

# HULSHOUTSE VISIE ZORGCAMPUS

## CONTEXT

---

### 1.1. LIGGING EN VERWERFING GRONDEN

---

Het lokaal bestuur beschrijft zijn visie voor de gronden gelegen achter het woonzorgcentrum Ter Nethe, Grote Baan 256 te Hulshout. Het terrein in eigendom van het OCMW is gekadastraerd sectie D nummer 168/B.

Bij akte verleden op 20 december 2013 verwierf de gemeente volgende gronden, genaamd “Bruelestukken”:

- Perceel 1, gekadastraerd sectie D nummer 167/F, met oppervlakte van 4049,55 m<sup>2</sup>.
- Perceel 2, gekadastraerd sectie D nummer 179A/deel, met oppervlakte van 2124,10 m<sup>2</sup>.
- Perceel 3, gekadastraerd sectie D nummer 169/C, met oppervlakte van 3512,15 m<sup>2</sup>.
- Perceel 4, gekadastraerd sectie D nummer 169/D met oppervlakte van 3726,50 m<sup>2</sup>.
- Perceel 5, gekadastraerd sectie D nummer 170, met oppervlakte van 8435,70 m<sup>2</sup>.
- Perceel 6, gekadastraerd sectie D nummer 182/B, met oppervlakte van 7915,50 m<sup>2</sup>.

De gronden (met uitzondering van enkele stroken aan de zijkant) zijn volgens het gewestplan gelegen in blauwe zone, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

### 1.2. VOORBEREIDEND ONDERZOEK

---

Volgens bevolkingsprognoses van de Vlaamse Regering zal in de gemeente Hulshout de groep 65-79 jarigen in 2030 verdubbeld zijn ten opzichte van 2000. Op dezelfde 30 jaar zal de groep 80-plussers meer dan verdrievoudigd zijn. Op basis van de evolutie van de leeftijdsgroepen is te verwachten dat het aantal ouderen op hoge leeftijd na 2025 minder sterk maar toch nog sterk zal blijven toenemen. Ingaan op de toenemende zorgvraag houdt dus ook op langere termijn geen risico op overinvestering in.

Naast ouderen zijn er ook personen met een handicap met een woonneed. Niet alle personen met een handicap hebben nood aan een instelling waar op alle domeinen voor hen gezorgd wordt. Een belangrijke groep kan zelfstandig wonen mits de nodige ondersteuning en begeleiding.

De gehandicapten van Hulshout met woonneed hebben een divers zorgprofiel. De groep is zeer divers in behoeften, maar ook in leeftijd. Er is een grote groep met een verstandelijke

beperving en een groep van personen met NAH waarvoor momenteel geen aangepaste woonmogelijkheden met de nodige zorg zijn in de ruimere regio rond Hulshout.

Er zijn wel dagcentra in de buurt, maar deze richten zich niet op een meervoudige handicap. Ook kortverblijf wordt gevraagd.

Meer informatie is terug te vinden in het vooronderzoek van maart 2017 (op te vragen bij het OCMW).

### 1.3. OUDERENBEHOEFTEONDERZOEK

---

Om de groep Hulshoutse 60-plussers beter te leren kennen, besliste de OCMW-raad in 2014 om, in samenwerking met de Vrije Universiteit Brussel en het gemeentebestuur, een ouderenbehoefteonderzoek uit te voeren.

Uit dit ouderenbehoefteonderzoek blijkt dat de woning van 35 % van de ouderen niet aangepast is aan hun leeftijd. De meest voorkomende problemen zijn: een te grote woning, trappen en/of een te grote afstand tot voorzieningen.

In Hulshout staat 10,4 % van de ouderen positief tegenover een verhuis naar een serviceflat of assistentiewoning. Dit zijn voornamelijk de koppels en de leeftijdsgroep 70-79-jarigen. Slechts 5,3 % is geneigd te verhuizen naar een woonzorgcentrum en 4,3 % kiest voor samenwonen met ouderen. Ouderen met lagere inkomens kiezen eerder voor een woonzorgcentrum, die met hogere inkomens voor een assistentiewoning.

Deze vaststellingen nemen we mee bij de uitwerking van onze visie voor de zorgcampus.

## TOEKOMSTBEELD

---

### 2.1. DOELSTELLING

---

De zorg voor de inwoners van Hulshout moet kunnen gegeven worden in de eigen gemeente. De bestemming van de site is dan ook 'zorg'. Het is niet de bedoeling hier andere functies onder te brengen. De site zal uiteraard niet uitsluitend voorbehouden zijn voor Hulshoutenaren. Het streefdoel is dat alle Hulshoutenaren, met eender welke zorgbehoefte, terecht kunnen in de voorzieningen op onze zorgcampus.

### 2.2. DOELGROEP

---

Hulshout wil op de campus een mix creëren van zwaardere en minder zware zorgprofielen, 'homogeen' waar het kan (volgens de leeftijdsonafhankelijke zorgnood) en 'heterogeen' waar het moet (rekening houdend met verschillende woonzorgbehoeften).

Voor **personen met een handicap** is Hulshout een blinde vlek. Initiatieven voor deze doelgroep krijgen dan ook zeker een plaats op onze zorgcampus.

De zorgcampus staat ook open voor initiatieven voor **ouderen**. Wij willen een oplossing kunnen bieden voor levenspartners met een verschil in zorgbehoefte.

Het is belangrijk om oog te hebben voor iedere doelgroep en iedere doelgroep zijn eigen identiteit te behouden.

In functie van evoluerende behoeften, kan er ook plaats gecreëerd worden voor andere doelgroepen.

### 2.3. EXTERNE PARTNERS

---

Voor de realisatie van de site zoekt Hulshout externe partners. Dit zowel voor de bouw, als voor de uitbating. Zowel vergunde als niet-vergunde voorzieningen kunnen een plaats krijgen op de site.

De meerderheid van de zorgvragers heeft een laag inkomen. Daarom wil het bestuur de evolutie van het aanbod niet volledig overlaten aan de marktwerking. De huisvesting en de aangeboden zorg en ondersteuning moeten **betalbaar blijven** voor de bewoners. In dit opzicht wil het bestuur voor de bouw van de voorzieningen zeker een samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen onderzoeken.

Het is voor ons belangrijk dat onze partners **niet commercieel gericht** zijn. Deze partners moeten een hart voor mensen hebben en handelen vanuit de mogelijkheden en noden van de bewoners, zonder hen te reduceren tot hun beperkingen. Het is voor ons belangrijk de autonomie, levenskwaliteit en keuzevrijheid van de bewoners zoveel mogelijk te eerbiedigen en waar mogelijk te verbeteren, met een maximum aan respect voor hun privacy.

Woonzorgcentrum Ter Nete, dat gelegen is op dezelfde site, heeft een keuken die een grotere capaciteit aankan. Voor de levering van maaltijden vraagt het bestuur dan ook om minstens een samenwerking met het OCMW te onderzoeken. **Samenwerking** tussen de partners op de campus is belangrijk, maar ook samenwerking met **externe organisaties** wordt aangemoedigd.

Het lokaal bestuur wil een **zetel in de Raad van Bestuur** van de externe partner. Wij hechten veel belang aan afspraken rond tariefbepaling en toewijzingsbeleid.

### 2.4. GRONDEN EN INFRASTRUCTUUR

---

Hulshout zal tegen een minimale jaarlijkse vergoeding grond ter beschikking stellen aan externe partners, bij voorkeur via **erfpacht**. Deze partner(s) dragen alle verdere kosten voor de bouw en uitbating van hun voorziening.

Hulshout zal voor de site minstens een **ontsluitingsweg met nutsvoorzieningen** aanleggen vanaf de Bruulstraat. Deze kosten zullen niet doorgerekend worden naar de externe partners.

## 2.5. GEBOUWEN EN OMGEVING

---

We willen op de site een gezonde mix van bebouwing, verharding, oppervlaktewater-buffering en groen in harmonie met en met respect voor de achterliggende Netevallei. Via een masterplan zal dit verder geconcretiseerd worden.

Wij kiezen voor kleinschalige gebouwen in een groene omgeving met maximaal open ruimte. De aanblik, zowel aan de buiten- als aan de binnenkant, moet warm en huiselijk zijn. Een uniforme bouwstijl is belangrijk.

Voor de **woongedeelten** vragen we om deze te realiseren met meerdere bouwlagen. Alle woongedeelten moeten levensloopbestendig zijn, zodat de bewoners niet verplicht zijn te verhuizen wanneer ze minder mobiel worden. De inrichting van de gebouwen moet de bewoners een **warm thuisgevoel** geven.

Om in te spelen op de evolutie naar meer autonomie en zelfstandigheid, worden waar mogelijk de woonblokken zo opgebouwd dat de privacy van de bewoners maximaal wordt gerespecteerd.

We streven samen met de partners naar een energieneutrale site.

Wij raden onze partners aan om de bouw multi-inzetbaar in te richten, zodat alle zorgprofielen hierin terecht kunnen.

De partners staan open voor gedeeld gebruik van de eigen gebouwen. Bepaalde functies hoeven niet in elk gebouw aanwezig te zijn en kunnen gedeeld worden.

Hulshout wil op de site een **levendige en aangename omgeving** creëren waar mensen graag vertoeven.

## 2.6. ONDERHOUD VAN DE CAMPUS

---

We streven naar een gezamenlijk onderhoud van de gemeenschappelijke delen en omgeving. Voor de uitwerking hiervan moet nog gezocht worden naar de meest geschikte formule (bijvoorbeeld domeinconcessie).