

Kenniscentrum Welzijn, Wonen, Zorg

VIPA Studiedag 'Bouwen voor zorg en welzijn'

Kenniscentrum WWZ initieert en ondersteunt de ontwikkeling van woon- en zorgprojecten, geïnspireerd door Brusselse vernieuwende woonvormen en multifunctionaliteit.

Herwig Teugels
5 juni 2025



WELZIJN
WONEN
ZORG



Missie Kenniscentrum Welzijn, Wonen, Zorg

- **BIEDT:**
 - ondersteuning
 - expertise
 - kennis
 - inspiratie

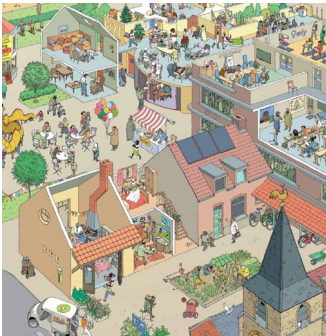
...aan organisaties in welzijn en zorg

⇒ levenskwaliteit van burgers ↗

⇒ ! kwetsbare Brusselaar
- WWZ staat in permanente verbinding met het werkveld en beleid
 - WWZ bevordert onderlinge samenwerking over doelgroepen, sectoren, taal en gemeenschappen heen



Wonen
en welzijn



Nabije zorg



Diversiteit
en inclusie



Ondersteuning
vrijwilligerswerk



WELZIJN
WONEN
ZORG

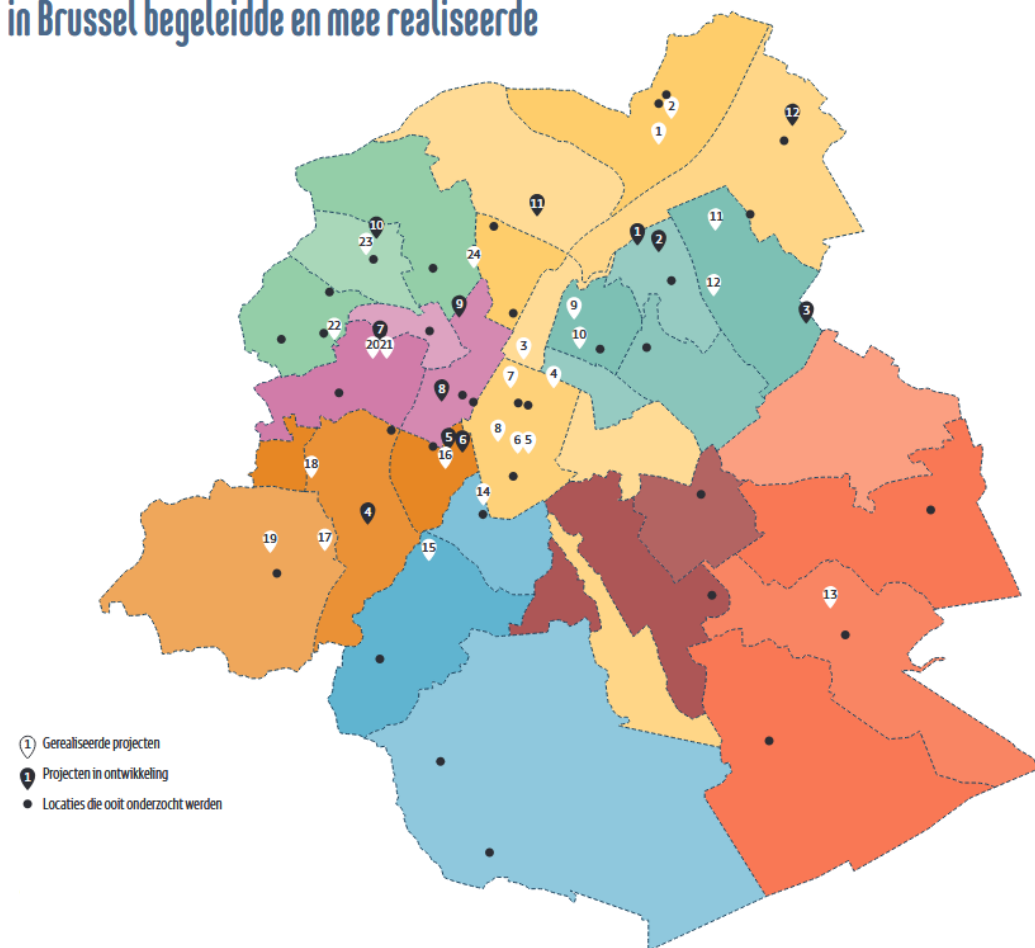
Strategische thema's Welzijnsinfrastructuur en Wonen-met-Zorg

Kennisopbouw en kennisdeling



Projectbegeleiding

Projecten die het Kenniscentrum WWZ in Brussel begeleidde en mee realiseerde



Veranderde noden bij zorgvragers en hun woon- en leefwensen

DOELGROEPEN

Diversiteit bevolking ↗
Velen vallen door mazen van het net
Geen afdoend antwoord

HUISHOUDENS

Alleenwonenden &
eenoudergezinnen ↗
Brussel > 50%; Vl. +/- 40%

VRAGEN

Oud worden in zelf gekozen groep
Ouders voor kinderen met handicap
Co-housing met sociaal engagement

VERWACHTINGEN

Wensen privacy ↑
Inclusief/deinstitutionalisering
Behoud sociaal netwerk
Solidair mits *what's in for me*

MOGELIJKHEDEN

Bestaan innovatieve technologie
Aanbod nieuwe diensten
Opportunities



BELEIDSKEUZES

Persoonsvolgende financiering
Kleinschalige woonvormen jeugdzorg
Housing first
Meer inzet op informele zorg en
thuiszorg

↑ verschillen in financiële draagkracht
bij gebruikers

Vnl. inwisselbare projecten; weinig differentiatie in
woonvormen of aanbod



NAAR MEER INCLUSIEVE EN ONZICHTBARE ZORG

Veranderende noden aangaande welzijn(sinfrastructuur)

WERKCULTUUR

Werk-privébalans
Andere infrastructurele werkeisen
Personeelstekort

LANDSCHAP

Intersectoraal en geïntegreerd
Buurtbetrokken en nabij
Groepering: zorggroepen/-bedrijven

AANDACHT VOOR INFRASTRUCTUUR

Beperkte kennis technologie
Geen totaalplaatje
Hoe eraan beginnen?

FINANCIËLE HAALBAARHEID?

Bouwkost ↗
↘ subsidiemogelijkheden
Hoe het betaalbaar houden?
Verdienmodel?
PPS?
Social impact investeerders?
Oprichten coöperatie?



BELEIDSKEUZES

Sociaal ondernemerschap
Meetbaarheid van resultaatgerichtheid
Niet indexering werkingskosten
Efficiënter ruimtegebruik: delen
Groeierende normering/regelgeving
Aandacht voor impact op klimaat
Andere financieringsmechanismen
Regelgeving overheidsopdrachten

Weinig affiniteit met / kennis van bouwen
Stijgende complexiteit
Gevoel vast te lopen in het kluwen



OP ZOEK NAAR INSPIRATIE EN ONTZORGING

Impact op de aanpak en toekomst

VISIE op zorg van de toekomst;
overstijgt het nú.
Denk ruim, doelgroepoverstijgend

Van IDEE tot realisatie al snel 7 jaar;
met gebruik 40 jaar

Voldoende TIJD voor
voorbereidingsfase

Doe het NIET alleen,
laat je uitdagen
=> leg de lat hoog



Participatief proces: van bestuur tot
omgeving
BENUT de competenties van
gebruikers en informeel netwerk

Potentie van de plek en **MATCH**
tussen beide
Vertaling naar infrastructureel
masterplan en financiering

Infrastructureel **AMBITIE**-niveau:
circulair, modulair, aanpasbaar

Vanuit focus op welzijn en zorg van de toekomst
match vinden met infrastructurele elementen,
niet omgekeerd



VORM VOLGT INHOUD

Buurtwerk Noordwijk – Brussel

Wonen in een buurthuis

Oorspronkelijk idee: renovatie
Uitgenodigd om verder na te denken

Buurthuisfunctie:

Dienstencentrum

Sociaal restaurant

Activiteitencentrum voor de wijk

+ 9 woningen

+ 1 samenwoonvorm voor 3 ouderen

=> Bewoners maken gebruik van lokalen LDC

Financiering:

LDC De Harmonie via VIPA

Grondregie Stad Brussel

Verhuur woningen via Grondregie Stad
Brussel



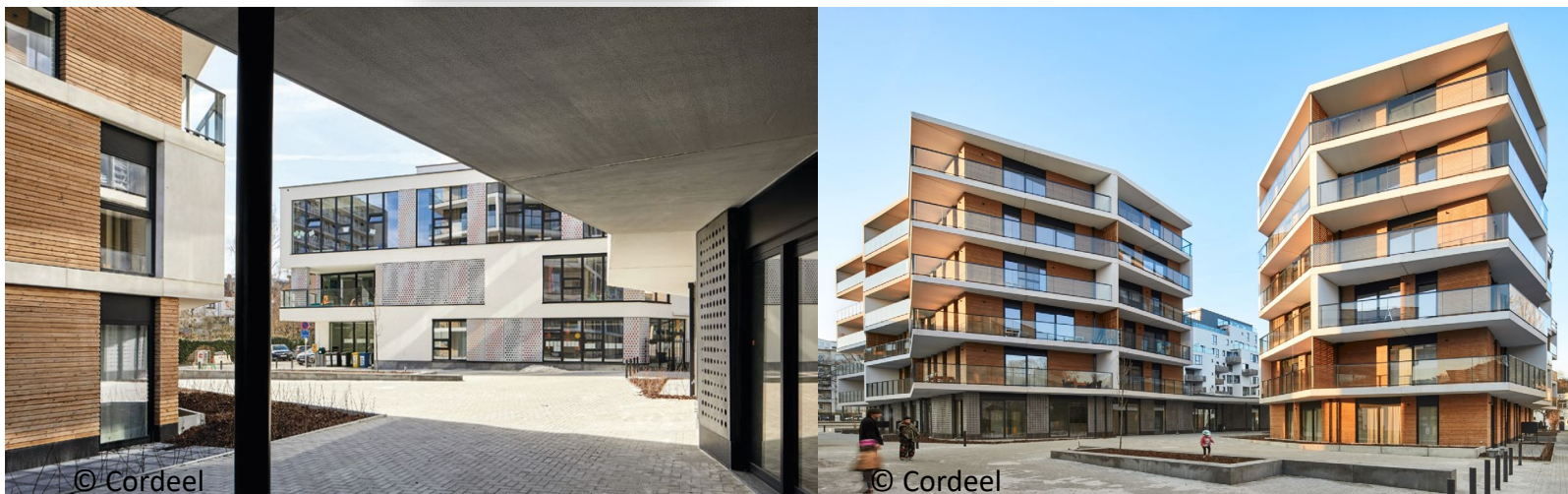
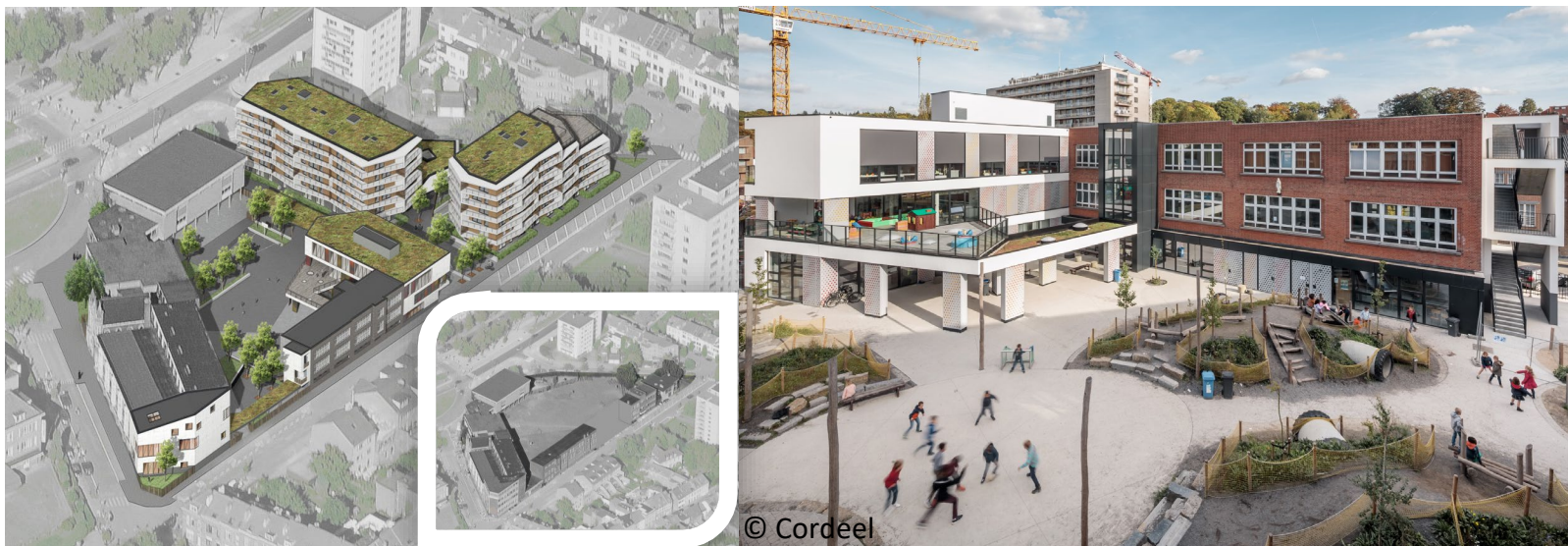
Lutgardis – Oudergem Sectoroverschrijdend project

Van schoolsite tot sectoroverschrijdend project

Renovatie/nieuwbouw school
Betonvlakte => kwalitatieve speelplaats

- + Nieuwbouw kinderdagverblijf
- + Jeugdhuis/Chiro
- + Lokaal dienstencentrum
- + Bibliotheek
- + Gemeenschappelijke computerruimte

=> Mogelijk door ontwikkeling van 50-tal woningen + 6 zorgwoningen via SVK



Casa Viva – Brussel

Intergenerationeel en intercultureel woonproject +

Solidair woonproject
12 woningen
1/2 Kwetsbare ouderen
1/2 Jonge gezinnen
Intergenerationeel en Intercultureel

GLV: dienstencentrum Forum en
ontmoetingsruimte van de leefgroep

Zorg dragen voor elkaar
Jong voor oud, oud voor zeer jong en elkaar

Buurtbetrokkenheid
In co-creatie met de buurt
Samenstelling woongroep
Open voor buurt: gemeenschappelijke
daktuin

Fairground en LDC Forum/VIPA



Dat het hier
een sociaal project is,
beviel me meteen



Ik hecht veel
belang aan orde,
netheid
en veiligheid

Othman, 75 jaar



Het is hier rustig,
de mensen
maken geen kabaal



Wij hebben
een fijn
contact
met al onze
buren



WELZIJN
WONEN
ZORG

Samenhuizen – Brussel

Mix van doelgroepen

Schoolsite Sint-Joris
=> School + 10-tal organisaties

2 samenwoonvormen
Samenhuizen: 12 woningen
Ouderen – sector GGZ - Korsakov
Co-kot: 11 studio's kotwonen
Studenten en niet-begeleide minderjarigen

Collectieve ruimte: ontmoeting-was-kook
Opengesteld naar de buurt: stiltetuin

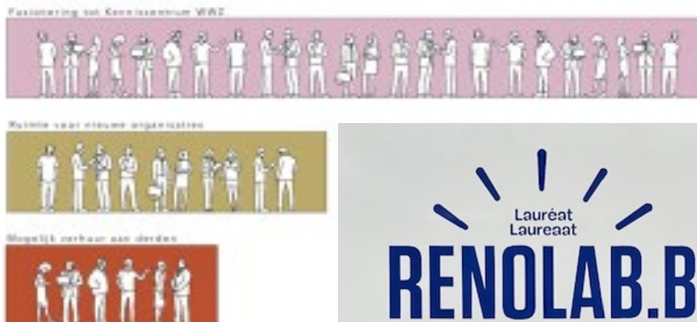
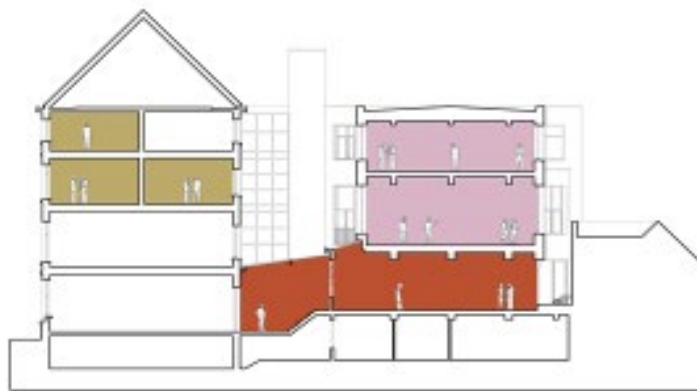
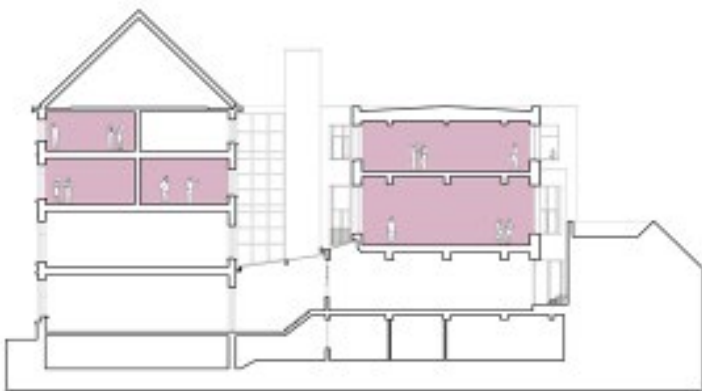
Verhuurd via SVK

Beheerder: De Overmolen vzw
Samenspel partners site
Zorgverstreking
Sociaal economieproject
Aanvullende thuiszorg en mantelzorg



WELZIJN
WONEN
ZORG

Kenniscentrum WWZ - Brussel: Ruimte duurzaam optimaliseren



Verbouwing kantoorruimte
Aangepast aan nieuwe vereisten
Differentiatie in werkplekken
Futureproof
Flexplekken voor welzijnspartners

Ingepakt op passiefhuisnorm
VIPA klimaat-subsidies
Renolab-B-label: duurzaam en circulair

Kleinere footprint
Ruimte voor andere organisaties

Lentebloempjes / Nido (De Ark) - Haren Samenhuizen van welzijnsorganisaties

Nieuw kinderdagverblijf
Dagcentrum voor mensen met een
beperking
Zorgtuin via trage weg

Open naar de buurt:
Ontmoeting stimuleren in koffieplek
Ruilwinkeltje voor baby/kinderspullen
Ruimtes verhuren buiten openingsuren

Conceptontwikkeling,
architectuurwedstrijd nuttig in proces
met URBAN en stad Brussel

=> Huidige site komt vrij voor
(ver)nieuwende invulling



Samenwerkingsverband



hefb^{oo}m



=



WELZIJNSBOUWERS

Nodenbevraging

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						

Nodenbevraging

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						

Nodenbevraging

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						

Nodenbevraging

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, aannemersselectie, ...)	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						

Welzijnsbouwers kort toegelicht

! Dringende behoefte aan:
multifunctionele en inclusieve
welzijnsinfrastructuur &
woonzorgprojecten voor doelgroepen met zorg- of
ondersteuningsnood!

We streven naar een groter kwalitatief
woonzorgaanbod waar het welzijn van
mensen met een zorg- of
ondersteuningsnood centraal staat. Dat wil
zeggen:

- Kleinschalig
- Betaalbaar
- Inclusief
- Multifunctioneel



INHOUD



RUIMTE



ZAKELIJK



PROCESMATIG

Kennis bundelen en expertise
=> Zodat mensen die een project willen realiseren op 1
centrale plek terecht kunnen voor informatie én begeleiding.

Ondersteuning trajecten



1. Inhoudelijk

- Doel van het project en gebruik, woonzorgconcept
- Programma, bewonersprofielen, benodigde ruimte, organisatie
- Kwaliteitsbewaking
- Technische specificaties en prestatiecriteria



2. Ruimtelijk

- Locatiekeuze en randvoorwaarden (ondergrond, bouwfysische staat ...)
- Stedenbouwkundige inpassing
- Beeldende en architecturale vertaling van het woonzorgconcept
- Randvoorwaarden van externen (stedenbouw, brandweer, VIPA ...)



3. Zakelijk

- Financiële haalbaarheid
- Financieringswijze en structurering
- Juridische en fiscale aspecten
- Risicobeheersing



4. Procesmatig

- Samenstelling bouwteam
- Timing en fasering
- Participatie en communicatie
- Partnerschappen en het creëren van draagvlak

Zorggroep Alexianen – Tienen

Participatietraject naar mogelijke scenario's



Dringend te vernieuwen patrimonium
WZC (Huize Nazareth) en
assistentiewoningen

Zoektocht naar passend programma en
opties

Een stedenbouwkundige inpassing en
architecturale schaal op maat van 't
dorp

Analyse van mogelijke scenario's en
timing

Workshop met gemeente en gesprekken
over mogelijke andere invullingen

Bezoek aan ander WZC ter inspiratie

Kerk Kolderbos

Herbestemmingsproces met kerkraad

Potentie van site inschatten -
ruimtelijk en stedenbouwkundig

Contacten met welzijn-zorg en
socioculturele organisaties/mogelijke
partners om noden/vragen te
detecteren:

Kom op tegen Kanker, Noolim, dokterpraktijken
buurt, Gigos, Bethanië, Felies, Orbit vzw, Cultuur
Optil,...

Contacten met WiL en stad Genk:
wijkmanager, ruimtelijke ordening, kinderopvang,
sport, bib., financiën, gebiedsgerichte werking

Resultaat:
muziek- en kunstenatelier Covida
zorgcranch Stappen
parochie



Masterplan De Oever



Ontwikkeling masterplan:
Infrastructuur en werking
Kleinschaligheid, buurtgericht
Integratie nieuwe visie op jeugdzorg

Onderzoek naar bestaande en nieuwe
locaties, rekening houdend met budget,
duurzaamheid, stedenbouwkundige en
juridische kaders

Haalbaarheidsberekening: (ver)bouwen
en subsidies met overzicht per locatie

Aanwerving projectcoördinator
infrastructuur

Participatie van bestuur en personeel
Bezoek andere jeugdzorgorganisatie

Aandachtspunten en suggesties

HET BEGINT BIJ VISIE OP ZORG

Zorgvernieuwend denken
Toekomsttoefening

NIEUWE ZORGVRAGERS

Differentiëren
Leeftijdsonafhankelijk en
doelgroepoverschrijdend

TRAJECTBEGELEIDING VANAF FASE 0

Te weinig kennis bij bouwheer
Investeren in voortraject

PARTICIPATIEF PROCES

Iedereen betrekken
Partners samenbrengen
Kracht van de buurt inzetten
Verschillende insteken/methodes

OVERHEID BETREKKEN

Betrekken gemeentelijke
diensten en VIPA
Samenwerking sociale
huisvesting

KENNISOPBOUW EN KENNISDELING

Niet telkens dezelfde fouten
Leren van elkaar
Inspiratie bundelen

INTRODUCTIE TECHNOLOGIE

Hoe rekening houden met digitale
ondersteuning en assistieve
technologie?

PLEIDOOI VOOR REGELLUWTE

Geen te strikte normering
Flexibiliteit vlgs zorgconcept/-
systeem/doelgroep
Multifunctioneel en broedplek

BETAALBAARHEID

m²-prijzen / grond
Technieken
Alternatieve financiering



**WELZIJN
WONEN
ZORG**

Kenniscentrum Welzijn, Wonen, Zorg vzw
Lakensestraat 76 bus 2
1000 Brussel
herwig.teugels@kennsicentrumwwz.be



WELZIJSBOUWERS

Welzijnsbouwers vzw
Lakensestraat 76 bus 1
1000 Brussel
info@welzijnsbouwers.be



Vlaanderen
verbeelding werkt