

CARE IN THE CITY



**PROJETS D'HABITATS
COLLECTIFS À CARACTÈRE SOCIAL
EN RÉGION BRUXELLOISE**

**COLLECTIEVE
WOONPROJECTEN MET SOCIAAL
OOGMERK IN HET BRUSSELS GEWEST**

AVRIL / APRIL 2022

AUTEUR

perspective.bruxelles
Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles

Cette publication est une initiative de Care in the City et a été rédigée en collaboration avec : – Kenniscentrum Welzijn, Wonen, Zorg (Kenniscentrum WWZ) – CMDC-CDCS – Observatoire bruxellois de la Santé et du Social

MISE EN PAGE

Tipik

TRADUCTION

Traduit du néerlandais vers le français par Elan Languages

ÉDITEUR RESPONSABLE

Antoine de Borman, Directeur général perspective.bruxels –
Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles

CONTACT

Veronica Pezzuti – vpezzuti@perspective.bruxels
Luc Lampaert – luc.lampaert@kenniscentrumwwz.be
Corinne Malchair – cmalchair@cdcs-cmdc.be
Marion Englert – menglert@ccc.bruxels

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information.
Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source.

© mars 2022 perspective.bruxels

Dépôt légal: D/2022/14.054/10

AUTEUR

perspective.bruxelles
Naamsestraat 59 – 1000 Brussel

Deze publicatie is een initiatief van Care in the City en kwam tot stand in samenwerking met: – Kenniscentrum Welzijn, Wonen, Zorg – CMDC-CDCS – Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad

LAY-OUT

Tipik

VERTALING

Vertaald van het Nederlands naar het Frans door Elan Languages

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine de Borman, directeur-generaal perspective.bruxels –
Naamsestraat 59 – 1000 Brussel

CONTACT

Veronica Pezzuti – vpezzuti@perspective.bruxels
Luc Lampaert – luc.lampaert@kenniscentrumwwz.be
Corinne Malchair – cmalchair@cdcs-cmdc.be
Marion Englert – menglert@ccc.bruxels

De hier gepresenteerde resultaten worden slechts ter informatie gegeven.
Ze hebben geen juridisch karakter.

Reproductie toegelaten mits bronvermelding.

© maart 2022 perspective.bruxels

Wettelijk depot: D/2022/14.054/10

PROJETS D'HABITATS COLLECTIFS À CARACTÈRE SOCIAL EN RÉGION BRUXELLOISE

COLLECTIEVE WOONPROJECTEN MET SOCIAAL OOGMERK IN HET BRUSSELS GEWEST

Une étude qualitative sur les caractéristiques
et la faisabilité des projets d'habitat collectif

Een kwalitatieve studie over de kenmerken
en haalbaarheid van collectieve woonprojecten

AVRIL / APRIL 2022



WELZIJN
WONEN
ZORG

TABLE DES MATIÈRES

INHOUDSTAFEL

| | | | |
|--|-----------|---|-----------|
| RÉSUMÉ | 7 | SAMENVATTING | 7 |
| EXECUTIVE SUMMARY | 9 | EXECUTIVE SUMMARY | 9 |
| INTRODUCTION | 10 | INLEIDING | 10 |
| CONTEXTE : RECHERCHE D'UN HABITAT EN RÉGION BRUXELLOISE | 11 | CONTEXT: ZOEKTOCHT NAAR EEN WONING IN HET BRUSSELS GEWEST | 11 |
| FORMES D'HABITAT COLLECTIF: CONCEPT LARGE, INTERPRÉTATION DIVERSE | 14 | COLLECTIEVE WOONVORMEN: BREED CONCEPT, DIVERSE INVULLING | 14 |
| Définitions dans la littérature | 14 | Definities in de literatuur | 14 |
| L'habitat collectif selon la politique bruxelloise | 19 | Collectieve woonvormen volgens het Brussels beleid | 19 |
| Aspects soulignés par les associations | 20 | Accenten volgens verenigingen | 20 |
| Promouvoir le bien-être et la santé | 23 | Bevordering van welzijn en gezondheid | 23 |
| PROJETS D'HABITATS COLLECTIFS EN RÉGION BRUXELLOISE | 24 | COLLECTIEVE WOONPROJECTEN IN HET BRUSSELS GEWEST | 24 |
| Méthodologie de la recherche | 24 | Onderzoeksmethodologie | 24 |
| Aperçu des projets sélectionnés | 27 | Overzicht geselecteerde projecten | 27 |
| Caractéristiques communes | 47 | Gemeenschappelijke kenmerken | 47 |
| Leviers et obstacles | 56 | Drijfveren en obstakels | 56 |
| CONCLUSIONS | 62 | CONCLUSIES | 62 |
| Les différentes dimensions de la vie en collectivité | 62 | Verschillende dimensies van collectief wonen | 62 |
| Valeur ajoutée de l'habitat collectif pour la politique du logement | 64 | Toegevoegde waarde van collectief wonen voor het huisvestingsbeleid | 64 |
| RECOMMANDATIONS POLITIQUES | 66 | BELEIDSAANBEVELINGEN | 66 |

RÉSUMÉ

SAMENVATTING

La présente étude qualitative est l'œuvre du réseau *Care in the city*, une coopération unissant perspective.brussels et différents partenaires du secteur du bien-être et de la santé (renvoi à la page Web Bien-être et Santé). L'étude a pour point de départ le constat qu'un groupe croissant de personnes éprouvent des difficultés à trouver un logement financièrement abordable et adapté. Les personnes en situation de faiblesse socio-économique ne sont pas les seules concernées: le problème se pose également plus en plus pour la classe moyenne.

Une combinaison de facteurs, tels qu'une pénurie marquée de logements sociaux, des logements de qualité insuffisante sur le marché privé, des logements inadaptés aux besoins des occupants, un manque de confort de vie indispensable et le fait de vivre dans une situation d'habitat précaire, a des effets néfastes sur la santé physique et mentale des occupants.

L'étude se concentre sur les formes d'habitat collectif à caractère social en tant que composantes de la solution à des problèmes de logement complexes et présente à une série de recommandations politiques visant à faciliter ces formes de logement.

Sur base de 11 cas bruxellois, d'une étude de la littérature et d'entretiens, l'analyse a permis une meilleure compréhension des leviers et obstacles à la mise en place et au bon fonctionnement de ces projets de logement. Les résultats montrent, entre autres, que les formes d'habitat collectif à caractère social sont plus qu'une alternative financièrement abordable. En fonction du ou des objectifs ou valeurs individuels, ils s'adressent à divers groupes cibles tels que les sans-abri, les personnes âgées ou les personnes souffrant d'une restriction physique ou mentale. Au travers de l'accompagnement et de la vie en communauté, les projets de logement tendent à augmenter le bien-être et l'autonomie des occupants. Sur le plan architectural, les projets d'habitat collectif à caractère social offrent à leurs occupants un cadre de vie de qualité. Il s'agit généralement de projets à petite échelle combinant des logements ou des pièces individuelles et des espaces communs. Les occupants partagent des espaces d'usage quotidien tels qu'un living et une cuisine, où ils se rencontrent et vivent ensemble, mais disposent toujours de l'intimité nécessaire. Certains projets prévoient un jardin collectif ou un espace au rez-de-chaussée ouvert au voisinage. Ceci permet de compenser le manque d'espace et/ou d'infrastructures dans le quartier et de susciter de l'interaction sociale avec le voisinage.

Dit kwalitatieve onderzoek is het resultaat van het *Care in the city* netwerk, een samenwerking tussen perspective.brussels en verschillende partners binnen de welzijns- en gezondheidssector (Welzijn en gezondheid | perspective.brussels). Het onderzoek vertrekt van de vaststelling dat een steeds grotere groep mensen moeilijkheden ondervindt bij het vinden van een betaalbare en geschikte woning. Dit is niet alleen het geval voor mensen met een zwakke sociaaleconomische positie, maar ook steeds meer voor mensen uit de middenklasse.

Een combinatie van factoren, zoals een nijpend tekort aan sociale woningen, ondermaatse woningen op de privémarkt, onaangepaste woningen aan de behoeften van bewoners, een gebrek aan noodzakelijk wooncomfort en het leven in een onzekere woonsituatie heeft nefaste gevolgen voor de fysieke en mentale gezondheid van de bewoners.

Deze analyse zoomt in op collectieve woonvormen met sociaal oogmerk als een deel van de oplossing van deze complexe woonproblemen en doet een reeks van beleidsaanbevelingen om deze woonvormen te faciliteren.

Aan de hand van 11 Brusselse cases, literatuuronderzoek en interviews krijgen we meer inzicht in de hefboomen en obstakels voor de opzet en goede werking van deze woonprojecten. De resultaten tonen onder andere dat collectieve woonvormen met sociaal oogmerk meer zijn dan een betaalbaar alternatief. Afhankelijk van de individuele doelstelling(en) of waarden, richten ze zich op diverse doelgroepen zoals dak- en thuislozen, ouderen of mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking. Via begeleiding en het leven in gemeenschap zetten de woonprojecten in op een verhoging van het welzijn en hebben ze tot doel om de autonomie van de bewoners te verhogen. Op architecturaal vlak bieden collectieve woonvormen met sociaal oogmerk hun bewoners een kwalitatieve woonomgeving. Doorgaans gaat het om kleinschalige projecten met een combinatie van individuele woningen of kamers en gemeenschappelijke ruimten. Bewoners delen dagdagelijkse ruimtes zoals een leefruimte en keuken waar ze elkaar ontmoeten en samenleven, maar beschikken steeds over de nodige privacy. Bepaalde projecten stellen een collectieve tuin of een ruimte op het gelijkvloers open voor de buurt. Hierdoor kunnen tekorten aan ruimtes en/of voorzieningen in de wijk worden opgevangen en kan sociale interactie met de buurt ontstaan.

Au titre de recommandation, il apparaît qu'un cadre spatial facilitateur revêt une grande importance pour stimuler les formes d'habitat collectif. Les prescriptions urbanistiques doivent être suffisamment souples en ce qui concerne les surfaces autorisées, le mix de fonctions, l'exploitation des surfaces en toiture, etc. L'objectif de réserver plus d'espace aux équipements collectifs impose de réduire les coûts de construction et/ou de rénovation. Il conviendra donc d'étudier dans quelle mesure il est possible de rendre la réglementation plus flexible afin de permettre des opérations réduisant les coûts, comme par exemple, un nombre minimum de places de stationnement. Sur le plan financier également, les autorités peuvent jouer un rôle de soutien considérable; d'une part, en investissant directement dans les acteurs actifs sur le terrain et, d'autre part, en adoptant des stratégies pour l'immobilier public qui retirent la propriété foncière du marché du logement et combattent la spéculation.

Ter aanbeveling blijkt een faciliterend ruimtelijk kader van groot belang om collectieve woonvormen te stimuleren. Stedenbouwkundige voorschriften dienen voldoende flexibel te zijn met betrekking tot toegestane oppervlaktes, mix van functies, benutting van dakoppervlakken, enzovoort. Om meer ruimte voor te behouden voor collectieve voorzieningen is er nood aan het verlagen van de bouw- en/of renovatiekosten. Onderzoek is daarom nodig naar de mate waarin er meer flexibiliteit kan komen in de reglementering voor kostenbesparende operaties zoals bijvoorbeeld een minimumaantal parkeerplaatsen. Ook op financieel gebied kunnen overheden een belangrijke ondersteunende rol vervullen. Enerzijds door rechtstreeks te investeren in de actoren die actief zijn op het terrein en anderzijds door publieke vastgoedstrategieën te hanteren die grondbezit uit de woningmarkt halen en waarbij speculatie wordt tegengegaan.

EXECUTIVE SUMMARY

The Care in the City network, a collaboration between perspective.brussels and several partners within the welfare and health sector, conducted qualitative research on collective housing with a social purpose (Social-santé | perspective.brussels). An ever-increasing number of people in vulnerable socio-economic positions and middle-class households have difficulties finding affordable and suitable housing. A combination of factors affects the physical and mental health of residents. These include the acute shortage of social housing, substandard housing in the private market, housing not adapted to the needs of residents, a deficiency in the necessary living comfort, and living in an uncertain housing situation. This regards collective housing with a social purpose as a partial solution to these complex housing problems. This research concludes with a series of policy recommendations to facilitate the development of this housing typology.

The methodology consists of eleven case studies in the Brussels Capital Region, desktop research, and interviews. The results directed us to the motivators and obstacles for the setting up and adequate management of these housing projects. Among other things, the results show that collective housing with a social purpose goes beyond being just an affordable alternative. Such projects depend on individual goal(s) or values and focus on various target groups, such as the homeless, elderly, or physically or mentally challenged. The housing projects strive to use counseling and community living to increase the residents' well-being and autonomy.

At the architectural level, collective housing with a social purpose provides its residents with a high-quality living environment. These are usually small-scale projects combining individual homes or rooms and communal areas. Residents share daily spaces, such as a living area and kitchen, where they meet and live together. Nevertheless, they always keep their privacy. Some projects open up a collective garden or space on the ground floor to the neighbourhood. This can compensate for deficiencies in space and/or facilities in the vicinity and create social interaction within the neighbourhood.

A facilitating spatial framework is key as a recommendation for encouraging collective housing. Urban planning regulations need to be sufficiently flexible when it concerns permitting the amount of available ground, a mix of functions, utilisation of roof surfaces, and so on. Reducing construction and renovation costs is necessary to preserve more space for community facilities. Further research can clarify to what degree flexible regulations can be for cost-saving operations, such as limiting the obliged number of parking spaces. This analysis recommends governments play a significant supporting role on the financial level. Firstly, they can directly invest in the actors active at the site.

Secondly, they can adopt public real estate strategies that take land ownership out of the housing market to prevent speculation.

INTRODUCTION

INLEIDING

Le groupe de travail sur les formes d'habitat collectif fait partie du partenariat Care in the City – une collaboration interdisciplinaire entre perspective.brussels et des organisations du secteur du bien-être et de la santé¹. À l'occasion de la journée d'étude « Zorg in de stad. Se soigner dans la ville » du 18 janvier 2018, la question s'est posée non seulement de mieux comprendre les formes d'habitat collectif, mais aussi de mettre en œuvre de tels projets là où c'est possible dans le cadre de futurs projets d'aménagement urbain.

Après concertation, le partenariat a décidé de mettre en place un groupe de travail spécifique consacré à l'habitat collectif à caractère social². Cette publication est le résultat d'une étude empirique menée sur 11 projets d'habitat collectif existants³ dans la région de Bruxelles-Capitale.

Une revue de la littérature a été réalisée et des enquêtes et entretiens ont été menés auprès des promoteurs des projets. Sur la base de cette étude et en concertation avec des experts dans les domaines de l'habitat, de la planification spatiale, de la santé et du bien-être, une série de recommandations a été formulée.

Ce document comprend :

- › L'approche du concept de « habitat collectif à caractère social », la méthodologie de recherche et un aperçu des projets d'habitat collectif à Bruxelles.
- › Les résultats de la recherche empirique et un aperçu des facteurs stimulants et inhibants pour la mise en œuvre de telles initiatives.
- › Une série de recommandations, adressées aux planificateurs spatiaux et aux décideurs politiques, pour faciliter le développement de projets d'habitat collectif.

1 Pour plus d'informations, voir <https://perspective.brussels/fr/enjeux-urbains/social-sante>

2 L'asbl Samenhuizen a suggéré « gemeenschappelijk wonen » (« habitat groupé ») et ses termes dérivés. Ce rapport étant également publié en français, nous choisissons « formes d'habitat collectif ». « Gemeenschappelijk » est souvent traduit par *Communautaire*, qui est un terme trop restrictif.

3 Les projets d'habitat collectif étudiés sont les suivants: Campine (Molenbeek-Saint-Jean), Casa Viva (Bruxelles-ville), Entre Voisins (Abbeyfield Etterbeek), Fami-Home (Molenbeek-Saint-Jean), Le Martin Pêcheur (Abbeyfield Watermael-Boitsfort), Maison Biloba House (Schaerbeek), Maisons Kangourou (Molenbeek-Saint-Jean), Ithaca (Abbeyfield Neder-over-Heembeek), Jangada (Woluwe-Saint-Lambert), Doorstromingshuis Jennart (Molenbeek-Saint-Jean) et Samenhuizen (Bruxelles-ville).

De werkgroep Collectieve woonvormen maakt onderdeel uit van het partnerschap Care in the City – een interdisciplinair samenwerkingsverband tussen perspective.brussels en organisaties uit de welzijns- en gezondheidssector¹. Naar aanleiding van de studiedag 'Zorg in de stad. Se soigner dans la ville' van 18 januari 2018 ontstond de vraag om collectieve woonvormen niet alleen beter te begrijpen, maar ook om dergelijke projecten waar mogelijk te implementeren in toekomstige stadsontwikkelingsprojecten.

Na overleg besloot het partnerschap een specifieke werkgroep rond collectieve woonvormen met sociaal oogmerk op te richten. Deze publicatie is het resultaat van een empirisch onderzoek uitgevoerd in 11 bestaande collectieve woonprojecten² in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest³.

Er werd een literatuurstudie uitgevoerd en er werden enquêtes en interviews gehouden met initiatiefnemers van de projecten. Op basis van het onderzoek en in samenspraak met experts op het gebied van huisvesting, ruimtelijke planning en welzijn en gezondheid werd een reeks aanbevelingen geformuleerd.

Dit document bevat:

- › De benadering van het concept 'collectieve woonvormen met sociaal oogmerk', de onderzoeksmethodiek en een overzicht van collectieve woonprojecten in Brussel.
- › De resultaten van het empirisch onderzoek en een overzicht van de stimulerende en remmende factoren voor de implementatie van dergelijke initiatieven.
- › Een reeks aanbevelingen, gericht aan ruimtelijk planners en beleidsmakers, om de ontwikkeling van collectieve woonprojecten te faciliteren.

1 Meer info zie: <https://perspective.brussels/nl/stedelijke-uitdagingen/welzijn-en-gezondheid>

2 Samenhuizen vzw suggereerde "gemeenschappelijk wonen" en afgeleide als termen. Omdat dit rapport eveneens in het Frans verschijnt, kiezen we voor "collectieve woonvormen". Gemeenschappelijk wordt vaak vertaald als *communautaire*, terwijl deze term te beperkend is.

3 Het gaat om de collectieve woonprojecten Campine (Sint-Jans-Molenbeek), Casa Viva (Brussel-Stad), Entre Voisins (Abbeyfield Etterbeek), Fami-Home (Sint-Jans-Molenbeek), Le Martin Pêcheur (Abbeyfield Watermaal-Bosvoorde), Maison Biloba Huis (Schaerbeek), Maisons Kangourou (Sint-Jans-Molenbeek), Ithaca (Abbeyfield Neder-over-Heembeek), Jangada (Sint-Lambrechts-Woluwe), Doorstromingshuis Jennart (Sint-Jans-Molenbeek) en Samenhuizen (Brussel-Stad).

CONTEXTE : RECHERCHE D'UN HABITAT EN RÉGION BRUXELLOISE

CONTEXT: ZOEKTOCHT NAAR EEN WONING IN HET BRUSSELS GEWEST

Le cadre de vie idéal est différent pour chacun. Pour certains, le « chez-soi » est un lieu où l'on grandit, où l'on s'épanouit, où l'on construit l'avenir. Pour d'autres, c'est un lieu où l'on peut se retrouver, dans la paix et l'intimité. Disposer d'un habitat décent est un droit fondamental de chaque individu, établi par l'article 23 de la Constitution belge. En outre, un habitat/environnement domestique sain et approprié est essentiel au bien-être et à la santé du ou des résidents.

Dans la pratique, cependant, il n'est pas facile pour tout le monde de trouver un habitat convenable dans la région de Bruxelles-Capitale. Tant sur le marché de l'habitat privé que du logement social, un nombre croissant de personnes éprouve des difficultés à trouver un habitat abordable et adéquat⁴. En 2018, une famille de classe moyenne avait accès à moins d'un tiers des habitats du marché locatif privé bruxellois, contre 44% en 2004. Les personnes aux revenus modestes⁵ n'avaient accès qu'à 1% du marché locatif en 2018, contre 4% en 2004⁶. En 2021, il y aura plus de 49 000 familles sur liste d'attente pour un logement social⁷. Cela représente environ 130 000 personnes, soit plus d'un dixième de la population bruxelloise. Si nous prenons également en compte les familles qui remplissent les conditions de revenus pour un logement social, nous arrivons à un pourcentage de 50% des ménages bruxellois éligibles pour un logement social⁸. Les listes d'attente, mais aussi la situation socio-économique précaire dans laquelle se trouvent de nombreux Bruxellois, confirment le besoin d'habitats abordables.

Comment se fait-il qu'un nombre sans cesse croissant de personnes rencontrent tant de difficultés à trouver un habitat convenable ? Bien que l'offre totale d'habitats en Région bruxelloise dépasse le nombre de ménages, la proportion d'habitats abordables reste limitée^{9,10}. En conséquence, une proportion croissante de la population rencontre de plus en plus d'obstacles pour chercher et trouver un habitat convenable. Ces obstacles sont liés à un manque de ressources

De ideale woonomgeving is voor iedereen anders. Voor sommigen is 'thuis' een plek om (op) te groeien, zich te ontplooiën, de toekomst uit te bouwen. Voor anderen is het een plek om tot zichzelf te komen, in alle rust en privacy. Het beschikken over behoorlijke huisvesting is een fundamenteel recht voor elk individu, vastgesteld in artikel 23 van de Belgische Grondwet. Bovendien is een gezonde en geschikte woning/thuisomgeving essentieel voor het welzijn en de gezondheid van de bewoner(s).

In de praktijk is het echter niet voor iedereen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest even eenvoudig om over een geschikte woning te beschikken. Zowel op de private markt als in de sociale huisvesting ondervindt een groeiend aantal mensen steeds vaker moeilijkheden met het vinden van een betaalbare en geschikte⁴ woning. In 2018 had een gezin uit de middenklasse toegang tot minder dan een derde van de woningen op de Brusselse private huurmarkt, terwijl dit in 2004 nog 44% was. Mensen met een laag inkomen⁵ hadden in 2018 slechts toegang tot 1% van de huurmarkt, in vergelijking met 4% in 2004⁶. In 2021 staan er meer dan 49.000 gezinnen op een wachtlijst voor een sociale woning⁷. Dit komt neer op ongeveer 130.000 personen ofwel meer dan een tiende van de Brusselse bevolking. Indien men ook rekening houdt met gezinnen die voldoen aan de inkomensvoorwaarden voor een sociale woning, komt men aan een percentage van 50% van de Brusselse gezinnen dat in aanmerking komt voor een sociale woning⁸. Niet alleen de wachtlijsten, maar ook de kwetsbare sociaaleconomische situatie waarin vele Brusselaars zich bevinden, bevestigen dus de nood aan betaalbare woningen.

Hoe komt het dat een groeiende groep het zo moeilijk heeft met het vinden van een gepaste woning? Het totale woningaanbod in het Brussels Gewest mag dan wel groter zijn dan het aantal gezinnen, het aandeel betaalbare woningen hierbinnen blijft beperkt^{9,10}. Hierdoor ondervindt een steeds groter

4 Par « adéquat », nous entendons adapté au(x) résident(s), à la composition du ménage, au handicap et/ou au besoin de soins.

5 Décile de revenus 3 ou inférieur.

6 Observatoire des Loyers – Enquête 2018.

7 Plan d'urgence Logement 2020-2024.

8 Diagnostic du redéploiement socio-économique, territorial et environnemental suite à la crise du COVID-19 (2020), perspective.brussels.

9 Plan d'urgence Logement 2020-2024.

10 Dessouroux C., Bensliman R., Bernard N., De Laet S., Demontry F., Marissal P., Surkyn J. (2016) Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen, BSI synthesesnota.

4 Met geschikte bedoelen we eveneens op maat van de bewoner(s), gezinssamenstelling, handicap en/of zorgnood.

5 Inkomensdecil 3 of lager.

6 Observatiecentrum van de huurprijzen – enquête 2018.

7 Noodplan Huisvesting 2020-2024.

8 Diagnose – sociaal-economische, territoriale en ecologische herstructurering na de COVID-19-crisis (2020), perspective.brussels.

9 Noodplan Huisvesting 2020-2024.

10 Dessouroux C., Bensliman R., Bernard N., De Laet S., Demontry F., Marissal P., Surkyn J. (2016) Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen, BSI synthesesnota.

financières, mais aussi à des discriminations fondées sur le sexe ou l'origine. Les habitats deviennent de plus en plus chers par rapport aux revenus dont disposent les ménages, et cela ne touche pas seulement les personnes aux ressources financières modestes. La classe moyenne, elle aussi, voit ses choix de plus en plus restreints lorsqu'il s'agit de trouver un habitat adéquat¹¹, ¹². Par conséquent, de plus en plus de personnes sont contraintes d'opter pour un habitat qui ne répond pas à leurs besoins personnels et/ou familiaux. Il s'agit souvent d'habitats de qualité inférieure (mauvaise isolation, problèmes d'humidité, etc.). La qualité de l'habitat est un déterminant social essentiel dont l'impact sur la santé physique et mentale est considérable (voir 3.4).

Face à ce constat, les autorités ont mené ces dix dernières années une politique visant notamment à faciliter les projets d'habitat solidaires, alternatifs et modulaires. En effet, la production d'habitats traditionnels ralentit par rapport à la demande sociale croissante de la population précaire¹³ et il est nécessaire de trouver des alternatives. La réforme du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) témoigne de cette volonté, tout comme l'octroi de subsides aux services d'accompagnement pour la réalisation de projets d'habitats solidaires ou de centres communautaires et les reconnaissances (régionales) associées.

Les expériences des projets des Agences immobilières sociales (AIS) et du Fonds du Logement sont concluantes¹⁴ et ont incité les autorités à développer des instruments plus simples et moins contraignants pour les acteurs publics. Ces instruments remettent en question les systèmes traditionnels et testent en même temps les nouvelles idées et pratiques. Il y a une volonté du côté des politiques d'abandonner les réglementations strictes et restrictives, et d'insuffler des idées à d'autres acteurs publics tels que les CPAS et les communes¹⁵.

Depuis 2003, l'habitat intergénérationnel et l'habitat solidaire – deux formes d'habitat collectif – sont inscrits dans le Code bruxellois de l'habitat (art. 2 § 1 25° et 26°) où ils ont obtenu une définition et des critères clairs (voir 3.2). La

deel van de bevolking steeds meer obstakels bij het zoeken en vinden van een geschikte woning. Deze obstakels hebben te maken met een gebrek aan financiële middelen, maar ook met discriminatie ten gevolge van geslacht of herkomst. Woningen worden steeds duurder in verhouding tot het beschikbaar inkomen van huishoudens en dit treft lang niet alleen de financieel zwakkeren. Ook middenklassers hebben steeds minder keuze als het op een geschikte woning aankomt¹¹, ¹². Het gevolg is dat steeds meer mensen genoodzaakt zijn om een woning te kiezen die niet beantwoordt aan hun persoonlijke en/of familiale behoeften. Vaak gaat het om woningen van minder goede kwaliteit (slechte isolatie, vochtproblemen,...). Laat de woonkwaliteit nu net één van de sociale determinanten zijn die een grote invloed heeft op de fysieke gezondheid en het mentale welbevinden van een persoon (zie 3.4).

Geconfronteerd met deze vaststelling heeft de overheid de laatste tien jaar een beleid gevoerd dat gericht is op onder andere het faciliteren van solidaire, alternatieve, modulaire huisvestingsprojecten. Dit in het besef dat de productie van traditionele woningen vertraging oploopt ten opzichte van de groeiende sociale vraag van de precare bevolking¹³ en de noodzaak om alternatieven te vinden. De hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) weerspiegelt deze wil, evenals de toekenning van subsidies aan begeleidingsdiensten voor de realisatie van solidaire woonprojecten of gemeenschapshuizen en de bijhorende (regionale) erkenningen.

De ervaringen in projecten met Sociale Verhuurkantoren (SVK's) en het Woningfonds zijn overtuigend¹⁴ en hebben de overheid ertoe aangezet eenvoudigere en minder belastende instrumenten (voor de publieke actoren) uit te werken. Deze instrumenten stellen de klassieke systemen in vraag en testen tegelijk nieuwe ideeën en werkwijzen uit. Het beleid toont een bereidheid om de strikte en beperkende regelgeving te verlaten en ideeën aan te reiken aan andere publieke actoren zoals OCMW's en gemeenten¹⁵.

11 Chauvel L. (2006) *Les classes moyennes à la dérive*, Seuil, coll. « La république des idées », 108 p.

12 Cusin F. (2012) *Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ?* Espaces et sociétés, p. 17-36

13 En 2019, le suivi des habitats sociaux montre qu'après 15 ans, le Plan régional du Logement de 2004 a atteint 52% de son objectif et l'Alliance pour l'habitat de 2013, 21%.

14 L'article « Les expériences contemporaines de co-habitat en Région de Bruxelles-Capitale » (Lenel et al., 2020) rappelle que l'efficacité de ces deux opérateurs (AIS et le Fonds de l'habitat) en termes de production d'habitats s'explique par le fait qu'ils soutiennent des projets plus petits axés sur le marché de l'habitat existant; qu'ils sont chargés de tâches moins lourdes que l'acteur traditionnel, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, et qu'au lieu de produire des habitats neufs, ils accordent des prêts ou assurent la médiation entre le propriétaire et le locataire. À consulter à l'adresse: <https://journals.openedition.org/brussels/4172>

15 Cette ambition est présente chez les initiateurs des appels à projets innovants lancés par la ministre du Logement Céline Frémault (2014-2019) (Lenel et al, 2020)

11 Chauvel L. (2006) *Les classes moyennes à la dérive*, Seuil, coll. « La république des idées », 108 p.

12 Cusin F. (2012) *Le logement, facteur de sécurisation pour des classes moyennes fragilisées ?* Espaces et sociétés, p. 17-36

13 In 2019 blijkt uit de monitoring van de volkshuisvesting dat na 15 jaar het Regionaal Huisvestingsplan van 2004 52% van zijn streefcijfer heeft gehaald en de Huisvestingsalliantie van 2013 21%.

14 In het artikel 'Hedendaagse cohousingexperimenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest' (Lenel et al., 2020) wordt eraan herinnerd dat de doeltreffendheid van deze twee operatoren (SVK's en Woningfonds) in termen van woningproductie kan worden verklaard door het feit dat zij kleinere projecten steunen die zich richten op de bestaande woningmarkt; zij worden belast met minder zware opdrachten dan de traditionele actor, de huisvestingsmaatschappij van het BHC, en dat zij in plaats van nieuwe woningen te produceren, leningen verstrekken of zorgen voor bemiddeling tussen de eigenaar en de huurder. Te raadplegen via: <https://journals.openedition.org/brussels/4172>

15 Deze ambitie is aanwezig bij de initiatiefnemers van de oproepen tot innovatieve projecten van de minister van Huisvesting Céline Frémault (2014-2019) (Lenel et al, 2020)

reconnaissance de ces formes d'habitat est positive, car elle aide les initiateurs à mettre en place de tels projets. Cependant, le soutien financier ne va pas de soi. Les initiatives peuvent faire appel au soutien d'organismes agréés, tels que les AIPL (Associations œuvrant à l'insertion par l'habitat)¹⁶.

Le rapport du Comité scientifique logement adressé au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale souligne également l'importance des formes alternatives d'habitat. Par exemple, il indique que les formes alternatives d'habitat « [...] devraient être élargies à l'avenir, d'une part parce que le modèle social sur lequel elles se fondent place l'habitat en dehors du marché, et d'autre part parce que dans les formes d'habitat qu'elles créent des mécanismes d'entraide et de solidarité entre les résidents peuvent également être développés »¹⁷.

Le nombre de projets d'habitat collectif a augmenté ces dix dernières années à Bruxelles. Ces projets se distinguent souvent les uns des autres par leur groupe cible, leur raison d'être ou leur contexte spatial. En outre, ils peuvent être créés à l'initiative de toute une série d'acteurs, qu'il s'agisse d'acteurs publics ou privés, d'associations, de mouvements de citoyens ou d'acteurs spécifiques, tels que le Community Land Trust Brussels (CLTB). Bien que le nombre de projets ait été relativement limité jusqu'à présent, nous avons constaté ces dernières années un intérêt croissant de la part de la société civile, des autorités et, surtout, de la population. En effet, les habitats conventionnels ne répondent pas suffisamment aux besoins d'un grand nombre de ménages qui préfèrent un mode de vie alternatif ou qui recherchent une solution (temporaire) à une situation de crise à court ou à long terme.

Sinds 2003 zijn intergenerationeel wonen en solidair wonen – twee vormen van collectief wonen – opgenomen in de Brusselse wooncode (Art. 2 § 1 25° en 26°) waar ze een duidelijke definitie en criteria hebben verkregen (zie 3.2). Een erkenning van deze woonvormen is positief, want het ondersteunt initiatiefnemers in het opzetten van zulke projecten. Financiële ondersteuning is echter niet vanzelfsprekend. Initiatieven kunnen beroep doen op (proces)ondersteuning door erkende organisaties zoals de VIH's (Vereniging voor Integratie via Huisvesting)¹⁶.

Ook het rapport van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting gericht aan de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest benadrukt het belang van alternatieve woonvormen. Zo stelt het Comité dat alternatieve woonvormen "[...] in de toekomst moeten worden uitgebreid, enerzijds omdat het maatschappelijke model waarop ze zijn gebaseerd huisvesting buiten de markt plaats, en anderzijds omdat er in de woonvormen die ze creëren ook mechanismen voor wederzijdse hulp en solidariteit tussen de bewoners kunnen worden ontwikkeld"¹⁷.

Het aantal collectieve woonprojecten in Brussel is het afgelopen decennium toegenomen. Onderling verschillen ze vaak qua doelgroep, ontstaansreden of ruimtelijke context waarin ze functioneren. Bovendien kunnen ze ontstaan op initiatief van een hele reeks actoren gaande van publieke of private actoren, tot verenigingen, burgerbewegingen en specifieke actoren zoals de Community Land Trust Brussels (CLTB). Hoewel het tot op heden om een relatief beperkt aantal projecten gaat, stellen we de laatste jaren een groeiende aandacht vast in het middenveld, bij het beleid en niet in het minst bij de bevolking. Dit omdat conventionele huisvesting onvoldoende beantwoordt aan de noden van een groot aantal huishoudens die een alternatieve levensstijl verkiezen of (tijdelijke) oplossing zoeken voor een kortstondige of langdurige crisissituatie.

16 Plus d'informations sur le site: <https://logement.brussels/acteurs-du-logement/>

17 Comité scientifique logement. Rapport des travaux – version du 25/11/2020

16 Meer informatie is beschikbaar op: <https://huisvesting.brussels/wie-doet-wat/verenigingen/verenigingen-voor-integratie-via-huisvesting>

17 Wetenschappelijk Comité Huisvesting. Verslag van de werkzaamheden – versie van 25/11/2020

FORMES D'HABITAT COLLECTIF : CONCEPT LARGE, INTERPRÉTATION DIVERSE

COLLECTIEVE WOONVORMEN: BREED CONCEPT, DIVERSE INVULLING

Cette publication n'a pas pour objet de donner un aperçu exhaustif et détaillé de toutes les formes d'habitat collectif. Nous privilégions une perspective large, plutôt que de nous concentrer sur les aspects techniques ou une définition trop restrictive. L'objectif est de mieux cerner le concept d'habitat collectif et d'en examiner les caractéristiques spécifiques et communes. De cette manière, des recommandations concrètes peuvent être formulées pour encourager et faciliter le développement de telles initiatives.

Définir le concept d'habitat collectif n'est pas évident. Il s'agit d'un concept qui peut couvrir diverses significations et ne vise pas nécessairement un groupe cible spécifique. La forme que prend « le collectif » est également variée et dépend d'une série de facteurs, tels que le contexte spatial, les caractéristiques socio-économiques du groupe cible, la mission et l'objectif du projet, le cadre politique, la capacité financière, etc.

Néanmoins, l'utilisation d'une même terminologie et d'une même définition est importante. D'une part, pour éviter les malentendus et les inégalités de traitement des projets d'habitat collectif et, d'autre part, pour faciliter la mise en place de ces projets.

Dans ce qui suit, le concept d'habitat collectif sera examiné sous trois angles: la littérature, le contexte politique et les associations actives dans le domaine.

Définitions dans la littérature

Il existe plusieurs définitions de l'habitat collectif dans la littérature, qui mettent souvent l'accent sur un aspect spécifique. Des termes tels que « résidence communautaire », « co-habitat », « habitat solidaire » et « habitat intergénérationnel » reviennent régulièrement dans la littérature et les textes politiques. Tandis qu'une définition se concentre principalement sur le partage d'espaces communs et donc sur l'aspect physique, d'autres mettent l'accent sur l'aspect social de la vie en collectivité. Une autre caractéristique importante est l'entrée volontaire ou l'initiative propre de rejoindre une collectivité. En conséquence, on lit souvent que l'autogestion ou la gestion propre est une caractéristique, bien que cela ne doive pas être une condition essentielle en soi¹⁸.

Deze publicatie is niet bedoeld om een exhaustief en gedetailleerd overzicht te geven van elke vorm van collectieve huisvesting. We geven de voorkeur aan een brede invalshoek, eerder dan te focussen op de technische aspecten of een te enge definitie. De bedoeling is om het concept van collectief wonen beter af te lijnen en de specifieke en gemeenschappelijke kenmerken te onderzoeken. Op die manier kunnen concrete aanbevelingen worden geformuleerd om de ontwikkeling van dergelijke initiatieven te stimuleren en te vereenvoudigen.

Het begrip collectieve woonvormen definiëren is niet evident. Het is een concept dat verschillende ladingen kan dekken en zich niet noodzakelijk tot één specifieke doelgroep richt. De vorm die 'het collectieve' aanneemt is bovendien divers en afhankelijk van een hele reeks factoren zoals ruimtelijke context, sociaaleconomische kenmerken van de doelgroep, missie en doelstelling van het project, beleidskader, financiële mogelijkheden, enzovoort.

Toch is het gebruik van eenzelfde terminologie en definitie van belang. Enerzijds om misvattingen en ongelijke behandelingen van collectieve woonprojecten te vermijden en anderzijds om de opzet van dergelijke projecten te faciliteren.

In wat volgt zal het concept collectieve woonvormen nader bekeken worden uit drie invalshoeken: de literatuur, de beleidscontext en de vereniging actief op het terrein.

Definities in de literatuur

In de literatuur bestaan verschillende definities van collectieve woonvormen, vaak met een specifieke klemtoon. Termen zoals gemeenschappelijk wonen, cohousing, solidair wonen en intergenerationeel wonen duiken geregeld op in zowel de literatuur als in beleidsteksten. Daar waar de ene definitie voornamelijk focust op het delen van gemeenschappelijke ruimtes en dus op het fysieke aspect, leggen andere definities de nadruk op het sociale aspect van samenwonen. Een ander belangrijk kenmerk is de vrijwillige toetreding of het eigen initiatief om aan te sluiten bij een collectief. Aansluitend hierop lezen we vaak dat zelfbeheer of in eigen beheer kenmerkend is, hoewel dat op zich geen essentiële¹⁸ voorwaarde hoeft te zijn.

18 Pour l'asbl Samenhuizen, la gestion propre est une conséquence logique de nombreux projets d'habitat collectif.

18 Voor Samenhuizen vzw is het eigen beheer een logisch gevolg in vele projecten van gemeenschappelijk wonen.

Entre partager des espaces collectifs et la vie en collectivité dans une communauté

L'une de ces définitions se trouve dans une publication de Het Steunpunt Wonen¹⁹:

« L'habitat collectif est une forme d'habitation dans un immeuble ou un ensemble d'immeubles qui a pour fonction principale l'habitation et se compose de plusieurs unités d'habitation dans lesquelles au moins deux ménages partagent volontairement au moins un espace de vie et disposent également d'au moins un espace de vie privatif et dont les résidents sont solidairement responsables de la gestion ».

Cette définition aborde l'habitat collectif d'un point de vue spatial, architectural et prend en compte la gestion solidaire de cette forme d'habitat. Selon le rapport du Steunpunt Wonen, une définition qui établit la structure spatiale et prend en compte les aspects de gestion est une condition nécessaire pour un cadre favorable à l'habitat collectif.

D'autres auteurs définissent l'habitat collectif plutôt sous l'angle de la communauté. Que ce soit d'un point de vue physique, comme le fait de partager certains espaces, ou social, comme le fait de partager la même vision, la même préoccupation ou le même besoin.

Selon le degré de mise en commun, on peut distinguer différents types d'habitats collectifs²⁰. Cela va des formes d'habitat où la vie en collectivité est plus souple et où le nombre d'espaces communs est limité, aux formes d'habitat où les résidents forment une communauté très étroite et où la vie privée est secondaire par rapport à la vie en collectivité. Entre ces deux extrêmes, se trouvent diverses formes intermédiaires (voir Tableau 1).

Tussen het delen van collectieve ruimtes en het samenleven in een leefgemeenschap

Eén van die definities vinden we terug in een publicatie van Het Steunpunt Wonen¹⁹:

"Gemeenschappelijk wonen is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit meerdere woongelegenheden bestaat waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast over minimaal één private leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer."

Deze definitie benadert collectief wonen uit een ruimtelijk, architecturaal aspect en heeft oog voor het gemeenschappelijk beheer van deze woonvorm. Een definitie die de ruimtelijke opbouw vastlegt en rekening houdt met de aspecten van het beheer is volgens het rapport van het Steunpunt Wonen een noodzakelijke voorwaarde voor een faciliterend kader voor gemeenschappelijk wonen.

Andere auteurs definiëren collectief wonen eerder uit het aspect van gemeenschappelijkheid. Deze kan zowel fysiek zijn, bijvoorbeeld het delen van bepaalde ruimtes, als sociaal, bijvoorbeeld het delen van eenzelfde visie, bekommernis of nood.

Afhankelijk van de graad van gemeenschappelijkheid kan men verschillende types van gemeenschappelijk wonen onderscheiden²⁰. Het gaat van woonvormen waarbij het samenleven een losse vorm aanneemt en het aantal gemeenschappelijke ruimtes beperkt is tot woonvormen waar bewoners een zeer nauwe gemeenschap vormen en het private leven ondergeschikt is aan het collectieve leven. Tussen deze twee uitersten kunnen zich verschillende tussenvormen bevinden (zie Tabel 1).

19 Van den Houte K., Ryckewaert M., Delbeke B., Oosterlynck S. (m.m.v. De Boeck, S.) (2015) Gemeenschappelijk Wonen, Steunpunt Wonen, Leuven.

20 Jonckheere L., Kums R., Maelstaf H., Maes T. (2010): Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we, Samenhuizen asbl en coll. avec Artesis Hogeschool Antwerpen en Habitat et Participation asbl

19 Van den Houte K., Ryckewaert M., Delbeke B., Oosterlynck S. (m.m.v. De Boeck, S.) (2015) Gemeenschappelijk Wonen, Steunpunt Wonen, Leuven.

20 Jonckheere L., Kums R., Maelstaf H., Maes T. (2010): Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we, Samenhuizen vzw i.s.m. Artesis Hogeschool Antwerpen en Habitat et Participation asbl

TABLEAU 1 Différentes formes d’habitats collectifs (source : Samenhuizen asbl)

TABEL 1 Verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen (bron: Samenhuizen vzw)

| | | HABITAT GROUPE | | | HABITAT GROUPE | |
|---------------------------|---|---|--|--|---|--|
| | | GEGROEPEERD WONEN | | | GEGROEPEERD WONEN | |
| | | HABITATS COLLECTIFS (HC); SAMENHUIZEN (habitat communautaire) | | | | |
| | | GEMEENSCHAPPELIJK WONEN (GW); SAMENHUIZEN (woongemeenschap) | | | | |
| TYPES TYPES | MAISON PARTAGÉE HUISDELEN | HABITAT COLLECTIF COLLECTIEF WONEN | HABITAT GROUPE CO-WONEN | HABITAT GROUPE COHOUSING | MAISON PARTAGÉE HUISDELEN | |
| DÉFINITIONS DEFINITIES | un ou plusieurs résidents, apparentés ou non vivant ensemble à long terme dans 1 maison één of meer bewoners, verwant of niet, langdurig samenwonend in 1 woning | ensemble d’habitats avec entrée/escalier communs, rue en cul-de-sac partagée... geheel van woonsten met gedeelde inkom / trap, gedeelde doodlopende straat, ... | au moins 1 espace de vie partagé* (intérieur ou extérieur) avec fonction de formation de communauté (FC) minstens 1 gedeelde leefruimte* (binnen of buiten) met gemeenschaps-vormende functie (GV) | au moins 1 espace de vie partagé* (à l’intérieur) + résidences privatives autonomes minstens 1 gedeelde leefruimte* (binnen) + autonome privéwoonsten | habitat partagé gedeelde woning | |
| TERMES TERMEN | <ul style="list-style-type: none"> - personne isolée - famille monoparentale - famille classique/traditionnelle - famille recomposée - famille élargie - seulestaande - eenoudergezin - klassiek/traditioneel gezin - samengesteld gezin - uitgebreid gezin | <ul style="list-style-type: none"> - immeuble à appartements ordinaire (ou habitat groupé) - zone résidentielle - habitat en chambre - gewoon appartementsgebouw (of groepswoningbouw) - woonerf - kamerwonen | <ul style="list-style-type: none"> - habitat groupé dans un complexe d’habitats *** - habitat groupé dans un cluster résidentiel **** - co-wonen in wooncomplex *** - co-wonen in wooncluster **** | <ul style="list-style-type: none"> - cohabitat - cohousing | <ul style="list-style-type: none"> - groupe d’habitants - communauté (communauté élargie) - woongroep - leefgemeenschap (grotere gemeenschap) | |
| | | | | | deux résidences mitoyennes twee naastgelegen woonsten | |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - habitat double (2 unités) notamment résidence-service habitat kangourou - dubbelwonen (2 units) o.a. zorgwonen; kangoeroewonen | <ul style="list-style-type: none"> - habitat double (2 unités) - dubbelwonen (2 units) | <ul style="list-style-type: none"> - habitat double (2 unités) notamment habitat kangourou - dubbelwonen (2 units) o.a. kangoeroewonen | |

* **espace de vie** = tout espace intérieur ou extérieur, à l’exception des espaces de circulation, espaces de rangement, locaux techniques et places de stationnement.

* **leefruimte** = elke binnen- of buitenruimte, behalve circulatieruimte, berging, technische ruimte, parkeerplaats.

** **fonction de formation de communauté (FC)** = favorise la mise en commun recherchée (conception, aménagement, affectation).

** **gemeenschapsvormende functie (GV)** = bevordert de nagestreefde gemeenschappelijkheid (ontwerp, inrichting, bestemming).

*** **complexe d’habitats** = habitats dans un seul bâtiment, par exemple des appartements.

*** **wooncomplex** = woningen in één gebouw bijv. appartementen.

**** **cluster résidentiel** = habitats regroupés dans l’espace (de plein pied, superposés, etc.).

**** **wooncluster** = ruimtelijk gegroepeerde woningen (grondgebonden, gestapeld ...).

La conception spatiale et l'architecture du projet d'habitats sont des facteurs importants pour le degré de communautarisation. Par exemple, la vie en collectivité sera plus intense lorsque les résidents partagent un espace de vie que lorsqu'ils ne partagent qu'un garage ou un atelier.

Toutefois, ce n'est pas seulement l'aspect physique, mais aussi la dimension sociale qui joue un rôle important. Le partage d'une certaine vision, l'existence d'une confiance mutuelle et le fait de vivre en solidarité sont des formes de vie en collectivité qui vont au-delà du simple partage d'espaces. En ce sens, nous pouvons dire que les liens sociaux et la solidarité ajoutent une dimension à l'habitat collectif.

Bien que le partage de certains espaces puisse accroître la solidarité entre les habitants, cette solidarité n'est pas une condition nécessaire à l'existence et à la réussite du projet d'habitat collectif.

Pour souligner l'importance de la solidarité dans l'habitat collectif, la littérature fait souvent référence à l'« habitat solidaire ». En 2006, une étude a été publiée qui utilisait la définition suivante de l'habitat solidaire :

« Un habitat solidaire est un milieu et un projet de vie dans lequel évoluent (notamment) une ou plusieurs personnes dont au moins une se trouve en situation de précarité sociale (ou est en passe de le devenir). Ces personnes s'inscrivent formellement ou informellement dans cette forme d'habitat. Ces personnes ont en quelque sorte conscience d'avoir une communauté d'intérêts et parfois bénéficient d'un accompagnement ou d'une aide sociale spécifique ou générale. Cet habitat solidaire se matérialise par un habitat de type groupé: ensemble d'habitations autonomes mais groupées comportant un ou plusieurs espaces communs occupés par plus de deux adultes qui ne sont pas liés par d'autres liens que cet ensemble d'habitations²¹ ».

De ruimtelijke opzet en architectuur van het woonproject zijn belangrijke factoren voor de mate van gemeenschappelijkheid. Zo zal het samenleven intenser zijn wanneer bewoners een leefruimte delen, dan wanneer ze enkel een garage of werkplaats delen.

Echter, niet enkel het fysieke aspect, maar eveneens de sociale dimensie speelt een belangrijke rol. Het delen van een bepaalde visie, aanwezigheid van wederzijds vertrouwen en het leven in solidariteit zijn vormen van samenleven die verder gaan dan het louter delen van ruimtes. In die zin kunnen we stellen dat sociale verbondenheid en solidariteit een dimensie toevoegen aan het collectief wonen.

Hoewel het delen van bepaalde ruimtes de solidariteit tussen bewoners kan vergroten, is deze solidariteit geen noodzakelijke voorwaarde voor het bestaan en welslagen van het collectief woonproject.

Om het belang van solidariteit in collectief wonen te benadrukken, spreekt men in de literatuur vaak over 'solidair wonen'. In 2006 verscheen een studie waarin volgende definitie van solidair wonen werd gehanteerd:

"Bij solidair wonen gaat het om een leefomgeving en een leefproject voor één of meerdere mensen waarvan er ten minste één maatschappelijk kwetsbaar is (in bestaansonzekerheid leeft) of dat dreigt te worden. Deze mensen schrijven zich formeel of informeel in tot deze woonvorm. Deze mensen zijn er zich op één of andere manier van bewust dat zij gemeenschappelijke belangen hebben en krijgen soms begeleiding of (specifieke of algemene) maatschappelijke bijstand. Solidair wonen vertaalt zich concreet in groepswonen, dat wil zeggen in een aantal autonome woningen die samen horen en bewoond worden door meer dan twee volwassenen die met elkaar geen andere banden hebben dan deze woonwijze, en waarbij het geheel één of meerdere gemeenschappelijke ruimten bevat²¹.

21 Habitat & Participation, SUM Research en Facultés universitaires Saint-Louis (2006) Habitat solidaire. Étude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale, Politique des grandes villes

21 Habitat & Participation, SUM Research en Facultés universitaires Saint-Louis (2006) Solidair Wonen. Studie over de mogelijkheden voor de erkenning van het groepswonen voor mensen in een kwetsbare sociale toestand, Grootstedenbeleid

L'habitat solidaire se distingue des autres formes d'habitat collectif sur trois points²²:

- **Solidarité:** le fondement est la solidarité active et concrète du collectif y séjournant, incluant des personnes en précarité sociale.
- **Résultante:** une atténuation des conséquences matérielles et psychosociales liées à l'insécurité sociale et un tremplin vers un retour à une plus grande autonomie.
- **Principe de prévention actif:** prévenir les dettes financières et l'isolement social.

L'habitat collectif à caractère social comme alternative

L'habitat collectif répond aux nombreux changements sociaux que nous connaissons actuellement: éclatement des familles, vieillissement de la population, isolement, etc. Outre ces aspects sociaux, la durabilité et l'accessibilité financière occupent une place de plus en plus importante dans la recherche d'un logement. L'isolement des seniors, la proportion croissante de personnes en situation socio-économique précaire et le nombre croissant de familles monoparentales et recomposées contribuent à la création de nouveaux besoins en matière d'habitat²³.

Cependant, comme déjà expliqué dans le contexte, ces besoins ne sont pas toujours compatibles avec la politique de logement actuelle, l'offre de logements et l'accès au marché du logement.

Dans le contexte actuel de crise du logement et du Covid, les habitats collectifs à caractère social peuvent apporter une réponse à l'évolution des besoins en matière de logement. Ils peuvent ainsi être une solution pour certaines personnes en situation de pauvreté qui ont des difficultés à trouver un logement convenable. En effet, ils offrent une alternative financièrement accessible aux habitats plus chers du marché privé. Ils offrent également une alternative au logement social, pour lequel les délais d'attente sont souvent longs (voir 2).

Cependant, les avantages de l'habitat collectif vont au-delà de l'accessibilité financière. Dans les projets d'habitat collectif, il existe généralement un degré élevé de solidarité entre les résidents. Cette solidarité permet de rompre l'isolement socio-spatial et de créer des liens sociaux entre les personnes. Certains auteurs vont même plus loin en affirmant que l'habitat collectif crée une communauté de voisinage qui offre aux résidents un « cadre rassurant devenu nécessaire dans une société où vie au travail comme vie publique d'une manière générale sont perçues comme plus compliquées, plus incertaines, plus chargées de menaces »²⁴.

22 Thys P., Mignolet D., Bernard N., Lemaire V., van Slembrouck S., Jonkheere L. (2012) Etude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat solidaire, Actualisation de l'étude de 2006 et nouveaux développements

23 Lenel E., Demonty F., Schaut C. (2020) Les expériences contemporaines de co-habitat en Région de Bruxelles-Capitale, Brussels Studies

24 Loudier-Malgouyres C. (2013) *Le retrait résidentiel à l'heure de la métropolisation*. La ville en Débat, Presses Universitaires de France, 104 p.

Solidair wonen onderscheidt zich op drie punten van andere vormen van collectief wonen²²:

- **Solidariteit:** het fundament is de actieve en concrete solidariteit van de groep, met inbegrip van mensen in een precaire sociale situatie.
- **Resultaat:** een verzachting van de materiële en psychosociale gevolgen van sociale onzekerheid en een opstap naar een grotere autonomie.
- **Actieve preventie:** financiële schulden en sociaal isolement voorkomen.

Collectief wonen met sociaal oogmerk als alternatief

Collectief wonen speelt in op tal van actuele maatschappelijke veranderingen: gezinsverdunding, vergrijzing, vereenzaming, enzovoort. Naast deze sociale aspecten komen eveneens duurzaamheid en betaalbaarheid prominenter aan bod in de zoektocht naar huisvesting. Het isolement van ouderen, het groeiend aandeel mensen in een kwetsbare sociaaleconomische positie en het toenemend aantal eenoudergezinnen en nieuw samengestelde gezinnen dragen bij tot het ontstaan van nieuwe woonnoden²³.

Zoals reeds toegelicht in de context, zijn deze noden echter niet altijd verzoenbaar met het huidige woonbeleid, het woningaanbod en de toegang tot de woningmarkt.

In de huidige woning- en Covid-crisis kunnen collectieve woonvormen met sociaal oogmerk een antwoord bieden op deze veranderende woonbehoeften. Zo kunnen ze een oplossing zijn voor een aantal mensen in armoede die problemen hebben met het vinden van geschikte huisvesting. Dit doordat ze enerzijds een financieel toegankelijk alternatief bieden voor de duurder woningen van de private markt. Anderzijds doordat ze een alternatief bieden voor sociale woningen, waarvoor vaak lange wachttijden bestaan (zie 2).

De voordelen van collectief wonen gaan echter verder dan financiële toegankelijkheid. In collectieve woonprojecten bestaat doorgaans een grote mate van solidariteit tussen de bewoners. Deze solidariteit doorbreekt het sociaal-ruimtelijk isolement en creëert sociale banden tussen mensen. Bepaalde auteurs gaan nog verder en stellen dat collectief wonen een buurtgemeenschap creëert die bewoners een "geruststellende omgeving biedt die noodzakelijk is in een samenleving waar het beroeps- en openbaar leven in het algemeen als complexer, onzekerder en bedreigender worden ervaren"²⁴.

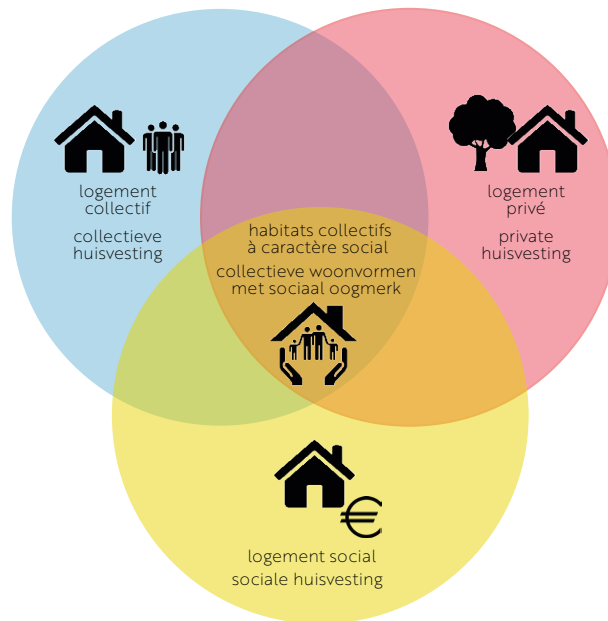
22 Thys P., Mignolet D., Bernard N., Lemaire V., van Slembrouck S., Jonkheere L. (2012) Etude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat solidaire, actualisation de l'étude de 2006 et nouveaux développements

23 Lenel E., Demonty F., Schaut C. (2020) Hedendaagse cohousingexperimenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Brussels Studies

24 Loudier-Malgouyres C. (2013) *Le retrait résidentiel à l'heure de la métropolisation*. La ville en Débat, Presses Universitaires de France, 104 p.

FIGURE 1 Les formes d'habitat collectif à caractère social en relation avec le marché du logement collectif, privé et social (perspective.brussels, 2021)

FIGUUR 1 Collectieve woonvormen met sociaal oogmerk in relatie tot collectieve, private en sociale woningmarkt (perspective.brussels, 2021)



Outre l'accessibilité financière et la solidarité, tant au niveau du projet qu'avec le voisinage/quartier, les projets d'habitat collectif favorisent le bien-être (social) des résidents, créent souvent une plus-value écologique et contribuent à une utilisation durable de l'espace.

Les projets d'habitat collectif à caractère social peuvent être considérés comme une forme hybride d'habitat qui combine certaines caractéristiques positives d'autres formes d'habitat (voir Figure 1).

D'une part, ils offrent une meilleure accessibilité financière que les logements du marché privé conventionnel, tout en maintenant la qualité de vie et le confort nécessaires. D'autre part, ces projets se caractérisent par une vie en communauté et l'existence d'une solidarité entre les résidents d'un même projet d'habitat. Des caractéristiques qui ne sont pas nécessairement présentes dans les projets d'habitat sociaux ou les logements du marché privé du logement.

L'habitat collectif selon la politique bruxelloise

En plus des définitions issues de la littérature, la Région bruxelloise utilise des définitions spécifiques de l'habitat collectif. Ces définitions sont le résultat de l'évolution des besoins en matière d'habitat et des nouvelles formes d'habitat qui en découlent (voir 2).

Le Code bruxellois du Logement²⁵ (art. 2, 25^o et 26^o) définit à la fois l'habitat solidaire et l'habitat intergénérationnel :

25 Code bruxellois du Logement 2013. À consulter sur http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2003071790&table_name=loi

Behalve financiële toegankelijkheid en solidariteit, zowel op projectniveau als met de buurt/wijk, bevorderen collectieve woonprojecten het (sociaal) welzijn van de bewoners, creëren ze vaak een ecologische meerwaarde en dragen ze bij tot duurzaam ruimtegebruik.

Collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk kunnen beschouwd worden als een hybride woonvorm die bepaalde positieve kenmerken van andere woonvormen bundelt (zie Figuur 1).

Enerzijds bieden ze een betere financiële toegankelijkheid dan woningen van de conventionele, private woningmarkt, met behoud van de noodzakelijke woonkwaliteit en het levenscomfort. Anderzijds kenmerken deze projecten zich door het leven in gemeenschap en het bestaan van solidariteit tussen bewoners van eenzelfde woonproject. Kenmerken die niet noodzakelijk aanwezig zijn in sociale woonprojecten of woningen op de private woningmarkt.

Collectieve woonvormen volgens het Brussels beleid

Naast de definities uit de literatuur, hanteert het Brussels Gewest specifieke definitie van collectieve woonvormen. Deze definities zijn het gevolg van veranderende noden op het gebied van huisvesting en de nieuwe woonvormen die hierdoor zijn ontstaan (zie 2).

De Brusselse Huisvestingscode²⁵ (art. 2, 25^o et 26^o) hanteert zowel een définition pour solidaire wonen, als voor intergénérationeel wonen :

25 Brusselse Huisvestingscode 2013. Geraadpleegd op <http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/ordonnantie/2003/07/17/2013A31614/justel>

25° Habitat solidaire: logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du § 2, 1°, du présent article) qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Sont exclus les maisons d'accueil, les maisons de vie en collectivité, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière;

26° Habitat intergénérationnel: immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type;

Ces définitions mettent clairement l'accent sur l'aspect social. Dans les habitats solidaires, la présence d'espaces communs est un aspect supplémentaire important. Dans les habitats intergénérationnels, ce sont plutôt les services mutuels et le mélange des générations qui sont importants. Une caractéristique de ces deux définitions est que soit l'aspect solidaire, soit la prestation mutuelle de services est fixé dans un engagement écrit.

Le Règlement régional d'urbanisme (RRU) ne contient actuellement aucune définition de l'habitat collectif, ni des formes d'habitat qui y sont liées, comme l'habitat solidaire et l'habitat intergénérationnel. Le Code flamand du Logement (2021) contient le terme « habitat collectif »²⁶, mais les formes « solidaire » et « intergénérationnel » sont absentes.

Aspects soulignés par les associations

Les deux associations (Samenhuizen asbl et Habitat et Participation asbl) actives dans le domaine de l'habitat collectif utilisent leurs propres définitions et soulignent certains aspects particuliers. Ainsi, elles ajoutent des dimensions supplémentaires aux définitions « juridique » ou « théorique », telles que l'importance des valeurs et des normes, l'autonomie et l'autogestion, le renforcement de la cohésion sociale, etc.

Sur le site web d'Habitat et Participation, on trouve la définition suivante de l'*habitat groupé*, qui précise clairement le point de départ.

« L'habitat groupé est un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs ainsi que des espaces collectifs. L'habitat groupé est caractérisé par l'auto-gestion (la prise en

25° Solidaire woning: woning die berust op een solidair levensproject dat al dan niet wordt geïnitieerd door een instelling, maar dat is opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument, waarin verscheidene gezinnen verblijven (waarvan minstens één voldoet aan de inkomensvoorwaarden, zoals vastgelegd in § 2, 1° van dit artikel) die er elk beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en minstens één gemeenschappelijke levensruimte. De opvangtehuizen, gemeenschapshuizen, nachtsielen, opvangtehuizen van het gezinstype en elke andere collectieve woning die wordt geregeld door een bijzondere wetgeving, worden buiten beschouwing gelaten.

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.

In deze definities wordt duidelijk de nadruk gelegd op het sociale aspect. Bij solidair wonen is de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimtes een belangrijk bijkomend aspect. Bij het intergenerationeel wonen zijn het eerder de wederzijdse diensten en de mix van generaties die van belang zijn. Kenmerkend bij beide definities is dat hetzij het solidaire aspect, hetzij de wederzijdse dienstverlening beschreven staat in een schriftelijke verbintenis.

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) bevat op heden geen definitie van gemeenschappelijk wonen, noch van de hiermee gerelateerde woonvormen zoals solidair wonen of intergenerationeel wonen. De Vlaamse Codex Wonen (2021) bevat wel de term gemeenschappelijk wonen²⁶, terwijl solidaire en intergenerationele vormen ontbreken.

Accenten volgens verenigingen

De twee verenigingen (Samenhuizen vzw en Habitat et Participation asbl) actief in het domein van collectieve woonvormen, hanteren eigen definities en leggen hierbij de nadruk op bepaalde accenten. Op die manier voegen ze extra dimensies toe aan de 'juridische' of 'theoretische' definities zoals het belang van waarden en normen, zelfbeschikking en zelfmanagement, versterking van de sociale cohesie, enzovoort.

Op de website van Habitat et Participation vinden we volgende definitie van een *habitat groupé*, die meteen het uitgangspunt helder formuleert.

“Gemeenschappelijk wonen biedt een leefomgeving waar verschillende entiteiten (gezinnen of individuen) wonen en waar er zowel private als collectieve ruimtes zijn. Projecten van gemeenschappelijk wonen (collectieve woonprojecten) worden

26 Vlaamse Codex Wonen van 2021 – Boek 1 – Deel 1 – Artikel 1.3. – §1 – 16° gemeenschappelijk wonen

26 Vlaamse Codex Wonen van 2021 – Boek 1 – Deel 1 – Artikel 1.3. – §1 – 16° gemeenschappelijk wonen

charge par les habitants), et par le volontarisme, c'est-à-dire la volonté de vivre de manière collective. Ce type d'habitat devrait permettre l'épanouissement de la vie sociale (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de l'individu (au travers de sa sphère privée) ».

« **L'habitat groupé** souhaite favoriser la convivialité, et se construit souvent autour d'un projet commun: renforcement de la cohésion sociale, développement culturel, diminution de l'empreinte écologique, mixité, mutualisation des ressources, sauvegarde du patrimoine, activités d'économie sociale, etc. »²⁷.

L'homologue néerlandophone d'Habitat et Participation, Samenhuizen, utilise la même définition, bien qu'avec une terminologie différente et en accordant une attention particulière au modèle d'habitat groupé.

« On parle d'habitat groupé lorsque deux ou plusieurs résidents de ménages différents vivent ensemble volontairement, à long terme, dans un degré plus ou moins élevé de mise en commun, et partagent l'espace, en collaboration et en autogestion collective, afin de créer une valeur ajoutée sociale ».²⁸

La figure ci-dessus illustre schématiquement la distinction entre les deux formes fondamentales d'habitat groupé. Les différences se reflètent dans la définition de l'unité d'habitation: un habitat autonome dans le cas de l'habitat groupé, une chambre autonome dans le cas de l'habitat partagé.

gekenmerkt door zelfbeheer (de bewoners nemen het heft in eigen handen) en uit vrije wil, d.w.z. de wil om op één of andere manier samen te leven. Dit soort projecten moet het mogelijk maken het sociale leven tot bloei te laten komen (via de gemeenschappelijke ruimten) zonder de ontplooiing van het individu (in zijn/haar private context) te veranderen”.

“**Gemeenschappelijk wonen** heeft tot doel gemoedelijkheid te bevorderen en wordt vaak gebouwd rond een gemeenschappelijk project: versterking van de sociale cohesie, culturele ontwikkeling, vermindering van de ecologische voetafdruk, diversiteit, bundeling van middelen, behoud van het erfgoed, sociale economie-activiteiten, enz.”²⁷.

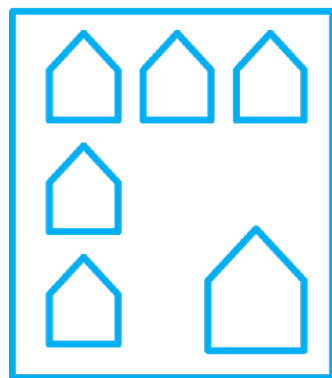
De Nederlandstalige tegenhanger van Habitat et Participation, Samenhuizen, houdt het op eenzelfde definitie, weliswaar met een andere terminologie en met bijzondere aandacht voor het model van cohousing.

“We spreken van gemeenschappelijk wonen als twee of meer bewoners uit verschillende huishoudens vrijwillig, langdurig, in meer of mindere mate van gemeenschappelijkheid, met elkaar samenleven en ruimte delen, in samenwerking en collectief zelfbeheer, om sociale meerwaarde te creëren”.²⁸

Bovenstaande figuur verduidelijkt schematisch het onderscheid tussen de twee basisvormen van gemeenschappelijk wonen. De verschillen zijn terug te vinden in de definiëring van de wooneenheid; een autonome woning bij cohousing, een autonome kamer bij woning- of huisdelen.

FIGURE 2 Distinction entre habitat groupé et habitat partagé (source: samenhuizen.be)

FIGUUR 2 Onderscheid tussen cohousing en huisdelen (bron: samenhuizen.be)



Habitat groupé
Logement autonome

Cohousing
Autonome woningen



Habitat communautaire
Chambre autonome

Woningdelen of huisdelen
Niet-autonome woningen

27 <https://www.habitat-participation.be/habitat-groupe>

28 <https://www.samenhuizen.be/nl/wat-is-samenhuizen>

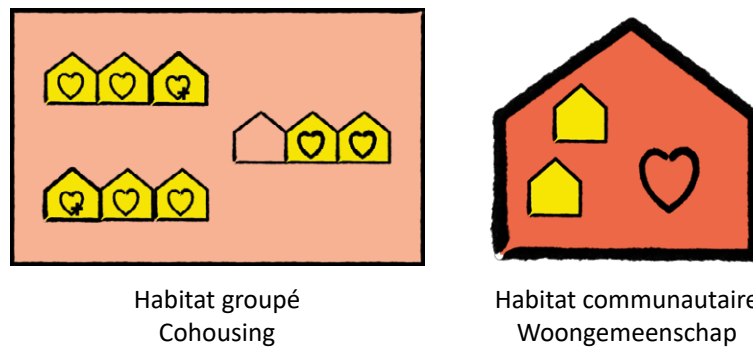
27 <https://www.habitat-participation.be/habitat-groupe>

28 <https://www.samenhuizen.be/nl/wat-is-samenhuizen>

Cette distinction est importante car elle est utilisée dans ce rapport pour identifier les caractéristiques spécifiques des projets individuels. L'étude de 2012 « Besoins et désirs en matière d'habitat: 10 formes d'habitat comme pistes de réflexion » a en partie servi de base à ce rapport, dont deux formes d'habitat (et leurs éventuelles variantes) ont principalement été retenues (voir Figure 3). Il s'agit de l'*habitat groupé* et de l'*habitat communautaire* (ou *habitat groupé*) tels que présentés schématiquement dans la publication.²⁹ Dans cette publication, la composante soins était représentée par un cœur dans le diagramme. Le degré de communauté se voit à l'intensité de la couleur rouge (et est donc plus élevé dans un habitat communautaire que dans un projet d'habitat groupé).

Dit onderscheid is belangrijk omdat het in dit rapport wordt gebruikt om de specifieke kenmerken van de individuele projecten te benoemen. Het onderzoek "Wonen zonder zorg(en) – 10 woonvormen om over na te denken" uit 2012 vormde deels een basis voor dit rapport, waaruit voornamelijk twee woonvormen (en hun mogelijke varianten) werden weerhouden (zie Figuur 3). Het betreft *cohousing* en *woongemeenschappen* (of *woongroepen*) zoals die in de publicatie schematisch werden voorgesteld.²⁹ In die publicatie werd de component zorg in de schematische voorstelling gevisualiseerd door een hartje. De mate van gemeenschappelijkheid is af te lezen uit de intensiteit van de rode kleur (en is dus hoger in een woongemeenschap dan in een cohousingproject).

FIGURE 3 Habitat groupé et habitat communautaire
FIGUUR 3 Cohousing en woongemeenschap



Source: Besoins et désirs en matière d'habitat: 10 formes d'habitat comme pistes de réflexion, Kenniscentrum Woonzorg Brussel 2012
Bron: Wonen zonder zorg(en): 10 woonvormen om over na te denken, Kenniscentrum Woonzorg Brussel 2012

Les définitions et les labels peuvent engendrer une résistance voire un cynisme sur le terrain, « inclusif » étant synonyme de projets avec/pour les personnes handicapées, « intergénérationnel » étant réservé aux seniors et « solidaire » étant assimilé aux besoins de logement des personnes précarisées. Il est important de savoir que ces approches unilatérales sont bien vivantes, même si le groupe de travail sur l'habitat collectif s'en distancie fortement. Au cours de cette recherche, nous avons constaté que la plupart des projets ne sont pas exclusifs et que l'approche étroite ci-dessus manque de nuance.

Definities en labels kunnen weerstand of cynisme oproepen in het werkveld, waarbij inclusief synoniem staat voor projecten met/voor gehandicapten, intergenerationeel bedoeld is voor ouderen en solidair enkel tegemoet komt aan woonnoden van kwetsbare personen. Het is belangrijk te weten dat zulke eenzijdige benaderingen leven, hoewel de werkgroep Collectieve woonvormen zich hiervan uitgesproken distantieert. Tijdens dit onderzoek hebben we ervaren dat de meeste projecten niet exclusief zijn en in bovenstaande, enge benadering is elke nuance zoek.

²⁹ À consulter à l'adresse: <https://www.kenniscentrumwvz.be/10-woonvormen-om-over-na-te-denken>

²⁹ Te raadplegen via: <https://www.kenniscentrumwvz.be/10-woonvormen-om-over-na-te-denken>

Promouvoir le bien-être et la santé

Sur le marché privé du logement, la qualité de l'habitat (tant à l'intérieur qu'à l'extérieur) est très souvent liée au prix d'achat ou de location. Les personnes à faibles revenus sont souvent contraintes de choisir un habitat inadapté, trop petit, ou de faire des compromis sur la qualité de vie en général. Ceci pour trouver une maison qui rentre dans le budget disponible. La qualité médiocre et le cadre de vie inadapté ont à leur tour un impact négatif sur la santé et le bien-être des résidents³⁰.

Le principe de base des projets d'habitat collectif est l'attention qu'ils portent au bien-être et à la santé des résidents. Et ce, à la fois directement et indirectement. Les formes d'habitat collectif offrent un cadre de vie de qualité avec un espace suffisant pour la famille/l'individu. En outre, ils partagent des espaces collectifs tels qu'une salle à manger, une cuisine et d'autres espaces de vie. Ces projets ayant souvent comme point de départ une nouvelle initiative, ils impliquent souvent une nouvelle construction ou la transformation d'un immeuble existant. Cela permet donc de garantir que toutes les exigences légales en matière de confort d'habitabilité³¹ sont respectées: lumière du jour suffisante, ventilation, isolation thermique, installations sanitaires, etc.

Indirectement, le fait de vivre dans des formes d'habitat collectif et de partager des espaces communs crée diverses formes de capital social³². Ce capital social favorise un sentiment de communauté et d'appartenance, et crée des réseaux d'entraide et de soutien mutuel. Les gens se sentent en sécurité grâce au contrôle social et à la grande implication dans le projet. Contrairement au logement conventionnel, le capital social contraignant est garanti par des liens de solidarité, de confiance, des codes de conduite internes et des objectifs communs.

Bevordering van welzijn en gezondheid

Op de private woningmarkt is de kwaliteit van de woning (zowel van de binnen- als de buitenomgeving) zeer vaak gerelateerd aan de aankoop- of huurprijs. Mensen met een laag inkomen kiezen vaak noodgedwongen voor een onaangepaste, te kleine woning of boeten in op algemene woonkwaliteit. Dit alles om toch nog een woning te vinden die past binnen het beschikbare budget. De ondermaatse kwaliteit en onaangepaste woonomgeving hebben op hun beurt negatieve gevolgen voor de gezondheid en het welzijn van de bewoners³⁰.

Het uitgangspunt van collectieve woonprojecten is de aandacht die ze hebben voor het welzijn en de gezondheid van de bewoners. Dit doen ze zowel op een directe als op een indirecte manier. Collectieve woonvormen bieden een kwalitatieve woonomgeving met voldoende ruimte voor het gezin/het individu. Bovendien delen ze collectieve ruimtes zoals een eetkamer, een keuken en andere leefruimten. Omdat deze projecten vaak starten als een nieuw initiatief, gaat het dikwijls om een nieuwbouw of om een verbouwing van een bestaand gebouw. Dit zorgt er bijgevolg voor dat aan alle wettelijke eisen inzake wooncomfort³¹ is voldaan: voldoende daglicht, ventilatie, thermische isolatie, sanitair, enzovoort.

Indirect creëert het leven in collectieve woonvormen en het delen van gemeenschappelijke ruimtes diverse vormen van sociaal kapitaal³². Dit sociaal kapitaal bevordert een gevoel van gemeenschap en samenhang, en het creëert netwerken van wederzijdse hulp en ondersteuning. Men voelt zich veilig als gevolg van de sociale controle en de grote betrokkenheid bij het project. Anders dan in conventionele huisvesting wordt het bindend sociaal kapitaal gewaarborgd door banden van solidariteit, vertrouwen, interne gedragscodes en gedeelde doelen.

30 Thomson H., Thomas S., Sellstrom E., Petticrew M. (2013) Housing improvements for health and associated socio-economic outcomes, The Cochrane database of systematic Reviews, 2 (2).

31 Dans les projets qui fonctionnent depuis plusieurs décennies, il convient de signaler qu'en raison de l'évolution constante des normes, des rénovations et/ou des adaptations sont nécessaires pour se conformer aux normes actuellement en vigueur.

32 Ruii, M. L. (2016). The Social Capital of Cohousing Communities. *Sociology*, 50(2), 400-415.

30 Thomson H., Thomas S., Sellstrom E., Petticrew M. (2013) Housing improvements for health and associated socio-economic outcomes, The Cochrane database of systematic Reviews, 2 (2).

31 Bij projecten die reeds enkele decennia operationeel zijn, dienen we er op te wijzen dat door de steeds wijzigende normen, renovaties en/of aanpassingen zich opdringen teneinde conform te zijn aan de actuele normen.

32 Ruii, M. L. (2016). The Social Capital of Cohousing Communities. *Sociology*, 50(2), 400-415.

PROJETS D'HABITATS COLLECTIFS EN RÉGION BRUXELLOISE

COLLECTIEVE WOONPROJECTEN IN HET BRUSSELS GEWEST

Ce chapitre décrit et analyse plusieurs projets d'habitat collectif existants dans la Région de Bruxelles-Capitale³³. Tout d'abord, nous expliquons comment s'est faite la sélection des projets et comment ils ont été analysés par la suite. Dans la deuxième partie, nous passons en revue les projets et décrivons leurs caractéristiques communes, sans négliger leurs particularités. Enfin, nous examinons les différentes dimensions de l'habitat collectif et la manière dont elles peuvent apporter une plus-value pour le résident, la communauté et le voisinage.

Méthodologie de la recherche

Trois critères de sélection

Compte tenu de la complexité du concept d'habitat collectif et de la grande diversité des projets existants dans la Région de Bruxelles-Capitale, trois critères ont été retenus pour sélectionner les projets d'habitat collectifs à caractère social qui feront l'objet de l'étude.

Les critères utilisés sont les suivants:

- › **groupe cible;**
- › **collectivité;**
- › **accompagnement.**

Ces critères sont basés sur des définitions tirées de la littérature³⁴, des politiques et des expériences pratiques (voir 3). Ils permettent de préciser la notion d'habitat collectif et de se focaliser sur l'objectif social. Tous les projets sélectionnés correspondent ainsi à appellation « **projets d'habitat collectif à caractère social** ». La sélection finale est également le reflet des connaissances et de la compréhension des différents membres du groupe de travail et de la liste mise à jour sur le site Internet d'Habitat et Participation³⁵. En appliquant ces critères de sélection, il est possible d'opérer une sélection parmi les projets d'habitat collectif de la Région de Bruxelles-Capitale et d'en retenir un nombre approprié pour les analyser plus en détail.

33 Nous nous référons au site Internet <https://www.habitat-groupe.be/liste-habitats-alternatifs/> et à l'étude de 2018 mentionnée précédemment.

34 Voir notamment « Les expériences contemporaines de cohabitat en Région de Bruxelles-Capitale » (Lenel et al., 2020). À consulter à l'adresse: <https://journals.openedition.org/brussels/4172>

35 <https://www.habitat-groupe.be/liste-habitats-alternatifs/>

Dit hoofdstuk beschrijft en analyseert een aantal bestaande collectieve huisvestingsprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest³³. Eerst lichten we toe op welke manier een selectie gemaakt werd van bestaande projecten en hoe de projecten vervolgens geanalyseerd werden. In het tweede gedeelte geven we een overzicht van de projecten en beschrijven we hun gemeenschappelijke kenmerken, zonder hierbij hun unieke kenmerken over het hoofd te zien. Tenslotte staan we stil bij de verschillende dimensies van collectief wonen en hoe ze een meerwaarde kunnen betekenen voor de bewoner, de gemeenschap en de buurt.

Onderzoeksmethodologie

Drie selectiecriteria

Gezien de complexiteit van het begrip collectieve woonvormen en gezien de grote verscheidenheid aan bestaande projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, werden drie criteria gehanteerd om een selectie te maken van collectieve woonprojecten met een sociale doelstelling.

De criteria die gehanteerd werden zijn:

- › **doelgroep;**
- › **collectiviteit;**
- › **begeleiding.**

Deze criteria zijn gebaseerd op de definities afkomstig uit de literatuur³⁴, het beleid en praktijkervaringen (zie 3). Ze laten toe om het begrip collectieve woonprojecten gerichter af te bakenen en te focussen op de sociale doelstelling. Alle weerhouden projecten voldoen op die manier aan de noemer '**collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk**'. De uiteindelijke selectie is eveneens een reflectie van kennis en inzicht van de verschillende leden van de werkgroep en de geactualiseerde lijst op de website van Habitat et Participation³⁵. Door deze selectiecriteria toe te passen, is het mogelijk om een selectie te maken van bestaande collectieve woonprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en een weloverwogen aantal te weerhouden voor nader onderzoek.

33 Hiervoor refereren we naar de website <https://www.habitat-groupe.be/liste-habitats-alternatifs/> en de eerder vermelde studie uit 2018.

34 Zie o.a. 'Hedendaagse cohousingexperimenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest' (Lenel et al., 2020). Te raadplegen via: <https://journals.openedition.org/brussels/4172>

35 <https://www.habitat-groupe.be/liste-habitats-alternatifs/>

Le critère du groupe cible

Le projet d'habitat collectif s'adresse à un groupe cible spécifique. En fonction de la situation familiale, de l'âge, des revenus et du besoin de soins et/ou d'assistance, différents groupes cibles peuvent être définis. Chaque groupe cible aura toujours une motivation spécifique pour choisir tel ou tel projet d'habitat collectif. Par exemple, les seniors peuvent faire ce pas parce qu'elles souhaitent partager certains aspects de la vie en collectivité, tout en conservant un certain degré d'autonomie. En ce sens, l'habitat collectif offre souvent une alternative aux maisons de repos et de soins. Les personnes vulnérables à faibles revenus sont plus susceptibles de choisir un habitat collectif pour des raisons socio-économiques. Bien entendu, plusieurs motivations et besoins peuvent entrer en jeu simultanément (par exemple, une personne âgée au profil socio-économique vulnérable). De même, les changements liés aux étapes de la vie, à la composition de la famille, à l'état de santé ou au niveau de revenus peuvent entraîner une évolution des besoins en matière de logement. Dans ces situations, l'habitat collectif peut apporter une réponse.

- › **Le projet doit s'adresser aux personnes vulnérables ou présentant un besoin en aide, soins, soutien ou désirant réduire leur risque de vulnérabilité future.**

Le critère de la collectivité

Dans un projet d'habitat collectif, les résidents vivent ensemble. Les gens choisissent sciemment de partager certains aspects de leur vie. Cela peut concerner des espaces communs comme un jardin, une salle à manger ou un espace de vie, mais aussi d'un mode de vie commun ou des valeurs et de normes communes. La vie en collectivité offre des possibilités de solidarité et d'entraide entre les résidents. Elle fait sortir les gens de leur isolement. Ainsi, la vie en collectivité contribue à augmenter le bien-être individuel.

Vivre à plusieurs n'est pas toujours facile et nécessite de prendre des engagements clairs et de maintenir une communication constante. Étant donné qu'une partie de la vie se déroule au sein de la communauté, la vie privée des individus peut parfois être mise à mal. Un bon équilibre entre la vie en collectivité et la vie individuelle est donc essentiel.

- › **Le projet accorde une attention particulière à l'autogestion et à l'autonomie des résidents et présente une vision renforcée du bien-être de la personne au travers de la vie en collectivité.**

Le critère de l'accompagnement

La dimension collective nécessite une certaine forme d'accompagnement. Les résidents du projet d'habitat collectif sont guidés dans la vie en collectivité. Cela peut se faire via des volontaires ou des professionnels.

L'accompagnement n'est toutefois pas imposé, mais reste flexible en fonction de la demande. En effet, l'objectif des projets d'habitat collectif est que les résidents conservent autant que possible leur autonomie. C'est la solidarité entre les

Criterium doelgroep

Het collectieve woonproject richt zich tot een specifieke doelgroep. Afhankelijk van de gezinssituatie, de leeftijd, het inkomen en de nood aan zorg en/of ondersteuning kunnen verschillende doelgroepen worden afgebakend. Elke doelgroep zal steeds een welbepaalde motivatie hebben om voor een collectief woonproject te kiezen. Zo kunnen senioren er bijvoorbeeld voor kiezen omdat men bepaalde aspecten van het leven wenst te delen met de gemeenschap, maar nog een zekere mate van autonomie wenst te behouden. In die zin bieden collectieve woonvormen vaak een alternatief voor een woonzorgcentrum. Kwetsbare personen met een laag inkomen zullen eerder kiezen voor collectieve woonvormen uit sociaaleconomische redenen. Uiteraard kunnen meerdere moties en noden spelen (bijvoorbeeld een oudere met een kwetsbaar sociaaleconomisch profiel). Ook kunnen veranderingen in de levensfase, gezinssamenstelling, gezondheidstoestand of inkomen resulteren in veranderende woonbehoeften. In deze situaties kunnen collectieve woonvormen mogelijk een antwoord bieden.

- › **Het project richt zich tot kwetsbare personen of personen met een specifieke zorg- en/of ondersteuningsvraag, en zij die willen anticiperen op een toekomstige nood.**

Criterium collectiviteit

In een collectief woonproject leven bewoners samen. Men kiest er bewust voor om bepaalde aspecten van het leven te delen. Dit kan gaan om gemeenschappelijke ruimtes zoals een tuin, eet- of leefruimte, maar ook om een gemeenschappelijke manier van leven of gemeenschappelijke waarden en normen. Het leven in gemeenschap biedt mogelijkheden voor solidariteit onder de bewoners en voor wederzijdse ondersteuning. Het zorgt ervoor dat mensen uit hun isolement worden gehaald. Op die manier draagt het collectief leven bij aan een verhoging van het individuele welzijn.

Het samenleven met meerdere bewoners is niet altijd evident en vraagt om duidelijke afspraken en een continue communicatie. Gezien een deel van het leven zich in de gemeenschap afspeelt, kan de individuele privacy bij momenten onder druk komen te staan. Een goed evenwicht tussen het collectieve en het individuele leven is daarom van groot belang.

- › **Het project heeft aandacht voor zelfbeheer en autonomie van de bewoners en voorziet tevens een verhoogd welzijn via het leven in gemeenschap.**

Criterium begeleiding

De collectieve dimensie vraagt om een zekere vorm van begeleiding. Bewoners van het collectieve woonproject worden begeleid bij het leven in gemeenschap. Dit kan zowel gebeuren door vrijwilligers als door professionelen.

Begeleiding wordt echter niet opgelegd, maar is flexibel en vraaggericht. De bedoeling van collectieve woonprojecten is immers dat bewoners hun autonomie zo veel mogelijk behouden. Het is de solidariteit tussen bewoners die de rode draad

résidents qui est le fil conducteur de l’habitat collectif. Un caractère trop coercitif ou une forme d’accompagnement imposée est difficile à concilier avec ce principe. L’accompagnement n’est pas limité dans le temps et peut déjà commencer lors de la mise en place du projet. L’accompagnement est essentiel pour soutenir à la fois le groupe et l’individu avant et pendant l’occupation de l’habitat.

- › Le projet prévoit un accompagnement de la vie communautaire par le biais de conseils fournis par des volontaires, des professionnels internes et/ou externes.

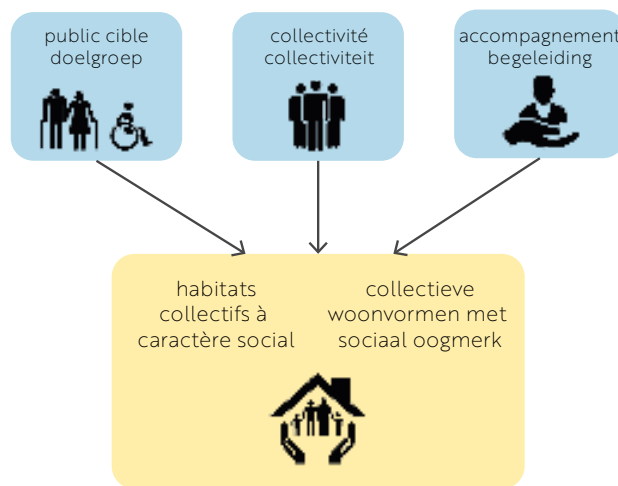
La figure ci-dessous montre schématiquement comment les trois critères de sélection précisent encore le concept d’habitat collectif pour en faire un « habitat collectif à caractère social ».

vormt bij collectieve woonvormen. Een al te dwingend karakter of opgelegde vorm van begeleiding valt hier moeilijk mee te verzoenen. De begeleiding is niet beperkt in de tijd en kan zelf aanvang vinden bij het opzetten van het project. Centraal staat de begeleiding in om zowel de groep als het individu te ondersteunen in de aanloop en tijdens de bewoning.

- › Het project voorziet begeleiding in het gemeenschappelijk leven. Dit kan gebeuren door vrijwilligers, professionelen en/of externen.

Onderstaande figuur geeft schematisch weer op welke manier de drie selectiecriteria het begrip collectieve woonvormen verder verfijnen tot ‘collectieve woonvormen met sociaal oogmerk’.

FIGURE 4 Trois critères de sélection pour les habitats collectifs à caractère social (traitement propre)
FIGUUR 4 Drie selectiecriteria voor collectieve woonvormen met sociaal oogmerk (eigen verwerking)



Cependant, ce n’est pas parce que certains projets n’ont pas été retenus qu’ils ne sont pas collectifs ou sociaux ou qu’ils ont moins de valeur. Tous les projets ont une raison d’être et répondent à des besoins spécifiques, mais pour délimiter le concept d’habitat collectif, il est important de procéder à une sélection sans ambiguïté.

La sélection des projets témoins n’est donc pas un jugement de valeur ni un classement, mais une sélection aussi objective que possible sur la base des critères retenus. Dans le même ordre d’idée, l’occupation temporaire, aussi pertinente et nécessaire soit-elle, n’a pas été retenue. La même décision a été prise pour les projets CLT³⁶. Nous constatons que ces projets suivent un processus collectif dans leur préparation, mais une fois installé, le collectif est plutôt une bonne intention qu’un concept bien ancré. Une première exception à cela est le projet CALICO à Forest, qui a été officiellement inauguré à la fin du mois d’août 2021. Le projet met également en œuvre une nouvelle approche et une nouvelle conception, précisément pour concilier la contradiction existant entre autonomie et accompagnement. Au moment de cette étude, le projet était en phase de démarrage et de mise en œuvre. Par conséquent, ce projet n’a pas été retenu dans la sélection pour cette étude.

Het is echter niet omdat bepaalde projecten niet weerhouden zijn, dat zij daarom niet-collectief, niet-sociaal of minderwaardig zijn. Alle projecten hebben een bestaansreden en beantwoorden aan bepaalde noden, maar om het concept collectieve woonvormen af te lijnen, is een eenduidige selectie van belang.

De selectie van de voorbeeldprojecten is bijgevolg geen waardeoordeel of quoterings, maar een zo objectief mogelijke selectie op basis van de criteria. In die optiek werd tijdelijke bezetting, hoe relevant en noodzakelijk, niet weerhouden. Eenzelfde beslissing viel voor de CLT³⁶-projecten. We zien dat deze projecten in de voorbereiding een collectief proces volgen, maar eens bewoond, is het collectieve eerder een goed voornemen en geen ingebakken element. Een eerste uitzondering hierop is het CALICO-project in Vorst, dat eind augustus 2021 officieel geopend werd. Het project hanteert bovendien een nieuwe aanpak en uitwerking, net om de bestaande tegenstelling tussen autonomie en begeleiding te verzoenen. Ten tijde van dit onderzoek bevond het project zich in de opstart- en uitvoeringsfase. Daarom werd dit project niet weerhouden in de selectie voor dit onderzoek.

36 CLT est l’abréviation de Community Land Trust

36 CLT staat voor Community Land Trust

Recherche qualitative

Après avoir sélectionné les projets sur la base de ces trois critères, une recherche qualitative a été menée sur les caractéristiques de l'habitat collectif à caractère social et sur les conditions de réalisation et de bon fonctionnement de ces projets. Dans un premier temps, un relevé de la littérature a été menée pour mettre en évidence les principales caractéristiques des habitats collectifs. Pour cela, la littérature générale et les documents spécifiques aux projets en question (par exemple, chartes, sites web, rapports, etc.) ont été consultés. Sur la base de ce relevé documentaire, un questionnaire a été élaboré, qui a été rempli par tous les projets sélectionnés. Pour compléter ces questionnaires, des entretiens semi-directifs ont été menés avec les initiateurs des projets. Il s'agissait d'identifier les principaux obstacles à la conception et au fonctionnement des projets, ainsi que les conditions nécessaires pour faciliter et/ou simplifier la réalisation de ces habitats à l'avenir.

Aperçu des projets sélectionnés

La carte 1 donne un aperçu géographique des 11 projets d'habitat collectif à caractère social qui ont été retenus pour une analyse plus approfondie. Le tableau 2 donne un aperçu de ces projets en fonction des trois critères de sélection.

Kwalitatief onderzoek

Na selectie van de projecten op basis van de drie criteria werd kwalitatief onderzoek verricht naar de kenmerken van collectieve woonvormen met sociaal oogmerk en de voorwaarden voor de realisatie en goede werking van deze projecten. In eerste instantie werd een desk research uitgevoerd om de belangrijkste kenmerken van collectieve woonvormen scherp te stellen. Hierbij werden zowel algemene literatuur als specifieke documenten over de projecten in kwestie (bijvoorbeeld charters, websites, rapporten, etc.) geraadpleegd. Op basis van dit desk research werd vervolgens een vragenlijst opgemaakt die werd ingevuld door alle geselecteerde projecten. Ter aanvulling van deze vragenlijsten werden semigestructureerde interviews afgenomen met initiatiefnemers van de projecten. Dit om na te gaan wat de voornaamste obstakels zijn bij de opzet en bij de werking van de projecten en welke voorwaarden noodzakelijk zijn om de realisatie van dergelijke woonvormen in de toekomst te faciliteren en/of te vereenvoudigen.

Overzicht geselecteerde projecten

Kaart 1 geeft een geografisch overzicht van de 11 collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk die weerhouden werden voor verdere analyse. Tabel 2 geeft een overzicht van deze projecten op basis van de drie selectiecriteria.

CARTE 1 Aperçu des projets analysés en Région bruxelloise (perspective.brussels, 2021)

KAART 1 Overzicht geanalyseerde projecten in het Brussels Gewest (perspective.brussels, 2021)

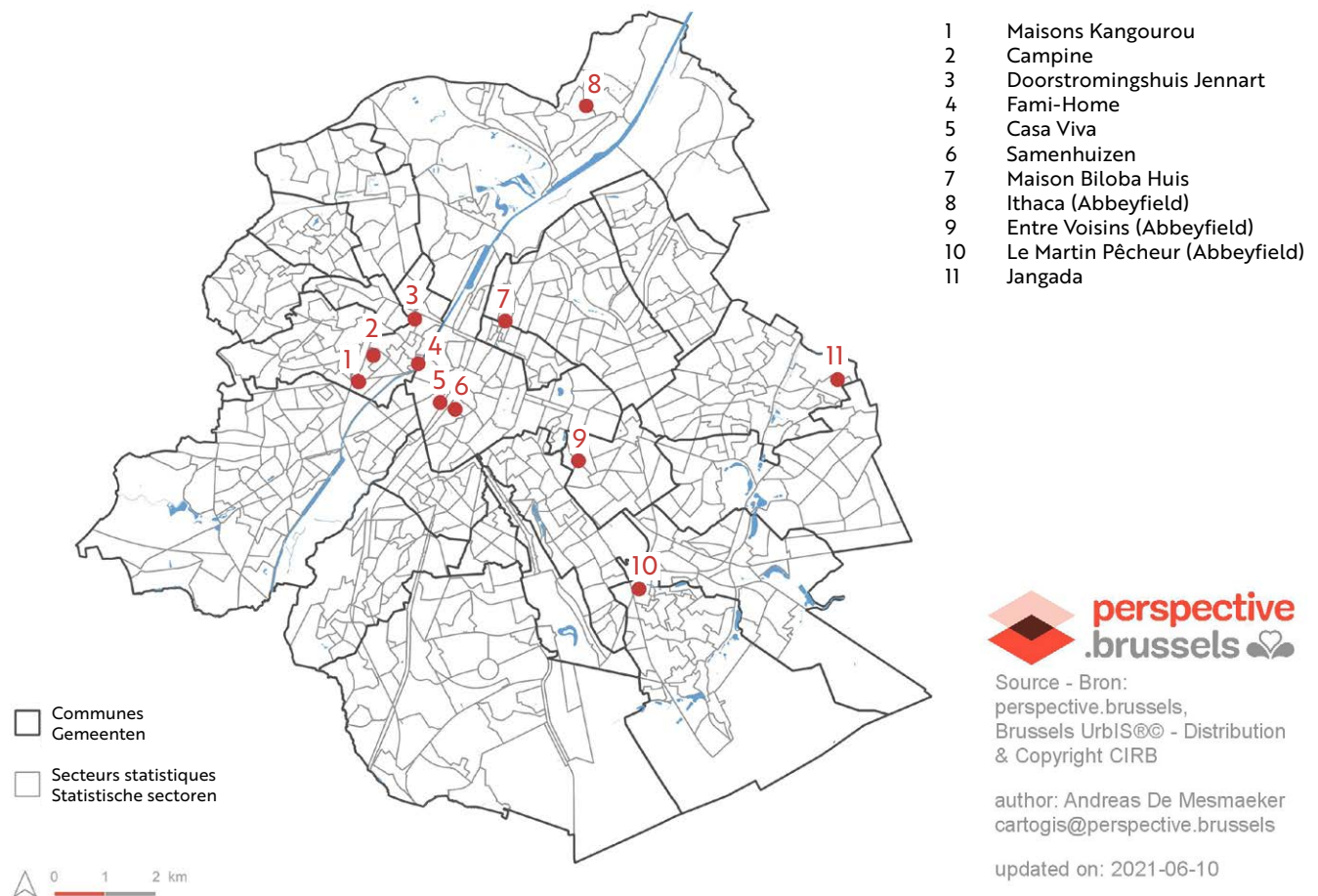


TABLEAU 2 Aperçu des projets sélectionnés selon 3 critères (groupe cible, collectivité et accompagnement)

| | Groupe cible | Collectivité | Accompagnement |
|----|--|---|--|
| 1 | Maisons Kangourou (CPAS Molenbeek) seniors personnes à faible revenu familles (monoparentales) | les résidents partagent la salle à manger, l'espace de vie, la cuisine, le bureau et la cour | CPAS Molenbeek (interne) |
| 2 | Campine (CPAS Molenbeek) seniors personnes à faible revenu étudiants | les résidents partagent la salle à manger, l'espace de vie, la cuisine, la buanderie, la salle de détente, le local de stockage, la terrasse | CPAS Molenbeek (interne) Habitat et participation (externe) |
| 3 | Doorstromingshuis Jennart (Pleegzorg et Hubbie asbl) patients en soins de santé mentale personnes à faible revenu personnes à mobilité réduite | les résidents partagent la salle à manger, l'espace de vie, la cuisine, la salle de bains, les toilettes, la cave, le jardin | volontaires / résidents (internes) Pleegzorg Vlaanderen & Brussel en coll. avec Hubbie (externe) |
| 4 | Fami-Home patients en soins de santé mentale personnes à faible revenu sans-abri | les résidents partagent la salle à manger, l'espace de vie, la cuisine, la buanderie, la salle de bains, les toilettes, le bureau, la salle de détente, l'espace de travail, le garage et le jardin | Fami-Home |
| 5 | Casa Viva seniors personnes à faible revenu personnes à mobilité réduite familles (monoparentales) | les résidents partagent la salle à manger, la cuisine, les locaux du centre de services, la salle de réunion, la salle d'activités, la terrasse sur le toit et le jardin potager | volontaires Forum LDC |
| 6 | Samenhuizen seniors personnes à faible revenu patients en soins de santé mentale personnes à mobilité réduite sans-abri familles (monoparentales) | les résidents partagent la salle à manger, l'espace de vie, la cuisine, l'espace rencontre, la buanderie, les toilettes, les bureaux et le jardin | volontaires De Lariks asbl (SSM) |
| 7 | Maison Biloba Huis seniors personnes à mobilité réduite personnes à faible revenu | les résidents partagent l'espace de vie, l'espace de quiétude, la buanderie, le centre d'accueil de jour, le jardin | pas d'accompagnement individuel, mais les résidents peuvent s'adresser au centre d'accueil de jour au rez-de-chaussée |
| 8 | Ithaca (Abbeyfield) seniors | les résidents partagent l'espace de vie, la cuisine, la salle à manger, la buanderie, la chambre d'amis, la salle de bains, les toilettes, le jardin | pas d'accompagnement individuel, mais chaque résident se voit attribuer un chef de projet Abbeyfield pour l'accompagner dans la vie en collectivité. |
| 9 | Entre Voisins (Abbeyfield) seniors étudiants | les résidents partagent l'espace de vie, la cuisine, la salle à manger, la buanderie, la chambre d'amis, la salle de bains, les toilettes, le jardin | Pas d'accompagnement individuel, mais chaque résident se voit attribuer un chef de projet Abbeyfield pour l'accompagner dans la vie en collectivité. |
| 10 | Le Martin Pêcheur (Abbeyfield) seniors | les résidents partagent la salle à manger, l'espace de vie, la cuisine, la buanderie, la salle de bains, la chambre d'amis, l'espace de rangement, le jardin avec serre et potager | Pas d'accompagnement individuel, mais chaque résident se voit attribuer un chef de projet Abbeyfield pour l'accompagner dans la vie en collectivité. |
| 11 | Jangada seniors personnes à mobilité réduite familles (monoparentales) étudiants (ULB) | Les résidents partagent la salle à manger, l'espace de vie, la cuisine, la buanderie, les toilettes, la salle polyvalente, le local vélos, le garage et le jardin | volontaires (internes) Cap Idéal ASBL (externe) |

Dans ce qui suit, nous donnons une brève description de chaque projet et un aperçu de ses principales caractéristiques, telles que la localisation, le groupe cible, la tranche d'âge, le nombre d'unités d'habitation, les locaux communs, etc.

TABEL 2 Overzicht geselecteerde projecten volgens 3 criteria (doelgroep, collectiviteit en begeleiding)

| | Doelgroep | Collectiviteit | Begeleiding |
|----|--|---|--|
| 1 | Maisons Kangourou (OCMW Molenbeek) ouderen personen met laag inkomen (eenouder)gezinnen | bewoners delen eetkamer, leefruimte, keuken, bureau, binnenplaats | OCWM Molenbeek (intern) |
| 2 | Campine (OCMW Molenbeek) ouderen personen met laag inkomen studenten | bewoners delen eetkamer, leefruimte, keuken, wasplaats, ontspanningsruimte, bergruimte, terras | OCWM Molenbeek (intern) Habitat et Participation (extern) |
| 3 | Doorstromingshuis Jennart (Pleegzorg & Hubbie vzw) patiënten geestelijke gezondheidszorg personen met laag inkomen personen met beperkte mobiliteit | bewoners delen eetkamer, leefruimte, keuken, badkamer, toiletten, kelder, tuin | vrijwilligers/ bewoners (intern) Pleegzorg Vlaanderen & Brussel i.s.m. Hubbie (extern) |
| 4 | Fami-Home patiënten geestelijke gezondheidszorg personen met laag inkomen dak- en thuislozen | bewoners delen eetkamer, leefruimte, keuken, wasplaats, badkamer, toiletten, bureau, ontspanningsruimte, werkruimte, garage, tuin | Fami-Home |
| 5 | Casa Viva ouderen personen met laag inkomen personen met beperkte mobiliteit (eenouder)gezinnen | bewoners delen eetkamer, keuken, lokalen dienstencentrum, vergaderzaal, activiteitszaal, dakterras en moestuin | vrijwilligers LDC Forum |
| 6 | Samenhuizen ouderen personen met laag inkomen patiënten geestelijke gezondheidszorg personen met beperkte mobiliteit dak- en thuislozen (eenouder)gezinnen | bewoners delen eetkamer, leefruimte, keuken, ontmoetingsruimte, wasplaats, toiletten, burelen, tuin | vrijwilligers De Lariks vzw (GGZ) |
| 7 | Maison Biloba Huis ouderen personen met beperkte mobiliteit personen met laag inkomen | bewoners delen leefruimte, stille ruimte, wasplaats, dagopvangcentrum, tuin | geen individuele begeleiding, maar bewoners kunnen terecht in het dagopvangcentrum op het gelijkvloers |
| 8 | Ithaca (Abbeyfield) ouderen | bewoners delen leefruimte, keuken, eetkamer, wasplaats, vriendenkamer, badkamer, toiletten, tuin | geen individuele begeleiding, maar elke bewoner krijgt een projectverantwoordelijke van Abbeyfield toegewezen voor begeleiding bij het collectief leven. |
| 9 | Entre Voisins (Abbeyfield) ouderen studenten | bewoners delen leefruimte, keuken, eetkamer, wasplaats, vriendenkamer, badkamer, toiletten, tuin | Geen individuele begeleiding, maar elke bewoner krijgt een projectverantwoordelijke van Abbeyfield toegewezen voor begeleiding bij het collectief leven. |
| 10 | Le Martin Pêcheur (Abbeyfield) ouderen | bewoners delen eetkamer, leefruimte, keuken, wasplaats, badkamer, vriendenkamer, opslagruimte, tuin met serre en moestuin | Geen individuele begeleiding, maar elke bewoner krijgt een projectverantwoordelijke van Abbeyfield toegewezen voor begeleiding bij het collectief leven. |
| 11 | Jangada ouderen personen met beperkte mobiliteit (eenouder)gezinnen studenten (ULB) | Bewoners delen eetkamer, leefruimte, keuken, wasplaats, toiletten, polyvalente zaal, fietsenberging, garage, tuin | vrijwilligers (intern) Cap Idéal ASBL (extern) |

In wat volgt geven we per project een korte beschrijving en een overzicht van de belangrijkste kenmerken zoals locatie, doelgroep, leeftijdsbereik, aantal woonentiteiten, gemeenschappelijke ruimten, etc.

1 – Maisons Kangourou (CPAS Molenbeek) / Maisons Kangourou (OCMW Molenbeek)



| | | |
|---|---|--|
| localisation / locatie | Rue de Bonne 4 et 10 1080 Molenbeek - St-Jean | De Bonnestraat 4 en 10 1080 Sint-Jans-Molenbeek |
| agrément / erkenning | COCOM GGC | |
| date de la 1ère occupation / datum 1e bewoning | 2010 | |
| tranche d'âge / leeftijdsbereik | 18 – 65+ | |
| groupe cible / doelgroep | <ul style="list-style-type: none"> • seniors • personnes à faible revenu • familles monoparentales | <ul style="list-style-type: none"> • ouderen • personen met laag inkomen • eenoudergezinnen |
| nombre d'unités d'habitation / aantal woonentiteiten | 5 par maison | 5 per huis |
| locaux communs / gemeenschappelijke ruimten | salle à manger, espace de vie, cuisine, bureau, cour | eetkamer, leefruimte, keuken, bureau, binnenplaats |
| accompagnement / begeleiding | CPAS Molenbeek (interne) | OCMW Molenbeek (intern) |

Le CPAS de Molenbeek dispose de deux maisons kangourou. Il s'agit d'un projet d'habitat intergénérationnel basé sur l'entraide entre les jeunes et les résidents plus âgés. Une charte constitue la base de la cohabitation intergénérationnelle et décrit, entre autres, les aspects suivants: mode de vie, admission, responsabilité civile, assurance habitation, sorties, attitude bienveillante de chaque résident, sanctions, départ, etc.

Chaque maison kangourou est conçue pour quatre personnes de plus de 60 ans et une famille monoparentale avec un maximum de deux enfants. Les seniors ont leur propre chambre; les autres espaces (salle de bains, cuisine, toilettes, etc.) sont partagés avec les autres résidents. Le loyer d'une chambre individuelle est de 260 € par mois.

Les familles disposent de deux chambres, chacune avec sa propre salle de bains et ses toilettes. Le loyer de la chambre familiale est de 100 € par mois. L'espace de vie, la salle à manger, la cuisine, le bureau et la cour sont partagés par tous les résidents de la maison. La «maman kangourou» est une mère célibataire qui vit avec au moins deux enfants. Elle dispose d'un logement autonome et organise la vie quotidienne pour et avec les quatre résidents (seniors). Elle les aide, mais n'effectue pas les soins. Elle est également le lien entre les résidents et l'assistante sociale du CPAS.

Het OCMW Molenbeek beschikt over twee kangoeroewoningen. Het gaat om een intergenerationeel woonproject op basis van wederzijdse hulp tussen jongeren en oudere bewoners. Een charter vormt de basis van het intergenerationeel samenwonen en beschrijft onder andere volgende aspecten: levensstijl, toelating, wettelijke aansprakelijkheid, huisverzekering, uitstapjes, een welwillende houding van elke bewoner, sancties, vertrek, enz.

Elke kangoeroewoning is bestemd voor vier 60-plussers en een éénoudergezin met maximaal twee kinderen. De ouderen beschikken over een eigen kamer, de andere ruimtes (badkamer, keuken, toiletten,...) worden gedeeld met de andere bewoners. De huurprijs voor een éénpersoonskamer bedraagt € 260 per maand.

De gezinnen beschikken over twee slaapkamers elk met een eigen badkamer en toilet. De huurprijs voor de familiekamer bedraagt € 100 per maand. De woonkamer, eetkamer, keuken, bureau en binnenplaats worden gedeeld door alle bewoners van het huis. De «maman kangourou» is een inwonende, alleenstaande moeder met minstens twee kinderen. Zij heeft een autonome woning ter beschikking en organiseert het dagelijks leven voor en met de vier bewoners (ouderen). Zij helpt hen, maar voert geen zorgkundige taken uit. Ze is bovendien de verbinding tussen de bewoners en de sociaal assistente van het OCMW.



↑ Photo 1: Maisons Kangourou ©perspective.brussels/Pedro Correa
Foto 1: Maisons Kangourou ©perspective.brussels/Pedro Correa

2 – Campine (CPAS Molenbeek) / Campine (OCMW Molenbeek)



| | | |
|--|--|---|
| localisation / locatie | Rue de la Campine 26 1080 Molenbeek-St-Jean | Kempenstraat 26 1080 Sint-Jans-Molenbeek |
| agrément / erkenning | / | |
| date de la 1ère occupation / datum le bewoning | 2019 | |
| tranche d'âge / leeftijdsgroep | 18-30 et/en 65+ | |
| groupe cible / doelgroep | <ul style="list-style-type: none"> seniors à faible revenu étudiants à faible revenu/budget limité | <ul style="list-style-type: none"> ouderen met laag inkomen studenten met een laag inkomen/beperkt budget |
| nombre d'unités d'habitation / aantal woonunits | 8 | |
| locaux communs / gemeenschappelijke ruimten | salle à manger, espace de vie, cuisine, buanderie, salle de détente, espace de rangement, terrasse | eetkamer, leefruimte, keuken, wasplaats, ontspanningsruimte, bergruimte, terras |
| accompagnement /begeleiding | CPAS Molenbeek (interne) Habitat et participation (externe) | OCMW Molenbeek (intern) Habitat et Participation (extern) |

Campine est un projet du CPAS de Molenbeek-St-Jean en collaboration avec la commune. Il s'agit d'un projet d'habitat intergénérationnel et solidaire situé à l'angle de la rue de la Campine et de la rue Van Malder. Le projet est un immeuble passif comprenant huit studios, chacun d'une superficie de 28 m². Les studios sont répartis sur les trois étages. Six studios sont destinés à des seniors et deux à des étudiants. Au rez-de-chaussée, se trouvent des pièces communes telles qu'une salle à manger, un espace de vie, une cuisine et un espace de détente. De plus, les résidents peuvent se retrouver dans le jardin collectif avec terrasse (15 m²). La création de liens sociaux et intergénérationnels entre les résidents est la pierre angulaire de Campine. Habitat et Participation a garanti l'accompagnement des résidents dès le départ et pendant les premiers mois d'occupation. Ils travaillent actuellement avec les résidents sur un projet de suivi pour maintenir le projet sur la bonne voie.

Campine is een project van het OCMW van Sint-Jans-Molenbeek in samenwerking met de gemeente. Het is een intergenerationeel en solidair woonproject gesitueerd op de hoek van de Kempenstraat en de Van Malderstraat. Het project is ontworpen als een passiefbouw met acht studio's, elk met een oppervlakte van 28 m². De studio's zijn verspreid over de drie verdiepingen. Zes studio's zijn bestemd voor senioren en twee voor studenten. Op het gelijkvloers bevinden zich gemeenschappelijke ruimten zoals een eetkamer, een leefruimte, een keuken en een ontspanningsruimte. Bovendien kunnen de bewoners elkaar ontmoeten in de collectieve tuin met terras (15 m²). Het creëren van sociale en intergeneratiele banden tussen de bewoners vormt de hoeksteen van Campine. Habitat et Participation heeft de begeleiding van de bewoners bij aanvang en in de eerste maanden van bewoning gegarandeerd. Momenteel lopen ze samen met de bewoners een vervolgtraject om het project op de rails te houden.



↑ Photos 2 et 3 : Campine façade (en haut), espace de vie commun (en bas) ©perspective.brussels/Pedro Correa

↓ Foto's 2 en 3: Campine voorgevel (boven) en gemeenschappelijke leefruimte (beneden) ©perspective.brussels/Pedro Correa



3 – Doorstromingshuis Jennart (Pleegzorg et Hubbie asbl) / Doorstromingshuis Jennart (Pleegzorg & Hubbie vzw)



| | | |
|--|---|---|
| localisation / locatie | 1080 Molenbeek-St-Jean | 1080 Sint-Jans-Molenbeek |
| agrément / erkenning | Service de placement familial + prestataire de soins de santé agréé (VAPH) | Dienst voor pleegzorg + Vergunde zorgaanbieder (VAPH) |
| date de la 1ère occupation / datum 1e bewoning | 2019 | |
| tranche d'âge / leeftijdsbereik | 18-30 | |
| groupe cible / doelgroep | <ul style="list-style-type: none"> • personnes handicapées • personnes présentant une vulnérabilité psychologique | <ul style="list-style-type: none"> • personen met een beperking • personen met een psychische kwetsbaarheid |
| nombre d'unités d'habitation / aantal woonentiteiten | 5 chambres | 5 kamers |
| locaux communs / gemeenschappelijke ruimten | salle à manger, espace de vie, cuisine, salle de bains, toilettes, cave, jardin | eetkamer, leefruimte, keuken, badkamer, toiletten, kelder, tuin |
| accompagnement / begeleiding | Pleegzorg Vlaams-Brabant & Brussel en coll. avec Hubbie asbl (extern) volontaires/résidents (interne) | Pleegzorg Vlaams-Brabant & Brussel i.s.m. Hubbie vzw (extern) vrijwilligers/bewoners (intern) |

Doorstromingshuis Jennart, située dans le quartier de Ribaucourt, est un projet d'habitat pour de jeunes adultes souffrant d'un handicap mental et/ou physique qui vivent avec des volontaires (de préférence du même âge). Elle offre aux jeunes adultes vulnérables un foyer dans lequel ils ont un haut degré d'autonomie, tout en recevant un soutien en cas de besoin. Deux volontaires vivent avec trois jeunes adultes handicapés. Chaque résident y séjourne pour une période de deux ans. Cela donne aux personnes vulnérables le temps de s'habituer à vivre de manière autonome et de chercher à leur propre rythme un logement approprié à long terme. Les volontaires paient un loyer mensuel de 85 €, les autres résidents un montant de 200 €. Chacun a sa propre chambre, les autres pièces sont partagées.

Les résidents volontaires sont le premier point de contact des jeunes adultes, tandis que les prestataires de soins agréés (Pleegzorg et Hubbie) assurent régulièrement un accompagnement individuel. La vie en collectivité est centrale dans cette maison. Tous les résidents y contribuent et ce sont les volontaires qui entretiennent la dynamique.

Doorstromingshuis Jennart in de Ribaucourtwijk is een woonproject voor jongvolwassenen met een mentale en/of fysieke beperking die samenleven met vrijwilligers (bij voorkeur leeftijdsgenoten). Het biedt kwetsbare jongvolwassenen een thuis waarin ze een grote mate van zelfstandigheid kunnen hebben en tegelijk ondersteuning krijgen wanneer nodig. Er wonen twee vrijwilligers samen met drie jongvolwassenen met een beperking. Elke bewoner verblijft er voor een periode van twee jaar. Dit geeft kwetsbare personen de tijd om te wennen aan het zelfstandige leven en op eigen tempo op zoek te gaan naar een geschikte woning voor langere termijn. Vrijwilligers betalen een maandelijks huurbedrag van € 85, de andere bewoners een bedrag van € 200. Iedereen beschikt over een eigen kamer, de overige ruimtes worden gedeeld.

De inwonende vrijwilligers zijn het eerste aanspreekpunt voor de jongvolwassenen, terwijl de erkende zorgaanbieders (Pleegzorg en Hubbie) op regelmatige basis individuele begeleiding voorzien. Het samenleven staat centraal in dit huis. Alle bewoners dragen hiertoe bij en het zijn de vrijwilligers die waken over de dynamiek.



↑ Photos 4 et 5 : Doorstrominghuis Jennart, façade arrière avec le jardin (en haut) et façade avant (en bas) ©perspective.brussels/Pedro Correa
↓ Foto's 4 en 5: Doorstrominghuis Jennart voorgevel (boven) en achtergevel met tuin (beneden) ©perspective.brussels/Pedro Correa



4 – Casa Viva

| | | |
|---|---|--|
| localisation / locatie | Rue des Mouchérons 5 1000 Bruxelles | Muggenstraat 5 1000 Brussel |
| agrément / erkenning | COCOF | |
| date de la 1ère occupation / datum le bewoning | 2018 | |
| tranche d'âge / leeftijdsbereik | 18 – 65+ | |
| groupe cible / doelgroep | <ul style="list-style-type: none"> • seniors • personnes à faible revenu • personnes à mobilité réduite • familles (monoparentales) | <ul style="list-style-type: none"> • ouderen • personen met laag inkomen • personen met beperkte mobiliteit • (eenouder)gezinnen |
| nombre d'unités d'habitation / aantal woonentiteiten | 12 | |
| locaux communs / gemeenschappelijke ruimten | salle à manger, cuisine, locaux du centre de services, salle de réunion, salle d'activités, terrasse sur le toit et jardin potager | eetkamer, keuken, lokalen dienstencentrum, vergaderzaal, activiteitenzaal, dakterras en moestuin |
| accompagnement /begeleiding | Forum LDC + volontaires | LDC Forum + vrijwilligers |



Casa Viva est un projet d'habitat solidaire au cœur de Bruxelles, destiné aux seniors vulnérables et aux (jeunes) familles. Le projet s'est construit pas à pas et avec les résidents. Dès le début, LD³ asbl et Samenlevingsopbouw Brussel ont réfléchi, avec les candidats résidents du quartier Anneessens, à leurs besoins et à leurs attentes en matière de vie en collectivité dans un tel projet. Après rénovation, le projet d'habitats solidaires Casa Viva est devenu une réalité en février 2018. 25 résidents d'âges et de milieux différents vivent ensemble et sont accompagnés en tant que groupe. Les résidents s'engagent dans ce projet d'habitat solidaire en donnant forme et substance à la vie en collectivité. Ils s'entraident dans la mesure du possible, organisent des activités communes et entretiennent le jardin sur le toit. Chaque résident dispose de son propre logement autonome. Un potager collectif se trouve sur le toit et le centre de services Forum local est situé au rez-de-chaussée.

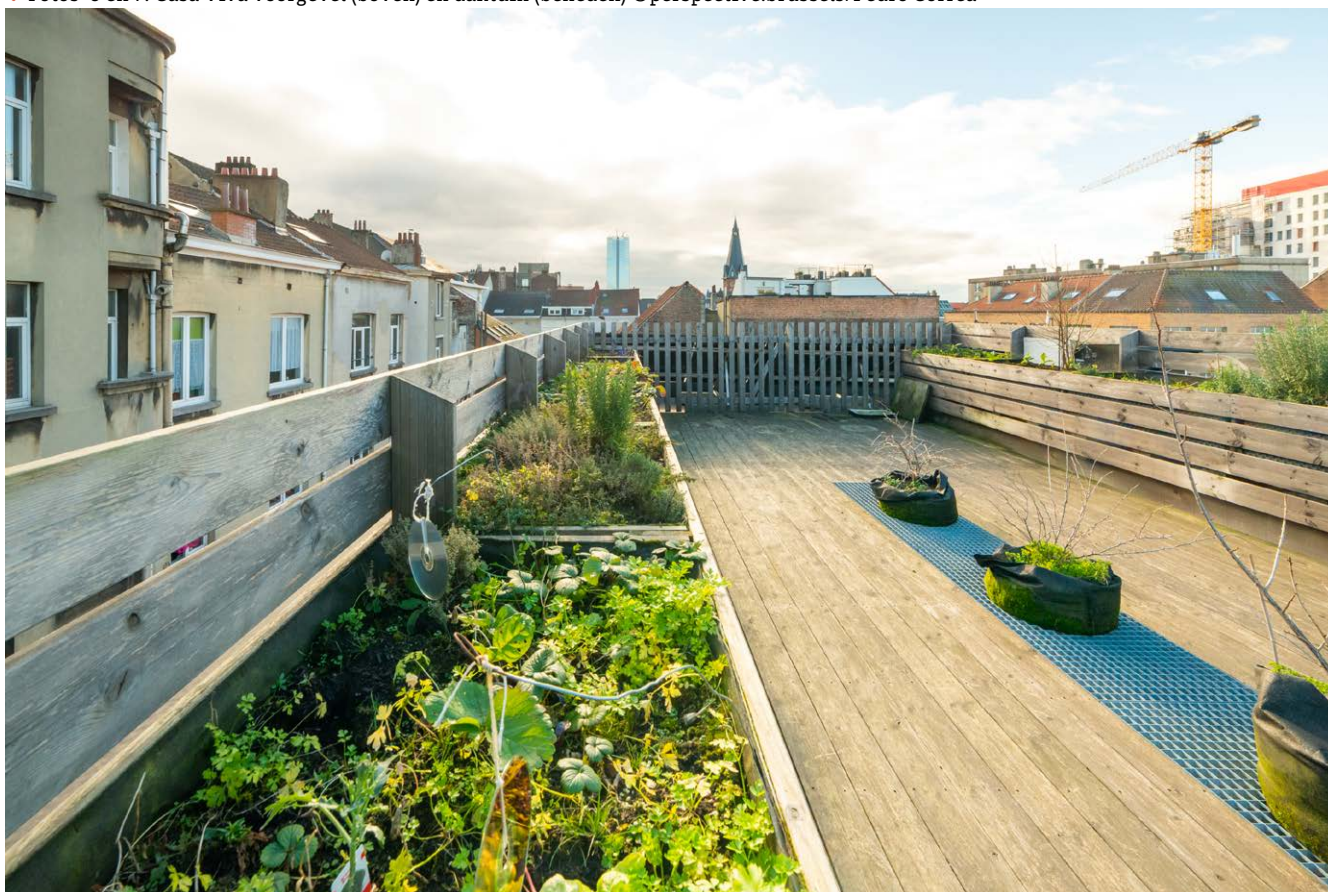
L'accompagnement est assuré par LD³ asbl, le propriétaire de l'immeuble est CV LivingStones et l'agence immobilière sociale Baita asbl est chargée de la gestion.

Casa Viva is een solidair woonproject in hartje Brussel gericht op kwetsbare ouderen en (jonge) gezinnen. Het project is stap voor stap en samen met de bewoners opgericht. Vanaf het begin dachten LD³ vzw en Samenlevingsopbouw Brussel samen met kandidaat-bewoners uit de Anneessenswijk na over hun noden en verwachtingen omtrent het samenleven in een dergelijk project. Na renovatie was het solidair woonproject Casa Viva in februari 2018 een feit. Er wonen 25 bewoners van diverse leeftijden en achtergronden samen en ze worden als groep begeleid. De bewoners engageren zich in dit solidair woonproject door vorm en inhoud te geven aan het collectief leven. Ze helpen elkaar waar mogelijk, organiseren gezamenlijke activiteiten en onderhouden de daktuin. Elke bewoners beschikt over zijn eigen, autonome woning. Op het dak bevindt zich een collectieve moestuin en op het gelijkvloers is het lokaal dienstencentrum Forum gevestigd.

Begeleiding wordt voorzien door LD³ vzw, de eigenaar van het gebouw is CV LivingStones en het Sociaal Verhuurkantoor Baita vzw staat in voor het beheer.



↑ Photos 6 et 7 : Façade Casa Viva (en haut) et jardin sur le toit (en bas) ©perspective.brussels/Pedro Correa
↓ Fotos' 6 en 7: Casa Viva voorgevel (boven) en daktuin (beneden) ©perspective.brussels/Pedro Correa



5 – Samenhuizen

| | | |
|---|---|---|
| localisation / locatie | Rue des Alexiens 16 1000 Bruxelles | Cellebroersstraat 16 1000 Brussel |
| agrément / erkenning | Initiative d'habitation protégée – COCOM, Prestataire de soins de santé agréé – VAPH et Organisation pour l'aide à la jeunesse – Communauté flamande | Initiatief van beschut wonen – GGC en Organisatie voor bijzondere jeugdzorg – Vlaamse Gemeenschap |
| date de la 1ère occupation / datum 1e bewoning | 2015 | |
| tranche d'âge / leeftijdsbereik | 18 – 65+ | |
| groupe cible / doelgroep | <ul style="list-style-type: none"> • seniors • personnes à faible revenu • patients en soins de santé mentale • personnes à mobilité réduite • sans-abri • familles (monoparentales) • mineurs étrangers non accompagnés (MENA) • étudiants | <ul style="list-style-type: none"> • ouderen • personen met laag inkomen • patiënten geestelijke gezondheidszorg • personen met beperkte mobiliteit • daklozen • (eenouder)gezinnen • niet-begeleide minderjarigen vreemdelingen (NBMV) • studenten |
| nombre d'unités d'habitation / aantal woonentiteiten | 12 + 11 | |
| locaux communs / gemeenschappelijke ruimten | salle à manger, espace de vie, cuisine, salle de réunion, buanderie, toilettes, bureaux, jardin | eetkamer, leefruimte, keuken, ontmoetingsruimte, wasplaats, toiletten, burelen, tuin |
| accompagnement / begeleiding | De Lariks asbl (SSM) + volontaires (paroisse et étudiants Odisee) + Minor NDako (MENA) | De Lariks vzw (GGZ) + vrijwilligers (parochie en studenten Odisee) + Minor Ndako (NBMV) |

Le projet Samenhuizen est situé sur le site de Sint-Joris et a été fondé en 2011. Des résidents souffrant de difficultés de compréhension y vivent avec des personnes atteintes du syndrome de Korsakov et quelques seniors. L'asbl Hubbie (anciennement De Lork) était chargée de l'accompagnement des personnes déficientes³⁷. L'asbl De Lariks est chargée d'accompagner les patients de soins de santé mentale. Le projet comprend 12 unités d'habitation (studios et appartements). Au rez-de-chaussée se trouve un espace de rencontre multifonctionnel qui peut également être utilisé par le voisinage, et dans la cour se trouve un jardin collectif avec un potager, un poulailler et des bancs. Les volontaires et les accompagnants soutiennent les résidents dans les activités communes.

Fin 2020 s'est ouvert Co-Kot, une extension du projet avec 11 studios pour les mineurs non accompagnés (Minor Ndako et étudiants (Collège universitaire Odisee)). Les étudiants s'engagent à être le *buddy* d'un ou plusieurs résidents vulnérables. L'interaction entre tous les résidents du site est stimulée par des professionnels et des bénévoles.

Het project Samenhuizen bevindt zich op de Sint-Jorissite en is opgericht in 2011. Bewoners met een verstandelijke beperking leven er samen met mensen met het syndroom van Korsakov en enkele ouderen. Vzw Hubbie (voorheen De Lork) stond in voor de begeleiding van de personen met een beperking³⁷. Vzw De Lariks staat in voor de begeleiding van de cliënten geestelijke gezondheidszorg. Het project omvat 12 woonentiteiten (studio's en appartementen). Op het gelijkvloers bevindt zich een multifunctionele ontmoetingsruimte die tevens gebruikt kan worden door de buurt en op het binnenplein bevindt zich een collectieve tuin met moestuin, kippenren en zitbanken. Vrijwilligers en begeleiders ondersteunen de bewoners in de gemeenschappelijke activiteiten.

Eind 2020 opende Co-Kot, een uitbreiding van het project met 11 studio's voor niet-begeleide minderjarigen (Minor Ndako en studenten (Odisee Hogeschool)). De studenten engageren zich om buddy te zijn van één of meerdere kwetsbare bewoners. Interactie tussen alle bewoners op de site worden gestimuleerd door professionelen en vrijwilligers.

37 Fin 2020, Hubbie a déménagé ses clients vers un nouveau site à Anderlecht. Les places vacantes ont été pourvues par les partenaires.

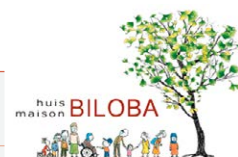
37 Eind 2020 verhuisde Hubbie zijn cliënten naar een nieuwe locatie in Anderlecht. De vrijgekomen plaatsen werden door de partners ingevuld.



↑ Photo 8 : Façade Samenhuizen ©perspective.brussels/Pedro Correa
Foto 8: Samenhuizen voorgevel ©perspective.brussels/Pedro Correa

6 – Maison Biloba Huis

| | | |
|---|--|--|
| localisation / locatie | Rue des Plantes 118-120 1030 Schaerbeek | Plantenstraat 118-120 1030 Schaarbeek |
| agrément / erkenning | Centre d'accueil de jour pour seniors – IRISCARE | Centrum voor dagopvang voor bejaarden – IRISCARE |
| date de la 1ère occupation / datum 1e bewoning | 2016 | |
| tranche d'âge / leeftijdsbereik | 65+ | |
| groupe cible / doelgroep | <ul style="list-style-type: none"> • seniors • personnes à mobilité réduite • personnes à faible revenu | <ul style="list-style-type: none"> • ouderen • personen met beperkte mobiliteit • personen met laag inkomen |
| nombre d'unités d'habitation / aantal woonentiteiten | 15 | |
| locaux communs / gemeenschappelijke ruimten | espace de vie, espace de quiétude, buanderie, centre d'accueil de jour, jardin | leefruimte, stille ruimte, wasplaats, dagopvangcentrum, tuin |
| accompagnement /begeleiding | Pas d'accompagnement individuel, mais les résidents peuvent s'adresser au centre d'accueil de jour au rez-de-chaussée | Geen individuele begeleiding, maar bewoners kunnen terecht in het dagopvangcentrum op het gelijkvloers |



La Maison Biloba House est située dans le quartier Brabant. Le projet a été conçu de manière participative, avec les résidents, dans le but de permettre aux seniors de vivre dans leur quartier le plus longtemps possible.

Trois partenaires sont à l'origine de ce projet d'habitat collectif: l'asbl EVA (Emancipation Via Arbeid), la Maison Médicale du Nord et le centre de services local Aksent. En 2008, ils ont fondé conjointement la société coopérative E.MM.A.

Le résultat est un projet collectif de 15 unités d'habitation abordables pour les seniors, dont huit sont entièrement accessibles en fauteuil roulant. Chaque appartement dispose de sa propre salle de bains, sa cuisine, son espace de vie et sa chambre. Les habitants peuvent se rencontrer dans le séjour commun, dans la salle de repos ou dans le jardin collectif. Au rez-de-chaussée se trouve un centre d'accueil et de rencontre pour les seniors du quartier. L'autonomie des résidents est au cœur de la philosophie du projet. Les seniors sont encouragées à rester actives le plus longtemps possible. Elles peuvent compter sur le soutien et les conseils de l'équipe et des autres résidents. Grâce à la collaboration avec d'autres associations, les seniors du quartier se sentent impliquées et des relations avec le voisinage sont créées.

Maison Biloba Huis is gesitueerd in de Brabantwijk. Het project is op een participatieve manier en samen met de bewoners vormgegeven met de bedoeling om ouderen zo lang mogelijk in hun wijk te kunnen laten wonen.

Drie partners liggen aan de basis van het collectief woonproject: de vzw EVA (Emancipatie Via Arbeid), het Maison Médicale du Nord en het lokaal dienstencentrum Aksent. In 2008 richtten zij samen de coöperatieve vennootschap E.MM.A op.

Het resultaat is een collectief project met 15 betaalbare woon-eenheden voor ouderen, waarvan er acht volledig toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers. Ieder appartement beschikt over een eigen badkamer, keuken, leefruimte en slaapkamer. Bewoners kunnen elkaar ontmoeten in de gemeenschappelijke leefruimte, de stille ruimte of in de collectieve tuin. Op het gelijkvloers bevindt zich een onthaal- en ontmoetingscentrum voor senioren uit de wijk. De autonomie van de bewoners vormt de kern van de filosofie van het project. Ouderen worden aangemoedigd om zo lang mogelijk actief te blijven. Hierbij kan men beroep doen op de steun en het advies van het team en van de medebewoners. Via de samenwerking met andere verenigingen worden ouderen uit de wijk betrokken en ontstaan relaties met de buurt.



↑ Photos 9 et 10 : Maison Biloba Huis façade (en haut) et cour (en bas) ©perspective.bruxelles/Pedro Correa
↓ Foto's 9 en 10: Maison Biloba Huis voorgevel (boven) en binnenkoer (beneden) ©perspective.brussels/Pedro Correa



7 – 8 – 9 – Abbeyfield



| | Ithaca | Entre Voisins | Le Martin Pêcheur |
|---|--|--|--|
| localisation / locatie | Kruisberg 26 1120 Neder-Over-Heembeek Kruisberg 26 1120 Neder-over-Heembeek | Chaussée de Wavre 490 1040 Etterbeek Waversesteenweg 490 1040 Etterbeek | Rue du Brillant 27 1170 Watermael-Boitsfort Briljantstraat 27 1170 Watermaal-Bosvoorde |
| agrément / erkenning | Association œuvrant à l'insertion par le logement – Région de Bruxelles-Capitale Maison communautaires agréées – Cocof Vereniging voor integratie via huisvesting – Brussels Hoofdstedelijk Gewest Erkende gemeenschapshuizen – Cocof | Association œuvrant à l'insertion par le logement – Région de Bruxelles-Capitale Maison communautaires agréées – Cocof Vereniging voor integratie via huisvesting – Brussels Hoofdstedelijk Gewest Erkende gemeenschapshuizen – Cocof | Association œuvrant à l'insertion par le logement – Région de Bruxelles-Capitale Maison communautaires agréées – Cocof Vereniging voor integratie via huisvesting – Brussels Hoofdstedelijk Gewest Erkende gemeenschapshuizen – Cocof |
| date de la 1ère occupation / datum le bewoning | 2018 | 2004 | 2009 |
| tranche d'âge / leeftijdsbereik | 60+ | 60+ | 60+ |
| groupe cible / doelgroep | 60+ | étudiants / studenten 60+ | 60+ |
| nombre d'unités d'habitation / aantal woonentiteiten | 10 | 8 | 9 |
| locaux communs / gemeenschappelijke ruimten | espace de vie, cuisine, salle à manger, buanderie, chambre d'amis, salle de bains, toilettes, jardin leefruimte, keuken, eetkamer, wasplaats, vriendenkamer, badkamer, toiletten, tuin | espace de vie, cuisine, salle à manger, buanderie, chambre d'amis, salle de bains, toilettes, jardin leefruimte, keuken, eetkamer, wasplaats, vriendenkamer, badkamer, toiletten, tuin | salle à manger, espace de vie, cuisine, buanderie, salle de bains, chambre d'amis, espace de rangement, jardin avec serre et potager eetkamer, leefruimte, keuken, wasplaats, badkamer, vriendenkamer, opslagruimte, tuin met serre en moestuin |
| accompagnement / begeleiding | Pas d'accompagnement individuel. Chaque résident se voit attribuer un chef de projet Abbeyfield pour l'accompagner dans la vie en collectivité. Geen individuele begeleiding. Elke bewoner krijgt een projectverantwoordelijke van Abbeyfield toegewezen voor begeleiding van het collectief leven. | Pas d'accompagnement individuel. Chaque résident se voit attribuer un chef de projet Abbeyfield pour l'accompagner dans la vie en collectivité. Geen individuele begeleiding. Elke bewoner krijgt een projectverantwoordelijke van Abbeyfield toegewezen voor begeleiding van het collectief leven. | Pas d'accompagnement individuel. Chaque résident se voit attribuer un chef de projet Abbeyfield pour l'accompagner dans la vie en collectivité. Geen individuele begeleiding. Elke bewoner krijgt een projectverantwoordelijke van Abbeyfield toegewezen voor begeleiding van het collectief leven. |

Les trois projets d'Abbeyfield Belgium en Région bruxelloise ont été mis en place en partenariat avec les Communes (Etterbeek et Watermael-Boitsfort) et le Régie foncière (Neder-over-Heembeek). Chaque maison est une asbl autonome et les résidents en sont les locataires. Abbeyfield se charge de l'orientation des résidents ainsi que de l'accompagnement dans la phase de démarrage et supervise l'arrivée de nouveaux résidents. Les asbl locales sont les garantes de la poursuite de la gestion. Les résidents des maisons respectives sont membres de leur asbl et, avec des administrateurs externes, ils déterminent les tenants et aboutissants de leur habitat. La sortie et l'entrée de nouveaux résidents sont principalement organisées par les résidents eux-mêmes, le cas échéant avec l'aide de l'organisation coordinatrice.

De drie projecten van Abbeyfield Belgium in het Brussels Gewest werden opgezet in partnerschappen met de gemeentes (Etterbeek en Watermaal-Bosvoorde) en de Grondregie (Neder-over-Heembeek). Elk huis is een autonome vzw en de bewoners huren van die vzw. Abbeyfield zorgt voor de toeleiding van bewoners evenals de begeleiding in de startfase en volgt de intrede van nieuwe bewoners op. Voor het verdere beheer zijn het de lokale vzw's die garant staan. De bewoners van de respectievelijke huizen zijn lid van hun vzw en bepalen samen met externe bestuurders het reilen en zeilen van hun huis. Uittrede en intrede van nieuwe bewoners wordt hoofdzakelijk door de eigen bewoners georganiseerd, waar nodig gefaciliteerd door de overkoepelende organisatie.

En outre, chaque maison a sa propre dynamique et les résidents prennent plus ou moins soin les uns des autres, ainsi que de leur maison. Pour les activités quotidiennes, ils ont des groupes de travail internes et peuvent prendre des décisions autonomes.

Dès le départ, Abbeyfield Belgium a veillé à une saine mixité parmi les résidents en termes d'âge et de sexe. Dans la réalité, la grande majorité sont des femmes, mais elles veillent sciemment (et à juste titre) à la mixité des âges.

Actuellement, les trois maisons sont pleines et chacune a sa propre dynamique.

Elk huis heeft bovendien zijn eigen dynamiek en de bewoners dragen in meer of mindere mate zorg voor elkaar, en voor hun huis. Voor de dagelijkse activiteiten hebben ze interne werkgroepen en kunnen ze autonoom beslissen.

Van bij aanvang waakt Abbeyfield Belgium over een gezonde mix van bewoners aangaande leeftijd en geslacht. De realiteit is echter dat een overgrote meerderheid vrouwen zijn, maar ze bewaken de leeftijds mix bij aanvang bewust (en terecht).

Op dit ogenblik zijn de drie huizen volzet en hebben ze elk een eigen dynamiek.



← Photos 11 à 13 : de gauche à droite : Ithaca, Entre Voisins et Le Martin Pêcheur ©perspective.brussels/Pedro Correa
 ↓ Foto's 11 tot 13: van links naar rechts : Ithaca, Entre Voisins en Le Martin Pêcheur ©perspective.brussels/Pedro Correa





10 – Jangada

| | | |
|---|---|--|
| localisation / locatie | Avenue de l'Idéal 27 1200 Woluwe-St-Lambert | Ideaallaan 27 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe |
| agrément / erkenning | Logement Inclusif et Solidaire agréé COCOF | |
| date de la 1ère occupation / datum le bewoning | 2017 | |
| tranche d'âge / leeftijdsbereik | 18-65 | |
| groupe cible / doelgroep | <ul style="list-style-type: none"> • seniors • personnes à mobilité réduite • familles (monoparentales) • étudiants (ULB) | <ul style="list-style-type: none"> • ouderen • personen met beperkte mobiliteit • (eenouder)gezinnen • studenten (ULB) |
| nombre d'unités d'habitation / aantal woonentiteiten | 16 | |
| locaux communs / gemeenschappelijke ruimten | salle à manger, espace de vie, cuisine, buanderie, toilettes, salle polyvalente, local à vélos, garage, jardin | eetkamer, leefruimte, keuken, wasplaats, toiletten, polyvalente zaal, fietsenberging, garage, tuin |
| accompagnement / begeleiding | <ul style="list-style-type: none"> • volontaires/résidents (interne) • Cap Idéal ASBL (externe) | <ul style="list-style-type: none"> • vrijwilligers/bewoners (intern) • Cap Idéal ASBL (extern) |

Le projet Jangada est une initiative de l'asbl Les Fauteuils Volants. Il s'occupe des personnes à mobilité réduite. En collaboration avec l'ULB voisine et avec un agrément de la COCOF, ils ont réalisé ce projet d'habitat solidaire et communautaire pour les personnes en fauteuil roulant et autres. La moitié des habitats sont destinés au groupe cible, tandis que les autres sont occupés par des familles et des étudiants (de l'ULB). L'asbl dispose d'un agrément pour l'accueil de jour du groupe cible. Pour les autres activités du projet, les familles et les étudiants sont recrutés pour contribuer à la dynamique du projet. Les familles et les étudiants qui viennent vivre ici s'engagent à servir l'intérêt commun.

Het project Jangada is een initiatief van de vzw Les Fauteuils Volants. Zij bekommeren zich over mensen met een beperkte mobiliteit. In samenwerking met de nabij gelegen ULB en met een erkenning van de COCOF realiseerden ze dit solidair en gemeenschappelijk woonproject voor personen in een rolstoel en anderen. De helft van de woningen zijn bestemd voor de doelgroep, terwijl de andere woningen ingevuld worden door gezinnen en studenten (van de ULB). Voor de dagbesteding van de doelgroep heeft de vzw een erkenning. Voor de overige activiteiten in het project worden gezinnen en studenten aangetrokken die bijdragen aan de dynamiek van het project. Gezinnen en studenten die hier komen wonen, nemen het engagement om zich ten dienste te stellen van het hogere doel.



↑ Photo 14 : Jangada @perspective.brussels/Pedro Correa
Foto 14: Jangada @perspective.brussels/Pedro Correa

11 – Fami-Home



| | | |
|---|---|--|
| localisation / locatie | Siège social: Quai du Hainaut, 29 1080 Molenbeek-St-Jean | Maatschappelijke zetel: Henegouwenkaai 29 1080 Sint-Jans-Molenbeek |
| agrément / erkenning | Service de guidance psychosociale à domicile dans le cadre de l'aide aux personnes sans-abri – COCOM et Association œuvrant à l'insertion par le logement (AIPL) – Région de Bruxelles-Capitale | Dienst Begeleid wonen – GGC en Vereniging voor integratie via huisvesting – Brussels Hoofdstedelijk Gewest |
| date de la 1ère occupation / datum le bewoning | 2002 | |
| tranche d'âge / leeftijdsbereik | 18 – 65+ | |
| groupe cible / doelgroep | <ul style="list-style-type: none"> • patients en soins de santé mentale • personnes à faible revenu • sans-abri | <ul style="list-style-type: none"> • patiënten geestelijke gezondheidszorg • personen met laag inkomen • dak- en thuislozen |
| nombre d'unités d'habitation / aantal woonentiteiten | 26 (répartis sur 6 maisons) | 26 (verdeeld over 6 huizen) |
| locaux communs / gemeenschappelijke ruimten | salle à manger, espace de vie, cuisine, buanderie, salle de bains, toilettes, bureau, pièce de détente, espace de travail, garage, jardin | eetkamer, leefruimte, keuken, wasplaats, badkamer, toiletten, bureau, ontspanningsruimte, werkruimte, garage, tuin |
| accompagnement / begeleiding | Fami-Home | |

L'ASBL Fami-Home, fondée en 1993, propose une aide résidentielle aux sans-abri. Depuis 2002, l'organisation est agréée par la Commission communautaire commune dans le cadre de l'aide aux personnes, et depuis 2009 par la Région de Bruxelles-Capitale comme une organisation qui favorise l'intégration par le logement. Pour les sans-abri, le logement individuel est souvent synonyme d'isolement et de solitude. Fami-Home offre une alternative au logement individuel et lutte ainsi contre l'isolement. Elle le fait par l'accompagnement individuel et la vie solidaire en collectivité. Le but ultime est d'augmenter les chances de réintégration dans la société. Un accompagnement est assuré tout au long du processus, jusqu'à ce que le résident soit suffisamment autonome pour poursuivre son chemin.

L'asbl Fami-Home offre aux résidents potentiels la possibilité de louer une chambre privative dans l'une des six maisons. Le loyer mensuel varie entre 266 € et 429 €. Les autres espaces des logements sont partagés avec les autres résidents. Fami-Home fonctionne au départ selon le principe de l'habitat temporaire, au moyen d'un contrat renouvelable chaque mois pour une durée totale maximale de 18 mois. Après une évaluation positive (tant par le résident que par l'organisation), un contrat de 9 ans est établi.

De vzw Fami-Home, ontstaan in 1993, biedt residentiële hulp aan dak- en thuislozen. Sinds 2002 is de organisatie erkend door de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie in het kader van hulp aan personen en sinds 2009 door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als organisatie die integratie bevordert via huisvesting. Individuele huisvesting staat voor dak- en thuislozen vaak gelijk aan isolement en eenzaamheid. Fami-Home biedt een alternatief voor deze individuele huisvesting en bestrijdt op die manier het isolement. Dit doet het via individuele begeleiding en het samenleven in solidariteit. Het uiteindelijke doel is om de kans op herintegratie in de samenleving te vergroten. De begeleiding wordt over het gehele traject voorzien, tot op het moment dat de bewoner voldoende autonoom is om zijn of haar weg verder te zetten.

De vzw Fami-Home biedt potentiële bewoners de mogelijkheid om een private kamer te huren in één van de zes huizen. De maandelijkse huurprijs varieert van € 266 tot € 429. De overige ruimtes in de woningen worden gedeeld met de andere bewoners. Fami-Home werkt in eerste instantie volgens het principe van tijdelijke huisvesting. Dit komt neer op een contract dat maandelijks vernieuwd kan worden tot een totale duurtijd van 18 maanden. Na positieve evaluatie (zowel door de bewoner als door de organisatie), wordt een contract voor 9 jaar opgemaakt.

Caractéristiques communes

Malgré leur grande diversité, les 11 projets d'habitat collectif présentent des caractéristiques communes évidentes. En général, ces caractéristiques sont liées à trois aspects :

- › Philosophie du projet;
- › Environnement social;
- › Environnement spatial.

Les principaux éléments communs relatifs à chaque aspect sont expliqués ci-dessous³⁸. Les projets pour lesquels la caractéristique n'est pas (entièrement) applicable ou pour lesquels une logique différente s'applique sont cités comme des cas spécifiques.

Philosophie du projet

La philosophie englobe les grandes lignes du projet d'habitat collectif et est généralement décrite dans un texte de vision ou une charte. Elle concerne certains aspects idéologiques, tels que l'adhésion volontaire ou formelle, la durée de séjour des résidents, le travail avec des volontaires, la forme et le degré d'accompagnement, etc. La structure ou le modèle organisationnel peut également soutenir la philosophie du projet par des choix explicites.

Les projets d'habitat étudiés ont en commun les caractéristiques suivantes.

› Travailler avec des professionnels

La plupart des projets font intervenir des accompagnants professionnels³⁹, tant en amont du projet que pendant l'occupation. Ils sont généralement chargés de l'accompagnement des résidents, souvent collectivement et individuellement. L'intensité de l'accompagnement peut varier, allant de « permanent » à « hebdomadaire », en passant par « à la demande du ou des résidents ».

Cas spécifique: Abbeyfield

Dans toutes les maisons d'Abbeyfield, les résidents s'organisent entre eux. En cas de changement de résident et à la demande d'un ou plusieurs résidents, l'organisation proposera un accompagnement spécifique. Au départ, il s'agit du coordinateur général d'Abbeyfield, mais il peut également s'agir du président ou d'un membre du conseil d'administration (non résident) de l'asbl de la maison. Chaque maison est gérée par une asbl autonome dont le conseil d'administration comprend des non-résidents. Ils forment un lien entre les résidents et l'organisation d'Abbeyfield.

38 Il est important de mentionner que, malgré les caractéristiques communes, la plupart des projets sont uniques et ne peuvent être rassemblés en un concept général.

39 Les accompagnants professionnels peuvent être des assistants sociaux, des accompagnateurs de groupe, les travailleurs sociaux du secteur du handicap, etc.

Gemeenschappelijke kenmerken

Ondanks de grote onderlinge diversiteit vertonen de 11 collectieve woonprojecten duidelijke gemeenschappelijke kenmerken. In het algemeen houden deze kenmerken verband met drie aspecten:

- › de filosofie van het project;
- › de sociale omgeving;
- › en de ruimtelijke omgeving.

Hieronder worden per aspect de belangrijkste gemeenschappelijke elementen toegelicht³⁸. Projecten waarbij het kenmerk niet (volledig) toepasselijk is of waarbij een andere logica geldt, worden toegelicht als specifiek geval.

Filosofie van het project

De filosofie omvat de grote krijtlijnen van het collectief woonproject en staat doorgaans beschreven in een visietekst of charter. Het gaat om bepaalde ideologische aspecten zoals een vrijwillige of formele toetreding, de verblijfsduur van de bewoners, het werken met vrijwilligers, de vorm en graad van begeleiding, enzovoort. Eveneens de structuur of het organisatie-model kunnen de filosofie van het project ondersteunen door uitgesproken keuzes.

De bestudeerde huisvestingsprojecten hebben volgende kenmerken gemeen.

› Werken met professionals

Bij de meeste projecten zijn professionele begeleiders³⁹ betrokken, zowel in de aanloop naar het project als tijdens de bewoning. Zij staan doorgaans in voor de begeleiding van de bewoners, vaak collectief en individueel. De intensiteit van de begeleiding kan verschillen, gaande van permanent tot wekelijks of op vraag van de bewoner(s).

Specifiek geval: Abbeyfield

In alle Abbeyfieldhuizen organiseren de bewoners zich onder elkaar. Bij bewonerswissel en op vraag van één of meerdere bewoners zal de organisatie specifieke ondersteuning aanbieden. In eerste instantie is dit de algemene coördinator van Abbeyfield, maar het kan evengoed de voorzitter of een bestuurslid (niet-bewoner) van de vzw van het huis zijn. Elk huis wordt gerund door een autonome vzw waarin niet-bewoners deel uitmaken van het bestuur. Zij vormen een schakel tussen de bewoners en de organisatie Abbeyfield.

38 Het is belangrijk om te vermelden dat, ondanks de gemeenschappelijke kenmerken, de meeste projecten uniek zijn en zich niet weten te vertalen in een algemeen concept.

39 Professionele begeleiders zijn o.a. sociaal assistenten, groepsbegeleiders, welzijnswerkers uit de sector personen met een handicap, enz.

› Travailler avec des volontaires

Le travail avec des volontaires est un aspect essentiel de l'habitat collectif à caractère social, mais il n'est pas nécessairement présent dans tous les projets. Il dépend en grande partie de la philosophie et du groupe cible du projet. Toutefois, nous constatons que la majorité des projets font appel à des volontaires. Ces volontaires sont souvent des personnes qui s'engagent et choisissent d'être actives dans un ou plusieurs projets de cette organisation. D'autre part, certains volontaires sont des membres de la famille d'un résident et veulent aider non seulement cette personne, mais aussi le collectif. Enfin, il y a les riverains engagés qui sont favorables au projet et veulent renforcer la relation de voisinage en contribuant activement au projet.

Les tâches exécutées par les volontaires sont très diverses. Il s'agit souvent d'aider aux activités communes, d'apporter un soutien aux professionnels ou simplement d'être présent pour un ou plusieurs résidents.

Cas spécifique: Casa Viva

À Casa Viva, les volontaires travaillent avec les professionnels pour soutenir les résidents. Par exemple, certains volontaires s'occupent de l'entretien des espaces verts. D'autres proposent spontanément de faire les courses pour les résidents plus âgés.

› Séjour illimité

Dans la plupart des projets, la durée de séjour d'un résident est illimitée, sauf si cette personne perd son autonomie. Cela peut se produire, par exemple, lorsque les soins ou de soutien requis deviennent trop importants ou trop spécifiques. Souvent, on travaille avec des contrats qui peuvent être renouvelés après une certaine période. En cas de perte partielle d'autonomie, les résidents peuvent généralement faire appel à un médecin, une infirmière, un kinésithérapeute, etc. pour apporter des soins supplémentaires, ou demander l'intervention d'autres services.

Cas spécifique: Doorstromingshuis Jennart

Dans la Doorstromingshuis Jennart, deux jeunes volontaires vivent avec trois résidents souffrant de handicap mental ou moteur. L'objectif du projet est que chaque résident reçoive le soutien et l'accompagnement de la famille d'accueil/volontaires pendant une période de deux ans. Après cette période, ils sont généralement suffisamment préparés pour mener une vie plus indépendante.

› Accessibilité financière

La quasi-totalité des projets sélectionnés appliquent des loyers adaptés aux revenus des résidents ou le principe des loyers conventionnés (spécifiques aux AIS). Deux des trois maisons d'Abbeyfield font exception. Leurs loyers ne conviennent pas aux personnes à faibles revenus ni aux retraités.

› Werken met vrijwilligers

Het werken met vrijwilligers is een wezenlijk aspect van collectieve woonvormen met sociaal oogmerk, maar het is niet noodzakelijk aanwezig bij elk project. Het hangt in grote mate af van de filosofie en de doelgroep van het project. Toch merken we op dat de meerderheid van de projecten beroep doet op vrijwilligers. Deze vrijwilligers zijn vaak personen die zich engageren en ervoor kiezen om actief te zijn in één of meerdere projecten van deze organisatie. Anderzijds zijn sommige vrijwilligers familieleden van een bewoner en willen ze niet enkel die ene persoon helpen, maar het collectief. Tenslotte zijn er de geëngageerde buurtbewoners die het project generen zijn en de buurt willen versterken door actief aan het project bij te dragen.

De taken die vrijwilligers uitvoeren zijn zeer uiteenlopend. Vaak gaat het over helpen bij gemeenschappelijke activiteiten, de professionelen ondersteunen of er gewoon zijn voor één of meerdere bewoners.

Specifiek geval: Casa Viva

In Casa Viva werken vrijwilligers samen met professionelen om de bewoners te ondersteunen. Sommige vrijwilligers staan er bijvoorbeeld in voor het onderhoud van de groene ruimten. Anderen bieden zich spontaan aan voor het doen van boodschappen voor de oudere bewoners.

› Onbepaalde verblijfsduur

Bij de meeste projecten is de verblijfsduur van een bewoner onbepaald, tenzij die persoon zijn of haar autonomie verliest. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren wanneer de zorg- of ondersteuningsvraag te groot of te specifiek wordt. Vaak werkt men met contracten die na een bepaalde termijn vernieuwd kunnen worden. Indien men zijn of haar autonomie gedeeltelijk verliest, kunnen bewoners doorgaans beroep doen op een arts, verpleger, kinesist,... om extra zorg te verstrekken of andere diensten in te schakelen.

Specifiek geval: Doorstromingshuis Jennart

In het Doorstromingshuis Jennart wonen twee jonge vrijwilligers samen met drie bewoners met een mentale of motorische beperking. De intentie van het project is dat elke bewoner door het gastgezin/vrijwilligers ondersteund en begeleid wordt gedurende een periode van twee jaar. Na deze periode is men doorgaans voldoende voorbereid om een meer onafhankelijk leven te leiden.

› Financiële toegankelijkheid

Vrijwel alle projecten die geselecteerd werden, hanteren een huur die aangepast is aan het inkomen van de bewoners of volgens het principe van geconventioneerde huurprijzen (eigen aan SVK's). Uitzondering hierop zijn twee van de drie Abbeyfieldhuizen, waarbij de huurprijzen niet geschikt zijn voor mensen met een laag inkomen/pensioen.

› **Initiateur**

La plupart des projets ont été initiés par une ou plusieurs organisations. Il s'agit souvent d'organisations sociales (asbl), mais il peut aussi s'agir d'opérateurs publics (CPAS, commune) ou de fondations. Les trois projets d'Abbeyfield (Ithaca, Entre Voisins et Le Martin Pêcheur) ont été initiés par l'organisation, en collaboration avec le premier groupe de résidents et un opérateur public. Le projet d'habitat solidaire Jangada est une initiative de l'organisation accompagnatrice, des familles des premiers résidents, de l'ULB (propriétaire du terrain) et de philanthropes.

Environnement social

L'environnement social est la pierre angulaire de tout projet d'habitat collectif à caractère social. La solidarité entre les résidents, la prise de décisions collectives, le partage des espaces et une relation ouverte avec le quartier sont ce qui distingue ces projets d'habitat des formes d'habitat plus traditionnelles, généralement centrées sur l'individu.

› **Mélange de cultures, d'âges et de milieux sociaux**

Tous les projets s'adressent à des personnes issues de milieux culturels et/ou sociaux différents. Cet aspect inclusif est souvent un objectif explicite, voire même un point de départ. Les projets d'habitat collectif étudiés répondent aux besoins de différents groupes cibles. En conséquence, ils mettent en présence un mélange de personnes ayant des origines et des besoins différents, plutôt que de les séparer dans l'espace.

Cependant, aucun des projets n'a réalisé un mélange socio-économique complet, car cela n'a jamais été l'objectif des initiateurs.

Le projet CALICO⁴⁰ à Forest, qui vient d'être achevé, est le premier projet mixte de la Région bruxelloise à accorder une attention particulière à la mixité socio-économique. Il comprend des logements CTL, des logements AIS, des logements de transit et un projet d'habitat collectif sous forme de coopérative.

40 Au moment de cette étude, le projet CALICO était encore en cours de développement et n'a donc pas été inclus. L'inauguration officielle a eu lieu à la fin du mois d'août 2021. Nous renvoyons aux recommandations qui font référence à ce projet.

› **Initiatiefnemer**

De meeste projecten zijn tot stand gekomen op initiatief van één of meerdere organisaties. Vaak zijn dat sociale organisaties (vzw's), maar het kunnen evengoed publieke operatoren (OCMW, gemeente) of stichtingen zijn. De drie projecten van Abbeyfield (Ithaca, Entre Voisins en Le Martin Pêcheur) werden geïnitieerd door de organisatie samen met de eerste bewonersgroep en een publieke operator. Het solidaire woonproject Jangada is een initiatief van de begeleidende organisatie, de familie van de eerste bewoners, de ULB (eigenaar van het terrein) en filantropen.

Sociale omgeving

De sociale omgeving vormt de hoeksteen van elk collectief woonproject met sociaal oogmerk. Solidariteit onder de bewoners, het nemen van collectieve beslissingen, het delen van ruimten en een open relatie met de wijk is wat deze woonprojecten onderscheidt van meer traditionele woonvormen, doorgaans gericht op het individu.

› **Mix van culturen, leeftijden en sociale achtergronden**

Alle projecten zijn gericht op mensen met verschillende culturele en/of sociale achtergronden. Dit inclusieve aspect is vaak een uitdrukkelijke doelstelling of zelf een uitgangspunt. De bestudeerde collectieve woonprojecten beantwoorden aan de behoeften van verschillende doelgroepen. Hierdoor zorgen ze voor een mix van personen met diverse achtergronden en noden, eerder dan ze ruimtelijk te scheiden.

Een doorgedreven socio-economische mix is echter in geen van de projecten gerealiseerd, aangezien dit nooit een streven was van de initiatiefnemers.

Het recent opgeleverde project CALICO⁴⁰ in Vorst is, binnen het Brussels Gewest, het eerste gemengd project met bijzondere aandacht voor een socio-economische mix. Het bevat CTL-woningen, SVK-woningen, transitwoningen en een collectief woonproject onder de vorm van een coöperatie.

40 Ten tijde van dit onderzoek was het CALICO-project nog in volle ontwikkeling en werd het daarom niet opgenomen. De officiële opening vond plaats eind augustus 2021. We verwijzen graag naar de aanbevelingen waarin naar dit project gerefereerd wordt.



↑ Photo 15: Cour intérieure Maison Biloba Huis ©perspective.brussels/Pedro Correa
Foto 15: Binnenkoer Maison Biloba Huis ©perspective.brussels/Pedro Correa

› Ouverture sur le quartier

La plupart des projets se caractérisent par le fait qu'ils sont ouverts sur le voisinage ou le quartier dans lequel ils se trouvent. Souvent, cela consiste à ouvrir des espaces communs tels qu'un potager ou/et un espace polyvalent. Une interaction très étroite avec le voisinage naît lorsque des infrastructures publiques sont présentes dans le bâtiment. C'est le cas, par exemple, à Casa Viva, où le centre de services Forum local est actif au rez-de-chaussée, et à Biloba-huis avec son centre d'accueil de jour et ses espaces collectifs. Cependant, dans la plupart des projets, l'ouverture sur le voisinage est une noble intention qui se fait dans un seul sens; les projets s'ouvrent sur le quartier de la manière et aux moments qui leur conviennent.

Openheid naar de wijk

Eigen aan de meeste projecten is dat zij open zijn naar de wijk of buurt waarin het project zich bevindt. Vaak gebeurt dit via het openstellen van gemeenschappelijk ruimten zoals een moestuin of/een polyvalente ruimte. Een zeer nauwe interactie met de buurt ontstaat wanneer publieke voorzieningen in het gebouw aanwezig zijn. Dit is o.a. het geval bij Casa Viva, waar het lokaal dienstencentrum Forum op het gelijkvloers operationeel is, en bij het Biloba-huis met zijn dagcentrum en collectieve ruimtes. Echter, in de meeste projecten is de openheid naar de buurt een nobel voornemen en beperkt het zich in één richting; projecten stellen zich open naar de buurt op de manier en op de momenten dat het hen past.



↑ Photo 16 : Centre de services Forum local au rez-de-chaussée de Casa Viva ©perspective.brussels/Pedro Correa
Foto 16: Lokaal dienstencentrum Forum op het gelijkvloers van Casa Viva ©perspective.brussels/Pedro Correa

Cas concret : doorstromingshuis jennart

La Doorstromingshuis Jennart est située dans le quartier de Ribeaucourt à Molenbeek-Saint-Jean, à proximité de la station de métro. Une relation ouverte avec le voisinage n'est pas souhaitable ici en raison des problèmes liés à la protection sociale.

› Solidarité

Une caractéristique importante commune à tous les projets étudiés est la présence de la solidarité parmi les résidents. En vivant ensemble, en s'écouter et en s'aidant mutuellement si nécessaire des liens sociaux intenses se créent. Cette solidarité permet de s'appuyer les uns sur les autres et soutient chaque habitant dans son parcours de vie personnel.

La solidarité, cependant, est un résultat et non un point de départ. Bien qu'elle figure dans de nombreuses chartes, ce n'est qu'après un certain temps qu'elle se manifeste et ce, surtout grâce à un travail d'accompagnement nécessaire. Une fois qu'elle s'est installée, elle ne peut que s'ancrer et gagner en intensité.

Depuis mars 2020, pendant la période de confinement due au COVID-19, les liens et la solidarité se sont souvent renforcés car les soignants et les accompagnants professionnels n'ont pas toujours pu entrer dans les immeubles. Les résidents se sont spontanément engagés dans des tâches techniques, ont écouté les besoins de leurs corésidents, et ont apporté eux-mêmes des solutions lorsque cela était possible.

Specifiek geval: doorstromingshuis jennart

Het Doorstromingshuis Jennart bevindt zich in de Ribeaucourtwijk in Sint-Jans-Molenbeek, vlakbij het metrostation. Een open relatie met de buurt is hier niet wenselijk omwille van problemen in verband met sociale veiligheid.

› Solidariteit

Een belangrijk kenmerk dat alle bestudeerde projecten gemeen hebben is de aanwezigheid van solidariteit onder de bewoners. Door met elkaar samen te leven, te luisteren naar elkaar en elkaar te helpen waar nodig, ontstaan vaak intense sociale banden. Deze solidariteit maakt het mogelijk om op elkaar terug te vallen en ondersteunt elke bewoner in zijn of haar persoonlijk levenstraject.

Solidariteit is echter een resultaat en geen uitgangspunt. Hoewel het in vele charters opgenomen wordt, is het pas na een zekere aanlooptijd dat het zich manifesteert en vooral dankzij de noodzakelijke begeleiding. Eens het er is, kan het enkel in intensiteit toenemen en is de vanzelfsprekendheid een ingebakken gegeven.

Tijdens de inperkingsperiode omwille van COVID-19 sinds maart 2020 werden de onderlinge banden en solidariteit vaak nog versterkt gezien professionele verzorgers of begeleiders niet altijd even eenvoudig het gebouw konden betreden. Bewoners hielden zich spontaan bezig met technische klusjes en luisterden naar de noden van hun medebewoners om vervolgens in de mate van het mogelijke zelf voor oplossingen te zorgen.

› Implication et participation

Dans les habitats collectifs à caractère social, les résidents sont fortement impliqués. Non seulement vis-à-vis de leur projet, mais aussi les uns envers les autres. Des réunions de résidents se tiennent à intervalles réguliers au cours desquelles ils discutent de questions pratiques et abordent certains désagréments ou frustrations. Ces moments de concertation sont nécessaires pour le bon fonctionnement du projet d'habitat. Ils garantissent que chacun est entendu et que les besoins et exigences individuels sont pris en compte. En fonction du groupe cible, nous constatons des nuances dans l'implication. De plus, c'est avant tout le soutien (collectif et individuel) qui incite chacun à participer activement au projet.

› Betrokkenheid en participatie

In collectieve woonvormen met sociaal oogmerk zijn bewoners nauw betrokken. Niet enkel met hun project, maar ook met elkaar. Op geregelde tijdstippen vinden bewonersvergaderingen plaats waarop zij praktische zaken bespreken en bepaalde ergernissen of frustraties bespreekbaar maken. Deze overlegmomenten zijn noodzakelijk voor het goed functioneren van het woonproject. Het zorgt ervoor dat iedereen gehoord wordt en dat individuele noden en behoeften kunnen worden aangepakt. Afhankelijk van de doelgroep zien we nuances in betrokkenheid. Bovendien is het vooral de ondersteuning (collectief en individueel) die elkeen aanmoedigt om actief deel te nemen aan het project.



↑ Photo 17: Le projet de logements Jangada s'adresse spécifiquement aux personnes handicapées et vise la plus grande autonomie possible des résidents ©perspective.brussels/Pedro Correa
Foto 17: Het woonproject Jangada richt zich specifiek tot personen met een handicap en streeft naar een zo groot mogelijke autonomie voor de bewoners ©perspective.brussels/Pedro Correa

› Un tremplin vers une plus grande autonomie

Tous les projets étudiés ciblent des personnes vulnérables ou des personnes ayant un besoin particulier de soins ou d'assistance (voir 4.1). Grâce à un accompagnement individuel et à la vie en collectivité, le projet permet d'accroître l'autonomie, qu'il vise ou non la (ré)insertion dans la société (voir par exemple Fami-Home et Doorstromingshuis Jennart). Outre les volontaires et les professionnels, les corésidents eux-mêmes jouent généralement un rôle crucial dans le renforcement de l'autonomie individuelle. Non seulement en raison de leurs horizons communs, mais aussi de leurs liens de solidarité et de leur confiance mutuelle.

Environnement spatial

L'environnement spatial⁴¹ est crucial pour les habitats collectifs. L'architecture et l'aménagement de l'espace ne sont pas seulement importants pour offrir un cadre de vie de qualité et un confort de vie suffisant, ils semblent également être fondamentalement liés à l'environnement social et à la vie en collectivité.

41 Par environnement spatial, nous entendons à la fois les caractéristiques architecturales du projet, et sa relation et son interaction avec son environnement immédiat.

› Opstap naar grotere autonomie

Alle bestudeerde projecten richten zich tot kwetsbare personen of personen met een bepaalde zorg- of ondersteuningsvraag (zie 4.1). Via individuele begeleiding en het leven in gemeenschap maakt het project een verhoging van de autonomie mogelijk, al dan niet gericht op een (her)integratie in de samenleving (zie bijvoorbeeld Fami-Home en Doorstromingshuis Jennart). Naast vrijwilligers en professionals, zijn de medebewoners doorgaans zelf van cruciaal belang voor het verhogen van de individuele autonomie. Dit komt niet enkel omwille van de gedeelde achtergronden, maar eveneens omwille van de onderlinge solidariteit en vertrouwensbanden.

Ruimtelijke omgeving

De ruimtelijke omgeving⁴¹ is van cruciaal belang voor collectieve woonvormen. De architectuur en ruimtelijke inrichting zijn niet enkel van belang voor het bieden van een kwalitatieve woonomgeving met voldoende levenscomfort, ze blijken bovendien fundamenteel verbonden te zijn met de sociale omgeving en het samenleven.

41 Onder de ruimtelijke omgeving verstaan we zowel de architecturale kenmerken van het project, als de relatie en interactie met de nabije omgeving.



↑ Photo 18 : Le projet Entre Voisins (Abbeyfield) se compose d'un ensemble de trois maisons mitoyennes ©perspective.brussels/Pedro Correa
Foto 18: Het project Entre Voisins (Abbeyfield) bestaat uit een geheel van drie rijwoningen ©perspective.brussels/Pedro Correa

› Taille et envergure du projet limitées

La majorité des projets étudiés sont de petite envergure. Il s'agit généralement d'un bâtiment unique avec un rez-de-chaussée et deux ou trois étages. S'il y a plusieurs « maisons » (par exemple Abbeyfield, Fami-Home), celles-ci ne sont pas reliées entre elles dans l'espace et sont souvent situées dans un autre quartier ou une autre partie de la ville.

La surface au sol totale de chaque projet est en moyenne d'environ 1300 m². Le nombre d'unités d'habitation est limité et varie de 5 (Doorstromingshuis Jennart, Maisons Kangourou) à 16 (Jangada).

› Diversité et flexibilité spatiales

Les projets d'habitat collectif à caractère social présentent généralement une grande diversité et une grande flexibilité en termes d'espace. En plus de l'espace privatif de chaque individu ou famille, ils contiennent des espaces collectifs qui sont souvent flexibles et peuvent être utilisés pour diverses activités/fonctions. Par exemple, le rez-de-chaussée de Casa Viva est utilisé comme « locaal dienstencentrum » (centre local de services) pendant la journée, tandis que les habitants peuvent l'utiliser comme salle polyvalente le soir et le week-end. Les unités d'habitation individuelles présentent une grande diversité. Les projets étudiés contiennent souvent une combinaison d'unités d'habitation dont la forme et la taille varient, allant des chambres individuelles aux appartements

› Beperkte projectomvang en –schaal

Het merendeel van de onderzochte projecten heeft een kleine schaalgrootte. Het gaat doorgaans om één enkel gebouw met een gelijkvloers en twee of drie verdiepingen. Indien er sprake is van meerdere 'huizen' (bijvoorbeeld Abbeyfield, Fami-Home), dan zijn deze huizen ruimtelijk niet met elkaar verbonden en bevinden ze zich vaak in een andere wijk of in een ander gedeelte van de stad.

De totale vloeroppervlakte per project bedraagt gemiddeld ongeveer 1.300 m². Het aantal wooneenheden is beperkt en varieert van 5 (Doorstromingshuis Jennart, Maisons Kangourou) tot 16 (Jangada).

› Ruimtelijke diversiteit en flexibiliteit

Collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk vertonen in het algemeen een grote ruimtelijke diversiteit en flexibiliteit. Naast een private ruimte voor het individu of het gezin, bevatten ze collectieve ruimten die vaak flexibel zijn en voor diverse activiteiten/functies kunnen worden gebruikt. Zo wordt het gelijkvloers van Casa Viva overdag gebruikt als lokaal dienstencentrum, terwijl bewoners het 's avonds en in het weekend als polyvalente zaal kunnen gebruiken. De individuele wooneenheden vertonen een grote diversiteit. De onderzochte projecten bevatten vaak een combinatie van wooneenheden die variëren in vorm en grootte, gaande van individuele kamers, over studio's tot quasi autonome



↑ Photo 19 : A Jangada, tous les appartements sont adaptés aux personnes en fauteuil roulant ©perspective.brussels/Pedro Correa
Foto 19: In Jangada zijn alle appartementen aangepast voor rolstoelgebruikers ©perspective.brussels/Pedro Correa

quasi autonomes en passant par les studios. De cette manière, les projets d'habitat collectif répondent aux besoins de différents résidents et de différents types de ménages.

Enfin, la plupart des projets sont adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite/limitée. Le projet d'habitat Jangada, par exemple, est entièrement conçu pour les personnes en fauteuil roulant. À Casa Viva, sept logements sont adaptées aux personnes en fauteuil roulant et une des maisons Kangourou du CPAS de Molenbeek est équipée d'un ascenseur.

› Équilibre entre les espaces public, collectif et privés

Les projets d'habitat collectif ont généralement une architecture particulière qui les distingue des habitats destinés à l'individu ou à la famille. En général, ils façonnent spatialement trois dimensions de l'habitat: l'espace privatif, l'espace collectif et l'espace public. Les espaces collectifs jouent un rôle crucial, car ils sont le lien entre l'individu ou la famille, les résidents du projet d'habitat et éventuellement avec le quartier. Les espaces privés réservés à la famille ou l'individu sont au cœur de chaque projet. Ils offrent aux résidents l'intimité nécessaire et la possibilité de se retirer quand ils le souhaitent et selon leurs besoins. Dans la plupart des projets, un équilibre et une interaction existent entre ces trois espaces. Progressivement, les espaces collectifs peuvent prendre un caractère public lorsque le projet d'habitat s'ouvre sur le quartier ou le voisinage.

› Intégration spatiale dans le quartier

Les différents projets d'habitat ne sont pas isolés sur une île, mais font partie du tissu urbain. Malgré la grande diversité de localisations dans la région (voir Carte 1), nous constatons que la majorité des projets se situent à proximité d'espaces verts accessibles au public. Le réseau de transports publics est généralement bien développé dans les environs et les équipements de proximité sont accessibles à pied.

appartements. Op die manier voldoen collectieve woonprojecten aan de noden van verschillende bewoners en diverse huishoudtypes.

Tenslotte zijn de meeste projecten aangepast aan de noden van personen met een verminderde/bepaalde mobiliteit. Het woonproject Jangada is bijvoorbeeld volledig ontworpen op maat van rolstoelgebruikers. Bij Casa Viva zijn zeven woningen aangepast voor rolstoelgebruikers en één van de Kangoeroewoningen van het OCMW Molenbeek is voorzien van een lift.

› Evenwicht tussen publieke, collectieve en private ruimte

Collectieve woonprojecten hebben doorgaans een bijzondere architectuur die zich onderscheidt van woningen gericht op het individu of het gezin. In het algemeen geven ze ruimtelijk vorm aan drie dimensies van het wonen: de private ruimte, de collectieve ruimte en de publieke ruimte. De collectieve ruimten spelen een cruciale rol, gezien zij de verbinding vormen tussen het individu of gezin, de bewoners van het woonproject en eventueel met de wijk. De private ruimten voor het gezin of het individu vormen de kern van elk project. Ze bieden de bewoner de nodige privacy en de mogelijkheid om zich op eigen ritme en volgens de eigen noden terug te trekken. Bij de meeste projecten bestaat er een evenwicht en wisselwerking tussen deze drie ruimten. Gradueel kunnen collectieve ruimten een publiek karakter krijgen wanneer het woonproject zich openstelt naar de buurt of wijk.

› Ruimtelijke inbedding in de wijk

De verschillende woonprojecten bevinden zich niet op een eiland, maar maken deel uit van het stedelijke weefsel. Ondanks de grote diversiteit aan locaties in het Gewest (zie Kaart 1), merken we op dat het merendeel van de projecten zich nabij publiek toegankelijke groene ruimten bevindt. Het aanbod aan openbaar vervoer in de nabije omgeving is doorgaans goed uitgebouwd en buurtvoorzieningen zijn te voet bereikbaar.



↑ Photos 20 et 21: A Doorstromingshuis Jennart, chaque résident et volontaire a sa propre chambre (à gauche). Les autres espaces sont partagés (à droite). ©perspective.brussels/Pedro Correa
 Foto's 20 en 21: Jennart beschikt elke bewoner en vrijwilliger over een eigen kamer (links). De overige ruimten worden gedeeld (rechts). ©perspective.brussels/Pedro Correa

Cas spécifique : Jangada

Jangada est situé à la limite est de la Région de Bruxelles-Capitale, dans la commune de Woluwe-Saint-Lambert.

Malgré sa situation dans un environnement verdoyant et la proximité des stations de métro Alma et Kraainem (ligne 1), l'offre commerciale dans les environs immédiats (pour le groupe cible spécifique) est limitée (voir carte 2). La plupart des établissements sont situés près de la station de métro Alma, à environ 230 m au nord-ouest. On y trouve quelques restaurants, une pharmacie, une librairie et une banque. Cependant, les environs immédiats manquent d'infrastructures de proximité, telles que supermarchés, épiceries, boulangeries, boucheries, salons de coiffure, etc. où l'on peut se rendre à pied.

Specifiek geval: Jangada

Jangada bevindt zich op de oostelijke grens van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe.

Ondanks de ligging in een groene omgeving en de nabijheid van de metrohaltes Alma en Kraainem (lijn 1), is het aanbod aan commerciële voorzieningen in de directe omgeving (voor de specifieke doelgroep) beperkt (zie Kaart 2). De meest voorzieningen bevinden zich ter hoogte van het metrostation Alma op ca. 230 m ten noordwesten. Hier zijn enkele restaurants, een apotheker, een boekhandel en bank gesitueerd. De directe omgeving mist echter buurtvoorzieningen zoals supermarkten, kruidenierswinkels, bakkers, slagers, kappers, etc. die op wandelafstand bereikbaar zijn.

CARTE 2 Offre d'infrastructures commerciales à proximité du projet d'habitats Jangada (perspective.brussels, 2021)

KAART 2 Aanbod commerciële voorzieningen in de nabije omgeving van het woonproject Jangada (perspective.brussels, 2021)

MIXITÉ COMMERCIALE - 2020

COMMERCIELE MIX - 2020



Leviers et obstacles

Quels sont les facteurs qui ont un effet stimulant ou plutôt inhibiteur sur l'émergence, le développement et le fonctionnement des projets d'habitat collectif à caractère social ?

La connaissance de ces facteurs nous apprend beaucoup sur les projets existants et permet de formuler des recommandations ciblées pour stimuler ou du moins simplifier la mise en place de projets similaires à l'avenir.

Dans ce qui suit, nous donnons un aperçu des principaux leviers et obstacles. Il s'agit d'une sélection de facteurs – à la fois stimulants et inhibiteurs – auxquels la majorité des projets étudiés ont été confrontés, soit au stade de la conception du projet, soit au cours de leur fonctionnement effectif. Les facteurs sont regroupés selon cinq thèmes généraux : groupe cible, communication et accompagnement, environnement social, environnement spatial, et ressources et encadrement.

Groupe cible

Souhait commun/motivation des résidents de vivre en collectivité

Les résidents d'un projet d'habitat collectif sont prêts à partager une partie importante de leur vie avec d'autres. Ceci de façon à la fois physique, en partageant des espaces communs, et mentale, en partageant les mêmes valeurs et normes. Cette volonté est importante, car elle est un élément fondamental de la philosophie du projet. L'intensité de la vie en collectivité est considérablement plus forte lorsque les résidents ne disposent que d'une chambre.

Prendre en compte les besoins et les exigences du groupe cible sur la base des connaissances et de l'expérience

Prendre en compte les besoins, les souhaits et les exigences des (futurs) résidents garantit que le projet corresponde au maximum à leurs attentes, ce qui limite les risques de déception, de malentendus ou d'exclusion. Cela augmente en outre la résilience du projet et sa capacité à s'adapter à des situations changeantes. En effet, les besoins des résidents peuvent être divers et changer au fil du temps. Dès le départ, tous les projets ont reçu l'assistance de professionnels et de non-professionnels ayant une expérience du ou des groupes cibles spécifiques. Tous les projets ont été réalisés en portant une attention particulière aux besoins du ou des groupes cibles. En outre, un bon logement fournit une base pour aider les résidents à aller de l'avant et à répondre à d'autres besoins spécifiques.

Mixité des groupes cibles (âge, sexe, origine, situation familiale, etc.)

Associer des âges et des milieux différents donne non seulement de la diversité au projet, mais offre aussi des possibilités de bon voisinage. Par exemple, un résident plus jeune pourra décider de faire les courses pour son corésident plus âgé et moins mobile, tandis que le résident plus âgé pourra aider les enfants à faire leurs devoirs. De nombreux projets

Drijfveren en obstakels

Welke factoren werken stimulerend en welke factoren hebben een eerder remmende werking op het ontstaan, de ontwikkeling en de werking van collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk?

Inzicht in deze factoren leert ons heel wat over de bestaande projecten en maakt het mogelijk om gerichte aanbevelingen te formuleren om het opzetten van gelijkaardige projecten in de toekomst te stimuleren of op zijn minst te vereenvoudigen.

In wat volgt geven we een overzicht van de belangrijkste drijfveren en obstakels. Het gaat om een selectie van factoren – zowel stimulerend als remmend – waarmee de meerderheid van de bestudeerde projecten geconfronteerd werden; hetzij bij de opzet van het project, hetzij bij de actuele werking. De factoren zijn gegroepeerd volgens vijf overkoepelende thema's: doelgroep, communicatie & begeleiding, sociale omgeving, ruimtelijke omgeving en middelen & omkadering.

Doelgroep

Gemeenschappelijke wens/motivatie van bewoners om samen te leven

Bewoners van een collectief huisvestingsproject zijn bereid om een belangrijk gedeelte van hun leven te delen met anderen. Dit zowel fysiek – door het delen van gemeenschappelijke ruimten, als mentaal – door dezelfde waarden en normen te delen. Deze bereidheid is van belang, gezien het een fundamenteel onderdeel vormt van de filosofie van het project. De intensiteit van samenleven is aanzienlijk groter wanneer de bewoners slechts over een kamer beschikken.

Op basis van kennis en ervaring rekening houden met noden en behoeften van de doelgroep

Rekening houden met de noden, wensen en behoeften van (toekomstige) bewoners zorgt ervoor dat het project maximaal in lijn ligt met de verwachtingen van bewoners, wat de kans op teleurstelling, misverstanden of een uitsluiting beperkt. Bovendien maakt dit het project veerkrachtig en aanpasbaar aan veranderende situaties. Noden van bewoners kunnen immers divers zijn en kunnen veranderen in de tijd. Van bij aanvang hebben alle projecten zich laten bijstaan door professionelen en niet-professionelen die ervaring hadden met de specifieke doelgroep(en). Alle projecten zijn gerealiseerd met bijzonder veel aandacht voor de noden van de doelgroep(en). Bovendien biedt goede huisvesting de basis om de bewoners vooruit te helpen en andere/specifieke noden aan te pakken.

Mix van doelgroepen (leeftijd, geslacht, afkomst, gezins-situatie ...)

Een combinatie van verschillende leeftijden en achtergronden maakt het project niet enkel divers, het biedt kansen voor goed nabuurschap. Zo kan een jongere bewoner bijvoorbeeld besluiten om boodschappen te doen voor zijn of haar oudere medebewoner die minder mobiel is, terwijl de oudere bewoner kan helpen bij het huiswerk van de kinderen. Veel

s'adressent à un groupe cible plus large et permettent des variations (dans les limites du groupe cible et de la philosophie du projet).

Tension entre le projet de vie personnel, celui des corésidents et celui du projet

Une mixité de groupes cibles, d'âges, etc. signifie dans de nombreux cas des attentes, des besoins et des objectifs ou attentes personnels très différents. Ce n'est pas toujours évident. La question est de savoir si, dans une telle situation, un seul service d'accompagnement peut répondre à tous les besoins. Les nouveaux résidents, qui arrivent plus tard, doivent s'adapter au groupe et à la vie en collectivité. Il se peut que certains résidents n'arrivent pas à s'adapter à la manière de vivre ensemble, même si le projet en fait son principal objectif.

À cet égard, l'élaboration d'une charte est un bon exercice et donne un point de référence aux résidents et candidats résidents. Toutefois, il faut prendre le temps nécessaire, pouvoir compter sur un accompagnement solide et accepter qu'il ne s'agit pas d'un document statique. Il peut être souhaitable de répéter cet exercice lors de l'arrivée de nouveaux résidents; avant tout pour informer ceux-ci, mais aussi pour effectuer un éventuel ajustement.

Enfin, nous savons que les projets où l'espace privatif se limite à une chambre peuvent être contraignants pour le résident qui éprouve le besoin de se retirer à l'écart. Nous devons être conscients que dans de telles situations, la vie en collectivité peut être trop contraignante et que le résident doit chercher la paix en dehors du projet.

Communication et accompagnement

Les décisions concernant la vie en collectivité sont prises de manière collective et participative

Les résidents prennent de manière collective les décisions en ce qui concerne la vie en collectivité. Cela permet d'accroître l'implication individuelle d'une part et la solidarité d'autre part. Souvent, ces temps de réflexion ont lieu au cours de réunions hebdomadaires ou mensuelles entre résidents.

Cependant, il est souhaitable, surtout au début, que les résidents soient assistés par un non-résident qui agit en tant que facilitateur. Avec le temps, l'un des résidents (de préférence en alternance) peut assumer ce rôle de modérateur.

Prendre des décisions de manière collective et participative n'est pas facile. Lors de la mise en place du projet, il est important que les candidats résidents se familiarisent très tôt avec cette démarche participative. Une fois qu'ils maîtrisent le sujet, ils peuvent fonctionner de manière plus autonome. L'accompagnement ne se limite toutefois pas à la phase de démarrage, car chaque projet est confronté à de nouvelles situations et l'accompagnement peut aider les résidents à y faire face de manière aussi autonome que possible.

projecten richten zich tot een bredere doelgroep en laten variaties mogelijk (binnen de perken van de specifieke doelgroep en de filosofie van het project).

Spanning tussen persoonlijk levensproject, dat van de medebewoners en dat van het project

Een mix van doelgroepen, leeftijden enz. betekent in vele gevallen zeer uiteenlopende verwachtingen, noden en persoonlijke doelstellingen/verwachtingen. Dat is niet altijd evident. Vraag is of in zo'n situatie één begeleidingsdienst alle noden aankan? Nieuwe bewoners, die in een latere fase toekomen, dienen zich aan te passen aan de groep en het leven in gemeenschap. Het kan zijn dat sommige bewoners zich niet kunnen verzoenen met de manier van samenleven, ook al heeft het project dit als voornaamste doelstelling.

In die optiek is het samen opstellen van een charter/handvest een goede oefening en levert het een houvast voor bewoners en kandidaat-bewoners. Echter, hiervoor dient men de nodige tijd te voorzien, op gedegen begeleiding te kunnen rekenen en te aanvaarden dat het geen statisch document is. Bij toetreding van nieuwe bewoners kan het wenselijk zijn deze oefening opnieuw te doen; in eerste instantie om de nieuwe bewoners te informeren, maar eveneens om het eventueel te verfijnen.

Tenslotte weten we dat in projecten waar de private ruimte zich beperkt tot een kamer, dit een beperking kan zijn voor de bewoner wanneer die nood heeft om zich terug te trekken. We dienen er ons van bewust te zijn dat in zulke situaties het gemeenschappelijk leven te dwingend kan zijn en de bewoner rust buiten het project moet zoeken.

Communicatie & begeleiding

Beslissingen over het samenleven worden op collectieve en participatieve manier genomen

Bewoners nemen beslissingen over het samenleven op een collectieve manier. Dit verhoogt enerzijds de individuele betrokkenheid en anderzijds de samenhang. Vaak gebeurt dit tijdens wekelijkse of maandelijkse bewonersvergaderingen.

Het is echter wenselijk, in bijzonder bij aanvang, dat de bewoners bijgestaan worden door iemand die geen bewoner is om het te faciliteren. Op termijn kan één van de bewoners (en bij voorkeur afwisselend) de rol van moderator opnemen.

Beslissingen nemen op een collectieve en participatieve wijze is niet eenvoudig. Bij het opzetten van het project is het belangrijk dat de kandidaat-bewoners in een pril stadium kennis maken met methodieken om deel te nemen aan zulke processen. Eens ze de materie in de vingers hebben, kunnen ze zelfstandiger functioneren. Begeleiding blijft echter niet beperkt tot de startfase, want elk project wordt geconfronteerd met nieuwe situaties waar begeleiding de bewoners kan ondersteunen om het zo autonoom mogelijk aan te kunnen pakken.

Présence de la charte et respect des règles de base d'une bonne communication

La plupart des projets d'habitat utilisent une charte dans laquelle sont énoncées les valeurs et normes communes, ainsi que l'objectif du projet. Ce document décrit les principes de base de la vie en collectivité et est de préférence rédigé avec les résidents. Le respect de cette charte, les règles de base et le souci d'une bonne communication sont les pierres angulaires du projet d'habitat collectif à caractère social. Nous savons par expérience que cela ne va pas de soi et que les candidats résidents ont besoin d'un accompagnement à cet égard. Le point de départ doit toujours être que chacun puisse s'y identifier. En tant qu'initiateur, il est utile de donner une première impulsion, mais de préférence de confier l'élaboration aux premiers résidents. En outre, il est important que la charte puisse être complétée à tout moment sur la base de l'expérience et/ou des connaissances collectives.

Le projet comme tremplin vers une plus grande autonomie et indépendance

Accroître l'autonomie des personnes vulnérables est une aspiration et un objectif pour de nombreux projets. Cela se fait de manière collective, en mettant l'accent sur la vie en collectivité, et de manière individuelle, par un accompagnement personnalisé. Le fait de travailler avec des baux temporaires pouvant être prolongés, donne à chaque résident la possibilité de se préparer à son rythme à une vie plus autonome.

L'accompagnement ne fait pas l'objet d'un suivi suffisant après la mise en œuvre

La plupart des projets fournissent un accompagnement aux résidents et au groupe pendant la phase de conception ou la phase de démarrage. Des conseils sont donnés sur la façon de vivre avec les autres résidents et une attention est accordée à la satisfaction de certains besoins en matière de soins. Trop souvent, nous constatons que ces conseils ou ce soutien ne s'étendent pas aux phases ultérieures du projet. Cependant, une forme d'accompagnement continu (d'intensité appropriée) jusqu'au moment où le résident quitte le projet est d'une grande importance pour une éventuelle (ré)insertion ou pour faire le pas vers une plus grande autonomie.

Les besoins en soins des résidents sont difficiles à concilier avec les possibilités et/ou la structure de l'organisation

La plupart des projets s'adressent à des groupes cibles vulnérables, tels que des seniors, des familles monoparentales, des personnes à faibles revenus, des personnes handicapées, etc. Toutefois, lorsque les besoins en soins d'un résident deviennent trop importants, par exemple en raison de son âge ou d'une maladie grave, il n'est souvent plus possible de lui fournir les soins essentiels. Dans ce cas, le résident ne pourra plus rester dans le projet d'habitat collectif, et une solution appropriée devra être trouvée. De même, si les besoins en soins d'un candidat résident sont dès le départ trop importants ou trop spécifiques, la plupart des projets d'habitat collectif ne pourront pas accueillir cette personne.

Aanwezigheid van charter/handvest en respect voor basisregels voor goede communicatie

Het merendeel van de woonprojecten maakt gebruik van een charter/handvest waarin de gemeenschappelijke waarden en normen en de doelstelling van het project zijn vastgelegd. Dit document beschrijft de basisprincipes voor het samenleven en wordt bij voorkeur samen met de bewoners opgesteld. Het respect voor dit charter/handvest, de basisregels en aandacht voor goede communicatie vormen de hoeksteen van het collectief woonproject met sociaal oogmerk. Uit ervaring weten we dat dit geen evidentie is en kandidaat-bewoners hierin begeleid moeten worden. Uitgangspunt moet steeds zijn dat iedereen zich hierin kan vinden. Als initiatiefnemer is het nuttig om hier een eerste aanzet te leveren, maar de uitwerking bij voorkeur toe te vertrouwen aan de eerste bewoners. Bovendien is het belangrijk dat het charter/handvest te allen tijde kan aangevuld worden op basis van collectieve ervaring en/of inzichten.

Project als opstap naar grotere autonomie en zelfstandigheid

Het verhogen van de autonomie van kwetsbare personen is voor vele projecten een streven en doelstelling. Dit wordt collectief voorzien door het leven in gemeenschap centraal te stellen en individueel door begeleiding op maat te voorzien. Door te werken met tijdelijke huurcontracten die verlengd kunnen worden, krijgt elke bewoner de kans om zich op zijn of haar eigen tempo voor te bereiden op een leven in grotere zelfstandigheid.

Begeleiding wordt niet voldoende vervolgd na de realisatie

De meeste projecten voorzien begeleiding van bewoners en de groep bij de opzet of in de beginfase. Er is sprake van begeleiding bij het samenleven met de andere bewoners en er is aandacht om bepaalde zorgnoden op te vangen. Al te vaak zien we dat deze begeleiding of ondersteuning niet wordt doorgetrokken over de verdere fases van het project. Een continue vorm van begeleiding (met aangepaste intensiteit) tot en met het moment dat de bewoner het project verlaat, is echter van groot belang voor een eventuele (her)integratie of opstap naar grotere autonomie.

Zorgvraag van bewoners moeilijk verenigbaar met mogelijkheden en/of opzet organisatie

De meeste projecten richten zich tot kwetsbare doelgroepen zoals ouderen, éénoudergezinnen, mensen met een laag inkomen, personen met een handicap, enzovoort. Wanneer de zorgvraag van een bewoner echter te groot wordt, bijvoorbeeld door toenemende ouderdom of ernstige ziekte, is het vaak niet meer mogelijk om de essentiële zorgen aan te bieden. In dergelijk geval zal de bewoner niet meer in het collectief woonproject kunnen verblijven en moet men op zoek naar een aangepaste oplossing. Ook wanneer de zorgnoden van een kandidaat-bewoner aanvankelijk te groot of te specifiek zijn, zullen de meeste collectieve woonprojecten niet in staat zijn om de persoon in kwestie te verwelkomen.

Environnement social

Équilibre entre vie en collectivité, vie individuelle et autonomie

Les projets d'habitat collectif à caractère social offrent un équilibre entre la vie en collectivité et la vie individuelle. Bien que la valeur ajoutée essentielle du projet soit de vivre ensemble, les résidents conservent toujours l'intimité et l'autonomie nécessaires. En fonction du projet, les résidents disposent d'une chambre, d'un studio ou d'un appartement. En outre, la plupart des projets proposent des variantes qui permettent à des personnes aux profils divers de participer.

Le projet encourage la participation active et le partage des responsabilités dans le cadre de la solidarité entre les résidents

Vivre en solidarité les uns avec les autres est un objectif commun, mais ce n'est pas toujours évident. Pour traduire cet objectif dans la pratique, les habitants doivent être capables de participer activement à la vie de la communauté et chacun doit prendre ses responsabilités. Il est très important de conclure des accords clairs et de partager les mêmes valeurs et normes. Afin de réussir la mise en œuvre, il est important que les résidents soient accompagnés dans la démarche. Au début, cet accompagnement sera plus intense, mais après un certain temps, les résidents de la plupart des projets seront capables d'organiser dans une large mesure leur vie en collectivité.

Difficultés pour les résidents de se familiariser avec le nouvel environnement

Pour certains résidents, il n'est pas facile de s'adapter à un mode de vie collectif. Vivre dans un projet d'habitat collectif exige un certain engagement social, ce qui le distingue d'une vie plus individuelle dans une maison ou un appartement privatif. Le pas à franchir pour passer d'une forme d'habitat à une autre peut être important. Surtout lorsqu'un nouveau résident rejoint un projet existant, car il n'est pas facile de s'intégrer à ce groupe, qui a désormais déjà une histoire. En outre, il faut du temps pour se familiariser avec les règles écrites et non écrites. Pour faciliter l'arrivée des nouveaux résidents, certains projets prévoient une période d'essai préalable ou une période de rodage avec un accompagnement et une évaluation plus intensifs. Ainsi, le nouveau résident et le groupe ont le temps de s'habituer l'un à l'autre. Cela offre également une porte de sortie si l'une des parties souhaite révoquer sa décision.

Environnement spatial

Nombre limité d'unités d'habitation / de chambres par projet

Les projets d'habitat collectif à caractère social sont souvent des projets à petite échelle. Au total, ils ne dépassent souvent pas 1500 m² et ne comprennent généralement pas plus de 16 unités d'habitation ou chambres. Cette échelle limitée les distingue des formes plus traditionnelles de logement et d'infrastructure, telles que les maisons de repos et de soins et les résidences-services.

Sociale omgeving

Evenwicht tussen samenleven en individuele leven en autonomie

Collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk bieden een evenwicht tussen enerzijds het samenleven en anderzijds het individuele leven. Hoewel de essentiële meerwaarde van het project erin bestaat om samen te leven, behouden de bewoners steeds de nodige privacy en autonomie. Afhankelijk van project tot project beschikken bewoners over een kamer, een studio of een appartement. Bovendien bieden de meeste projecten variaties aan waardoor mensen met uiteenlopende profielen kunnen deelnemen.

Project stimuleert actieve deelname en gedeelde verantwoordelijkheid in het licht van solidariteit onder de bewoners

Het leven in solidariteit met elkaar is een gangbare doelstelling, maar is niet altijd vanzelfsprekend. Om deze doelstelling in de praktijk om te zetten, moeten bewoners actief kunnen deelnemen aan het gemeenschapsleven en moet iedereen zijn verantwoordelijkheid opnemen. Het maken van duidelijke afspraken en het delen van dezelfde waarden en normen zijn hierbij van groot belang. Om dit succesvol uit te rollen, is het belangrijk dat de bewoners hierin begeleid worden. Bij aanvang zal die begeleiding intenser zijn en na verloop van tijd kunnen de bewoners in de meeste projecten het samenleven voor een groot deel zelf onder elkaar organiseren.

Moeilijkheden voor bewoners om zich vertrouwd te maken met de nieuwe omgeving

Voor sommige bewoners is het niet altijd eenvoudig om zich aan te passen aan de collectieve manier van leven. Het leven in een collectief woonproject vraagt om een zeker sociaal engagement, hetgeen zich onderscheidt van een meer individueel leven in een private woning of appartement. De stap van de ene woonvorm naar de andere kan groot zijn. Zeker wanneer een nieuwe bewoner in een bestaand project toetreedt, is het niet evident om zich te integreren in de groep, die onderhand al een historiek heeft. Bovendien vraagt het tijd om zich vertrouwd te maken met de geschreven en ongeschreven regels. Om de intrede van nieuwe bewoners te faciliteren, hanteren sommige projecten een proefperiode vooraf of een inloopperiode met intensere begeleiding en een evaluatie. Dit zorgt ervoor dat zowel de nieuwe bewoner als de groep aan elkaar kunnen wennen. Het biedt eveneens een uitweg indien één van de partijen de beslissing wil herroepen.

Ruimtelijke omgeving

Beperkt aantal wooneenheden / kamers per project

Collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk zijn vaak kleinschalige projecten. Ze beslaan in totaal vaak niet meer dan 1500 m² en omvatten doorgaans niet meer dan 16 wooneenheden of kamers. Deze beperkte schaal onderscheidt hen van meer traditionele woonvormen en voorzieningen zoals woonzorgcentra en assistentiewoningen. Bovendien zijn deze

En outre, ces projets à petite échelle sont souvent mieux intégrés dans le quartier où ils sont implantés.

Un espace suffisant pour chaque individu

Malgré le fait qu'il s'agisse de projets d'habitat collectif, il y a toujours suffisamment d'espaces privés pour les résidents. Il peut s'agir de chambres individuelles ou d'appartements à part entière avec leurs propres équipements. Ces espaces permettent de se retirer au calme de temps en temps. Certains projets disposent d'une ou plusieurs chambres pour les invités des résidents (famille, amis, soignants, etc.) lorsqu'ils ne peuvent pas les héberger dans leur propre logement/chambre.

Des espaces pour favoriser la vie en collectivité

Les espaces communs sont une partie essentielle du projet d'habitat collectif. Qu'il s'agisse d'une cuisine commune, d'un espace de vie, d'une salle polyvalente ou d'un jardin, les espaces communs permettent l'interaction entre les résidents. Ils sont la condition spatiale préalable à la vie en collectivité. Il est important que les résidents puissent s'approprier ces espaces et qu'ils aient leur mot à dire au niveau de leur aménagement.

Difficultés pour les résidents de se familiariser avec le nouvel environnement

L'environnement physique, la disposition des habitats et le caractère social des projets peuvent être des obstacles pour un nouveau résident lorsqu'il emménage. Il faut un certain temps pour que les résidents se sentent chez eux. Il s'agit souvent de projets d'habitat dans un immeuble existant ou rénové, mais parfois il s'agit d'un bâtiment neuf. Dans ces projets, les nouvelles techniques et normes de construction (par exemple, la construction passive) sont courantes. Il n'est pas toujours facile pour les résidents de se familiariser avec ces nouvelles techniques et leur fonctionnement. Par exemple, ils doivent changer leur façon de cuisiner, d'aérer leur chambre ou de chauffer les pièces. Cela nécessite un accompagnement individuel et collectif, car un bon mode d'emploi ne suffit pas !

Moyens et encadrement

Les partenaires du projet travaillent ensemble en toute confiance

Les projets d'habitat collectif à caractère social sont le fruit d'une collaboration intense entre différents partenaires. Ils partagent généralement la même vision et utilisent l'expertise et l'expérience de chacun pour aboutir à une situation gagnant-gagnant. Ainsi, par exemple, un partenaire peut se concentrer sur l'accompagnement des résidents, tandis qu'un autre partenaire s'occupe de la location, de l'entretien et/ou de la gestion des habitats. La confiance mutuelle entre les partenaires est fondamentale.

kleinschalige projecten vaak meer geïntegreerd in de wijk waarin ze zich bevinden.

Voldoende ruimte voor het individu

Ondanks het feit dat het gaat om collectieve woonprojecten, zijn er steeds voldoende private ruimten voor de bewoners. Het kan gaan om individuele kamers tot volwaardige appartementen met eigen faciliteiten. Deze ruimten maken het mogelijk om zich op tijd en stond terug te trekken. Sommige projecten hebben één of meerdere kamers voor gasten van de bewoners (familie, vrienden, verzorging ...) wanneer ze die niet kunnen opvangen in hun eigen woning/kamer.

Gemeenschappelijke ruimten ter ondersteuning van het samenleven

Gemeenschappelijke ruimten zijn een wezenlijk onderdeel van het collectief woonproject. Of het nu gaat om een gedeelde keuken, leefruimte, polyvalente zaal of tuin, gemeenschappelijke ruimten maken interactie tussen bewoners mogelijk. Ze vormen de ruimtelijke voorwaarde voor het samenleven. Van belang is dat de bewoners zich deze ruimten kunnen toe-eigenen en dat ze bijvoorbeeld inspraak hebben bij de inrichting.

Moeilijkheden voor bewoners om zich vertrouwd te maken met de nieuwe omgeving

De fysieke omgeving, de inrichting van de woningen en het sociale karakter van de projecten kunnen bij intrede een obstakel vormen voor een (nieuwe) bewoner. Het vergt wat tijd voor de bewoners om er zich thuis te voelen. Vaak gaat het om woonprojecten in een bestaand of gerenoveerd gebouw, soms is het een nieuwbouw. Bij dergelijke projecten zijn nieuwe bouwtechnieken en -normen (bijvoorbeeld passiefbouw) gangbaar. Voor bewoners is het niet altijd eenvoudig om zich vertrouwd te maken met deze nieuwe technieken en hun functioneren. Zo dienen ze bijvoorbeeld hun manier van koken aan te passen of op een andere manier hun kamer te verluchten of te verwarmen. Dit vergt individuele en collectieve begeleiding, want zelf een goede handleiding volstaat niet!

Middelen & omkadering

De samenwerkingspartners werken samen in vertrouwen

Collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk zijn het resultaat van een intense samenwerking tussen uiteenlopende partners. Doorgaans vindt men elkaar in eenzelfde visie en doet men beroep op elkaars expertise en ervaring om tot een win-winsituatie te komen. Zo kan er een partner zijn voor de begeleiding van de bewoners, terwijl een andere partner zich engageert voor de verhuring, het onderhoud en/of het beheer van de woningen. Het onderlinge vertrouwen in de samenwerkingspartners is hierbij van fundamenteel belang.

Le propriétaire de l'immeuble est l'un des partenaires

Si l'un des partenaires est le propriétaire de l'immeuble, cela peut aider à différents niveaux. Cela garantit une plus grande implication dans le projet. Cependant, il reste important que tous les partenaires aient un rôle clair et que celui-ci soit mutuellement respecté/reconnu comme un facteur de bonne collaboration entre les partenaires impliqués.

Le projet fonctionne sur la base d'un volontariat actif

Tous les projets d'habitat collectif ne fonctionnent pas avec des volontaires. En général, les volontaires sont affectés à certaines tâches (par exemple, le soutien administratif) et les professionnels à d'autres tâches (par exemple, les soins médicaux). Cependant, les volontaires font généralement preuve d'un grand engagement envers le projet et sont souvent plus flexibles que les professionnels. Ce qui compte au final, c'est l'engagement continu envers les résidents. Un bon accueil et un bon accompagnement de la part des volontaires sont nécessaires.

L'aidant proche et/ou la famille méritent également une attention, car ils sont importants dans la vie du résident et du groupe. Ils ne se considèrent pas comme des volontaires et il est donc important de clarifier les rôles du volontaire, du professionnel et de la famille ou de l'intervenant de proximité. Naturellement, cela se fait dans la concertation et le respect mutuels. L'aidant proche est souvent le lien entre le volontaire et le professionnel.

L'attitude facilitatrice des pouvoirs publics est insuffisante

Le soutien des pouvoirs publics est généralement crucial lors de la mise en place de projets d'habitat collectif à caractère social. Malheureusement, de nombreuses initiatives se heurtent trop souvent à des difficultés et à un manque de soutien public. Ces difficultés sont d'ordre urbanistique, financier et juridique. Par exemple, les normes d'urbanisme sont souvent trop strictes, ce qui augmente notamment le coût des projets, et la lenteur des procédures d'obtention de permis entraîne des retards. Dans la plupart des projets d'habitat collectif, les résidents vivent ensemble sans perdre le statut d'isolé. Assez exceptionnellement, ils n'obtiennent pas ce statut, ce qui a des conséquences importantes sur toutes les formes de prestations (revenu d'intégration, allocations de chômage, affiliation à la mutuelle/INAMI, garantie de revenus pour les seniors, etc.), avec un impact financier direct sur les résidents. En outre, les projets d'habitat collectif sont souvent tributaires de subventions et d'autres formes de financement. Chaque financement fonctionne selon ses propres règles et critères (stricts). Certains sont acquis, d'autres doivent faire l'objet de demandes répétées. Cela exige une connaissance approfondie du sujet et demande une vigilance constante pour anticiper et réagir par différents canaux et à différents niveaux politiques. Enfin, le taux de TVA dépend du statut juridique de l'initiateur et n'est pas toujours clair au départ.

En bref, un apport financier public est essentiel pour la plupart des projets, en plus des apports financiers privés. Des pouvoirs publics facilitateurs peuvent soutenir la réalisation des projets à la fois financièrement et par le biais d'une réglementation adaptée.

Eigenaar van het gebouw is één van de partners

Indien één van de partners de eigenaar is van het gebouw, kan dit op een aantal vlakken helpen. Dit garandeert een grotere betrokkenheid bij het project. Het blijft echter belangrijk dat alle partners een duidelijke rol hebben en die wederzijds gerespecteerd/erkend wordt in functie van een goede samenwerking onder de betrokken partners.

Project heeft een actieve vrijwilligerswerking

Niet alle collectieve woonprojecten werken met vrijwilligers. Doorgaans werkt men voor bepaalde aspecten met vrijwilligers (bijvoorbeeld voor administratieve ondersteuning) en voor anderen met professionelen (bijvoorbeeld voor de medische zorgen). Vrijwilligers vertonen doorgaans echter een grote betrokkenheid bij het project en zijn vaak flexibeler inzetbaar dan professionelen. Wat uiteindelijk telt, is het blijvend engagement ten aanzien van de bewoners. Een goede opvang en begeleiding van de vrijwilligers is noodzakelijk.

Eveneens de mantelzorger en/of familie verdienen aandacht, want zij zijn een belangrijke persoon in het leven van de bewoner en de groep. Ze zien zich niet als vrijwilliger en daarom is het belangrijk de rollen van zowel de vrijwilliger, de professioneel en de familie/mantelzorger duidelijk te stellen. Uiteraard gebeurt dit in onderling overleg en met wederzijds respect. Vaak vormt de mantelzorger de verbinding tussen vrijwilliger en professioneel.

Faciliterende houding van overheden is ontoereikend

De steun van overheden is doorgaans cruciaal bij de opzet van collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk. Veel initiatieven worden helaas te vaak geconfronteerd met moeilijkheden en een gebrek aan publieke steun. Deze moeilijkheden situeren zich zowel op stedenbouwkundig, financieel als op juridisch vlak. Zo zijn de stedenbouwkundige voorwaarden vaak te strikt, waardoor o.a. de kosten van het project verhogen en zorgen lange vergunningsprocedures voor een vertraging. In de meeste collectieve woonprojecten wonen bewoners samen, zonder het statuut van alleenstaande te verliezen. Eerder uitzonderlijk bekomen ze dit niet en heeft dit vergaande gevolgen op alle vormen van uitkeringen (leefloon, werkloosheidsuitkering, bijdragen van de mutualiteit/RIZIV, inkomensgarantie voor ouderen enz.). Dit heeft rechtstreeks financiële gevolgen voor de bewoners. Bovendien zijn collectieve woonprojecten vaak afhankelijk van subsidies en andere vormen van financiering. Elke financiering werkt volgens eigen (strikte) regels en criteria. Sommige zijn verworven, andere dienen telkens opnieuw aangevraagd te worden. Het vereist een aanzienlijke kennis van deze materie en noopt tot een continue alertheid om via uiteenlopende kanalen en op verschillende beleidsniveaus te anticiperen en te reageren. Tenslotte is het BTW-tarief afhankelijk van het juridisch statuut van de initiatiefnemer en is dit bij aanvang niet steeds even duidelijk.

Kortom, publieke middelen, naast private financiering zijn wezenlijk voor de meeste projecten. Een faciliterende overheid kan zowel financieel als door een aangepaste regelgeving de realisatie van projecten ondersteunen.

CONCLUSIONS

CONCLUSIES

Les différentes dimensions de la vie en collectivité

Les projets analysés touchent à différentes dimensions de la vie (en collectivité) au sens large. Il s'agit de dimensions telles que le bien-être et la santé, l'aspect social et communautaire, l'accomplissement, le renforcement et/ou la préservation de l'autonomie de l'individu, et l'aspect financier. Ces différentes dimensions se retrouvent d'une manière ou d'une autre dans tous les projets. Certains projets se concentrent explicitement sur une ou plusieurs dimensions.

Bien-être et santé

Les projets d'habitat collectif à caractère social augmentent le bien-être et favorisent la santé des résidents en accordant de façon informelle une place prépondérante aux soins et à la prévention. En définissant les soins et l'attention portée à l'autre comme de la prévention, les soins ne sont pas imposés et prennent un caractère préventif. La solidarité entre les résidents de Casa Viva favorise une forme d'économie au sens le plus large du terme et renforce un système de soins volontaires ayant une valeur ajoutée pour les résidents et un impact indirect sur les finances publiques. Les résidents sont individuellement et en tant que groupe plus résilients dans les moments difficiles et excluent la solitude en vivant ensemble dans la solidarité. Dans la Doorstromingshuis Jennart, les jeunes volontaires/corésidents reçoivent une contrepartie financière pour l'aide qu'ils apportent aux personnes handicapées. Ce projet permet aux jeunes de s'épanouir et de contribuer à la société.

Social et communauté

Les projets d'habitat collectif à caractère social sont inclusifs et tiennent compte de la diversité des besoins.

Contrairement au discours habituel sur le logement, qui s'intéresse principalement à l'accessibilité matérielle de l'habitat, les formes d'habitats collectifs à caractère social prennent en compte de nombreux aspects supplémentaires, davantage liés au bien-être et à l'aspect humain de la vie. Ainsi, ces projets d'habitat tiennent compte de l'évolution des besoins, par exemple, la perte de mobilité, les difficultés financières soudaines, etc. En outre, ils ont un caractère social et sont accessibles à des personnes d'âges, de cultures et de milieux différents. Dans le projet d'habitat collectif, les résidents participent sur un pied d'égalité et les décisions sont prises de manière démocratique. Dans de nombreux cas, cette vie en collectivité améliore le bien-être et constitue la base de l'autonomie de l'individu.

Verschillende dimensies van collectief wonen

De geanalyseerde projecten anticiperen op verschillende dimensies van (samen)wonen in de brede zin. Dit zijn dimensies zoals welzijn en gezondheid, het sociale aspect en de gemeenschap, het bewerkstelligen, vergroten en/of vrijwaren van de autonomie van het individu, en het financiële aspect. Deze verschillende dimensies zijn op de één of andere manier in alle projecten terug te vinden. Sommige projecten richten zich nadrukkelijk tot één of meerdere dimensie(s).

Welzijn en gezondheid

Collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk verhogen het welzijn en bevorderen de gezondheid van bewoners door informele zorg en preventie een voorname plaats te geven. Door zorg en voor elkaar zorg dragen te definiëren als preventie, wordt zorg niet opgelegd en krijgt het een preventief karakter. De solidariteit onder de bewoners van Casa Viva bevordert een vorm van besparing in de ruimste zin van het woord en versterkt een systeem van vrijwillig zorgen met een meerwaarde voor de bewoners en een indirecte impact op de overheidsfinanciën. De bewoners zijn individueel en als groep veerkrachtiger in moeilijke tijden en sluiten eenzaamheid uit door in solidariteit met elkaar samen te leven. In het Doorstromingshuis Jennart krijgen de jonge vrijwilligers/medebewoners een financiële tegenprestatie voor de hulp die ze bieden aan de personen met een handicap. Dit project stelt jongeren in staat zichzelf te ontplooiën en een bijdrage te leveren aan de samenleving.

Sociaal en gemeenschap

Collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk zijn inclusief en houden rekening met uiteenlopende behoeften.

In tegenstelling tot het gangbare discours omtrent huisvesting waarbij voornamelijk oog is voor de materiële toegankelijkheid van woningen, houden collectieve woonvormen met sociaal oogmerk rekening met tal van bijkomende aspecten die veeleer verbonden zijn met het welzijn en menselijke aspect van wonen. Zo houden deze woonprojecten rekening met veranderende noden, bijvoorbeeld een verlies van mobiliteit, plotse financiële problemen, enzovoort. Bovendien hebben ze een sociaal karakter en zijn ze toegankelijk voor verschillende leeftijden, culturen en achtergronden. In het collectief woonproject participeren bewoners op een gelijkwaardige manier en worden beslissingen op een democratische manier genomen. Dit collectieve leven zorgt in vele gevallen voor een verhoging van het welzijn en vormt de basis voor de zelfredzaamheid van het individu.

Autonomie

Les projets d'habitat collectif à caractère social augmentent l'autonomie financière et sociale de l'individu.

Par conséquent, les résidents sont moins dépendants de services extérieurs. L'autonomie acquise a des effets positifs sur toutes les dimensions de la vie de l'individu: santé, éducation et formation, travail, utilisation judicieuse du temps, etc. En effet, une augmentation de l'autonomie est une condition importante pour une éventuelle (ré)insertion dans la société.

Aspect financier

Les projets d'habitat collectif à caractère social sont financièrement accessibles.

Les résidents paient comparativement moins cher pour leur habitat, car ils partagent les espaces collectifs et les charges. En outre, ils ont accès à des services supplémentaires, notamment l'entraide et la solidarité entre résidents.

Autonomie

Collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk verhogen de financiële en sociale autonomie van het individu.

Het gevolg is dat bewoners minder afhankelijk zijn van externe diensten. De verworven autonomie heeft positieve gevolgen voor de alle dimensies van het leven van een individu: gezondheid, onderwijs en vorming, werk, zinvolle tijdsbesteding, enzovoort. Een verhoging van de autonomie is immers een belangrijke voorwaarde voor een eventuele (her)integratie in de samenleving.

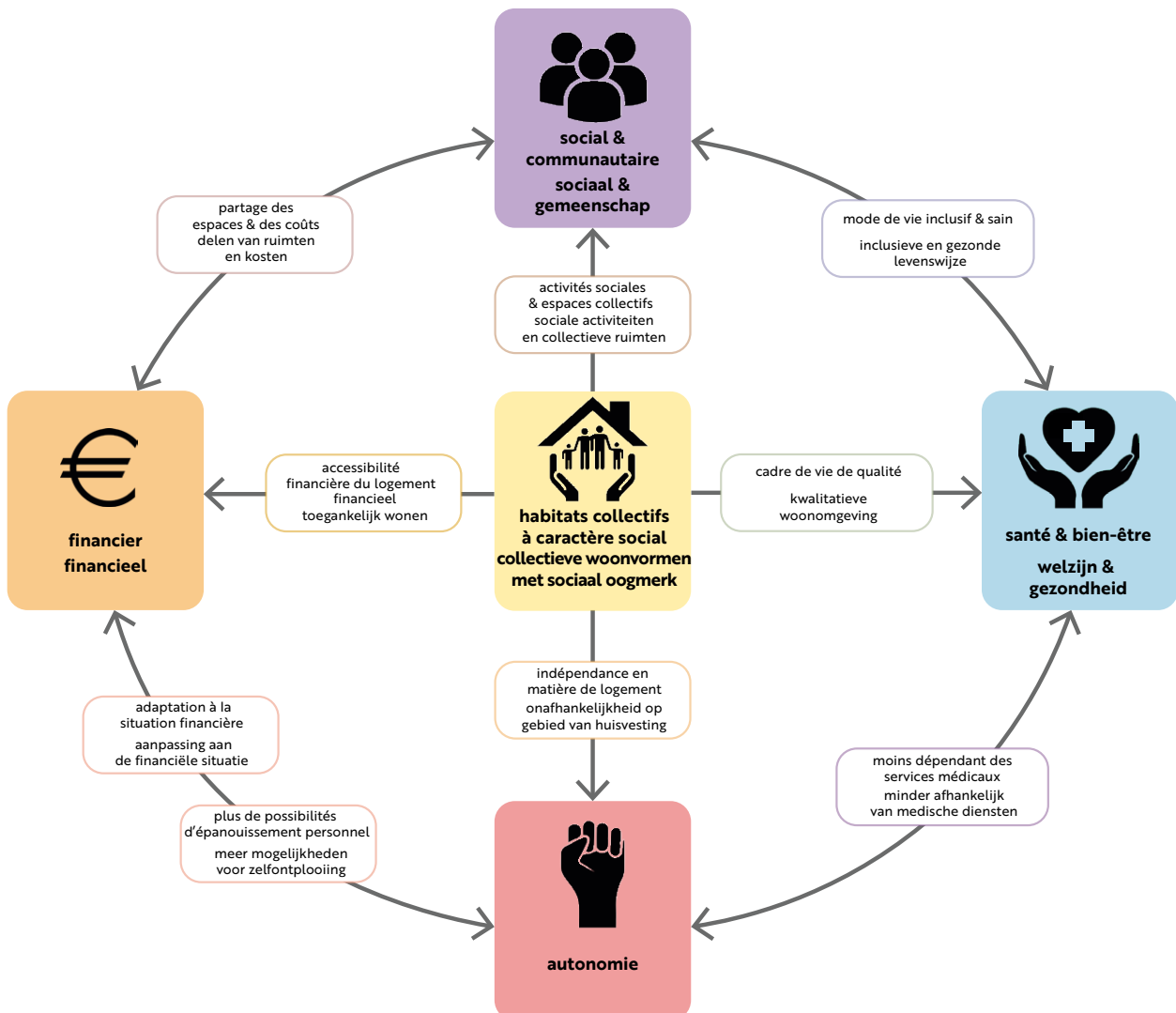
Financieel

Collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk zijn financieel toegankelijk.

Bewoners betalen in vergelijking minder voor hun huisvesting omdat ze collectieve ruimten en kosten delen. Bovendien hebben ze toegang tot bijkomende diensten, in het bijzonder de zorg voor elkaar en onderlinge solidariteit.

FIGURE 5 Relation entre les formes d'habitat collectif à caractère social et l'autonomie, l'aspect social et financier, et le bien-être et la santé (création propre, basée sur FACS Analysis and Research: Measuring Social Housing Outcomes (2016))

FIGUUR 5 Relatie tussen collectieve woonvormen met sociaal oogmerk en de autonomie, het sociale en financiële aspect, en welzijn en gezondheid (eigen verwerking, gebaseerd op FACS Analysis and Research: Measuring Social Housing Outcomes (2016))



Valeur ajoutée de l'habitat collectif pour la politique du logement

Bien que les projets d'habitat collectif à caractère social offrent une réponse quantitative modeste par rapport aux besoins réels – ils sont trop peu nombreux par rapport au nombre de ménages à Bruxelles – ils offrent une valeur ajoutée en termes de développement urbain, notamment en contribuant à la densification et à la mixité sociale et fonctionnelle. En outre, ils contribuent à la cohésion sociale et créent un cadre de vie qualitatif.

Densification urbaine

Les projets d'habitat collectif à caractère social utilisent l'espace urbain de manière plus efficace. Ceci grâce à une densification plus équilibrée qui préserve cependant la qualité des habitats par le partage d'espaces extérieurs et intérieurs⁴². L'espace privatif sera plus petit, tandis que les espaces collectifs offriront une plus-value significative. De cette façon, les résidents peuvent être accueillis en plus grand nombre, tout en maintenant (et souvent en améliorant) la qualité de vie.

Mixité sociale et fonctionnelle

Les projets d'habitat collectif répondent aux besoins de ménages diversifiés et proposent des habitats et des fonctions variés, créant ainsi une mixité sociale (intergénérationnelle, de genre, de revenus, culturelle). « *En rééquilibrant la relation entre les espaces privés et les espaces publics/collectifs, ces projets d'habitat collectif encouragent une ville avec une mixité distincte et une stratification sociale inclusive, mélangeant des personnes de différents groupes de revenus plutôt que de les séparer spatialement les uns des autres* »⁴³.

Briser l'isolement social

Les projets d'habitat collectif permettent d'appartenir à une communauté, sans que les résidents soient nécessairement apparentés. L'espace collectif génère un soutien interpersonnel et renforce cette communauté. Ces projets offrent une vie en collectivité difficilement envisageable dans l'habitat traditionnel.

Interaction avec le voisinage

Les espaces communs des projets d'habitat collectif favorisent l'interaction sociale entre les résidents et leur voisinage. Les projets d'habitat collectif sont attentifs au cadre de vie et ouvrent leurs espaces collectifs à d'autres groupes cibles et à d'autres fonctions. Diverses activités sont organisées,

42 Christiaens M. (2015) Collective Housing In Belgium. An Investigation for Added Value in the Flemish Housing Production. Master thesis submitted in order to be awarded the Master's Degree in Architectural Engineering. p. 148

43 Ruby I. (2017, juni) Today, we need affordable housing that is also attractive, Housing Europe, blog. <https://www.housingeurope.eu/blog-954/today-we-need-affordable-housing-that-is-also-attractive>

Toegevoegde waarde van collectief wonen voor het huisvestingsbeleid

Hoewel de collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk kwantitatief een bescheiden antwoord bieden op de reële noden – ze zijn te gering in aantal ten opzichte van het aantal huishoudens in Brussel – bieden ze wel een meerwaarde op vlak van stadsontwikkeling, o.a. door bij te dragen aan verdichting en aan een sociale en functionele mix. Bovendien leveren ze een bijdrage aan de sociale cohesie en bewerkstelligen ze een kwalitatieve leefomgeving.

Stedelijke verdichting

Collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk gebruiken de stedelijke ruimte efficiënter. Dit gebeurt door een meer evenwichtige verdichting met behoud van de kwaliteit van de woningen door het delen van buiten- en binnenruimten⁴². De private ruimte zal kleiner zijn, terwijl de collectieve ruimten een belangrijke meerwaarde bieden. Op die manier kunnen de bewoners in grotere aantallen worden gehuisvest, met behoud (en vaak verbetering) van de woonkwaliteit.

Sociale en functionele mix

Collectieve woonprojecten beantwoorden aan de behoeften van uiteenlopende huishoudens en bieden diverse huisvesting en functies, waardoor een sociale mix ontstaat (intergenerationeel, gender, inkomen, cultureel). « *Door de verhouding tussen private en publieke/collectieve ruimten opnieuw in evenwicht te brengen, pleiten deze collectieve woonprojecten voor een stad met een uitgesproken mix en een inclusieve, sociale gelaagdheid, waarbij mensen uit verschillende inkomensgroepen gemengd worden in plaats van ze ruimtelijk van elkaar te scheiden* »⁴³.

Doorbreken van sociaal isolement

Collectieve woonprojecten maken het mogelijk om tot een gemeenschap te behoren, zonder dat de bewoners familie hoeven te zijn. De collectieve ruimte genereert intermenselijke steun en versterkt die gemeenschap. Deze projecten bieden een gemeenschapsleven dat nauwelijks mogelijk is in traditionele huisvesting.

Interactie met de buurt

De gemeenschappelijke ruimten in collectieve woonprojecten bevorderen de sociale interactie tussen de bewoners en hun buurt. Collectieve woonprojecten besteden aandacht aan de leefomgeving door hun collectieve ruimten open te stellen voor andere doelgroepen en andere functies. Er vinden

42 Christiaens M. (2015) Collective Housing In Belgium. An Investigation for Added Value in the Flemish Housing Production. Master thesis submitted in order to be awarded the Master's Degree in Architectural Engineering. p. 148

43 Ruby I. (2017, juni) Today, we need affordable housing that is also attractive, Housing Europe, blog. <https://www.housingeurope.eu/blog-954/today-we-need-affordable-housing-that-is-also-attractive>

touchant à la culture, au sport et à l'éducation, et l'immeuble devient ainsi partie intégrante du quartier et de la ville. Dans le cadre de la vision des quartiers solidaires, ces projets d'habitat collectif prennent un sens essentiel et apportent une contribution importante.

Ainsi, le projet peut accueillir des voisins dans les espaces communs. Cependant, il est toujours important de fixer des limites claires ou de prévoir des espaces de transit, afin de bien délimiter l'espace accessible au public et les unités d'habitation privatives, y compris les espaces qui se situent entre les deux.

Construire un projet de vie durable

Les projets d'habitat collectif ont souvent la mission spécifique de s'intégrer dans le quartier. Cela commence généralement par l'ouverture de leurs espaces collectifs aux autres/non-résidents. En outre, l'accessibilité financièrement abordable de ces espaces collectifs rend aussi les conditions de logement plus abordables. En effet, dans un habitat collectif, les coûts financiers s'additionnent (coûts énergétiques, utilisation de l'espace collectif, entretien). Ainsi, les résidents reçoivent plus pour leur argent, surtout par rapport au marché locatif privé. Ils ont non seulement accès à un habitat décent, mais aussi à un cadre de vie attrayant et qualitatif. Ceci est stratégiquement important pour lutter contre la gentrification, de sorte que les gens ne soient pas obligés de quitter leur quartier pour trouver un habitat de qualité ailleurs, sans garantie d'un cadre de vie de qualité.

uiteenlopende activiteiten plaats; gaande van cultuur, sport tot onderwijs, en het gebouw wordt zodoende deel van de buurt/stad. In het kader van de visie op zorgzame buurten kunnen deze collectieve woonprojecten een wezenlijke betekenis hebben en een belangrijke bijdrage leveren.

Zo kan het project burens verwelkomen in de gemeenschappelijke ruimten. Het blijft echter belangrijk om duidelijke grenzen te stellen of overgangsruidtes te voorzien en zodoende een gedegen afbakening te maken tussen de publiek toegankelijke ruimte en de private wooneenheden, met inbegrip van ruimten die zich tussen beide gebieden situeren.

Bouwen aan een duurzaam levensproject

Collectieve woonprojecten hebben vaak een specifieke opdracht om zich te integreren in de buurt. Meestal begint dat met het openstellen van hun collectieve ruimten voor anderen/niet-bewoners. Daarnaast leidt de betaalbaarheid van de collectieve ruimten tot betaalbare woonomstandigheden. Bij collectieve huisvesting worden de financiële kosten immers opgeteld (energiekosten, gebruik van de collectieve ruimte, onderhoud). Zodoende krijgen de bewoners meer voor hun geld, in bijzonder in vergelijking met de private huurmarkt. Ze hebben niet enkel toegang tot een degelijke woning, maar kunnen bovendien aanspraak maken op een aantrekkelijke en kwalitatieve woonomgeving. Dit is van strategisch belang om de gentrificatie tegen te gaan, zodat mensen niet noodgedwongen hun wijk moeten verlaten om elders een kwaliteitsvolle woning te vinden, zonder enige garantie op een kwaliteitsvolle leefomgeving.

RECOMMANDATIONS POLITIQUES

BELEIDSAANBEVELINGEN

Sur la base de l'analyse qualitative des projets d'habitat collectif à caractère social existants, il est possible de formuler des recommandations ciblées. Ceci dans le but de simplifier et d'encourager la réalisation de telles initiatives à l'avenir.

Les recommandations s'adressent principalement aux pouvoirs publics régionaux et communautaires. Elles portent sur différents aspects de l'habitat collectif à caractère social: l'aspect architectural – urbanistique, opérationnel et juridique – et l'aspect financier.

Plusieurs recommandations sont directement liées aux recommandations formulées dans le Rapport du Comité scientifique du logement (2020)⁴⁴.

Architecture – urbanisme

- › **Libérer de l'espace pour l'habitat collectif à caractère social dans les projets de développement urbain et dans les instruments planologiques**

D'une part, plus d'espace (surface, volumes, etc.) doit être réservé dans les plans d'aménagement pour de telles initiatives. D'autre part, les règlements d'urbanisme doivent être rédigés de manière suffisamment souple, afin de répondre au mieux aux besoins des logements collectifs en termes d'espace. Lorsque l'on encourage les projets d'habitat collectif dans les plans d'aménagement, il faut toujours tenir compte de la petite échelle et de la diversité spatiale de ces projets.

- › **Impliquer les bons partenaires dès le début du processus de planification**

L'intégration, le soutien et la stimulation de l'habitat collectif dans les plans d'aménagement doivent se faire dès le départ en collaboration avec les acteurs (locaux) du logement et les associations d'accompagnement des futurs résidents/ groupes cibles.

Op basis van de kwalitatieve analyse van bestaande collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk is het mogelijk om gerichte aanbevelingen te formuleren. Dit met het doel om de realisatie van dergelijke initiatieven in de toekomst te vereenvoudigen en te stimuleren.

De aanbevelingen zijn in hoofdzaak gericht aan de gewestelijke en gemeenschapsoverheden. Ze hebben betrekking op verschillende aspecten van collectieve woonvormen met sociaal oogmerk: het architecturaal – stedenbouwkundig aspect, het operationeel aspect en het juridisch – financieel aspect.

Verschiedende aanbevelingen zijn rechtstreeks verbonden met aanbevelingen die geformuleerd zijn in het rapport van het Wetenschappelijk Comité Huisvesting (2020)⁴⁴.

Architectuur – stedenbouw

- › **Houd ruimte vrij voor collectieve woonvormen met sociaal oogmerk in stadsontwikkelingsprojecten en in planologische instrumenten**

Eenzijds moet in de ruimtelijke plannen letterlijk meer ruimte (oppervlakte, volumes ...) voorbehouden worden voor dergelijke initiatieven. Anderzijds dienen de stedenbouwkundige voorschriften voldoende flexibel te worden opgesteld, zodanig dat maximaal beantwoord kan worden aan de ruimtelijke noden van collectieve woonvormen. Bij het stimuleren van collectieve woonprojecten in ruimtelijke plannen dient men steeds rekening te houden met de kleine schaal en de ruimtelijke diversiteit van dergelijke projecten.

- › **Betrek de juiste partners van bij het begin van het planningsproces**

Het integreren, ondersteunen en stimuleren van collectieve woonvormen in ruimtelijke plannen dient van bij het begin te gebeuren in samenwerking met (lokale) huisvestingsactoren en begeleidingsorganisaties van de toekomstige bewoners/ doelgroep(en).

44 Rapport du Comité scientifique du logement – Rapport des travaux (2020). À consulter à l'adresse <https://perspective.brussels/fr/actualites/le-rapport-du-comite-scientifique-du-logement-est-disponible-en-ligne>

44 Wetenschappelijk Comité Huisvesting – verslag van de werkzaamheden (2020). Te raadplegen via <https://perspective.brussels/nl/nieuws/het-verslag-van-het-wetenschappelijk-comite-huisvesting-online-beschikbaar>

› **Soutenir et stimuler l'innovation spatiale et la diversité architecturale dans la construction d'habitations par le biais de l'habitat collectif**

Les formes d'habitats collectifs exigent souvent une certaine diversité en termes d'architecture et de réalisation spatiale. En plus des unités d'habitation individuelles, elles devraient contenir un certain nombre d'espaces collectifs. L'ensemble spatial doit permettre les rencontres sans compromettre l'intimité. La qualité spatiale et architecturale des espaces collectifs mérite une attention particulière, car elle est essentielle à la réussite d'une communauté résidentielle. L'intégration d'espaces ou d'infrastructures (semi-)publics dans l'immeuble et l'adaptation à l'évolution des besoins constituent souvent un défi en termes d'espace. C'est pourquoi les projets d'habitat collectif utilisent souvent des techniques de construction et des concepts architecturaux nouveaux et durables. De cette manière, ils contribuent directement à la rénovation et à la durabilité du parc immobilier existant. Cette innovation spatiale doit être soutenue et renforcée. Cela peut se faire, par exemple, par le biais du maître architecte bruxellois (BMA), d'Urban⁴⁵, etc.

Aspect opérationnel

› **Élaborer un guide des bonnes pratiques et processus pour inspirer et soutenir les nouvelles initiatives**

Un guide des bonnes pratiques et processus peut être une source d'inspiration et de soutien pour les initiatives futures. Cette publication peut en constituer la base.

› **Les pouvoirs publics et les acteurs publics ont un rôle important de facilitateurs**

Les acteurs publics (communes, CPAS et acteurs régionaux tels que CityDev) peuvent apporter une contribution substantielle en mettant leurs terrains et leurs locaux à la disposition des initiateurs. Selon les principes du bail emphytéotique ou du droit de superficie, ils créent un levier pour la réalisation de tels projets. Le bénéfice ne réside pas dans la réussite financière (profit à court terme) mais dans la contribution à un impact social à long terme. Les pouvoirs publics (locaux et régionaux) ont tous les moyens à leur disposition pour ramener l'habitat à sa fonction essentielle : à savoir permettre aux personnes (en particulier dans les groupes cibles vulnérables) d'accéder et de jouir d'un habitat décent, abordable, avec une garantie de logement (sécurité de l'habitat). En tant que facilitateur, ils peuvent superviser l'utilisation de leurs terrains et, à travers leur service d'urbanisme, la qualité de ces habitats. Ils disposent donc de deux atouts pour influencer et orienter l'avenir durable de l'habitat.

⁴⁵ Urban est le service public qui soutient le développement territorial de l'ensemble de la région bruxelloise en matière d'urbanisme, de patrimoine culturel et de revitalisation urbaine.

› **Ondersteun en stimuleer ruimtelijke innovatie en architecturale diversiteit in de woningbouw via collectieve woonvormen**

Collectieve woonvormen vereisen vaak een zekere mate van diversiteit op het vlak van architectuur en ruimtelijke invulling. Behalve individuele wooneenheden dienen ze een aantal collectieve ruimten te bevatten. Het ruimtelijk geheel dient ontmoeting mogelijk te maken, zonder dat het de privacy hypothekeert. De ruimtelijke en architecturale kwaliteit van de collectieve ruimten verdient extra aandacht omdat het essentieel is voor een succesvolle woongemeenschap. De integratie van (semi)publieke ruimten of voorzieningen in het gebouw en de aanpassing aan veranderende behoeften vormen dikwijls een ruimtelijke opgave. Daarom passen collectieve woonprojecten vaak nieuwe, duurzame bouwtechnieken en architecturale concepten toe. Op die manier dragen ze op een directe manier bij aan de renovatie en verduurzaming van het bestaande gebouwenbestand. Deze ruimtelijke innovatie dient ondersteund en versterkt te worden. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren via de Brusselse bouwmeester (BMA), Urban⁴⁵, etc.

Operationeel aspect

› **Stel een gids op met goede praktijken en processen ter inspiratie en hulpmiddel voor nieuwe initiatieven**

Een gids met goede praktijken en processen kan een inspiratiebron zijn en als hulpmiddel dienen voor toekomstige initiatieven. Deze publicatie kan hiervoor de basis vormen.

› **Overheden en publieke actoren hebben een belangrijke rol als facilitator**

Publieke actoren (gemeentes, OCMW's en regionale actoren zoals CityDev) kunnen wezenlijk bijdragen door hun gronden en panden ter beschikking te stellen van initiatiefnemers. Volgens de principes van erfpacht of recht van opstal creëren ze een hefboom voor de realisatie van dergelijke projecten. De winst zit hem niet in een financieel succes (winst op korte termijn), maar in het bijdragen aan een sociale impact op lange termijn. Overheden (lokaal en regionaal) hebben alle middelen in handen om huisvesting terug te brengen tot de essentie: namelijk mensen (in bijzonder kwetsbare doelgroepen) toegang te verschaffen en het genot te gunnen op degelijke, betaalbare huisvesting met woongarantie (woonzekerheid). In hun statuut als facilitator kunnen zij toezien op het gebruik van hun gronden en via hun stedenbouwkundige diensten op de kwaliteit van deze huisvesting. Zij hebben hiermee twee troeven in handen waarmee ze een duurzame toekomst van huisvesting kunnen beïnvloeden en sturen.

⁴⁵ Urban is de overheidsdienst die de territoriale ontwikkeling van het hele Brusselse gewest ondersteunt op het vlak van stedenbouw, cultureel erfgoed en stadsherwaardering.

Le nouveau projet CALICO à Forest (opérationnel depuis août 2021) montre clairement ce que peut être le rôle de facilitateur d'un pouvoir public. En outre, le projet est une source d'inspiration pour le Housing Deal⁴⁶ de Sohonet (Sociatal Housing Network), un collectif d'organisations et d'individus dont l'objectif est la production pérenne de logements (sociaux) abordables et durables en région bruxelloise.

› **Garantir un soutien et un accompagnement continus des résidents de l'entrée à la sortie du projet d'habitat**

Comme indiqué précédemment dans ce rapport, il est essentiel de fournir un accompagnement. Les groupes cibles vulnérables ont besoin d'un soutien social sous la forme d'un accompagnement continu. C'est-à-dire à partir du moment où l'on entre dans le projet d'habitat jusqu'au moment où l'on en sort. L'accompagnement est à la fois individuel et collectif (groupe) et guide les résidents dans tous les aspects de la vie commune. Pour cela, il est important que tous les secteurs soient impliqués, ainsi que tous les domaines politiques.

› **Envisager de donner une place aux coopératives d'habitation/coopératives citoyennes**

Les coopératives d'habitation offrent une réponse à un habitat abordable et de qualité, et ce, avec une vision à long terme. Envisager de soutenir et de faciliter les coopératives d'habitation, tout simplement parce qu'elles se concentrent sur le logement, déchargent les résidents et gèrent l'immobilier de manière durable. L'essence de ces modèles est indépendante du marché et offre la perspective de ramener l'immobilier à sa fonction essentielle; à savoir de fournir un habitat à prix coûtant et de s'assurer que celui-ci reste abordable pour tous sur le long terme. Il faut également aider les résidents et les initiateurs à assumer des rôles qui exigent une plus grande participation. Non seulement au niveau de la prise de décision, mais aussi dans leur responsabilité vis-à-vis du projet.

Aspect juridique et financier

› **Soutenir les initiatives depuis la demande de permis d'urbanisme jusqu'à la livraison**

Les administrations et les initiateurs de projets d'habitat collectif sont souvent peu familiarisés avec les processus d'autorisation et avec le cadre urbanistique spécifique. Cela peut retarder le projet, voire même augmenter le coût final. En mettant en contact les initiateurs et l'autorité chargée de l'octroi des autorisations, et au moyen d'une communication transparente, l'ensemble du processus peut se dérouler plus rapidement et plus facilement.

Het nieuwe project CALICO in Vorst (operationeel sinds augustus 2021) toont duidelijk aan wat de faciliterende rol van een overheid kan zijn. Bovendien geldt het project als inspiratie voor de Housingdeal⁴⁶ van Sohonet (Sociatal Housing Network), een collectief van organisaties en particulieren met als doel duurzame en betaalbare (sociale) huisvesting in het Brussels gewest te realiseren en te bestendigen.

› **Garandeer een continue ondersteuning en begeleiding van bewoners vanaf de toegang tot en met de uittrede uit het woonproject**

Zoals eerder besproken in dit rapport is het voorzien van begeleiding van essentieel belang. Kwetsbare doelgroepen hebben nood aan sociale ondersteuning in een continue vorm. Dit betekent vanaf het moment dat men toetreedt in het woonproject tot wanneer men het verlaat. De ondersteuning is zowel individueel als collectief (groep) en begeleidt de bewoners in alle aspecten van het gemeenschappelijk leven. Hiervoor is het belangrijk dat alle sectoren betrokken worden, evenals alle beleidsdomeinen.

› **Overweeg om wooncoöperaties/burgercoöperaties een plaats te geven**

Wooncoöperaties bieden een antwoord op betaalbaar en kwalitatief wonen, en dit met een langetermijnvisie. Overweeg om wooncoöperaties te ondersteunen en te faciliteren, net omdat ze wonen centraal stellen, bewoners ontzorgen en op een duurzame wijze omgaan met vastgoed. De essentie van zulke modellen staat los van de markt en biedt perspectieven om vastgoed te herleiden tot de essentie; namelijk huisvesting aan kostprijs aanbieden en erover waken dat die huisvesting op lange termijn voor iedereen betaalbaar blijft. Het vergt eveneens ondersteuning om de bewoners en initiatiefnemers rollen te laten opnemen die meer participatie vereisen. Niet enkel in de besluitvorming, maar eveneens in hun verantwoordelijkheid ten aanzien van het project.

Juridisch – financieel aspect

› **Ondersteun initiatieven vanaf de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning tot de aflevering ervan**

Administraties en initiatiefnemers van collectieve woonprojecten zijn vaak weinig vertrouwd met het vergunningsproces en met het (specifieke) stedenbouwkundige kader. Dit kan leiden tot een vertraging van het project of zelf tot een verhoging van de uiteindelijke projectkosten. Door initiatiefnemers en de vergunningverlenende overheid met elkaar in contact te brengen en een transparante communicatie te hanteren, kan het hele proces sneller en vlotter verlopen.

46 <https://drive.google.com/file/d/1sm8-iWWKTbNoPDYHUhVqQoZY-po3W2DEK/view>

46 <https://drive.google.com/file/d/1sm8-iWWKTbNoPDYHUhVqQoZY-po3W2DEK/view>

› Garantir un processus d'autorisation simple et flexible

Les projets d'habitat collectif à caractère social sont souvent innovants en termes d'architecture et d'utilisation de l'espace. Parce qu'ils s'adressent à des groupes cibles différents et s'intègrent dans la vie en collectivité, ils nécessitent une configuration spatiale différente. Les règles d'urbanisme doivent donc être suffisamment souples et permettre de répondre à des besoins spatiaux variés (différents types d'habitats, différentes surfaces au sol, possibilité d'aménager des espaces collectifs et des équipements publics, etc.) Afin de réserver plus d'espace aux équipements collectifs, il est nécessaire de réduire les coûts de construction et/ou de rénovation. Des recherches sont donc nécessaires pour déterminer dans quelle mesure il peut y avoir plus de flexibilité dans les réglementations pour des opérations de réduction des coûts, telles qu'un nombre minimum de places de stationnement.

› Développer un label utilisable pour les projets d'habitat collectif à caractère social

Un tel label permet de:

- reconnaître les projets d'habitat collectif à caractère social;
- simplifier l'octroi du permis d'urbanisme;
- reconsidérer la législation sociale sur la vie en collectivité;
- soutenir les associations qui sont actives dans le domaine.
- La création d'un label « logement intergénérationnel » était prévue dans les législations précédentes, mais n'a jamais été approuvée. La création d'un label exploitable peut favoriser le développement de projets d'habitat collectif à caractère social.

› Encourager une politique de subventions pour les projets d'habitat collectif à caractère social

Il ne suffit pas, en tant que pouvoir public, de faciliter la réalisation de projets d'habitat collectif à caractère social. Un pouvoir public impliqué prend ses responsabilités et coopère avec les initiateurs, les groupes cibles et les associations d'accompagnement dans les domaines qu'il maîtrise le mieux. De cette façon, il sort de son rôle d'autorité de contrôle et s'inscrit dans une vision à long terme. Il doit être conscient que cela ne peut se faire qu'en acceptant la responsabilité financière et réglementaire nécessaire et en traduisant les conséquences en actions. Sans le soutien des pouvoirs publics, les projets sociaux sont impossibles.

› Garandeer een eenvoudig en flexibel vergunningsproces

Collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk zijn vaak vernieuwend op het gebied van architectuur en ruimtegebruik. Omdat ze verschillende doelgroepen aanspreken en het collectief leven integreren, vereisen zij een andere ruimtelijke configuratie. Stedenbouwkundige voorschriften dienen bijgevolg voldoende flexibel te zijn en moeten ruimte laten om te kunnen inspelen op diverse ruimtelijke noden (verschillende types wooneenheden, verschillende vloeroppervlaktes, mogelijkheid om collectieve ruimten en publieke voorzieningen te voorzien, etc.). Om meer ruimte voor te behouden voor collectieve voorzieningen is er nood aan het verlagen van de bouw- en/of renovatiekosten. Onderzoek is daarom nodig naar de mate waarin er meer flexibiliteit kan komen in de reglementering voor kostenbesparende operaties zoals bijvoorbeeld een minimum aantal parkeerplaatsen.

› Ontwikkel een werkbaar label voor collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk

Een dergelijk label maakt het mogelijk om:

- collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk te erkennen;
- de verlening van een stedenbouwkundige vergunning te vereenvoudigen;
- de sociale wetgeving omtrent samenwonen te heroverwegen;
- verenigingen te ondersteunen die actief zijn in het werkveld.
- De opmaak van een label 'logement intergénérationnel' was voorzien in vorige legislaturen, maar is uiteindelijk nooit goedgekeurd. Het uitwerken van een werkbaar label kan de ontwikkeling van collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk bevorderen.

› Stimuleer een beleid van subsidiëring voor collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk

Het volstaat als overheid niet om het realiseren van collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk te faciliteren. Een overheid die het oprecht meent, neemt haar verantwoordelijkheid en werkt samen met initiatiefnemers, doelgroepen en begeleidingsorganisaties op die domeinen die ze het best beheert. Op die manier treedt ze uit haar rol als controlerende overheid en wordt ze deel van een langetermijnvisie. Ze dient zich ervan bewust te zijn dat dit slechts kan door de nodige financiële en regelgevende verantwoordelijkheid te aanvaarden en de consequenties om te zetten in daden. Zonder steun van de overheid zijn sociale projecten onmogelijk.

Résumé : l'habitat collectif comme alternative

Les projets d'habitat collectif à caractère social visent à améliorer l'accessibilité financière, tout en maintenant la qualité de l'habitat. L'habitat collectif est une alternative plus efficace que le logement social ou l'habitat conventionnel. C'est un mode de vie qui peut générer un impact à différentes échelles: au niveau du projet lorsqu'il comporte un ou plusieurs espaces destinés à la vie en collectivité des ménages, et au niveau de la ville lorsque le projet ouvre des espaces communs au voisinage.

Des pouvoirs publics facilitateurs peuvent lever de nombreux obstacles. Toutefois, sans la collaboration active et l'engagement (financier) des pouvoirs publics dans la réalisation des projets d'habitat collectif à caractère social, ceux-ci restent au stade d'une bonne intention. L'innovation et le changement ne sont jamais possibles sans l'engagement financier des pouvoirs publics. Ces mêmes pouvoirs publics n'ont pas à se justifier d'expérimenter et de dégager des budgets s'ils croient en la sincérité des initiateurs pour donner une nouvelle dimension aux habitats destinés à des groupes cibles spécifiques. L'impact positif social et financier n'est pas toujours démontrable via des données chiffrées et des graphiques, mais il peut être évalué par le degré de bonheur qui émane chaque jour de chaque résident.

Samengevat: collectief wonen als alternatief

Collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk streven naar een betere financiële toegankelijkheid, met behoud van de kwaliteit van de huisvesting. Collectief wonen is een efficiënter alternatief voor wonen dan een sociale of conventionele woning. Het is een manier van wonen die op verschillende schaalniveaus impact kan genereren: van het niveau van het project wanneer deze één of meer ruimtes heeft die bestemd zijn voor gemeenschappelijk wonen tussen huishoudens, tot het niveau van de stad wanneer het project gemeenschappelijke ruimten openstelt voor de buurt.

Een faciliterende overheid kan veel obstakels wegwerken. Echter, zonder een overheid die actief meewerkt en zich (financieel) engageert in de realisatie van collectieve woonprojecten met sociaal oogmerk, blijft het beperkt tot een goed voorplan. Innovatie en verandering zijn nooit mogelijk zonder een financieel engagement van een overheid. Diezelfde overheid hoeft zich niet te verantwoorden om te experimenteren en budgetten te voorzien wanneer ze gelooft in de oprechtheid van de initiatiefnemers om voor specifieke doelgroepen wonen naar een hoger niveau te tillen. De (positieve) sociale en financiële impact is niet steeds aantoonbaar in rekenbladen en grafieken, maar zal je kunnen aflezen aan de mate van geluk die elke bewoner elke dag opnieuw uitstraalt.

