



Zorg in het huis in de straat

COLLOQUIUM - 10-02-2014





Ontwikkeling van een kleinschalig woonzorg project voor senioren

- Ontwikkelingsorganisatie in de solidaire economie
- Via de projecten die EVA ontwikkelt bouwen we aan een andere, een meer solidaire economie
 - Win voor de buurt
 - Win voor de medewerkers
 - Win voor de samenleving
- EVA is samen met De MMN en Aksent vzw initiatiefnemer voor de realisatie van BILOBA



Vertrekbasis

- Problematiek : senioren die wonen in een eigen woning maar onaangepast wonen

Onaangepast omdat :

- verouderd – slecht onderhouden – verloederd
- - te groot - meestal leven de senioren nog in een paar ruimten – de andere ruimtes worden niet meer gebruikt
- senior heeft noch de middelen, noch de energie om aan die woning nog iets te doen
- hoge energiefacturen
- onveilige toestanden in de woning



Vertrekbasis

- Pand van Aksent in de Liedtsstraat te Brussel
- Lokaal dienstencentrum in combinatie met een dagcentrum leek geen haalbare piste te zijn.
- Pand te groot
 - Keuze : burelen of ?
 - Woongelegenheden met in de onmiddellijke omgeving zorgdiensten
- Wonen bij BILOBA – sociaal huurwonenmodel / eigenaars - ethisch ?



CLT Brussel: resultaat van zoektocht naar alternatieven wooncrisis

- Solidaire spaargroepen
- Project Espoir



Meer van dat?

- Betaalbare, kwalitatieve woningen
- Nieuwe sporen voor sociaal wonen
- Emancipatie van bewoners, economisch en sociaal
- Buurt en gemeenschap varen er wel bij

maar

- Belangrijke overheidsinbreng nodig
- Na verkoop:
 - Meerwaarde naar verkoper
 - Opnieuw subsidie nodig om betaalbaar te houden
 - Nieuwe bewoners hebben proces niet meegemaakt



Een derde weg?

huurder $\leftrightarrow$ eigenaar

staat $\leftrightarrow$ markt

gemeenschappelijke $\leftrightarrow$ individuele eigendom

Eigendomsrecht ontrafelen



CLT-formule

- Eigendom grond collectief, eigendom woning individueel
- Subsidie voor grond (en meer) om woningen betaalbaar te maken
- Bij verkoop ontvangt de verkoper slechts een deel van de meerwaarde
- Grond wordt beheerd als een gemeenschappelijk goed door CLT
- Tripartite bestuur
- Begeleiding op lange termijn



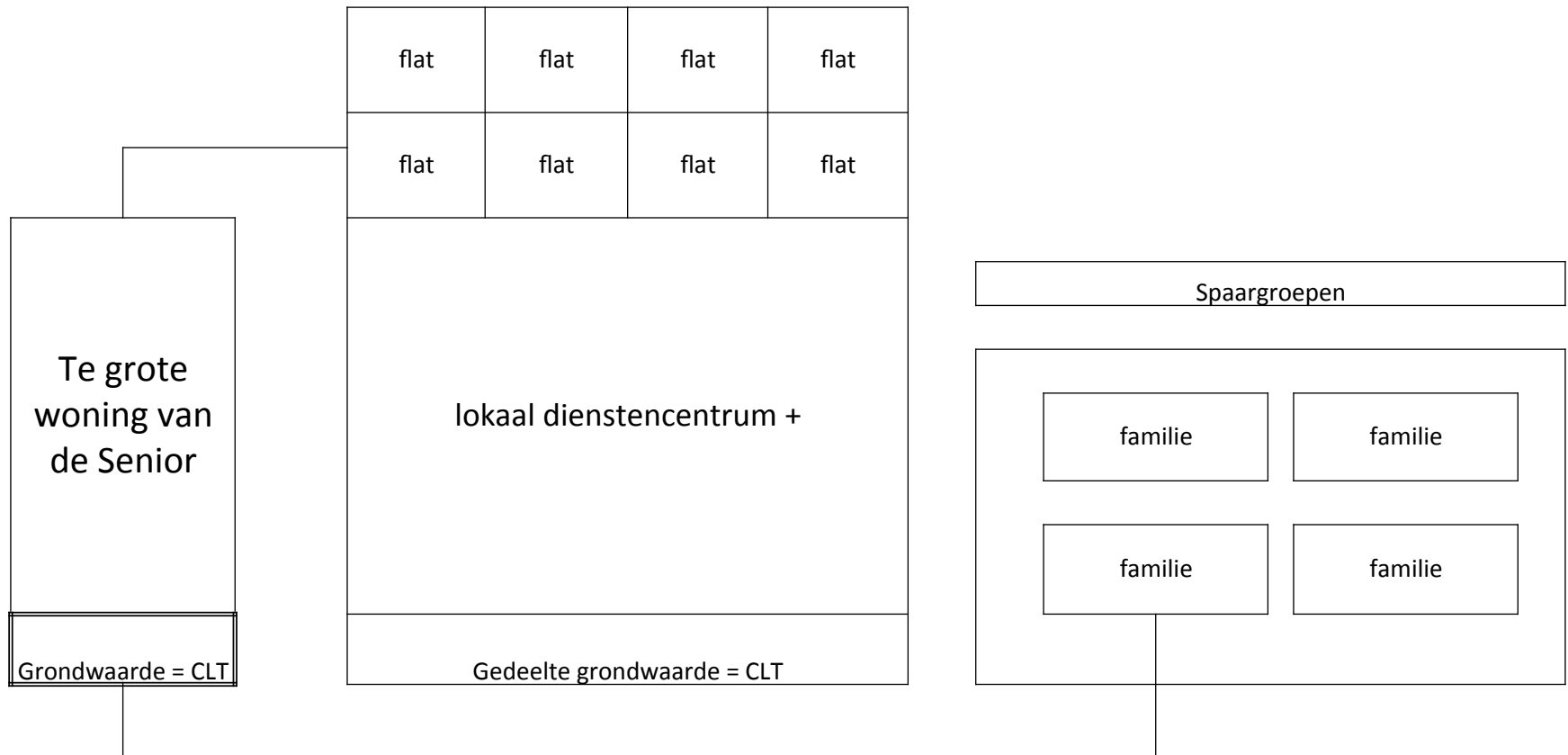
Community Land Trust Brussel

- 2009: eerste ideeën
- 2010: charter
- 2011: haalbaarheidsstudie voor Brussels Gewest
- 2012: erkenning en subsidie eerste project
- 2013: opgenomen in wooncode en alliantie wonen, oprichting nieuwe VZW en SON





Verschillende aspecten verweven tot een projectidee





Hoe realiseren ?

- Akkoord Aksent om gedeelte van het pand in erfpacht te geven
- Aksent verkoopt een deel van haar grond aan CLT
- CVBA SO wordt opgericht
- CVBA SO neemt de erfpacht over



Hoe realiseren ?

- CLT wordt aandeelhouder van de CVBA SO
- Principes van CLT wordt opgenomen in de staten van de cvba so
- Senioren en/of erfgenamen in de eerste rechte lijn worden aandeelhouder van de cvba so
- De waarde van de aandelen voor senioren = de waarde van een appartement
 - kost canon
 - kost renovatiewerken



Hoe realiseren ?

- CVBA SO renoveert in afspraak met Aksent de appartementen
- CVBA SO sluit een levenslange huurovereenkomst af met de senior
 - bescherming voor de senior
 - bescherming voor CVBA SO – clause beëindiging levenslange huurovereenkomst in geval van zware zorgbehoefte



Hoe realiseren ?

- Verrekening van kosten via huurovereenkomst
 - opbouwen van budget voor komende kosten
 - verrekening van persoonlijke verbruiken
 - werking cvba so



Knooppunten

- Participatief traject met senioren – kwetsbare eigenaars
- Drempels :
 - koppeling flat in Liedtssite – versus verkoop eigen woning
 - huurovereenkomst – door te rekenen kost –
versus bijzonder laag pensioen van senioren
 - overbruggingskredieten – uitvoeren renovatiewerken
 - in- en uitstap regelen van de aandelen
 - uitzoeken : welke return voor geïnvesteerde kapitaal



Participatief traject met senioren

- Senioren eigenaars samenbrengen in reflectiegroepen
- Beeldvorming van senioren tav aanbod aan zorg – wonen
- Weerstand hebben ook te maken met “ik weet niet waar naartoe?”
- Wat heb ik nodig om mijn eigen huis te kunnen verlaten ?
- Welke zekerheden heb ik nodig ?



Ontwikkelingswerk is niet af

- Financieel meerjarenplan
- Opmaken statuten cvba so

Bijstand via notaris

Bijstand via Financiële specialisten

Bijstand via fiscalist

Bijstand - coöperatieve vennootschappen