



# Betaalbaar wonen in de praktijk gezet

**Bouwcampus Diepenbeek**  
*7 oktober 2022*





## Samenwerkingsverband

Noden woon- en welzijnsorganisaties  
Bevraging + Subsidie provincie Limburg

## Inclusie Invest

Werking  
Praktijkvoorbeeld

## Kenniscentrum WWZ

Werking  
Praktijkvoorbeeld





# Samenwerkingsverband

ONDERSTEUNING



LEREND NETWERK





# Samenwerkingsverband

## ONDERSTEUNING



### Nood aan:

1. Multifunctionele, inclusieve woon-zorg projecten in Vlaanderen
2. “ont-zorgen” projectdragers tijdens fases v/e bouwproject

## LEREND NETWERK





# Samenwerkingsverband

## ONDERSTEUNING



### Nood aan:

1. Multifunctionele, inclusieve woon-zorg projecten in Vlaanderen
2. “ont-zorgen” projectdragers tijdens fases v/e bouwproject

## LEREND NETWERK



### Kennis bundelen en delen rond:

1. wonen
2. zorg
3. welzijn



# Samenwerkingsverband

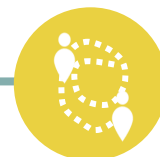
## ONDERSTEUNING



### Nood aan:

1. Multifunctionele, inclusieve woon-zorg projecten in Vlaanderen
2. “ont-zorgen” projectdragers tijdens fases v/e bouwproject

## LEREND NETWERK



### Kennis bundelen en delen rond:

1. wonen
2. zorg
3. welzijn





# Samenwerkingsverband

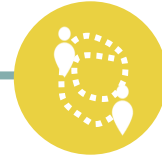
## ONDERSTEUNING



### Nood aan:

1. Multifunctionele, inclusieve woon-zorg projecten in Vlaanderen
2. "ont-zorgen" projectdragers tijdens fases v/e bouwproject

## LEREND NETWERK



### Kennis bundelen en delen rond:

1. wonen
2. zorg
3. welzijn

## BEVRAGING

1

400 responsen

## STUDIEDAG

2

9/06/2022

## SUBSIDIEAANVRAGEN

3

Limburg

## ONTBIJTSESSIE(S)

4

22/06/2022

Limburgse organisaties



# Samenwerkingsverband

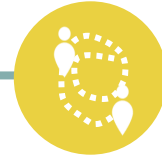
## ONDERSTEUNING



### Nood aan:

1. Multifunctionele, inclusieve woon-zorg projecten in Vlaanderen
2. "ont-zorgen" projectdragers tijdens fases v/e bouwproject

## LEREND NETWERK



### Kennis bundelen en delen rond:

1. wonen
2. zorg
3. welzijn

## BEVRAGING

1

400 responsen

## STUDIEDAG

2

9/06/2022

## SUBSIDIEAANVRAGEN

3

Limburg

## ONTBIJTSESSIE(S)

4

22/06/2022

Limburgse organisaties



1/4: PROJECTINITIATIE		2/4: BEGELEIDING		3/4: FINANCIERING		4/4: KENNISDELING	
62%	Inspiratie (good-practices, getuigenissen, ...)	52%	Toepassing van de normering, specificaties en regelgeving m.b.t. bouw voorwaarden voor welzijn/zorg	63%	Subsidiemogelijkheden (wat bestaat er, hoe aanvragen, dossierschrijven, ...)	58%	Getuigenissen van vergelijkbare projecten & van elkaar leren (lerend netwerk)
52%	Samen brengen partners (sector verbinding, zorgaanbod / vraagafstemmen, ...)	48%	Ontwerp- en aanbestedingsproces (feedback concept, voorontwerp, architect keuze, aannemerselectie, ...)	56%	Financieringsmogelijkheden (wat bestaat er, hoe werkt het, modaliteiten, ...)	54%	Knowhow over (multifunctionele) projecten met meerdere doelgroepen
51%	Projectdefinitie en concept uitwerken	46%	Toepassing van de wet op de overheidsopdrachten	44%	Contacteren en onderhandelen met financieringspartner(s)	52%	Advies over toegankelijkheid, inclusie & aanpasbaarheid van het project
50%	Haalbaarheidsstudie voor aanvang	45%	Participatieproces (betrekken partners, eindgebruikers, buurtbewoners, personeel, ...)			51%	Advies over woonconcepten
49%	Buurtanalyse (potentieel, noden, zorgvraag, ...)	41%	Vorstudie ruimtelijke mogelijkheden (stedenbouwkundige haalbaarheid, programma, ...)			50%	Advies over zorgconcepten
26%	Perceel of pand vinden						



INCLUSIE  
INVEST

INCLUSIE INVEST  
BOUWT,  
FINANCIERT  
EN BEHEERT  
VASTGOEDPROJECTEN  
VOOR MENSEN MET EEN ZORGVRAAG.



## Voorstelling management team



Dirk Seresia



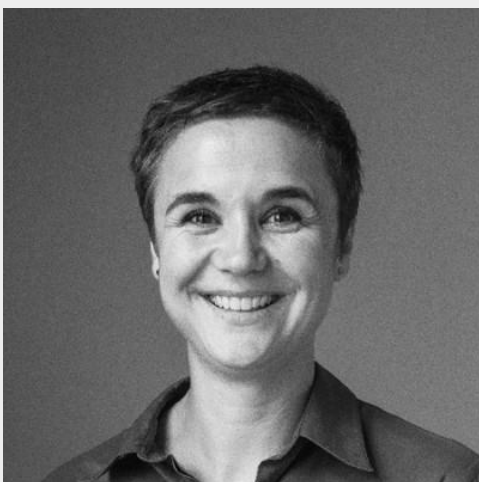
Cor Verbakel



Elke Ielegems



Wim Bijens



### Operationeel Team:

Elke Briers (Operationeel Directeur)  
Carmen Martens (Directeur Bouw)

# Inclusie Invest ont-zorgt het zorgvastgoed

## ONTSTAAN



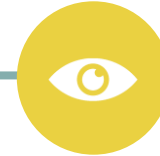
### 2011:

Coöperatieve vennootschap  
met sociaal winstoogmerk  
(mensen met een beperking)

### 2023:

**Sociale Gereguleerde  
Vastgoed Vennootschap**  
(mensen met een zorgvraag)

## VISIE



- 1) **Armoede** tegengaan voor  
mensen met een zorgvraag
- 2) Werken richting een  
**inclusieve maatschappij**
- 3) **(Financiële)  
zelfstandigheid** van  
mensen met een zorgvraag  
bevorderen

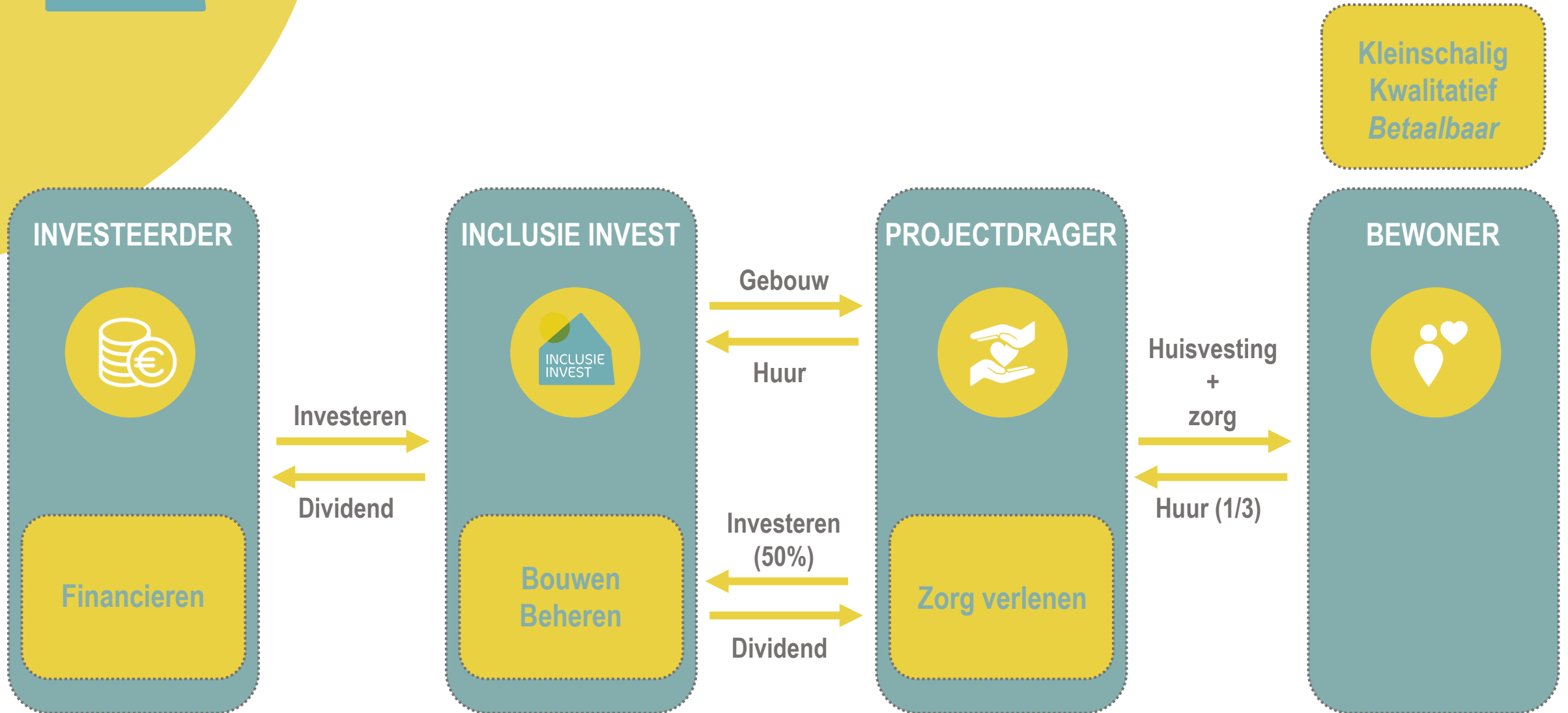
## MISSIE



- 1) **Kleinschalige**
- 2) **Kwalitatieve**
- 3) **Betaalbare**  
woon-zorg projecten te  
realiseren in **Vlaanderen**

INCLUSIE  
INVEST

# Inclusie Invest werkt steeds in partnerschap





# Financiering via 361 aandeelhouders

- Totaal vermogen = **€15,1 mio**  
€11,4 mio eigen vermogen, €3,7 mio leningen
- Financiering via **361 aandeelhouders**
- Projectdragers dienen zelf voor **50%** van het benodigde kapitaal aandeelhouders in Inclusie Invest aan te brengen, zelf of via hun netwerk
- **PMV** (tot nu toe) als enige institutionele aandeelhouder



# Inclusie Invest beheert huisvesting voor 106 bewoners en ont-zorgt 10 projecten



Schilde  
Avelgem  
Zutendaal  
Zemst  
Sint-Niklaas  
Tollembeek  
Hoboken  
Mechelen  
Brasschaat



*Pelt*





Brasschaat



Personen met  
beperking



€ 1.400.000



18 nieuwbouw studio's: sanitair, keuken, living en slaapkamer



2 gemeensch. ruimtes, incl. keuken, woonkamer, eetkamer



Grote tuin en op wandelafstand van prachtig natuurgebied



Flexibele indeling gemeenschappelijke ruimtes



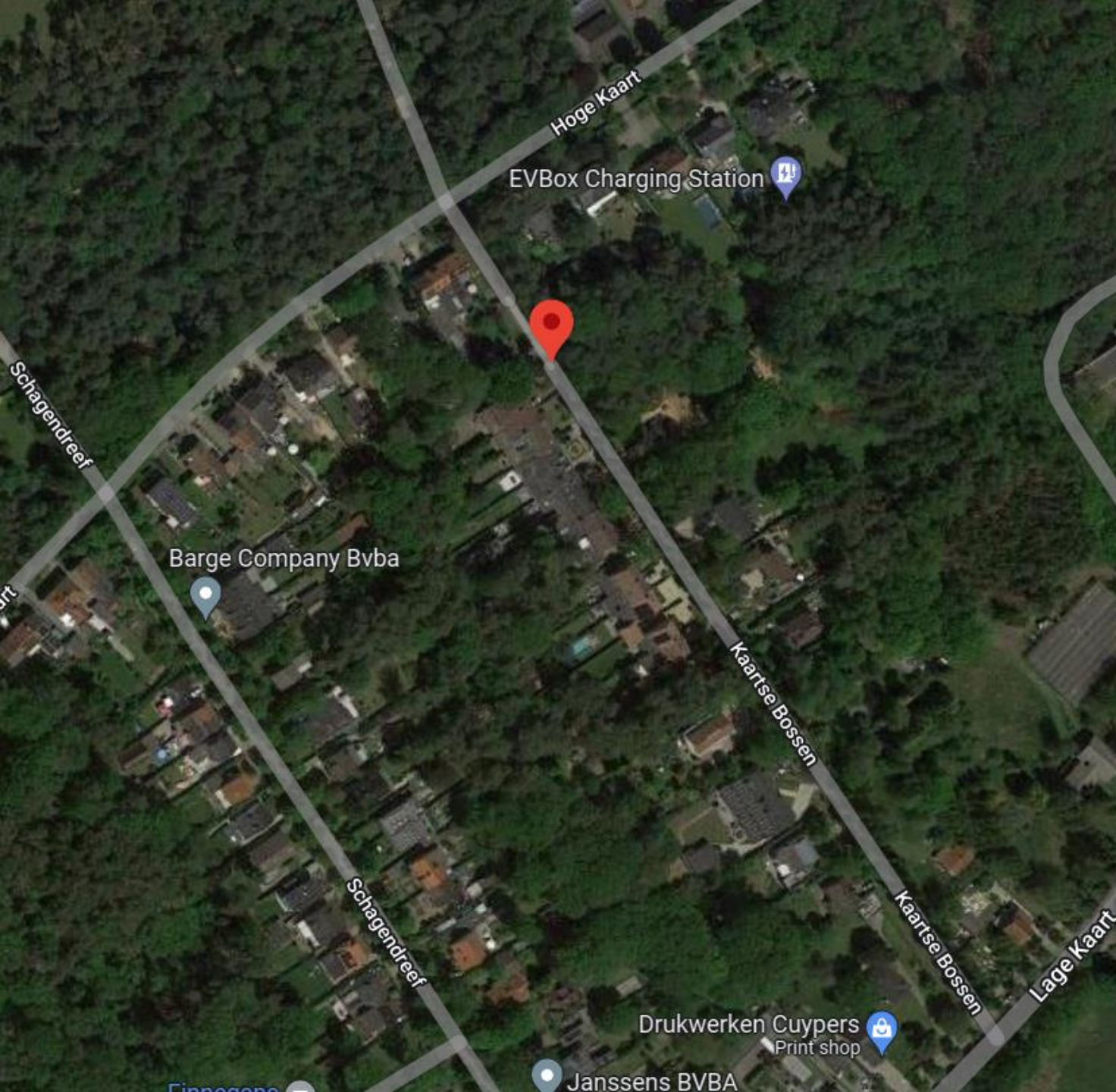
Start studie 02/2017 – Opgeleverd 02/2020



**OLO-Rotonde**  
VZW









Erfpacht:

Eigenaar grond

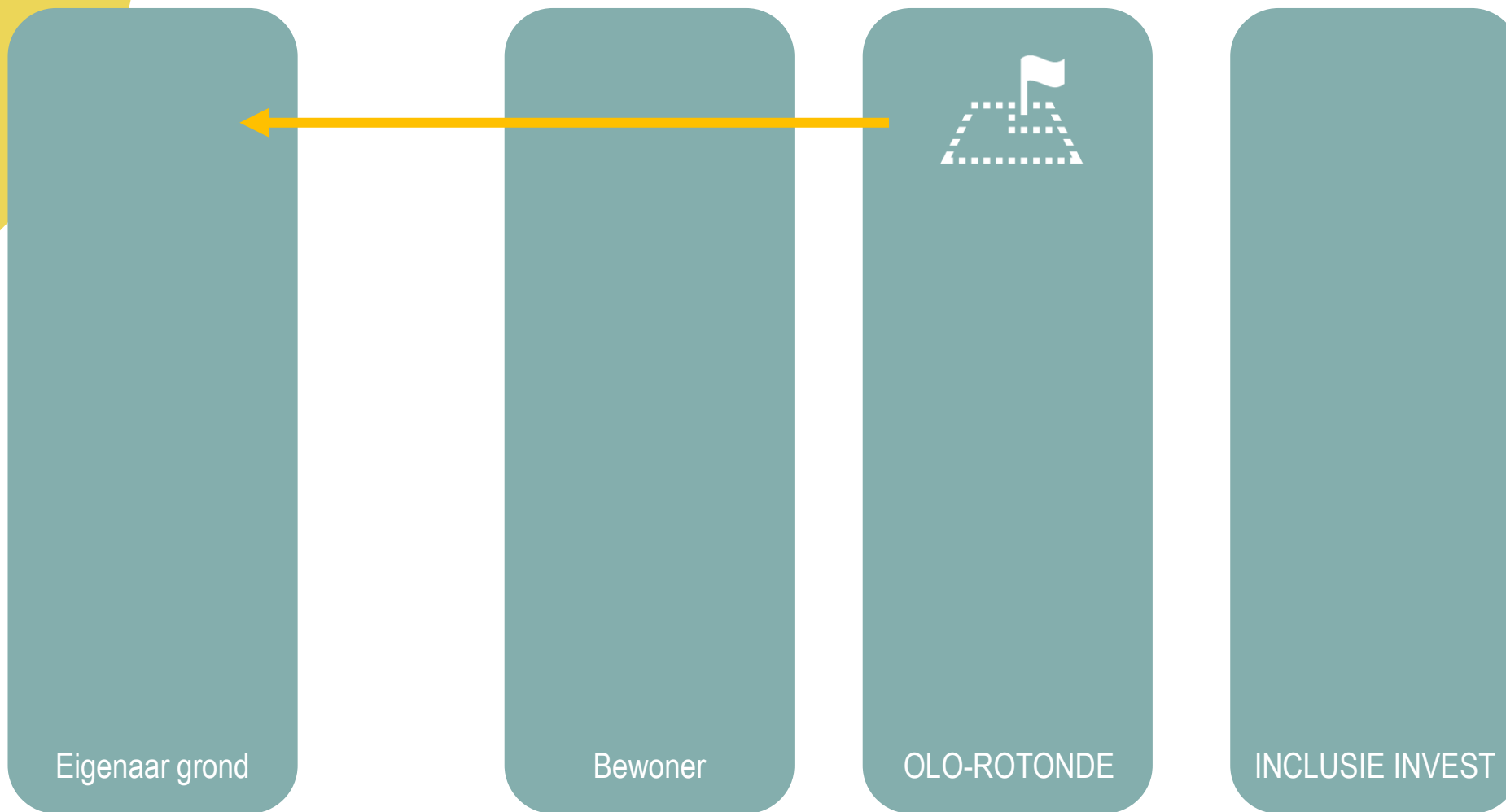
Bewoner

OLO-ROTONDE

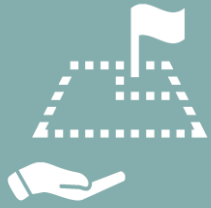
INCLUSIE INVEST



Erfpacht:



Erfpacht:



Eigenaar grond

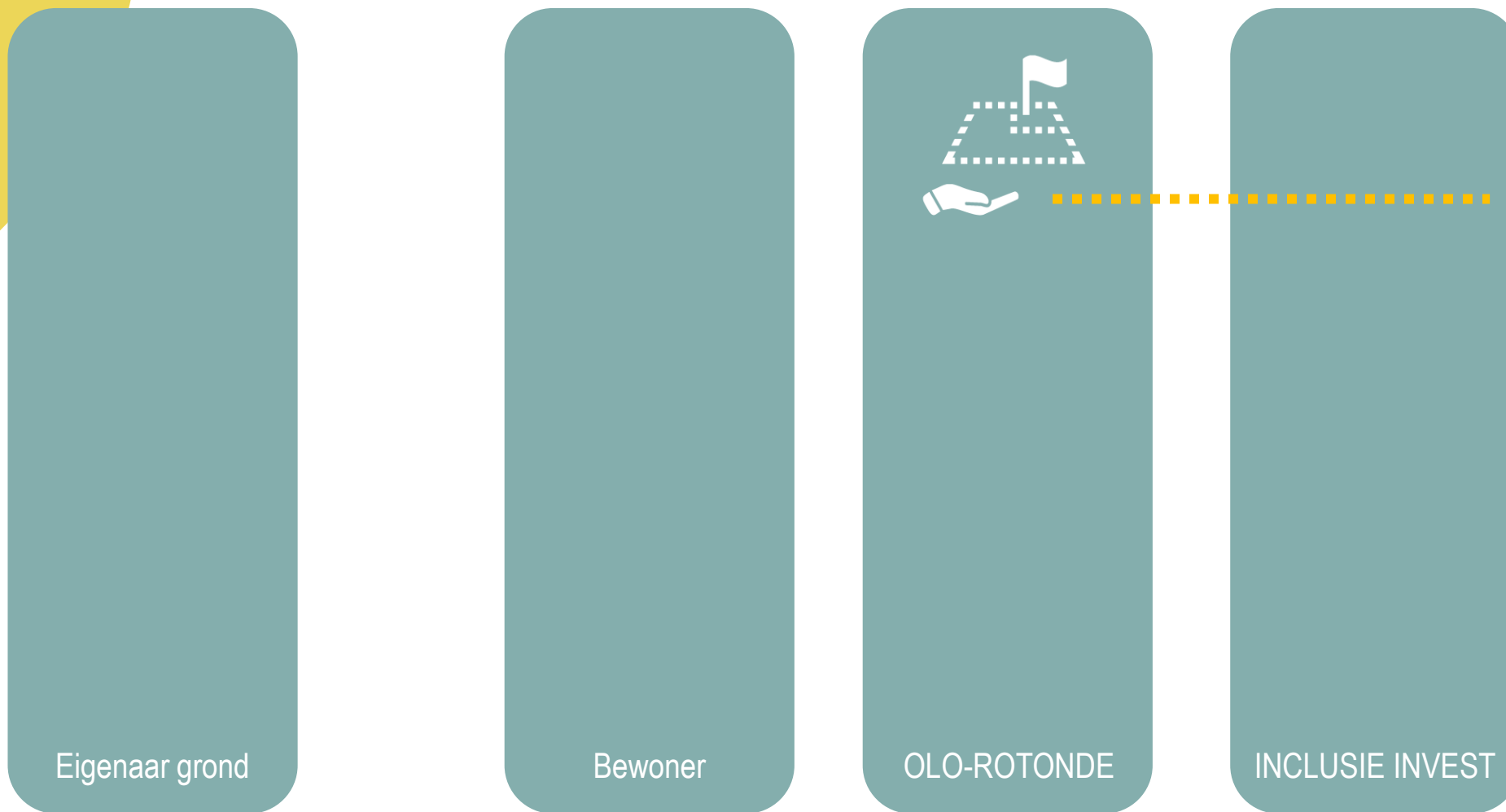


Bewoner

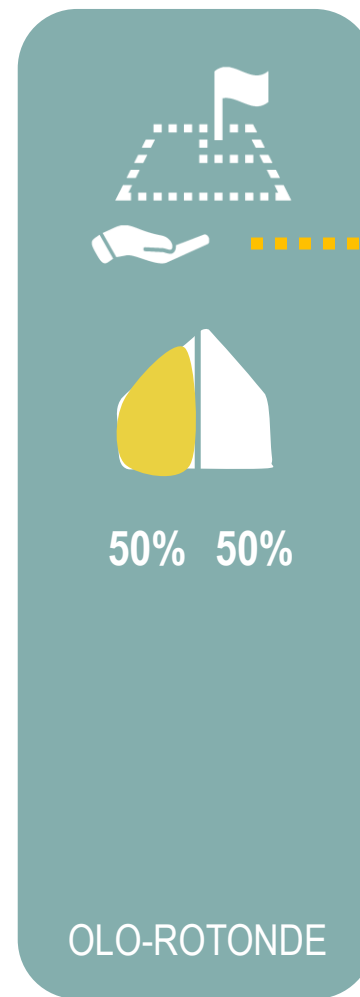
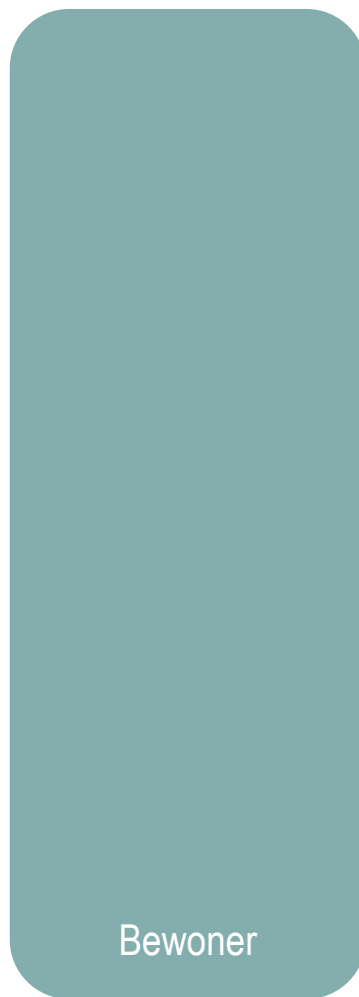
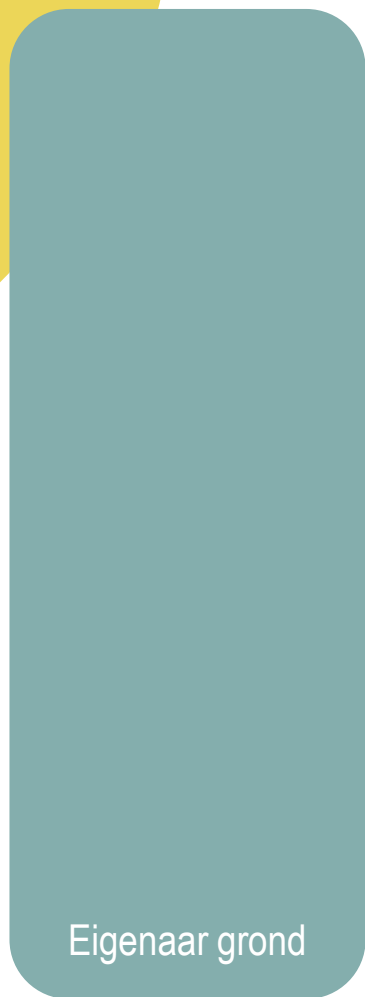
OLO-ROTONDE

INCLUSIE INVEST

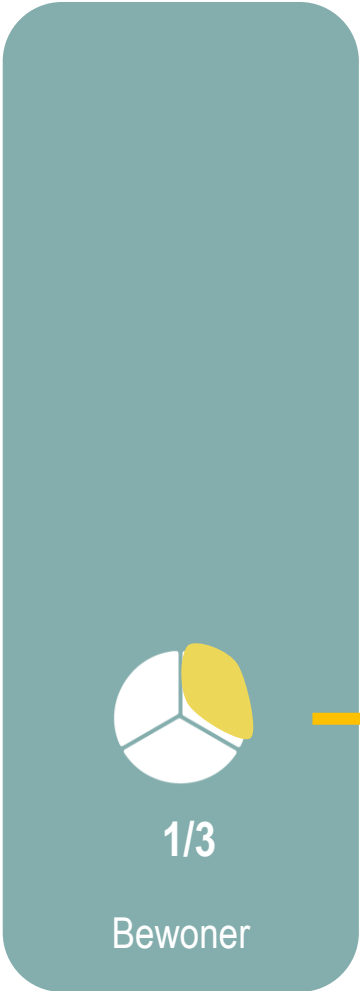
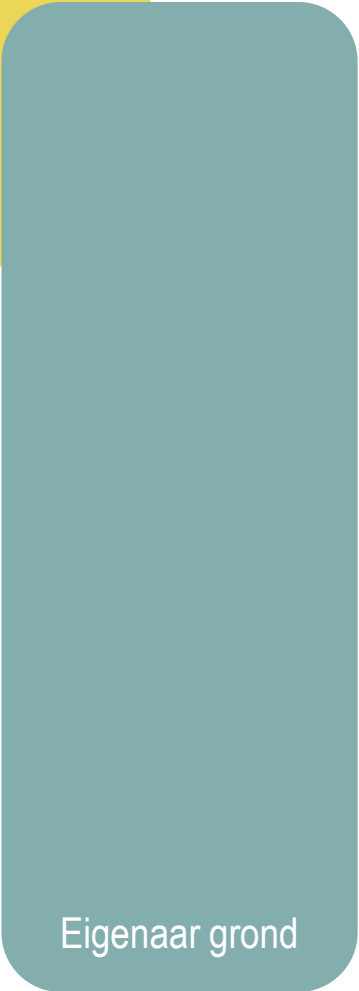
Erfpacht:



Erfpacht:

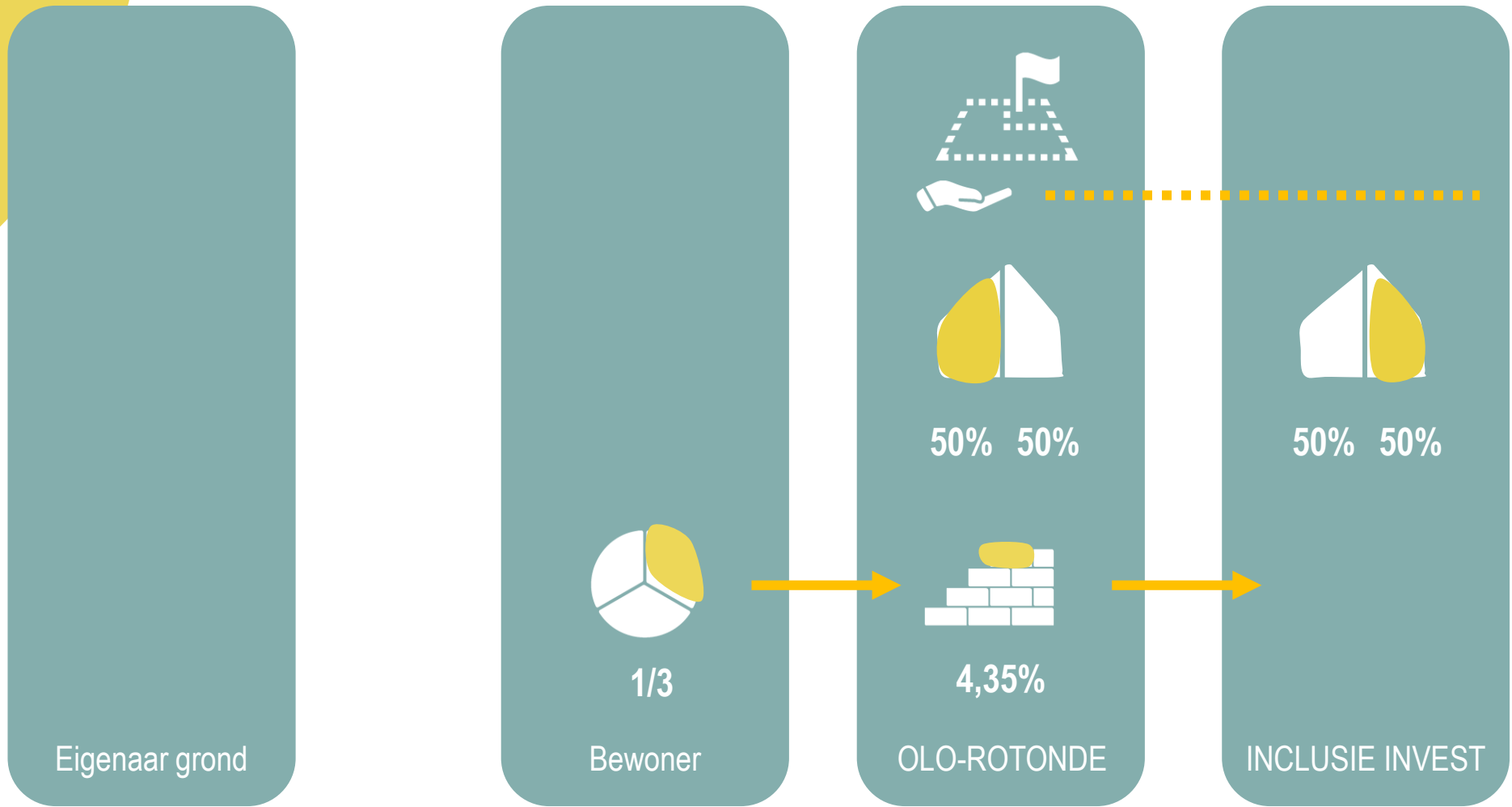


Erfpacht:





Erfpacht:



Doelgroep:



Architect:



de beenhouwer  
leonard architecten +

Exterieur:



Exterieur:



Exterieur:



Exterieur:



Plannen:

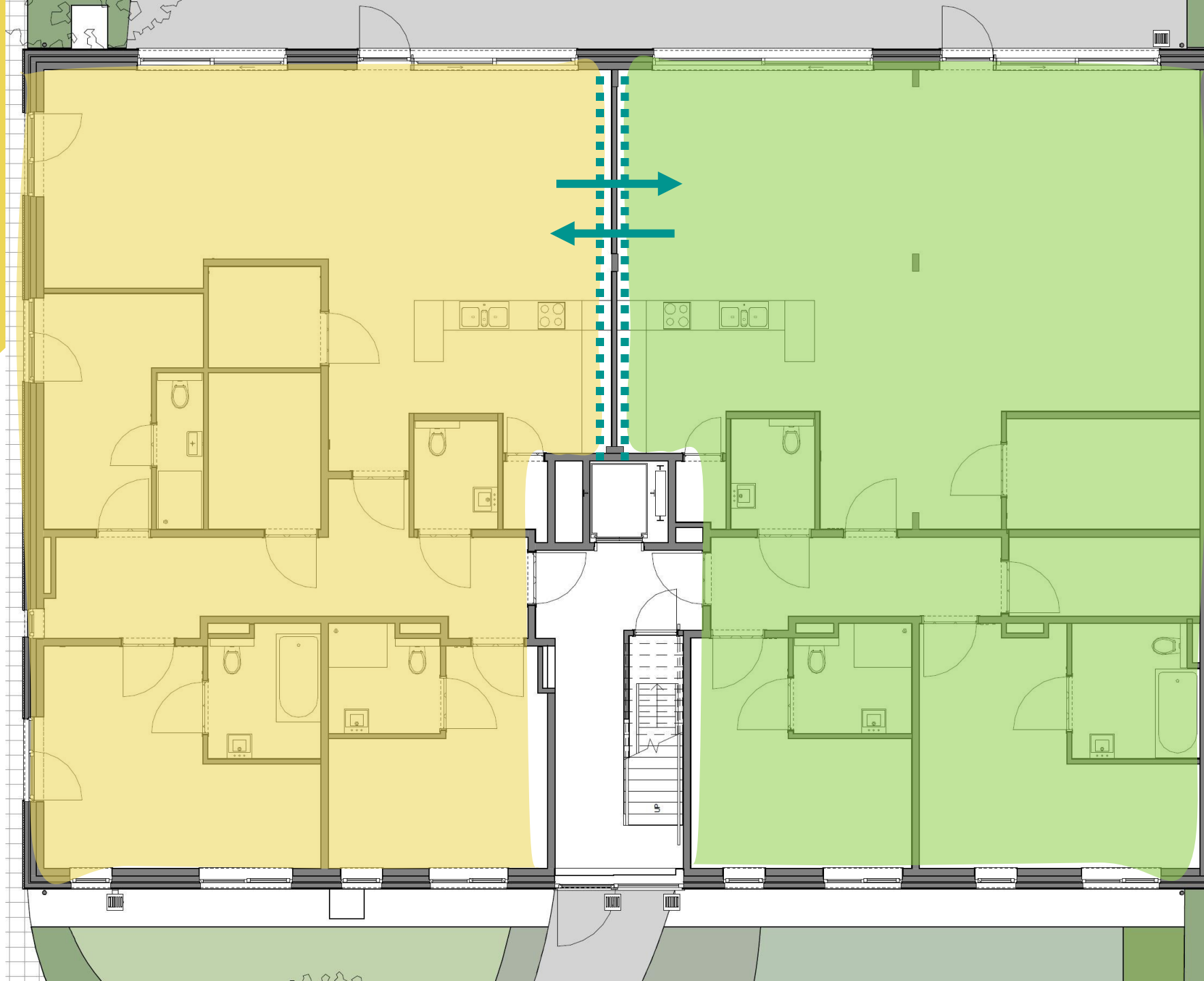




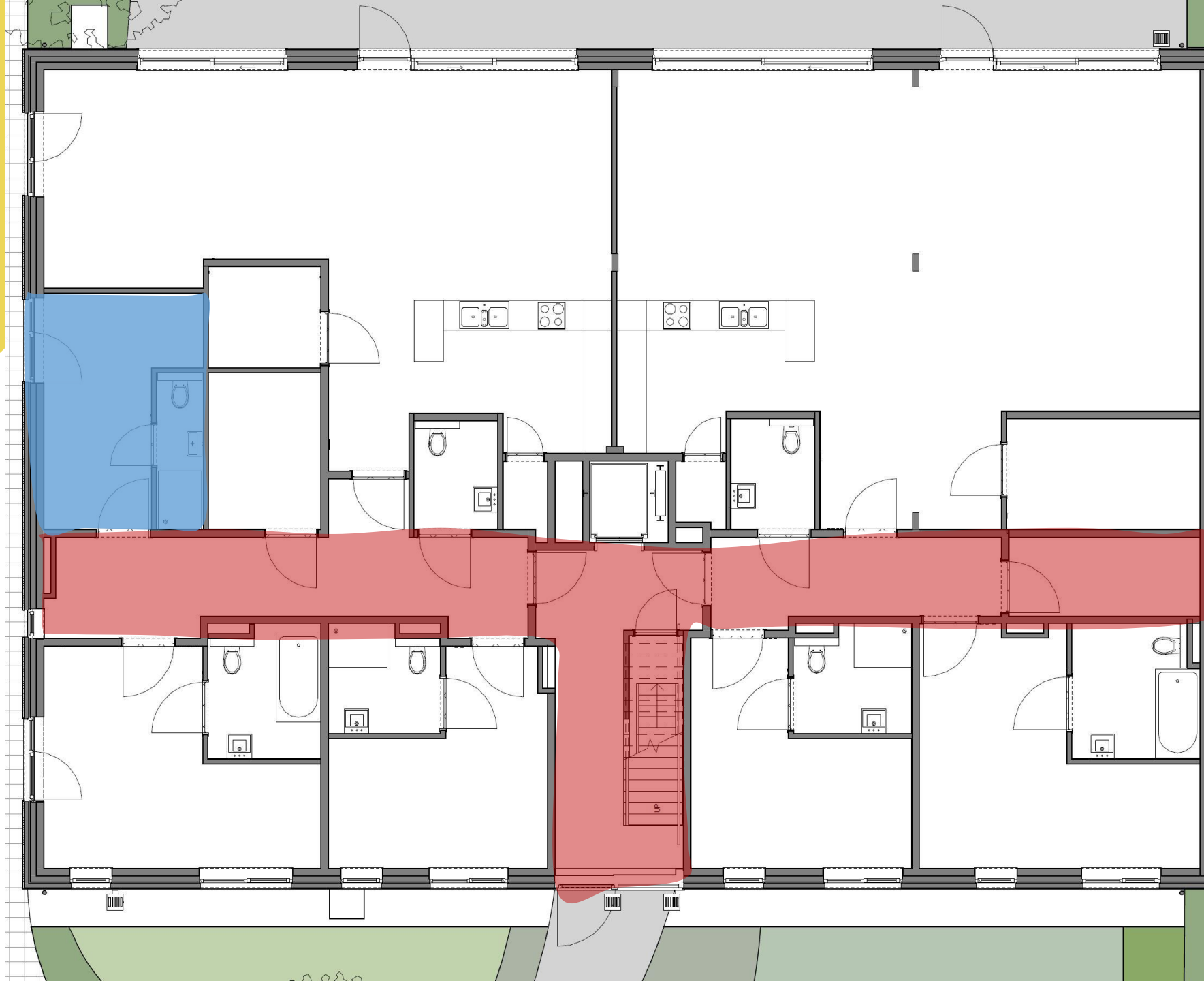
Plannen:



Plannen:



Planen:



Plannen:



Plannen:





WELZIJN  
WONEN  
ZORG

# Wonen – Infrastructuur

stukje van het Team



WELZIJN  
WONEN  
ZORG



Herwig Teugels

Directeur

[herwig.teugels@kenniscentrumwwz.be](mailto:herwig.teugels@kenniscentrumwwz.be)

+32 (0)2 211 02 40



Luc Lampaert

Medewerker alternatieve woonvormen

[luc.lampaert@kenniscentrumwwz.be](mailto:luc.lampaert@kenniscentrumwwz.be)



Sofie Deberdt

Medewerker projectontwikkeling

[sofie.deberdt@kenniscentrumwwz.be](mailto:sofie.deberdt@kenniscentrumwwz.be)



Jeroen Dries

Medewerker projectontwikkeling (te bereiken op maandag, dinsdag en donderdag)

[Jeroen.dries@kenniscentrumwwz.be](mailto:Jeroen.dries@kenniscentrumwwz.be)



## Over ons

- Vrijwilligerswerk
- Diversiteit
- Intersectorale actie
- Digitale inclusie
- Gegevensdeling
- Inclusie en beleidsondersteuning
- Het BuurtPensioen / Pens(i)ons Quartier
- Leertraject cultuursensitieve zorg
- Zorg en beleidsondersteuning
- SDG's



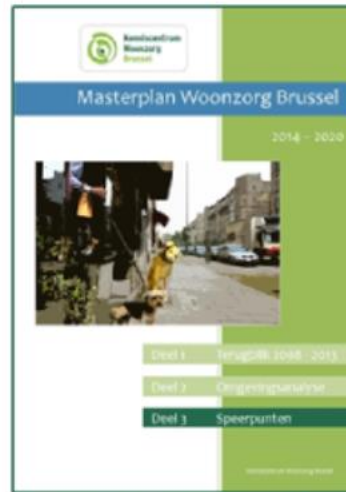
Het Masterplan Woonzorg Brussel 2014-2020 bestaat uit drie delen:



Een terugblik op realisaties in de periode 2008 - 2012



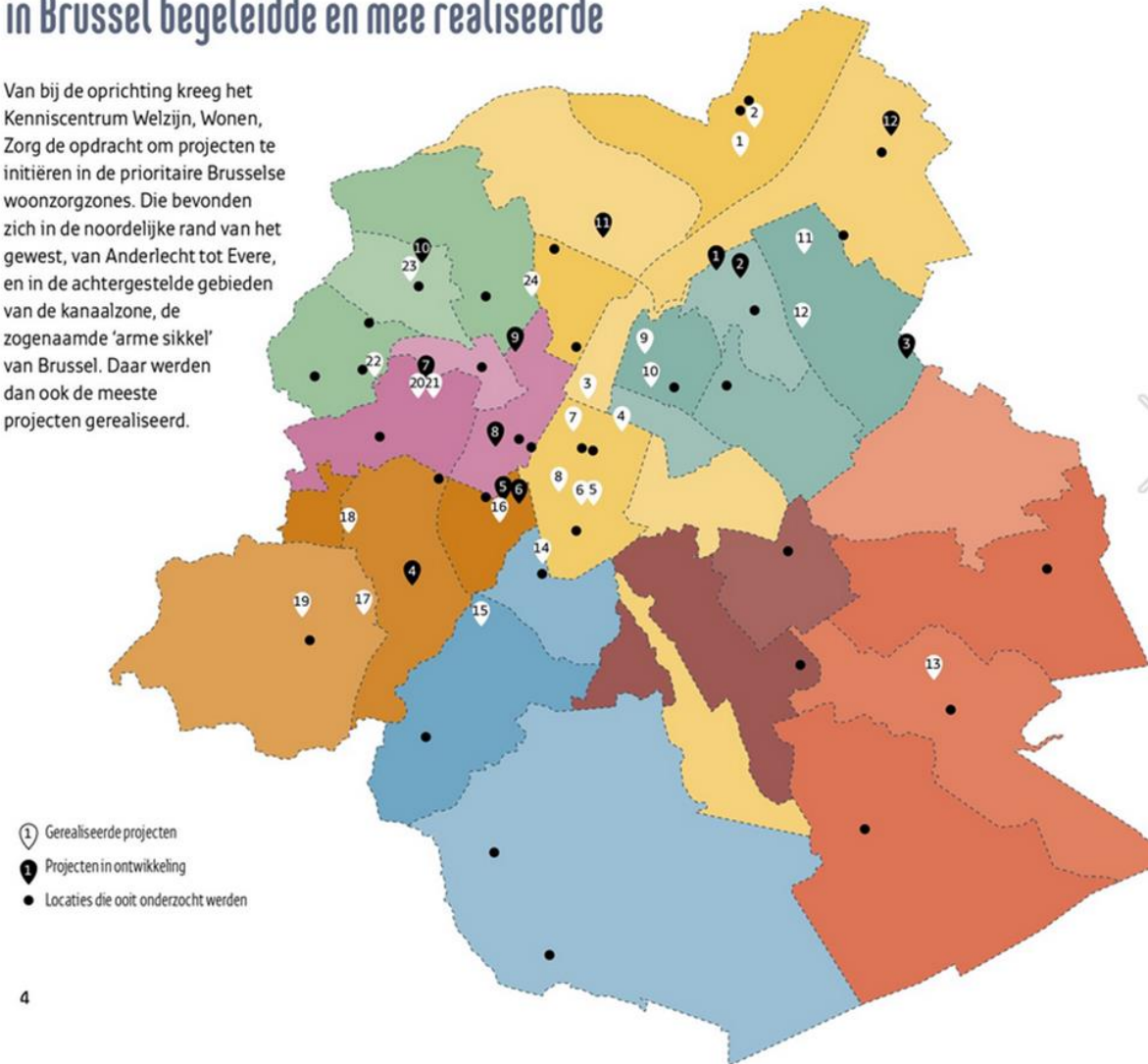
Een kwantitatieve en kwalitatieve omgevingsanalyse



Een beschrijving van de 40 speerpunten en prioriteiten voor de toekomst

## Projecten die het Kenniscentrum WWZ in Brussel begeleidde en mee realiseerde

Van bij de oprichting kreeg het Kenniscentrum Welzijn, Wonen, Zorg de opdracht om projecten te initiëren in de prioritare Brusselse woonzorgzones. Die bevonden zich in de noordelijke rand van het gewest, van Anderlecht tot Evere, en in de achtergestelde gebieden van de kanaalzone, de zogenaamde 'arme sikkel' van Brussel. Daar werden dan ook de meeste projecten gerealiseerd.





Thuis kunnen blijven wonen



Zorg krijgen



Uw buurt kennen



Familie en vrienden dichtbij



Naar buiten kunnen komen



Plezier maken



Elkaar steunen



# Zorgzame buurt

## WONEN

- Aangepaste woning
- Leefbare omgeving
- Variatie aan woonvormen (met zorg)
- Kleinschaligheid



## ZORG

- Samenhang informeel – formeel
- Continuüm zorg op maat
- Keuze minst ingrijpende zorg

WELZIJN komt voor zorg / voorkomt zorg

# Project Lutgardis Oudergem





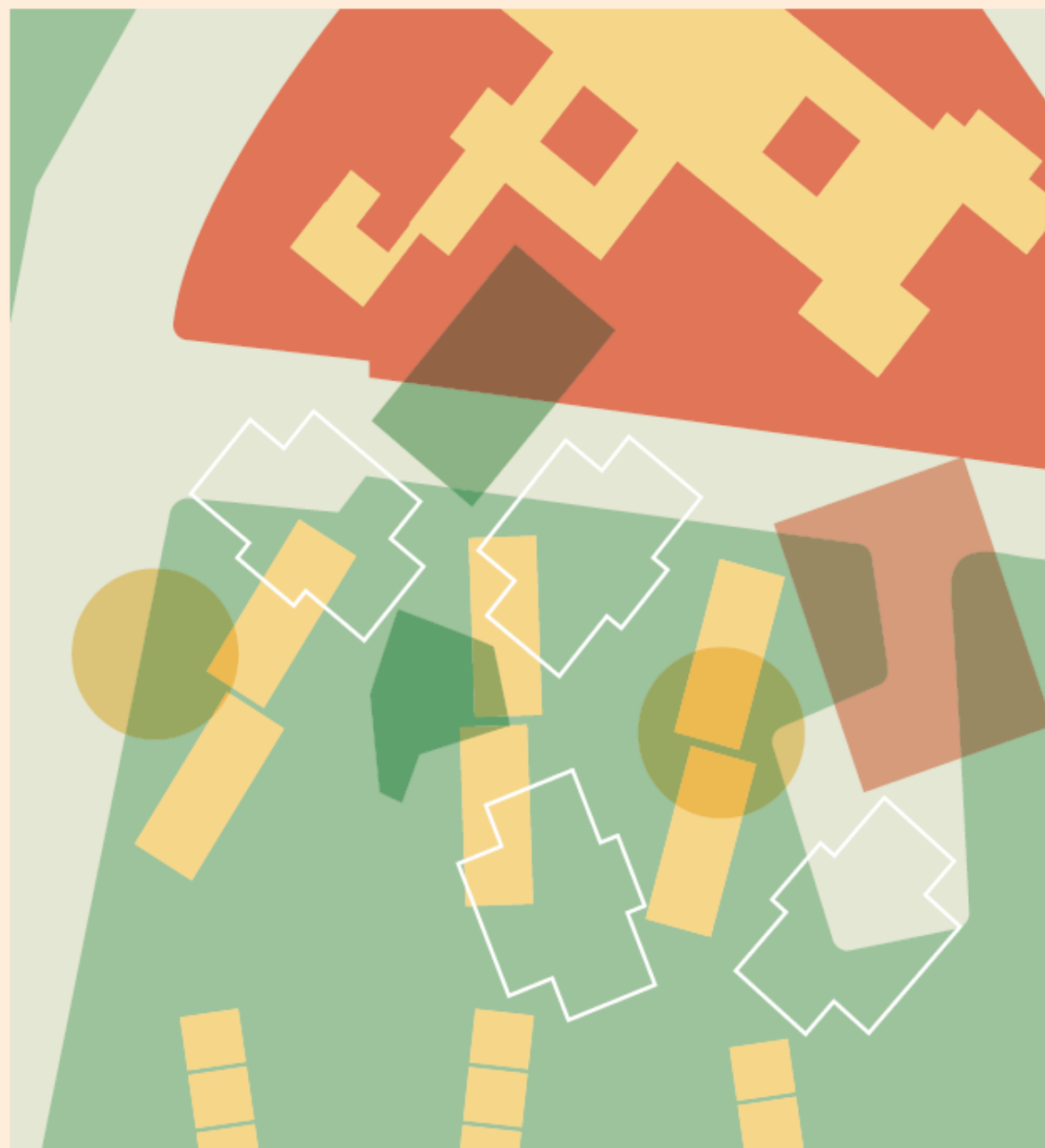












Twee alternatieven

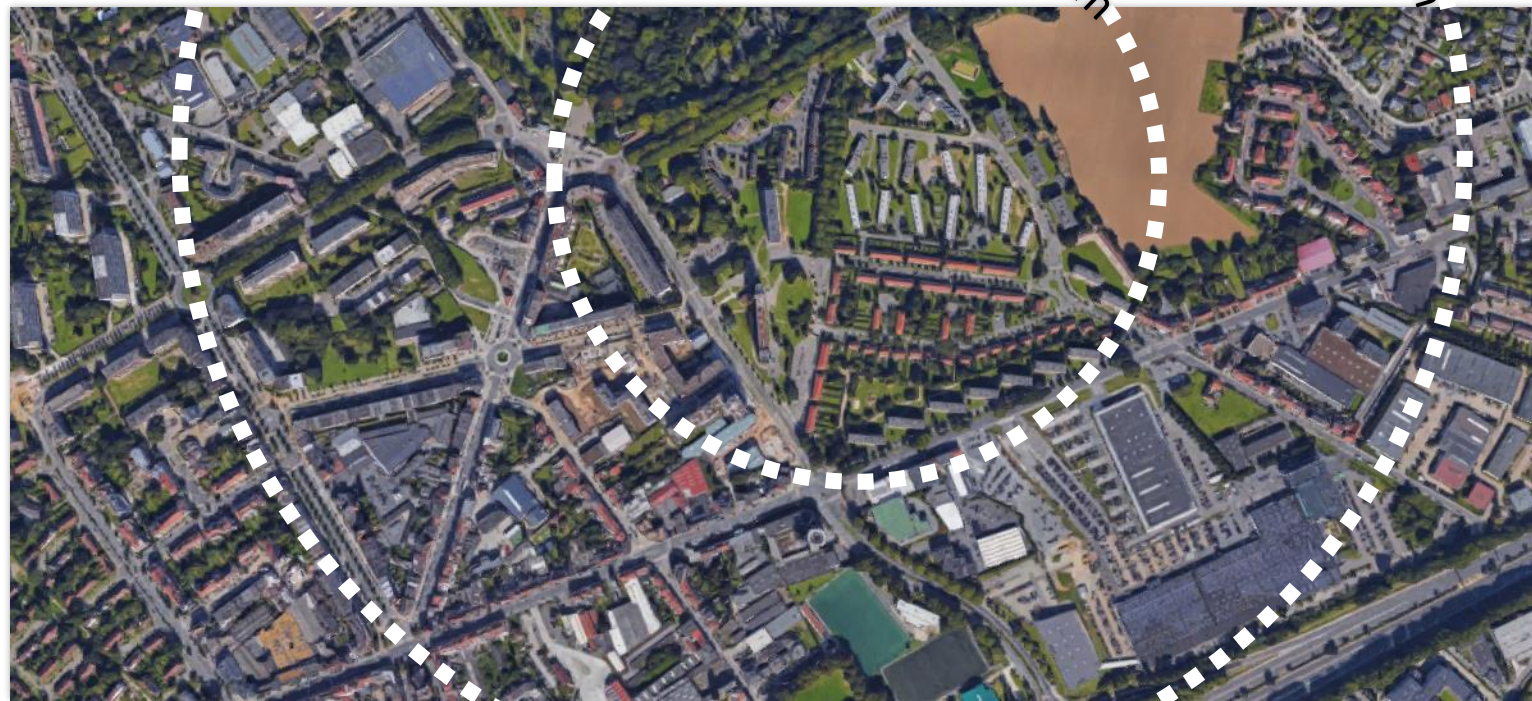


HET  
BUURT  
PENSIOEN



350 m

1 km





Dat het hier  
een sociaal project is,  
beviel me meteen



Mensen die een slechte woning  
achter zich laten, hebben in het  
begin moeite om zich aan te  
passen aan een degelijke woning



Ik hecht veel  
belang aan orde,  
nethed  
en veiligheid

Othman, 75 jaar



Wij hebben  
een fijn  
contact  
met al onze  
buren



Ik durf al veel  
gemakkelijker  
contact leggen

Maxime, 22 jaar



Fattouma, 87 jaar

Ik laat  
mijn deur  
altijd open staan



Het is hier rustig,  
de mensen  
maken geen kabaal



Angela van de Wiel  
coördinator  
Samenlevingsopbouw  
Brussel



Voor de bewoners duurde  
het allemaal te lang.  
Voor ons ging het soms te snel





SINT-JORISSITE

Mensen met een beperking wonen niet altijd waar ze willen. In Samenhuizen voelen ze zich thuis.



Johnny: "We kunnen met z'n allen nog veel leren van mensen met een beperking."





Pia: "Samenwonen met mensen met een beperking bevalt me zeer."

A man with dark hair and glasses, wearing a dark brown cardigan over a light-colored shirt, is sitting on the left side of a couch. He is looking towards the right and has his mouth open as if speaking. A woman with brown hair pulled back, wearing a pink cardigan over a floral patterned top and a pearl necklace, is sitting on the right side of the couch. She is looking towards the man and has a slight smile. The background shows a white radiator and a white wall. The text is overlaid at the bottom of the image in white font.

Thomas woont al meer dan een jaar in Samenhuizen. Sinds ze trouwden, trok Linde bij hem in.

A woman with short brown hair and glasses is sitting in a dark green armchair. She is wearing a black jacket and a black and white polka-dot scarf. She is looking towards the right of the frame. The room is dimly lit, with a warm light source in the background. There are large green plants in the foreground, some of which are out of focus. In the background, there is a kitchen area with white cabinets and a countertop. A table with a stack of folded clothes is visible on the right side of the frame.

Martine: "Door mijn geheugenverlies kan ik niet meer alleen wonen."

A young woman with dark hair, wearing a bright red winter jacket and matching pants, is walking towards the camera in a courtyard. She has her hands in her pockets. The courtyard is enclosed by a rustic wooden fence made of vertical posts. In the background, there is a multi-story brick building with arched windows. To the right, a large tree trunk is visible. In the foreground, the head of a brown chicken is partially visible. The overall scene is outdoors and appears to be a residential courtyard.

Nadat ze 16 jaar in de psychiatrie woonde,  
verhuisde Petra (32 jaar) eind 2015 naar  
Samenhuizen in Brussel.



# DE ARK LAKEN

SOCIAAL WOONZORGPROJECT  
VOOR JONGVOLWASSENEN MET  
EEN BEPERKING - DE ARK VZW

CARDIJNPLANTSOEN 10  
1020 LAKEN

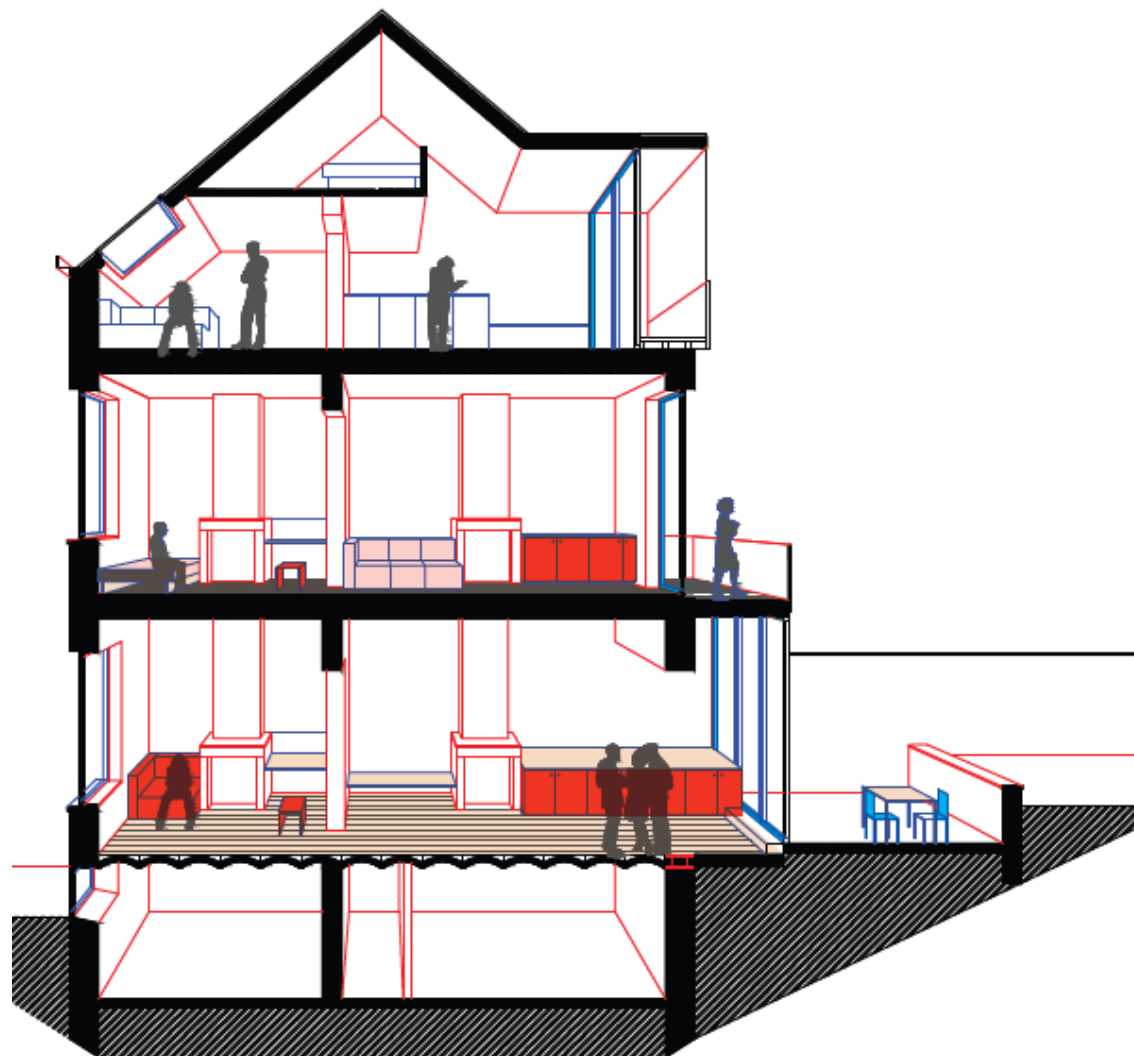


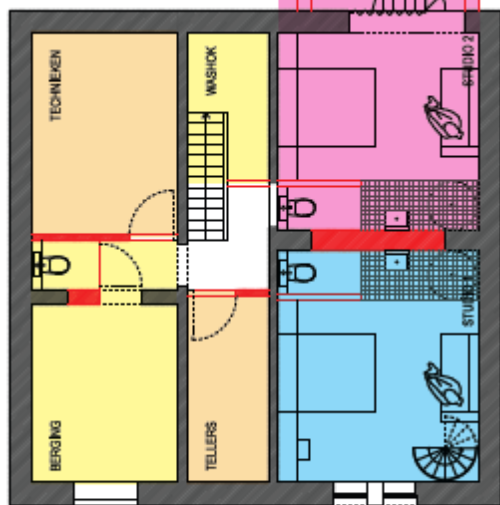
BOUWAANVRAAG

10.5. 2021

OPDRACHTGEVER: De Ark vzw, Verdunstraat 521/2, 1130 Haren  
Voorzitter Andre Dewallef, Directeur Mieke Craeymeersch,  
Tel 02.245.56.12 (secretariaat)

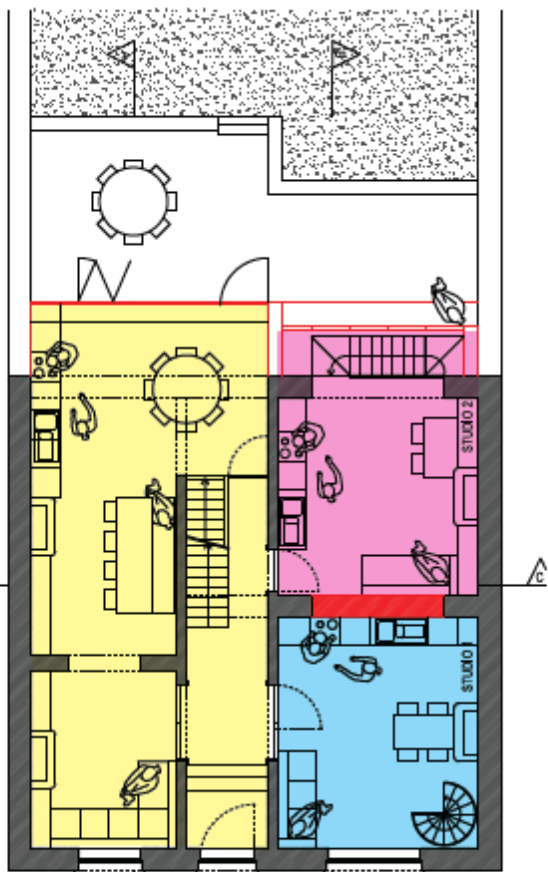
## AXO SNEDE AA



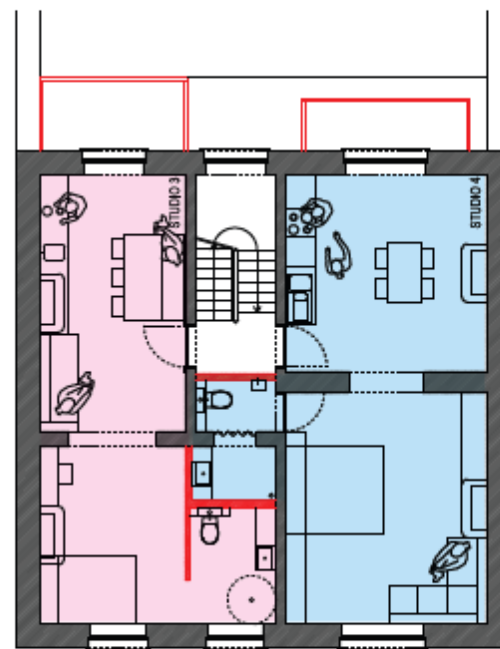


TECHNIEK  
BERGING  
WASHOK

STUDIO 1  
STUDIO 2

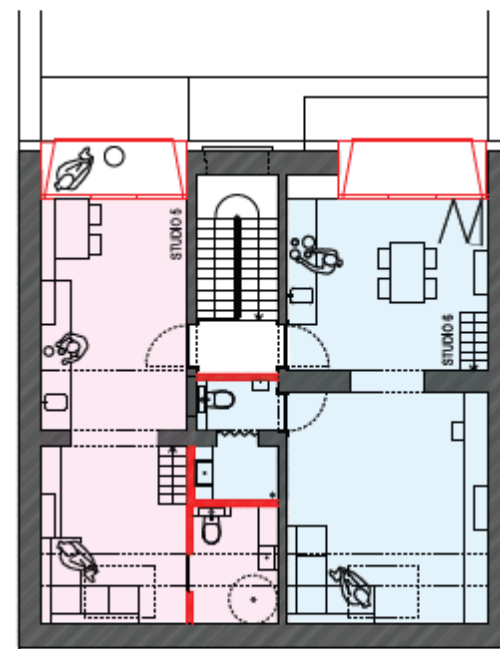


COLLECTIEVE  
RUIMTE  
40m<sup>2</sup>  
STUDIO 1 - 40m<sup>2</sup>  
STUDIO 2 - 40m<sup>2</sup>



STUDIO 3  
32m<sup>2</sup>

STUDIO 4  
42m<sup>2</sup>



STUDIO 5  
38m<sup>2</sup>

STUDIO 6  
47m<sup>2</sup>



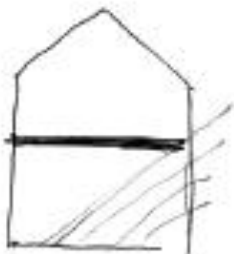




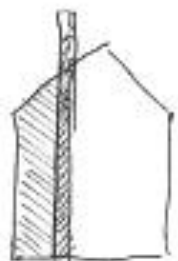
directiewoning



oude schoolpoort



slechts daglicht aan 1 zijde  
> te lage hoogtes = donker



organiseer technieken en circulatie achteraan  
+ zorg voor doorlopende leidingkokers



woningscheidende vloer = brandwerend  
+ biedt akoestisch comfort

vloeren binnen woningen krijgen eenvoudige opbouw



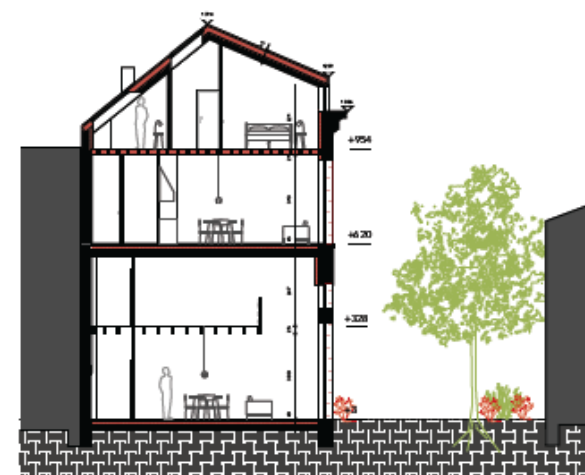
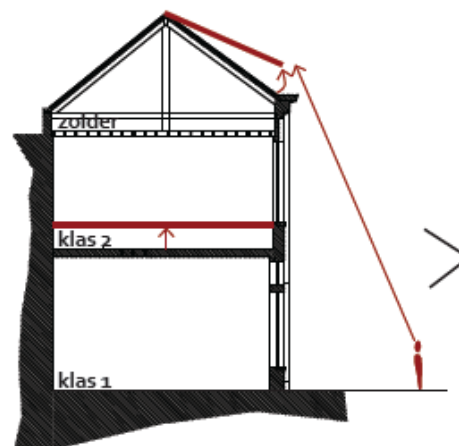
binnenisolatie  
zorg voor comfort  
en gezond binnenklimaat

### Schoolgebouw

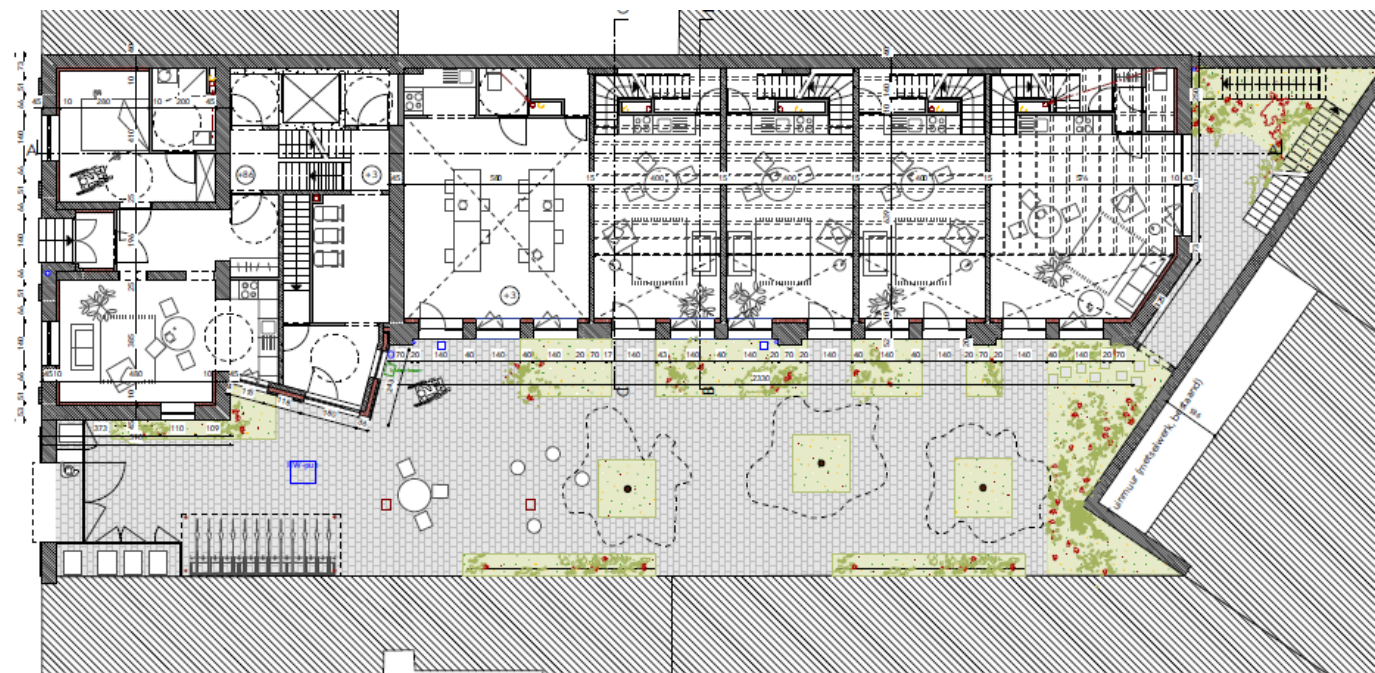
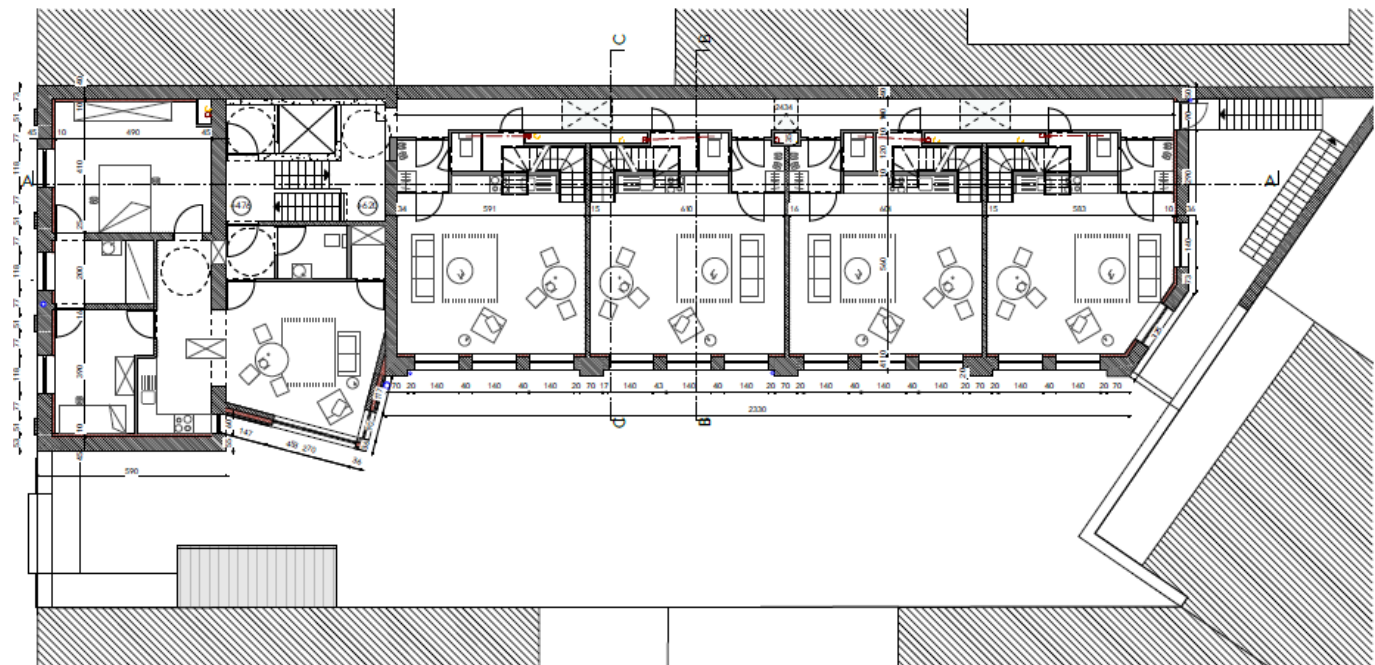
In het schoolgebouw komen 8 woningen: 3 studio's en 5 appartementen.

De bestaande verdiepingvloer wordt hoger geplaatst en het dakschild grenzend aan de koer wordt opgetild. Daardoor kunnen er twee volwaardige duplexwoningen boven elkaar georganiseerd kunnen worden. Om ook hier onder het dak voldoende hoogte te hebben, wordt het dakschild aan één zijde opgehoogd. De sterk uitspringende bakgoot zorgt ervoor dat het verhogen van het dakvlak niet merkbaar is vanaf de koer. Het andere dakschild wordt niet verhoogd. Wel wordt het geïsoleerd wat zorgt voor een beperkte toename in hoogte.

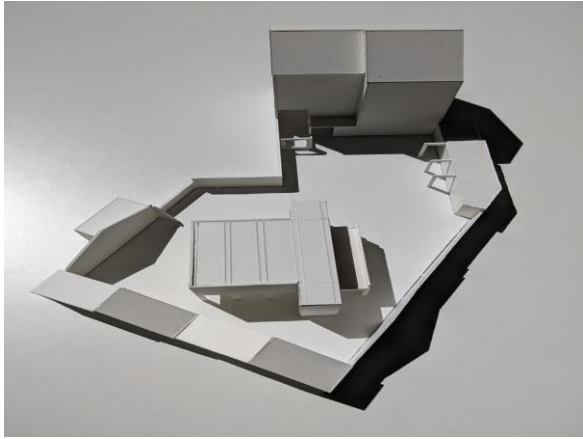
De woningen op het gelijkvloers bestaan uit een leefruimte op het gelijkvloers en een mezzanine met bad- en slaapkamer(s).



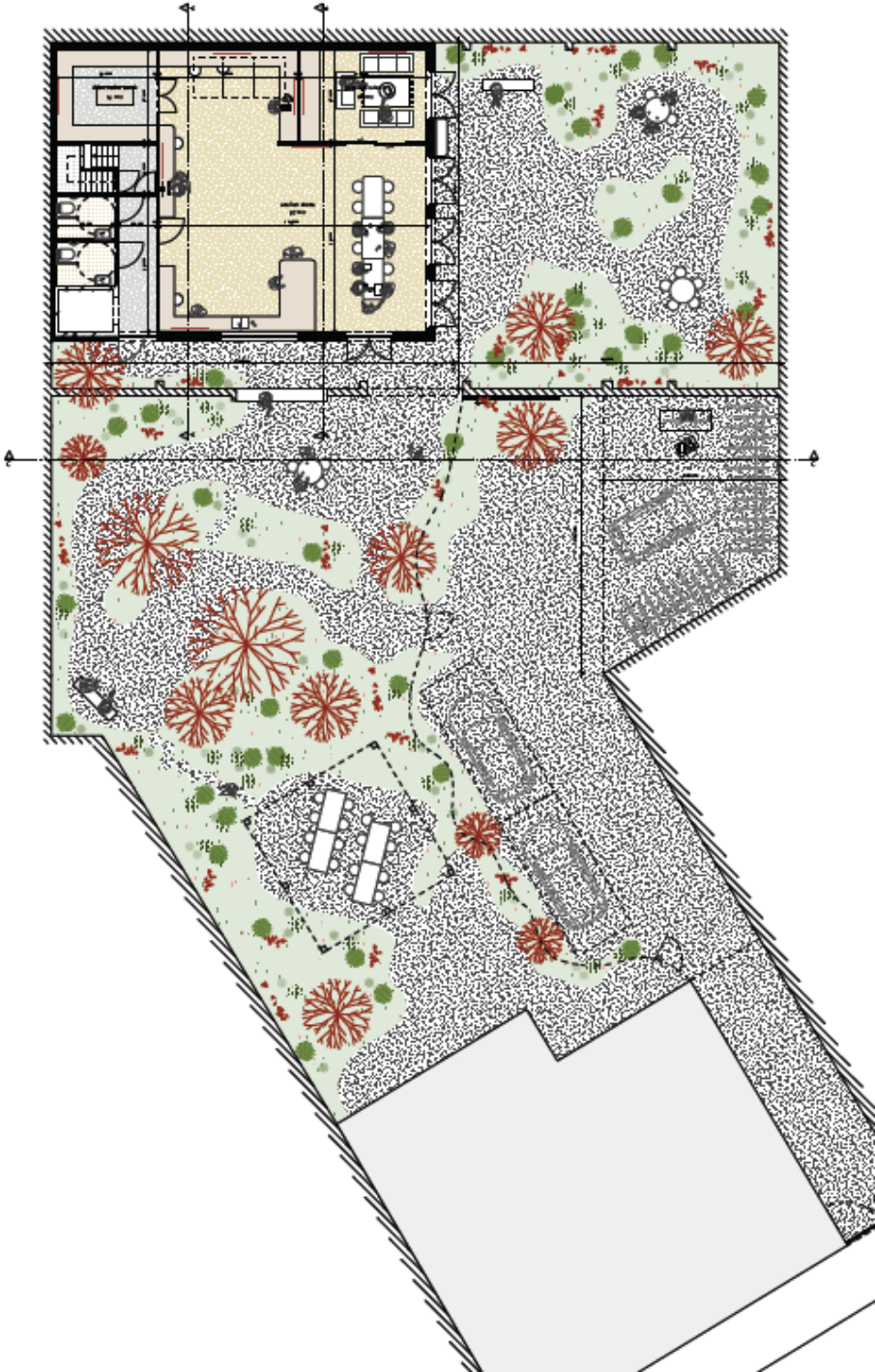
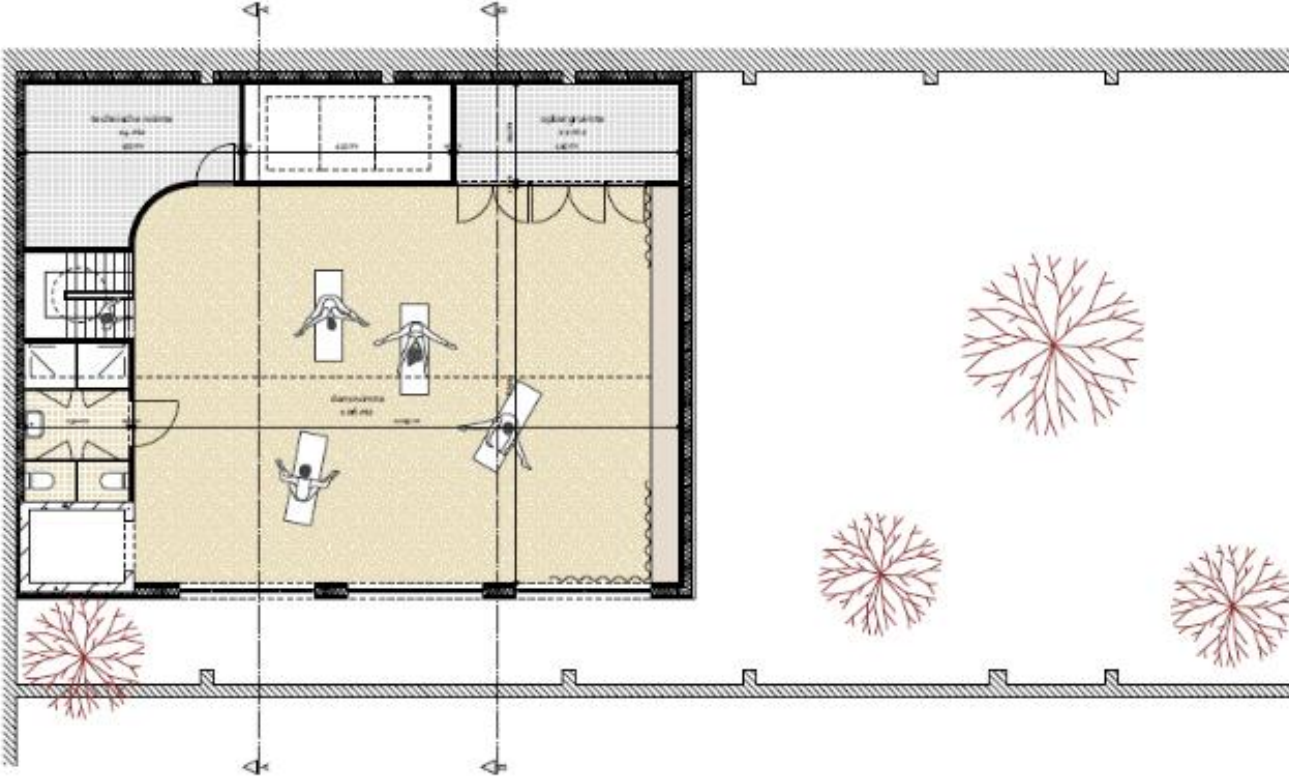
GEPLAND



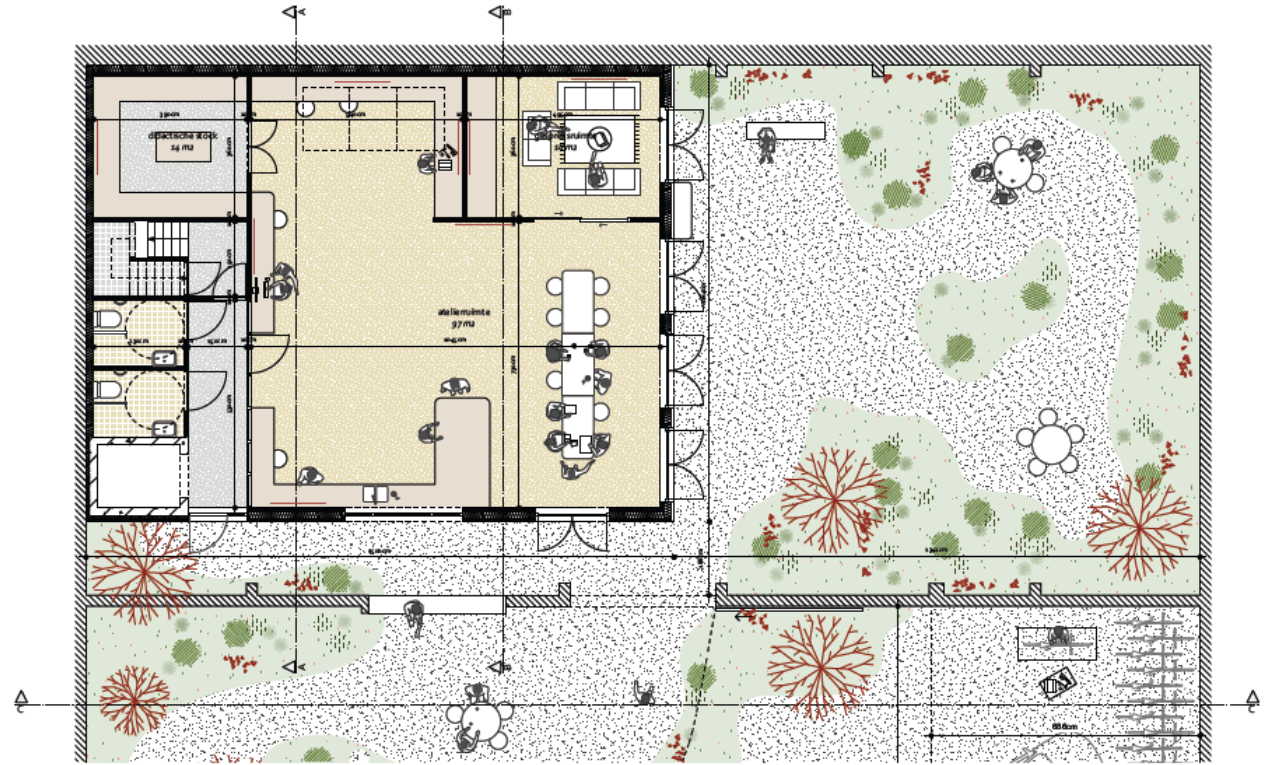
# Zonnelied – Molenbeek architectuurwedstrijd



# Zonnelied – Molenbeek Zorg/welzijn - cultuur



# Zonnelied – Molenbeek multifunctionaliteit



# Inbreiding en vergroening

Wegwerken van drempels in de wijk

Wegwerken van drempels in de wijk

Voor



Na



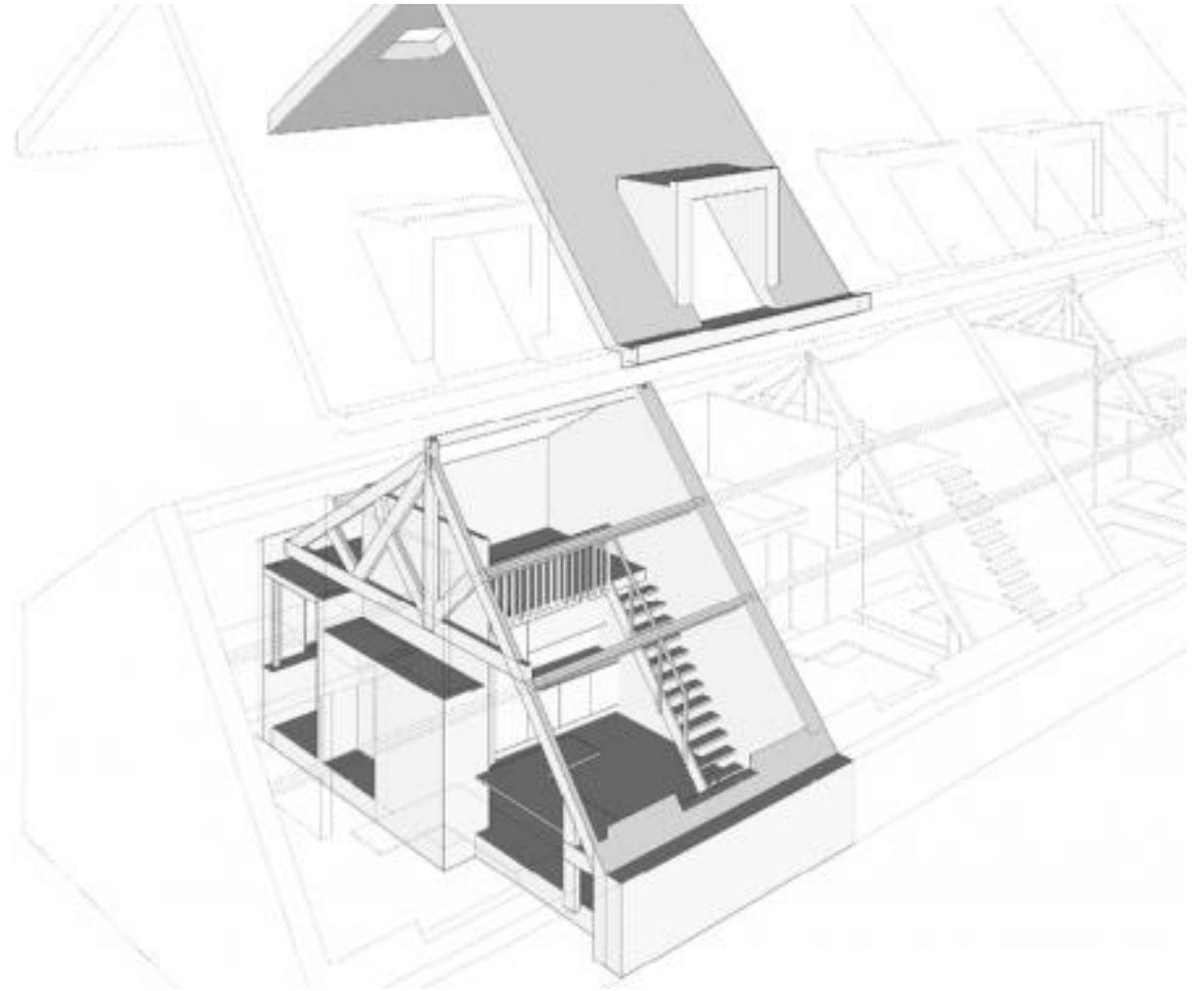


12 x 1L SPRAY



# Co-kot

studenten wonen samen met minder-jarige vluchtelingen /slachtoffers mensenhandel – transitie naar zelfstandig wonen



<https://www.deovermolen.be/nl/onze-projecten/co-kot-bxl/>

Geïntegreerd / juiste plek in de wijk(en)

# De Ark (Haren) dagcentrum en woonuitbreiding – vraag De Lentebloempjes

ARK SCHOOL KDV

