tot de promotie van intergenerationele huisvesting;*
- *De gemeente zal intergenerationele woonprojecten ondersteunen, zoals de kangoeroewoning (waar jongeren en ouderen elkaar helpen);*
- *Ontwikkeling van de thuiszorgdiensten waardoor ouderen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen (maaltijden-aan-huis, thuiszorg, teletezicht, ...) in samenwerking met lokale experts (vzw's, vrijwilligers, privésector);*
- *De gemeente zal meer samenwerken met de verenigingen, met een focus op intergenerationele projecten, in het bijzonder voor huisvesting. Er moet een kader komen om gedeeld wonen te vergemakkelijken, zowel binnen de gemeentelijke bevoegdheden als daarbuiten. We zullen de andere beleidsniveaus sensibiliseren over de noodzaak om oplossingen te voorzien voor de ontwikkeling van intergenerationeel wonen (onder andere het sociale of fiscale statuut van medebewoners).*

Aangezien de UAO de ambitie heeft om geleidelijk aan en in de mate van zijn middelen de domeinen van intergenerationeel wonen in de bestaande woningen van senioren, intergenerationeel wonen in projecten van nieuwe of gerenoveerde gegroepeerde woningen, seniorenwoningen in de gewestelijke en gemeentelijke openbare sociale woningen, de aanpassing van privéwoningen aan de noden van senioren, het georganiseerd woningdelen tussen senioren, woonzorgcentra, bejaardentehuizen en rust- en verzorgingstehuizen (rvt's) te behandelen. Overwegende dat dit eerste advies met betrekking tot een van de voornoemde onderwerpen geenszins vooruitloopt op het belang dat hij de komende maanden zal blijven schenken aan de andere onderwerpen.

Vaststellingen

Heel wat burgerinitiatieven worden belemmerd door een complex en onvoldoende evolutief institutioneel en juridisch systeem, alsook de ontwikkeling van een koppel en van een gezin van een andere leeftijd. Het recht op een degelijke woning staat in de Grondwet: we moeten dus de openbare en privé-initiatieven vermeerderen om dit recht te integreren in de werkelijkheid op het terrein (sociale woningen, sociaal verhuurkantoor (SVK), grondregie en ook de initiatieven van solidair en intergeneratieel wonen).

Intergeneratieel wonen streeft de doelstelling na om het senioren mogelijk te maken thuis te blijven wonen door hun overvloedige ruimtes open te stellen voor een kwetsbaar publiek: studenten, jongeren die op eigen benen leren staan, eenoudergezinnen in moeilijkheden. Deze vormen van samenwonen hebben belangrijke sociale voordelen voor iedereen:

- Voor de ouderen: hun eenzaamheid doorbreken, nachtelijke aanwezigheid, sociaal contact, uitwisselen van diensten, extra spaarcentjes;
- Voor de jongeren: intergeneratieel delen, rust voor hun studies of hun zoektocht naar werk, comfortabele woningen tegen een betaalbare prijs;
- Voor de eenoudergezinnen: intergeneratieel contact tussen drie generaties, veilige omgeving voor de kinderen, onderling uitwisselen van diensten, kwalitatieve woningen tegen een lagere prijs.

De uitdaging is niet alleen sociaal maar ook milieukundig. Tijdens de wooncrisis zijn de burgers vragende partij van wederzijdse bijstand, meer bepaald via gedeelde woningen. Samenwonen maakt een optimalisering van het woningaanbod voor een marginale collectieve kost mogelijk (strijd tegen de uitdijning van de stad, milieukundige voordelen, weinig gewestelijke financiële middelen nodig) en beantwoordt aan een van de voornaamste doelstellingen van het gewest: het stedelijk woningaanbod renoveren en verdichten.

Inzake overheidsfinanciën veroorzaakt onze ouder wordende bevolking een aanzienlijke stijging van de uitgaven aan gezondheidszorg en van de behoeften aan ziekenhuizen en rusthuizen. Het onze ouderen mogelijk maken langer thuis te blijven wonen ontlast dus ook de sociale zekerheid.

Het is dus een win-win-win en een activiteit met een sterk maatschappelijk belang.

Een Ukkelse vzw is aanwezig op dit terrein (CECO Home Sharing). Het doel van haar activiteit is om deze partnerschappen met elkaar in contact te brengen en te begeleiden, meer bepaald door de bijstand en het advies voor de inrichting van de bestaande woningen, de gelijkwaardigheid van de profielen van de potentiële duo's, de organisatie van de diensten stroomopwaarts en stroomafwaarts (telehulp, verzorging en maaltijden aan huis, ...) en de begeleiding van de stedenbouwkundige, juridische en fiscale procedures voor de invoering van deze samenwoningen. Er bestaat een andere vzw op schaal van Brussel en Wallonië, 1 Toit 2 Ages, die meer gericht is op de vorming van duo's senioren-studenten in reeds aangepaste woningen om de studenten op te vangen.

Problemen

BELEMMERINGEN EN MOEILIKHEDEN VOOR DE ACTIVITEIT

- De burgers zouden de vrijheid moeten hebben om hun woonvorm te kiezen, ongeacht hun inkomen. Het statuut van samenwonende (in de zin van de sociale wetgeving) belemmert deze vrijheid aangezien een samenwoning leidt tot een vermindering van de sociale uitkeringen en vervangingsinkomens. Indien een van de 2 samenwonenden een sociaal uitkeringsgerechtigde is, is er in veel situaties een herziening van het tarief van alleenstaande naar het tarief van samenwonende, met soms een OCMW-aanvulling, om +/- € 600 te bereiken, hetzij de helft van de armoedegrens. Het argument naar voren brengen dat samenwonen het mogelijk maakt hun uitgaven te beperken is kwellend rekening houdend met de bescheidenheid van de toegekende bedragen.
- De notie van "samenwonende" is juridisch vaag: diegenen die niet kunnen aantonen alleenstaand of met gezinslast te zijn, genieten het tarief van samenwonende (holle definitie in vergelijking met de twee andere). Inzake recht op een werkloosheidsuitkering wordt het samenwonen gedefinieerd door het ministerieel besluit van 26 november 1991: "*Onder samenwonen wordt verstaan het onder hetzelfde dak samenleven van twee of meer personen die hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen*". Het arrest van het Hof van Cassatie van 09/10/2017 maakte het mogelijk de objectieve criteria waardoor alleenstaande werkloze medehuurders hun niet-samenwonen kunnen rechtvaardigen beter af te bakenen: concrete details over de grenzen van de verdeling van de inkomsten/uitgaven en over de gemeenschappelijke regeling van de huishoudelijke uitgaven. Hoewel de RVA zijn eigen criteria ingevolge dit arrest herzien heeft, is dit echter nog niet het geval voor andere federale instanties (IGO, ...). Bovendien kunnen er hoorzittingen en onderzoeken zijn door de sociale diensten en de meest kwetsbaren zijn het minst gewapend om zich te verdedigen.
- Op stedenbouwkundig vlak zou solidair wonen de eengezinsbestemming van een woning niet mogen wijzigen. 'Tekenen' dat aparte gezinnen samenwonen, zoals afzonderlijke brievenbussen en/of deurbellen, zouden niet in aanmerking genomen mogen worden. Er wordt ook wat flexibiliteit gevraagd aan de ambtenaars van de dienst Stedenbouw met betrekking tot een strikte toepassing van het besluit van geringe omvang voor werken vrijgesteld van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. In sommige moeilijke gevallen kan de oplossing van de verdeling van de woningen een uitvlucht zijn om het niet-samenwonen te rechtvaardigen op een manier die moeilijk betwistbaar is. De verdeling van eengezinswoningen leidt echter tot terughoudendheid binnen de dienst Stedenbouw, meer bepaald uit vrees voor speculatieve handelingen.
- De ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode heeft de noties van solidair en intergenerationeel wonen ingevoerd. Het is echter de taak van de regering om het label te definiëren dat met deze woonvormen gepaard gaat en de wijze te definiëren waarop deze labels op het terrein gewaarborgd worden: een toepassingsbesluit is dus noodzakelijk. Zodra deze labels en hun waarborging gedefinieerd zijn, en zoals dat al gebeurde voor de modelhuurovereenkomsten voor studenten, moet er een modelhuurovereenkomst voor intergenerationeel wonen goedgekeurd worden. Het bestaan van een label zou de dienst

Stedenbouw minder terughoudend moeten kunnen maken (zie vorige §) en zou het ondubbelzinning mogelijk moeten maken een eengezinswoning die onderdak biedt aan intergenerationale (of solidaire) gezinnen uit te rusten met het gepast aantal deurbellen en brievenbussen.

- In deze Huisvestingscode zou het gebrek aan samenhang in de definitie van intergenerationale woning geschrapt moeten worden, die enkel erkend wordt indien ze deel uitmaakt van een gebouw met minstens 2 woningen¹. De Huisvestingscode zou ook aanzetten tot verdeling, terwijl Stedenbouw terughoudend is om verdelingen toe te kennen!?
- De inschrijvingsprocedure in het bevolkingsregister zou gezuiverd moeten worden van de vaststellingen van samenwonen die momenteel vereist zijn door de FOD Binnenlandse Zaken. Oudergem heeft dit gedaan in de gemeenteraad van 27/06/2019. De politie wordt niet langer een hulpkracht van de federale sociale besturen: de woninginschrijving (alleenstaande, samenwonende, ...) is voortaan enkel gebaseerd op de verklaring van de betrokkenen. Deze maatregel zou veralgemeend moeten worden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

We hebben onlangs vernomen dat voor een SWU-woning die openstaat voor intergenerationale wonen het pensioen van een van de medehuurlers, die een IGO-pensioen als alleenstaande genoot, herzien werd als samenwonende: de politieagent had zijn werk goed gedaan en akte genomen van het pakt van woningdelen, dat getuigde van alle indicatoren van aparte gezinnen (code TI 140), maar op de dienst Bevolking/Stedenbouw werd de bestemming van het huis niet correct geregistreerd: eengezinswoning in plaats van gedeelde woning ...

NOODZAAK VAN OPENBARE SUBSIDIES

De activiteit van deze vzw's die het intergenerationale wonen dekken betaalt de zware tol van de schade veroorzaakt door de COVID-gezondheids crisis. De vraag van de senioren is sterk gedaald aangezien de bevolking tot twee keer toe in lockdown zat. Ouderen moeten zich terecht beschermen door hun contacten in hun woning te beperken, ze worden dus vrij weigerachtig om een jongere, die talrijke activiteiten buiten beoefent, bij hen binnen te laten.

Inzake vorming van de duo's en beheer van de paren is de verzadiging van de werklust van een werknemer snel bereikt. Deze vzw's hanteren bescheiden bijdragen ten laste van de duo's, die vaak sociaal kwetsbaar zijn. Op zijn allerhoogst genereren de vorming en de opvolging van een duo een jaarlijks gemiddeld inkomen van € 400; de loonlast van een VTE bedraagt jaarlijks echter € 40.000. Het zou dus nodig zijn dat een VTE de opvolging van 100 duo's per jaar verzekert om de activiteit rendabel te maken, wat onhoudbaar is wegens het vereiste begeleidingsniveau om zo gevoelige onderwerpen menselijk te beheren.

¹ 26° Intergenerationele woning: gebouw met minstens twee woningen, waarvan er één wordt betrokken door een persoon ouder dan vijftig jaar en waarbij de gezinnen wederzijdse diensten verlenen die zijn opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument.

Het is essentieel dat het sociaal belang van dit type opdracht erkend wordt en dat hen een structurele subsidie toegekend kan worden. Een 100 % gesubsidieerd VTE (€ 40.000) maakt het immers mogelijk woongelegenheid te helpen creëren in het bestaande stadswefsel dat 40 woningen per jaar bereikt, hetzij een eenheidskost voor de overheid van € 1.000 per woning! Dit bedrag moet vergeleken worden met de kost ten laste van de gemeenschap (gewestelijk, federaal) voor de opvang in bejaardentehuizen en rust- en verzorgingstehuizen van een oudere die weinig regelmatige zorgen nodig heeft, die € 5.300 per jaar belooft voor een profiel T2, maar die kan oplopen tot € 24.000 per jaar voor zwaardere medische profielen. Senioren binnen hun muren houden met de hulp van jongeren is niet alleen voordelig voor de twee partners, maar ook voor de sociale zekerheid.

De ontwikkeling van de activiteit en zelfs de duurzaamheid ervan gebeurt dus door de tenlasteneming via een openbare subsidiëring van de last van een of twee voltijdse equivalenten.

De steun aan dergelijke vzw's, die de bezetting van het bestaande park verdichten, hoort volledig thuis naast de aanzienlijke investeringen van het gewest inzake sociale en gesubsidieerde woningen.

Aanbevelingen

OP GEWESTELIJK EN FEDERAAL VLAK, MIDDELS SENSIBILISERING DOOR DE GEMEENTELIJKE OVERHEID

- De overheden aansporen om de belemmeringen voor het samenwonen zo snel mogelijk weg te werken. We moeten voorrang geven aan de individuele sociale rechten zodat elke burger vrij zijn type woning kan kiezen. Halt aan de juridische vaagheid: een harmonisatie van het statuut van "samenwonende" met dat van "alleenstaande" of "met gezinslast" vragen voor alle bewoners van een collectieve woning.
- De overheid sensibiliseren om een label "intergenerationele woning" te promoten voor de gedeelde woningen en de gewestregering, meer bepaald de minister van Huisvesting, aanmoedigen om de definiëring en de waarmaking van dit label uit te voeren om de omzetting van de stedenbouwkundige criteria die samenhangen met de aanpassing van deze woningen te vereenvoudigen, met de opmaak van een officiële modelhuurovereenkomst die een blijvende garantie biedt.
- De openbare beslissers sensibiliseren zodat ze innoverende en flexibele projecten zoals dat van de vzw's belast met het intergenerationeel wonen financieel ondersteunen, die beantwoorden aan een echte behoefte van de maatschappij, die een uitstekend alternatief voor rusthuizen zijn en die hulp bieden aan de programma's van sociale en geconventioneerde woningen.

OP GEMEENTELIJK VLAK

- De promotie bij de senioren verbeteren via alle bruikbare communicatiekanalen (link op de gemeentelijke websites, maandblad van de gemeente en haar vzw's, ...). Gemeentelijke werkgroepen en debatten organiseren met de senioren.

- De politiediensten en de dienst Stedenbouw sensibiliseren rond de 'faciliteiten' die aan de verschillende ingediende intergenerationele projecten toegekend moeten worden, in die zin dat ze deel uitmaken van de prioriteiten van ons gemeentelijk meerderheidsakkoord.
- Een wijziging van de inschrijvingsprocedures in het bevolkingsregister goedkeuren met een woningonderzoek gebaseerd op de verklaring van de personen die op hetzelfde adres gedomicilieerd zijn (zie Oudergem). Samenhang verzekeren tussen de diensten Bevolking en Stedenbouw om de eengezinswoning in te schrijven in een collectieve woning.
- De GSV flexibeler toepassen, die voor de bestaande gebouwen toestaat te neigen naar de afgekondigde normen in plaats van ze strikt in acht te nemen. Een mogelijkheid om de openbare actoren gerust te stellen over de niet-permanentie en de omkeerbaarheid van deze intergenerationele inrichtingen zou zijn om ze te benoemen als 'stedenbouwkundige vergunning met beperkte duur', naar het voorbeeld van wat werd toegestaan voor de tijdelijke modulaire constructies om het hoofd te bieden aan de demografische groei in de scholen.
- Het partnerschap van deze vzw's met het SWU versterken om andere projecten van intergenerationeel samenwonen te promoten.
- De mogelijkheden tot aanvullende subsidies op gemeentelijk vlak voor de steun aan deze vzw's nauwgezet onderzoeken.

De toegang tot een waardige woning voor iedereen is een onvervreemdbaar recht. Intergenerationeel wonen vormt er een van de mogelijke oplossingen voor, zodat dit voor iedereen werkelijkheid kan worden. De overheden worden verzocht om naargelang hun bevoegdheidsniveau alle antwoorden en alle aanmoedigingen te bieden om het aanbod van gedeelde woningen aan te passen aan de steeds toenemende vraag.