

# Woonmaatschappij LeefGoed, zone Zuiderkempen

Ontwerp toewijzingsreglement sociale huurwoningen - 2023

1	Inleiding en situering .....	3
1.1	Decretale principes (Vlaamse Codex Wonen van 2021) .....	3
1.2	Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (boek 6) .....	3
1.3	Initiatief woonmaatschappij.....	3
2	Standaardtoewijzingsregels .....	5
3	Toewijzingsregels voor specifieke doelgroepen .....	6
3.1	Doelgroepen met gekende specifieke noden.....	6
3.1.1	Kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar .....	6
3.1.1.1	Doelgroep 'ouderen' .....	7
3.1.1.2	Doelgroep 'ouderen met een groter risico op een zorgbehoefte' .....	8
3.1.2	Kandidaat huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap .....	10
3.1.2.1	Doelgroep 'personen met een beperking' .....	10
3.1.2.2	Doelgroep 'Personen met ASS' .....	12
3.1.3	Kandidaat-huurder in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma .....	14
3.1.3.1	Personen met psychische problemen .....	14
3.1.4	Kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden.....	16
3.1.4.1	Doelgroep 'doorstromers' .....	16
3.1.4.2	Doelgroep 'personen in housing first' .....	18
3.2	Andere doelgroepen .....	20
3.2.1.1	Doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' .....	20
3.2.1.2	Doelgroep 'Ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen' .....	21
3.3	Samenvattend overzicht 'specifieke doelgroepen' .....	22
4	Uitvoering.....	22
5	Goedkeuring en wijziging .....	23
6	Bekendmaking .....	23
7	Inwerkingtreding.....	23
8	Bijlagen .....	24
8.1	Lokaal toepassingsgebied voor de weerhouden doelgroepen.....	24
8.1.1	Doelgroep 'ouderen' .....	24
8.1.2	Doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte' .....	29
8.1.3	Doelgroep 'personen met een beperking' .....	30
8.1.4	Doelgroep 'personen met ASS' .....	30
8.1.5	Doelgroep 'personen met psychische problemen' .....	30
8.1.6	Doelgroep 'ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen' .....	31
8.2	Model van samenwerkingsovereenkomst.....	34
8.3	Beslissingen .....	35

# 1 Inleiding en situering

## 1.1 Decretale principes (Vlaamse Codex Wonen van 2021)

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 6.12, 1<sup>ste</sup> lid, bepaalt dat bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening gehouden moet worden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid, zoals opgenomen in artikel 1.6, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De toewijzingsregels moeten gericht zijn op het realiseren van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, op een optimale leefbaarheid van de wijken, op het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving en op gelijke kansen voor iedereen.

De toewijzingsraad stelt een ontwerp van toewijzingsreglement op. De gemeente die deel uitmaakt van de toewijzingsraad kan het ontwerp amenderen wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied (artikel 6.14 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

## 1.2 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (boek 6)

Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021<sup>1</sup> (BVCW) beschrijft het kader aan toewijzingsregels waar de verhuurder zich op moet baseren om sociale huurwoningen toe te wijzen. In het verleden bestonden 2 toewijzingssystemen, met name een toewijzingssysteem dat gebruikt werd door de sociale huisvestingsmaatschappijen en het toewijzingsysteem dat door de sociale verhuurkantoren werd gebruikt. Met de inwerkingtreding van de woonmaatschappijen wordt overgestapt naar een nieuw ééngemaakt toewijzingsmodel dat gebaseerd is op 4 pijlers:

- Pijler 1: Standaardtoewijzingen op basis van lokale binding en chronologie;
- Pijler 2: Versnelde toewijzingen voor kandidaat-huurders met een bijzondere nood of die zich in preciaire omstandigheden bevinden;
- Pijler 3: Toewijzingen aan specifieke doelgroepen;
- Pijler 4: Toewijzingen naar aanleiding van interne mutaties.

### **Toewijzingsreglement**

De toepassing van het lokaal toewijzingsreglement is beperkt tot artikels 6.22 tot en met 6.28 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW).

Het opstellen van een toewijzingsreglement wordt bepaald in artikel 6.22 BVCW. Hierin is de mogelijkheid opgenomen opdat de toewijzingsraad een ontwerp van toewijzingsreglement opmaakt. Deze toewijzingsraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van de verhuurder, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij.

Er wordt gestreefd naar consensus bij de opmaak van het ontwerp, maar bij het ontwerpen van de toewijzingsregels is lokaal maatwerk mogelijk voor:

- Het instellen van strengere lokale bindingsvoorwaarden (pijler 1)
- Het afbakenen van specifieke doelgroepen en het aantal woningen dan men wil voorbehouden of bij voorrang wil toewijzen aan deze doelgroepen (pijler 3).

Artikel 6.22, §2, 2<sup>de</sup> lid BVCW bepaalt dat de woonmaatschappij de gemeenten ook op de hoogte brengt van de beslissingen m.b.t. de versnelde toewijzingen (artikel 6.26). De gemeenteraad kan het ontwerp van toewijzingsreglement echter enkel amenderen voor wat betreft de strengere woonbinding (artikel 6.23, § 1, 3<sup>de</sup> lid) en de toewijzing aan specifieke doelgroepen (artikel 6.27).

## 1.3 Initiatief woonmaatschappij

Zoals bepaald in artikel 6.22 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de woonmaatschappij, in de schoot van de toewijzingsraad een ontwerp van toewijzingsreglement opmaken.

---

<sup>1</sup> Er wordt hier verwezen naar de toekomstige artikels hieromtrent zoals opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, waarvan de inwerkingtreding is voorzien op 1 oktober 2023.

Woonmaatschappij LeefGoed heeft ervoor geopteerd om 2 wooncomités (toewijzingsraden) samen te stellen, waarbij voorliggend toewijzingsreglement van toepassing is voor het deelwerkingsgebied Zuiderkempen. Het voorliggend toewijzingsreglement is van toepassing in onderstaande gemeenten:

- Geel;
- Herselt;
- Hulshout;
- Laakdal;
- Meerhout;
- Westerlo.

Het wooncomité werd definitief samengesteld d.d. 18 oktober 2023. Het wooncomité is samengesteld uit stemgerechtigde vertegenwoordigers uit de gemeente van de zone Zuiderkempen aangevuld met een adviserende stem door een vertegenwoordiger vanuit een zonale armoedebestrijdingsorganisatie en de directeur Frontoffice-Administratie van LeefGoed. De voorzitter van het wooncomité is de (onder)voorzitter van het bouwcomité van LeefGoed.

Om tot voorliggend toewijzingsreglement te komen, werd dit inhoudelijk zeer grondig doorsproken:

- In een regionale werkgroep van woon- en welzijnsactoren werd zeer intensief in overleg gegaan over de nieuwe toewijzingsregels en de impact ervan op de huidige wachtlijsten. Dit resulteerde in een voorstel rond pijler 2 en 3, hetgeen op 9 mei 2023 werd overgemaakt aan de woonmaatschappij. De voorbereidingen vanuit de regionale werkgroep werden meegenomen naar de besprekingen binnen het wooncomité.
- Binnen de woonmaatschappij LeefGoed werd het nieuwe toewijsmodel besproken tijdens volgende bijeenkomsten:
  - Stuurgroep d.d. 21 februari 2023;
  - Toelichting gemeenteraadsleden d.d. 20 en 23 maart 2023;
  - Transitieraad d.d. 11 mei 2023 en 6 juni 2023;
  - Plenair wooncomité d.d. 3 oktober 2023.
- De opvolging van de toewijzingen en wachtlijsten van de sociale woonactoren zal ook in de toekomst jaarlijks op het lokaal woonoverleg (LWO) worden besproken. Daarnaast werd in het verleden de opmaak, evaluatie en eventuele bijsturing van de voormalige lokale toewijzingsreglementen ook steeds besproken binnen dit overlegorgaan. Vandaar dat ook het nieuwe toewijsmodel de voorbije periode geagendeerd werd op de diverse LWO's.

De bepalingen in onderhavig reglement hebben betrekking op het sociale huurpatrimonium van woonmaatschappij LeefGoed in de gemeenten van het deelwerkingsgebied Zuiderkempen.

### **Goedkeuringstraject**

De woonmaatschappij bezorgt het ontwerp van toewijzingsreglement aan de gemeenten van haar deelwerkingsgebied Zuiderkempen. De gemeenteraad bespreekt het ontwerp van toewijzingsreglement, kan het amenderen voor wat betreft de strengere lokale woonbinding en de specifieke doelgroepen en keurt het finaal goed. De betreffende gemeenteraadsbeslissingen zijn opgenomen in bijlage '8.3 Beslissingen':

- Geel: goedkeuring (geamendeerd) ontwerp d.d. ...
- Herselt: goedkeuring (geamendeerd) ontwerp d.d. ...
- Hulshout: goedkeuring (geamendeerd) ontwerp d.d. ...
- Laakdal: goedkeuring (geamendeerd) ontwerp d.d. ...
- Meerhout: goedkeuring (geamendeerd) ontwerp d.d. ...
- Westerlo: goedkeuring (geamendeerd) ontwerp d.d. ...

De woonmaatschappij heeft de goedgekeurde toewijzingsreglementen geïntegreerd in het definitieve toewijzingsreglement. Dit werd voorgelegd aan de raad van bestuur van ...

Gelet op de doelgroepen die opgenomen zijn onder '3.2 Andere doelgroepen' zal het voorliggend toewijzingsreglement overgemaakt moeten worden aan de minister (cf. artikel 6.22, § 3 BVCW). Indien het toewijzingsreglement in strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang kan de minister het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk vernietigen.

## 2 Standaardtoewijzingsregels

Wat betreft de lokale binding zal de woonmaatschappij achtereenvolgens absolute voorrang geven aan de kandidaat-huurder met lokale binding (artikel 6.23 BVCW):

- Omdat de kandidaat-huurder in een periode van tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt (de langdurige woonbinding met de gemeente);
- Of omdat de kandidaat-huurder mantelzorg verleent of ontvangt van één of meerdere personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen.

Finaal zal de chronologische volgorde van inschrijving in het centraal inschrijvingsregister doorslaggevend zijn bij de toewijzing.

Binnen het wooncomité werd besproken of er bijkomende voorrangsregels opgenomen worden qua lokale binding, met name m.b.t. de strengere woonbinding in de gemeente en de langdurige woonbinding met het deelwerkingsgebied Zuiderkempem van de woonmaatschappij.

### ***Strengere woonbinding***

De gemeenten kunnen ervoor opteren om een voorrangsbeplating in het toewijzingsreglement op te nemen voor kandidaat-huurders die langer in de gemeente wonen of gewoond hebben dan voorzien is in de standaardbeplating.

Deze voorrangsregel komt, indien toegepast, op de 1<sup>ste</sup> plaats, voor de langdurige woonbinding met de gemeente.

Na bespreking binnen het wooncomité wordt ervoor geopteerd om geen strengere lokale woonbinding op te nemen. Dit wordt gemotiveerd vanuit het gegeven dat de huidige langdurige woonbinding met de gemeente reeds een verstrenging is ten aanzien van de vorige lokale binding. Bovendien werden in de voormalige lokale toewijzingsreglementen veelal 2 criteria naast elkaar geplaatst voor de lokale binding, waardoor ze evenwaardig benaderd werden. Dit is in het nieuwe toewijsmodel niet langer mogelijk. Het wooncomité wenst geen criteria te voorzien dat de standaard langdurige woonbinding met de gemeente voorafgaat.

### ***Langdurige woonbinding met het deelgebied of werkingsgebied***

Naast de strengere woonbinding kan er ook voor geopteerd worden om een voorrangsbeplating op te nemen in het toewijzingsreglement voor kandidaat-huurders met een langdurige woonbieding met het deelwerkingsgebied. In tegenstelling tot de eventuele strengere woonbinding zal deze voorrangsbeplating toegepast moeten worden in alle gemeenten van het deelwerkingsgebied van de woonmaatschappij (zijnde zone Zuiderkempem), waardoor er een consensus moet bestaan onder alle gemeenten. Deze voorrangsregel komt na de langdurige woonbinding met de gemeente.

In toepassing van dit toewijzingsreglement wordt voor het patrimonium van de woonmaatschappij LeefGoed als regel gesteld dat ook kandidaat-huurders met langdurige woonbinding met het deelwerkingsgebied voorrang krijgen. Deze regel kan als volgt worden gemotiveerd:

- Hij is gunstig voor elke kandidaat-huurder die op het moment dat een nieuw onderkomen gezocht moet worden, niet terecht kan in de eigen gemeente maar op deze manier wel in een naburige gemeente kan gaan wonen en zo toch nog beroep kan doen op het eigen netwerk.
- Het betreft een vertaling van de solidariteit binnen de zone Zuiderkempem, waarbij gemeenten samen streven naar een betaalbaar en kwaliteitsvol woonaanbod voor iedereen.

### ***Toepassing standaardtoewijzingsregels***

De voorrang voor lokale binding geldt enerzijds pas nadat de absolute voorrangsregels zijn toegepast (aangepaste woning, rationele bezetting) en anderzijds na toepassing van de door vastgestelde voorrangsregels in het kader van doelgroepen. De voorrangsregels voor doelgroepen primeren dus op de voorrang wegens lokale binding maar binnen de toepassing van deze voorrangsregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren.

Concreet betekent dit dat de voorrang omdat iemand tot de doelgroep behoort, primeert op de voorrang voor iemand met lokale binding. Maar binnen die doelgroep, zal iemand met lokale binding voorrang hebben op iemand zonder lokale binding.

In het kader van het voorliggend toewijzingsreglement krijgt artikel 6.23 BVCW volgende concrete

invulling, waarbij de verhuurder bij de standaardtoewijzingen en de toewijzingen aan een specifieke doelgroep achtereenvolgens rekening houdt met:

1. De kandidaat-huurder die in een periode van tien jaar voor de toewijzing minsten vijf jaar ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt (zijnde de langdurige woonbinding);
2. De kandidaat-huurder met langdurige woonbinding met het deelwerkingsgebied Zuiderkempen;
3. De kandidaat-huurder die mantelzorg verleent aan of mantelzorg ontvangt van één of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
4. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

### **3 Toewijzingsregels voor specifieke doelgroepen**

Met voorliggend toewijzingsreglement wordt ervoor geopteerd om ook voorrangregels op te nemen voor specifieke doelgroepen. De sociale huurwoningen, voorbehouden voor een doelgroep, kunnen enkel met voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Maximaal 1/3<sup>de</sup> van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente kan bij voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen (cf. Tabel 7).

Binnen het deelwerkingsgebied Zuiderkempen wordt ervoor geopteerd om volgende doelgroepen op te nemen in het toewijzingsreglement:

- Ouderen;
- Ouderen met een groter risico op een zorgbehoefte;
- Ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen;
- Personen met een beperking;
- Personen met ASS;
- Personen met psychische problemen;
- Doorstromers;
- Personen in Housing First;
- Gezinnen in kansarmoede.

In onderstaande volgt een beschrijving van de doelgroepen, waarbij ook wordt aangegeven in welke gemeenten de betreffende doelgroep weerhouden wordt. Er wordt conform de regelgeving een opdeling gemaakt tussen doelgroepen met gekende specifieke noden (3.1) en andere doelgroepen waarvoor die nood bijkomend wordt aangetoond in een doelgroepenplan (3.2).

#### **3.1 Doelgroepen met gekende specifieke noden**

Artikel 6.27, §1, 2<sup>de</sup> lid BVCW somt een aantal specifieke doelgroepen op waar voorrang aan verleend kan worden en waarvan wordt aangenomen dat de specifieke noden globaal gekend zijn.

Voor de weerhouden doelgroepen wordt in onderstaande een afbakening van de doelgroep, een bondige motivering, flankerende maatregelen en de omvang van de voorbehouden woningen opgenomen.

##### **3.1.1 Kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar**

In onderstaande worden enkele doelgroepen opgenomen die ressorteren onder artikel 6.27, §1, 2<sup>de</sup> lid, 1<sup>o</sup> BVCW.

### 3.1.1.1 Doelgroep 'ouderen'

#### **Afbakening**

De betrokken gemeenten wensen met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep van ouderen bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeenten ervaren dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

#### **Ouderen:**

**Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat 1 van beide partners 65 jaar of ouder is).**

#### **Motivering**

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang benadrukken om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep 'ouderen':

- De voorbije jaren deed zich een forse stijging voor van het aantal 65-plussers. En de vergrijzing zal zich ook in de toekomst voortzetten: verwacht kan worden dat in de periode 2023-2040 het aantal 65-plussers in het arrondissement Turnhout zal toenemen met 32,9 %, hetgeen de toename in het Vlaamse Gewest (26,4 %) overstijgt. Binnen de zone Zuiderkempen van woonmaatschappij LeefGoed zal het aantal 65-plussers in de beschouwde periode met 33,5 % toenemen.
- Binnen deze afgebakende doelgroep zijn er behoorlijk wat personen waarvan de financiële middelen eerder beperkt zijn. Voor hen is een sociale woning meestal de enige manier om een aangepaste en kwaliteitsvolle woning te kunnen huren. Zo ligt het aandeel van 65-plussers met een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood voor het arrondissement Turnhout anno 2022 op 6,8 % en voor het Vlaamse Gewest op 6,4 %. Voor de gemeenten binnen de zone Zuiderkempen van woonmaatschappij LeefGoed ligt dit aandeel op 6,8 %.

Door het beschikbaar stellen van sociale woningen met aangepaste huur kan men tegemoetkomen aan de woonnoden van de socio-economische meest zwakke groep binnen de doelgroep 'ouderen'.

- Uit verschillende literatuurstudies blijkt dat ouderen zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen (o.a. Ouder worden op het Vlaamse platteland, De Decker, Vandekerckhove e.a., 2018). Nochtans is het gemakkelijker om op niet al te hoge leeftijd en in relatief goede gezondheid te verhuizen naar een aangepaste woning en zich aan te passen en te integreren in de nieuwe woning/woonomgeving. Een uitgebouwd aanbod aan aangepaste ouderenwoningen kan hierop inspelen.
- De betreffende doelgroep bestaat met andere woorden uit kandidaat-huurders die een uitgesproken wens hebben om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Zij zijn nog zelfredzaam maar zijn wel gebaat bij een toegankelijke woning.
- De betreffende sociale ouderenwoningen spelen een essentiële rol in het lokale ouderenbeleid om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. De gemeenten wensen daarom voldoende aangepaste ouderenwoningen te voorzien.
- Verschillende sociale huurwoningen voldoen momenteel niet aan de rationele bezetting. Deze onderbezetting doet zich voornamelijk voor bij oudere huurders nadat de kinderen de ouderlijke woning hebben verlaten. Door het uitbouwen van een kwalitatief goed aanbod aan aangepaste ouderenwoningen hopen de woonmaatschappijen deze oudere bewoners te overtuigen om te verhuizen. Hierdoor komen de grote woningen vrij voor jongere gezinnen op de wachtlijst.

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

De gemeenten opteren ervoor om de woningen, zoals opgenomen onder '8.1.1 Doelgroep 'ouderen', voor te behouden voor de doelgroep.

#### **Flankerende maatregelen**

- De woongelegenheden die voorbehouden zijn voor de doelgroep ouderen betreffen toegankelijke woongelegenheden met het oog op levenslang wonen.
- De sociale huurders van de voorbehouden woningen kunnen zelfstandig wonen en hebben geen begeleiding nodig. Maar ze kunnen wel beroep doen op het uitgebreide aanbod aan (thuis)diensten

van het OCMW: bedeling warme maaltijden aan huis, uitlenen van personalarmentoestellen, Minder Mobiele Centrale, klusjesdienst, poetsdienst ...

- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan het lokaal woonoverleg en het wooncomité.
- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

### **Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij**

Deze doelgroep wordt weerhouden in de gemeenten Herselt, Hulshout, Laakdal, Meerhout en Westerlo.

### **Lokaal toepassingsgebied**

In Tabel 1 wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen dat voorbehouden zal worden voor de doelgroep 'ouderen' in de betrokken gemeenten. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeenten in afgebakende projecten en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor een oudere doelgroep. Een lijst van de voorbehouden woningen is als bijlage toegevoegd aan dit reglement (zie '8.1.1 Doelgroep 'ouderen').

**Tabel 1: Overzicht aantal (voorbehouden) sociale huurwoningen per gemeente, september 2023**

	Aantal voorbehouden woningen voor doelgroep	Totaal patrimonium	Aandeel voorbehouden woningen t.o.v. totaal patrimonium
Geel	0	1.006	0,0
Herselt	0	393	0,0
Hulshout	43	279	15,4
Laakdal	61	361	16,9
Meerhout	26	165	15,8
Westerlo	78	614	12,7
<b>Totaal</b>	<b>208</b>	<b>2.818</b>	<b>7,4</b>

Bron: LeefGoed

Met dit toewijzingsreglement zal 7,4 % van het sociaal huurpatrimonium binnen het deelwerkingsgebied Zuiderkempem worden voorbehouden voor de doelgroep.

### **3.1.1.2 Doelgroep 'ouderen met een groter risico op een zorgbehoefte'**

#### **Afbakening**

De betrokken gemeente wenst met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte' bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeente ervaart dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

#### **Ouderen met een groter risico op een zorgbehoefte:**

**Dit zijn personen vanaf 70 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 70 jaar is).**

**Indien er geen kandidaten vanaf 70 jaar zijn, komt een kandidaat-huurder vanaf 65 jaar in aanmerking (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is).**



## **Motivering**

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang benadrukken om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte':

- De voorbije jaren deed zich niet enkel een forse stijging voor van het aantal 65-plussers, maar nog meer bij de 70-plussers. En deze vergrijzing zal zich ook in de toekomst voortzetten: verwacht kan worden dat in de periode 2023-2040 het aantal 70-plussers in het arrondissement Turnhout zal toenemen met 47,4 %, hetgeen de toename in het Vlaamse Gewest (36,4 %) overstijgt. Binnen de zone Zuiderkempen van woonmaatschappij LeefGoed zal het aantal 65-plussers in de beschouwde periode met 46,7 % toenemen (en in Geel met 50,2 %).
- Binnen deze afgebakende doelgroep zijn er behoorlijk wat personen waarvan de financiële middelen eerder beperkt zijn. Voor hen is een sociale woning meestal de enige manier om een aangepaste en kwaliteitsvolle woning te kunnen huren. Zo ligt het aandeel van ouderen met een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood voor het arrondissement Turnhout anno 2022 op 6,8 % en voor het Vlaamse Gewest op 6,4 %. Voor de gemeenten binnen de zone Zuiderkempen van woonmaatschappij LeefGoed ligt dit aandeel op 6,8 % (in Geel op 7,3 %).

Door het beschikbaar stellen van sociale woningen met aangepaste huur kan men tegemoetkomen aan de woonnoden van de socio-economische meest zwakke groep binnen de doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte'.

- Voor deze doelgroep wordt de kans dat men zorgbehoevend wordt steeds groter. Dit vraagt om een aangepaste woning op een aangepaste locatie. De kans dat men weduwe/weduwnaar wordt stijgt, wat vaak ook een vraag naar een aangepaste woning met zich meebrengt.
- De huidige generatie (aankomende) ouderen kan steeds minder terugvallen op een uitgebreid sociaal netwerk (minder kinderen, nog werkende of heel actieve kinderen ...), waardoor ze minder op zorg en sociale contacten kunnen rekenen. Anderzijds heeft ook deze doelgroep vaak nog een uitgesproken wens om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Zij zijn nog zelfredzaam maar zijn vaak al meer gebaat bij een nabij aanbod van de nodige zorg.
- Door de clustervorming van de woningen waar de voorrang geldt, kunnen enerzijds onderlinge contacten worden bevorderd, maar kan anderzijds thuiszorg ook gemakkelijker georganiseerd worden.
- Uit verschillende literatuurstudies blijkt dat ouderen zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen (o.a. Ouder worden op het Vlaamse platteland, De Decker, Vandekerckhove e.a., 2018). Nochtans is het gemakkelijker om op niet al te hoge leeftijd en in relatief goede gezondheid te verhuizen naar een aangepaste woning en zich aan te passen en te integreren in de nieuwe woning/woonomgeving. Een uitgebouwd aanbod aan aangepaste ouderenwoningen kan hierop inspelen.
- Deze ouderenwoningen vormen slechts een schakel in het woonzorgtraject (eigen woning – ouderenwoning – assistentiewoningen – woonzorgcentrum).
- De voorbehouden woningen zijn gelegen in een woonzorgzone (nabij een woonzorgcentrum, een dienstencentrum, sociaal huis ...). Dit biedt voordelen op vlak van het aanbieden van de nodige zorg, maar door de mogelijke activiteiten op de site kan het eveneens vereenzaming tegengaan.

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

De gemeente opteert ervoor om de woningen, zoals opgenomen onder '8.1.2 Doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte'', voor te behouden voor de doelgroep.

## **Flankerende maatregelen**

- De woongelegenheden die voorbehouden zijn voor de doelgroep ouderen betreffen toegankelijke woongelegenheden met het oog op levenslang wonen.
- De sociale huurders van de voorbehouden woningen kunnen zelfstandig wonen en hebben geen begeleiding nodig. Maar ze kunnen wel beroep doen op het uitgebreide aanbod aan (thuis)diensten van het OCMW: bedeling warme maaltijden aan huis, uitlenen van personalarmentoestellen, Minder Mobiele Centrale, klusjesdienst, poetsdienst ...
- Door de specifieke ligging van de voorbehouden woningen nabij een woonzorgzone kan ook snel geschakeld worden qua aanbieden van de nodige zorg en kan ook gebruik gemaakt worden van de andere faciliteiten die vereenzaming kunnen tegengaan.

- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan het wooncomité.
- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

### **Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij**

Deze doelgroep wordt weerhouden in de gemeente Geel.

### **Lokaal toepassingsgebied**

In Tabel 2 wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen dat voorbehouden zal worden voor de doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte' in de betrokken gemeente. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeente in een afgebakend project en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor deze doelgroep. Een lijst van de voorbehouden woningen is als bijlage toegevoegd aan dit reglement (zie '8.1.2 Doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte').

**Tabel 2: Overzicht aantal (voorbehouden) sociale huurwoningen per gemeente, september 2023**

	<b>Aantal voorbehouden woningen voor doelgroep</b>	<b>Totaal patrimonium</b>	<b>Aandeel voorbehouden woningen t.o.v. totaal patrimonium</b>
Geel	45	1.006	4,5
Herselt	0	393	0,0
Hulshout	0	279	0,0
Laakdal	0	361	0,0
Meerhout	0	165	0,0
Westerlo	0	614	0,0
<b>Totaal</b>	<b>45</b>	<b>2.818</b>	<b>1,6</b>

Bron: LeefGoed

Met dit toewijzingsreglement zal 1,6 % van het sociaal huurpatrimonium binnen het deelwerkingsgebied Zuiderkempen worden voorbehouden voor de doelgroep.

## **3.1.2 Kandidaat huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap**

In onderstaande worden enkele doelgroepen opgenomen die ressorteren onder artikel 6.27, §1, 2<sup>de</sup> lid, 3<sup>o</sup> BVCW.

### **3.1.2.1 Doelgroep 'personen met een beperking'**

#### **Afbakening**

De betrokken gemeente wenst met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep 'personen met een beperking' bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeente ervaart dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

## **Personen met een beperking:**

**Personen met een handicap die reeds beschikken over een zorgbudget, met name een persoonsvolgend budget (cash of voucher) vanwege het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) of personen met het vermoeden van een handicap die rechtstreeks toegankelijke hulp ontvangen en die een ondersteuningsvraag hebben in de gemeente Geel en die ondersteuning krijgen in de betrokken gemeente vanwege een door het VAPH vergunde en/of erkende voorziening of dienst die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.**

### ***Motivering***

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang benadrukken om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep 'personen met een beperking':

- Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Dit recht geldt ook voor personen met een beperking, ook zij zouden, mits de juiste omkadering, zelf moeten kunnen bepalen hoe ze leven en/of wonen. Hiertoe zijn diverse vormen van begeleiding en/of woonondersteuning nodig om dit te kunnen realiseren.
- Voor een belangrijke groep van personen met een beperking is residentiële zorg echter niet nodig en zelfs ook niet aangewezen. Het betreft personen die mits de nodige ondersteuning zelfstandig kunnen wonen. De Vlaamse overheid wenst dit inclusieve wonen, waarbij de persoon met een beperking zelf instaat voor zijn woon- en leefkosten en daarnaast begeleiding inkoop, met de persoonsvolgende financiering ook te stimuleren.
- Personen met een beperking beschikken vaak over een beperkt (vervangings-)inkomen waardoor de zoektocht naar een woning op de private markt geen evidentie is. Eigenaars zijn ook niet altijd bereid om hun woning te verhuren aan deze doelgroep. De stijgende huurprijzen maken de uitdaging nog groter. In dat opzicht vormt het een absolute meerwaarde om een sociaal huuraanbod te kunnen voorzien.
- Voor VAPH-voorzieningen is een samenwerking met een woonmaatschappij zeer zinvol gelet op het geldende financieringsmechanisme waarbij woonvormen voorgefinancierd moeten worden en de tussenkomst maar komt als de plaatsen effectief ingevuld worden. Door een samenwerking met een woonmaatschappij wordt de investering beperkt en kan er sneller een woonaanbod voorzien worden.
- Anderzijds biedt deze samenwerking de woonmaatschappij het voordeel dat zij enkel de woning moeten verhuren en dat de VAPH-voorziening instaat voor de begeleiding, de opvolging van de betaling van de huur ... .
- De samenwerking tussen de VAPH-voorziening en de woonmaatschappij vormt een opportuniteit voor de betrokken gemeente om op die manier een woonaanbod op maat van personen met een beperking te kunnen voorzien. Deze samenwerking is verankerd in een samenwerkingsovereenkomst.
- Eind 2021 zijn er binnen het arrondissement Turnhout 7.329 personen met een handicap gekend bij het VAPH (15,35 per 1.000 inwoners). Binnen de zone Zuiderkempem van woonmaatschappij 'LeefGoed' gaat het om 13,82 personen per 1.000 inwoners.  
Op arrondissementeel niveau zijn er eind 2021 1.422 personen in begeleiding vanuit een toegekend persoonsvolgend budget (3 personen per 1.000 inwoners).

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

De gemeente opteert ervoor om de woningen, zoals opgenomen onder '8.1.3 Doelgroep 'personen met een beperking'', voor te behouden voor de doelgroep.

### ***Flankerende maatregelen***

- Er werden afspraken gemaakt inzake de begeleiding van de bewoners van de woningen waar de voorrang geldt voor de doelgroep 'personen met een beperking'. Naargelang de hulpvraag van de cliënt wordt er ondersteuning op maat geboden. Bovendien is er een samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen de betrokken VAPH-voorziening en de woonmaatschappij.
- De gemaakte afspraken vormen een win-win voor beide partijen: de VAPH-voorziening kan zich focussen op de gevraagde ondersteuning en de woonmaatschappij moet enkel de rol van verhuurder opnemen.

- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen de woonraad zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan het wooncomité.
- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

### **Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij**

Deze doelgroep wordt weerhouden in de gemeente Geel.

### **Lokaal toepassingsgebied**

In Tabel 3 wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen dat voorbehouden zal worden voor de doelgroep 'personen met een beperking' in de betrokken gemeente. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeente in een afgebakend project en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor deze doelgroep. Een lijst van de voorbehouden woningen is als bijlage toegevoegd aan dit reglement (zie '8.1.3 Doelgroep 'personen met een beperking').

**Tabel 3: Overzicht aantal (voorbehouden) sociale huurwoningen per gemeente, september 2023**

	Aantal voorbehouden woningen voor doelgroep	Totaal patrimonium	Aandeel voorbehouden woningen t.o.v. totaal patrimonium
Geel	20	1.006	2,0
Herselt	0	393	0,0
Hulshout	0	279	0,0
Laakdal	0	361	0,0
Meerhout	0	165	0,0
Westerlo	0	614	0,0
<b>Totaal</b>	<b>20</b>	<b>2.818</b>	<b>0,7</b>

Bron: LeefGoed

Met dit toewijzingsreglement zal 0,7 % van het sociaal huurpatrimonium binnen het deelwerkingsgebied Zuiderkempem worden voorbehouden voor de doelgroep.

### **3.1.2.2 Doelgroep 'Personen met ASS'**

#### **Afbakening**

De betrokken gemeente wenst met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep 'personen met ASS' bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeente ervaart dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

#### **Personen met ASS:**

**Personen met een handicap die reeds beschikken over een zorgbudget, met name een persoonsvolgend budget (cash of voucher) vanwege het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) of personen met het vermoeden van een handicap die rechtstreeks toegankelijke hulp ontvangen) en die bovendien een diagnose ASS (autismespectrumstoornis) hebben en die een urgente ondersteuningsvraag hebben binnen Geel en die ondersteuning in de betrokken gemeente krijgen vanwege een door het VAPH vergunde en/of erkende voorziening of dienst die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.**

## **Motivering**

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang benadrukken om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep 'personen met ASS':

- Het is voor deze doelgroep niet evident om een passende job te vinden, waardoor velen een vervangingsinkomen ontvangen. Door het beperkte inkomen zijn de woonmogelijkheden vaak ook beperkt. In dat opzicht vormt het een absolute meerwaarde om een sociaal huuraanbod te kunnen voorzien.
- Er is slechts een beperkt woningaanbod voor de doelgroep waar een nood ligt bij individuele, intensieve mobiele ondersteuning. De doelgroep heeft behoefte aan een intensieve aanwezigheid van professionele begeleiders enerzijds en aan voldoende privacy en rust anderzijds. Wonen in een eigen woonunit of studio, in een gemeenschappelijk gebouw waar ook andere cliënten met ASS (of een andere beperking) wonen, maakt dat begeleiding gebundeld kan worden en vaak aanwezig kan zijn in huis.
- Met de overgang van de klassieke woonvormen naar de invoering van de persoonsvolgende financiering, ligt te weg open om een passend woonaanbod uit te bouwen.
- Vanuit diverse sectoren (OCMW, CAW, psychiatrie, jeugdzorg, onderwijs ...) worden meer en meer noden gesignaleerd: de doelgroep 'personen met ASS' lijkt alleen te groeien. Indicatief kan meegegeven worden dat vzw Opweg (zij zijn uiteraard niet de enige organisatie in de regio die cliënten met ASS ondersteunen) 112 personen met ASS ondersteunen binnen het arrondissement Turnhout, waarvan er 7 in Geel wonen. Daarnaast heeft deze organisatie 161 personen met ASS met een concrete ondersteuningsvraag op de wachtlijst staan, waarvan 12 woonachtig in Geel (situatie september 2023).
- De voorbehouden woongelegenheden worden als autismevriendelijke, prikkelarme woningen (meer geluiddempend, aangepast licht, gecompartmenteerde indeling ...) ingericht om aan de specifieke noden te beantwoorden. Deze aangepaste woningen in combinatie met de nodige begeleidingen kan de zelfstandigheid van deze doelgroep vergroten.
- De samenwerking tussen de VAPH-voorziening en de woonmaatschappij vormt een opportuniteit voor de betrokken gemeente om op die manier een woonaanbod op maat van personen met een beperking te kunnen voorzien.

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

De gemeente opteert ervoor om de woningen, zoals opgenomen onder '8.1.4 Doelgroep 'personen met ASS'', voor te behouden voor de doelgroep.

## **Flankerende maatregelen**

- Vzw Opweg biedt individuele ondersteuning en indien er nood blijkt aan een ochtend- en/of avondronde, zal dit tevens worden voorzien.  
Elk woonproject wordt ondersteund en gecoördineerd door een teamcoach van VZW OpWeg die instaat voor de opvolging van en afstemming tussen de begeleiders en het opmaken van de planning, overleg met het netwerk en betrokken externe instanties en die een brugfunctie – gerelateerd aan de cliënt/huurder – opneemt tussen de sociale huurder en verhuurder.
- De begeleiding kan ook afgestemd worden op hun individuele, specifieke noden. Daarnaast kan de begeleider ook als tussenpersoon fungeren naar het netwerk (familie, huisbaas/woonmaatschappij, andere externe diensten, buurt ...), waardoor er erg preventief kan gewerkt worden (bv. rekening tijdig betalen, onderhoud woning, spanningen en conflicten kanaliseren ...).
- De voorbehouden woongelegenheden worden als autismevriendelijke, prikkelarme woningen (meer geluiddempend, aangepast licht, gecompartmenteerde indeling ...) ingericht om aan de specifieke noden te beantwoorden.
- De gemaakte afspraken vormen een win-win voor beide partijen: de VAPH-voorziening kan zich focussen op de gevraagde ondersteuning en de woonmaatschappij moet enkel de rol van verhuurder opnemen.
- De betrokken welzijnsactor heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de woonmaatschappij.

- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen de woonraad zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan het wooncomité.
- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

### **Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij**

Deze doelgroep wordt weerhouden in de gemeente Geel.

### **Lokaal toepassingsgebied**

In Tabel 4 wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen dat voorbehouden zal worden voor de doelgroep 'personen met ASS' in de betrokken gemeente. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeente in een afgebakend project en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor deze doelgroep. Een lijst van de voorbehouden woningen is als bijlage toegevoegd aan dit reglement (zie '8.1.4 Doelgroep 'personen met ASS').

**Tabel 4: Overzicht aantal (voorbehouden) sociale huurwoningen per gemeente, september 2023**

	<b>Aantal voorbehouden woningen voor doelgroep</b>	<b>Totaal patrimonium</b>	<b>Aandeel voorbehouden woningen t.o.v. totaal patrimonium</b>
Geel	10	1.006	1,0
Herselt	0	393	0,0
Hulshout	0	279	0,0
Laakdal	0	361	0,0
Meerhout	0	165	0,0
Westerlo	0	614	0,0
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>2.818</b>	<b>0,4</b>

Bron: LeefGoed

Met dit toewijzingsreglement zal 0,4 % van het sociaal huurpatrimonium binnen het deelwerkingsgebied Zuiderkempem worden voorbehouden voor de doelgroep.

## **3.1.3 Kandidaat-huurder in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma**

In onderstaande worden de doelgroep opgenomen die ressorteert onder artikel 6.27, §1, 2<sup>de</sup> lid, 4<sup>o</sup> BVCW.

### **3.1.3.1 Personen met psychische problemen**

#### **Afbakening**

De betrokken gemeente wenst met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep 'personen met psychische problemen' bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeente ervaart dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

## **Personen met psychische problemen:**

**Dit zijn personen die (zoals blijkt uit het advies van een coördinerend geneesheer van een erkend initiatief beschut wonen) kampen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen en in aanmerking komen voor beschut wonen en die begeleid worden door een erkend initiatief voor beschut wonen die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.**

### ***Motivering***

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang benadrukken om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep 'personen met psychische problemen':

- Geel geeft ook vandaag de dag nog concreet invulling aan de term 'Barmhartige Stede' gelet op het uitgebreide zorgaanbod.
- Op basis van een internationale studie wordt geconcludeerd dat in de meeste landen tussen de 9,1 % en 16,1 % van de bevolking te maken krijgt met een psychiatrische problematiek. Toegepast op Geel komt het aantal personen dat potentieel in aanmerking komt voor langdurige ondersteuning uit tussen 3.700 personen en 6.500 personen.
- Het hebben van een chronische aandoening heeft vaak een psychosociale en financiële impact. Personen in financiële kwetsbaarheid verkeren niet noodzakelijk in armoede. Wel kan verwacht worden dat financieel zwakkeren, wanneer er zich iets onverwachts voordoet (bijvoorbeeld ziekte) makkelijker in een situatie van armoede terechtkomen. Ook cijfers van het OPZ Geel tonen aan dat psychische en financiële problemen vaak samen voorkomen en dat er vaak een gebrek aan opvangmogelijkheden zijn nadat ontslag mogelijk is voor de betrokken patiënt.
- Netwerk Geestelijke Gezondheidszorg Kempen is een project binnen het arrondissement Kempen. Geel herbergt 3 specifieke GGZ-woonvormen: PVT Salto Geel (psychiatrisch verzorgingstehuis), Gezinsverpleging OPZ Geel (openbaar psychiatrisch zorgcentrum) en Beschut Wonen Kempen.
- Het project voor de doelgroep 'personen met psychische problemen' vormt een opportuniteit voor Geel en is mogelijk dankzij de samenwerking tussen Geelse Huisvesting en Beschut Wonen Kempen. De huidige samenwerking heeft aangetoond dat dit een win-winsituatie is voor alle partijen (cliënt, Beschut Wonen en woonmaatschappij).

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

De gemeente opteert ervoor om de woningen, zoals opgenomen onder '8.1.5 Doelgroep 'personen met psychische problemen'', voor te behouden voor de doelgroep.

### ***Flankerende maatregelen***

- Er zijn in het verleden reeds afspraken gemaakt inzake de begeleiding en ondersteuning van de bewoners van de woningen die voorbehouden worden voor de doelgroep 'personen met psychische problemen'. De betreffende samenwerking wordt tussen beide partijen als positief ervaren. Er zijn zowel afspraken naar hoe de instroom als de doorstroom vlot kunnen verlopen.
- Er bestaat reeds sinds 2012 een samenwerkingsovereenkomst tussen Geelse Huisvesting en Beschut Wonen Kempen. De gemaakte afspraken vormen een win-win voor beide partijen: de VAPH-voorziening kan zich focussen op de gevraagde ondersteuning en de woonmaatschappij moet enkel de rol van verhuurder opnemen.
- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van het lokale bestuur, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen de woonraad zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan het lokaal woonoverleg en het wooncomité.
- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

### ***Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij***

Deze doelgroep wordt weerhouden in de gemeente Geel.

### **Lokaal toepassingsgebied**

In Tabel 5 wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen dat voorbehouden zal worden voor de doelgroep 'personen voor psychische problemen' in de gemeente Geel. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeente in afgebakende projecten en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor deze doelgroep. Een lijst van de voorbehouden woningen is als bijlage toegevoegd aan dit reglement (zie '8.1.5 Doelgroep 'personen' ).

**Tabel 5: Overzicht aantal (voorbehouden) sociale huurwoningen per gemeente, september 2023**

	<b>Aantal voorbehouden woningen voor doelgroep</b>	<b>Totaal patrimonium</b>	<b>Aandeel voorbehouden woningen t.o.v. totaal patrimonium</b>
Geel	8	1.006	0,8
Herselt	0	393	0,0
Hulshout	0	279	0,0
Laakdal	0	361	0,0
Meerhout	0	165	0,0
Westerlo	0	614	0,0
<b>Totaal</b>	<b>8</b>	<b>2.818</b>	<b>0,3</b>

Bron: LeefGoed

Met dit toewijzingsreglement zal 0,3 % van het sociaal huurpatrimonium binnen het deelwerkingsgebied Zuiderkempen worden voorbehouden voor de doelgroep.

### **3.1.4 Kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden**

In onderstaande worden enkele doelgroepen opgenomen die ressorteren onder artikel 6.27, §1, 2<sup>de</sup> lid, 6° BVCW.

#### **3.1.4.1 Doelgroep 'doorstromers'**

##### **Afbakening**

De betrokken gemeenten wensen met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep 'doorstromers' bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeenten ervaren dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden, waardoor de bestaande opvangstructuren dichtslibben.

##### **Doorstromers:**

**Dit zijn personen die momenteel in een residentiële setting verblijven, maar waarvan de begeleidende instantie oordeelt dat ze mits de nodige mobiele begeleiding zelfstandig kunnen gaan wonen en waarbij die begeleiding wordt aangeboden door een erkende of vergunde (Kempense) welzijnspartner die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.**

##### **Motivering**

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang benadrukken om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep 'doorstromers':

- Tijdens de 1<sup>ste</sup> dak- en thuislozentelling in de Kempen die op 28 oktober 2022 plaatsvond, werden 236 volwassenen (20 % van alle getelde volwassenen dak- en thuislozen) en 51 kinderen geteld die op dat moment in een instelling verbleven. Het betreft specifiek personen die binnen de maand na de teldag de instelling moeten verlaten zonder een stabiele woonoplossing of die langer in de instelling



verblijven door gebrek aan een stabiele woonoplossing. Onder instellingen worden gevangenis, jeugdhulp, psychiatrie, zorg voor personen met een handicap, ziekenhuis, Fedasil en lokale opvanginitiatieven verstaan. Specifiek voor de zone Zuiderkempen van woonmaatschappij LeefGoed gaat het over 81 volwassenen (35 % van de getelde volwassenen dak- en thuislozen).

- Personen die in de noodwoningen van de lokale besturen verblijven, vinden vaak ook pas na een lange periode een duurzame woonoplossing. Dit ondergraaft deels het principe van een noodwoning als tijdelijke woonoplossing.
- Het gebrek aan een duurzame woonoplossing, zowel voor personen die in een instelling verblijven als voor personen die tijdelijk in een noodwoning van het lokaal bestuur verblijven, maakt ook dat er minder nieuwe cliëntsystemen opgestart kunnen worden. Deze plaatsen blijven immers ingenomen door die personen die wel klaar zijn om door te stromen naar een volgende stap in het woonproces maar er niet in slagen een duurzame woonst te vinden. De opvangstructuren slibben met andere woorden dicht. Door in te zetten op de doelgroep 'doorstromers' kunnen deze personen plaats vrijmaken voor nieuwe cliënten in een residentiële setting.
- Vermits de kandidaat-huurder binnen de residentiële setting reeds een voortraject doorloopt, kan in dat voortraject ook bijzondere aandacht besteed worden aan het verwerven van woonvaardigheden. Mits de voorziene begeleiding na toewijzing van de sociale huurwoning, vergroot dit de kansen op een stabiele woonsituatie.
- Er wordt bewust voor geopteerd om te werken met een brede doelgroep van doorstromers die anders dreigen dakloos te worden (cf. artikel 6.27, §1, 2<sup>de</sup> lid, 6° BVCW). Zowel kandidaat-huurders die verblijven binnen Bijzonder Jeugdzorg, Geestelijke Gezondheidszorg, een noodwoning van het lokaal bestuur, de sociale opvang van CAW ... komen in aanmerking (als afzonderlijke doelgroep zouden ze dus ook in aanmerking kunnen komen onder andere doelgroepen die gedefinieerd zijn in artikel 6.27, §1, 2<sup>de</sup> lid BVCW). Dit biedt de nodige flexibiliteit om in te spelen op opportuniteiten (zowel naar kandidaat-huurders als naar beschikbaarheid woningen).

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

### ***Flankerende maatregelen***

- Vanuit het protocolakkoord dat in 2015 reeds werd opgestart rond versnelde toewijzingen binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen is er een wederzijds vertrouwen ontstaan tussen de welzijns- en woonactoren. Op basis van dit vertrouwen kan verder gewerkt worden om deze doelgroep de nodige begeleiding te voorzien zolang dit nodig geacht wordt door betrokken partijen.
- De betrokken welzijnsactoren hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de woonmaatschappij.
- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan het wooncomité.
- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

### ***Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij***

Deze doelgroep wordt weerhouden in Geel, Herselt, Hulshout, Laakdal, Meerhout en Westerlo.

### ***Lokaal toepassingsgebied***

Binnen het deelwerkingsgebied Zuiderkempen van woonmaatschappij LeefGoed zullen 24 woningen worden voorbehouden voor de doelgroep 'doorstromers'. Om voldoende flexibel te kunnen inspelen (op zowel het toe te wijzen patrimonium als de lokale nood) wordt ervoor geopteerd om het aantal van deze doelgroep op regionaal niveau vast te leggen en niet verder te detailleren naar een gemeentelijke verdeling. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeenten. De woningen voor deze doelgroep worden niet gelabeld. De toewijzing aan deze

doelgroep wordt steeds gekoppeld aan een verplichte begeleidingsovereenkomst. Uit deze begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder deze begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Hierbij wordt uitgegaan van een standaardtermijn van 1 jaar, maar dit zal telkens in overleg met de begeleidende instantie geëvalueerd worden. Indien blijkt dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn (met maximum 2 jaar begeleiding, nadien moet dit minstens afgebouwd worden). Indien de begeleiding na evaluatie wel kan worden stopgezet (of minstens kan afgebouwd worden), vervalt ook het tijdelijke label op de betreffende woning. Op dat moment wordt een nieuwe toewijzing mogelijk in een andere woning. Het doorschuiven van de begeleiding biedt als meerwaarde dat de huurder, eens de begeleiding kan afgebouwd en stopgezet worden, in zijn inmiddels vertrouwde woning kan blijven wonen.

### 3.1.4.2 Doelgroep 'personen in housing first'

#### **Afbakening**

De betrokken gemeenten wensen met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep 'personen in Housing First' bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeenten ervaren dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

#### **Personen in housing first:**

**Dit zijn langdurig dak- of thuisloze personen met een complexe problematiek op meerdere levensdomeinen:**

- Geestelijke gezondheidszorg;
- Verslavingsproblematiek;
- (licht) verstandelijke handicap

**die begeleid worden volgens de principes van housing first en dit door een erkende of vergunde (Kempense) welzijnspartner die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.**

**Inden er geen kandidaten zijn die in een housing first traject begeleid kunnen worden, komt een kandidaat-huurder in aanmerking die voldoet aan de definitie van de doelgroep 'doorstromers'.**

#### **Motivering**

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang benadrukken om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep 'personen in housing first':

- Het betreft een kwetsbare doelgroep die door de multi-problematiek waarmee ze kampen vaak niet terecht kunnen in residentiële settings. Door deze personen op te vangen binnen housing first wordt huisvesting de eerste stap, waarbij de toegang tot de woning niet onderworpen is aan bijkomende voorwaarden (met uitzondering van het betalen van de huur en de voorwaarden van het huurcontract naleven). Tijdens het verblijf in de woning wordt de huurder begeleid in alle aspecten van zijn leven.
- De begeleider heeft een cruciale functie, is vaak een bruggenbouwer. Daar waar de persoon in kwestie vaak een groter druk ervaart vanuit de omgeving, burens, vrienden, andere sociale diensten is de begeleider een ankerpunt. De begeleider kijkt naar de sterke punten en de mogelijkheden van de persoon om zo met veel geduld kleine stappen vooruit te zetten.
- Een Belgische opvolgingsstudie van personen in Housing First toont aan dat 90 % van de huurders na 2 jaar nog steeds gehuisvest zijn. Ondanks het zeer kwetsbare profiel geven mensen blijk van het vermogen om hun woning te behouden. Ook buitenlandse studies tonen aan dat de praktijken van Housing First de beste keuze zijn voor daklozen met het kwetsbaarste profiel.
- In 2022 werden ook in de Kempen door CAW De Kempen een 13-tal trajecten opgestart volgens de principes van Housing First. Hoewel dit dus nog een recent traject is, lijken ook hier de personen in kwestie tot op heden er, mits intensieve begeleiding, in te slagen hun woonst te behouden.
- Tijdens de 1<sup>ste</sup> dak- en thuislozentelling in de Kempen die op 28 oktober 2022 plaatsvond, was 9,5 % van de getelde personen langer dan 2 jaar dak- of thuisloos én kampt bovendien met een (vermoedelijke) verslavingsproblematiek en/of een vermoedelijke mentale problematiek. Het gaat

concreet over 99 personen (voornamelijk mannen) die voor housing first in aanmerking zouden kunnen komen. In het rapport met de resultaten van de Kempense telling wordt aangegeven dat het voor organisaties niet evident is om deze mensen met meerdere problematieken ergens naar toe kunnen leiden en dat housing first hierop een antwoord zou kunnen bieden.

- Door verder in te zetten op bijkomende trajecten housing first worden opportuniteiten gecreëerd om ook voor de meest complexe cliëntsysteem toe te werken naar duurzame woonoplossingen.
- Vermits er momenteel geen garanties geboden kunnen worden op het vlak van de financiering van de begeleidingstrajecten, wordt een getrappt systeem voorzien binnen deze doelgroep. Indien er onvoldoende middelen zijn om kandidaat-huurders in een housing first traject te begeleiden zal dit contingent ingevuld kunnen worden met kandidaat-huurders uit de doelgroep 'doorstromers'.

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat de doelgroep 'personen in housing first' specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

### ***Flankerende maatregelen***

- De eerste beperkte evaluatie van housing first trajecten in de Kempen zijn positief. Op basis van dit vertrouwen kan verder gewerkt worden om deze doelgroep de nodige begeleiding te voorzien zolang dit nodig geacht wordt door de betrokken partijen.
- De betrokken welzijnsorganisatie (CAW De Kempen) heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de woonmaatschappij.
- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan het wooncomité.
- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

### ***Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij***

Deze doelgroep wordt weerhouden in Geel, Herselt, Hulshout, Laakdal, Meerhout en Westerlo.

### ***Lokaal toepassingsgebied***

CAW De Kempen voorziet een capaciteit om een 10-tal bijkomende trajecten op te starten in de Kempen (mits garanties naar financiering). Concreet voor het deelwerkingsgebied Zuiderkempen van woonmaatschappij LeefGoed zullen er 3 woningen worden voorbehouden om een personen in housing first te begeleiden. Om voldoende flexibel te kunnen inspelen (op zowel het toe te wijzen patrimonium als de lokale nood) wordt ervoor geopteerd om het aantal van deze doelgroep op regionaal niveau vast te leggen en niet verder te detailleren naar een gemeentelijke verdeling. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeenten. De woningen voor deze doelgroep worden niet gelabeld. De toewijzing aan deze doelgroep wordt steeds gekoppeld aan een verplichte begeleidingsovereenkomst. Uit deze begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder deze begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Hierbij wordt uitgegaan van een standaardtermijn van 1 jaar, maar dit zal telkens in overleg met de begeleidende instantie geëvalueerd worden. Indien blijkt dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn (met maximum 2 jaar begeleiding, nadien moet dit minstens afgebouwd worden). Indien de begeleiding na evaluatie wel kan worden stopgezet (of minstens kan afgebouwd worden), vervalt ook het tijdelijke label op de betreffende woning. Op dat moment wordt een nieuwe toewijzing mogelijk in een andere woning. Het doorschuiven van de begeleiding biedt als meerwaarde dat de huurder, eens de begeleiding kan afgebouwd en stopgezet worden, in zijn inmiddels vertrouwde woning kan blijven wonen.

## 3.2 Andere doelgroepen

Er kunnen andere doelgroepen afgebakend worden, dan deze die vermeld zijn onder '3.1 Doelgroepen met gekende specifieke noden'. Voor deze doelgroepen dient echter een uitgebreidere verantwoording opgenomen te worden, hetgeen ook voorgelegd moeten worden aan de bevoegde minister (cf. artikel 6.27, §1, 3<sup>de</sup> lid BVCW).

Voor onderstaande doelgroepen wordt dan ook een afzonderlijk doelgroepenplan toegevoegd aan het toewijzingsreglement, hetgeen een omstandige motivering omvat voor de keuze van de doelgroep in functie van het lokaal beleid.

### 3.2.1.1 Doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'

#### **Afbakening**

De betrokken gemeenten wensen met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeenten ervaren dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

#### **Gezinnen in kansarmoede:**

**Dit zijn gezinnen die door Kind en Gezin op basis van 6 levensdomeinen als kansarm worden beoordeeld, waarbij minimaal ondermaats gescoord wordt op het levensdomein 'huisvesting' en die zowel toegeleid als begeleid worden door een welzijnspartner die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.**

#### **Doelgroepenplan**

Om de keuze voor de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' te motiveren, wordt er aan dit toewijzingsreglement in bijlage een doelgroepenplan 'gezinnen in kansarmoede' gevoegd. Dit doelgroepenplan omvat een beschrijving van de doelgroep, een motivering voor de keuze van de doelgroep, een aantal cijfergegevens en andere flankerende maatregelen die voor de doelgroep genomen worden.

#### **Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij**

Deze doelgroep wordt weerhouden in Geel, Herselt, Hulshout, Laakdal, Meerhout en Westerlo.

#### **Lokaal toepassingsgebied**

Binnen het deelwerkingsgebied Zuiderkempen van woonmaatschappij LeefGoed zullen 10 woningen worden voorbehouden voor de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'. Om voldoende flexibel te kunnen inspelen (op zowel het toe te wijzen patrimonium als de lokale nood) wordt ervoor geopteerd om het aantal van deze doelgroep op regionaal niveau vast te leggen en niet verder te detailleren naar een gemeentelijke verdeling. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeenten. De woningen voor deze doelgroep worden niet gelabeld. De toewijzing aan deze doelgroep wordt steeds gekoppeld aan een verplichte begeleidingsovereenkomst. Uit deze begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder deze begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Hierbij wordt uitgegaan van een standaardtermijn van 1 jaar, maar dit zal telkens in overleg met de begeleidende instantie geëvalueerd worden. Indien blijkt dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn (met maximum 2 jaar begeleiding, nadien moet dit minstens afgebouwd worden). Indien de begeleiding na evaluatie wel kan worden stopgezet (of minstens kan afgebouwd worden), vervalt ook het tijdelijke label op de betreffende woning. Op dat moment wordt een nieuwe toewijzing mogelijk in een andere woning. Het doorschuiven van de begeleiding biedt als meerwaarde dat de huurder, eens de begeleiding kan afgebouwd en stopgezet worden, in zijn inmiddels vertrouwde woning kan blijven wonen.

### 3.2.1.2 Doelgroep ‘Ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’

#### **Afbakening**

De betrokken gemeenten wensen met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’ bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeenten ervaren dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

#### **Ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen:**

**Dit zijn personen vanaf 65 jaar (bij koppels volstaat dat één beide partners 65 jaar is) of personen die zelfredzaam zijn en waarvoor een attest door het OCMW wordt afgeleverd die een zorgbehoefte aantoont, waarbij het OCMW een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.**

#### **Doelgroepenplan**

Om de keuze voor de doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’ te motiveren, wordt er aan dit toewijzingsreglement in bijlage een doelgroepenplan ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’ gevoegd. Dit doelgroepenplan omvat een beschrijving van de doelgroep, een motivering voor de keuze van de doelgroep, een aantal cijfergegevens en andere flankerende maatregelen die voor de doelgroep genomen worden.

#### **Toepassingsgebied binnen de woonmaatschappij**

Deze doelgroep wordt weerhouden in de gemeenten Geel, Herselt en Westerlo.

#### **Lokaal toepassingsgebied**

In Tabel 6 wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen dat voorbehouden zal worden voor de doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’ in de betrokken gemeenten. Tabel 7 geeft een samenvattend overzicht van alle voorbehouden woningen voor de verschillende doelgroepen en hun aandeel ten opzichte van het totale gemeentelijk sociaal huurpatrimonium.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeenten in afgebakende projecten en enkel voor woningen die omwille van hun ligging en de aanwezige voorzieningen of diensten bijzonder aangewezen zijn voor deze doelgroep. Een lijst van de voorbehouden woningen is als bijlage toegevoegd aan dit reglement (zie 8.1.6 Doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’).

**Tabel 6: Overzicht aantal (voorbehouden) sociale huurwoningen per gemeente**

	<b>Aantal voorbehouden woningen voor doelgroep</b>	<b>Totaal patrimonium</b>	<b>Aandeel voorbehouden woningen t.o.v. totaal patrimonium</b>
Geel	65	1.006	6,5
Herselt	24	393	6,1
Hulshout	0	279	0,0
Laakdal	0	361	0,0
Meerhout	0	165	0,0
Westerlo	9	614	1,5
<b>Totaal</b>	<b>98</b>	<b>2.818</b>	<b>3,5</b>

Bron: LeefGoed

Met dit toewijzingsreglement zal 3,5 % van het sociaal huurpatrimonium binnen het deelwerkingsgebied Zuiderkempen worden voorbehouden voor de doelgroep.

### 3.3 Samenvattend overzicht 'specifieke doelgroepen'

In onderstaande tabel wordt een samenvattend overzicht gegeven van het aantal woningen dat per gemeente voorbehouden zal worden voor specifieke doelgroepen. Daarnaast wordt ook weergegeven welk aandeel van het huidige patrimonium wordt voorbehouden voor deze doelgroepen.

Tabel 7: Aantal woningen voorbehouden voor specifieke doelgroepen<sup>2</sup>, september 2023

	Ouderen	Ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen	Ouderen met een groter risico op zorgbehoefte	Personen met een beperking	Personen met psychische problemen	Personen met ASS	Doorstromers	Personen in housing first	Gezinnen in kansarmoede	Totaal aantal voorbehouden woningen	Totaal patrimonium	Aandeel voorbehouden woningen t.o.v. totaal patrimonium
Geel	0	65	45	20	8	10				148	1.006	14,7
Herselt	0	24	0	0	0	0				24	393	6,1
Hulshout	43	0	0	0	0	0				43	279	15,4
Laakdal	61	0	0	0	0	0				61	361	16,9
Meerhout	26	0	0	0	0	0				26	165	15,8
Westerlo	78	9	0	0	0	0				87	614	14,2
Regionaal							24	3	10	37	2.818	1,3
<b>Totaal</b>	<b>208</b>	<b>98</b>	<b>45</b>	<b>20</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>426</b>	<b>2.818</b>	<b>15,1</b>

Bron: data SHM en SVK binnen de nieuwe woonmaatschappij, meest recente lokale toewijzingsreglementen

In totaal zal 15,1 % van het totaal sociaal huurpatrimonium van de zone Zuiderkempen van woonmaatschappij LeefGoed worden voorbehouden voor doelgroepen. Op gemeentelijk niveau varieert dit aandeel van 6,1 % tot 16,9 %, abstractie makend van de regionale doelgroepen.

Er werd geopteerd om het aantal voorbehouden woningen voor de 3 doelgroepen 'doorstromers', 'personen in housing first' en 'gezinnen in kansarmoede' (37 woningen) op regionaal niveau vast te leggen. Het uitgangspunt is hierbij om de 3 doelgroepen maximaal regionaal te spreiden, maar wel flexibel te kunnen inspelen op concrete situaties. Gelet op de bovengrens om maximaal 1/3<sup>de</sup> van het gemeentelijk sociaal huurpatrimonium voor te behouden voor doelgroepen, werd de theoretische oefening gemaakt van wat het gevolg is als alle 37 voorbehouden woningen zouden toegewezen worden in één gemeente, hetgeen uiteraard niet het uitgangspunt is. In Geel, Herselt, Hulshout, Laakdal en Westerlo zou dan nog ruim onder de 1/3<sup>de</sup> grens gebleven worden. Enkel in Meerhout zou deze overschreden worden. In deze gemeente kunnen maximaal 29 bijkomende woningen worden toegewezen aan doelgroepen. Dit zal worden opgevolgd door de woonmaatschappij zodat de bovengrens van 1/3<sup>de</sup> van het sociaal woonpatrimonium niet wordt overschreden.

## 4 Uitvoering

De woonmaatschappij LeefGoed wordt belast met de uitvoering van dit reglement.

<sup>2</sup> Het aantal voorbehouden woningen voor specifieke doelgroepen is inclusief 4 nog te realiseren woningen voor de doelgroep 'ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen' in Geel, 6 nog te realiseren woningen voor de doelgroep 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte' in Geel, 12 nog te realiseren woningen voor de doelgroep 'personen met een beperking' in Geel en 10 nog te realiseren woningen voor de doelgroep 'personen met ASS' in Geel. Voor deze woningen liggen de projectlocaties vast (cf. 8.1 DEEL 118.1 Lokaal toepassingsgebied voor de weerhouden doelgroepen) en zullen de projecten op middellange termijn gerealiseerd worden.

## 5 Goedkeuring en wijziging

Het ontwerp van toewijzingsreglement wordt overgemaakt aan de gemeenten die deel uitmaken van het wooncomité. De gemeenteraad kan het ontwerp van toewijzingsreglement amenderen voor wat betreft de strengere woonbinding en de toewijzing aan specifieke doelgroepen. De goedgekeurde toewijzingsreglementen door de gemeenteraden worden geïntegreerd in het definitieve toewijzingsreglement.

Gelet op de doelgroepen die opgenomen zijn onder '3.2 Andere doelgroepen' zal het voorliggend toewijzingsreglement overgemaakt moeten worden aan de minister (cf. artikel 6.22, § 3 BVCW). Indien het toewijzingsreglement in strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang kan de minister het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk vernietigen.

Binnen het lokaal woonoverleg worden jaarlijks de toewijzingen besproken, hetgeen aanleiding kan geven tot het signaleren van mogelijke bijstellingen aan het toewijzingsreglement. Dit zal verder besproken worden binnen het wooncomité. Uiteraard kan het wooncomité ook op eigen initiatief overgaan tot het wijzigen van het voorliggende toewijzingsreglement binnen het geldende regelgevende kader en mits in acht nemen van gestelde goedkeuringsprocedure.

## 6 Bekendmaking

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekkanalen (gemeentelijk informatieblad, website, betrokken diensten van het lokaal bestuur ...) wordt bekendgemaakt en verspreid. Op de gemeentelijke website en op de website van de woonmaatschappij zal er ook een link gelegd worden naar de tekst van het reglement.

Een afschrift van dit toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

## 7 Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking op de 1<sup>ste</sup> dag volgend op de termijn waarover de Vlaamse Regering beschikt om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen overeenkomstig artikel 6.14, §1.

## 8 Bijlagen

### 8.1 Lokaal toepassingsgebied voor de weerhouden doelgroepen

#### 8.1.1 Doelgroep 'ouderen'

De voorrangsregel voor de doelgroep ouderen is uitsluitend van toepassing op onderstaande lijsten van woningen.

##### ***Gemeente Hulshout (43)***

- Hulshout (12)
  - 12 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
    - Netelaan 10
    - Netelaan 12
    - Netelaan 18
    - Netelaan 20
    - Hulshoutveld 26
    - Hulshoutveld 28
    - Hulshoutveld 30
    - Hulshoutveld 32
    - Hulshoutveld 148
    - Hulshoutveld 150
    - Hulshoutveld 152
    - Hulshoutveld 154
- Westmeerbeek (16)
  - 16 gelijkvloerse woongelegenheden met 1 slaapkamer
    - Veldstraat 19
    - Veldstraat 21
    - Veldstraat 22
    - Veldstraat 23
    - Veldstraat 25
    - Veldstraat 27
    - Netestraat 57/0/3
    - Netestraat 57/0/4
    - Ter Voort 12
    - Ter Voort 14
    - Ter Voort 16
    - Ter Voort 18
    - Ter Voort 20
    - Ter Voort 22
    - Stationsstraat 47/0/1
    - Stationsstraat 49/0/1
- Houtvenne (15)
  - 13 gelijkvloerse woongelegenheden met 1 slaapkamer
    - Bruiersveld 2
    - Bruiersveld 4
    - Bruiersveld 19
    - Bruiersveld 21



- J. Verlooyplein 44/0/2
- Schoolstraat 2
- Schoolstraat 8
- Grote Waterstraat 7
- Grote Waterstraat 13
- Kleine Waterstraat 35
- Kleine Waterstraat 47
- Kleine Waterstraat 55
- Kleine Waterstraat 61
- 2 gelijkvloerse woonegelegenheden met 2 slaapkamers
  - Kleine Waterstraat 32
  - Kleine Waterstraat 34

**Gemeente Laakdal (61)**

- Klein Vorst (5)
  - 2 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
    - De Locht 22
    - De Locht 24
  - 3 gelijkvloerse woningen met 2 slaapkamers
    - Meerlaarstraat 97/7
    - Meerlaarstraat 97/8
    - Meerlaarstraat 97/9
- Groot Vorst (16)
  - 15 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer
    - De Korenbloem 16 bus 2
    - De Korenbloem 18 bus 1
    - De Korenbloem 18 bus 3
    - De Korenbloem 20 bus 1
    - Rozenstraat 29
    - Rozenstraat 31
    - Rozenstraat 33
    - Rozenstraat 35
    - Rozenstraat 37
    - Rozenstraat 57
    - Rozenstraat 59
    - Rozenstraat 61
    - Rozenstraat 63
    - Rozenstraat 65
    - Rozenstraat 67
  - 1 gelijkvloers appartement met 2 slaapkamers
    - De Korenbloem 20 bus 3
- Eindhout (16)
  - 10 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
    - Akkerrode 6
    - Akkerrode 8
    - Akkerrode 10
    - Akkerrode 12
    - Breugelstraat 5
    - Breugelstraat 9
    - Wouwerhoeve 5

- Wouwerhoeve 7
- Eindhoutdorp 15
- Sint Lambertusstraat 2
- 6 gelijkvloerse woningen met 2 slaapkamers
  - Toekomststraat 5
  - Toekomststraat 9
  - Toekomststraat 13
  - Toekomststraat 17
  - Toekomststraat 29
  - Toekomststraat 33
- Veerle (24)
  - 9 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
    - Brouwerijstraat 13
    - Brouwerijstraat 15
    - Brouwerijstraat 17
    - Brouwerijstraat 19
    - Brouwerijstraat 21
    - Brouwerijstraat 23
    - Vorstsebaan 6/1 – ook aangepast voor mindervalide
    - Vorstsebaan 6/2 – ook aangepast voor mindervalide.
    - Vorstsebaan 6/3 – ook aangepast voor mindervalide
  - 5 gelijkvloerse woningen met 2 slaapkamers
    - Brouwerijstraat 12 – ook aangepast voor mindervalide
    - Brouwerijstraat 97
    - Brouwerijstraat 99
    - Brouwerijstraat 105
    - Tessenderloseweg 15/1 – ook aangepast voor mindervalide
  - 4 gelijkvloerse woonegelegenheden met 1 slaapkamer
    - Hulstsestraat 14 A
    - Hulstsestraat 14 F
    - Hulstsestraat 14 G
    - Hulstsestraat 14 J
  - 6 gelijkvloerse woonegelegenheden met 2 slaapkamers
    - Hulstsestraat 14 B
    - Hulstsestraat 14 C
    - Hulstsestraat 14 D
    - Hulstsestraat 14 E
    - Hulstsestraat 14 H
    - Hulstsestraat 14 I

**Gemeente Meerhout (26)**

- Meerhout
  - 16 woningen in Berkenhof (gelijkvloerse woning met 1 slaapkamer)
    - Berkenhof 21
    - Berkenhof 22
    - Berkenhof 23
    - Berkenhof 24
    - Berkenhof 25
    - Berkenhof 26
    - Berkenhof 27

- Berkenhof 28
- Berkenhof 29
- Berkenhof 30
- Berkenhof 31
- Berkenhof 32
- Berkenhof 33
- Berkenhof 34
- Berkenhof 35
- Berkenhof 36
- 10 woningen in voormalig klooster (4 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer – 6 appartementen met 1 slaapkamer op verdieping, toegankelijk met lift)
  - Gasthuisstraat 31, bus 1
  - Gasthuisstraat 31, bus 2
  - Gasthuisstraat 31, bus 3
  - Gasthuisstraat 31, bus 4
  - Gasthuisstraat 31, bus 11
  - Gasthuisstraat 31, bus 12
  - Gasthuisstraat 31, bus 13
  - Gasthuisstraat 31, bus 14
  - Gasthuisstraat 31, bus 15
  - Gasthuisstraat 31, bus 21

**Gemeente Westerlo (78)**

- Oevel (12)
  - 12 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
    - Joris Van Geelstraat 11
    - Joris Van Geelstraat 13
    - Joris Van Geelstraat 15
    - Joris Van Geelstraat 17
    - Toekomststraat 19
    - Toekomststraat 21
    - Toekomststraat 23
    - Toekomststraat 25
    - Elfenstraat 9
    - Elfenstraat 11
    - Elfenstraat 13
    - Elfenstraat 15
- Tongerlo (17)
  - 12 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
    - Hubertusstraat 2
    - Hubertusstraat 4
    - Hubertusstraat 6
    - Hubertusstraat 8
    - Jos Geunsplein 9
    - Jos Geunsplein 10
    - Jos Geunsplein 11
    - Jos Geunsplein 12
    - Jos Geunsplein 13
    - Meulemanslaan 3/A
    - Meulemanslaan 3/B

- Meulemanslaan 3/C
- 5 appartementen met 1 slaapkamer op verdieping, bereikbaar met lift
  - Meulemanslaan 3/D
  - Meulemanslaan 3/E
  - Meulemanslaan 3/F
  - Meulemanslaan 3/G
  - Meulemanslaan 3/H
- Oosterwijk (8)
  - 3 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
    - Vrijheidsstraat 13
    - Vrijheidsstraat 15
    - Vrijheidsstraat 17
  - 5 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer
    - Zwarte Braak 27
    - Zwarte Braak 27 bus 1
    - Zwarte Braak 29
    - Zwarte Braak 29 1
    - Heldenstraat 22
- Westerlo (11)
  - 8 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
    - Doelstraat 65
    - Doelstraat 67
    - Doelstraat 69
    - Doelstraat 71
    - Doelstraat 73
    - Doelstraat 75
    - Doelstraat 77
    - Doelstraat 79
  - 3 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer
    - Boerenkrijglaan 1/A
    - Boerenkrijglaan 1/C
    - Nieuwstraat 4/A
- Heultje (8)
  - 8 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
    - Korenstraat 1
    - Korenstraat 3
    - Korenstraat 5
    - Korenstraat 7
    - Korenstraat 9
    - Korenstraat 11
    - Korenstraat 13
    - Korenstraat 14
- Zoerle-Parwijs (22)
  - 12 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer
    - Sint-Niklaasstraat 18/A
    - Leeuwerikenplein 7
    - Leeuwerikenplein 9
    - Zoerledorp 37
    - Zoerledorp 39
    - Zoerledorp 69/A

- Zoerledorp 71/A
- Zoerledorp 16
- Zoerledorp 16/G
- Fanfarestraat 28/A
- Fanfarestraat 1/B
- Kerkstraat 4/A
- 10 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
  - Schietboomstraat 16
  - Schietboomstraat 18
  - Schietboomstraat 20
  - Schietboomstraat 22
  - Schietboomstraat 24
  - Schietboomstraat 26
  - Schietboomstraat 28
  - Schietboomstraat 30
  - Schietboomstraat 32
  - Schietboomstraat 34

### **8.1.2 Doelgroep ‘ouderen met een groter risico op zorgbehoefte’**

#### ***Geel (45)***

- Nog te realiseren (6)
  - 6 appartementen in te realiseren project Wijdbosch
- Appartementen bereikbaar met lift – 1 slaapkamer (12)
  - Dornik 24/5
  - Dornik 24/6
  - Dornik 24/8
  - Dornik 24/9
  - Dornik 24/10
  - Dornik 24/11
  - Dornik 62/8
  - Dornik 62/9
  - Dornik 62/10
  - Dornik 72/8
  - Dornik 72/9
  - Dornik 72/10
- Gelijkvloerse appartementen – 2 slaapkamers (14)
  - Dornik 16
  - Dornik 18
  - Dornik 20
  - Dornik 22
  - Dornik 26
  - Dornik 28
  - Dornik 30
  - Dornik 56
  - Dornik 58
  - Dornik 60
  - Dornik 64
  - Dornik 66

- Dornik 68
- Dornik 70
- Appartementen bereikbaar met lift – 2 slaapkamers (13)
  - Dornik 24/1
  - Dornik 24/2
  - Dornik 24/3
  - Dornik 24/4
  - Dornik 24/7
  - Dornik 62/3
  - Dornik 62/4
  - Dornik 62/6
  - Dornik 62/7
  - Dornik 72/2
  - Dornik 72/3
  - Dornik 72/5
  - Dornik 72/6

### **8.1.3 Doelgroep ‘personen met een beperking’**

#### ***Geel (20)***

- Nog te realiseren (12)
  - 12 woonentiteiten in te realiseren project Wijdbosch
- Gelijkvloers appartement met 1 slaapkamer (2)
  - Velleke 32
  - Fien Geerinckxstraat 1
- Appartement met 2 slaapkamers gelijkvloers (4)
  - Fien Geerinckxstraat 3
  - Fien Geerinckxstraat 5
  - Fien Geerinckxstraat 7
  - Fien Geerinckxstraat 11
- Studio’s (2)
  - Velodroomstraat 84/3
  - Velodroomstraat 84/5

### **8.1.4 Doelgroep ‘personen met ASS’**

#### ***Geel (10)***

- 10 entiteiten in project De Leunen – adressen nog niet gekend

### **8.1.5 Doelgroep ‘personen met psychische problemen’**

#### ***Geel (8)***

- Nog te bepalen (1)
  - 1 nog nader te bepalen woonentiteit (Brigandshof).
- Studio’s op verdieping (4)
  - Diestseweg 148/2
  - Diestseweg 148/3
  - Diestseweg 148/5
  - Velodroomstraat 84/4

- Gelijkvloers appartement met 1 slaapkamer (1)
  - Dahliastraat 9
- Appartement met 1 slaapkamer op verdieping (2)
  - Diestseweg 148/4
  - Dahliastraat 11

### **8.1.6 Doelgroep 'ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen'**

#### **Geel (65)**

- Nog te bepalen (4)
  - 4 entiteiten in het nog te realiseren project Meidoornstraat – adressen nog niet gekend
- Gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer en met een tuin (29)
  - Elsumerblok 7
  - Elsumerblok 7A
  - Elsumerblok 9
  - Elsumerblok 9A
  - Elsumerblok 10
  - Elsumerblok 12
  - Boerenkrijgstraat 9
  - Boerenkrijgstraat 12
  - Boerenkrijgstraat 15
  - Boerenkrijgstraat 18
  - Boerenkrijgstraat 21
  - Boerenkrijgstraat 24
  - Boerenkrijgstraat 27
  - Boerenkrijgstraat 30
  - Boerenkrijgstraat 33
  - Boerenkrijgstraat 36
  - Boerenkrijgstraat 39
  - Boerenkrijgstraat 48
  - Boerenkrijgstraat 51
  - Laar 43
  - Laar 45
  - Laar 47
  - Laar 49
  - Laar 51
  - Laar 53
  - Laar 55
  - Laar 57
  - Laar 59
  - Laar 61
- Gelijkvloerse appartementen in het centrum met 2 slaapkamers zonder tuin (2)
  - Patronaatstraat 15
  - Patronaatstraat 21
- Gelijkvloerse appartementen aan rusthuis en ziekenhuis met 1 slaapkamer met tuin (30)
  - Fien Geerinckxstraat 8
  - Fien Geerinckxstraat 12
  - Fien Geerinckxstraat 18
  - Fien Geerinckxstraat 20

- Fien Geerinckxstraat 26
- Fien Geerinckxstraat 28
- Fien Geerinckxstraat 34
- Verbueckenstraat 4
- Verbueckenstraat 8
- Verbueckenstraat 12
- Verbueckenstraat 16
- Verbueckenstraat 20
- Verbueckenstraat 28
- Verbueckenstraat 32
- Verbueckenstraat 36
- Verbueckenstraat 40
- Verbueckenstraat 44
- Verbueckenstraat 48
- Verbueckenstraat 52
- Verbueckenstraat 56
- Verbueckenstraat 60
- Verbueckenstraat 64
- Verbueckenstraat 68
- Verbueckenstraat 72
- Verbueckenstraat 76
- Verbueckenstraat 80
- Verbueckenstraat 84
- Verbueckenstraat 88
- Verbueckenstraat 92
- Verbueckenstraat 96

***Gemeente Herselt (24)***

- Ramsel
  - 11 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
    - Roteinde 1
    - Roteinde 2
    - Roteinde 5
    - Roteinde 9
    - Roteinde 13
    - Roteinde 15
    - Roteinde 17
    - Roteinde 19
    - Roteinde 156
    - Gust van den Heuvelstraat 50
    - Gust van den Heuvelstraat 50 bus E
- Bergom
  - 4 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
    - Heide 48
    - Heide 52
    - Heide 54
    - Heide 56
- Blauberg
  - 5 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
    - Binnenblok 11



- Binnenblok 13
- Binnenblok 15
- Binnenblok 17
- Binnenblok 19
- Herselt
  - 4 gelijkvloerse woningen met 1 slaapkamer
    - Sint-Servaasweg 8
    - Sint-Servaasweg 10
    - Watertorenweg 11
    - Watertorenweg 23

**Westerlo (9)**

- 9 gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer
  - Kaaibeeksedijk 3 bus A
  - Kaaibeeksedijk 3 bus B
  - Kaaibeeksedijk 3 bus C
  - Kaaibeeksedijk 3 bus D
  - Kaaibeeksedijk 3 bus E
  - Kaaibeeksedijk 3 bus F
  - Kaaibeeksedijk 3 bus G
  - Kaaibeeksedijk 3 bus H
  - Kaaibeeksedijk 3 bus

## 8.2 Model van samenwerkingsovereenkomst

### Samenwerkingsovereenkomst woonmaatschappij – welzijnspartner

**Tussen woonmaatschappij ... (partij 1), vertegenwoordigd door gevolmachtigden ... (directeur) en ... (voorzitter) en [welzijnspartner] (partij 2), vertegenwoordigd door ... (directeur) en ... (voorzitter).**

Woonmaatschappij ..., met administratieve zetel te ... in ..., en [welzijnspartner], met administratieve zetel te ... in ..., verbinden zich om in een samenwerking het toewijsmodel m.b.t. pijler 2 (versnelde toewijzingen) en/of pijler 3 (specifieke doelgroepen) mogelijk te maken in de betrokken gemeenten.

#### *Samenwerking m.b.t. versnelde toewijzingen (pijler 2)*

Onderhavige samenwerkingsovereenkomst heeft betrekking op het attesteren van begeleiding voor kwetsbare kandidaat-huurders.

De samenwerkingsovereenkomst verbindt [welzijnspartner] er toe attesten 'begeleiding door professionele woonactor' uit te reiken aan kwetsbare kandidaat-huurders waarbij geverifieerd werd welk OCMW bevoegd (of gelijkgesteld) is voor de kandidaat-huurder in kwestie. Hierbij ondersteunt en volgt de welzijnsactor op dat:

- De cliënt actief op zoek gaat naar een woning op de private huurmarkt (tenzij er billijkheidsredenen zijn);
- De cliënt voldoende doorstroom klaar is.

Indien de noodzaak ertoe zal ontstaan zal [welzijnspartner] samen met de huurbegeleiding van de woonmaatschappij de cliënt ondersteunen en begeleiden om een stabiele woonsituatie te behouden.

#### *Samenwerking m.b.t. specifieke doelgroepen (pijler 3)*

Onderhavige samenwerkingsovereenkomst heeft betrekking op de doelgroep(en)

- '...'. met volgende omschrijving, zoals opgenomen in het toewijzingsreglement: '...' [definitie doelgroep overnemen].
- '...'. met volgende omschrijving, zoals opgenomen in het toewijzingsreglement: '...' [definitie doelgroep overnemen].
- ...

Onderhavige samenwerkingsovereenkomst is van kracht onder voorbehoud van het feit dat het toewijzingsreglement met bijhorend doelgroepenplan voor de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede' niet wordt vernietigd door de minister [en dat het project effectief gerealiseerd wordt].

Woonmaatschappij ... zal een aantal woongelegenheden verhuren die bij voorrang kunnen worden toegewezen aan de doelgroep(en) '...'. Deze voorbehouden woongelegenheden worden aangeduid in het toewijzingsreglement, zij het via een overzicht van gelabelde woning zij het via een afbakening van niet gelabelde woningen.

[welzijnspartner] verbindt zich ertoe de begeleiding en ondersteuning van de doelgroep '...' op te nemen. Deze begeleiding wordt in onderling overleg tussen [welzijnspartner] en de woonmaatschappij opgevolgd. Indien er zich problemen voordoen, verbinden beide partijen zich ertoe om gezamenlijk een oplossing te zoeken.

Indien [welzijnspartner] geen geschikte kandidaten heeft voor de voorbehouden woongelegenheden op grondgebied van ..., zullen deze verhuurd worden aan gewone kandidaat-huurders volgens de reguliere procedure.

**Gedaan in evenveel exemplaren als er partijen zijn, op xx xx xx te ...**

(te tekenen met 'gelezen en goedgekeurd')

**De gevolmachtigden van woonmaatschappij ... (partij 1)**

...

Directeur

Voorzitter

**De gevolmachtigden van [welzijnspartner] (partij 2)**

...

Directeur

Voorzitter

### 8.3 Beslissingen

Op de volgende pagina's zijn de beslissingen toegevoegd van de betrokken gemeenteraden met betrekking tot het voorliggend toewijzingsreglement

- Gemeenteraadsbeslissing Geel d.d. ... - goedkeuring (geamendeerd) ontwerp toewijzingsreglement
- Gemeenteraadsbeslissing Herselt d.d. ... - goedkeuring (geamendeerd) ontwerp toewijzingsreglement
- Gemeenteraadsbeslissing Hulshout d.d. ... - goedkeuring (geamendeerd) ontwerp toewijzingsreglement
- Gemeenteraadsbeslissing Laakdal d.d. ... - goedkeuring (geamendeerd) ontwerp toewijzingsreglement
- Gemeenteraadsbeslissing Meerhout d.d. ... - goedkeuring (geamendeerd) ontwerp toewijzingsreglement
- Gemeenteraadsbeslissing Westerlo d.d. ... - goedkeuring (geamendeerd) ontwerp toewijzingsreglement
- Beslissing raad van bestuur woonmaatschappij d.d. ... - goedkeuring definitief toewijzingsreglement