



2023_GR_00555 Lokaal Toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent 2019 - Wijziging

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 27 juni 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Christophe Peeters, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; mevrouw Karlijn Deene; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Tom De Meester; de heer Bert Misplon; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Patricia De Beule; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers; mevrouw Helga Stevens; de heer Jeroen Van Lysebettens; mevrouw Martine Verhoeve
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; mevrouw Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Rudy Coddens

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 3.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, gecodificeerd op 20 juli 2020, artikel 6.12, eerste lid, 4°.
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 6.27, § 1, eerste lid.
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

Stad Gent beschikt sinds 2009 over een Lokaal Toewijzingsreglement. Dat reglement bepaalt de voorrang voor specifieke doelgroepen op de toewijzing van een sociale huurwoning. Het gaat om doelgroepen die voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden sociale huur en op de lokale woningmarkt meer dan gemiddeld moeite ondervinden om hun woonbehoefte in te vullen.

Op 14 maart 2019 keurde het college van burgemeester en schepenen de procedure voor de totstandkoming van een nieuw Lokaal Toewijzingsreglement voor de sociale woningen op het grondgebied van de Stad Gent goed. De gemeenteraad keurde op 24 juni 2019 het nieuw Lokaal Toewijzingsreglement voor de sociale woningen op het grondgebied van de Stad Gent goed.

Vanaf 1 oktober 2023 zullen nieuwe Vlaamse regels van toepassing zijn in relatie tot de toewijzing van sociale huurwoningen. Ook in het kader van de nieuwe Vlaamse regelgeving kan de lokale overheid opteren voor het verlenen van voorrang aan specifieke doelgroepen met een bijzondere kwetsbaarheid op de lokale woningmarkt. Het toewijzingsreglement dat die voorrang regelt kan in principe vanaf 1 oktober 2023 door de Toewijzingsraad van de Gentse woonmaatschappij ontworpen worden. Het ontwerpreglement dient door de gemeenteraad te worden goedgekeurd en kan eventueel worden geamendeerd. Zo lang er nog geen nieuw toewijzingsreglement operationeel is, kan het bestaande blijven gelden en dat nog tot uiterlijk 30 september 2026. Van zodra er een nieuw Toewijzingsreglement vigeert, dat door de Toewijzingsraad is ontworpen en door de gemeenteraad is geamendeerd/goedgekeurd, komt het bestaande Lokaal Toewijzingsreglement te vervallen.

Ondertussen is de transitie naar een unieke woonactor binnen het grondgebied van Stad Gent aan de gang. Deze woonactor draagt de naam 'Thuispunt Gent'. Vandaag bestaat ook SVK Gent nog als sociale verhuurder, maar dat duurt niet lang meer. Tegen 1 juli 2023 dient het sociaal verhuurkantoor geïntegreerd te zijn binnen de Gentse woonmaatschappij. Dan zal Thuispunt Gent de enige sociale verhuurder zijn die actief is in de stad. Anticiperend op de toekomst gaat het in het vervolg niet meer over SVK Gent, maar over de 'Gentse Woonmaatschappij' of 'Thuispunt Gent'.

Stad Gent verwacht bij het begin van 2024 de oplevering van 11 'robuuste woningen' aan de Hogeweg in Sint-Amandsberg. Deze woningen worden ontwikkeld op maat van 'chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen omwille van hun multi-problematiek' en zijn, letterlijk, robuust. Ze zullen door de Gentse Woonmaatschappij als sociale huurwoningen worden aangeboden op de woningmarkt, specifiek voor de voornoemde doelgroep. Om te voorkomen dat deze robuuste woningen na oplevering niet aan de specifieke doelgroep kunnen toegewezen worden voor wie ze bedoeld zijn (en dus leeg moeten blijven staan) is er een wijziging nodig van het bestaande Lokaal Toewijzingsreglement. Het gaat om de aanvulling van het Lokaal Toewijzingsreglement met de voornoemde specifieke doelgroep en de adressenlijst van de robuuste woningen. Afgezien daarvan worden geen verdere wijzigingen voorgesteld. De rechtsgronden in het bestaande Lokaal Toewijzingsreglement zijn wél geactualiseerd. De wijziging gebeurt in het kader van de vandaag vigerende Vlaamse regelgeving.

Thuispunt Gent zal de 11 robuuste woningen opnemen binnen haar sociaal huurwoningenpatrimonium. De robuuste woningen worden voorbehouden voor chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen omwille van hun multi-problematiek. Deze specifieke doelgroep heeft een strikte omkadering en dagelijkse begeleiding nodig.

De afspraken over de aanmelding, de intake en de begeleiding van de kandidaat-sociale huurders zijn nog in voorbereiding. Thuispunt Gent zal een huurovereenkomst sluiten met de (kandidaat-) sociale huurder conform de Vlaamse regelgeving. De (kandidaat-) sociale huurder zal een begeleidingsovereenkomst ondertekenen met de erkende welzijnsorganisatie die de begeleiding opneemt.

In het voorliggend '**Lokaal toewijzingsreglement** voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de stad Gent 2019' is toegevoegd:

- aan artikel 4 Voorbehouden patrimonium, doelgroep en toewijzing, '§ 6 Chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen door hun multi-problematiek';

- aan artikel 5 § 2 b. Volgende doelgroepen krijgen voorrang voor locatie gebonden wooneenheden de doelgroep 'chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen door hun multi-problematiek'.

Het '**Doelgroepenplan robuuste woningen voor specifieke doelgroep van chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen omwille van hun multi-problematiek**' motiveert de nood aan aangepast wonen voor de doelgroep. Het doelgroepenplan is toegevoegd als bijlage. Hoe aanmelding, kandidaatstelling, toewijzing en contractuele vastlegging zullen gebeuren dient nog te worden bepaald.

De wijziging van het bestaande Lokaal Toewijzingsreglement kwam tot stand in overleg met alle relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

De wijziging is geagendeerd en besproken op het **Lokaal Woonoverleg** van 17 maart 2023. Er waren geen opmerkingen ter zake en er werden geen bijkomende wijzigingen of aanvullingen voorgesteld (agenda en verslag van Lokaal Woonoverleg als bijlagen).

De wijziging is voorgelegd voor advies aan de **Stedelijke Woonraad** van 27 april 2023. Deze adviesraad verleende een positief advies zonder voorwaarden in relatie tot de voorgestelde wijziging van het bestaande Lokaal Toewijzingsreglement (WORA-advies als bijlage).

Artikel 6.27 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 verplicht de gemeente om het toewijzingsreglement en het administratieve dossier met een beveiligde zending aan de minister te bezorgen op adres van het Agentschap. In het toewijzingsreglement worden de objectieve gegevens opgenomen ter onderbouwing van de noodzaak om een toewijzingsreglement op te stellen. Het administratieve dossier bevat het advies van de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren, het bewijs dat er lokaal overleg is gevoerd en, in voorkomend geval, het doelgroepenplan.

Het ontwerp van het gewijzigde 'Lokaal Toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent 2019' en het document 'Doelgroepenplan robuuste woningen voor specifieke doelgroep van chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen omwille van hun multi-problematiek' maken deel uit van dit besluit. De gecoördineerde tekstversie van het gewijzigde Lokaal Toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van Stad Gent is toegevoegd in bijlage, maar maakt geen integraal deel uit van het besluit. Het document 'Doelgroepenplannen samenwerking wonen-welzijn' wordt enkel omwille van de volledigheid toegevoegd als bijlage.

De wijzigingen treden in werking op 1 oktober 2023.

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Stedelijke Woonraad - gunstig advies

Bijgevoegde bijlage(n):

- Lokaal Toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van Stad Gent 2019_wijzigingen zichtbaar (deel van de beslissing)
- Doelgroepenplan Robuuste woningen voor specifieke doelgroep chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen door hun multi-problematiek.pdf (deel van de beslissing)
- Lokaal Toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen op het grondgebied van Stad Gent 2019_gecoördineerde tekst na wijziging 2023.docx
- Doelgroepenplan samenwerking wonen-welzijn Gent 2019.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 35 stem(men) voor: Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tom De Meester; Stijn De Roo; Anita De Winter; Hafsa El-Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Yüksel Kalaz; Mehmet Sadik Karanfil; Bert Misplon; Manuel Mugica Gonzalez; Christophe Peeters; Karla Persyn; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Bram Van Braeckvelt; Jeroen Van Lysebettens; Jef Van Pee; Nicolas Vanden Eynden; Joris Vandenbroucke; Martine Verhoeve; Filip Watteeuw; Sonja Welvaert; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 9 onthouding(en): Adeline Blancquaert; Gabi De Boever; Karlijn Deene; Caroline Persyn; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Helga Stevens; Anneleen Van Bossuyt

Artikel 1:

Wijzigt het Lokaal Toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen op het grondgebied van Stad Gent 2019, zoals gevoegd in bijlage (wijzigingen in blauw).

Artikel 2:

Keurt goed de inwerkingtreding van de voorgestelde wijzigingen op 1 oktober 2023.

Artikel 3:

Keurt goed het 'Doelgroepenplan robuuste woningen voor specifieke doelgroep van chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen omwille van hun multi-problematiek' zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 4:

Neemt kennis van de gecoördineerde tekst van het Lokaal Toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen op het grondgebied van Stad Gent 2019.

2023_GR_00555 - Lokaal Toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent 2019

Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent 2019

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 24 juni 2019

Bekendgemaakt op 25 juni 2019

Treedt in werking op 1 oktober 2019

Inhoudstafel

| | |
|--|----|
| Artikel 1. Doel | 1 |
| Artikel 2. Definities | 2 |
| Artikel 3. Doelgroep en toepassingsgebied | 2 |
| Artikel 4. Voorbehouden patrimonium, doelgroepen en toewijzing | 3 |
| Artikel 5. Specifieke toewijzingsregels ingepast in Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 | 8 |
| Artikel 6. Bekendmaking van het reglement | 12 |
| Artikel 7. Wijzigingen | 13 |
| Artikel 8. Opheffingsbepalingen | 13 |
| Artikel 9. Inwerkingtreding | 13 |

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 precare 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 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. \[gewijzigd in gemeenteraad juni 2023; treedt in werking op 1 oktober 2023\]](#)

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

Artikel 2. Definities

2.1. Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021: het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing sinds 1 januari 2021.

[gewijzigd in gemeenteraad juni 2023; treedt in werking op 1 oktober 2023]

2.2. Lokaal toewijzingsreglement (LTWR): Ter uitvoering van artikel 6.12, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de gemeente specifieke toewijzingsregels opstellen die afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikels 6.18 tot en met 6.23 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, als ze rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen. Het toewijzingsreglement kan betrekking hebben op alle sociale huurwoningen van de gemeente of op een deel ervan. De sociale huurwoningen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

[gewijzigd in gemeenteraad juni 2023; treedt in werking op 1 oktober 2023]

2.3. Doelgroepenplan: plan waarin een gemeente de voorrang verantwoordt die ze 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 Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt, vastlegt en waarin, in voorkomende geval, de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van artikel 6.26 tot en met 6.29 worden opgenomen.

[gewijzigd in gemeenteraad juni 2023; treedt in werking op 1 oktober 2023]

2.5. Provinciale Evaluatiecommissie (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. Deze verhuurders worden belast met de uitvoering van dit reglement.

[gewijzigd in gemeenteraad juni 2023; treedt in werking op 1 oktober 2023]

§2 Toepassingsgebied

Het voorbehouden patrimonium voor de doelgroepen wordt goedgekeurd door de gemeenteraad. De gemeenteraad delegeert de goedkeuring van de geactualiseerde lijsten en vereiste documenten aan het college van burgemeester en schepenen.

[gewijzigd in gemeenteraad juni 2023; treedt in werking op 1 oktober 2023]

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

Artikel 4. Voorbehouden patrimonium, doelgroepen en toewijzing

§1 Ouderen

a. Voorbehouden patrimonium

Het voorbehouden patrimonium voor de doelgroepen wordt vastgelegd in een patrimoniumlijst van voorbehouden woningen en wordt goedgekeurd door de gemeenteraad. Het voorbehouden patrimonium wordt jaarlijks geactualiseerd.

[gewijzigd in gemeenteraad juni 2023; treedt in werking op 1 oktober 2023]

Het voorbehouden patrimonium voor ouderen bij de sociale huisvestingsmaatschappijen:

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

Het voorbehouden patrimonium voor ouderen bij sociale verhuurkantoren:

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

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

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Auto

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.

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

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, outreach-teams,...). 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

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

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.

§5 Alleenstaande 45-plussers die structureel thuis- of dakloos zijn en niet meer zelfstandig kunnen wonen

a. Voorbehouden patrimonium

32 kamers waarvan 12 met individuele en 20 met gedeelde badkamers, een aantal gemeenschappelijke leefruimtes en personeelsruimtes in het kamerwonen De Baai, Roggestraat 118-120 te Gent: zie patrimoniumlijst voor voorbehouden wooneenheden.

b. Doelgroep

De doelgroep is gedefinieerd en gediagnosticeerd als alleenstaande 45-plussers die structureel thuisloos of dakloos zijn én een problematisch woonverleden hebben. Ze kunnen onvoldoende tot niet meer volledig zelfstandig wonen omwille van beperkte sociale en/of mentale mogelijkheden of een psychische problematiek.

Deze beperkingen moeten in die mate gestabiliseerd en/of begeleidbaar zijn zodat samenleven in groep mogelijk is. Ook moet de zorgbehoefte mogelijk zijn binnen de beschikbare begeleiding en zorg die de erkende welzijnsinstantie waarmee SVK Gent een samenwerkingsovereenkomst heeft, kan bieden.

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

c. Toewijzing

Deze kamers worden op basis van chronologische volgorde van inschrijving toegewezen aan alleenstaande 45-plussers die structureel thuis- of dakloos zijn en niet meer zelfstandig kunnen wonen en die een begeleidingsovereenkomst met de erkende welzijnsinstantie waarmee SVK Gent een samenwerkingsovereenkomst heeft, kunnen voorleggen.

Van deze chronologische volgorde kan enkel afgeweken worden:

- indien het een kamer met gedeelde badkamer in de oudbouw betreft zal deze kamer steeds aangeboden worden aan een kandidaat van hetzelfde geslacht als degene met wie de badkamer gedeeld moet worden.
- indien aan de hoogst gerangschikte kandidaat bijkomende voorwaarden werden opgelegd tijdens de intakeprocedure, die nog niet vervuld zijn op ogenblik van het aanbod.

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

§6. Doelgroep chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen omwille van hun multi-problematiek

a. Voorbehouden patrimonium

Er worden robuuste woningen gebouwd op de Hogeweg 96, 9040 Sint-Amandsberg.

De robuuste woningen bestaan uit 11 wooneenheden en één begeleidersunit zonder woonfunctie:

Hogeweg 84, 9040 Sint-Amandsberg
Hogeweg 86, 9040 Sint-Amandsberg
Hogeweg 88, 9040 Sint-Amandsberg
Hogeweg 90, 9040 Sint-Amandsberg
Hogeweg 92, 9040 Sint-Amandsberg
Hogeweg 94, 9040 Sint-Amandsberg
Hogeweg 96, 9040 Sint-Amandsberg – beheerdersunit
Hogeweg 98, 9040 Sint-Amandsberg
Hogeweg 100, 9040 Sint-Amandsberg
Hogeweg 102, 9040 Sint-Amandsberg
Hogeweg 104, 9040 Sint-Amandsberg
Hogeweg 106, 9040 Sint-Amandsberg

Het gaat om studio's met een private voortuin. 9 studio's zijn als duplex opgebouwd, 2 studio's zijn gelijkvloers en zijn aangepast aan de noden van rolstoelgebruikers. De oplevering is voorzien begin 2024.

Alle studio's worden voorbehouden voor de doelgroep.

b. Doelgroep: chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen omwille van hun multi-problematiek

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

Robuuste woningen bieden een alternatieve woonoplossing voor de doelgroep van alleenstaande chronisch dak- en thuislozen met verschillende problemen (psychische kwetsbaarheid, sociale problematiek, verslaving, ...). Door hun multi-problematiek aarden deze mensen niet in een reguliere (sociale) woning. De bouw en inplanting van de robuuste woningen samen met de flankerende begeleiding maken het voor deze doelgroep mogelijk om permanent te wonen op duurzame basis.

c. Toewijzing

De robuuste woningen worden, rekening houdend met de rationele bezetting, bij voorrang toegewezen aan volgende kandidaat-huurders:

- De persoon voldoet aan de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden voor sociaal huren.
- De persoon is chronisch dak- of thuisloos. De dak- of thuisloosheid op zich is geen momentopname bij toewijzing, maar wordt beschouwd vanuit het levenstraject. Chronische dak- en thuisloosheid manifesteert zich niet enkel als één lange periode van dak- en thuisloosheid. Soms hervallen personen meermaals in periodes van dakloosheid. Daardoor kunnen personen zich op het moment van toewijzing o.a. ook in opvang, tijdelijke huisvesting, een instelling of nakende uithuiszetting bevinden.
- De persoon heeft een verleden van mislukte woonervaringen (overlast, uithuiszetting,...) omwille van de complexe multi-problematiek.
- De persoon heeft een multi-problematiek waardoor hij/zij moeilijk functioneert in een reguliere woning. Het gaat om een combinatie van psychische kwetsbaarheid, verslaving, sociale problemen, ...
- De persoon beschikt over beperkte woonvaardigheden, waardoor een intensieve multidisciplinaire begeleiding aangewezen is. Daarentegen dient een versterking van de zelfredzaamheid nog tot de mogelijkheden te behoren.
- Personen waarvan het professionele netwerk inschat dat zij 24-uurs zorg en/of omkadering nodig hebben, kunnen niet worden toegewezen aan een robuuste woning. De persoon kan minimaal zelfstandig wonen.
- De persoon vormt voor zichzelf en de omringende bewoners geen direct gevaar.

Kandidaat-huurders kunnen zich niet persoonlijk aanmelden. Zij moeten voor dit specifieke project door een lokale welzijnsactor doorverwezen worden naar het instroomoverleg. Binnen het instroomoverleg beoordeelt een multidisciplinair team of de robuuste woning een passende woonvorm is voor deze persoon. Daarnaast bekijkt het instroomoverleg welke welzijnspartners deel zullen uitmaken van het 'dedicated team'.

[gewijzigd in gemeenteraad juni 2023; treedt in werking op 1 oktober 2023]

Artikel 5. Specifieke toewijzingsregels ingepast in [het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021](#)

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgen ouderen, projecten wonen-welzijn, mensen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen, mensen met autismespectrumstoornis, alleenstaande 45-plussers, structureel thuis- of daklozen die niet meer zelfstandig kunnen wonen en chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen omwille van hun multi-problematiek, hun plaats binnen de absolute voorrangregels. Dit wordt 'met onderlijning' toegevoegd aan [artikel 6.19](#) (eerste toewijzingssysteem voor de huisvestingsmaatschappijen) en

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

aan [artikel 6.22](#) (tweede toewijzingssysteem voor de sociale verhuurkantoren) van het [Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021](#).

§1 De doelgroepen in het eerste toewijzingssysteem

a. Inpassing in [artikel 6.19](#)

Artikel 6.19 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 3.1, §1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021](#);

1° ter de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning van de verhuurder en die met toepassing van [artikel 6.20, eerste lid, 9°, c\) en d\)](#), van de voormelde codex moet verhuizen naar een andere sociale huurwoning;

1° quater de kandidaat-huurder met toepassing van [artikel 6.30, vijfde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021](#);

2° de kandidaat-huurder die nog geen huurder is van een sociale huurwoning, en die conform [artikel 3.30, §2, tweede lid, artikel 4.3, 5.25, 5.35, 5.41, 5.46 en artikel 5.88, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021](#), moet worden gehuisvest;

3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting zonder dat dat te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in [artikel 6.18, vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen](#), als gezinshereniging plaatsvindt, die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;

4° de kandidaat-huurder, vermeld in [artikel 6.18, vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen](#);

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 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021](#), op de datum waarop dat conform [artikel 3.37, eerste lid](#), van de voormelde codex in een proces-verbaal is vastgesteld;

6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, zijn

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

hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

- a) onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
 - b) ongeschikt is verklaard met toepassing van [artikel 3.12 of 3.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021](#), als die woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdruibrieken 'Omhulsel' of 'Binnenstructuur';
- 7° de kandidaat-huurder die een ontvoogde minderjarige persoon is.

Een woning, een onroerend goed of een roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de toepassing van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°. Om in aanmerking te komen voor de toepassing van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 5° en 6°, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sedert ten minste zes maanden bewoond hebben.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 5°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en als de kandidaat-huurder het onroerend goed of het roerend goed, vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nog bewoont of in een noodwoning woont.

De voorrang, vermeld in het eerste lid, 6°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven in het inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

- 1° het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;
- 2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;
- 3° de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

De kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken, vermeld in het vierde lid, 3°, niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.

Een kandidaat-huurder die beantwoordt aan de voorwaarden van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 3°, 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 voorrangsregel.

Een kandidaat-huurder die beantwoordt aan de voorwaarden van de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 5° of 6°, kan na een 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 voorrangsregel.

[gewijzigd in gemeenteraad juni 2023; treedt in werking op 1 oktober 2023]

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

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

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 6.22

Artikel 6.22 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 6.19, 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 6.19, eerste lid, 1°

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

11

2° Kandidaat-huurder vermeld in [artikel 6.19, eerste lid, 4°](#)

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, §4c).

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

- Alleenstaande 45-plussers die structureel thuis- of dakloos en niet meer zelfstandig kunnen wonen

SVK Gent geeft voorrang aan alleenstaande 45-plussers die structureel thuis- of dakloos zijn en niet meer zelfstandig kunnen wonen voor de 32 wooneenheden in het kamerwonen De Baai, Roggestraat 118-120 (zie ook artikel 4, §5 c).

Deze kamers worden op basis van chronologische volgorde van inschrijving toegewezen.

Van deze chronologische volgorde kan enkel afgeweken worden:

- indien het een kamer met gedeelde badkamer in de oudbouw betreft zal deze kamer steeds aangeboden worden aan een kandidaat van hetzelfde geslacht als degene met wie de badkamer gedeeld moet worden.

- indien aan de hoogst gerangschikte kandidaat bijkomende voorwaarden werden opgelegd tijdens de intakeprocedure, die nog niet vervuld zijn op ogenblik van het aanbod.

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

- Chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen omwille van hun multi-problematiek

SVK Gent geeft voorrang aan mensen met voornoemd profiel voor de 11 robuuste wooneenheden aan de Hogeweg 96 te Sint-Amandsberg (zie ook artikel 4, § 6).

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

[gewijzigd in gemeenteraad juni 2023; treedt in werking op 1 oktober 2023]

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

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

12

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 Agentschap Wonen in Vlaanderen](#).

7.3. De goedkeuring van de jaarlijks geactualiseerde patrimoniumlijsten van voorbehouden woningen en de vereiste stukken conform de omzendbrief, wordt door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college van burgemeester en schepenen. Deze stukken worden voor goedkeuring overgemaakt aan het [Agentschap Wonen in Vlaanderen](#).

Artikel 8. Opheffingsbepalingen

Het Lokaal Toewijzingsreglement voor de sociale woningen op het grondgebied van de Stad Gent, goedgekeurd door de minister op 6 februari 2017, wordt opgeheven met ingang van de inwerkingtreding van het nieuw reglement.

Artikel 9. Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking op 1 oktober 2019.

Bijlagen

[Bijlage 1](#): doelgroepenplannen Samenwerking wonen-welzijn (2019);

[Bijlage 2](#): doelgroepenplan voor Robuuste woningen voor doelgroep van chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen omwille van hun multi-problematiek (2023);



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

13

Doelgroepenplan Robuuste woningen
voor specifieke doelgroep van
chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen
omwille van hun multi-problematiek (uitbreiding LTWR juni 2023)

6. Doelgroep chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen omwille van hun multi-problematiek

Voorbehouden patrimonium

Er worden robuuste woningen gebouwd op de Hogeweg 96, 9040 Sint-Amansberg. Aan de robuuste woningen grenst er geen direct zichtbare particuliere bewoning. Het perceel wordt aan de rechter- en achterzijde omringd door volkstuinten. Aan de linkerzijde bevindt zich het sorteercentrum van B-post en recht tegenover het perceel is een korfbalsterrein.

De robuuste woningen bestaan uit 11 wooneenheden en één begeleidersunit zonder woonfunctie:

Hogeweg 84, 9040 Sint-Amansberg
Hogeweg 86, 9040 Sint-Amansberg
Hogeweg 88, 9040 Sint-Amansberg
Hogeweg 90, 9040 Sint-Amansberg
Hogeweg 92, 9040 Sint-Amansberg
Hogeweg 94, 9040 Sint-Amansberg
Hogeweg 96, 9040 Sint-Amansberg - beheerdersunit
Hogeweg 98, 9040 Sint-Amansberg
Hogeweg 100, 9040 Sint-Amansberg
Hogeweg 102, 9040 Sint-Amansberg
Hogeweg 104, 9040 Sint-Amansberg
Hogeweg 106, 9040 Sint-Amansberg

Het gaat om studio's met een private voortuin. 9 studio's zijn als duplex opgebouwd, 2 studio's zijn gelijkvloers en zijn aangepast aan de noden van rolstoelgebruikers. De oplevering is voorzien begin 2024.

Alle studio's worden voorbehouden voor de doelgroep.

Doelgroep: chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen omwille van hun multi-problematiek

Robuuste woningen bieden een alternatieve woonoplossing voor de doelgroep van alleenstaande chronisch dak- en thuislozen met verschillende problemen (psychische kwetsbaarheid, sociale problematiek, verslaving...). Door hun multi-problematiek aarden deze mensen niet in een reguliere (sociale) woning. De bouw en inplanting van de robuuste woningen samen met de flankerende begeleiding maken het voor deze doelgroep mogelijk om permanent te wonen op duurzame basis.

Motivering

1. Gent telt een relatief hoog aantal chronisch dak- en thuislozen

De cijfers van de recentste Gentse daklozentelling (2020) zijn momenteel de meest betrouwbare bron. Dak- en thuislozen kennen meestal wisselende woonsituaties en verplaatsen zich tussen steden en gemeenten. Daarom is een inschatting van het aantal daklozen in Gent een momentopname, die afbreuk doet aan de dynamische realiteit van het fenomeen.

Op 30 oktober 2020 werden 1472 dak- en thuisloze volwassenen geteld, waarvan 948 personen met de Belgische nationaliteit of een wettig verblijf. Iemand wordt beschouwd als chronisch dakloos als de persoon langer dan twee jaar dakloos is of langer dan één jaar dakloos is met sociale en/of gezondheidsproblemen.

Binnen de getelde dak- en thuisloze volwassenen met de Belgische nationaliteit of wettig verblijf was 53,2% van het totaal (504 personen) al langer dan 1 jaar en 34% van het totaal (322 personen) al langer dan 2 jaar dak- en thuisloos.

In 39,6% van het totaal aantal dak- en thuislozen met de Belgische nationaliteit of wettig verblijf (375 personen) is er een vermoeden van psychische of psychiatrische problemen. In 34,7% van het totaal (329 personen) is er een vermoeden van een verslavingsproblematiek. Bij 21% van het totaal (199 personen) werden zowel psychische/psychiatrische problemen als een verslavingsproblematiek aangeduid. In 9,5% van het totaal aantal dak- en thuislozen met de Belgische nationaliteit of wettig verblijf (90 personen) is er naast een vermoeden van psychische of psychiatrische problemen én een vermoeden van een verslavingsproblematiek nog een derde problematiek aanwezig, zoals bijvoorbeeld een fysieke of verstandelijke beperking.

Deze personen krijgen in de praktijk moeilijk toegang tot een woning in combinatie met de gepaste begeleiding om er een duurzame woonsituatie van te maken.

2. Chronisch dak- en thuislozen met een verleden van mislukte woonervaringen door hun multi-problematiek hebben een alternatieve woonvorm nodig in combinatie met intensieve begeleiding

De negatieve gevolgen van chronische dakloosheid zijn breed onderzocht en leiden tot ontmenselijking. Stad Gent kiest met het lokaal actieplan resoluut voor een huisvestingsgerichte benadering van dakloosheid waarbij de meest kwetsbare dak- en thuislozen zo snel als mogelijk worden gehuisvest met begeleiding op maat.

De groep dak- en thuislozen is een diverse groep waarbij er nood is aan verschillende woonoplossingen. Bepaalde gehuisveste daklozen met complexe problemen komen in conflict met de buurt of de verhuurder omwille van overlast of gebrekkig onderhoud van de woning. Het gaat vaak om personen die omwille van zeer diverse redenen of ervaringen (trauma, middelengebruik,...) moeilijk aansluiting vinden bij de algemeen aanvaarde wooncultuur. Deze doelgroep stevent door hun problematiek hierdoor telkens af op een uithuiszetting, opname of andere 'negatieve' uitstroom uit de woning.

De robuuste woningen zijn voor deze groep een alternatieve woonoplossing aangezien ze door hun ligging afgelegen zijn van directe burens. Deze stevige, kleine woningen zijn specifiek ontworpen om een prikkelvrije omgeving aan te bieden die gemakkelijk zijn in onderhoud. Bewoners kunnen hierbij kiezen voor de privacy van hun eigen studio en voortuin of gebruik te maken van de gemeenschappelijke tuin.

Om het permanent wonen weer mogelijk te maken heeft deze doelgroep nood aan een langdurige en intensieve vorm van begeleiding op maat. Hiervoor is er de inzet van een dedicated team per bewoner en de aanwezigheid van een sociaal beheerder op de site.

Toewijzing

De robuuste woningen worden, rekening houdend met de rationele bezetting, bij voorrang toegewezen aan volgende kandidaat-huurders:

- De persoon voldoet aan de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden voor sociaal huren.
- De persoon is chronisch dak- of thuisloos. De dak- of thuisloosheid op zich is geen momentopname bij toewijzing, maar wordt beschouwd vanuit het levenstraject. Chronische dak- en thuisloosheid manifesteert zich niet enkel als één lange periode van dak- en thuisloosheid. Soms hervallen personen meermaals in periodes van dakloosheid. Daardoor kunnen personen zich op het moment van toewijzing o.a. ook in opvang, tijdelijke huisvesting, een instelling of nakende uithuiszetting bevinden.
- De persoon heeft een verleden van mislukte woonervaringen (overlast, uithuiszetting,...) omwille van de complexe multi-problematiek.
- De persoon heeft een multi-problematiek waardoor hij/zij moeilijk functioneert in een reguliere woning. Het gaat om een combinatie van psychische kwetsbaarheid, verslaving, sociale problemen...
- De persoon beschikt over beperkte woonvaardigheden, waardoor een intensieve multidisciplinaire begeleiding aangewezen is. Daarentegen dient een versterking van de zelfredzaamheid nog tot de mogelijkheden te behoren.
- Personen waarvan het professionele netwerk inschat dat zij 24-uurs zorg en/of omkadering nodig hebben, kunnen niet worden toegewezen aan een robuuste woning. De persoon kan minimaal zelfstandig wonen.
- De persoon vormt voor zichzelf en de omliggende bewoners geen direct gevaar.

Kandidaat-huurders kunnen zich niet persoonlijk aanmelden. Zij moeten voor dit specifieke project door een lokale welzijnsactor doorverwezen worden naar het instroomoverleg. Binnen het instroomoverleg beoordeelt een multidisciplinair team of de robuuste woning een passende woonvorm is voor deze persoon. Daarnaast bekijkt het instroomoverleg welke welzijnspartners deel zullen uitmaken van het dedicated team.

Flankerende maatregelen: begeleiding

1. Sociaal beheerder op de site

Een sociaal beheerder houdt overdag het reilen en zeilen op de site in de hand. De beheerder ondersteunt de bewoners bij alledaagse vragen en problemen en is daarbij het luisterend oor dat problemen of signalen vertaalt naar het omkaderende begeleidingsteam. De sociaal beheerder is ook het eerste aanspreekpunt voor de buurt.

2. Dedicated team

Voor elke bewoner wordt een dedicated team samengesteld. Een dedicated team bestaat uit begeleiders met verschillende expertises (medisch, sociaal, verslaving, psychiatrie,...) die de bewoner intensief bijstaan in het opbouwen van een minimaal welzijn en stabiliteit in de woning. Bedoeling is dat de hulpverlening de bewoner actief en aanklampend opzoekt en onder andere begeleiding aan huis aanbiedt.

Bij de start van de huurovereenkomst bestaat de samenstelling van een dedicated team minimaal (maar niet uitsluitend) uit:

- Casemanager/zorgregisseur: neemt de zorgregie van de bewoner op zich en coördineert de hulpverlening waar de bewoner gebruik van maakt. Deze regie loopt gedurende de volledige periode dat de huurder in de robuuste woning woont. Eén van de welzijnspartners uit het instroomoverleg neemt de rol van casemanager/zorgregisseur op zich.
- Aanmelder: de lokale welzijnsfactor die de kandidaat-huurder doorverwijst voor de robuuste woning verbindt zich ertoe om de bewoner minimaal de eerste 6 maanden na het ingaan van de huurovereenkomst verder te begeleiden.

Afhankelijk van de noden en vragen van de bewoner en de problematieken die zich op verschillende levensdomeinen kunnen stellen, wordt het dedicated team verder aangevuld.

Besluit

Gent kampt net als andere steden en gemeenten met het probleem van chronische dak- en thuisloosheid. Een groep dak- en thuislozen kent een verleden van mislukte woonervaringen omwille van kwetsbaarheden op vlak van fysieke en/of geestelijke gezondheid en/of verslavingen. De ervaring leert dat deze groep niet kan aarden in een reguliere woning.

Een robuuste woning biedt een specifieke woonvorm voor deze doelgroep. De woningen zijn ontworpen om tegemoet te komen aan de noden (prikkelarm, rust) die de personen hebben. Daarnaast wordt er ook voorzien in voldoende omkadering met als doelstelling woonstbehoud, het verhogen van het welzijn van de bewoners en een ondersteunend netwerk installeren of (re)activeren.