



VLAAMSE OUDERENRAAD

**Advies 2013/1 over de visienota en het doelstellingenkader bij het
Woonbeleidsplan Vlaanderen 2020 - 2050**

VLAAMSE OUDERENRAAD

Advies 2013/1 over de visienota en het doelstellingenkader bij het Woonbeleidsplan Vlaanderen 2020 - 2050

Inhoud

I. Situering: Over ouderen en wonen.....	3
II. Vaststellingen op basis van de visienota en het doelstellingenkader	4
III. Advies ten aanzien van het toekomstige Woonbeleidsplan Vlaanderen 2020-2050.....	7
'Ageing in place'	7
Doorstroming naar gepaste woonsituatie.....	8
Aangepast en aanpasbaar wonen.....	10
Levensbestendig en aanpasbaar (ver)bouwen	10
Wonen met zorg	11
Informatie voor een positieve evolutie van het woonbestand.....	11
Inspraak in het woonbeleid.....	12
IV. Referenties.....	12

I. Situering: Over ouderen en wonen

Hoe kunnen en willen we met z'n allen in de toekomst in Vlaanderen wonen? Over deze vraag buigt Vlaams minister voor Wonen Freya Van den Bossche zich nu bij de voorbereidingen van het nieuw Woonbeleidsplan Vlaanderen 2020-2050. Dit plan zal aangeven in welke richting Vlaanderen op het vlak van wonen moet evolueren om het recht op goed, betaalbaar en comfortabel wonen te kunnen garanderen. De ambitie is een goede thuis voor iedereen: een degelijke, betaalbare woning in een aangename omgeving en dat in elke levensfase.

Om deze ambitie waar te maken, schuift de minister in een visienota en bijbehorend doelstellingenkader vier grote doelen naar voor. Deze doelen zijn het waarborgen van woonzekerheid als een levenslange garantie op een aangepaste woning, een afdwingbaar recht op betaalbaarheid, een goede woonkwaliteit voor iedereen en het realiseren van aantrekkelijke buurten en wijken waar mensen graag wonen. Wil de overheid deze doelen waarmaken dan is in de visienota beschreven dat zij daarvoor verschillende voorwaarden moet vervullen. Zo moet er een beleid gevoerd worden voor koop én huur, moet de ruimtelijke ordening gezien worden in functie van het goed wonen, zijn een slim ruimtegebruik en creatieve woonoplossingen noodzakelijk en is energiezuinig en duurzaam wonen een must. De Vlaamse Ouderenraad is gevraagd advies te verlenen bij deze toekomstvisie, algemene doelstellingen en voorwaarden.

Met dit advies benadrukt de Vlaamse Ouderenraad dat het de taak is van onder meer de Vlaamse overheid om tegemoet te komen aan de woonbehoeften van ouderen en hun recht op een betaalbare, comfortabele en aangepaste woonst (thuis of in een voorziening) van eigen keuze in een veilige woonomgeving te waarborgen. Deze opdracht vereist dat beleidsmakers zich bewust zijn van de toename van het aantal ouderen in Vlaanderen die bovendien soms andere of bijkomende eisen stellen aan de woningen en de woonomgeving (Ryckewaert e.a., 2011). Hun specifieke woonwensen, -behoeften en -keuzes zullen een aanzienlijk effect hebben op de dynamiek van de woningmarkt.

Zo tonen verschillende onderzoeken aan dat de grote meerderheid van de ouderen zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving wil blijven wonen, bij voorkeur ook in hun eigen huis (De Groot, Daalhuizen & Van Dam, 2012; De Koker e.a., 2007; De Witte e.a., 2012). In de Engelstalige literatuur wordt hiervoor de term '*Ageing in place*' gebruikt. Vrij vertaald betekent de term dat er wordt tegemoet gekomen aan het verlangen en het vermogen van mensen om zo lang mogelijk, relatief zelfstandig te kunnen blijven wonen in hun huidige woning of een aangepaste woonvorm, eventueel door diensten en bijstand aan te bieden (De Witte e.a., 2012). Het '*Ageing in place*' wordt de laatste jaren, zowel in Vlaanderen als in Europa, door het beleid sterk ondersteund en aangemoedigd (Buffel, 2012).

De ouderen van nu en van morgen zijn over het algemeen heel actief en mobiel, maar niet op de woningmarkt. Zij verhuizen niet of maar zeer weinig. Deze lage verhuismobiliteit kent verschillende verklaringen. Ten eerste neemt de mate waarin men gehecht is aan een bepaalde woning en plaats toe naarmate men ouder wordt. Ouderen wonen vaak al langer in dezelfde woning en buurt en koesteren er heel wat herinneringen aan. Daarnaast biedt het gekende huis en de vertrouwde omgeving vaak een gevoel van continuïteit en beheersing.

Men is niet geneigd te verhuizen uit angst de regie over het leven te verliezen. Ten derde zijn veel ouderen eigenaar van hun woning en daardoor zeer honkvast. Zij hebben hard gewerkt om een eigen huis te kunnen verwerven en zien dit huis als een appeltje voor de dorst. Bovendien willen veel van deze ouderen hun woning bewaren voor de kinderen. Aangezien het aandeel huiseigenaren onder ouderen de laatste jaren gestegen is, wordt verwacht dat de immobiliteit van ouderen op de woningmarkt nog zal toenemen. Huiseigenaars verhuizen immers gemiddeld minder vaak dan huurders (De Groot, Daalhuizen & Van Dam, 2012; De Witte e.a., 2012). Tenslotte mag men de ogen niet sluiten voor de materiële en fysieke barrières bij verhuizen en verbouwen die met de leeftijd groter worden.

Onderzoek toont wel aan dat ouderen die verhuizen, dat om verschillende redenen doen. Een aantrekkelijke woonomgeving wordt het meest genoemd. Ook een toegankelijke buurt (met onder meer de aanwezigheid van rustbanken en openbare toiletten), de aanwezigheid van vrijetijdsvoorzieningen en van praktische voorzieningen zoals winkels, bankkantoren en postpunten/postkantoren zijn van belang. Het zijn echter meestal de jongste ouderen uit de hoogste inkomenscategorieën die om deze redenen verhuizen. De oudste ouderen verhuizen daarentegen vaker omwille van gezondheids- en huisvestingsproblemen. Deze groep heeft vaker geen partner, is minder kapitaalkrchtig en beschikt over minder mogelijkheden om de woning aan te passen. Deze ouderen hebben bovendien minder keuze bij de zoektocht naar een nieuwe woning. Echter hun nood aan betaalbare en aangepaste woningen is groter (De Witte, 2012).

Verhuizen op latere leeftijd kan ouderen wel voordelen opleveren. Verhuizen naar een aangepaste woning biedt hen kansen om langer zelfstandig te blijven wonen. Het 'nieuwe' huis sluit beter aan bij hun specifieke noden en levensfase. De woning en de plaats waar men woont, bepalen dan ook in belangrijke mate de ervaring van het ouder worden, zowel inzake gezondheid als inzake welzijn en levensverwachting (Buffel, 2012). Het verhuizen kan evenwel ook enkele negatieve effecten hebben. Zo is gebleken dat mensen die recent verhuisden over een kleiner sociaal netwerk beschikken, vaker sociaal geïsoleerd zijn, minder participeren in organisaties en verenigingen en minder vrijwilligerswerk verrichten (Verté e.a., 2011).

II. Vaststellingen op basis van de visienota en het doelstellingenkader

1. Lange tijd werden de gevolgen van de vergrijzing alleen maar in verband gebracht met het pensioendossier en met de nood aan en de betaalbaarheid van de zorg. Aandacht voor de woonwensen en -behoeften van ouderen en voor de invloed daarvan op de totaliteit van de woningmarkt bleef uit. De Vlaamse Ouderenraad stelt tevreden vast dat ouderen nu wel als doelgroep opgenomen zijn bij het uittekenen van het Woonbeleid van de toekomst.

2. De Vlaamse Ouderenraad betreurt evenwel de eerder negatieve beeldvorming van ouderen in de visienota, het doelstellingenkader en andere voorbereidende documenten. Immers niet alle ouderen hebben nood aan volledig aangepaste woningen waarvoor ze moeten verhuizen. En niet alleen de ouderen zijn bewoners van het relatief grote aantal onderbezette woningen in Vlaanderen.

3. Vlaams minister voor Wonen bevestigt dat de woningmarkt er zonder overheidsingrijpen niet in slaagt het recht op menswaardig wonen voor iedereen te realiseren. In dat verband benoemt de minister in de voorbereidingen van het Woonbeleidsplan Vlaanderen 2020 - 2050 vier globale beleidsdoelstellingen:

Ten eerste moet de overheid iedere burger woonzekerheid garanderen. Niet de zekerheid om een heel leven in dezelfde woning te blijven wonen maar wel het recht voor iedereen om op elk moment in het leven in een aangepast huis te wonen. Dit betekent dat werk gemaakt moet worden van een voldoende groot en divers woningaanbod in Vlaanderen. Maar het betekent ook dat mensen gebruik moeten maken van dat aanbod, onder meer door tijdig te verhuizen wanneer de woning te groot wordt of niet meer aangepast is aan de behoeften van de bewoner. De Vlaamse Ouderenraad leest dit als een sensibiliserende oproep naar de ouderen toe om tijdig of sneller door te stromen naar een gepaste woonsituatie.

Een tweede doelstelling is het afdwingbaar maken van het recht op betaalbaarheid. Een taak waarbij voor de Vlaamse Ouderenraad het woon- en inkomensbeleid duidelijk de verantwoordelijkheid delen en een gemeenschappelijke visie moeten uitdragen. Bij de klassieke stelling, ook van huidig federaal minister voor Pensioenen, dat woningbezit als vierde pensioenpijler geldt, stelt de Vlaamse Ouderenraad de vraag hoe dit te rijmen valt met de beleidskeuze om oudere huiseigenaars aan te moedigen naar een andere, meer aangepaste woning te verhuizen?

Nog in verband met de betaalbaarheid is het uiteraard belangrijk te focussen op de betaalbaarheid voor de huurder. Maar tegelijkertijd moeten ook de private verhuurders voldoende gestimuleerd worden om het aanbod huurwoningen te vergroten. Dat kan als de private sector als een volwaardige en actieve partner bij het woonbeleid wordt betrokken. Eenzijdige ingrepen ten voordele van de huurders (zoals het vastleggen van vaste huurprijzen) zullen toekomstige verhuurders ontmoedigen om te investeren in huidige en nieuwe woongelegenheden, wat dan weer de druk op de sociale woningen zal doen toenemen. Betaalbare huurwoningen veronderstellen daarom een uitbreiding van het huurwoningaanbod via investeringsinspanningen van privé-verhuurders én van sociale huisvestingsmaatschappijen. Maar ook substantiële huursubsidies zijn vereist om betaalbare huurwoningen te garanderen.

Vervolgens stelt de minister het afdwingbaar recht op kwaliteit als doel. Het is voor de Vlaamse Ouderenraad evident dat elke huur- en koopwoning in Vlaanderen moet voldoen aan de kwaliteitseisen. We stellen echter vast dat voor een aantal ouderen, in het bijzonder de oudste onder hen, zorgbehoevenden en ouderen in armoede, kwaliteit gekoppeld aan de betaalbaarheid van een woning nog steeds onhaalbaar is. In dit kader verwijst de Vlaamse Ouderenraad naar zijn advies Advies 2011/3 'GOED WONEN van LEVENSbeLANG!' aangaande de woonsituatie van ouderen in armoede. Het recente verleden bewijst al dat extra maatregelen zoals veiligheidscoördinatie, een energietoets e.d. de prijzen van nieuwe woningen substantieel hebben verhoogd. Hoge kwaliteitsnormen zullen uiteindelijk hun weerslag hebben op de huur- en woningprijzen. Kwaliteitsnormen dienen daarom realistisch en op maat te zijn.

Ten vierde moet het Woonbeleidsplan 2020 - 2050 zorgen voor aantrekkelijke buurten en wijken in Vlaanderen. De Vlaamse Ouderenraad hecht zeer veel belang aan deze laatste doelstelling. Goed wonen is immers onlosmakelijk verbonden met de buurt waarin men woont. Zeker ook voor ouderen. Omdat zij niet langer buitenshuis werken en hun mobiliteit vaak afneemt, wordt hun actieradius kleiner. De leefomgeving kan dan zowel een bron van welzijn vormen als voor problemen en drempels zorgen.

4. Vanuit voorgaande vaststelling verwijst de Vlaamse Ouderenraad naar de gids en de checklist van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) over leeftijdsvriendelijke steden en gemeenten. De inhoud van de visienota, het doelstellingenkader en het toekomstige Woonbeleidsplan Vlaanderen moeten aansluiten bij de inhoud van deze checklist. Onder meer de volgende woonaspecten zijn dan nodig: de woningen van ouderen bevinden zich dicht bij de nodige diensten en voorzieningen, in de gemeenschap is er een keuze voor handen van aangepaste en betaalbare woningen voor ouderen, de huisvesting voor ouderen is geïntegreerd in de omgevende sociale gemeenschap en de woonomgeving van ouderen is comfortabel. Bovendien vergroot een dergelijke ouderenvriendelijke inrichting van de gemeenten in Vlaanderen ook de toegankelijkheid en leefbaarheid voor inwoners van andere leeftijdscategorieën.

5. De visienota stelt terecht dat demografische ontwikkelingen en veranderende kenmerken van onze samenleving het woonbeleid zullen beïnvloeden. De vergrijzing is hier onderdeel van. Het is echter belangrijk om er zich van bewust te zijn dat Vlaanderen op zijn grondgebied niet overal in gelijke mate met de vergrijzingsproblematiek geconfronteerd wordt. Sommige gemeenten, waaronder de kustgemeenten, kennen een enorme toename van het aantal oudere inwoners. Anderen zien hun inwoners net verjongen. Maar ook binnen de gemeenten kan de vergrijzing per wijk sterk verschillend zijn. De Vlaamse Ouderenraad mist deze nuancerings in de voorbereidende teksten bij het Woonbeleidsplan.

6. Het woon-, welzijns- en zorgbeleid moeten beter op elkaar afgestemd worden. In de praktijk worden ouderen geconfronteerd met lange wachttijden voor woonzorgcentra of serviceflats/assistentiewoningen. Bovendien wordt vanuit het beleid de thuiszorg ten volle gepromoot. Mensen worden dus aangeraden om zo lang mogelijk in hun eigen huis te blijven, terwijl de minister van Wonen diezelfde mensen wil aanmoedigen om indien nodig en wenselijk naar een aangepaste woning te verhuizen. Echter nu al zijn de programmatie-normen voor onder meer serviceflats/assistentiewoningen lang niet ingevuld en staan volgens recente cijfers in Vlaanderen 110 000 tot 160 000 ouderen op een wachtlijst voor een woonzorgcentrum (Van Buggenhout, Van Rompaey & Dierckxsens, 2012). Dat resulteert dus in een ernstig tekort voor de mensen die nood hebben aan en bereid zijn om naar een vorm van residentiële ouderzorg of een andere aangepaste woonvorm te verhuizen. Onder meer op basis van bovenstaande illustratie bepleit de Vlaamse Ouderenraad een betere onderlinge afstemming van de woonaspecten binnen de verschillende beleidsplannen, voornamelijk rond Welzijn en Zorg, rond Wonen, Ruimtelijke ordening en Stedenbouw en rond Mobiliteit.

De ouderen moeten hierbij bovendien kunnen rekenen op geïntegreerde informatie. Dit lezen we ook in het Vlaams Ouderenbeleidsplan 2010 - 2014. De Vlaamse Ouderenraad verwacht dat deze beleidsvoornemens geconcretiseerd worden in de voorbereidingen en in

de definitieve tekst van het nieuwe Woonbeleidsplan Vlaanderen. Voldoende aandacht moet daarbij ook uitgaan naar de oudste ouderen, een belangrijke doelgroep.

7. In de voorbereidende beleidsdocumenten wordt verder weinig of niets gezegd over de zeer lange wachttijden voor sociale woningen of de beperkte beschikbaarheid van aangepaste woningen op de private huurmarkt. Een grondige inventaris van de huidige problemen op de woningmarkt zouden een meer realistisch vertrekpunt vormen voor het toekomstige woonbeleid. Op deze manier zou het Woonbeleidsplan dichter aansluiten bij de reële woonnoden van de ouderen in Vlaanderen.

III. Advies ten aanzien van het toekomstige Woonbeleidsplan Vlaanderen 2020-2050

Op basis van een grondige bespreking van de visienota en het doelstellingenkader bij het Woonbeleidsplan Vlaanderen en rekening houdend met de hiervoor beschreven vaststellingen formuleert de Vlaamse Ouderenraad volgend advies voor een toekomstig Vlaams woonbeleid voor ouderen dat de wens van deze ouderen als uitgangspunt hanteert. Ouderen moeten ten allen tijde in staat worden gesteld een evenwaardige, vrije en bewuste keuze te maken tussen 'blijven wonen' en 'verhuizen'. Dit impliceert dat de overheid de nodige initiatieven dient te nemen om de ouderen toe te laten zo lang mogelijk in hun eigen woning te blijven wonen. Tegelijkertijd moet zij ook voorzien in de mogelijkheden en het aanbod om de ouderen door te laten stromen naar gepaste huisvesting in eigen buurt.

'Ageing in place'

8. De Vlaamse Ouderenraad pleit ervoor om in de beleidsplannen uitdrukkelijk rekening te houden met de wens van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig en veilig thuis te blijven wonen. De verschillende woonvormen moeten door hun concept, inrichting, ligging en mogelijkheden om zorg te integreren, de garantie bieden dat er zo lang mogelijk zelfstandig gewoond kan worden.

9. Voor het behoud van de zelfredzaamheid van de oudere bevolkingsgroep en om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen, moet in het Woonbeleidsplan sterk ingezet worden op de toegankelijkheid en leefbaarheid van de woonomgeving, zowel in de steden als in de landelijke gebieden. De Vlaamse Ouderenraad verwacht aandacht voor de nabijheid en bereikbaarheid van diensten, winkels en voorzieningen. Nabijheid en leefbaarheid van de lokale handel en wandel zijn immers onmisbare elementen om tot een (be)leefbare, aantrekkelijke buurt te komen. Ook de veiligheid van de buurt is voor de ouderen een principe dat in het Woonbeleidsplan ingeschreven moeten worden. Een woon- en leefomgeving die bestaat uit een mix van leeftijden en die uitnodigt tot contacten tussen de verschillende generaties geniet de voorkeur van de ouderen.

10. De Vlaamse Ouderenraad wijst erop dat het realiseren van kwalitatieve woon- en leefomgevingen tevens aandacht vraagt voor het stimuleren van een multifunctioneel gebruik van de publieke ruimte, zowel wat betreft de openbare gebouwen (bv. brede scholen) als de buitenruimte: pleintjes voorzien van veel groen met zitbanken en gelegenheid

tot recreatie, zowel voor oudere personen als voor kinderen. De aangeboden collectieve voorzieningen spelen een grote rol in het creëren van ademruimte bij verdichting van de woonruimte. Het Woonbeleidsplan Vlaanderen en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen dienen aan deze aandachtspunten tegemoet te komen.

11. Het buurtleven en het 'graag wonen', zoals als doelstelling opgenomen in de visienota, zijn belangrijk voor ouderen. Het sociaal weefsel waarin men woont en leeft is daarbij cruciaal. De Vlaamse Ouderenraad wijst dan ook op het belang van het stimuleren en ondersteunen van het bestaande lokale verenigingsleven. Verenigingen spelen immers een grote rol in het versterken van de sociale cohesie en het bijdragen tot het algemeen welbevinden van mensen.

12. Gezien het belang van de aanwezigheid van een uitgebreid lokaal winkel- en dienstverleningsaanbod en van adequate voorzieningen op vlak van mobiliteit, wordt geadviseerd waar mogelijk de inplanting van woningen of appartementen voor ouderen in de kern van de gemeenten te realiseren. Het voeren van een kernversterkend beleid vormt hierbij het uitgangspunt.

In verband met het kernendossier wordt het weren van de auto uit het centrum van de stad of gemeente in de visienota beschreven als een voorbeeld van slim ruimtegebruik in functie van goed wonen. Met het oog op de economische leefbaarheid van het handelsgebieden in de stad en de toegankelijkheid van de woonomgeving voor ouderen is het echter belangrijk om de bereikbaarheid te blijven garanderen en weloverwogen om te springen met het autovrij maken van stadsdelen/wijken/straten.

Doorstroming naar gepaste woonsituatie

13. Ouderen sensibiliseren om te verhuizen uit te grote of onaangepaste woningen is slechts aanvaardbaar indien er voor al deze ouderen kwaliteitsvolle, betaalbare en aangepaste alternatieven beschikbaar zijn. Er is dan ook dringend nood aan een groter en verbeterd aanbod van individuele en collectieve woonvormen, zowel op de sociale als op de private woningmarkt.

14. Wanneer ouderen er voor kiezen of genoodzaakt zijn door te stromen naar een gepaste woonsituatie, blijven ze liefst in de eigen buurt. De Vlaamse Ouderenraad adviseert dan ook om een goede spreiding van het (nieuwe) woningaanbod voor ouderen waar te maken, zodat ouderen steeds in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

15. De Vlaamse Ouderenraad dringt aan op een doelgerichte aanpassing van het wetgevend kader die toelaat om beter en efficiënter gebruik te maken van het bestaande patrimonium. De juridische onzekerheid omtrent groepswoon en andere alternatieve woonvormen vormt een hindernis voor innovatieve manieren om de woningmarkt te verruimen. Ook leegstaande landelijke woonhuizen, stedelijke panden en bovenverdiepingen van winkels dienen vlotter een herbestemming te krijgen naar woonformules die passen bij de idee van inbreiding.

16. Aanvullend is er nood aan actieve tussenkomsten en stimuli vanuit de overheid om ouderen te begeleiden bij de verkoop, verhuur of renovatie van hun woning. Ook concreet advies en steun door de lokale woondienst bij het zoeken naar een geschikte woning en het verhandelen van eigendom vormt een aanbeveling, mits daarbij de keuzevrijheid van ouderen steeds gerespecteerd wordt.

Deze maatregelen en nog uit te werken stimuli dienen gepaard te gaan met een minutieus uitgewerkt plan van 'voorzichtige' communicatie om te voorkomen dat de perceptie ontstaat dat de overheid ouderen vroegtijdig uit hun (onaangepaste) woningen wil laten verhuizen.

17. Om de aanwezigheid van voldoende betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen voor ouderen te bevorderen, vraagt de Vlaamse Ouderenraad meer middelen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren. Deze overheidsinvesteringen in sociale verhuurkantoren zijn verantwoord omwille van het terugverdieneffect tegenover de maatschappelijke kost van wonen in slechte omstandigheden. Sociale verhuurkantoren zijn bovendien hulpmiddelen voor ouderen om kwaliteitsvol te (blijven) verhuren en een instrument om de budgettaire inspanningen van de overheid af te stemmen op de reële behoeften. Het is voor de overheid echter niet realistisch om enkel in te zetten op de toename van het aantal sociale woningen. In plaats daarvan moet er evenwaardige aandacht uitgaan naar de private huurmarkt.

18. Om de effectieve realisatie van engagementen inzake de uitbreiding van het aanbod aan sociale woningen en de verbetering van het bestaande patrimonium te garanderen, verwacht de Vlaamse Ouderenraad bijbehorende resultaatsverbintenissen van de overheid.

19. Het huidige sociale huurregime bevat financiële drempels die de toegang tot de sociale huisvesting specifiek voor ouderen met een laag inkomen belemmeren. De inkomensvoorwaarde (bovengrens) voor de toegang tot een sociale huurwoning ligt namelijk te laag voor inkomenscategoriën waarvoor de private huurmarkt dan weer te duur uitvalt.

20. De tekorten aan woongelegenheden voor ouderen worden deels opgevangen door commerciële initiatieven. Daarbij wordt vastgesteld dat er meer en meer Publiek-Private Samenwerkingen aangegaan worden. Voor de Vlaamse Ouderenraad moeten deze PPS-contracten steeds publiek en goed doordacht zijn en wat betreft de (organisatorische) inbreng van de overheid en de privépartner alle garanties bieden. Bij de voorbereiding van het Woonbeleidsplan raadt de Vlaamse Ouderenraad aan om de rol van deze verschillende spelers op de woningmarkt te onderzoeken. De overheid moet zorgen voor een duidelijk, coherent en controleerbaar beleid. Hierbij moet ook de private huursector als volwaardige gesprekspartner in het beleid betrokken blijven.

21. De Vlaamse Ouderenraad dringt aan op een reglementering van de huurprijzen in verhouding tot de kwaliteit van de woning. Dit heeft als consequentie dat toezicht noodzakelijk is. Het mag echter niet leiden tot een inkrimping van het woonaanbod op de privé-markt. Daarom dient men er ook rekening mee te houden dat het verhuren van woningen aantrekkelijk moet blijven voor eigenaars. Echter alle huurwoningen moeten voldoende kwaliteit garanderen zodat er geen negatieve gevolgen zijn voor de gezondheid

van de bewoners. Een prijs-kwaliteitskoppeling mag dus geen alibi vormen voor ondermaatse kwaliteit van de huurwoningen.

Aangepast en aanpasbaar wonen

22. Om de autonomie van de ouderen te respecteren en op een goede manier om te gaan met de uitgesproken wens om in de eigen woning en buurt te blijven wonen, adviseert de Vlaamse Ouderenraad bijkomende inspanningen op het vlak van woningaanpassingen.

Belangrijke voorwaarden om meer mensen effectief te bewegen tot het aanpassen van de woning zijn het voorzien van toegankelijke en laagdrempelige informatie, financiële ondersteuning en vooral de begeleiding van ouderen bij woningaanpassingen. Indien zij dit nodig hebben, moeten ouderen praktische hulp kunnen krijgen zowel voor het plannen van aanpassingen aan de woning, als tijdens de werken en bij mogelijke premieaanvragen.

23. Sensibilisering rond woningaanpassingen richt zich nu voornamelijk naar ouderen in een zorgsituatie. Als aanvulling daarop is het interessant dat ook de groep van aankomende ouderen aangespoord wordt te anticiperen en hun huisvestingssituatie actief in handen te nemen.

Levensbestendig en aanpasbaar (ver)bouwen

24. Een preventieve aanpak is raadzaam om zware aanpassingskosten te vermijden indien zich, op eender welke leeftijd, problemen stellen. Levensbestendig (ver)bouwen en aanpasbaar wonen dienen daarom gestimuleerd te worden bij elke nieuwbouw en verbouwing. Zowel de sociale huisvesting als de commerciële ontwikkelaars moeten verplicht worden om aanpasbare en levensbestendige woningen te bouwen. De Vlaamse overheid dient daartoe specifieke normen vast te leggen. De richtlijnen in het kader van het Universal Design-principe kunnen als basis dienen. De realisatie van deze principes zal zorgen voor een integrale en inclusieve toegankelijkheid en bruikbaarheid voor iedereen, jong en oud. Door de toets verplicht te maken worden bepaalde voorschriften als standaard opgelegd (bijvoorbeeld het voorzien van passende maten en ruimtes, waaronder voldoende deurbreedte en -hoogte, niveauverschillen vermijden,...) en kan de kostprijs van bouw of verbouwing onder controle gehouden worden. Afdwingbare normen garanderen de realisatie van leeftijdsvriendelijke woonomgevingen via het stedenbouwkundig beleid, waardoor woningen steeds zo gebouwd of verbouwd worden dat ze aanpasbaar zijn voor minder mobiele bewoners.

Toch is er ook nood aan enige flexibiliteit inzake de regelgeving voor woningaanpassingen, bijvoorbeeld wat betreft het opdelen van een bestaande woning of de bouw van een kangoeroewoning in een verkaveling voor gezinswoningen. De Vlaamse overheid moet de nodige maatregelen nemen om lokale starre reguleringen te verhinderen.

25. Ook jonge bouwers of verbouwers moeten aangespoord worden om rekening te houden met de fysieke barrières die op elke leeftijd kunnen ontstaan. Levensbestendig bouwen en verbouwen moet dus niet alleen gepromoot worden vanaf 50 jaar. Belangrijk daarbij is om

niet te vertrekken van een negatieve beeldvorming over ouder worden maar om het behoud van autonomie en het langetermijndenken centraal te stellen.

26. Vanuit de vaststelling dat energie, water en andere distributiediensten steeds duurder worden en (dikwijls) een ecologische belasting vormen, is het van belang te investeren in energiezuinige woningen en andere besparende aanpassingen aan het huis. Bewoners moeten actief begeleid worden om zicht te krijgen op de investeringen die voor de betrokken woning wenselijk en mogelijk zijn, rekening houdend met het beschikbare budget. Deze ondersteuning kan eventueel geleverd worden via een dienst die complementair is aan de woonconsulent.

Wonen met zorg

27. De zorg- en woonbehoeften lopen bij ouderen sterk door elkaar. De Vlaamse Ouderenraad verwacht daarom dat het Woonbeleidsplan aandacht heeft voor de woonsituatie van ouderen die nu of in de toekomst een zorgvraag hebben. De realisatie van woonzorgzones die alle wijken dekken, wordt hierbij aanbevolen. Een evenwichtige bevolkingsmix blijft evenwel belangrijk. Dergelijke woonzorgzones veronderstellen een geïntegreerde en natuurlijke samenhang tussen wonen, zorg en welzijn voor ouderen in een woonwijk. Een uitbreiding van de zorg- en dienstverlening aan huis is een kans om daarbij tot een gebiedsdekkende formule te komen. De combinatie van levensloopbestendige woningen en aangepaste woonvormen in functie van zorgbehoeften (waaronder woonzorgcentra) met de beschikbaarheid van diensten en voorzieningen maken dat ouderen minder uit hun woning of wijk moeten verhuizen.

28. Het inzetten van domotica en assistieve technologie in de woning helpt ouderen om veilig en kwaliteitsvol te leven. Kiezen voor betaalbare en gebruiksvriendelijke domotica is dan ook van groot belang voor de toekomstige generatie van ouderen. Ondersteuning en financiële stimulansen moeten voorzien worden.

Informatie voor een positieve evolutie van het woonbestand

29. Het omkaderen van ouderen op de woonmarkt vereist meer coherentie, transparantie en eenvoud in het beleid tegenover de burger. Een uniforme en duidelijke terminologie over alle beleidsniveaus heen, een goede begeleiding binnen het aanbod inzake ondersteuningsmaatregelen en transparante informatie en voorlichting aan 60-plussers zijn daarbij cruciaal. De oprichting of aanstelling van een instelling die daarin een ondersteunende rol kan opnemen is geen overbodige luxe (naar het voorbeeld van het vroegere Platform Wonen van Ouderen en Enter met De Zilveren Sleutel).

30. Om de gemeenten in hun regietaak rond wonen meer slagkracht te geven, moet meer ruimte gecreëerd worden voor intergemeentelijke samenwerkingen op vlak van wonen. De Vlaamse Ouderenraad pleit bij de Vlaamse overheid voor samenwerkingsinitiatieven rond wooninformatie (beschikbare aangepaste woningen, woonzorgcentra, sociale woningen,...) en rond overheidstegemoetkomingen bij aankoop, renovatie en aanpassing van de woning.

31. Momenteel hebben de gemeenten in hun regierol te weinig zicht op de actuele stand van zaken op de lokale woningmarkt. De Vlaamse Ouderenraad pleit voor een betere en meer precieze registratie van de woningmarkt waardoor een woonbeleid op maat gecreëerd kan worden. Door het niet verderzetten van de volks- en woontelling zijn er onvoldoende gegevens beschikbaar over woningen en hun bewoners ('Wie is hoe, waar en tegen welke prijs gehuisvest?'). De Vlaamse Ouderenraad acht dergelijke meetinstrumenten en inzichten onontbeerlijk om adequate beleidsmaatregelen uit te stippelen op alle beleidsniveaus.

Inspraak in het woonbeleid

32. Gezien het toenemende gewicht van ouderen op de woningmarkt, gezien hun aantoonbare slagkracht en deskundigheid en om een woonbeleid op maat van alle leeftijden te verzekeren, is het wenselijk om op elk bestuursniveau (Vlaams, provinciaal en lokaal) de ouderenadviesraden te betrekken bij de besluitvorming en evaluatie van het woonbeleid.

Goedgekeurd door de algemene vergadering op 27 maart 2013.

Jul Geeroms
Voorzitter

Mie Moerenhout
Directeur

IV. Referenties

Buffel, T. (2012), *Experiences of place and neighbourhood in later life. Developing age-friendly communities*, Brussel: VUBPRESS.

De Groot, C., Daalhuizen, F. & Van Dam, F. (2012), Vergrijzing, woningmarkt en woningvoorraad. In *Demos*, 28, 10, 1-4.

De Koker, B., Jacobs, T., Lodewijckx, E. & Vanderleyden, L. (2007), Recente ontwikkelingen in gezinnen en families: implicaties voor de ouderenzorg. In Cantillon, B., van den Bosch, K. & Lefebure, S. (eds.), *Ouderen in Vlaanderen, 1975-2005: Een terugblik op de toekomst* (pp. 79-107), Leuven: Acco.

De Witte, N., e.a. (2012), *Een huis? Een thuis! Over ouderen en wonen*, Brugge: Vanden Broele.

Ryckewaert, M. e.a. (2011), *Een woonmodel in transitie. Toekomstverkenning van het Vlaamse wonen*, Antwerpen/Apeldoorn: Garant.

Van Buggenhout, M., Van Rompaey, B. & Dierckxsens, S. (2012), *De weg naar meer transparantie, wachtlijsten in Vlaamse woonzorgcentra*, Brasschaat: Ablecare bvba.

Verté, D., e.a. (2011), *Doe mee! Over ouderen en maatschappelijke participatie*, Brugge: Provinciebestuur West-Vlaanderen.