
OPSCHRIFT

Vergadering van 13 oktober 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00930

Onderwerp:

Nieuw lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' goedgekeurd in de gemeenteraad van 24 november 2014 op te heffen en een nieuw 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' goed te keuren.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goed te keuren de nota 'Doelgroepenplannen samenwerking wonen - welzijn Gent 2016'.

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 3.
- Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, artikel 26.
- Het Decreet Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.
- Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, artikel 26.

Ingewonnen advies/adviezen:

- Stedelijke Woonraad

Bijgevoegde bijlage(n):

- Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent (clean)
- Doelgroepenplannen samenwerking wonen - welzijn Gent 2016 (clean)
- Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent (wijzigingen zichtbaar) (informatief)
- Doelgroepenplannen samenwerking wonen-welzijn Gent 2016 (wijzigingen zichtbaar) (informatief)
- Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent - maart 2015 (informatief)
- Doelgroepenplannen samenwerking wonen-welzijn Gent - oktober 2014 (informatief)
- Bijlagen bij 'Doelgroepenplannen samenwerking wonen-welzijn Gent - oktober 2014' (informatief)
- Procedure lokaal toewijzingsreglement (informatief)

MOTIVERING

De gemeenteraad keurde in zijn zitting van 24 november 2014 het nieuw 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' goed. Dit gebeurde in overeenstemming met artikel 26, §2 van het Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Het nieuw reglement werd ter goedkeuring voorgelegd aan de bevoegde minister, die zijn uiteindelijke goedkeuring gaf op 15 januari 2015. Het reglement trad in werking op 15 maart 2015.

Er doet zich een opportuniteit voor om meer aangepast en sociaal wonen voor mensen met autismespectrumstoornissen te realiseren. Hiervoor is een uitbreiding van het Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' nodig.

Vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth renoveert Convent 22 te Sint-Amandsberg tot 8 woongelegenheden (studio's/appartementen met 1 slaapkamer), een conciërgewoning en een gemeenschappelijke leefruimte. Zij willen deze inzetten voor sociale verhuring aan een bijzondere doelgroep, nl. normaal begaafde volwassenen met autismespectrumstoornis (ASS). De realisatie is voorzien voor midden 2017 en de adressen zullen dan toegevoegd worden aan de patrimoniumlijst van voorbehouden wooneenheden.

SVK Gent is bereid om de 8 studio's/appartementen in huur te nemen en onder te verhuren aan normaalbegaafde volwassenen met autismespectrumstoornissen, volgens het Kaderbesluit Sociale Huur. Om dit mogelijk te maken moet het huidige 'Lokaal toewijzingsreglement voor de

sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' uitgebreid worden met de doelgroep 'personen met autismespectrumstoornissen'. Het nieuw lokaal toewijzingsreglement en doelgroepenplan neemt deze bijkomende doelgroep op en actualiseert een aantal verouderde gegevens.

Een intentieverklaring tussen SVK Gent en vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth om de panden in huur te geven/te nemen door SVK Gent voor de doelgroep normaal begaafde volwassenen met ASS werd op 11 september 2015 ondertekend, o.a. op voorwaarde dat het lokaal toewijzingsreglement uitgebreid wordt voor deze doelgroep.

vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth nam op 25 juni 2015 een principiële akkoord voor samenwerking met de drie partijen SVK Gent, vzw OBRA|BAKEN en vzw Autimismus.

Convent 22 is dan ook een aangewezen locatie om sociale huisvesting, zij het via een sociaal verhuurkantoor, voor mensen met ASS te organiseren:

- het begijnhof is een rustgevende omgeving.
- het gebouw bestaat uit 8 aangepaste en goed geïsoleerde studio's/appartementen voor alleenstaanden, een conciërgewoning en een gemeenschappelijke leefruimte.
 - De 8 studio's/appartementen worden in huur genomen door SVK Gent die ze onderverhuurt aan de doelgroep volgens het Kaderbesluit Sociale Huur en het Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent.
 - De conciërgewoning en de gemeenschappelijke leefruimte worden gehuurd en 'sociaal beheerd' door een 'vergunde zorgactor' en dit omwille van de specifieke doelgroep en het leefbaar maken en houden van het samenwonen in dit wooncomplex. De vergunde zorgactor neemt dus het 'sociale medebeheer van het wooncomplex' mee op.
 - vzw OBRA|BAKEN, gehuisvest in Groot Begijnhof Sinte-Elisabeth 10 sluit een overeenkomst met vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth en engageert zich, om, als vergunde zorgactor de huurders de nodige professionele ondersteuning te bieden en een goede leefbaarheid in het wooncomplex te stimuleren en op te volgen. Deze samenwerking en medebeheer kan indien wenselijk of noodzakelijk in onderling overleg tussen vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth, SVK Gent en vzw OBRA|BAKEN een einde nemen. Een andere vergunde zorgactor zal dan ingezet worden. Voorwaarde is dat de vergunde zorgaanbieder bij een crisissituatie binnen een redelijke termijn gepast moet kunnen interveniëren.
 - vzw Autimismus, zal in nauw overleg met vzw OBRA|BAKEN en de huurders, de niet-professionele zorg en ondersteuning aan de huurders van het convent, waar nodig en wenselijk, mee vorm geven.

Deze woonformule sluit heel nauw aan op het Vlaams beleid dat men wil voeren

rond de vermaatschappelijking van de zorg voor mensen met een beperking.

Mensen met ASS ondervinden verschillende **hindernissen op de woonmarkt**. Deze hindernissen hebben enerzijds te maken met de persoon zelf (laag inkomen, gezinssituatie, ziektebeeld, communicatie- en interactieproblemen, ...) en anderzijds met de woon- en zorgsector (schaarste op de private huurmarkt, hoge huurprijzen, lange wachtlijsten in de woon- en zorgsector, ...).

De **doelgroep** is gedefinieerd en gediagnosticeerd als normaal begaafde volwassenen met autismespectrumstoornissen. De kandidaat-huurder heeft een handicap die voldoet aan de bepalingen van en erkend wordt door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH). Hij beschikt over een actueel ondersteuningsplan waarin aangegeven wordt dat hij over voldoende (sociale) vaardigheden beschikt om in een gemeenschappelijke wooncontext zelfstandig te wonen met beperkte ondersteuning van een vergunde zorgaanbieder.

Deze studio's/appartementen, worden, rekening houdend met de rationele bezetting, **bij voorrang toegewezen** aan kandidaat-huurder:

- met de diagnose ASS;
- én met een handicap die voldoet aan de bepalingen van en erkend wordt door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH);
- én die een actueel ondersteuningsplan voorlegt waarin aangegeven wordt dat hij over voldoende (sociale) vaardigheden beschikt om in een gemeenschappelijke wooncontext zelfstandig te wonen met beperkte ondersteuning van een vergunde zorgaanbieder;
- én die een begeleidingsovereenkomst met de vergunde zorgactor, die het medebeheer in het wooncomplex opneemt, kan voorleggen.

Bij gebrek aan kandidaten die voorrang genieten, wordt de reguliere kandidaat-huurderslijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

De 8 wooneenheden worden als volgt toegewezen:

- kandidaat-huurders die minstens 3 punten scoren op de categorie inwoner van het werkingsgebied;
- kandidaat-huurders die minder dan 3 punten scoren op de categorie inwoner van het werkingsgebied.

In het voorliggend nieuw 'lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' is de doelgroep 'mensen met autismespectrumstoornissen' toegevoegd (artikel 4 § 4, artikel 5 en artikel 5 §2b) en zijn een aantal kleine wijzigingen aangebracht zoals het schrappen van het SVK Woonfonds, het wijzigen van de naam SVK OCMW naar SVK Gent.

De nota 'doelgroepenplannen samenwerking wonen - welzijn Gent' (met zijn bijlage: 'bijlagen doelgroepenplan oktober 2016') is een bijlage bij het nieuw lokaal toewijzingsreglement en is aangevuld met de doelgroep 'mensen met autismespectrumstoornissen'. Het cijfermateriaal van de doelgroep ouderen is eveneens geactualiseerd.

Het ontwerp van nieuw 'lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' met als bijlage 'doelgroepenplannen wonen-welzijn Gent oktober 2016' werd voor advies voorgelegd aan de Woonraad op 29 september 2016. De Stedelijke Woonraad onderschrijft het voorliggend reglement en doelgroepenplan (advies in bijlage).

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

- Stedelijke Woonraad
Gunstig advies

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Heft op het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent', goedgekeurd in de gemeenteraad van 24 november 2014.

Artikel 2:

Keurt goed de nota 'Doelgroepenplannen samenwerking wonen - welzijn Gent 2016, zoals gevoegd bij dit besluit en die er integraal deel van uit maakt.

Artikel 3:

Keurt goed het nieuw 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent, met als bijlage 'Doelgroepenplannen samenwerking wonen - welzijn Gent - 2016', zoals gevoegd bij dit besluit en dat er integraal deel van uitmaakt.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Dienst Wonen

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34876 Regisseren van woonbeleid voor kwetsbare groepen

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent (clean)
- Doelgroepenplannen samenwerking wonen - welzijn Gent 2016 (clean)

Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent

Artikel 1. Doel.....	
Artikel 2. Definities.....	
Artikel 3. Doelgroep en toepassing.....	
Artikel 5. Specifieke toewijzingsregels ingepast in het Kaderbesluit Sociale Huur in Gent.....	13
Artikel 7. Wijzigingen.....	16
Artikel 8. Opheffingsbepalingen	17
Artikel 9. Inwerkingtreding	17

Goedgekeurd in de gemeenteraad van

Gewijzigd in de gemeenteraad van

Bekendgemaakt op

In werkingtreding op

Inhoudstafel

Reglement

Artikel 1. Doel

Het stadsbestuur wenst in specifieke situaties voorrang te verlenen aan bepaalde doelgroepen bij de toewijzing van een sociale woning. Deze doelgroepen moeten specifieke woonbehoeften hebben, een preciaire huisvestingssituatie kennen en extra zorg en ondersteuning nodig hebben.

De motivatie om voor deze doelgroepen te kiezen wordt omschreven in doelgroepenplannen aan de hand van:

- een beschrijving van de doelgroep;
- de specifieke problemen die de doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden;
- het voorhanden zijnde recent cijfermateriaal;
- de toewijzing en de flankerende maatregelen.

De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijving- en toewijzingsvoorwaarden zoals opgelegd in het nieuw kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007;

Artikel 2. Definities

2.1. Kaderbesluit Sociale Huur: Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, artikel 26;.

2.2. Lokaal toewijzingsreglement: Gemeentelijk reglement waarbij specifieke toewijzingsregels worden vastgelegd die afwijken van de regels, vermeld in artikel 18 tot en met 21 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

2.3. Doelgroepenplan: Plan waarin een gemeente de voorrang verantwoordt die de gemeente kan geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen aan een of meer doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

2.4. Intern huurreglement: Een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur waarin de verhuurder minimaal de concrete regels vastlegt die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt, en waarin in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van artikel 25 tot en met 29 worden opgenomen.

2.5. Provinciale Evaluatiecommissie of PEC: deze commissie beslist op basis van het dossier of een persoon met een handicap al dan niet aan de voorwaarden voldoet om ingeschreven te worden bij het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH), op welke begeleiding of opvang beroep kan gedaan worden en voor welke hulpmiddelen of aanpassingen er een tussenkomst kan verleend worden.

Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied

§1 Doelgroep

Het lokaal toewijzingsreglement is van toepassing op alle sociale verhuurders die werkzaam zijn op het Gentse grondgebied en voor hun patrimonium dat zich op Gents grondgebied bevindt:

- de huisvestingsmaatschappijen: ABC, Gentse Haard, Merelbeekse Sociale woningen, Vlaams Woningfonds, Volkshaard en WoninGent.
- het sociale verhuurkantoor: SVK Gent.

Deze verhuurders worden belast met de uitvoering van dit reglement.

§2 Toepassingsgebied

Het voorbehouden patrimonium voor de doelgroepen wordt goedgekeurd door de gemeenteraad. De lijsten van voorbehouden woningen, worden jaarlijks geactualiseerd en overgemaakt aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid. De Gemeenteraad delegeert de goedkeuring van de geactualiseerde lijsten aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 4. Voorbehouden patrimonium, doelgroepen en toewijzing

§1 Ouderen

a. Voorbehouden patrimonium

Het voorbehouden patrimonium voor de doelgroepen wordt vastgelegd in een patrimonium lijst van voorbehouden woningen en wordt goedgekeurd door de gemeenteraad. Het voorbehouden patrimonium wordt jaarlijks geactualiseerd en overgemaakt aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid. De gemeenteraad delegeert de goedkeuring van de geactualiseerde lijsten aan het college van burgemeester en schepenen.

Het voorbehouden patrimonium voor ouderen bij de sociale huisvestingsmaatschappijen:

- sociale assistentiewoningen;
- woningen voorbehouden aan ouderen;
- gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer.

Het voorbehouden patrimonium voor ouderen bij sociale verhuurkantoren:

- sociale assistentiewoningen;;
- woningen voorbehouden aan ouderen;
- gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer;
- studio's en wooneenheden met 1 slaapkamer bereikbaar met lift.

b. Doelgroep

Ouderen vanaf 65 jaar

c. Toewijzing

Deze woningen worden, rekening houdend met de rationele bezetting, prioritair toegewezen volgens het volgende cascadesysteem:

- 1) 75 plussers die hun woning moeten verlaten en nog voldoende zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg. De sociale verhuurder kan een medisch attest opvragen aan de kandidaat-huurder als hij twijfelt aan de mogelijkheden van de huurder om nog zelfstandig te wonen, mits thuiszorg. Indien er hiervoor geen doktersattest kan voorgelegd worden, dan zal de sociale verhuurder deze kandidaat-huurder doorverwijzen naar of zelf contact opnemen met het OCMW, departement ouderenzorg, Dienst Advies, Oriëntatie en Opname. Het is de oudere die op eigen initiatief de vraag tot het bekomen van deze voorrang moet stellen en het nodige bewijsstuk van het 'moeten verlaten van de woning' moet indienen bij de sociale verhuurder.
- 2) 65-plussers. De toewijzing gebeurt volgens de regels van het standaardluik Bij het sociaal verhuurkantoor moet de woonnood van de kandidaat-huurder minstens 14 punten bedragen.

§2 Regulariseren samenwerkingsprojecten wonen-welzijn

1. werknemers van een beschutte werkplaats: samenwerking tussen de Gentse Haard en beschutte werkplaats Ryhove vzw

a. Voorbehouden patrimonium

Acht studio's, aangepast aan rolstoelgebruikers: zie patrimoniumlijst van voorbehouden wooneenheden. .

b. Doelgroep

Werknemers van een beschutte werkplaats.

c. Toewijzing

Deze studio's worden, rekening houdend met de rationele bezetting toegewezen aan kandidaat-huurders werknemer van een beschutte werkplaats.

Bij gebrek aan kandidaten, werknemers van een beschutte werkplaats gaat de toewijzing naar kandidaat-huurders met een PEC-toelating voor begeleid of beschermd wonen van het VAPH én die begeleiding van vzw Kompas aanvaarden.

Bij gebrek aan kandidaten voor begeleid of beschermd wonen, wordt de reguliere kandidaat-huurderslijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

VZW Kompas zorgt voor de begeleiding.

2. begeleid of beschermd wonen: samenwerking tussen Gentse Haard en vzw Kompas

a. Voorbehouden patrimonium

Acht studio's: zie patrimoniumlijst van voorbehouden wooneenheden.

b. Doelgroep

Meerderjarige personen met een handicap die zelfstandig wonen of zelfstandig willen wonen, die een PEC-toelating van het VAPH hebben voor die woonvorm en die de begeleiding van vzw Kompas (begeleid of beschermd wonen) willen aanvaarden.

c. Toewijzing

Deze studio's worden, rekening houdend met de rationele bezetting toegewezen aan kandidaat-huurders met een PEC-toelating voor begeleid of beschermd wonen van het VAPH én die begeleiding van vzw Kompas aanvaarden.

Bij gebrek aan kandidaten voor begeleid of beschermd wonen, wordt de reguliere kandidaat-huurderslijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

Vzw Kompas zorgt voor de begeleiding van de huurders.

3. beschut wonen: samenwerking tussen Gentse Haard en vzw Ithaka

a. Voorbehouden patrimonium

Vier studio's: zie patrimoniumlijst van voorbehouden wooneenheden.

b. Doelgroep

Meerderjarige psychisch kwetsbare personen die zelfstandig wonen of zelfstandig willen wonen en die op de wachtlijst staan voor een Initiatief Beschut Wonen (IBW) of die reeds begeleid worden door een Initiatief Beschut Wonen.

c. Toewijzing

Deze studio's worden, rekening houdend met de rationele bezetting toegewezen aan psychisch kwetsbare mensen die op de wachtlijst staan voor een traject beschut wonen of die reeds begeleid worden door een Initiatief Beschut Wonen én die de begeleiding van vzw Ithaka aanvaarden.

Bij gebrek aan kandidaten voor beschut wonen, wordt de reguliere kandidaat-huurderslijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

Vzw Ithaka staat in voor de begeleiding van de huurders.

§3 Mensen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen

a. Voorbehouden patrimonium

Er worden 17 wooneenheden in de Haverstraat 45, 9000 Gent op de gronden van de Broeders van Liefde, site van het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain gebouwd.

b. Doelgroep

Personen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen die zorg krijgen in een psychiatrisch ziekenhuis of een psychiatrisch verzorgingstehuis en door de behandelaars ervan bekwaam verklaard zijn om zelfstandig te wonen ondersteund door alternatieve woonbegeleidingsformules (zoals in beschut wonen, psychiatrische thuiszorg, 2-b-teams, outreachteams,...). Hij/zij beschikt over geen woning en heeft een gestabiliseerde psychiatrische problematiek en is omwille van deze problematiek al minstens één jaar residentieel behandeld in een psychiatrisch ziekenhuis, of begeleid in een psychiatrisch verzorgingstehuis (PVT) en/of begeleid in een initiatief beschut wonen (IBW).

c. Toewijzing

Gezien de 17 wooneenheden zich bevinden op de site van het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain, hebben patiënten, begeleid door deze verzorgingsinstelling de eerste prioriteit. Zij worden toegewezen volgens chronologische volgorde van inschrijving voor deze specifieke panden. Zijn er geen kandidaten beschikbaar die zelfstandig kunnen wonen én begeleid worden door het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain, dan gaat de toewijzing naar kandidaat-huurders die zelfstandig kunnen wonen én begeleid worden door een andere gespecialiseerde voorziening die

psychiatrische patiënten begeleiden op voorwaarde dat de dienst de ondersteuning in crisissituaties kan garanderen.

§4 Mensen met autismespectrumstoornissen

a. Voorbehouden patrimonium

Er worden 8 wooneenheden, een gemeenschappelijke leefruimte en een conciërgewoning in het Begijnhof Sinte-Elisabeth, Convent 22, 9040 Gent (Sint-Amandsberg) gerenoveerd SVK Gent zal de 8 wooneenheden huren en onderverhuren.

b. Doelgroep

De doelgroep is gedefinieerd en gediagnosticeerd als normaal begaafde volwassenen met autismespectrumstoornissen (ASS). De kandidaat-huurder heeft een handicap die voldoet aan de bepalingen van en erkend wordt door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH). Hij beschikt over een actueel ondersteuningsplan waarin aangegeven wordt dat hij over voldoende (sociale) vaardigheden beschikt om in een gemeenschappelijke wooncontext zelfstandig te wonen met beperkte ondersteuning van een vergunde zorgaanbieder.

c. Toewijzing

Deze studio's/appartementen, worden, rekening houdend met de rationele bezetting, bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurder:

- met de diagnose ASS;
- én met een handicap die voldoet aan de bepalingen van en erkend wordt door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH);
- én die een actueel ondersteuningsplan voorlegt waarin aangegeven wordt dat hij over voldoende (sociale) vaardigheden beschikt om in een gemeenschappelijke wooncontext zelfstandig te wonen met beperkte ondersteuning van een vergunde zorgaanbieder;
- én die een begeleidingsovereenkomst met de vergunde zorgactor, die het medebeheer in het wooncomplex opneemt, kan voorleggen.

Bij gebrek aan kandidaten die voorrang genieten, wordt de reguliere kandidaat-huurderslijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

De 8 wooneenheden worden als volgt toegewezen:

- kandidaat-huurders die minstens 3 punten scoren op de categorie inwoner van het werkingsgebied;
- kandidaat-huurders die minder dan 3 punten scoren op de categorie inwoner van het werkingsgebied.

Artikel 5. Specifieke toewijzingsregels ingepast in het Kaderbesluit Sociale Huur in Gent

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgen ouderen, projecten wonen-welzijn, mensen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen en mensen met autismespectrumstoornis hun plaats binnen de absolute voorrangregels. Dit wordt 'met onderlijning' toegevoegd aan artikel 19 (eerste toewijzingssysteem voor de huisvestingsmaatschappijen) en aan artikel 21 §2 (tweede toewijzingssysteem voor de sociale verhuurkantoren) van het Kaderbesluit Sociale Huur.

§1 De doelgroepen in het eerste toewijzingssysteem

a. Inpassing in artikel 19

Artikel 19 bepaalt de absolute voorrangregels voor het eerste toewijzingssysteem en luidt als volgt voor de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen:

1° A. de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een fysieke handicap of beperking, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking

B. de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is. De toewijzing gebeurt volgens volgend cascadesysteem:

- kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten

- kandidaat-huurder van minstens 65 jaar

C. Voor woningen aangepast aan ouderen en gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer:

- kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten

- kandidaat-huurder van minstens 65 jaar

1° bis de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode;

1° ter de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Wooncode verplicht is te verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

1° quater de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid;

2° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, 60, § 3 en artikel 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, moet worden gehuisvest;

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder,

vermeld in artikel 10, vijfde en zesde lid, is nagekomen;

4° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid;

5° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld;

6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;

b) met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is of het voorwerp was van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;

7° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die woning deel uitmaakt van een vastgesteld onteigeningsplan;

8° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Als de kandidaat-huurder op het moment van zijn kandidaatstelling al huurder is van de verhuurder, hoeft hij niet te voldoen aan de inkomensvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, 6° en 7°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang, vermeld in het eerste lid, 7°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich ten laatste twee maanden na de kennisneming van de akte van onteigening of de datum van de akte van eigendomsoverdracht in het geval van een minnelijke aankoop, heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 3°, beantwoordt, kan na de tweede ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangregel.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 5° of 6° beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangregel.

b. Volgende doelgroepen krijgen van specifieke huisvestingsmaatschappijen voorrang voor locatiegebonden wooneenheden

- Personen met een handicap in het kader van de samenwerkingsovereenkomsten tussen Gentse Haard, de beschutte werkplaatsen (o.a.vzw Ryhove) en Gentse Haard en vzw Kompas
De Gentse Haard geeft voorrang aan personen met een handicap in 16 studio's waarvan 8 studio's aangepast aan rolstoelgebruik, zie patrimoniumlijst van voorbehouden wooneenheden. De 8 aangepaste studio's worden bij voorrang toegewezen aan werknemers van een beschutte werkplaats. Zijn er geen kandidaat-huurders, werknemers van een beschutte werkplaats, dan krijgen kandidaat-huurders met een PEC-toelating voor begeleid of beschermd wonen voorrang. De 8 andere studio's worden bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders met een PEC-toelating voor begeleid of beschermd wonen van het VAPH.
Vzw Kompas staat in voor de begeleiding van deze personen.

- Psychisch kwetsbare mensen in het kader van de samenwerkingsovereenkomsten tussen Gentse Haard en vzw Ithaka
Gentse Haard geeft voorrang aan psychisch kwetsbare personen die op de wachtlijst staan voor een Initiatief Beschut Wonen (IBW) of die reeds begeleid worden door een Initiatief Beschut Wonen in 4 studio's, zie patrimoniumlijst van voorbehouden wooneenheden.
Vzw Ithaka staat in voor de begeleiding van deze personen.

- Mensen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen

Volkshaard geeft voorrang aan mensen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen voor de 17 wooneenheden in de Haverstraat 45, 9000 Gent gebouwd op de gronden van de Broeders van Liefde, site van het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain. Zij worden toegewezen volgens chronologische volgorde van inschrijving voor deze specifieke panden. Zijn er geen kandidaten beschikbaar die zelfstandig kunnen wonen én begeleid worden door het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain, dan gaat de toewijzing naar kandidaat-huurders die zelfstandig kunnen wonen én begeleid worden door een andere gespecialiseerde voorziening die psychiatrische patiënten begeleiden op voorwaarde dat de dienst de ondersteuning in crisissituaties kan garanderen.

§2 De doelgroepen in het tweede toewijzingssysteem

a. Inpassing in artikel 21 §2

Artikel 21§2 verplicht de verhuurder om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen. Voor SVK Gent luidt dit als volgt:

De verhuurder is verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen:

1° A. Kandidaat-huurder, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1

1° B. Voor woningen aangepast aan ouderen en studio's en wooneenheden met 1 slaapkamer op het gelijkvloers of bereikbaar met lift:

- kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten

- kandidaat-huurder van minstens 65 jaar.

Zij moeten een woonnood van minimum 14 punten hebben.

1° bis Kandidaat-huurder vermeld in artikel 19, eerste lid, 1°

2° Kandidaat-huurder vermeld in artikel 19, eerste lid, 2°

b. Volgende doelgroepen krijgen voorrang voor locatiegebonden wooneenheden

- Personen met autismespectrumstoornissen

SVK Gent geeft voorrang aan mensen met autismespectrumstoornissen voor de 8 wooneenheden in het Begijnhof Sinte-Elisabeth, Convent 22 te 9040 Gent (Sint-Amandsberg) (zie ook artikel 4 c).

Bij gebrek aan kandidaten die voorrang genieten, wordt de reguliere kandidaat-huurderslijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

Artikel 6. Bekendmaking van het reglement

6.1. Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de stedelijke informatiekanalen wordt bekendgemaakt en verspreid. Het reglement ligt ter inzage aan de balie van de verhuurders.

6.2. De bepalingen uit het toewijzingsreglement moeten worden geïntegreerd in het interne huurreglement van de sociale verhuurders en de sociale verhuurder bezorgt het gewijzigde interne huurreglement onmiddellijk aan de toezichthouder. De toezichthouder kan de verhuurder verplichten de toewijzingsregels toe te passen, als de verhuurder de voorwaarden van het goedgekeurde toewijzingsreglement niet naleeft.

Artikel 7. Wijzigingen

7.1. De werking van dit reglement wordt tweejaarlijks geëvalueerd.

7.2. Indien de evaluatie leidt tot wijzigingen aan het reglement, legt de stad dit reglement en elke wijziging ervan ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad en aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid.

7.3. De goedkeuring van de jaarlijkse actualisatie van de patrimoniumlijsten wordt door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college van burgemeester en schepenen waarna deze overgemaakt worden aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid.

Artikel 8. Opheffingsbepalingen

Het Lokaal Toewijzingsreglement voor de sociale woningen op het grondgebied van de Stad Gent, goedgekeurd door de minister op 15 januari 2015, wordt opgeheven met ingang van de inwerkingtreding van het nieuwe reglement.

Artikel 9. Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking na de ontvangstmelding van de goedkeuring door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid. Indien het een goedkeuring mits wijzigingen betreft, wordt een aangepast lokaal toewijzingsreglement voor akteneming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bijlage 1 en 2: nota 'Doelgroepenplannen samenwerking wonen – welzijn Gent - 2016'





Departement Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein - Dienst Wonen

Doelgroepenplannen samenwerking wonen – welzijn Gent

Oktober 2016

Inleiding

Op 8 april 2009 keurde de minister een eerste lokaal toewijzingsreglement voor Gent goed. Daarin werden twee doelgroepen opgenomen nl. ouderen vanaf 60 jaar en personen met een ernstige mobiliteitsbeperking. Op 15 januari 2015 keurde de minister het gewijzigde Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent goed. Dit ging van kracht op 15 maart 2015. Hierin werden een aantal wijzigingen aangebracht aan de voorrangsregels voor deze doelgroepen en werden de projecten wonen-welzijn waar verschillende sociale verhuurders actief rond zijn, opgenomen.

In het voorliggende lokaal toewijzingsreglement (2016) wordt een bijkomende doelgroep nl. mensen met autismespectrumstoornis (ASS) opgenomen. De verantwoording voor deze doelgroep is opgenomen in dit document. Ook werden een aantal kleine actualisaties in de tekst doorgevoerd. Het doelgroepenplan voor ouderen werd qua cijfermateriaal geactualiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 15 september 2016 de procedure voor het tot stand komen van wijziging van het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' goed.

Dit document is een bundeling van de doelgroepenplannen die de voorrangen en/of samenwerkingsverbanden tussen de woon- en welzijnssector verantwoorden. De adressen opgenomen in dit doelgroepenplan zijn de actuele adressen.

Het voorbehouden patrimonium voor de doelgroepen wordt goedgekeurd door de gemeenteraad. De lijsten van voorbehouden woningen, worden jaarlijks geactualiseerd en overgemaakt aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid. De Gemeenteraad delegeert de goedkeuring van de geactualiseerde lijsten aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Volgende doelgroepen zijn opgenomen in het lokaal toewijzingsreglement

- 1) Doelgroepen waarvoor de sociale verhuurders in Gent al gedurende een lange tijd een samenwerkingsovereenkomst hebben, maar die wegens gebrek aan betoelaging door

andere overheden niet in aanmerking komen voor de vrijstellingsbepaling voor lokale toewijzingsreglementen in het kaderbesluit sociale huur (artikel 73ter).

- 2) Doelgroep mensen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen
- 3) Ouderen
- 4) Doelgroep mensen met autismespectrumstoornissen

1. Regulariseren van bestaande samenwerkingsprotocollen wonen-welzijn tussen sociale verhuurders en welzijnsactoren

1. Werknemers van een beschutte werkplaats: samenwerking tussen de Gentse Haard en vzw Ryhove

Historiek en voorbehouden patrimonium

In 1991 kocht de Gentse Haard, Leiekaai 340, 9000 Gent, een stuk grond naast de werkplaatsen van Ryhove vzw, Koningsdal 24, 9000 Gent, aan van Ryhove vzw tegen een symbolisch lage prijs van

200 000 Belgische frank. In ruil hiervoor bouwde de Gentse Haard 8 studio's (Koningsdal 14 tot en met 22C) die zijn aangepast aan de noden van rolstoelgebruikers. De 8 studio's zijn in principe voorbehouden voor werknemers van Ryhove vzw en zijn aangepast aan de noden van rolstoelgebruikers.

De werknemers van andere beschutte werkplaatsen, hebben evenzeer te maken met dezelfde problematiek wat betreft laag inkomen, sociale integratie en de zoektocht naar een kwalitatieve woning. Deze voorrang wordt verruimd naar alle werknemers van een beschutte werkplaats.

Doelgroep: werknemers beschutte werkplaats

Deze studio's zijn voorbehouden voor werknemers van een beschutte werkplaats.

Flankerende maatregelen: begeleiding

De beschutte werkplaatsen bieden passende en blijvende werkgelegenheid aan personen met een handicap.

Motivatie

Deze mensen hebben enerzijds nood aan een aangepaste huisvesting en anderzijds vaak ook in mindere of meerdere mate, afhankelijk van de aard en ernst van de handicap, nood aan een standvastige begeleiding en aan een integratie in de gewone samenleving.

De beschutte werkplaats van de vzw Ryhove waar sommige huurders werken, bevindt zich op het terrein van Koningsdal. Het feit dat deze mensen een aangepaste job hebben en aangepast wonen, met eventueel begeleiding, garandeert werk- en woonzekerheid. Dit creëert de broodnodige stabiliteit in het leven van betrokkenen. Voor deze mensen betekent recht op wonen een recht op begeleid wonen, in een omgeving dicht bij de werkplaats. Zo niet hebben ze geen garantie op een thuis.

Er is een overeenkomst dd 14 maart 1991 tussen de huisvestingsmaatschappij De Gentse Haard en de vzw Beschermde Werkplaats Ryhove waarbij 'de maatschappij er zich toe verbindt studio's of appartementen op dit terrein te bouwen welke een basistoegankelijkheid hebben voor personen met een handicap en dat er zal naar gestreefd worden, binnen de wettelijke en reglementaire normen, deze studio's prioritair in huur te geven aan werknemers van de Beschutte Werkplaats Ryhove' (zie brief dd 14 maart 1991 van Beschermde Werkplaats Ryhove aan De Gentse Haard).

De werknemers van andere beschutte werkplaatsen, hebben evenzeer te maken met dezelfde problematiek wat betreft laag inkomen, sociale integratie en de zoektocht naar een kwalitatieve woning. Deze voorrang wordt verruimd naar alle werknemers van een beschutte werkplaats.

Cijfermateriaal

Het aantal kandidaat-huurders, werknemers van een beschutte werkplaats, voor deze woongelegenheden is op 30 oktober 2014 beperkt tot 2 kandidaten. In het verleden werden de kandidaten aangereikt op het ogenblik dat een studio beschikbaar was. Ondertussen worden de kandidaten ingeschreven in het kandidatenregister met een prioriteitscode toegekend op basis van dit reglement.

Toewijzing

Deze studio's worden, rekening houdend met de rationele bezetting toegewezen aan kandidaat-huurders werknemer van een beschutte werkplaats.

Bij gebrek aan kandidaten, werknemers van een beschutte werkplaats, gaat de toewijzing naar kandidaat-huurders met een PEC-toelating van de Provinciale Evaluatiecommissie (PEC) voor begeleid en beschermd wonen van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) én die begeleiding van vzw Kompas aanvaarden.

Bij gebrek aan kandidaten voor begeleid en beschermd wonen, wordt de reguliere kandidaat-huurderslijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik. Het aantal kandidaat-huurders dat zich spontaan inschrijft voor deze studio's is zeer beperkt.

VZW Kompas zorgt voor de begeleiding.

Bijlage DGP 1: De Gentse Haard en Ryhove vzw (bevestiging bespreking bouw van studio's Koningsdal)

Bijlage DGP 2: Gentse Haard en Ryhove (persmededeling)

2. Begeleid of beschermd wonen: samenwerking tussen de Gentse Haard en vzw Kompas

Historiek en voorbehouden patrimonium

Sinds 1998 heeft de Gentse Haard, Leiekaai 340, 9000 Gent eveneens een overeenkomst met Kompas vzw, Brugsesteenweg 97a, 9000 Gent. Die overeenkomst bepaalt dat de Gentse Haard de appartementen in Koningsdal (14 tot en met 22C) en Goudvinkstraat (209 tot en met 223) ter beschikking stelt van vzw Kompas. Wat de appartementen op Koningsdal betreft, verwijzen we naar het project 1.1: 'Werknemers van een beschutte werkplaats: samenwerking tussen de Gentse Haard en vzw Ryhove'.

Doelgroep: mensen met een handicap die begeleid of beschermd willen wonen

Meerderjarige personen met een handicap die zelfstandig wonen of zelfstandig willen wonen en die behoefte hebben aan een beperkte begeleiding of ondersteuning omdat ze niet volledig op eigen kracht in het sociale leven kunnen inschakelen. Zij hebben een positieve PEC-toelating van het VAPH voor die woonvorm en aanvaarden de begeleiding van vzw Kompas (begeleid of beschermd wonen).

Flankerende maatregelen: begeleiding

Vzw Kompas is een dienstverlenende organisatie voor personen met een handicap en hun omgeving (ouders, partner, kinderen, burens, organisaties, ...) in Oost-Vlaanderen. Een individuele begeleider biedt aan huis begeleiding, zowel op psychosociaal vlak als bij de dagelijkse activiteiten.

Vzw Kompas heeft verschillende werkingen, onder andere begeleid en beschermd wonen.

Kompas Begeleid Wonen is een woonvorm voor personen met een handicap die zelfstandig wonen of zelfstandig willen wonen, en hierbij ondersteuning nodig hebben.

Motivatie

Deze mensen hebben enerzijds nood aan een intensieve, standvastige begeleiding, en anderzijds aan een integratie in de gewone samenleving. Zij kunnen niet zelfstandig handelen om hun weg te vinden, zelfs niet in de sociale huurmarkt.

Door een aantal appartementen en studio's binnen een normaal huurpatrimonium bij voorrang toe te wijzen aan deze doelgroep kunnen deze mensen functioneren tussen de gewone mensen en kan de begeleiding praktisch gezien gefocust worden op en zelfs letterlijk vanuit deze plek.

Op 28 april 1998 sloten de Gentse Haard en vzw Kompas een overeenkomst waarbij de wooneenheden Koningsdal 14 tot en met 22 C en Goudvinkstraat 209 tot en met 223 ter beschikking staan van de kandidaat-huurders begeleid door Kompas. De doelgroep is verruimd tot kandidaat-huurders met een PEC-toelating voor begeleid of beschermd wonen van het VAPH én die de begeleiding van vzw Kompas aanvaarden.

Wat de appartementen op Koningsdal betreft, verwijzen we naar het project 1.1: 'Werknemers van een beschutte werkplaats: samenwerking tussen de Gentse Haard en vzw Ryhove'.

Cijfermateriaal

Het aantal kandidaat-huurders voor deze woongelegenheden is beperkt. Op 30 oktober 2014 is 1 kandidaat ingeschreven. In het verleden werden de kandidaten aangereikt op het ogenblik dat een studio beschikbaar was. Ondertussen worden de kandidaten ingeschreven in het kandidatenregister en krijgen ze een prioriteitscode toegekend op basis van dit reglement.

Toewijzing

Deze studio's worden, rekening houdend met de rationele bezetting toegewezen aan kandidaat-huurders met een PEC-toelating voor begeleid of beschermd wonen van het VAPH én die begeleiding van vzw Kompas aanvaarden.

Bij gebrek aan kandidaten voor begeleid of beschermd wonen, wordt de reguliere kandidaat-huurderslijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

Vzw Kompas zorgt voor de begeleiding van de huurders.

Bijlage DGP 3: overeenkomst tussen de Gentse Haard en Kompas vzw

3. Beschut wonen: samenwerking tussen de Gentse Haard en vzw Ithaka

Historiek en voorbehouden patrimonium

Sinds november 2001 heeft de Gentse Haard, Leiekaai 340, 9000 Gent contracten lopen met vzw Ithaka (Initiatief Beschut Wonen), Bij Sint-Jozef 12, 9000 Gent voor de verhuring van 4 studio's:

Muidepoort 70, 9000 Gent
Muidepoort 70 A, 9000 Gent
Muidepoort 70 C, 9000 Gent
Muidepoort 70 E, 9000 Gent

Op heden worden deze 4 studio's verhuurd aan vzw Ithaka. Gezien het om individueel wonen gaat, is het aangewezen deze verhuringen rechtstreeks met de kandidaat-huurder te doen in het kader van artikel 19 in toepassing van het kaderbesluit sociale huur en dit doelgroepenplan in het kader van het lokaal toewijzingsreglement.

Doelgroep: psychisch kwetsbare mensen

Meerderjarige psychisch kwetsbare personen die zelfstandig wonen of zelfstandig willen wonen en die op de wachtlijst staan voor een Initiatief Beschut Wonen (IBW) of die reeds begeleid worden door een Initiatief Beschut Wonen.

Flankerende maatregelen

VZW Ithaka is een Initiatief Beschut Wonen dat werd opgestart in 1984 ingevolge de reconversie maatregelen in de psychiatrie. Een initiatief voor beschut wonen begeleidt mensen met psychische problemen die geen nood hebben aan een permanent verblijf in een psychiatrisch ziekenhuis. Een initiatief beschut wonen biedt hen een woonvorm waar ze begeleiding krijgen.

Hun kernopdracht bestaat erin dat zij het aspect 'wonen' willen normaliseren door psychisch kwetsbare mensen een woning aan te reiken met hedendaags comfort.

Ithaka organiseert aangepaste dagactiviteiten voor de bewoners: sommigen volgen een opleiding, anderen werken of doen vrijwilligerswerk en nog anderen gaan naar een activiteitencentrum of naar de dagbehandeling van het psychiatrisch ziekenhuis.

Gemiddeld komt een begeleider 1 keer per week langs in het kader van een individuele begeleiding. Die is in essentie gericht op de maximale ontwikkeling van de persoonlijke zelfstandigheid van de bewoners.

Motivatie

Het huisvesten van de sociaal zwakkere is de taak van elke sociale huisvestingsmaatschappij. Deze mensen zijn niet in staat, zonder begeleiding, een huurcontract af te sluiten.

Bovendien is het verhuren van wooneenheden aan deze specifieke groep van mensen die kampen met een langdurig psychisch lijden een hele opgave. De sociale dienst van de huisvestingsmaatschappij is niet afgestemd op het bieden van een individuele, nochtans noodzakelijke, woonbegeleiding.

Deze mensen hebben nood, enerzijds aan een intensieve, standvastige begeleiding, maar ook aan een integratie in de gewone samenleving. Zij kunnen niet zelfstandig handelen om hun weg te vinden, zelfs niet op de sociale verhuurmarkt.

Door aan de psychisch kwetsbare mensen die door de vzw begeleid worden, een aantal appartementen en studio's voor te behouden binnen een normaal huurpatrimonium kunnen deze mensen functioneren tussen de gewone mensen en kan de begeleiding praktisch gezien gefocust worden op en zelfs letterlijk vanuit deze plek.

Dat door middel van de samenwerking met een externe dienst een zorgzame en deskundige begeleiding kan geboden worden die ervoor zorgt dat deze mensen duurzaam zelfstandig kunnen wonen, is een meerwaarde voor elke betrokkene.

Het is noodzakelijk om de mensen te integreren in een lokale gemeenschap, om hun levenskwaliteit te handhaven en/of te verbeteren. Zonder begeleiding hebben deze mensen geen kansen op de (sociale) huurmarkt, geen kans op een stabiel leven.

De vzw Ithaka, maakt deel uit van de vzw Domos. Vzw Domos heeft een erkenning voor 98 eenheden beschut wonen. 82 plaatsen hiervan kaderen in groepswonen en er is een erkenning voor 16 plaatsen voor individueel wonen. De 4 verhuringen in de Muidepoort maken deel uit van de 16 erkende plaatsen voor individueel wonen.

Bij de eerste verhuringen begin 2000 was geen enkele reguliere kandidaat geïnteresseerd om zich in te schrijven voor deze studio's. Dergelijk initiatief is voor beide partijen, en vooral voor de huurders zelf, een win-winsituatie.

Cijfermateriaal

Het aantal kandidaat-huurders voor deze studio's is groter dan het aanbod studio's dat zij hebben voor individueel wonen. Op 30 oktober 2014 is 1 kandidaat-huurder ingeschreven voor deze studio's.

Tot op heden had vzw Ithaka een huurovereenkomst buiten het sociaal huurstelsel voor deze studio's. Deze huurovereenkomsten zullen vanaf nu rechtstreeks tussen Gentse Haard en kandidaat-huurder afgesloten worden. Ondertussen worden de kandidaten ingeschreven in het kandidatenregister met een prioriteitscode toegekend op basis van dit reglement.

Toewijzing

Deze studio's worden, rekening houdend met de rationele bezetting toegewezen aan psychisch kwetsbare mensen die op de wachtlijst staan voor een traject beschut wonen of die reeds begeleid worden door een Initiatief Beschut Wonen én die de begeleiding van vzw Ithaka aanvaarden.

Bij gebrek aan kandidaten voor beschut wonen, wordt de reguliere kandidaat-huurderslijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

Bijlage DGP 4a: brief dd mei 2010 van Ithaka aan Gentse Haard: vraag verhuring binnen kaderbesluit

Bijlage DGP 4b: Aanvraag tot het huren van de woning in de Spadestraat 11, 9000 Gent.

Algemeen besluit: regulariseren projecten wonen-welzijn

De samenwerking tussen de sociale verhuurders en welzijnsorganisaties geeft de kans om aangepaste woningen voor specifieke doelgroepen met de nodige begeleiding te voorzien. Dit geeft een meerwaarde voor de 3 partijen:

- verhuurder: de bewoners worden opgevangen en begeleid door de samenwerkende welzijnsorganisaties.
- welzijnsorganisaties: hun cliënten kunnen kwaliteitsvol en betaalbaar huren, krijgen de nodige ondersteuning en begeleiding die ze nodig hebben.
- huurders uit die specifieke doelgroep: zij kunnen niet of zeer moeilijk terecht op de private huisvestingsmarkt. Ze horen thuis op de sociale huurmarkt maar slagen daar vaak niet in omwille van allerlei redenen. Ze hebben nood aan ondersteuning en

begeleiding en die wordt hen geboden door de welzijnsorganisaties. Ze hebben een kwalitatieve, betaalbare woning met woonzekerheid en een aangepaste ondersteuning.

2. Doelgroep mensen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen

Voorbehouden patrimonium

Er worden 17 wooneenheden gebouwd in de Haverstraat 45 te Gent op de gronden van de Broeders van Liefde, site van het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain. Deze wooneenheden worden voorbehouden voor deze doelgroep. De realisatie is voorzien eind 2016 en de adressen zullen dan toegevoegd worden aan de patrimoniumlijst van voorbehouden wooneenheden.

Doelgroep: mensen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen

Meer aangepast wonen met begeleiding voor (ex-)psychiatrische patiënten binnen het kader van de vermaatschappelijking van de geestelijke gezondheidszorg (cf. onder meer art. 107 van de wet op de ziekenhuizen) is de doelstelling van dit project.

De doelgroep is gedefinieerd als personen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen die zorg krijgen in een psychiatrisch ziekenhuis of in een psychiatrisch verzorgingstehuis en door de behandelaars ervan bekwaam verklaard zijn om zelfstandig te wonen ondersteund door alternatieve woonbegeleidingsformules (zoals begeleiding beschut wonen, psychiatrische thuiszorg, 2-b-teams, outreachteams,...). Hij/zij beschikt over geen woning en heeft een gestabiliseerde psychiatrische problematiek en is omwille van deze problematiek al minstens 1 jaar residentieel behandeld in een psychiatrisch ziekenhuis, of begeleid in een psychiatrisch verzorgingstehuis (PVT) en/of begeleid in een initiatief beschut wonen (IBW).

Het betreft mensen bij wie kan aangetoond worden door de verslagen van de psychiater en het multidisciplinair team dat ze kampen met een ernstige en chronische psychiatrische problematiek wiens toestand gestabiliseerd is. Enerzijds hebben ze reeds stappen gezet binnen hun herstelproces en anderzijds zijn ze bereid zich te laten begeleiden op de domeinen waar ze nog hulp nodig hebben. In het kader van hun ziektebeeld is het van groot belang dat de begeleidende dienst zich in de onmiddellijke omgeving van de woning bevindt, zodat in crisissituaties op een zeer adequate en directe wijze kan ingespeeld worden.

Deze mensen zijn vaak alleenstaanden met een beperkt inkomen en hebben hierdoor minder keuzemogelijkheden op de woonmarkt. Tevens ondervinden deze personen meer barrières op vlak van sociale integratie.

Motivatie

1. Situering van de nood aan psychische zorg in Vlaanderen

Volgens gegevens van de European Study on Epidemiologie heeft één op vier mensen in onze samenleving in zijn leven ooit psychische stoornissen gehad. Eén op negen had in het laatste jaar te kampen met een psychische problematiek.

Op de eerste lijn kunnen heel wat personen met een psychisch (en/of psychosociaal) probleem geholpen worden door o.a. de huisarts, psychiater, privé-psychotherapeuten, ...

Uit epidemiologische gegevens van de Centra voor Geestelijke Gezondheidszorg (cijfers 2009 – 2^e lijn) blijkt dat in Vlaanderen jaarlijks 50.000 mensen behandeld worden voor psychische problemen, verwerkingsproblemen en gedragsproblemen. De meest voorkomende diagnoses zijn stemmingsstoornissen (22 %, vooral bij vrouwen), stoornissen in de kindertijd (13 %), aan middelen gebonden stoornissen (10%, vooral bij mannen) en psychose (3 %).

Onderzoek toont aan dat almaar meer mensen psychische hulp nodig hebben. Dit stijgend aantal vragen naar psychische hulp is o.m. gerelateerd aan de huidige maatschappelijke context. Door een betere kennis van de factoren die de psychische gezondheid bevorderen en het bestaan van een professioneel zorgaanbod, alsook onder invloed van media en sensibiliseringscampagnes én als gevolg van een proces van individualisering in onze maatschappij (het inkrimpen van sociale en familiale ondersteuning), zetten mensen meer dan voorheen de stap naar de hulpverlening.

2. Vermaatschappelijking van zorg

De toepassing van artikel 107 van de wet op de ziekenhuisbedden houdt concreet in dat verzorgingsinstellingen voor psychiatrische patiënten hun bedden afbouwen ten voordele van ambulante zorg in de thuissituatie van de doelgroep. Dit vraagt uiteraard een nauwe samenwerking met de eerste lijn.

Met de invoering van artikel 107 van de ziekenhuiswetgeving streeft de overheid naar een betere geestelijke gezondheidszorg. De overheid wil het aanbod gestuurde, hoofdzakelijk residentiële geestelijke gezondheidszorg ombouwen naar een vraag gestuurde en meer gedifferentieerde geestelijke gezondheidszorg. Een van de stappen in dit proces is het realiseren van zorgcircuits en zorgnetwerken.

Vermaatschappelijking van de geestelijke gezondheidszorg verwijst naar een zo gering mogelijke institutionalisering van de zorg en een zo groot mogelijke maatschappelijke integratie van de persoon met psychische problemen. Dit komt neer op een verschuiving van intramuraal georiënteerde zorg naar een zorg aan huis met begeleiding op het gebied van wonen, werk en dagbesteding in de samenleving. De maatschappij wordt hier duidelijker partner in de zorg. Ze voert een niet-discriminerend en integrerend beleid opdat personen met ernstige psychische problemen als gewone huurders kunnen leven. In dit kader is het dan ook bijzonder belangrijk dat mensen met psychiatrische problemen in een kwaliteitsvolle, betaalbare woning met woonzekerheid en de nodige professionele begeleiding kunnen wonen.

3. Nood aan sociale, betaalbare huisvesting in combinatie met de noodzakelijke gespecialiseerde zorg

De wachtlijsten voor een sociale woning zijn heel lang wat betekent dat een alleenstaande 5 tot 8 jaar moet rekenen alvorens in aanmerking te kunnen komen.

Dit betekent o.a. dat mensen uit de doelgroep noodgedwongen langer in een ziekenhuis moeten verblijven ondanks dat hun toestand ontslag toelaat. In de sector geestelijke gezondheidszorg werden reeds alternatieven uitgebouwd. Het betreft de initiatieven beschut wonen (IBW's), psychiatrische verzorgingsinstellingen (PVT's) en andere opvanginitiatieven in afwachting van een sociale woning. We stellen echter vast dat deze capaciteit onvoldoende is en dat er geen

“naadloze” overgang kan gerealiseerd worden naar de reguliere woningmarkt. Naast het hebben van een betaalbare en kwaliteitsvolle woning is het van bijzonder groot belang om ook de gepaste zorg in de thuissituatie aan te bieden.

Toewijzing

De kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden voor sociaal huren. Hij kan zich enkel inschrijven voor dit specifiek patrimonium op voorwaarde dat hij een ernstige en langdurige psychiatrische problematiek heeft en zorg krijgt van een psychiatrisch ziekenhuis of een psychiatrisch verzorgingstehuis en door de behandelaars bekwaam verklaard wordt om zelfstandig te wonen onder de vorm van alternatieve woonbegeleidingsformules (cf. begeleidingsvormen zoals in beschut wonen, psychiatrische zorg in de thuissituatie, 2b-teams, outreach-teams,...). De kandidaat-huurder moet een begeleidingsovereenkomst met een gespecialiseerde dienst op vlak van begeleiding van psychiatrische patiënten voorleggen. Deze dienst moet in geval van een urgentiesituatie bij de huurder een interventie binnen de 15 minuten kunnen organiseren.

Gezien de 17 wooneenheden zich bevinden op de site van het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain, hebben patiënten, begeleid door deze verzorgingsinstelling de eerste prioriteit. Zij worden toegewezen volgens chronologische volgorde van inschrijving voor deze specifieke panden. Zijn er geen kandidaten beschikbaar die zelfstandig kunnen wonen én begeleid worden door het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain, dan gaat de toewijzing naar kandidaat-huurders die zelfstandig kunnen wonen én begeleid worden door een andere gespecialiseerde voorziening die psychiatrische patiënten begeleiden op voorwaarde dat de dienst de ondersteuning in crisissituaties kan garanderen.

Flankerende maatregelen: begeleiding

De begeleidende dienst verbindt zich ertoe om voor elke (ex-)psychiatrische patiënt die in uitvoering van de in vermelde aanvraag wordt gehuisvest door de sociale verhuurder, een begeleiding volgens de FACT-principes¹, te verzekeren gedurende minimaal de eerste 2 jaren na het ingaan van de desbetreffende huurovereenkomst. Indien de sociale verhuurder vaststelt dat na deze twee jaar verdere begeleiding nodig is, wordt de begeleidingsovereenkomst aangepast en verlengd voor de duur dat dit nodig is.

Bijlage DGP 5: principieel akkoord samenwerking Volkshaard - PC Guislain

Besluit:

In het kader van artikel 107 van de Wet op de Ziekenhuizen streeft men naar een vermaatschappelijking van de zorg aan (ex-)psychiatrische patiënten. De residentiële zorg wordt afgebouwd ten bate van ambulante zorg in de thuissituatie van de (ex-)patiënt. Een cruciale voorwaarde om dit proces te ondersteunen is dat de (ex-)psychiatrische patiënt toegang heeft of

¹ FACT staat voor Functie Assertive Community Treatment. Dit houdt in ambulante behandeling, begeleiding en ondersteuning voor mensen met ernstige psychiatrische aandoeningen.

krijgt tot een 'thuis' of thuissituatie. Hij moet echter wel voldoende zelfstandig kunnen functioneren en wonen met de nodige aangepaste ondersteuning en specifieke begeleiding.

(Ex-)psychiatrische patiënten ondervinden echter verschillende hindernissen op de woonmarkt. Deze hindernissen hebben enerzijds te maken met de persoon zelf (laag inkomen, gezinssituatie, ziektebeeld, ...) en anderzijds met de woon- en zorgsector (schaarste op de private huurmarkt, hoge huurprijzen, lange wachtlijsten in de woon- en zorgsector, ...).

Om tegemoet te komen aan de noden en problemen van deze doelgroep en de unieke kans om dicht bij een psychiatrisch centrum sociale woningen te voorzien, is het een opportuniteit om voor de doelgroep (ex-)psychiatrische patiënten daar woningen voor te behouden.

3. Doelgroep ouderen

De doelgroep ouderen wordt beperkt tot 65 plussers. Bij de sociale verhuurkantoren moet de woonneed van de kandidaat-huurder minstens 14 punten bedragen.

Grootte van de doelgroep

Aantal 65-plussers in de gemeente in verhouding tot de totale bevolking (09/09/2016 – Dienst Burgerzaken):

- Totaal inwoners Gent: 257 361
- Totaal 65 plussers: 42 818
- = 16.6 % van de totale bevolking

Aantal 65-plussers op de wachtlijst in verhouding tot het totaal aantal kandidaat-huurders (september 2016 – sociale verhuurders):

- Totaal kandidaat-huurders bij de Gentse sociale verhuurders: 23 128
- Totaal kandidaat-huurders 65 plussers: 1 903
- = 8.2 % van het aantal kandidaat-huurders

Deze cijfers ontvingen we per sociale verhuurder. In de aantallen kandidaat-huurders is dubbele registratie bij verschillende sociale verhuurders inbegrepen!

Volgens de VMSW zijn er op 31 december 2015 9911 unieke kandidaat-huurders met voorkeurgemeente Gent, waarvan 1364 aanvragen voor mutatie en 8806 standaard inschrijvingen. We kennen echter niet het aantal unieke kandidaat-huurders 65 plussers.

Voorbehouden patrimonium

Het voorbehouden sociaal woonpatrimonium voor ouderen op het grondgebied Gent is:

- a. sociale assistentiewoningen;
- b. woningen voorbehouden aan ouderen;
- c. gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer.

Bij de sociale verhuurkantoren zijn bijkomend de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze bereikbaar met lift voorbehouden voor deze doelgroep.

De lijsten met voorbehouden patrimonium is geactualiseerd in mei 2016, zie bijlage.

De lijsten van voorbehouden woningen, worden jaarlijks geactualiseerd en overgemaakt aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid. De Gemeenteraad delegeerde de goedkeuring van de lijsten aan het college van burgemeester en schepenen.

	Eengezinswoning					Appartement					Totaal
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers					
	1	2	3	4	5/6	Studio	1	2	3	4	
Totaal aantal (31/12/2015 – cijfers VMSW, SVK en Vlaams Woningfonds)	177	412	2025	406	74	606	4665	4926	1339	51	14681
Voorbehouden voor ouderen (assistentiewoningen, wooneenheden voorbehouden voor ouderen, gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer (bij SVK's ook studio's en appartementen met 1 slaapkamer bereikbaar met lift) (mei 2016 – cijfers maatschappijen, SVK en Vlaams Woningfonds)	195	0				30	1003	0			1228

Totaal patrimonium	14681
1/4 ^{de} van totaal patrimonium	3670
Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	10786
1/3 ^{de} van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	3595
Totaal voorbehouden voor ouderen	1228

Motivatie keuze patrimonium

Het patrimonium dat voorbehouden wordt voor ouderen is goed toegankelijk of toegankelijk met lift. Het betreft enkel en alleen wooneenheden met 1 slaapkamer. De meeste woningen liggen in de nabijheid van winkels, een dokter, apotheker, openbaar vervoer of sluiten nauw aan bij een voorziening, specifiek gericht op ouderen zoals een woonzorgcentrum of een lokaal dienstencentrum van het OCMW. De wooneenheden zijn gespreid over de stad en de deelgemeenten zodat elke regio in mindere of meerdere mate een aantal woningen voorbehouden voor ouderen heeft. Een aantal complexen die vroeger gebouwd of aangekocht zijn als 'woningen voor ouderen van dagen' worden verder toegewezen aan ouderen en zijn hierin ook opgenomen.

Ook gelijkvloerse wooneenheden met 1 slaapkamer zijn omwille van de filosofie van 'meer aangepast wonen' voorbehouden voor de doelgroep ouderen. Zij situeren zich vaak ook in de

nabijheid van gezinswoningen, zodat de mogelijkheid bestaat dat oudere huurders naar een meer aangepaste en kleinere wooneenheid in hun vertrouwde omgeving verhuizen nadat de kinderen het huis verlaten hebben.

Toewijzing

Het voorbehouden patrimonium voor ouderen, wordt prioritair toegewezen volgens het volgende cascadesysteem:

a. **75 plussers die hun woning moeten verlaten** en nog voldoende zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg. De sociale verhuurder kan een medisch attest opvragen aan de kandidaat-huurder als hij twijfelt aan de mogelijkheden van de huurder om nog zelfstandig te wonen, mits thuiszorg. Indien er hiervoor geen doktersattest kan voorgelegd worden, dan zal de sociale verhuurder deze kandidaat-huurder doorverwijzen naar of zelf contact opnemen met het OCMW, departement ouderenzorg, Dienst Advies, Oriëntatie en Opname. Het is de oudere die op eigen initiatief de vraag tot het bekomen van deze voorrang moet stellen en het nodige bewijsstuk van het 'moeten verlaten van de woning' moet indienen bij de sociale verhuurder.

b. **65-plussers.** De toewijzing gebeurt volgens de regels van het standaardluik Bij de sociale verhuurkantoren moet de woonnood van de kandidaat-huurder minstens 14 punten bedragen

Flankerende maatregelen

De voorbehouden wooneenheden zijn in mindere of meerdere mate aangepast aan de noden van ouderen. Zij liggen vaak in de omgeving van een Lokaal Dienstencentrum van het OCMW of een woonzorgcentrum. Daardoor kunnen deze ouderen gebruik maken van de aanvullende dienstverlening, gericht op ouderen, die daar geboden wordt. Dit is een meerwaarde voor de oudere en voor de sociale verhuurders.

De 75 plusser moet voldoende zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg. Twijfelt de sociale verhuurder hieraan, dan kan hij een medisch attest opvragen aan de kandidaat-huurder. Indien geen doktersattest kan voorgelegd worden, dat aantoont dat de kandidaat-huurder nog zelfstandig kan wonen, dan zal de sociale verhuurder deze kandidaat-huurder doorverwijzen naar of zelf contact opnemen met het OCMW, departement ouderenzorg, Dienst Advies, Oriëntatie en Opname. Daar wordt samen met hen gezien naar de meest geschikte woonoplossing.

4. Doelgroep mensen met autismespectrumstoornissen

Historiek en voorbehouden patrimonium

Vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth, Groot Begijnhof 67 is eigenaar en beheerder van het Groot Begijnhof Sinte-Elisabeth te 9040 Gent (Sint-Amandsberg). Zij onderhouden en renoveren het sociale en culturele erfgoed en geven de gebouwen een actuele en zinvolle invulling. Zo verhuren ze een aantal conventen aan sociale organisaties (o.a. vzw OBRA|BAKEN) en aan private huurders en wensen op die manier een bijdrage te leveren aan het behoud van het sociale en culturele erfgoed en de oorspronkelijke sociale doelstelling van begijnhoven.

Vzw Begijnhof renoveert Convent 22 tot 8 woongelegenheden (studio's en appartementen met 1 slaapkamer), een conciërgewoning en een gemeenschappelijke leefruimte. Zij willen deze inzetten voor sociale verhuring aan een bijzondere doelgroep, nl. normaal begaafde volwassenen met

autismespectrumstoornis (ASS). Gezien de specifieke doelgroep zijn vzw OBRA|BAKEN en vzw Autimismus, sinds het begin van de renovatieplannen van dit Convent betrokken bij dit project. De realisatie is voorzien voor midden 2017 en de adressen zullen dan toegevoegd worden aan de patrimoniumlijst van voorbehouden wooneenheden.

SVK Gent is bereid om de 8 studio's/appartementen in huur te nemen en onder te verhuren aan normaalbegaafde volwassenen met autismespectrumstoornissen, volgens het Kaderbesluit Sociale Huur en het 'Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent'

Een intentieverklaring tussen SVK Gent en vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth om de panden in huur te geven/te nemen door SVK Gent voor de doelgroep normaal begaafde volwassenen met ASS werd op 11 september 2015 ondertekend, o.a. op voorwaarde dat het lokaal toewijzingsreglement uitgebreid wordt voor deze doelgroep (zie bijlage 1).

Begijnhof Sinte-Elisabeth gaf een principiële akkoord voor samenwerking met de drie partijen SVK Gent, vzw OBRA|BAKEN en vzw Autimismus (zie bijlage 2).

Doelgroep: normaal begaafde volwassenen met autismespectrumstoornis (ASS)

Meer aangepast wonen met begeleiding voor normaal begaafde volwassenen met autismespectrumstoornis is de bedoeling van dit project.

De doelgroep is gedefinieerd en gediagnosticeerd als normaal begaafde volwassenen met autismespectrumstoornissen. De kandidaat-huurder heeft een handicap die voldoet aan de bepalingen van en erkend wordt door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH). Hij beschikt over een actueel ondersteuningsplan waarin aangegeven wordt dat hij over voldoende (sociale) vaardigheden beschikt om in een gemeenschappelijke wooncontext zelfstandig te wonen met beperkte ondersteuning van een vergunde zorgaanbieder.

Motivatie

1. ASS: een handicap met vele gezichten ²

'Autisme is onzichtbaar en heeft bovendien vele gezichten. Elke persoon met autisme is uniek. Omdat de handicap zich zo verscheiden manifesteert (het aantal kenmerken, de ernst van de kenmerken, de aanvangsleeftijd) en met een verschillende intensiteit, bestaat er niet zoiets als typisch autistisch gedrag, maar wel vele varianten in een breed spectrum (vandaar autismespectrumstoornis). Autisme heeft invloed op alle levensdomeinen in alle levensfasen en vertaalt zich in zwakke én sterke kanten.

In Vlaanderen leven ongeveer 42.000 mensen met één of andere vorm van autisme. Bij één geboorte op 150 is dus sprake van een autismespectrumstoornis. Binnen het gehele spectrum heeft iets minder dan de helft ook een lichte tot ernstige verstandelijke beperking; de anderen zijn normaal tot hoog begaafd. Autisme komt het vaakst voor bij jongens: 3 à 4 jongens tegen 1 meisje.

Door de verschillende uitingsvormen krijgen de moeilijkheden en kenmerken van deze personen verschillende diagnostische benamingen: autisme, autistische stoornis, syndroom van Asperger, PDD-NOS, atypisch autisme, autismespectrumstoornis, aan autisme verwante stoornis of andere. In DSM-5³ is echter enkel nog sprake van een autismespectrumstoornis. Wij gebruiken steeds de

² <http://www.autismevlaanderen.be/pages/autisme>: 'een handicap met vele gezichten'

³ Diagnostic and Statistical Manual of Mental Disorders (kortweg DSM, vertaling 'diagnostisch en statistisch handboek voor psychische stoornissen')

term autisme als we uitleg geven over hun typische stijl van denken en doen die indringende gevolgen heeft voor de ontwikkeling en als verzamelnaam voor alle stoornissen in het autismspectrum.

Deze andere manier van informatieverwerking heeft verder onderstaande gevolgen.

Sociale communicatie & interactie

Het is voor mensen met autisme niet vanzelfsprekend om zich in te leven in de gedachten, gevoelswereld en bedoelingen van anderen. Hierdoor kan contact leggen en/of onderhouden moeilijk zijn. De andere ervaart in de relatie soms een gebrek aan wederkerigheid.

Mensen met autisme begrijpen sociale regels niet uit zichzelf. Ze kunnen deze leren, maar dit vraagt extra energie.

Mensen met autisme nemen communicatie en taal - gezegden en beeldspraak - vaak letterlijk. Ze hebben het vaak moeilijk met het opmerken, interpreteren en zelf gebruiken van non-verbale signalen, zoals intonatie- of volumeverandering in de stem, gezichtsexpressies en gebaren. Hierdoor kan verwarring en miscommunicatie ontstaan.

Over sommige onderwerpen kunnen mensen met autisme heel uitvoerig praten zonder dat er sprake is van een echt heen-en-weer gesprek. Voor hen is een afspraak een afspraak, een regel een regel.

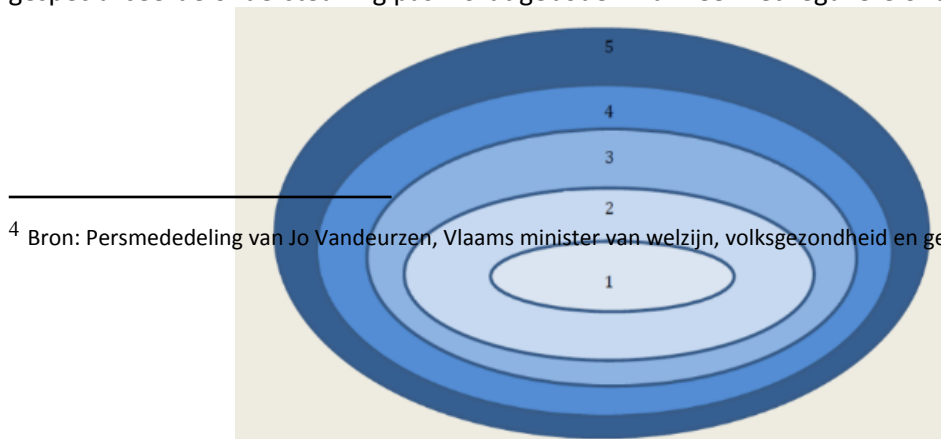
Routines en specifieke interesses

Mensen met autisme vinden het niet gemakkelijk om zich een voorstelling te maken van zaken die niet in het hier en nu aanwezig zijn. Hierdoor hebben ze moeite met plannen en organiseren. Dit uit zich soms in rigide gedrag of het vasthouden aan regels en rituelen. Dit geeft hen een gevoel van houvast, veiligheid en structuur. Een verandering in hun routine of een nieuwe situatie kan verwarring veroorzaken en leiden tot paniek.

Ze putten rust uit het soms uren bezig zijn met hun specifieke interesses en genieten vaak van herhaling. Mensen met autisme hebben vaak sterke fascinaties, die voor buitenstaanders als bijzonder worden ervaren.'

2. Vermaatschappelijking van zorg

Het aantal personen met een beperking in Vlaanderen, neemt doorheen de jaren sterk toe. Verwacht wordt dat er in 2020 120.000 personen met een beperking en een ondersteuningsnood zullen zijn⁴. Vanaf 2017 zullen personen met een beperking via een persoonsvolgende financiering of een basisondersteuningsbudget zelf hun budget in handen krijgen om hun zorg op maat volgens eigen noden vorm te organiseren. In zijn perspectiefplan 2020 legt minister Vandeurzen veel nadruk op de netwerken van de personen met een beperking. In een ruime vermaatschappelijking van de zorg zal veel aandacht gaan naar trajecten die zo inclusief mogelijk zijn. Onderstaande concentrische cirkels geeft de visie weer rond het werken met netwerken van personen met een beperking: ondersteuning wordt geboden in een wisselwerking tussen actoren uit de verschillende schillen, waarbij prioriteit wordt gegeven aan de binnenste schillen en gespecialiseerde ondersteuning pas wordt geboden wanneer het reguliere ontoereikend is.



⁴ Bron: Persmededeling van Jo Vandeurzen, Vlaams minister van welzijn, volksgezondheid en gezin, 9 februari 2015

Deze beweging brengt met zich mee dat een groeiende groep mensen met een beperking in een ambulante ondersteuningscontext terecht zal komen. Residentiële plaatsen zullen worden voorbehouden aan de personen met de zwaarste ondersteuningsnood. Dit komt neer op een verschuiving van intramuraal georiënteerde zorg naar een zorg aan huis met begeleiding op het gebied van wonen, werk en dagbesteding in de samenleving. De maatschappij wordt hier duidelijker partner in de zorg. Ze voert een niet-discriminerend en integrerend beleid opdat personen met ernstige beperkingen als gewone huurders alleen of in kleine gemeenschap kunnen leven.

Dit betekent meteen dat de groep van personen met een beperking die op zoek is naar een aangepaste woonst, zal toenemen. Voor steeds meer kwetsbare mensen wordt het een uitdaging om een betaalbare woonst op de nu al verzadigde huurmarkt te vinden.

Nochtans is een goede en betaalbare woonst een basisvoorwaarde voor een kwaliteitsvol leven als burger in een inclusieve samenleving.

Vermaatschappelijking van de zorg verwijst naar een zo gering mogelijke institutionalisering van de zorg en een zo groot mogelijke maatschappelijke integratie van de persoon met beperkingen.

3. Nood aan sociale, betaalbare huisvesting in combinatie met de noodzakelijke gespecialiseerde zorg

Personen met ASS verwerken informatie op een eigen manier en hebben het daardoor vaak heel moeilijk in contacten en interactie met derden. Ze hebben moeite om de details die ze waarnemen te verwerken tot een samenhangend geheel. Dit geeft aanleiding tot misverstanden en niet gepaste (inter)actie. Derden begrijpen vaak ook niet wat de persoon in kwestie bedoelt en dit leidt vaak tot communicatieproblemen. Veel mensen met autisme zijn vaak zeer sensitief voor bepaalde prikkels, zoals geluid, geur of aanraking. Ze kunnen dan wel eens reageren op een manier die voor een buitenstaander onbegrijpelijk is.

Het zoeken, vinden en behouden van een woning is voor hen niet zo evident. Zij hebben een zeer kwetsbaar profiel op de woningmarkt omwille van hun vaak 'moeilijk' en 'minder begrijpbaar' denken en handelen voor derden maar ook omdat ze vaak leven van een vervangingsinkomen. Om goed te functioneren hebben een aantal van hen ook nood aan een prikkelarme, duurzame en rustige woonomgeving met een eigen plek. Naast het feit dat de wachtlijsten voor een sociale woning bijzonder lang zijn (wachtijd van 5 à 8 jaar), sluiten deze vaak niet aan op hun behoefte van rust en stabiliteit.

Personen met ASS hebben omwille van hun beperking vaak een beperkt inkomen. Gezien de lange wachtlijsten voor sociale woningen, zijn zij vaak aangewezen op de Gentse private huurmarkt, waar een grote schaarste heerst voor betaalbare woningen die aan niet-studenten worden verhuurd. Als persoon met een beperking is het extra moeilijk om een degelijke woning

te bemachtigen. In de ogen van veel huisbazen neemt een persoon met een beperking veel problemen met zich mee. Uit de vaak ontorechte vrees dat niet goed voor de woonst zal worden gezorgd, kiezen zij liever een meer betrouwbare kandidaat.

Wanneer geen woonst wordt gevonden, blijven deze personen thuis, bij hun ouders wonen, of komen zij terecht in minder kwalitatieve woningen, in kamers, samen met teveel anderen op een te kleine oppervlakte, ... Het spreekt voor zich dat dit niet de meest aangepaste omgevingen zijn voor personen die meer omhulling, duidelijkheid en structuur nodig hebben.

Om hen een kwaliteitsvol leven te bieden als volwaardige en autonome burger in de samenleving, is een aangepaste woonst een basisvoorwaarde.

Vanuit hun noden is het van groot belang dat de wooneenheid voldoende aangepast is (geluidsarm, prikkelarm, een private en gemeenschappelijke leefruimte, ...), dat de persoon voldoende ondersteuning krijgt en dat de vergunde zorgactor zich in de omgeving van de woning bevindt, zodat in crisissituaties op een zeer adequate en directe wijze kan ingespeeld worden.

Convent 22 is dan ook een aangewezen locatie om sociale huisvesting, zij het via een sociaal verhuurkantoor, voor mensen met ASS te organiseren:

- het begijnhof is een rustgevende omgeving.
- het gebouw bestaat uit 8 aangepaste en goed geïsoleerde studio's/appartementen voor alleenstaanden, een conciërgewoning en een gemeenschappelijke leefruimte.
 - o studio's worden in huur genomen door SVK Gent die ze onderverhuurt aan de doelgroep volgens het Kaderbesluit Sociale Huur en het Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale woning op het grondgebied van de Stad Gent.
 - o De conciërgewoning en de gemeenschappelijke leefruimte worden gehuurd en 'sociaal beheerd' door een 'vergunde zorgactor' en dit omwille van de specifieke doelgroep en het leefbaar maken en houden van het samenwonen in dit wooncomplex. De vergunde zorgactor neemt dus het 'sociale medebeheer van het wooncomplex' mee op.
 - o vzw OBRA|BAKEN, gehuisvest in Groot Begijnhof Sinte-Elisabeth, 10 sluit een overeenkomst met vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth en engageert zich, om, als vergunde zorgactor de huurders de nodige professionele ondersteuning te bieden en een goede leefbaarheid in het wooncomplex te stimuleren en op te volgen. Deze samenwerking en medebeheer kan indien wenselijk of noodzakelijk in onderling overleg tussen vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth, SVK Gent en vzw OBRA|BAKEN een einde nemen. Een andere vergunde zorgactor zal dan ingezet worden. Voorwaarde is dat de vergunde zorgaanbieder bij een crisissituatie binnen een redelijke termijn gepast moet kunnen interveniëren.
- vzw Autimismus, zal in nauw overleg met vzw OBRA|BAKEN en de huurders, de niet-professionele zorg en ondersteuning aan de huurders van het convent, waar nodig en wenselijk, mee vorm geven (zie concentrische cirkels).

Deze woonformule sluit heel nauw aan op het Vlaams beleid dat men wil voeren rond de vermaatschappelijking van de zorg voor mensen met een beperking.

Toewijzing

Deze studio's/appartementen, worden, rekening houdend met de rationele bezetting, bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurder:

- met de diagnose ASS;
- én met een handicap die voldoet aan de bepalingen van en erkend wordt door het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH);
- én die een actueel ondersteuningsplan voorlegt waarin aangegeven wordt dat hij over voldoende (sociale) vaardigheden beschikt om in een gemeenschappelijke wooncontext zelfstandig te wonen met beperkte ondersteuning van een vergunde zorgaanbieder;
- én die een begeleidingsovereenkomst met de vergunde zorgactor, die het medebeheer in het wooncomplex opneemt, kan voorleggen.

Bij gebrek aan kandidaten die voorrang genieten, wordt de reguliere kandidaat-huurderslijst gevolgd, volgens de regels van het standaardluik.

De 8 wooneenheden worden als volgt toegewezen:

- kandidaat-huurders die minstens 3 punten scoren op de categorie inwoner van het werkingsgebied;
- kandidaat-huurders die minder dan 3 punten scoren op de categorie inwoner van het werkingsgebied.

Flankerende maatregelen: ondersteuning en begeleiding door een erkende zorgactor

De vergunde zorgactor verbindt zich ertoe om voor elke huurder die in uitvoering van de in vermelde aanvraag wordt gehuisvest door de sociale verhuurder, een begeleiding volgens het actueel ondersteuningsplan, gedurende minimaal de eerste 2 jaren na het ingaan van de desbetreffende huurovereenkomst. Indien de sociale verhuurder vaststelt dat na deze twee jaar verdere begeleiding nodig is, wordt de begeleidingsovereenkomst aangepast en verlengd voor de duur dat dit nodig is, in overleg met de huurder en de vergunde zorgactor.

Vzw OBRA|BAKEN is een door het VAPH erkende zorgactor die in regio Groot-Gent mobiele en ambulante ondersteuning en dagbesteding biedt aan personen met een beperking en hun netwerk. De cliënt staat zelf in voor zijn woon – en leefkosten.

Vzw OBRA|BAKEN, neemt het medebeheer van het wooncomplex op. In samenwerking met vzw Autimismus zullen zij de gemeenschappelijke leefruimte en conciërgewoning huren en beheren en de samenleefsituatie in zijn geheel in het wooncomplex opvolgen en faciliteren en dit in samenspraak met de huurdersgroep.

Vzw OBRA|BAKEN engageert zich om – zolang de cliënt aan de voorwaarden voldoet – gedurende minimaal de eerste 2 jaren na het ingaan van de huurovereenkomst met het SVK, ondersteuning aan te bieden.

In geval van urgente situaties, biedt vzw OBRA|BAKEN een gepaste ondersteuning binnen de 2 uur.

Om een vlotte werking en goeie afstemming te garanderen, is het noodzakelijk dat de huurders ondersteund worden door de vergunde zorgactor die het 'sociale medebeheer van het complex' opneemt.

DGP 6: Intentieverklaring in huurname 8 studio's door SVK Gent en vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth

DGP 7: Overeenkomst vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth-OBRA| BAKEN

Besluit:

Mensen met ASS ondervinden verschillende hindernissen op de woonmarkt. Deze hindernissen hebben enerzijds te maken met de persoon zelf (laag inkomen, gezinssituatie, ziektebeeld, communicatie- en interactieproblemen, ...) en anderzijds met de woon- en zorgsector (schaarste op de private huurmarkt, hoge huurprijzen, lange wachtlijsten in de woon- en zorgsector, ...).

Volwassenen met ASS hebben bovendien bijzondere noden wat leefomgeving, omkadering en ondersteuning betreft. Zij moeten echter wel voldoende zelfstandig kunnen functioneren en wonen met de nodige aangepaste ondersteuning en specifieke begeleiding.

Het gerenoveerde Convent 22 in het Begijnhof te Sint-Amandsberg, heeft alle opportuniteiten in zich om een goeie 'thuis' en woonst te creëren voor mensen met bijzondere noden:

- 8 studio's/appartementen in een rustige omgeving met gemeenschappelijke leefruimte en tuin;
- professionele begeleiding door vergunde zorgactor die het 'sociale medebeheer' opneemt, nl. vzw OBRA|BAKEN..
- algemene opvolging en organisatie van afspraken en engagementen rond het wonen en leven in het wooncomplex door vzw OBRA|BAKEN ism vzw Autimismus.

Om tegemoet te komen aan de noden en problemen van deze doelgroep en de unieke kans om dicht bij een erkende zorgactor SVK woningen te voorzien, is het een opportuniteit om deze woningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep normaal begaafde volwassenen met ASS.

Bijlage bevattende de documenten:

DGP 1: De Gentse Haard en Ryhove vzw (bevestiging bespreking bouw van studio's Koningsdal)

DGP 2: Gentse Haard en Ryhove (persmededeling)

DGP 3: Overeenkomst tussen de Gentse Haard en Kompas vzw

DGP 4a: Brief dd mei 2010 van Ithaka aan Gentse Haard: vraag verhuring binnen kaderbesluit

DGP 4b: Aanvraag tot het huren van de woning in de Spadestraat 11, 9000 Gent

DGP 5: Principieel akkoord samenwerking Volkshaard - PC Guislain

DGP 6: Intentieverklaring in huurname 8 studio's door SVK Gent en vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth

DGP 7: Overeenkomst vzw Begijnhof Sinte-Elisabeth-OBRA| BAKEN