



HASSELT
HEEFT
HET.

DOELGROEPEN IN DE SOCIALE HUISVESTING

EEN LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR HASSELT

versie 29/03/2021

Inhoud

1	DE CONTEXT	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	BESTUURSAKKOORD HASSELT: 2019-2024	4
1.3	JURIDISCH KADER	4
2	TOTSTANDKOMING	5
2.1	BEVRAGING ACTOREN	5
2.2	LOKALE BINDING:	5
2.3	OUDEREN	6
2.4	PERSONEN ZONDER NETWERK	6
2.5	HOUSING FIRST	6
2.6	VERSNELDE TOEWIJZING	7
2.7	VERHUUR BUITEN HET STELSEL	8
2.8	PERSONEN MET EEN HANDICAP	8
2.9	AFSPRAKENSJABLOON	8
2.10	MUTATIE VAN BESTAANDE HUURDERS:	9
3	OMGEVINGSANALYSE	10
3.1	DEMOGRAFIE, GEZINSTYPES EN MAATSCHAPPELIJKE EVOLUTIES	10
3.2	WONINGMARKT HASSELT	12
3.3	SOCIAAL HUURANBOD	13
3.3.1	<i>Sociaal patrimonium; aanbod en spreiding</i>	13
3.4	KANDIDATEN EN TOEWIJZINGEN	14
3.4.1	<i>Geactualiseerde kandidatenlijst</i>	14
3.4.2	<i>Toewijzingen volgens het bestaande ETR</i>	15
3.4.3	<i>Onderbezetting en interne mutaties</i>	16
3.4.4	<i>Sociale huurprijsberekening en evolutie</i>	17
3.5	PRIVATE HUURMARKT	18
3.6	BETAALBAARHEID	20
3.7	WOONAANBOD GESCHIKT VOOR ALLEENSTAANDEN	21
4	DOELGROEP OUDEREN	23
4.1	WONINGEN VOORBEHOUDEN PER ADRES	23
5	DOELGROEP PERSONEN MET EEN HANDICAP	29
5.1	WONINGEN OP ADRES	29
6	DOELGROEP “PERSONEN ZONDER NETWERK”	32
6.1	PROEFWONEN, WONINGEN VOORBEHOUDEN OP ADRES	32
6.1.1	<i>Jongeren bijzondere jeugdzorg van De Oever, toewijzing op adres via proefwonen</i>	33
6.1.2	<i>Personen met een beperking van Open Thuis, toewijzing op adres via proefwonen</i>	34
6.2	PERSONEN DIE UITSTROMEN UIT PROEFWONEN NAAR EEN SOCIALE WONING, TOEWIJZING VOLGENS QUOTA EN PERCENTAGE	36
6.3	ZORGBEHOEVENDE THUISLOZE OUDEREN	37
6.4	PERSONEN DIE DOORSTROMEN VANUIT DE DOORGANGSWONINGEN VAN OCMW HASSELT, TOEWIJZING OP ADRES VIA PROEFWONEN EN RECHTSTREEKS VIA EEN QUOTA OF PERCENTAGE	37
6.5	PERSONEN IN EEN BEGELEIDINGSTRAJECT VAN STUDIO- EN/OF GROEPSWONEN, TOEWIJZING OP ADRES VIA PROEFWONEN EN RECHTSTREEKS VIA EEN QUOTA OF PERCENTAGE	39
6.5.1	<i>Personen in begeleiding in het traject studio- en /of groepswonen van Vistha</i>	39
6.5.2	<i>Personen in begeleiding in een traject studiewonen van CAW Limburg</i>	40
6.6	PERSONEN IN BEGELEIDING BIJ HET PROJECT HOUSING FIRST, WOONEENHEDEN VOOR TE BEHOUDEN OP ADRES	43
6.7	TOELEDINGSPROCEDURE EN TOEWIJZINGSRAAD	45
7	ADVIEZEN ACTOREN	50
8	OMSCHRIJVING EN PLAATS IN HET TOEWIJZINGSREGLEMENT	54
8.1	LOKALE BINDING	54
8.2	SPECIFIEKE DOELGROEPEN	55
8.2.1	<i>Ouderen</i>	55
8.2.2	<i>Personen met een handicap</i>	55

8.2.3	Personen zonder netwerk.....	55
8.3	BEKENDMAKING.....	56
9	BIJLAGEN	57
9.1	OVERZICHT TOEWIJZINGEN PER DOELGROEP6.	57
9.2	AANMELDINGSFORMULIER DOORSTROOM NAAR SOCIALE HUISVESTING.....	58
9.3	AFSPRAKENSJABLOON VOOR KANDIDAAT-HUURDERS	60
9.4	AFSPRAKEN VERSNELDE TOEWIJZING BINNEN DE SOCIALE HUISVESTING - GRONDGEBIED HASSELT	63
9.5	ADRESSENLIJSTEN	66
9.6	GOEDKEURING TOTSTANDKOMINGSPROCEDURE LTR – CBS 04/07/2019.....	75
9.7	BRIEF MINISTER DIEPENDAELE: GEDEELTELIJKE Vernietiging.....	77
9.8	GOEDKEURING GEMEENTERAAD XXX 2021	81

1 DE CONTEXT

1.1 Aanleiding

In het Kaderbesluit Sociale Huur is er ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels lokale accenten te leggen, uitgedrukt in een eigen toewijzingsreglement (ETR). Hierdoor kan de lokale overheid een rol als regisseur van het lokaal woonbeleid opnemen. De lokale overheden krijgen de kans om passende maatregelen uit te werken in een ETR dat afwijkt van de standaardtoewijzingsregels als de lokale situatie hierom vraagt.

Gezien verschillende welzijnsactoren in het verleden meermaals signaleerden aan het stadsbestuur en het OCMW dat hun doelgroep moeilijkheden ondervond om een plek te vinden op de huisvestingsmarkt, werd er ingezet om een ETR uit te schrijven. Een eerste versie van het ETR ging van kracht in 2011 met latere aanpassingen in 2014, 2017 en 2020.

De recentste versie werd opgesteld naar aanleiding van recente Vlaamse wijzigingen in het procedurebesluit en de vraag van enkele welzijnsactoren actief in Hasselt. Stad Hasselt en OCMW Hasselt namen het initiatief om samen met de huisvestingsactoren en alle betrokken welzijnsactoren opnieuw een evaluatie op te maken.

Bij het opstellen van een eigen toewijzingsreglement moet worden gewaakt over het evenwicht tussen de diverse doelstellingen geformuleerd in de Vlaamse codex wonen. In dit licht zoeken we naar een toewijzingssysteem dat zowel rekening houdt met het algemeen belang als het individueel woonrecht. De huidige bijzondere toewijzingsregels binnen het doelgroepenproject koppelen de noden op het terrein met de accenten van het lokaal sociaal beleid. Ze weerspiegelen een inclusief woonbeleid, met aandacht voor kwetsbare groepen die omwille van hun problematiek moeilijk toegang vinden tot de huurmarkt.

Het concept van het doelgroepenproject voor Hasselt bevat verschillende elementen.

Er zijn engagementen van vaste welzijnspartners in het Hasseltse om de voorziene begeleiding te bieden en het goede verloop van de verhuring mee vorm te geven in een begeleidingsovereenkomst als voorwaarde voor toewijzing. De engagementen en afspraken zijn gevat in een afsprakensjabloon voor kandidaat-huurders en begeleidingsdienst.

Daarenboven is er vóór de toewijzing een begeleidingstraject tussen begeleider en kandidaat-huurder met het oog op zelfstandig wonen. Een kandidaat-huurder kan genieten van de voorrangregel als hij beantwoordt aan de criteria in het doelgroepenplan, de toelatingsvoorwaarden van sociale huur en bereid is om een begeleidingsovereenkomst aan te gaan in kader van sociale verhuring. Daarbij is de inschatting dat de kandidaat na afloop van de begeleidingstermijn zelfstandig kan wonen een indicator om de cliënt naar voor te schuiven zodra er een woonplaats vrij komt bij een van de huisvestingsactoren.

Bij de uitwerking is specifiek aandacht besteed aan de leefbaarheid in sociale complexen en woonwijken. Dat komt tot uiting in de manier van toewijzen zowel op adres als quota per SHM en het toewijzen door het SVK als percentage van het aantal toewijzingen en in het begeleiden en versterken van de kwetsbare personen.

1.2 Bestuursakkoord Hasselt: 2019-2024

In het bestuursakkoord lezen we de volgende relevante ambities van het stadsbestuur Hasselt:

Actie 175 Het lokaal woonbeleid moet ervoor zorgen dat het (sociale en private) woningaanbod in de gemeente voldoende divers is, met een bijzondere aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden

Actie 176: We nemen als stadsbestuur de regierol in het sociaal woonbeleid ten volle op. We zorgen voor een goed overleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen en het sociaal verhuurkantoor.

Actie 416: We evalueren de bestaande criteria in het toewijzingsreglement van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Actie 420: We streven op een innovatieve manier naar de integratie van de kwetsbaarste daklozen via projecten zoals 'Housing First'.

1.3 Juridisch kader

De Vlaamse Codex Wonen (01/01/2021) en haar uitvoeringsbesluit;
Omzendbrief W/2020/04 Opmaak van een lokaal toewijzingsreglement

2 TOTSTANDKOMING

2.1 Bevraging actoren

Op zitting van 4 juli 2019 keurde het college van burgemeester en schepenen de procedure tot evaluatie van het eigen lokaal toewijzingsreglement goed (zie bijlage). Er werd goedkeuring gegeven voor de samenstelling van een werkgroep.

De werkgroep bevrageet zowel schriftelijk als mondeling een aantal welzijnsactoren over de werking van het huidige lokaal toewijzingsreglement en hun verwachtingen en samenwerkingsmogelijkheden. De werkgroep voert de inhoudelijke discussie over mogelijke doelgroepen en voorrangsregels en rapporteert aan het lokaal woonoverleg en de schepenen bevoegd voor sociale huisvesting.

Tabel1: overzicht resultaten schriftelijke bevraging

	CAW	De oever	De Wiekslag	Bewust/Basis
Cliënten werkgebied		251		
Cliënten Hasselt	95	18	14 Begeleid zelfstandig wonen	56-tal
Vraag naar SH	42	50	14	25
Woningtype		1/2/3 slpk	1 slpk	1 slpk
Begeleidingsgaranties		1 jaar	ivf motivatie Cliënt	6 mdn nazorg/ ivf motivatie client

	Open Thuis	Covida	Intesa	Ado Icarus	St Ferdinand	Vzw Stijn
Cliënten werkgebied	300	1300	350	371	700	566
Cliënten Hasselt	200	230	70	27	50	85
Vraag naar SH	50	5	Geen	8	15	4
Woningtype	alle	Alle+ nabij voorzieningen			alle	1-2 persoon
Woningaanpassingen				Electr rolstoel		rolstoel
Begeleidingsgarantie	Ifv engagement cliënt en zorgbudget	Idem		Idem	Idem	idem

Op **7 mei 2020** werden de resultaten van de bevragingen geëvalueerd door de werkgroep en de interne discussie gevoerd over de formulering van de doelgroep definities. Nadien volgde er nog emailverkeer tussen de leden van de werkgroep en met Wonen Vlaanderen om specifieke zaken nog te verduidelijken.

Op **16 oktober 2020** werden de opmerkingen van de minister besproken. Er werd beslist om de doelgroepen **ex-gedetineerden** niet op te nemen in de doelgroep personen zonder netwerk. Voor de doelgroep **Housing First in woonunits** met verhuur via het SVK zal er worden gezocht naar woonunits die als onroerend kunnen worden beschouwd waardoor het SVK deze units kan verhuren. Alle betrokken partners werden opnieuw betrokken om de doelgroepomschrijvingen en toeleidingsmethodieken voldoende transparant te krijgen. Meer specifiek was er nood aan heldere omschrijving en omvang van de doelgroep en haar financiële situatie, de huidige knelpunten, de begeleiding na toewijzing van een sociale woning en de bestaande flankerende maatregelen.

2.2 Lokale binding:

Het bestaande reglement voorziet een voorrang voor de kandidaat-huurder die de laatste zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is binnen het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De voorrang voor lokale binding speelt steeds binnen de andere voorrangsregels, zowel binnen de verplichte voorrangsregels, als binnen de door de stad vastgelegde voorrangsregel voor doelgroepen. De andere voorrangsregels primeren dus op de voorrang wegens lokale binding. De stad kan ook een keuze maken om de regel lokale binding voor het gehele of een deel van het patrimonium toe te passen en het aantal jaren bepalen.

Voorstel is om de huidige 6/3 regeling te behouden in afwachting van een mogelijke Vlaamse verstrenging in de toekomst. Een mogelijke 10/5 regeling, en vooral de 5 jaar ononderbroken wonen in de gemeente, zou een zeer grote drempel betekenen voor de doelgroepen personen met een handicap en vooral voor de personen zonder netwerk.

Voor toewijzing aan bijzondere jeugdzorg via versnelde toewijzing wordt hiervan afgeweken door een lokale binding van 1 jaar te verwachten.

2.3 Ouderen

Er is consensus om de leeftijd op 65 jaar te behouden. Er zijn gemeenten die een cascadesysteem invoeren, bvb eerste 75-plussers, dan 70-plussers en dan pas de 65-plusser. De kandidatenlijst voor Hasselt kent geen buiten proportie grote groep van verzilvering binnen de vergrijzing. Een cascadesysteem is niet onmiddellijk aan de orde.

Er zijn gemeenten die de groep van medioren, 55+, als doelgroep definiëren, dit als oplossing voor dakappartementen in een seniorencomplex die niet bereikbaar zijn met een lift. Het Hasseltse patrimonium kent zo geen situaties waarvoor deze doelgroep nodig zou zijn.

2.4 Personen zonder netwerk

Aanvankelijk, bij de eerste doelgroepomschrijving in 2014, werd er een vast aantal wooneenheden voorbehouden om de uitstroom uit trainingsinitiatieven (uitstroom project Wonen- Welzijn, doorgangswoning OCMW, woning woontraining CAW) richting sociale huisvesting van Hacosi en Cordium te regelen.

Daarna werd er voor het SVK overgegaan door 1 op de 3 toewijzingen (=33%) van de kleine woonentiteiten voor te behouden voor deze uitstroom.

Nu is de werkwijze dat de betrokken organisaties laten weten dat ze een kandidaat-uitstromer hebben en wordt er bij de SHM's of SVK bevraagd of er geschikt patrimonium beschikbaar is of weldra zal komen.

De voorliggende definitie is uitgebreider dan de vorige en wordt in detail besproken. Er wordt o.a. een onderscheid gemaakt tussen de wooneenheden die op adres worden voorzien, woningen die volgens een jaarlijks contingent worden toegewezen en woningen toegewezen als percentage op het aantal toewijzingen.

Cordium en Hacosi engageren zich om elk 2 wooneenheden per jaar te voorzien voor de uitstroom uit de doelgroep personen zonder netwerk, in de mate dat er geschikte wooneenheden vrijkomen rekening houdend met een rationele bezetting. SVK bevestigt het engagement om 1 op de 3 toewijzingen (=33%) van kleine wooneenheden (type studio en 1-slpk) voor te behouden voor deze doorstroom.

De inspanningen van de wooncoördinator van het OCMW om de vragen en het vrijkomend aanbod te coördineren worden geapprecieerd. Dit draagt bijzonder bij aan de objectieve en onafhankelijke benadering van de vragen.

De vermelding van de zorgbehoevende thuisloze ouderen slaat op de instroom in de zorgwoningen van Cordium in de Broekerwinning.

De omschrijving jongvolwassenen, die in begeleiding zijn met het oog op zelfstandig wonen (18–25j), slaat op de jongvolwassenen in begeleiding bij CAW.

Op het overleg van **28 oktober 2020** werd de gewijzigde organisatie van het CAW toegelicht en werden er afspraken gemaakt over de rechtstreekse doorstroming van het StudioWonen naar sociale huisvesting zonder het Proefwonen als tussenstap.

Deze afspraken leidde ertoe om de manier van toeleiden opnieuw onder de loep te nemen. Hierbij werd al rekening gehouden met de mogelijke toekomstig aanpak waarvan nu reeds scenario's circuleren in kader van de werking van de unieke woonactor.

2.5 Housing First

Het SVK zal de rol van huisbaas opnemen bij het nieuwe initiatief Housing First in modulaire eenheden. De toegang tot deze wooneenheden kunnen niet via de algemene toewijzingsregels en

daarom moeten deze (toekomstige) initiatieven best worden opgenomen in het eigen toewijzingsreglement.

Het doel van Housing First is niet persé werken naar een uitstroom uit de modules maar wel langzaam opnieuw in training te voorzien. Als dit kan leiden tot uitstroom, des te beter. Er zijn zowel goede als zeer slechte ervaringen met Housing First cliënten.

Het huidige doel is om op korte termijn 4 eenheden te voorzien voor Housing First. Deze aantallen zullen worden opgenomen in de berekening van het aantal doelgroepwoningen maar de adressen zullen pas later worden toegekend. Op deze wijze zal er dan nadien geen uitgebreid administratief dossier meer moeten worden opgesteld zodra de adressen wel gekend zijn en volstaat een melding aan de minister om deze adressen toe te voegen.

2.6 Versnelde toewijzing

Voor bijzondere doelgroepen kunnen de betrokken welzijnsorganisaties de mogelijkheid benutten om een versnelde toewijzing aan te vragen bij een SHM voor een specifieke cliënt.

Tijdens de vergadering van 10/10/2014 werden met de Hasseltse partners voor het eerst afspraken gemaakt met betrekking versnelde toewijzingen. Er konden versnelde toewijzingen gevraagd worden voor de volgende doelgroepen volgens een verdeelsleutel:

40% Voor de doelgroep daklozen (mogelijke toeleiders OCMW of CAW)

20 % toewijzing voor de doelgroep problematiek geestelijke gezondheidszorg (toeleiders VZW Basis of VZW Bewust):

40 % toewijzing voor de doelgroep jongeren begeleid door erkende dienst voor begeleid wonen van jongeren (toeleiders: VZW De oever, VZW De wiekslag en CAW).

De wooncoördinator van OCMW Hasselt treedt hierbij op als tussenpersoon tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en de sociale actor bij toewijzing of indien er problemen zijn met de bewoner die werd toegeleid via de versnelde toewijzing. In functie van beschikbaar patrimonium en gemaakte afspraken zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen een pand aanbieden dat voldoet aan de rationele bezetting van de kandidaat of kandidaten.

Het quota bestemd voor versnelde toewijzing wordt bepaald door per SHM een gemiddeld aantal toewijzingen van de laatste 5 jaar voor het hele patrimonium te berekenen. 5% van dit gemiddelde aantal kan versneld worden toegewezen, te verdelen over de verschillende gemeenten van het werkgebied.

Concreet voor Cordium betekent dit momenteel maximaal 2 versnelde toewijzingen per jaar in Hasselt en voor Hacosi maximaal 3 versnelde toewijzingen.

De kandidaat die voorgedragen wordt door de welzijnsactor moet daarna ook nog bereid zijn verdere begeleiding te aanvaarden door de welzijnsactor. De welzijnsactor moet inspanningen leveren mbt begeleiding van deze kandidaat.

Op 01.01.2020 werd het KBSH opnieuw gewijzigd wat betreft de versnelde toewijzing. Sinds de aanpassing van het kaderbesluit kunnen volgende organisaties een versnelde toewijzing vragen:

-Het OCMW, in het kader van de hulpverlening aan een dakloze;

-Het CAW, omwille van dakloosheid en in het kader van de begeleiding van een jongere die zelfstandig gaat wonen;

-Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen (decreet van bijzondere jeugdzorg) ten behoeve van een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen;

-Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam ten behoeve van een persoon met geestelijke gezondheidsproblematiek die momenteel zelfstandig woont of gaat wonen.

De toezichthouder oefent toezicht uit op het versneld toewijzen.

Er kunnen afspraken gemaakt worden mbt versnelde toewijzing (zie bijlage) maar het zal de SHM zijn die de aanvragen moet beoordelen en eventueel gemotiveerd dient te weigeren. Ook de weigering van een aanvraag van een voorziening BZJ met een werkgebied buiten Hasselt moet worden gemotiveerd.

Het knelpunten bij toewijzing aan BZJ zijn enerzijds de vrijblijvendheid van begeleiding na 18 jaar en anderzijds de lange tijd die kan nodig zijn om de juiste match te vinden tussen kandidaat-bewoner en de wooneenheid (zowel typologie als ligging). Dit geldt ook voor de andere doelgroepen.

De huisvestingsmaatschappijen willen de bestaande procedure m.b.t. de versnelde toewijzingen aanhouden, d.w.z. aanvragen dienen via de wooncoördinator te passeren die deze dan zal doorsturen voor Hasselaren.

Uit de interviews groeide de intentie om het quota voor versnelde toewijzing (5/jaar) meer in te zetten voor de doelgroep jongeren. Voorstel is om 80% van het beschikbaar quota voor te behouden voor jongeren uit de bijzondere jeugdzorg en het CAW. De resterende 20% voor toeleiding vanuit het OCMW, CAW Limburg. 100% voorbehouden voor bijzondere jeugdzorg vereist een toestemming van de andere begunstigen en is ook niet wenselijk voor de leden van de werkgroep. De organisaties VZW Basis en VZW Bewust (ondertussen gefusioneerd: VISTHA) die instaan voor de organisaties beschut wonen worden niet meer betrokken bij de procedure versnelde toewijzing maar worden als partner opgenomen in de doelgroep personen zonder netwerk.

2.7 Verhuur buiten het stelsel

De originele bedoeling van verhuur buiten het stelsel is om te anticiperen op (mogelijke) leefbaarheidsproblemen. In die zin wil Vlaanderen dit quota optrekken van 1% tot 3% op niveau van de werkingsgebieden van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

In Hasselt wordt dit systeem ook gebruikt om doelgroepen te huisvesten.

- Cordium: 10 woningen worden op dit moment verhuurd buiten het sociaal huurstelsel.
- Hacosi verhuurt momenteel 4 woningen buiten het stelsel.

Twee doorgangswoningen van het OCMW worden via deze weg gehuurd. Op zich is er nog quota om in de toekomst een organisatie in haar werking te kunnen ondersteunen.

Een organisatie die een woning inhuurt buiten het stelsel kan niet bijkomend ook nog via een eigen toewijzingsreglement woningen laten voorbehouden voor haar cliënten.

Sint Gerardus, heeft een voorziening in Ekkelgaarden en men signaleerde de behoefte aan een (groeps)woning om de uitstroom te faciliteren. Deze doelgroep vereist wel een doorgedreven inrichting voor rolstoelgebruikers, wat niet steeds evident is.

2.8 Personen met een Handicap

Al jaren is Cordium met Ado Icarus in overleg over een uitbreiding van hun contingent aan focuswoningen in de Disselwijk. De plannen zijn door de jaren heen aangepast wegens wijzigende energienormen maar het is altijd de bedoeling geweest om hen nog woningen te voorzien.

Ondertussen is ook de wet van de focuswoningen gewijzigd, waardoor er geen nieuwe wooneenheden meer aan de ADL-centrale mogen toegevoegd worden. Bij VMSW werd navraag gedaan. Deze woningen kunnen enkel voorbehouden worden voor deze doelgroep mits ze opgenomen worden in het ETR. Aangezien ADO Icarus nergens anders aanspraak doet op sociale woningen in Hasselt, wil Cordium deze 8 nieuwe woningen voorbehouden voor deze doelgroep. Ze zijn gelegen in Sint-Lambrechts Herk (Disselwijk) nabij hun de ADL-centrale.

De 12 reeds bestaande woningen van Ado Icarus worden niet opgenomen in de adressenlijsten in bijlage omdat ze volgens andere wetgeving worden toegewezen.

Voor personen met een handicap vragen we een actueel begeleidingsattest voor te leggen aan de sociale huisvestingsmaatschappij voor mobiele ondersteuning door de toeleidingsactor.

Is een aangetoonde begeleiding door het netwerk rond deze cliënt of ambulante ondersteuning ook voldoende? Na bespreking werd deze optie weggelaten uit het voorstel van definitie.

2.9 Afsprakensjabloon.

Het bestaande sjabloon dat vorige keer werd opgesteld om nieuwe huurders te informeren behouden of het standaardsjabloon van de VMSW nemen?

Cordium gebruikt voor de andere gemeenten uit haar werkgebied het VMSW-sjabloon. Dit sjabloon is taalkundig meer op maat van doelgroepen. Maar een eigen sjabloon op maat van de eigen toegangsregels heeft ook zijn waarde. Uiteindelijk werd gekozen voor het VMSW-sjabloon. Bij eventuele Vlaamse beslissingen waardoor het sjabloon zou moeten wijzigen kan op eenvoudige wijze het nieuwe VMSW-sjabloon worden overgenomen.

2.10 Mutatie van bestaande huurders:

Interne mutatie: Sociale huurders die al een sociale woning huren en verhuizen omwille van bijvoorbeeld een onderbezetting of net een gezinsuitbreiding en verhuisbewegingen door afbraak of grondige renovatie van de sociale woning kunnen aanspraak maken op een voorrang op andere kandidaat huurders.

Mutatie tussen huisvestingsmaatschappijen: Tussen de verschillende huisvestingsmaatschappijen en het SVK actief op grondgebied Hasselt werd er afgesproken dat men iedere vraag vanuit een huisvestingsmaatschappij of het SVK zal bespreken op het lokaal woonoverleg. Samen met de andere huisvestingspartners kan er dan gezocht worden naar een gepaste oplossing. Deze afspraak verbindt geen enkele huisvestingsmaatschappij om altijd een positief antwoord te geven. Deze afspraak bijsturen lijkt overbodig gezien tegen 2023 de sector zal evolueren tot 1 woonactor per gemeente.

Tabel 2: Overzicht van genomen stappen en overlegmomenten

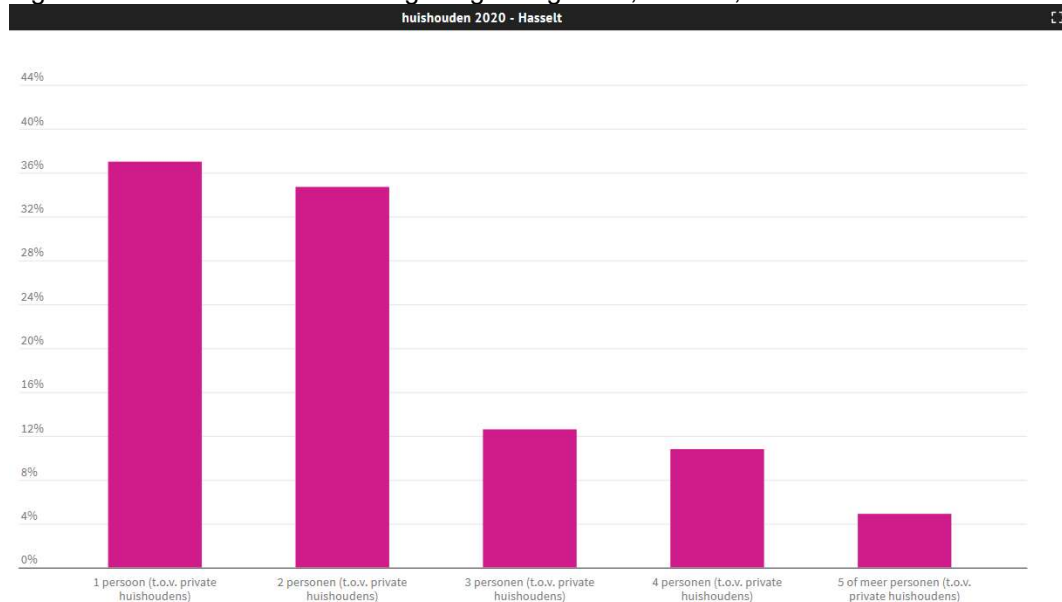
Datum	Overleg/beslissing/goedkeuring
2011	Eerste ETR met als doelgroepen ouderen, mensen zonder netwerk, Jongeren met autisme, personen met psychiatrische problemen, personen met een handicap.
2014	Aanpassing en herschikking doelgroepen: ouderen, mensen zonder netwerk, personen met een handicap
2017	Aanpassing doelgroep personen met een handicap in kader van persoonsvolgende financiering
4 /07/ 2019	CBS keurt de procedure tot evaluatie van het ETR en de samenstelling van de werkgroep goed.
11/06/2020	Goedkeuring CBS aangepaste ETR: ouderen, personen met een handicap en verruimde doelgroep mensen zonder netwerk
15/06 + 23/06/2020	Toelichting op de verenigde commissie en goedkeuring door de gemeenteraad van het aangepaste ETR
31/08/2020	Beslissing Minister Diependaele tot schrapping aangepaste versie doelgroep mensen zonder netwerk
24/09/2020	Bespreking verder aanpak op het LWO
15/10/2020	Bespreking met welzijnsactoren, aanpassing doelgroep personen zonder netwerk
27/10/2020	Bespreking met welzijnsactoren
09/12/2020 +17/02/2021	Bespreking met WonenVlaanderen
22/01/2021	Bespreking werkgroep
Xx/04/2021	Goedkeuring CBS
Xx/04/2021	Goedkeuring GR

3 OMGEVINGSANALYSE

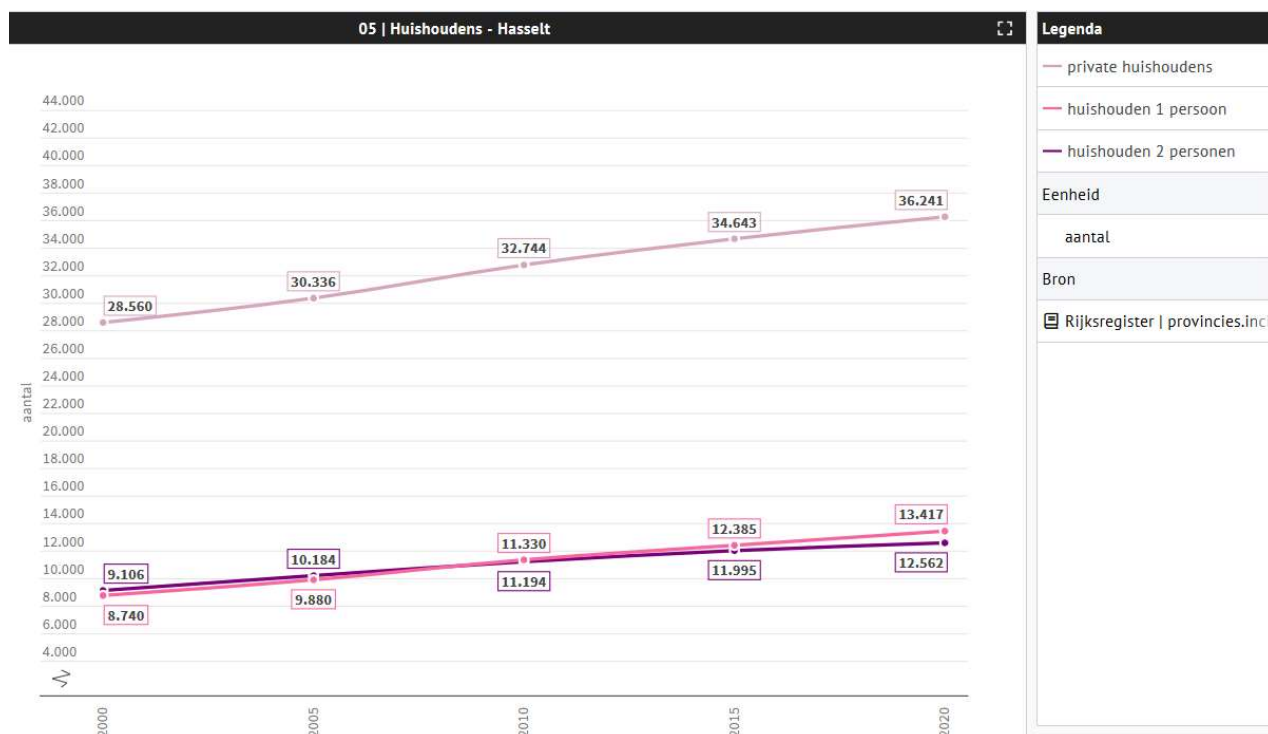
3.1 Demografie, gezinstypes en maatschappelijke evoluties

In 2020 telt Hasselt 36.241 private huishoudens waarvan 71,7% kleine huishoudens die uit 1 (37,0% of 13.417 huishoudens) of 2 personen (34,7% of 12.562 huishoudens) bestaan.

Figuur 1: Private huishoudens volgens gezinsgrootte, Hasselt, 2020

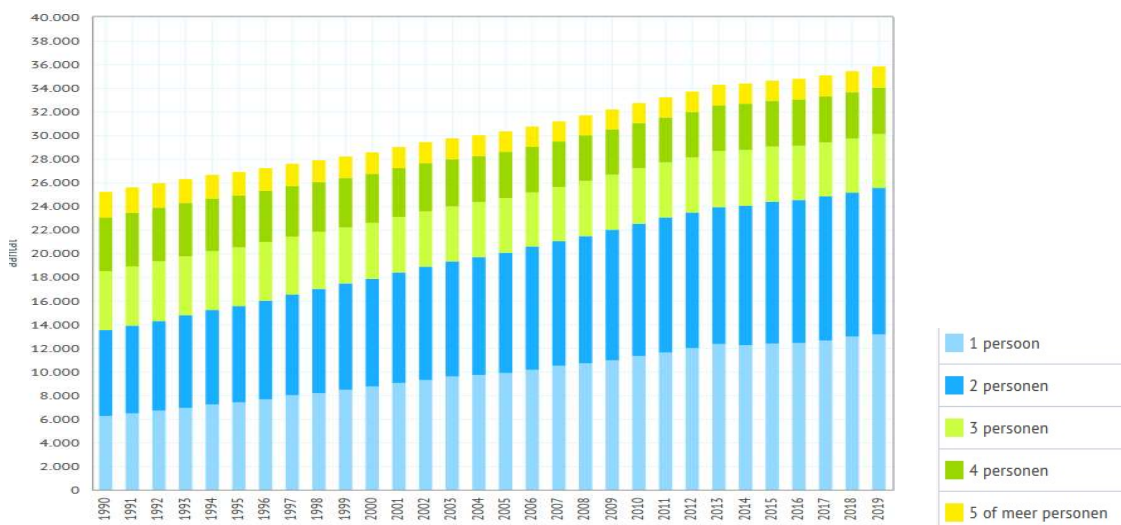
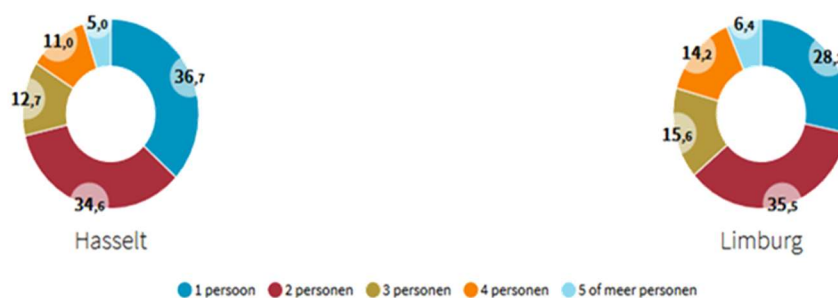


In 2010 bedroeg dit nog maar 68,8% om 5 jaar later in 2015 al te stijgen naar 70,4%. En als we naar onderstaande figuur 2 kijken, zien we dat hoewel het aantal kleine huishoudens blijft toenemen, er een verschuiving gebeurt tussen het aantal 1-persoons en het aantal 2-persoonshuishoudens.

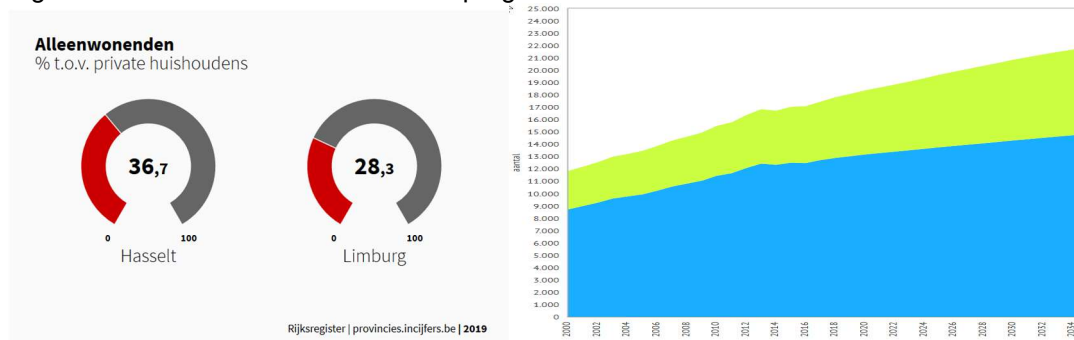


Figuur 3: procentuele verhoudingen gezinnen volgens grootte, Hasselt, 2019

Private huishoudens naar grootte
% t.o.v. private huishoudens



Figuur 4: aandeel alleenwonenden en prognose

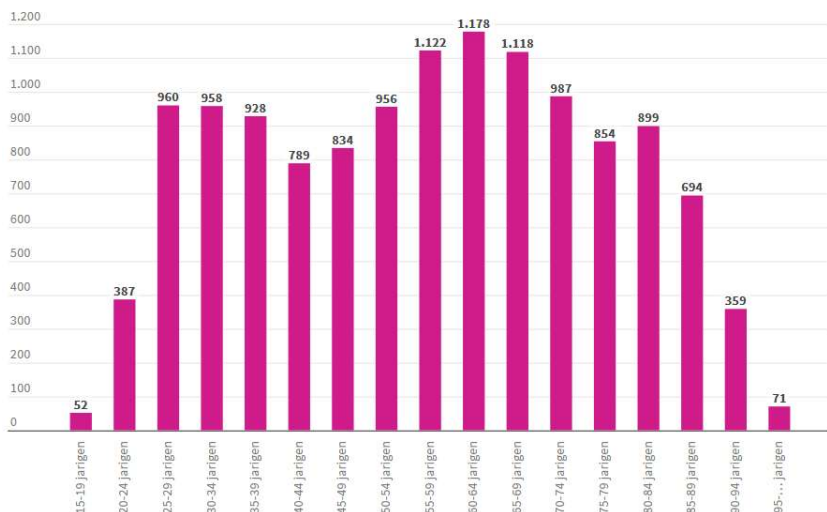


Daar waar in 2000 er 8.711 alleenwonenden waren, zijn er 2020 al 13.166 alleenwonenden, en zal dit aantal tegen 2035 nog verder toenemen tot 14.823. Vooral bij de ouderen (+65) neemt het aantal alleenwonenden opvallend snel toe. Wanneer we naar de geografische spreiding kijken zien we dat in 9 statische sectoren het aandeel 1-persoonshuishoudens zelfs meer dan 50% bedraagt ten opzichte van het aantal private huishoudens in de statische sector zelf en in 10 statische sectoren meer dan 40%.

Daar waar in 2000 de gemiddelde gezinsgrootte 2,44 personen bedroeg, bedraagt deze in 2020 nog 2,14 personen en zal deze tegen 2035 nog verder afnemen tot 2,10 personen.

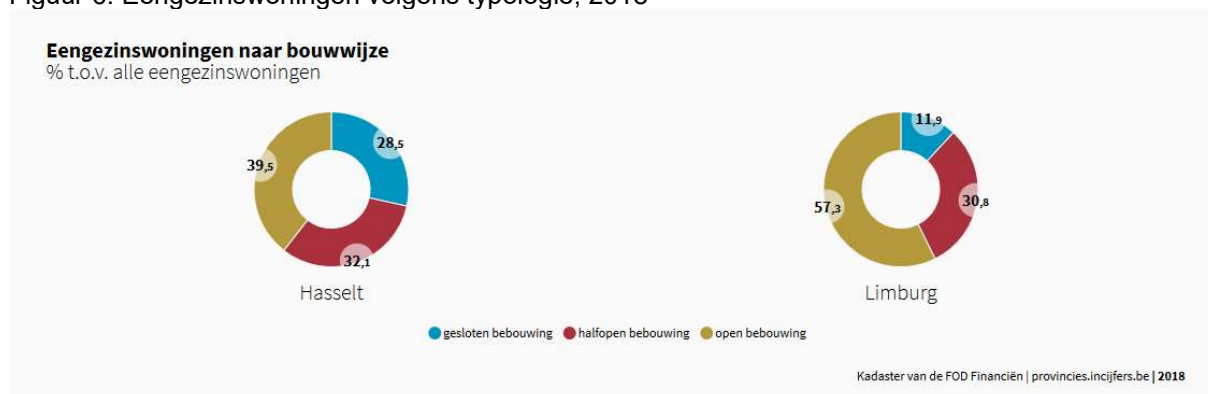
Kijken we naar het absolute aantal volgens leeftijd en type huishouden (LIPRO) zien we dat de grootste groep alleenstaanden in Hasselt, met **13,9% van alle private huishoudens** of 4.982 alleenwonenden, **ouder is dan 65**. Een 2^{de} grote groep situeert zich met **12,5%** of 4.469 alleenstaanden in de **leeftijdscategorie 25-49 jarigen**, gevolgd door **9,1%** of 3.256 alleenstaanden t.o.v. alle private huishoudens in de leeftijdsgroep van **50-64 jarigen**.

Figuur 5: alleenstaanden volgens leeftijd, Hasselt, 2020



3.2 Woningmarkt Hasselt

Figuur 6: Eengezinswoningen volgens typologie, 2018



In 2018 telde Hasselt 39.357 woonegelegenheden met al relatief veel gesloten en halfopen bebouwing

Figuur 7: Woonegelegenheden volgens typologie, 2018



Hasselt telt relatief veel appartementen. Ook het aantal oudere appartementsgebouwen is groot. Vanwege de mede-eigendommen zijn doorgedreven renovaties of vervangbouw van appartementsgebouwen eerder uitzonderlijk. Er zijn geen data beschikbaar over het aantal slaapkamers per appartement of netto vloeroppervlaktes.

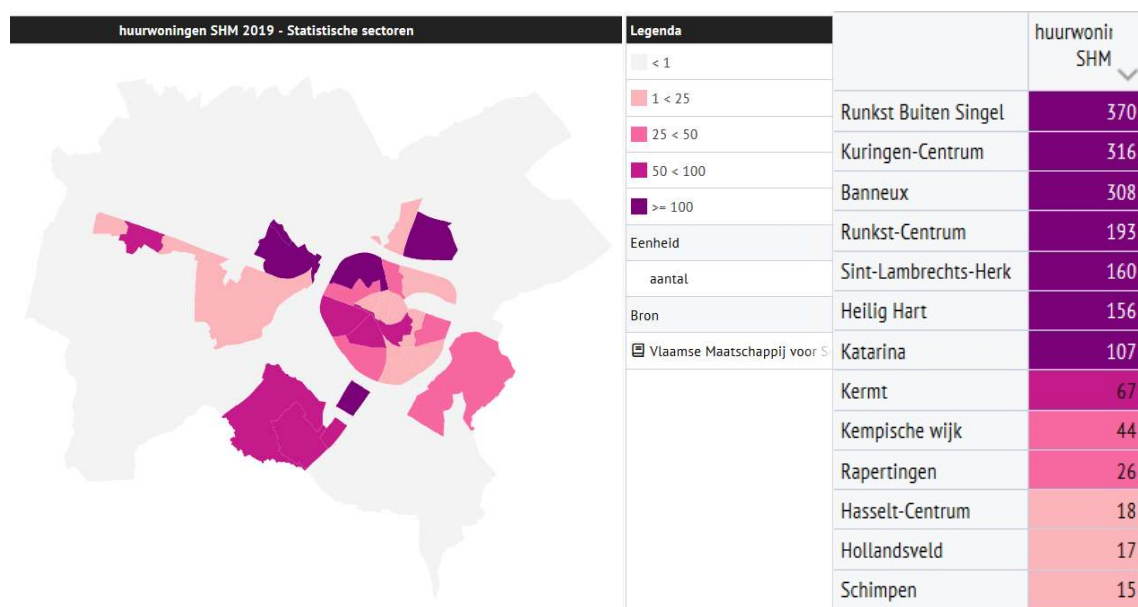
3.3 Sociaal huuraanbod

3.3.1 Sociaal patrimonium; aanbod en spreiding

Tabel 3: patrimonium SHM's volgens woningtype, 2020

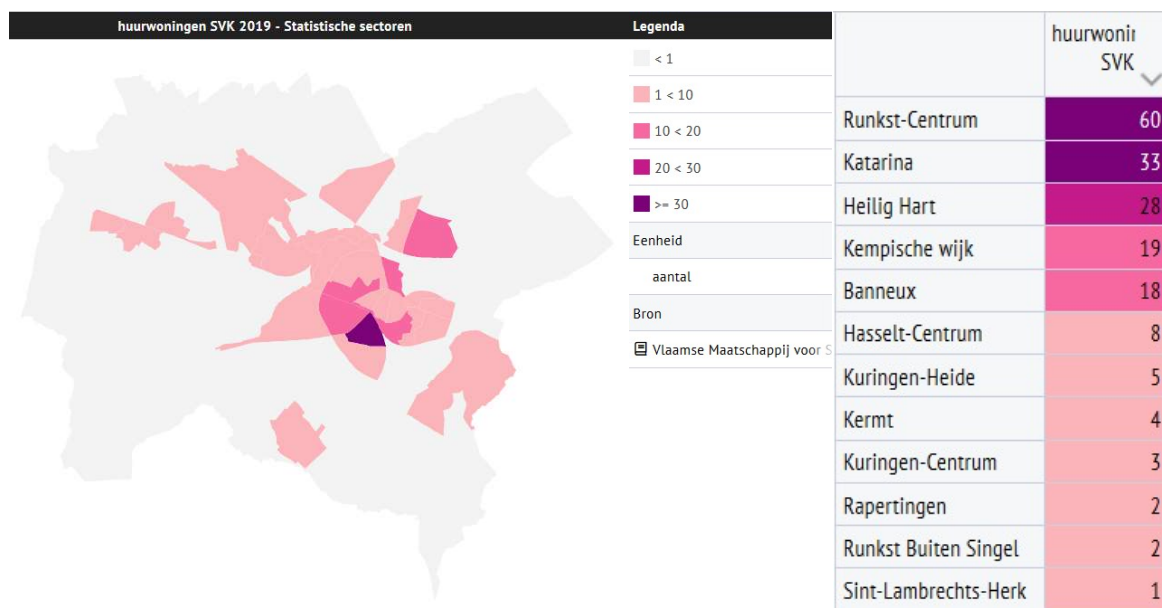
	Huis 1slpk	Huis 2slpk	Huis 3slpk	Huis 4slpk+	Studio	App 1 slpk	App 2 slpk	App 3 slpk	App 4 slpk	Totaal
Cordium 2020	0	19	203	49	11	42	238	29	1	592
Hacosi	9	13	330	52	6	403	474	34	0	1321
Vlaams Woningfonds	0	2	10	6	0	0	1	4	0	23
SVK Midden Limburg	1	6	19	8	47	56	61	19	1	218
Totaal	10	42	565	114	178	459	679	172	2	2062

1.798 huishoudens huren in 2019 via een van de sociale huisvestingsmaatschappijen actief in Hasselt: Cordium, Hacosi of het Vlaams Woningfonds. De gekende wijken zoals Ter Hilst, de Banneuxwijk en Rode Rok komen in de cijfers en op de geografische kaart, figuur 8, sterk naar voor.



In 2019 huren 202 huishoudens via een het Sociaal Verhuurkantoor Midden-Limburg, actief in Hasselt, een sociale huurwoning (eengezinswoning of appartement). Op niveau van de wijken, springen Runkst-Centrum (60), Katarinawijk (33) en de Heilig Hartwijk (28) er bovenuit.

Figuur 9: De geografische spreiding van de SVK-woningen op niveau van de statistische sectoren.



3.4 Kandidaten en toewijzingen

3.4.1 Geactualiseerde kandidatenlijst

De inschrijvingsregisters worden minstens elk oneven jaar geactualiseerd. De laatste actualisatieronde dateert van 2019. We krijgen zo een zicht op de leeftijd van de aanvrager en hun woonwens. (aantal slaapkamers en woningtype). Personen met een handicap en/of 65-plussers kunnen zich opgeven voor een aangepaste woningen. Gezien de huidige voorrangsregel lokale binding worden kandidaten uit Hasselt afzonderlijk weergegeven.

Tabel 4: (Hasseltse) Kandidaten 2018,2019, 2020 per SHM

Organisatie	KH			Hasselaar		% Hasselaar
	12/2018	12/2019	12/2020	12/2019	12/2020	
Cordium	2822	2477	2644	1283	1328	50,2%
Hacosi	2412	2600	2703	1734	1780	65,9%
SVK	1715	1218	1165	653	614	52,7%
Vlaams Woningfonds	295	250		115		

De kandidaten per SHM kunnen niet zomaar worden samengeteld. Een beperkt aantal kandidaten (naar schatting 15%) is bij meerdere SHM's ingeschreven.

Net als bij voorgaande actualisaties blijkt er vooral een vraag te zijn naar wooneenheden met 1 en +3 slaapkamers waardoor de wachttijden oplopen. Voor grotere huishoudens zijn er ook zeer lange wachttijden omwille van het kleine verloop van zittende huurders. In nieuwbouwprojecten zal er in de toekomst worden ingezet op één, drie en vier slaapkamer wooneenheden.

Na wijziging van art. 10 van het MB van 30/07/2008 door het MB van 14/03/2019 is er een alternatieve werkwijze om het actualisatieproces te vereenvoudigen. Vanaf 2019 actualiseert Hacosi volgens deze alternatieve werkwijze.

De kandidaat-huurder moet bij actualisatie alleen reageren als de informatie uit de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (gezinssamenstelling, inkomen) fout is of als hij zijn keuzes wil wijzigen. Hij moet niet meer reageren als de informatie correct is en hij zijn eerder gemaakte keuzes wil behouden. Er wordt geen herinneringsbrief verstuurd.

Voor de kandidaat-huurders die de inkomensgrens overschrijden dient wel nog de vraag gesteld te worden om recente inkomensgegevens aan te leveren. Reageert de kandidaat-huurder niet binnen de gestelde termijn of blijkt dat zijn huidig inkomen niet voldoet aan de inkomensgrens, dan schrappt Hacosi de kandidaat. Hacosi schrapt tijdens deze actualisatieperiode 70 kandidatendossiers.

3.4.2 Toewijzingen volgens het bestaande ETR

Het aantal toewijzingen aan specifieke doelgroepen blijft steeds ondergeschikt aan het totale aantal toewijzingen van wooneenheden.

Tabel 5: Cordium: toewijzingen volgens bestaande eigen toewijzingsreglement

Doelgroep	2017	2018	2019	2020
Ouderen	2	30	4	2
Personen zonder netwerk	3	4	6	7
Personen met een handicap	0	0	0	2
Andere: Interne mutatie vanuit en andere SHM	1	0	0	0

Tabel 6; Hacosi, toewijzingen volgens bestaande eigen toewijzingsreglement

Doelgroep	2017	2018	2019	2020
Ouderen	9	13	13	7
Personen zonder netwerk	1	1	0	2
Personen met een handicap	2	0	1	0
Andere	0	0	0	0

Het SVK Midden Limburg richt zicht tot de kandidaat-huurders met de hoogste woonneed en hanteert daarvoor een puntensysteem.

Net niet de helft van de kandidaat-huurders op de wachtlijst van SVK Midden-Limburg beschikt over een inkomen kleiner dan het leefloon + 55€ (= maximum van de punten op inkomen). Net iets meer dan een vierde van de kandidaat-huurders bevindt zich in een situatie van thuisloosheid. (minimum 17 punten voor woonneed)

Tabel 7: Herkomst kandidaten SVK, 7/11/2019

	Aantallen	percentage
Hasselt	630	55%
Diepenbeek	86	7%
Zonhoven	118	10%
Buiten het werkgebied SVK	319	28%
Totaal aantal kandidaten	1153	

Tabel 8: SVK, kandidaten uit Hasselt, volgens gezinstype, 7/11/2019,

	Geen kinderen	1 Kind	2 kinderen	3 kinderen	+3 kinderen
Alleenstaanden	383	61	37	17	13
Koppels	29	23	24	24	19

Tabel 9: SVK, Woonbehoefte kandidaten uit Hasselt, volgens woningtype, 2019

1 slpk		2 slpk		3 slpk		+3 slpk	
412	65%	84	13%	61	10%	73	12%

Tabel 10: SVK, kandidaten volgens punten, volledige werkgebied, 2019

Aantal toewijzingspunten	Aantal kandidaten	%
40 punten	5	0,4%
37 punten	154	13,4%
34 punten	161	14,1%
-34 punten	825	72,1%
Totaal	1145	

Tabel 11; SVK Midden-Limburg, toewijzingen volgens bestaande eigen toewijzingsreglement

Doelgroep	2017	2018	2019	2020
Ouderen	0	0	2	0
Personen zonder netwerk	2	1	1	2
Personen met een handicap	0	0	0	0
Andere	0	0	0	0

Tabel 12: aantal toewijzingen door het SVK (periode 2009-2020)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Werkgebied	33	35	42	48	43	59	53	56	39	72	63	64
Hasselt	23	25	33	37	31	41	36	43	29	48	48	53

3.4.3 Onderbezetting en interne mutaties

WERKWIJZE HACOSI

Onderbezetting wordt door Hacosi opgevolgd zoals de wetgeving voorziet.

Onderbezetting in kaart gebracht in 2019: 102 in Hasselt, waarvan:

82 drieslaapkamerwoningen allen bewoond door een alleenstaande. Hun leeftijd ligt tussen 42 en 94 jaar (51 senioren). De bewoners kunnen in functie van onderbezetting verhuizen naar woongelegenheid met 2 slaapkamers (1 extra slaapkamer is toegelaten).

20 vierslaapkamerwoningen, waarvan:

4 door een alleenstaande. Hun leeftijd tussen 62 en 69 jaar (3 senioren). Kunnen in functie van onderbezetting verhuizen naar woongelegenheid met 2 slaapkamers.

4 door een alleenstaande met inwonend kind. Leeftijd referentiehurder ligt tussen 59 en 80 jaar. Kunnen in functie van onderbezetting verhuizen naar woongelegenheid met 3 slaapkamers.

12 door koppels met kind. Leeftijd referentiehurder ligt tussen 56 en 83 jaar. Kunnen in functie van onderbezetting verhuizen naar woongelegenheid met 3 slaapkamers.

Hacosi heeft een actieplan om dit gefaseerd aan te pakken: gedurende 3 jaar (sept 2018-dec 2020) huisbezoeken af te leggen bij al deze huurders, zowel woningen in Hasselt en in Diepenbeek:

Bij deze fase werd vooral getracht de mensen de nood van het verhuizen duidelijk te maken omwille van de juiste bezetting van ons patrimonium, hen de ruimte geven om zelf aan te geven naar welke projecten ze willen verhuizen en het belang onderstrepen van zelf de keuze te kunnen maken.

39 huurders hebben aangegeven vrijwillig te willen verhuizen naar een aangepaste woongelegenheid. 12 huurders hiervan hebben intussen reeds de verhuisbeweging kunnen maken naar een aan hun gezinssamenstelling gepaste woongelegenheid. 17 huurders staan nog op deze wachtlijst om vrijwillig te kunnen verhuizen naar een woongelegenheid naar hun keuze.

Indien men zelf geen keuzes maakt kan Hacosi bepalen welk pand hen wordt aangeboden (hetgeen dat voldoet aan de voorwaarden van aanpak onderbezetting (binnen straal van 5 km, huurprijs, ...).

WERKWIJZE CORDIUM

Voor onderbezetting binnen haar patrimonium aan te pakken, werkt Cordium via een stappenplan:

Stap 1: inventaris van onderbezetting

Stap 2: opmaken prognose mogelijke problemen/gevolgen die zich zullen voordoen bij lineaire aanpak van de onderbezetting en nagaan welke negatieve effecten best vermeden worden

Stap 3: Informeren van de huurders

Stap 4: Uitvoeren plan van aanpak

Fase 1: eerst werken aan de zittende huurders met contract onbepaalde duur en binnen deze groep eerst de huurders aanschrijven met (grootste) onderbezetting: **meer dan 2 kamers op overschot**

Fase 2 aanpak naar groep huurders met contract onbepaalde duur en met onderbezetting van **2 overtallige kamers**.

Fase 3: aanpak onderbezetting bij huurders met contract van 9 jaar.

Stap 5: Monitoring

Resultaat: sinds 2018 resulteerde de inspanningen van de sociale dienst in 25 omhuizingen. Op 31/10/2019 waren er 21 bewoners die wachten op een omhuizing naar een kleinere aangepaste woning.

3.4.4 Sociale huurprijsberekening en evolutie

De sociale huurwetgeving regelt de berekening van de sociale huurprijs. Het uitgangspunt is dat de huurprijs maximaal 1/55^{ste} van het inkomen van de huurder mag bedragen (netto belastbaar inkomen van 3 jaar geleden, geïndexeerd)

Daarop worden nog kortingen toegekend:

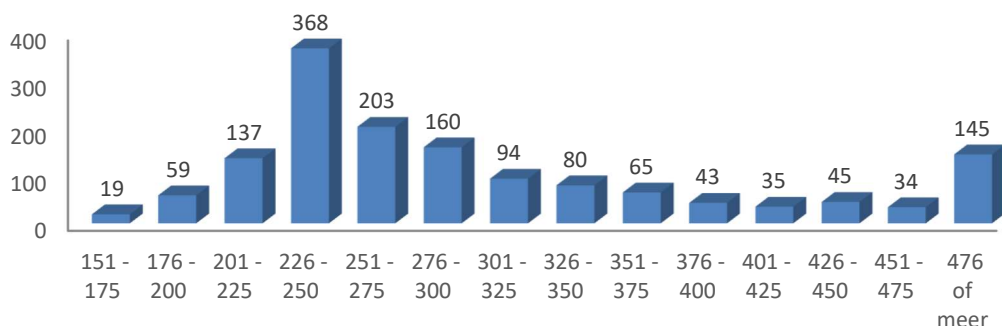
Een korting in functie van de markthuurwaarde van de woning;

Een korting voor personen ten laste (kind en/of handicap)

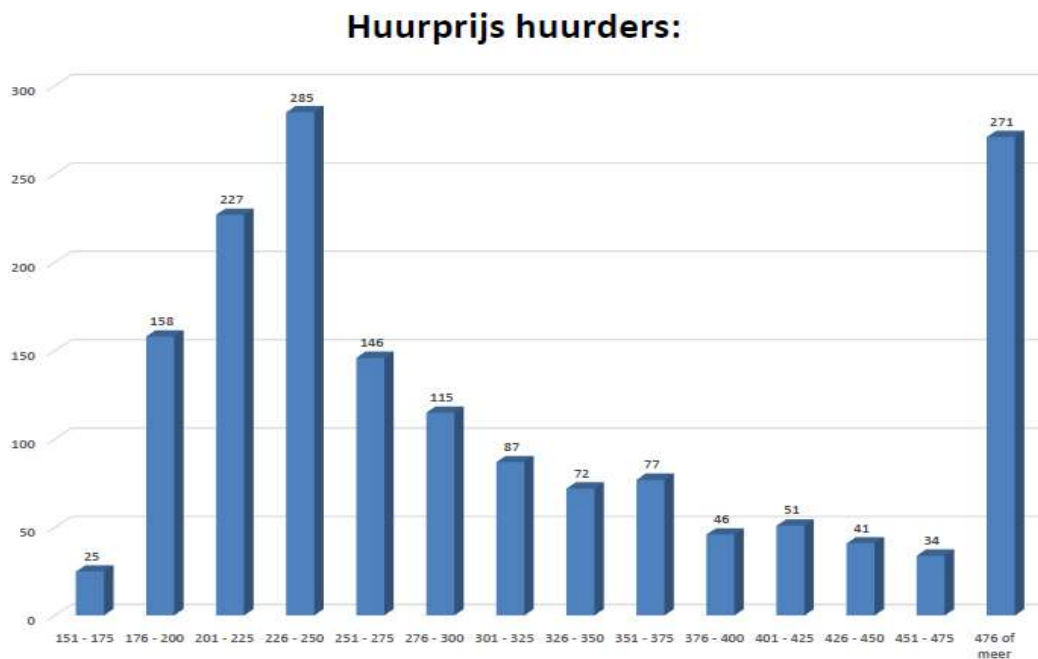
Het systeem kende in het verleden regelmatig aanpassingen. Daar waar de markthuurwaarde in het verleden door een notaris werd geschat wordt vanaf 2020 het schattingsmodel van het agentschap Wonen-Vlaanderen als berekeningstool gebruikt.

Bij iedere aanpassing is er een duidelijke communicatie nodig vanuit de SHM naar de betrokken huurders.

Figuur 10: Verdeling huurprijzen Hacosi 2019



Figuur 11: verdeling huurprijzen Cordium 2018



Om de betaalbaarheid van een woning te beoordelen hanteert men in diverse publicatie de grens van 1/3e van het gezinsinkomen. Met een gemiddelde sociale huurprijs van 307€ voldoet men zelfs voor de laagste vervangingsinkomens aan deze norm. Slechts een beperkte groep huurders (10%) betaalt de maximale huurprijs en trekt deze gemiddelde prijs naar boven.

3.5 Private huurmarkt

Van alle 12.354 huishoudens die geen eigenaarschap hebben in 2019, huren 1.980 huishoudens via de sociale huurmarkt. Dat betekent dat de overige 10.374 huurders **via de private huurmarkt** een wooneenheid huren wat overeenkomt met 84% van alle huurders of **28,9% van alle private huishoudens**. Deze groep bevat ook de studentenkamers met/zonder domicilie.

Hoewel uit de cijfers van de Woonsurvey van 2018 bleek dat 71,6% van de Vlamingen eigenaar is en 19,3% private huurder, 7,3% sociale huurder, en de overige 1,7% gratis woont zien we dat Hasselt een grotere huurmarkt kent dan Vlaanderen: bijna 1 op 3 huishoudens in Hasselt huurt een woning. Een belangrijke reden van deze verschuiving op de woningmarkt van kopen naar huren, heeft te maken met het financiële aspect gekoppeld aan de huishoudgrootte.

Daarnaast werd door dienst Wonen sinds januari 2019 ook een maandelijks inventaris opgemaakt van het aanbod op www.zimmo.be. Op die manier werden er de afgelopen 2 jaar 1.912 unieke adressen te huur aangeboden wat overeenkomt met 18,4% van het aantal private huurders op de private huurmarkt (10.364).

Figuur 12: Huurmarkt, zimmo, 2020

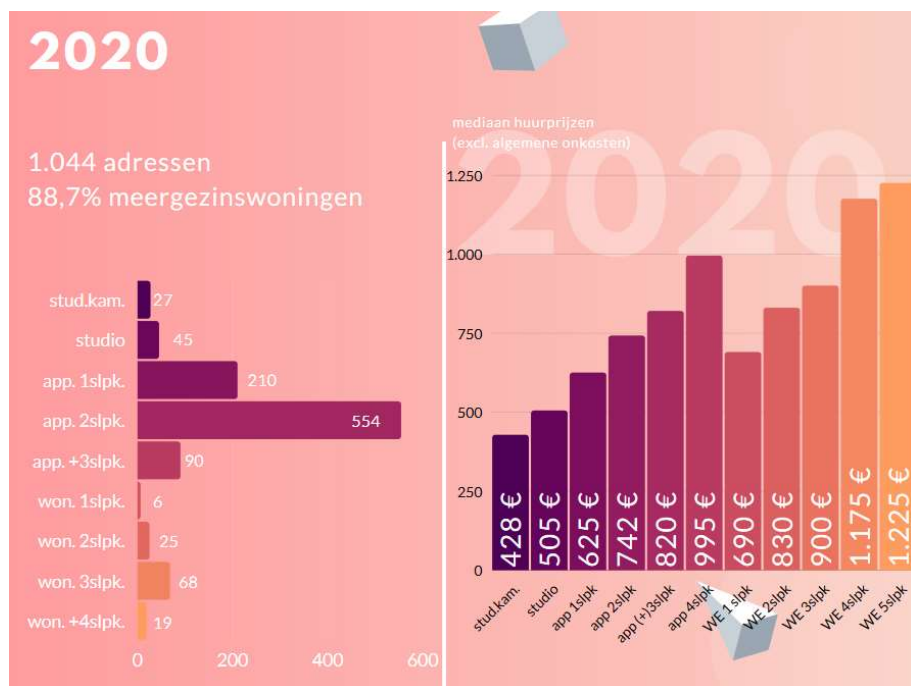
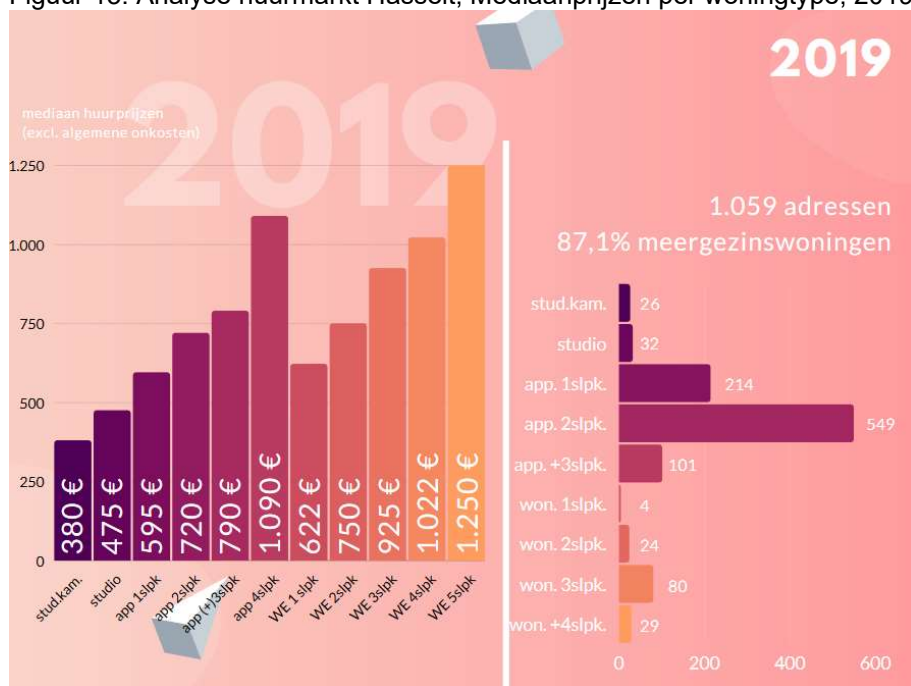


“Is de recente aangroei van de private huurmarkt een positief signaal voor een goed functionerende markt, dan is er niettemin toch de zorgwekkende vaststelling dat de diversiteit in het aanbod afneemt. Zo zagen we dat ondanks de globale aangroei het aantal eengezinswoningen aanzienlijk verminderde. ... Voor gezinnen met kinderen die over een te laag inkomen beschikken om een eigen woning te verwerven, betekent dit dat ze maar een schaars aanbod ter beschikking hebben.”¹ Zo lezen we in de studie dd. 2016 van Steunpunt Wonen.

Een vaststelling die door bovenstaande analyse enkel en alleen maar bevestigd wordt. Want 87,9% van het totale aanbod op de private huurmarkt dat via Zimmo werd aangeboden is een type ‘meergezinswoning’ (appartement, studio of studentenkamer). Meer dan de helft (52,45%) van alle aangeboden huurpanden is een 2-slaapkamer appartement met een mediaan oppervlakte van 98m² met een EPC-label B. En er werden slechts 12,1% huurwoningen aangeboden. Met meer dan 4 op 5 verhuringen domineren de appartementen de huurmarkt waar volgens de CIB-huurbarometer dit in 2018 op Vlaams niveau nog 2 op 3 was.

¹ https://steunpuntwonen.be/Documents_2012-2015/Onderzoek_Ad-hoc-opdrachten/Ad_hoc_16_Een_nieuwe_rol_vr_de_private_huur_deel_1.pdf

Figuur 13: Analyse huurmarkt Hasselt, Mediaanprijzen per woningtype, 2019-2020

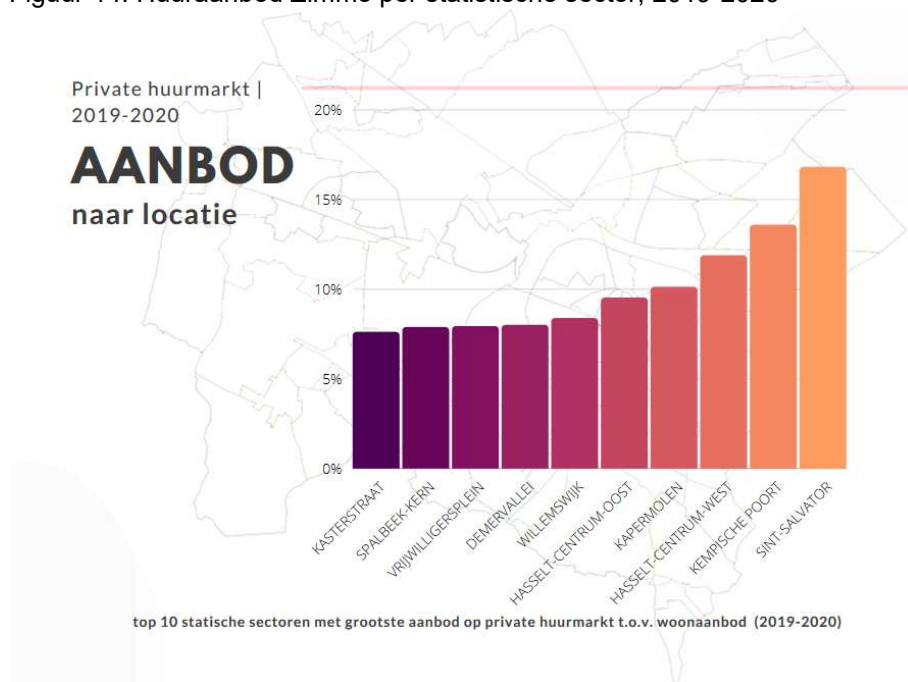


Via FOD Financiën vernemen we dat 2.545 nieuwe huurcontracten werden geregistreerd in 2019. Verlengingen en stopzettingen worden niet geregistreerd. We veronderstellen dat een deel van de private huurmarkt via andere kanalen verhuurd worden: andere websites, affichering aan het pand zelf, mondelinge reclame, verder verhuur via vertrekkende huurder,. Dat betekent dat er voor 24,6% van alle private huuradressen een nieuw huurcontract werd geregistreerd. Hieruit zouden we kunnen afleiden dat er gemiddeld een 'huurwissel' gebeurt elke 4 jaar.

De geografische spreiding van het vastgestelde private huuraanbod op Zimmo situeert zich quasi volledig binnen de Singel van Hasselt, met de Kempische Poort als statische sector met het grootste aanbod (155WE) t.o.v. het aantal private huishoudens.

Wanneer we het huuraanbod op Zimmo echter vergelijken met het woonaanbod in de statische sector, krijgen we een ander beeld. De top 10 ziet er dan als volgt uit:

Figuur 14: Huuraanbod Zimmo per statistische sector, 2019-2020



3.6 Betaalbaarheid

Tabel 13: Decentielen, verdeling netto belastbaar inkomens, woonquotes en referentie-inkomens²

D	Netto belastbaar inkomen jaar	Netto belastbaar inkomen maand	Gemiddelde aanslagvoet	Netto inkomen bovengrenzen	Woon Quote 1/3	Maandelijkse netto vervangingsinkomens alleenstaande en loonbarema's stadspersoneel netto
1	7.916€	Tot 660€	-2,1%	646€		
2	14.468€	1.206€	0,7%	1.198€	399€	Leefloon* 910€ Invaliditeit 1.089€ Langdurig werkloze 1.052€ Armoedegrens 1.139€
3	17.621€	1.468€	4,1%	1.408€	469€	Overlevingspensioen 1.228€
4	21.129€	1.761€	9,1%	1.601€	534€	
5	25.004€	2.084€	13,8%	1.796€	599€	Loonschaal d 1.624€ Loonschaal c 1.682€
6	29.566€	2.464€	16,9%	2.048€	683€	Loonschaal b 1.836€
7	35.590€	2.966€	18,4%	2.420€	807€	Loonschaal a1a 2.295€
8	45.410€	3.784€	21,8%	2.959€	986€	Max inkomensgrens sociale koopwoning alleenstaande 40.710€
9	62.738€	5.228€	25,8%	3.879€	1.293€	
10	+62.739€	+5.229€	33,7%			

De inkomens worden weergegeven per belastingaangifte. Inkomens van gehuwde koppels worden samengeteld en belanden zo in de hogere Decentielen. De tabel is dus minder geschikt als overzicht voor inkomens van niet-alleenstaanden.

Leeflonen* worden niet mee opgenomen in de inkomensstatistieken maar staan hier wel vermeld als referentie-inkomen.

Kolom 6 woonquote: het percentage van het inkomen dat huishoudens aan naakte woonkosten (zonder water, elektriciteit, verwarming, ...) spenderen. De richtnorm bedraagt een maximum van 1/3.

Kolom 7 geeft vervangingsinkomens weer van alleenstaanden. De loonschalen A, B, C en D zijn weergegeven voor alleenstaande stadsambtenaren met 10 jaar anciënniteit (jan 2019) maar exclusief eindejaarspremie en vakantiegeld en daardoor enkel als vergelijkpunt toegevoegd.

Personen met een inkomen ingedeeld in **decentiel 1** maken deel uit van een gezin en stellen geen expliciete woonvraag. Het gaat hier bv. om jobstudenten.

² Statbel, Inkomsten 2016, Arrondissement Hasselt (241.857 aangiftes)

De woonvormen die potentieel geschikt zijn voor de woonquote voor personen met een inkomen ingedeeld in **decentiel 2 en 3** zijn:

afbetaalde eigendomswoningen; (in praktijk gepensioneerden)
gesubsidieerde huur, nl sociale huurwoningen, SVK-woningen, private huurwoningen met behulp van huursubsidie en huurpremie (4 jaar kandidaat sociale huurder).

Private huurwoningen zonder recht op huursubsidie en het aankopen van een woning zonder ruim startkapitaal zijn niet realistisch voor deze inkomensgroepen. De betrokken gezinnen hebben een verhoogd risico op armoede en schuldenopbouw.

Voor personen met een inkomen ingedeeld in **decentiel 4 en 5** is er een beperkt huuraanbod op de private huurmarkt beschikbaar binnen de grenzen van de woonquotes. Voor deze doelgroep wordt er een samenwerking gezocht met ontwikkelaars en investeerders.

Voor personen met een inkomen ingedeeld in **decentiel 6 of hoger** is het huren veelal een tijdelijk gegeven in bepaalde levensfasen (bv. starters, herstarters na een relatiebreuk, ...) en wordt voor velen eigendomsverwerving een doel. Al wordt eigendomsverwerving ook hier alsmaar moeilijker indien er geen eigen startkapitaal is of kan worden opgebouwd.

Met de doelgroep "**personen zonder netwerk**" mikken we op inwoners met een inkomen in decentiel 2.

Algemeen gezien evolueert de betaalbaarheid van het wonen negatief. De negatieve evolutie zit vooral bij de private huurders en in het bijzonder bij de laagste inkomens, de gepensioneerden, alleenstaanden en de eenoudergezinnen.

Men stelt een polarisatie vast. (tweeverdieners)gezinnen die het zich kunnen veroorloven stappen over naar de eigendomsmarkt. De minder kapitaalkrachtigen blijven achter op de huurmarkt waar ze de zwakkere huurders verdringen. Een deel daarvan verschuift richting sociale huisvesting, de anderen blijven op de private huurmarkt waar ze met een gemiddeld zwakke woningkwaliteit/energiezuinigheid te maken krijgen.

De (gemiddelde) woningprijzen kenden een forse stijging. Hoewel in vergelijking met andere centrumsteden de prijzen in Hasselt nog matig zijn, zijn ze duur voor Limburg.

De **huursubsidiegrens** ligt hoger dan de mediaan en gemiddelde huurprijs in Hasselt om een groter aanbod bereikbaar te maken voor de beoogde doelgroep en is toch beperkt om geen luxeprojecten te subsidiëren. Het toekennen van een huursubsidie is ook afhankelijk van andere criteria (inkomen, de kwaliteit van de te verlaten woning) en bedraagt maximaal 166,1€. Dit bedrag wordt verhoogd met 27,68€ per persoon ten laste tot en met de 4de persoon ten laste.

In praktijk komen vele huurders niet in aanmerking omdat de te verlaten woning voldeed aan de gezinsgrootte en de Vlaamse kwaliteitsnormen.

De huursubsidie is niet combineerbaar met de **huurpremie**. Dit is een tegemoetkoming voor mensen die al minstens 4 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan.

De huurpremie bedraagt eveneens maximaal 167,81, € en wordt verhoogd met **27,97€** per persoon ten laste tot en met de 4de persoon ten laste.

3.7 Woonaanbod geschikt voor alleenstaanden

Met de doelgroep personen netwerk werkt men in praktijk met alleenstaanden. Hier wordt specifiek ingegaan op het private huuraanbod voor alleenstaanden.

KAMERS VOOR NIET STUDENTEN

Deze woonvorm was vooral succesvol in mijn gemeenten in de periodes van grote arbeidsmigratie. De kamerpanden in Hasselt kenden een clustering van problematieken (alleenstaande mannen met een verslavingsproblematiek, domiciliefraude, woonkwaliteitsproblemen). Voor een aantal doelgroepen is een kamer (vaak inclusief nutsvoorzieningen) een geschikte tijdelijke oplossing om uit een problematische situatie te groeien zoals dakloosheid, schuldenlast of een detentieverleden.

Ook voor de huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers kan een kamergebouw een geschikt alternatief zijn voor grotere gezinswoningen die nu worden ingehuurd door aannemers. Hier zijn de parkeerbehoefte en parkeermogelijkheden wel te onderzoeken.

Vanaf een netto bruikbare vloeroppervlakte van 12m² voor de leeflokalen voldoet een kamer aan de minimale Vlaamse oppervlakenormen. De Vlaamse mediaanprijs voor kamers bedraagt **350€**. Voor Hasselt is er geen prijsoverzicht beschikbaar.

Nieuwe projectaanvragen in Hasselt zijn eerder uitzonderlijk en zijn enkel wenselijk als ze kleinschalig zijn (max 8-tal) en er een overeenkomst is met een welzijnsorganisatie of aannemer die het beheer en begeleiding van de bewoners op zich kan nemen.

STUDIO'S

Het aanbod van studio's op de huurmarkt is eerder beperkt omwille van een jarenlange feitelijke vergunningsstop voor kleine wooneenheden via de toepassing van de verordening woonkwaliteit. Vanaf een netto bruikbare vloeroppervlakte van 18m² voor de leeflokalen (excl. badkamer) voldoet een studio aan de minimale Vlaamse oppervlakenormen.

Hasselt hanteert voor een nieuwbouw studio een minimale netto vloeroppervlakte van 40m².

In 2019 werden er via www.zimmo.be 31 studio's te huur aangeboden waarbij de mediaan huurprijs **475€** bedroeg en de algemene kosten ongeveer 36,5€. De gemiddelde oppervlakte van een studio op Zimmo bedroeg 35m². De Vlaamse mediaanhuurprijs voor studio's bedraagt 455€/maand. De gemiddelde EPC-waarde van 299 wijst op een eerder verouderd aanbod.

1-SLAAPKAMER WOONEENHEDEN

Ook het aanbod van 1-slaapkamer wooneenheden op de huurmarkt is relatief beperkt (20,5%).

In 2019 werden er 227 appartementen en 4 woningen met 1 slaapkamer aangeboden aan een mediaanprijs van respectievelijk **595€**+ 51,5 algemene onkosten en 622€ voor een huis met EPC-waarden van respectievelijk 248 en 240.

Alleenstaanden hebben ook interesse in 2-slaapkamer wooneenheden.

Vele alleenstaande huurders wonen dus noodgedwongen in een woning met meerdere slaapkamers met bijgevolg ook een hogere huurprijs die vaak te duur is in verhouding tot hun inkomen. Hierdoor vergroot hun risico op betalingsmoeilijkheden en armoede.

4 DOELGROEP OUDEREN

4.1 Woningen voorbehouden per adres.

REGELGEVING ETR-OUDEREN

De omzendbrief W/2020/04 van minister Matthias Diependaele betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement regelt onder andere de opmaak van een gemeentelijk toewijzingsreglement voor ouderen bij voor de gemeenten die zich houden aan een aantal basisregels:

- de minimumleeftijdsgrens wordt vastgesteld op 65 jaar;
- de doelgroepenwoningen zijn goed toegankelijk en hebben maximaal 2 slaapkamers;
- maximaal 1/3° van deze woningen worden voorbehouden voor ouderen;
- maximaal 1/4° van het totale patrimonium in de gemeente wordt voorbehouden voor ouderen.

Bijkomend geldt vanaf 2020 een bijkomende basisregel per gemeente:

- Maximaal 1/3 van alle sociale woningen mogen per SHM worden voorbehouden voor alle soorten van doelgroepen. Op deze wijze kan worden gegarandeerd dat verhuurders voldoende standaard toewijzingen kunnen blijven doen.

PROGNOSECIJFERS VERGRIJZING

Tabel 14: demografische vooruitzichten 2018-2035

Projectie aantal inwoners naar leeftijd, Hasselt				
leeftijd	2019	2025	2030	2035
0-4 jaar	3 525	3 812	3 794	3 822
5-9 jaar	3 861	3 627	3 790	3 767
10-14 jaar	3 595	3 865	3 724	3 897
15-19 jaar	3 552	3 964	4 100	3 965
20-24 jaar	4 160	4 034	4 472	4 590
25-29 jaar	5 256	4 724	4 617	5 054
30-34 jaar	4 989	5 218	4 861	4 757
35-39 jaar	5 438	5 024	5 184	4 847
40-44 jaar	5 064	5 182	4 974	5 134
45-49 jaar	4 978	5 137	5 155	4 965
50-54 jaar	5 280	4 875	5 094	5 133
55-59 jaar	5 726	5 182	4 873	5 044
60-64 jaar	5 502	5 626	5 173	4 856
65-69 jaar	4 997	5 541	5 572	5 135
70-74 jaar	4 082	4 894	5 359	5 412
75-79 jaar	2 948	4 000	4 587	5 037
80-84 jaar	2 661	2 589	3 511	4 022
85-89 jaar	1 738	1 987	1 966	2 658
90-94 jaar	758	987	1 118	1 115
95-... jaar	186	344	432	492
Totaal	78 296	80 612	82 356	83 702

Bronnen: Statbel, provincies.incijfers.be, Statistiek Vlaanderen

De bovenstaande tabel geeft een algemene prognose van de vergrijzing. De groei van het aantal bijkomende wooneenheden is niet vraaggericht maar aanbodgericht. Het is meer dan waarschijnlijk dat het aantal inwoners en huishoudens sneller gaat groeien dan de vraaggerichte Vlaamse prognosecijfers. Afhankelijk van de gebouwde typologieën zal de groep van inwoners in specifieke leeftijdscategorieën nog meer toenemen. We leren uit het recente verleden dat de gemiddelde leeftijd in de nieuwbouwprojecten aan de Blauwe Boulevard 10 jaar hoger ligt dan het Hasseltse gemiddelde.

Bijkomend kent de leeftijdspyramide van sociale huurders een grotere vergrijzing dan de globale Hasseltse leeftijdspyramide.

Tabel 15: Demografische coëfficiënten

	2019		2025		2030		2035	
	Hasselt	Vlaanderen	Hasselt	Vlaanderen	Hasselt	Vlaanderen	Hasselt	Vlaanderen
Ontgroening [% inwoners < 20 jaar]	18,64	21,58	18,94	21,92	18,71	21,74	18,46	21,58
Vergrijzing [% inwoners >= 65 jaar]	22,28	20,29	25,23	22,30	27,38	24,23	28,52	25,46
Verzilvering [% inwoners >= 80 jaar]	6,88	6,22	7,33	6,53	8,53	7,40	9,90	8,20
Afhankelijkheidsratio [(0-19j + 65+j) / 20-64j]	0,69	0,72	0,79	0,79	0,85	0,85	0,89	0,89
Doorstromingscoëfficiënt [15-24j / 55-64j]	0,68	0,80	0,74	0,81	0,85	0,91	0,86	0,96
Groene druk [0-19j / 20-64j]	0,32	0,37	0,34	0,39	0,35	0,40	0,35	0,41
Grijze druk [65+j / 20-64j]	0,38	0,35	0,45	0,40	0,51	0,45	0,54	0,48
Veroudering arbeidsleeftijd [40-64j / 15-39j]	1,14	1,14	1,13	1,12	1,09	1,07	1,08	1,06
Interne vergrijzing [80+j / 65+j]	0,31	0,31	0,29	0,29	0,31	0,31	0,35	0,32
Familiale zorgindex [80+j / 50-59j]	0,49	0,43	0,59	0,50	0,71	0,61	0,81	0,69

SOCIALE SENIORENWONINGEN CORDIUM

Vergrijzing in woonwijken van Cordium

Tabel 16: Cordium, vergrijzing per wijk, zittende huurders, situatie 2019

Deelgemeente	Totaal huurders	65+	%	70+	%	Woningen voorbehouden voor 65+
Sint Lambrechts Herk	165	37	22%	23	14%	2
Kuringen	310	99	32%	54	17%	48 (incl 12 Assistentie)
Kermt	66	22	33%	11	17%	18
Totaal Hasselt	541	158	29%	86	16%	68

Sociaal assistentiewoningen en zorgwoningen Cordium

In de Broekerwinningstraat baat Cordium 12 sociale assistentiewoningen en 3 zorgwoningen uit. Op gebied van infrastructuur werden de **sociale assistentiewoningen** gebouwd met zicht op levenslang wonen. Zo werd er rekening gehouden dat een senior op een gegeven moment rolstoelafhankelijk kan worden. In de wooneenheden werd daarom extra aandacht besteed aan voldoende oppervlakte voor draaicirkels.

Ook is iedere assistentiewoning uitgerust met een tweede slaapkamer. Dit maakt het mogelijk om mantelzorg gemakkelijker te faciliteren. In de assistentie- en zorgwoning wordt er een oproepsysteem voorzien zodat we crisiszorg kunnen organiseren. De beschikbaarheid van het oproepsysteem garandeert dat de zorgbehoevende oudere op een veilige verantwoorde manier kan blijven wonen in zijn thuismilieu.

De zorgbehoevende ouderen doen beroep op de eerste absolute voorrangregel: 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 fysische handicap of beperking of de kandidaat-huurder die ingeschreven is voor een sociale assistentiewoning, als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

De sociale assistentiewoningen zijn zelfstandige woningen waarbij de zorg op afroep geboden wordt, door de zorgverlener naar keuze. Gedurende het verblijf is er crisiszorg en overbruggingszorg mogelijk.

Crisiszorg is een onmiddellijke en aangepaste interventie in geval van een noodsituatie die niet vooraf kan worden ingeschat en waarin onmiddellijk zorg moet worden geboden.

Overbruggingszorg is aangepaste zorg die aansluit bij crisiszorg en die gedurende een korte periode wordt verleend in afwachting dat de zorg wordt verleend die de huurder zelf heeft gekozen.

Na een crisissituatie kan er een zorgoverleg bijeengeroepen worden door de overlegcoördinator van het OCMW, dienst seniorenzorg. Tijdens dit overleg, zal er tussen de verschillende zorg en hulpverleners, familie en eventueel mantelzorgers worden afgesproken wie wat doet zodat de zorgen op elkaar worden afgestemd en de cliënt comfortabel thuis verzorgd kan worden.

Daarnaast kan er een beroep gedaan worden op woonassistentie. Hier kunnen de ouderen terecht voor informatie rond activiteiten en zorgverstrekkers. De woonassistent zorgt ervoor dat de huurders kunnen deelnemen aan activiteiten die de sociale netwerkvorming bevorderen (om vereenzaming te voorkomen). Minstens eenmaal per week is de assistent aanwezig in de assistentiewoningen en is die dagelijks tijdens de kantooruren bereikbaar.

De **drie zorgwoningen** voor de doelgroep 'zorgbehoevende thuisloze ouderen' van de organisatie CAW Limburg worden in eerste instantie toegekend via het doelgroepenplan "doelgroep mensen zonder netwerk".

Indien blijkt dat er geen mogelijke kandidaten meer zijn, zal verder gegaan worden met de lijst van de kandidaat-huurders (+65j) binnen Cordium.

De bewoners van de zorgwoningen kunnen genieten van de diensten van de assistentiewoningen (bv. maaltijden en verpleegkundige hulp die kan opgeroepen worden via een oproepsysteem), terwijl ze zelfstandig wonen en regelmatig door de organisatie CAW Limburg begeleid worden op administratief en sociaal vlak.

De **gemeenschapsruimte** in het gebouw bekleedt meerdere functies:

Ontmoetingsruimte:

De gemeenschapsruimte is regelmatig geopend, waardoor de mogelijkheid om bezoek te ontvangen buiten de eigen woning mogelijk gemaakt wordt.

Informatieruimte:

Zorginstanties organiseren er informatiemomenten om het zorgaanbod voor de ouderen in kaart te brengen. Zo krijgt de oudere een beter beeld van de verscheidene mogelijkheden aan ondersteuning zoals de specifieke werking van de zorginstanties.

Activiteitenruimte:

De mogelijkheid wordt vanuit Cordium geboden dat de seniorenorganisatie zoals bv. Okra haar activiteiten in de gemeenschapsruimte kan organiseren. Ook kunnen de huurders via de woon assistent zelf activiteiten organiseren, waar de gemeenschapsruimte als zaal voor gebruikt kan worden. (kaartavonden, kienen...)

Naast de gemeenschapsruimte voorzien we een gespreksruimte voor de woonassistent om zijn taken uit te voeren.

Wooningaanpassingen bij Cordium

Cordium start zelf geen dossiers op, enkel op vraag van de huurder zelf.

Indien senioren of mindervaliden melden dat ze recht hebben op een tussenkomst bij een aanpassing aan de woning gaat Cordium dit verder onderzoeken. In eerste fase gaat Cordium na wat er nodig is. Dit gebeurt samen met mensen van de mutualiteit of VAPH. Zij bepalen als externe specialisten de noodzaak en kunnen medisch ook inschatten of de investering verantwoord is in de tijd. Zo krijgt iemand slecht een badkameraanpassing als de badkamer zelf levenslang bereikbaar blijft. Een aanpassing van een badkamer op de eerste verdieping gaat dan indien mogelijk gepaard met een traplift. Dan wordt er gekeken naar de woning. Kan deze aangepast worden of dringt er zich een verhuis naar een meer aangepaste woonst zich op? Cordium zal dan het individueel dossier van de aanpassing verder ondersteunen, begeleiden of (zelf) uitvoeren.

Tot en met 2017 gebeurden er gemiddeld 15 tot 20 aanvragen per jaar. Vanaf 2018 is dit bijna helemaal gestopt. De oorzaak is dat het blijkbaar veel moeilijker geworden is om nog een goedkeuring te krijgen bij de subsidiërende instanties.

SOCIALE SENIORENWONINGEN HACOSI

Hacosi schets dat er steeds de mogelijkheid tot aanvraag beugel (aan douche of toilet) is. Deze wordt op aanvraag geplaatst door Hacosi;

Sleutelkastje plaatsen voor bijvoorbeeld witgeel kruis, familie, enz kan ook gevraagd worden. Hacosi heeft ervoor geopteerd om zelf kastjes te plaatsen dit om wildgroei (verschillende modellen) tegen te gaan. En zeker te zijn van de professionele plaatsing (inzake beschadigingen en dergelijke)

In de Rozenstraat is Hacosi in 2019 gestart met het project '**boodschappendienst**' van HOGEVIJF, de senioren dienst van OCMW Hasselt.

Wanneer je ouder wordt is het niet meer even makkelijk om boodschappen te doen. Het winkelbusje van de senioren dienst van HOGEVIJF zorgt ervoor dat onze bewoners samen met anderen naar de winkel kunnen. Zo is er tijd voor een gezellige babbel onderweg en kan men nog steeds (twee)wekelijks boodschappen doen. Tweewekelijks (oneven weken op dinsdag) komt het winkelbusje van HOGEVIJF (senioren dienst OCMW Hasselt) een aantal bewoners van de Roos oppikken. Daarna gaan ze in groep naar één grootwarenhuis waar iedereen zelfstandig kan winkelen. De vrijwilliger houdt een oogje in het zeil in de winkel zelf. Momenteel kunnen er max. 3 personen worden opgehaald om boodschappen te gaan doen. Aan de inkomdeur van het appartementsgebouw wordt een affiche opgehangen met evenveel scheurbriefjes als zitplaatsen in de bus. Huurders die mee willen scheuren een strookje van de affiche en geven dit strookje samen met €2 af aan de chauffeur van het busje.

Zowel in De Notelaar als De Roos is een collectieve ruimte, waarbij in De Notelaar er een wekelijkse spelnamiddag is onder de huurders.

SOCIALE SENIORENWONINGEN SVK

In de Notelarenstraat beheert het SVK 15 wooneenheden voorbehouden voor ouderen. Deze woningen dienen niet te worden toegewezen via het lokaal toewijzingsreglement maar om een totaalbeeld te schetsen van het aanbod voor ouderen worden de adressen toch weergegeven in tabel 28.

Een wooneenheid (voorlopig bus 19) zal worden ingericht als ontmoetings- en gespreksruimte voor HogeVIJF, de wijkwerking van stad Hasselt en het SVK. Concrete afspraken tussen de diverse organisaties moeten nog verder worden uitgewerkt. Zodra er op het gelijkvloers een wooneenheid vrijkomt zal deze werking daarheen, worden verplaatst.

FLANKEREND AANBOD VAN PRIVATE ASSISTENTIEWONINGEN

Definitie:

Een groep van erkende assistentiewoningen bestaat uit één of meerdere gebouwen, waar 65-plussers met hun partner of alleen wonen in individueel aangepaste appartementen en waar ze beroep kunnen doen op professionele zorgdiensten (art. 33 Woonzorgdecreet). Mocht de zorgbehoefte plots toenemen dan moeten zij de vertrouwde omgeving niet verlaten. Alle diensten kunnen aan huis geleverd worden.

Een aangestelde beheersinstantie organiseert alle zorg en dienstverlening, voorziet in een 24/24 noodoproepsysteem en neemt bij een aantal projecten zelfs het beheer van de gebouwen voor haar rekening. Op vaste tijdstippen is er een woon assistent aanwezig.

Sinds 2013 worden 'serviceflats' vervangen door 'groepen van assistentiewoningen'. Deze woonvorm is sinds toen niet langer afhankelijk van een programmatienorm en er werden enkele fiscale maatregelen getroffen om het aanbod te stimuleren. De private sector kan dus vrij initiatieven nemen.

Hasselt kent in 2019 een aanbod van 380 assistentiewoningen en er zijn 165 assistentiewoningen in aanbouw. De prijzen worden door ouderen als relatief hoog en ondoorzichtig ervaren en zijn exclusief de zorgkosten. In Vlaanderen zijn er signalen van zeer hoge leegstandcijfers tot 60%, vooral in de residenties die niet rechtstreeks gelegen zijn aan een RVT, rust- en verzorgingstehuis. Bij leegstanden worden er forfaits aangerekend aan de eigenaar-investeerder die niet zelf rechtstreeks kan verhuren.

Voor Hasselt kunnen we deze Vlaamse trend van leegstand en uitbatingspraktijken nog niet bevestigen.

Algemeen wordt gesteld dat er wel een zekere nood is aan assistentiewoningen maar dat de kostprijs voor velen ouderen te hoog is en men zo lang mogelijk terugvalt op thuisverpleging en mantelzorg in de bestaande woning.

SENIORENRAAD HASSELT

Op 16 december 2019 werd er een toelichting gegeven aan vast bureau van de senioreraad Hasselt. Er werden geen inhoudelijke bemerkingen gegeven.

SJABLOON VOOR DE AANVRAAG TOT GOEDKEURING VAN EEN LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR OUDEREN

Vanuit Vlaanderen wordt er gevraagd om een aantal data op een gestructureerde en gestandaardiseerde manier weer te geven.

OMSCHRIJVING VAN DE DOELGROEP

Ouderen, personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat een van beide partners 65 jaar of ouder is)

GROOTTE VAN DE DOELGROEP

Aantal 65-plussers in Hasselt/totale bevolking 2019: 17.374/ 78.362 = **22,17%**

WACHTLIJST

Tabel 17: Aantal 65-plussers kandidaat-huurders uit Hasselt op 31/12/2019 en op 31/12/2020

SHM	65+ (2019)	Totaal kandidaten 2019	Percentage	65+ (2020)	Totaal KH 2020	Percentage
Hacosi	161	1734	9,3%	175	1780	9,8%
Cordium	118	1280	9,2%	101	1328	7,6%
SVK	29	653	4,4%	44	615	7,1%
Totaal (dubbels niet uitgezuiverd)	308	3675	8,4%			

LEEFTIJD ZITTENDE HOOFDHUURDERS

Tabel 18: Aantal ouderen (65 plussers) als zittende huurders in Hasselt: 2019 en 2020

SHM	65+ (2019)	Totaal huurders 2019	Percentage 2019	65+ (31/12/2020)	Totaal huurders 2020	Percentage 2020
Hacosi	484	1186	40,8%	487	1203	40,5%
Cordium	128	553	23,1%	172	540	31,8%
SVK	13	198	6,5%	13	207	6,3%
Totaal	625	1937	32,3%			

Tabel 19: Voorbehouden patrimonium* voor ouderen

Woning type	Totaal Cordium	Totaal HACOSI	Totaal SVK
Woning 1 slpk	0	5	0
Woning 2 slpk	6	0	0
Studio	0	1	15
Appartement 1 slpk	7	164	3
Appartement 2 slpk	55	103	0
Totaal	68	273	18

*ook specifiek aangepaste woningen die met voorrang worden toegewezen aan ouderen worden hier mee in opgenomen. (Art. 19, §1, eerste lid, 1°)

Tabel 20: totaal aantal voorbehouden voor 65+, 2020

	Totale, quota en voorbehouden patrimonium
Totaal patrimonium	2131
1/4^{de} van totaal patrimonium	532
1/3^{de} van totaal patrimonium	710

Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	1386
1/3^{de} van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers	462
Totaal voorbehouden voor ouderen	359

MOTIVEER DE KEUZE VAN HET VOORBEHOUDEN PATRIMONIUM (LIGGING, AARD VAN DE WONING...)

De (nieuwgebouwde) woningen/appartementen hebben 1 of 2 slaapkamers en zijn aangepast aan de specifieke noden van bejaarden. Ze liggen op het gelijkvloers of hebben een lift, aangepast sanitair (instapdouche). De woningen zijn gelegen in de buurt van een bushalte van de Lijn en winkels voor dagelijkse aankopen.

EVENTUELE FLANKERENDE MAATREGELEN TEN BEHOEVE VAN DE DOELGROEP

zie eerder



5 DOELGROEP PERSONEN MET EEN HANDICAP

5.1 Woningen op adres

Voor deze doelgroep worden woningen op adres voorzien

Voor de toeleiding van deze doelgroep is er al een jarenlange samenwerking met meerdere gehandicaptenorganisaties actief op het grondgebied Hasselt.

De volgende organisaties werden bevraagd en betrokken bij de doelgroepomschrijving: vzw Covida, vzw Open Thuis Limburg, O.C. Sint-Ferdinand, vzw Stijn, Intesa en Ado Icarus.

Een toewijzing aan een persoon met een handicap zonder een begeleidingsovereenkomst met een organisatie valt niet onder deze doelgroepomschrijving.

KNELPUNTEN

De nood, specifieke problemen die de doelgroep ondervindt om een aangepast en betaalbare woning te vinden.

De **persoonsvolgende financiering** heeft heel wat veranderingen met zich meegebracht voor de doelgroep 'personen met een handicap'. Cliënten kunnen heel flexibel met hun budget hun begeleidingsomkadering uitwerken.

De begeleiding via **Rechtstreeks toegankelijk hulp (RTH)** kent een heel grote groep van wachtenden.

Voor deze cliënten wordt er al een begeleidingsdossier opgestart bij een "vermoeden van handicap" waarbij er een perspectief is op erkenning van de handicap en dus mogelijk ook ondersteuning via een persoonsvolgend budget (PVB). RTH is zeker geen garantie tot toekenning van een PVB. Bvb van indicatoren voor ene vermoeden van handicap: een verleden in BUSO-onderwijs, intakegesprek bevat verslagen van andere diensten, IQ-test, ...

De sector probeert het begeleidingsaanbod te verruimen en uit te breiden en ook op vlak van daginvulling en het domein wonen een ruimer aanbod te doen. Ze kan dit doen in een eigen dienstencentrum, via ambulante ondersteuning of mobiele zorg/ondersteuning aan huis.

Er is nooit de zekerheid dat de cliënt gemotiveerd blijft voor begeleiding. De cliënt kan andere keuzes maken om zijn zorgbudget in te zetten. Enkel wanneer er 'bewindvoering over persoon' geregeld is, is er een partner die begeleiding kan verplichten.

Er is veel vraag naar woningen voor alleenstaanden. Daarnaast in beperkte mate voor koppels en koppels met kinderen. Gezien de algemene schaarste aan betaalbaar 1 slaapkamer woningen en woningen voor gezinnen, is er een grote nood en dus ook vraag naar kwalitatieve en betaalbare (sociale) huisvesting.

Begeleiders merken ook vaak angst en vooroordelen bij particulieren die liever niet verhuren aan mensen onder begeleiding.

Huisvesting via het SVK verloopt niet altijd even positief. Soms is er veel criminaliteit in het betrokken appartementsblok en voelt onze doelgroep zich niet veilig.

De sector geeft de regels rond **lokale binding** aan als knelpunt. Vele cliënten hebben hun leven en dagactiviteit in een voorziening in Hasselt maar hun domicilie vaak nog bij de ouders mogelijk buiten de gemeente.

Soms worden cliënten gehandicapt naar aanleiding van een (recentelijk) ongeval. Zij hebben een urgente woningnood maar hebben nog eigendom uit het verleden die zij niet zomaar kunnen/mogen/willen verkopen. Hier is sociale huisvesting geen optie omwille van de **eigendomsvoorwaarde**.

De locatie van woningen heeft een invloed op de wijze waarop ondersteuning kan worden geboden. De woningen moeten idealiter in een bepaalde straal liggen van het centrum. Op die manier kan men

de woningen laten aansluiten op een eventueel permanentieaanbod. Indien de woningen te ver af gelegen zijn, zal er gewerkt moeten worden met een vorm van assistentie op afspraak.

OMSCHRIJVING, OMVANG EN FINANCIËLE SITUATIE VAN DE DOELGROEP

Uit de bevraging blijkt dat de organisaties een **650-tal** cliënten in Hasselt begeleiden. De doelgroep is zeer breed: Personen met een verstandelijke handicap, een motorische handicap, een meervoudige handicap, een niet aangeboren hersenletsel, met een autisme spectrum stoornis (ASS).

De aard van de handicap behoort eerder tot de persoonlijke levenssfeer en is in deze doelgroepomschrijving ondergeschikt aan de begeleiding en omkadering van de betrokken persoon. Voor personen met ASS volstaat een gewone, prikkelarme woning, en is er geen nood aan woningaanpassingen. Net zo voor personen met een licht/matige verstandelijke beperking.

Cliënten van deze organisaties willen alsmaar meer zelfstandig wonen en Hasselt is een populaire woonplaats. Kunnen wonen in een stad als Hasselt geeft ook meer mogelijkheden naar aanbod qua vrije tijd, beschikbaarheid van diensten en winkels in hun buurt. Dat is anders dan in meer landelijke gemeenten.

Omwille van de beperkte inkomens, **900 tot 1200 euro per maand voor mensen met een licht/matig verstandelijke beperking en tot 1600€ voor mensen met een zwaardere beperking**, kan de doelgroep echter moeilijk terecht op de reguliere woonmarkt.

De voor te behouden sociale woningen zijn op adres. Zodra er een woning vrijkomt, informeert de SHM de wooncoördinator van het OCMW die op haar beurt de gehandicaptenorganisaties bevrageert wie een client heeft die mogelijk interesse heeft en waarvoor de woning geschikt is (aangepastheid, ligging).

De gehandicapteorganisatie gaat het gesprek aan met de betrokken client en zijn naaste omgeving. Dit kan leiden tot een inschrijving als kandidaat-huurder en de opmaak van een begeleidingsattest door de organisatie.

De werkgroep formuleerde samen met de sector de volgende doelgroepomschrijving:

Volwassen personen met een beperking

***die reeds zelfstandig wonen of zelfstandig willen en kunnen wonen;
en die gebruik maken van een vergunde zorgaanbieder werkzaam in Hasselt voor rechtstreeks toegankelijke hulp of via persoonsvolgend budget ondersteuning krijgen;
en op het ogenblik van de toewijzing een actueel begeleidingsattest kunnen voorleggen aan de sociale huisvestingsmaatschappij voor ondersteuning aan huis door de toeleidingsactor***

Personen met diagnose autisme kunnen zich ook aanmelden mits het gaat om:

***personen die reeds zelfstandig wonen of zelfstandig willen en kunnen wonen;
en een diagnose autisme gesteld door een erkend centrum of arts;
en een normale begaafdheid hebben.***

Deze personen moeten op het moment van de toewijzing gebruik maken van een vergunde zorgaanbieder werkzaam in Hasselt voor rechtstreeks toegankelijke hulp of via persoonsvolgend budget ondersteuning krijgen en een actueel begeleidingsattest kunnen voorleggen aan de sociale huisvestingsmaatschappij voor ondersteuning aan huis door de toeleidingsactor (in dit geval Open thuis VZW).

BEGELEIDING NA TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE WONING

De persoonsvolgende financiering heeft heel wat veranderingen met zich meegebracht voor de doelgroep 'personen met een handicap'. Cliënten kunnen heel flexibel met hun budget hun begeleidingsomkadering uitwerken. Het vergt van de organisatie heel wat veerkracht om met alle individuele vragen aan de slag te gaan en deze begeleiding ook gefinancierd te krijgen.

Mensen met een beperking krijgen een persoonlijk budget toegewezen of worden onder RTH begeleid of betalen hun hulp cash. Dit is bepalend hoeveel ondersteuning de sector kan organiseren. Er wordt bij iedere begeleiding een **individuele diensverleningsovereenkomst (IDO)** afgesloten waarbij de organisatie verschillende levensdomeinen opvolgt. Meestal wordt een overeenkomst afgesloten voor 'onbepaalde duur' met opzegtermijn van drie maanden met de cliënt.

RTH geeft recht op maximaal 36 contactmomenten op jaarbasis. Indien cliënten ook nog gebruik willen maken van een dagcentrum wordt dit verrekend met deze contactmomenten. Bij PVB kunnen er meer contactmomenten zijn maar hier kiest de cliënt zelf hoe hij/zij het budget aanwendt.

In de begeleiding is het domein geldbeheer/papieren een heel belangrijk begeleidingspunt. Ook worden cliënten geholpen om hun dagdagelijks leven te organiseren, het huishouden, onderhoud woning.... Ook het netwerk, omgang met burens... kan een begeleidingsthema zijn. Er worden contacten gelegd met diensten, helpen cliënten om in orde te blijven met hun maatschappelijke verplichtingen.

FLANKERENDE MAATREGELEN

De welzijnsorganisaties zoeken samen met de cliënt naar een zinvolle daginvulling voor de cliënten al dan niet in samenwerking met andere organisaties zoals de Wroeter en Bewel. Dit kan zijn in een dagcentrum (indien RTH of PVB dit toelaat) maar dit kan ook (on)bezoldigde arbeid zijn binnen AMA (arbeidsmatige activiteiten), begeleid werken, vrijwilligerswerk, ...



6 DOELGROEP “PERSONEN ZONDER NETWERK”

Onder deze doelgroep verstaan we, mensen zonder een betekenisvol netwerk om op terug te vallen, met een structurele woonnood en beperkte huurdersvaardigheden die omwille van deze redenen begeleiding of ondersteuning krijgen van een welzijnsorganisatie.

De personen voor wie dit doelgroepenplan bedoeld is, hebben nood aan een zeer specifiek aanbod. Dit aanbod bestaat uit een koppeling van huisvesting en begeleiding. Het betreft een groep die een huisvestingsnood heeft, maar voor wie deze nood niet gelenigd kan worden door ambulante ondersteuning. De begeleidingsnood is, omwille van de multi-problematiek waarmee de cliënten te kampen hebben, even prominent als de huisvestingsnood. Mits de gepaste begeleiding is er echter wel potentieel om door te groeien naar zelfstandig wonen.

Voor cliënten waar er een vooruitzicht is dat ze binnen 1 à 2 jaar zelfstandig kunnen wonen is een tussenstap via het project **Proefwonen** een mogelijkheid.

Andere cliënten kunnen rechtstreeks vanuit doorgangswoningen van het OCMW en vanuit studio training van VZW Vistha en het CAW doorstromen naar Hacosi, Cordium en het SVK.

Voor een heel moeilijk te begeleiden doelgroep poogt het project **Housing First** een oplossing op maat te bieden.

6.1 Proefwonen, woningen voorbehouden op adres.

OPZET VAN PROJECT PROEFWONEN

Het project Proefwonen vindt zijn oorsprong in de werkgroep ‘Zorgcircuit wonen’ van het lokaal sociaal beleid in Hasselt als experimenteel proefproject wonen-welzijn. Hier stelden een aantal actoren dat hun eigen organisatie worstelt met een divers aantal noden rond het woonaanbod voor hun kwetsbare doelgroepen.

Cordium voorziet sedert 2014 11 wooneenheden op adres in de Broeker Winningstraat te Kuringen met een bijhorende gemeenschappelijk te gebruiken ruimte.

De huidige partners met hun doelgroepen zijn:

- **Cordium**: sociale huisvestingsmaatschappij die de rol als huisbaas op zich neemt maar zelf geen cliënten toeleidt of begeleidt.
- **OCMW Hasselt**: beleidspartner met een coördinerende rol en toeleidings- en begeleidingspartner voor de doelgroep kwetsbare dak- en thuislozen;
- **CAW Limburg**, StudioWonen: doelgroep dak- en thuislozen en doelgroep jongvolwassenen
- **Vzw De Oever**, afd. Begeleid Zelfstandig Wonen: jongeren uit Bijzondere jeugdzorg
- **Vzw Open Thuis**: personen met een beperking
- **Vzw Basis**: personen met een ernstige en langdurige afhankelijkheidsproblematiek vaak in comorbiditeit;
- **Vzw Bewust**: personen met een ernstige langdurige psychiatrische problematiek
- De laatste 2 vzw's zitten in een fusieproces en hun aanbod zal verder als 1 actor met als naam **Vistha** worden besproken

Iedere partner heeft een expertise in zijn eigen specifieke doelgroep opgebouwd, maar de gebruikte methodiek van woontraining is bij elk terug te vinden. Er wordt in dit project gestreefd om verder te kijken dan de eigen werking en de verworven specialisaties te koppelen ten goede van de doelgroepen. Zo is er een multidisciplinair team (zorggroep) opgericht, samengesteld uit werknemers (woonbegeleiders) van de partners, waarin elke partner zijn kennis en ervaringen aanreikt.

DOELGROEPOMSCHRIJVING

Specifiek voor de toegang tot het **Proefwonen** beogen we cliënten van een van de partnerorganisaties die vallen onder minstens 1 van de volgende omschrijvingen:

- personen met een afhankelijkheidsproblematiek;
- personen met een ernstige psychiatrische problematiek;
- personen met een (hoofdzakelijk mentale) beperking;
- dak- en thuislozen;
- jongvolwassenen, die in begeleiding zijn met het oog op zelfstandig wonen (18–25j);
- jongeren uit bijzondere jeugdzorg, die in begeleiding zijn met het oog op zelfstandig wonen (17–21j).

De verdere doelgroepomschrijvingen worden per partnerorganisatie verder uitgeschreven. Cijfers en grafieken m.b.t. het Proefwonen werden opgenomen in de omgevingsanalyse.

BEGELEIDING

Bij iedere bewoner wordt er **bij aanvang** een duidelijk begeleidingstraject opgesteld. Begeleiding komt 1 à 2 keer per week langs om de bewoner in zijn/haar traject te ondersteunen. Deze individugerichte ondersteuning wordt aangewend om de zelfstandigheid en zelfredzaamheid op verschillende levensdomeinen te optimaliseren. De levensdomeinen bestaan uit lichamelijk en maatschappelijk functioneren, geestelijk welbevinden, dag- en vrijetijdsinvulling, administratie, financiën, relationele contacten, huishouden.

Als de begeleiding van een bewoner in het project Proefwonen na een periode van 1 tot maximaal 2 jaar kan worden afgerond, volgt een evaluatie. Dit is nodig om een **doorstroom** te realiseren van het project naar een definitieve sociale woning, eveneens via de Vlaamse codex wonen (6.29).

De coördinator van de zorggroep Proefwonen geeft aan de wooncoördinator van het OCMW door als er een geschikte kandidaat is die kan doorstromen. Het OCMW geeft dit op haar beurt door aan de SHM's en het SVK met de vraag of er een geschikte woning zal vrijkomen.

Eenmaal de bewoner in een definitieve sociale woning is gehuisvest, worden de afspraken mbt de **nazorg** door de welzijnsactor uitgevoerd. De nazorg heeft een uitdovend karakter, nl. de begeleiding wordt afgebouwd en op termijn volledig beëindigd. Op die manier kan de bewoner overgaan tot definitief zelfstandig wonen in een sociale woning. Bij de partner Open Thuis loopt de begeleiding verder zolang er een hulpvraag/ondersteuningsnood is.

6.1.1 Jongeren bijzondere jeugdzorg van De Oever, toewijzing op adres via proefwonen.

KNELPUNTEN

De nood, specifieke problemen die de doelgroep ondervindt om een aangepast en betaalbare woning te vinden.

We zoeken een oplossing voor doorstroming na noodstudio's, Kleine of regulier wooneenheden voor jongeren die vertrekken uit de leefgroepen

Er is een grote vraag naar sociale woningen vanuit de doelgroep module CBAW. Elk jaar zijn er minstens een 50-tal jongeren die worden begeleid door De Oever op zoek naar een kwaliteitsvolle woning om CBAW te doen of om begeleid alleen te kunnen gaan wonen.

Al deze jongeren hebben een grote nood aan een degelijke en betaalbare woonst op lange termijn. Al deze jongeren worden dan ook bij aanvang van de module CBAW ingeschreven op een wachtlijst voor een sociale woning regio Limburg.

De voorkeur gaat uit naar appartementen met 1 of 2 slaapkamer. Voor jonge moeders/jonge ouders gaat de voorkeur uit naar een appartement met 2 of 3 slaapkamers. Woningen met meerdere slaapkamers zijn nodig in kader van gezinsherenigingen.

Een studio kan tijdelijk als een noodoplossing, maar is uit ervaring onvoldoende kwaliteitsvol en meestal te klein, aangezien onze jongeren er meestal permanent verblijven.

De woningen zijn best vlot bereikbaar via het openbaar vervoer.

OMSCHRIJVING, OMVANG EN FINANCIËLE SITUATIE VAN DE DOELGROEP

De Oever richt zich naar jongeren tussen de 16 en 21 jaar- begeleiding kan verlengd worden tot 25 jaar. De toegang tot de settings bijzondere jeugdzorg verloopt via de toegangspoort

De Oever heeft volgend aanbod in Hasselt:

- 3 noodstudio's binnen de organisatie (1 Wimmertingen en 2 op de Luikersteenweg): verblijfsduur: 6 maanden, 1 keer verlengbaar, doorstroom naar SVK of via versnelde toewijzing.

- 3 kleine woonentiteiten (KWE) in Hasselt (Runkst) en 3 in Genk: voor de doelgroep niet begeleide minderjarige

- 35 begeleidingen op privé-adres

Toekomst: Campus Gazometerstraat, 2 leefgroepen van Hasselt en 1 van Houthalen gaan daarin samen komen waar men een aantal trainingseenheden zal voorzien (= studio's)

BEGELEIDING NA TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE WONING

Wij bepalen de duur van de begeleiding niet alleen. We zijn hier afhankelijk van de toegangspoort. (team indicatiestelling). Wij werken in ons traject met de jongere zeer aanklampend. De begeleidingen worden per 6 maanden verlengd, vrijwillige begeleiding na 18 jaar. Maximum tot 21 jaar en mits goedkeuring van de toegangspoort nu sinds 2018 ook tot 25 jaar. Na de toewijzing van een woonst nog 1 jaar begeleiding garanderen via een begeleidingsovereenkomst lijkt ons een haalbare kaart. Meestal loopt de begeleiding nog langer.

Begeleidingen stoppen meestal als alle doelstellingen bereikt zijn en het niet meer verder aangewezen is om verder te begeleiden. Er is nog een beperkt aanbod in het kader van nazorg mogelijk. Het is een aanbod op maat van de jongere, maar biedt een zekere verdere opvolging na een stopzetting van een begeleiding.

Als een jongere zich niet openstelt voor begeleiding, kunnen we de begeleiding niet eindeloos verderzetten. We zien ons dan genoodzaakt om de begeleiding te stoppen.

Evaluatie van de bestaande werking:

Positief:

Samenwerking verloopt goed.

Documenten goed terug te vinden via de website, opdat inschrijvingen vlotter kunnen verlopen.

Er wordt rekening gehouden met de regio waar de jongere wil gaan wonen.

Betaalbare woningen of appartementen. Goed betaalbaar met een leefloon, hetgeen een verbetering is van de levenskwaliteit van onze jongeren. Hierdoor wordt alleen wonen en tegelijk studeren een haalbare kaart. Het biedt onze jongeren betere toekomstkansen.

Goed onderhouden woningen/appartementen. Herstellingswerken bij inhuizing verlopen heel correct.

De instroom naar een woonst via het SVK Hasselt verloopt vlotter omwille van een ruimer aanbod in de regio.

Problemen zijn bespreekbaar; onze jongeren krijgen kansen en worden niet onmiddellijk op straat gezet bij problemen. Er wordt samen gezocht naar oplossingen.

Gelijke kansen voor iedereen, ongeacht je achtergrond, nationaliteit, ...

Negatief:

Wachttijsten blijven soms toch lang, waardoor er eerst gezocht moet worden naar een tijdelijk verblijf. Dit is vaak duurder. Wanneer er dan nadien een aanbod komt vanuit de sociale woonmarkt, dient het huurcontract opgezegd te worden en dit kan kosten met zich meebrengen voor de jongeren (huurwaarborg deels moeten laten vallen).

Voor elke regio moeten er apart aanvragen ingediend worden. Centralisering of overkoepelend werken zou hier beter zijn.

Als je wordt opgeroepen voor een bezichtiging, moet je gaan kijken. Ook al weet je dat de kans klein is dat je het ook effectief gaat krijgen, aangezien je bv 20ste bent op de wachttijst.

De wachttijd blijft lang, ook na een toekenning of goedkeuring van woning.

FLANKERENDE MAATREGELEN

Zie eerder omschreven eigen aanbod.

6.1.2 Personen met een beperking van Open Thuis, toewijzing op adres via proefwonen.

Sinds 07/2013 is Open thuis ook partner in het project proefwonen.

De studio's in het project proefwonen hebben geen specifieke aanpassingen voor personen met een zwaar fysieke handicap.

Sinds 07/2013 is Open thuis ook partner in het project proefwonen en kan tot 2 plaatsen invullen.

KNELPUNTEN

De nood, specifieke problemen die de doelgroep ondervindt om een aangepast en betaalbare woning te vinden.

De hulpverleningsdiensten onder de betrokken partners zijn bezig om deze doelgroepen woonvaardigheden aan te reiken om de stap (terug) naar de maatschappij te zetten.

De woonvaardigheden situeren zich op allerlei levensdomeinen (lichamelijk, psychisch en maatschappelijk functioneren, administratie, financiën, dagbesteding,...). De kwetsbaarheid van de

doelgroepen zorgt er voor dat één of meerdere levensdomeinen uit balans kunnen geraken, waardoor het ondersteunen van woonvaardigheden in hun woonsituatie noodzakelijk is.

Door de beperkte financiële mogelijkheden van het cliënteel is men aangewezen op sociale huisvestingsmaatschappijen en/of de sociale verhuurkantoren. Beperkte instroommogelijkheden in dit woonaanbod, (onder meer door de lange wachtlijsten) dwingt het cliënteel beroep te doen op het privaat betaalbaar aanbod. Vaak zijn dit kwalitatief minder goede woongelegenheden waardoor zowel de levenskwaliteit als –stabiliteit in gedrang komen.

Vele cliënten van Open Thuis willen zelfstandig wonen. Omwille van de beperkte inkomens (1000 tot 1600 euro) kan de doelgroep moeilijk terecht op de reguliere woonmarkt. Enerzijds gaat het over de mensen die gevolgd worden in het kader van **RTH (rechtstreeks toegankelijke hulp) of persoonsvolgend budget:**

Begeleiding via RTH kent een heel grote pool van wachtenden.

Ook opstart van een dossier bij een “**Vermoeden van handicap**” waarbij er een perspectief is op ondersteuning. Bvb bij een verleden in BUSO-onderwijs, intakegesprek bevat verslagen van andere diensten, IQ-test, ...

Open Thuis ondersteunt dan bij een aanvraag persoonsvolgend budget.

Dit zijn vaak langdurige trajecten en soms breekt het traject met de cliënt af maar kan het achteraf terug opgestart worden.

De persoonsvolgende financiering heeft heel wat veranderingen met zich meegebracht voor de doelgroep ‘personen met een handicap’. Cliënten kunnen heel flexibel met hun budget hun begeleidingsomkadering uitwerken.

OMSCHRIJVING, OMVANG EN FINANCIËLE SITUATIE VAN DE DOELGROEP

De doelgroep voor Open thuis kan worden omschreven als: personen met een handicap en vermoeden van handicap. Meestal mensen met mentale beperking (licht, matig), ASS; sensorische beperkingen; fysieke beperkingen; dubbele diagnoses. Leeftijd: + 18, opstart onder de 65 jaar in sector personen met een handicap

De meerderheid van de cliënten is alleenstaand waardoor er veel vraag is naar woningen voor alleenstaanden. Daarnaast koppels en koppels met kinderen.

BEGELEIDING NA TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE WONING

Er moeten subsidiemogelijkheden zijn (persoonsvolgend budget of hulpverlening via RTH);

De cliënt moet begeleidingsvatbaar zijn.

Als RTH volzet is, doen we nog een kortdurend aanbod, er wordt dan onderzocht, hoe kunnen we depaneren? Sowieso max. 1 contact per 14 dagen.

Met PVF kan wel nog een verder begeleidingsaanbod volgen.

Mensen met een beperking krijgen een budget toegewezen of worden onder RTH begeleid of betalen hun hulp cash. Dit is bepalend hoeveel ondersteuning wij kunnen organiseren. In een overeenkomst worden hierover afspraken gemaakt, zowel naar intensiteit als de levensdomeinen waarop men ondersteuning wenst.

Meestal wordt een overeenkomst afgesloten voor ‘onbepaalde duur’ met opzegtermijn van drie maanden met de cliënt.

Wij begeleiden cliënten op alle levensdomeinen.

Rond toeleiding zorgen wij ervoor dat cliënt zijn inschrijving in orde maakt en helpen wij hen hierbij.

Hulpverlening is vrijwillig. Cliënt kan op elk moment, met opzegtermijn van drie maanden, zijn overeenkomst met ons opzeggen. Enkel wanneer er ‘bewindvoering voor persoon’ geregeld is, hebben wij partner die begeleiding kan verplichten.

FLANKERENDE MAATREGELEN

Open Thuis probeert haar begeleidingsaanbod te verruimen en uit te breiden en ook op vlak van daginvulling nog meer aanbod te doen en ook op woonvlak een ruimer aanbod te doen.

De inkomsten van onze doelgroep zijn niet hoog, waardoor Open Thuis voortdurend op zoek zijn naar goedkope en betaalbare huisvesting. De organisatie maakt heel veel inschrijvingen in orde voor cliënten zodat zij op de wachtlijst terecht komen. Dit gaat toch om ongeveer 50 dossiers per jaar.

6.2 Personen die uitstromen uit proefwonen naar een sociale woning, toewijzing volgens quota en percentage

KNELPUNTEN

De nood, specifieke problemen die de doelgroep ondervindt om een aangepast en betaalbare woning te vinden.

We lijsten hieronder de meest voorkomende knelpunten op die de doelgroep tegenkomt. Indien ze met meerdere factoren in aanraking komen, maakt dit hun nog kwetsbaarder.

- Gebrek betaalbare woningen op de private huurmarkt
- de kwaliteit van de woningen in de lagere prijsklasse;
- Wachtijd bij SHM
- Onvoldoende kleine WE per jaar die vrijkomen bij een sociale huisvestingsmaatschappij (ervan uit gaande dat er meer vraag is naar kleiner woontiteiten)
- Voorgeschiedenis (als huurder) die hun daardoor minder aantrekkelijk maakt voor verhuurders op de privémarkt,
- Type inkomen (met een vervangingsinkomen wordt men vaker gediscrimineerd)
- We vinden het belangrijk dat de cliënt in een stabiele woonsituatie terecht komt waar men hands on is bij problemen: sociale huisvesters en SVK zullen inspanningen doen om wonen mogelijk te houden

OMSCHRIJVING, OMVANG EN FINANCIËLE SITUATIE VAN DE DOELGROEP

Cliënten die tot maximaal 2 jaar gewoond hebben en werden begeleid in 1 van de 11 studio's van het project Proefwonen

Zie ook omgevingsanalyse (5.5).

BEGELEIDING NA TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE WONING

We bekijken iedere situatie apart, doch voorzien maatzorg. De noden kunnen verschillend zijn doch de ondersteuning richt zich zeker op het behoud van de woonst.

Iedere partner zal ifv zijn expertise een aanbod doen of ander dienst zoeken om de begeleidingsnoden in te vullen.

Er zal steeds een half jaar begeleiding bij de overgang naar een sociale woning aangeboden worden. Wie deze begeleiding op zich neemt, is afhankelijk van het doorlopen traject. De aanmeldende welzijnsorganisatie kan hier blijven voor instaan, maar het kan ook zijn dat tijdens het traject een andere welzijnsorganisatie betrokken wordt, en deze begeleiding zal overnemen bij de overgang. De reden van een verplichte nazorg werd ingevoerd gezien door deze doelgroep de overgang als zeer (psychisch) belastend ervaren wordt. De nazorg dient ervoor te zorgen dat nieuwe en/of bijkomende prikkels hanteerbaar worden en, indien nodig, in te grijpen om kansen op duurzame woonst te maximaliseren.

Cliënten hebben nood aan stabiele huisvesting doch kan een aankomende verhuis voor veel druk zorgen waardoor er nood is aan een goede ondersteuning door een vertrouwenspersoon; de reeds gekende hulpverlener. Er ontstaat gegarandeerde zorgcontinuïteit doordat de aangeboden woontraining van voor de toewijzing op dezelfde manier kan worden verdergezet. Hierdoor is er enerzijds een blijvend toezicht op oa: psychosociale aspecten, financiële opvolging, omgang burens en eventueel andere zorgnoden die er zijn bij de cliënt. Anderzijds zorgt deze voor de mogelijkheid tot het opbouwen van een constructieve samenwerking tussen de verschillende woon- en welzijnsdiensten. De betrokken hulpverlener kan door het aanbod van begeleiding blijvend die coördinerende rol op zich nemen na toewijzing om het netwerk van de cliënt samen te houden en te bestendigen. Zo werkt men verder aan de vermaatschappelijking van de zorg.

Doet er zich een herval voor als de nazorg verstreken is, dan kan er terug beroep gedaan worden op de destijds begeleidende welzijnsorganisatie. Zij zal dan inschatten of bv. een opname, heropstart begeleiding, ... aangeraden is of dat interventie van een andere welzijnspartner aangewezen is. Als zo, zal dit aangekaart worden op het netwerkoverleg.

FLANKERENDE MAATREGELEN

Dit is een aanvullend initiatief op de hulpverlening van iedere actor. De flankerende maatregelen zijn dezelfde als deze van de partnerorganisaties.

De mogelijkheden voor duo begeleiding worden reeds geëxploreerd tijdens het project waardoor herinschakeling ook mogelijk blijft na toewijzing. Verdere input van expertise van andere partners kan blijvend ingeroepen worden.

6.3 Zorgbehoevende thuisloze ouderen

VOOR DE ZORGWONINGEN VOOR DEZE SUBGROEP WORDEN WOONEENHEDEN VOORZIEN OP ADRES
KNELPUNTEN

De nood, specifieke problemen die de doelgroep ondervindt om een aangepast en betaalbare woning te vinden.

Oudere cliënten met een wooncarrière met periodes van dak- en thuisloosheid vinden quasi geen aanbod op de private huurmarkt en zijn nog te jong voor een opname in de klassieke woonzorgcentra.

OMSCHRIJVING, OMVANG EN FINANCIËLE SITUATIE VAN DE DOELGROEP

Zorgbehoevende thuisloze ouderen die toegeleid worden via CAW Limburg rechtstreeks naar Cordium.

CAW Limburg is belast met de taak om begeleiding en ondersteuning te bieden aan daklozen. Het CAW maakt zelf, vanuit haar eigen begeleidingsteam met haar eigen evaluatiecriteria, de overweging welke cliënt het best gebaat is bij welke soort van opvang. De cliënt wordt hierin uiteraard betrokken maar hij kan zich niet zelf rechtstreeks kandidaat stellen voor een zorgaanbod. Indien men oordeelt dat iemand best niet langer in een onthaaltehuis kan verblijven omwille van problematiek en nog verdere ondersteuning nodig heeft gezien jarenlang dak- en thuisloosheid kan men oordelen dat deze best doorverwezen wordt naar een zorgwoning binnen sociale huisvesting (aanbod op adres, door Cordium).

De zorgwoningen toegewezen aan de zorgbehoevende ouderen zijn gelijkvloers gelegen in het complex. De bewoners kunnen zelf de keuze maken om gebruik te maken van het oproepsysteem voor zorgondersteuning.

De doelgroep kan omschreven worden als de groep van oudere thuislozen die omwille van hun leefomstandigheden vroegtijdig verouderen wat zich manifesteert in zowel fysische als psychische klachten. Zij hebben veelal een combinatie van materiële noden, zorgnoden en sociale noden. Leeftijd is geen absoluut criterium. In eerste instantie denken we aan ouderen in de leeftijdscategorie 60 tot 65 jaar maar omwille van hun leefsituatie verouderen thuislozen sneller waardoor, vanaf de leeftijd van 50 jaar, gezondheidsproblemen en psychosociale moeilijkheden zich kunnen manifesteren.

Het is de bedoeling om de cliënten in de mogelijkheid te stellen zolang mogelijk in een vertrouwde omgeving te blijven. Indien nodig wordt hiervoor samengewerkt met een zorgnetwerk.

BEGELEIDING NA TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE WONING

Er is een integraal woonbegeleidingsaanbod vanuit CAW Limburg van onbepaalde duur met de nodige zorgcoördinatie.

FLANKERENDE MAATREGELEN

Overleg daklozen (hier overleggen de verschillende welzijnsorganisaties en worden oplossingen besproken), zorgcircuit middelen (men bespreekt structurele oplossingen voor dak- en thuislozen) Shelter of winteropvang voor daklozen (periode 7/11- 31/03), Café Anoniem (= dagopvang) als ontmoetingsplaats voor dak- en thuislozen, daklozenopvang CAW in de Salvatorstraat.

6.4 Personen die doorstromen vanuit de doorgangswoningen van OCMW Hasselt, toewijzing op adres via proefwonen en rechtstreeks via een quota of percentage

KNELPUNTEN

De nood, specifieke problemen die de doelgroep ondervindt om een aangepast en betaalbare woning te vinden.

OCMW Hasselt tracht via doorgangswoningen een tijdelijke oplossing te bieden aan mensen met acute woonnoden. Door een tijdelijk onderkomen te bieden, wordt vermeden dat mensen effectief op straat komen te staan.

Tijdens de verblijfsperiode in de doorgangswoning wordt er aan het cliëntsysteem intensieve begeleiding aangeboden gericht op de stabilisatie van hun situatie en de zoektocht naar een nieuwe woonst of andere oplossing. De bewoners van een Hasseltse doorgangswoning moeten een vergoeding betalen voor de doorgangswoning en nutsvoorzieningen worden doorgerekend in functie van het verbruik.

Er is een moeilijke doorstroming vanuit de doorgangswoningen gezien het beperkt aanbod betaalbare kwalitatieve woningen op de private huurmarkt en gezien de bewoners meestal een vervangingsinkomen hebben, waardoor ze moeilijker een geschikte woning vinden op de private huurmarkt. Bij intrede of tijdens de bewoning zullen we hun begeleiden bij het zich inschrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij en het SVK. De bewoners kunnen omwille van de lange kandidaat lijsten (lees: wachtlijst) meestal niet rechtstreeks doorstromen naar een sociale woning via het reguliere toewijssysteem.

OMSCHRIJVING, OMVANG EN FINANCIËLE SITUATIE VAN DE DOELGROEP

We kregen in 2019 **23** vragen voor een doorgangswoning, het merendeel van de aanvragen kwamen van alleenstaanden zonder kinderen, gevolgd door alleenstaande ouders. In het merendeel van de gevallen heeft de aanvrager een inkomen van het OCMW (leefloon, steun gelijk aan leefloon) gevolgd door een invaliditeitsuitkering.

Er zijn verschillende redenen voor de huisvestingsproblematiek: zoals opzeg door de verhuurder, problemen in de woning die betrekking hebben op de kwaliteit, doch ook een relatie die afbreekt waardoor men de woning verliest. We richten ons bijkomend in de doorgangswoning op een doelgroep met bijkomende kwetsbaarheden (dikwijls gecombineerd), zijnde beperkt inkomen, psychische problematiek, etnische afstamming (personen worden dikwijls gediscrimineerd), e.a.

Het OCMW heeft op dit ogenblik 9 doorgangswoningen, waarvan 5 type transitwoning en 4 type noodwoning. We hebben in het gedifferentieerd patrimonium woningen voor alleenstaanden, koppels, alleenstaande of koppel met kinderen, grote gezinnen, kortom: 3 studio's, 1 appartement met 1 SLK, 3 appartementen met 2SLK, 1 appartement met 3SLK en 1 woning met 4 SLK.

De panden die we aanbieden zijn gemeubeld. Na een toewijzing dienen de bewoners dus enkel persoonlijke spullen te verhuizen. Voor de meubels van de cliënten wordt een betaalbare oplossing gezocht via meubelopslag.

De bewoners krijgen geen huurcontract Ze krijgen materiële steun in de vorm van een doorgangswoning. Ze dienen een vergoeding maatschappelijke dienstverlening te betalen voor het gebruik van de woning. De arbeidsrechtbank is bevoegd indien de bewoner wenst beroep doen aan te tekenen tegen een beslissing van het bijzonder comité sociale dienst. We laten na bespreking de bewoners bij intrede in de doorgangswoning een intern en huishoudelijk reglement ondertekenen. Voorts maken we een begeleidingsovereenkomst op met de bewoners, zo weten ze goed wat ze kunnen verwachten van het OCMW en maken we ook duidelijke afspraken over de verwachtingen naar hen toe.

De woonbegeleider heeft wekelijks contact met de bewoners.

BEGELEIDING NA TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE WONING

We bekijken iedere situatie apart, doch voorzien maat zorg; De noden kunnen verschillend zijn. We kunnen volgende zaken aanbieden: schuldhulpverlening (budgetbegeleiding, budgetbeheer) administratieve ondersteuning, ondersteuning om de woning goed te onderhouden (tips m.b.t. Onderhoud, doch ook financiële ondersteuning om poetshulp te voorzien), ondersteuning bij de zoektocht naar werk, e.a....

FLANKERENDE MAATREGELEN

Binnen de sociale dienst van het OCMW zetten we in op vroeg detectie van woonproblemen om te vermijden dat personen dak- en thuisloos worden. We bevragen de huisvestingssituatie van mensen tijdens het sociaal onderzoek, trachten de financiële situatie van cliënten waar mogelijk te verbeteren (ondersteunen bij het uitputten van hun rechten zoals huursubsidie en huurpremie. Ook als er betalingsproblemen zijn, zullen we ondersteunen met het opstellen van een haalbaar afbetalingsplan

dat kan voorgelegd worden aan de verhuurder. We kunnen via het Fonds ter Bestrijding Uithuiszettingen ook extra inspanningen doen om uithuiszetting te vermijden. Ook bemiddelingsgesprekken met de verhuurder zetten we in, in het kader van kwaliteitsproblemen (uiteraard naast modelbrieven). Indien mensen dak- en thuisloos worden, zullen we eerst bekijken of ze in hun netwerk terecht kunnen. Voorts worden de pistes van een onthaalhuis bekeken. Indien dit niet kan en we van oordeel zijn dat een doorgangswoning nuttig kan zijn in het traject van de bewoners, zullen we mits beschikbaarheid toegang geven tot de doorgangswoning. We zullen de bewoners van de doorgangswoning ondersteunen om zich in te schrijven bij het SVK als kandidaat- huurder. Voorts zullen we nagaan of ze zijn ingeschreven als kandidaat- huurder bij de sociale huisvestingsmaatschappij en hun waar mogelijk hierbij ondersteunen.

LAC wonen: we werken sedert 2014 actief samen met het SVK en de sociale huisvestingsmaatschappijen op ons grondgebied om uithuiszetting n.a.v. huurachterstal te vermijden en installeerden zo een LAC Wonen.

6.5 Personen in een begeleidingstraject van studio- en/of groepswonen, toewijzing op adres via proefwonen en rechtstreeks via een quota of percentage

6.5.1 Personen in begeleiding in het traject studio- en /of groepswonen van Vistha

Toewijzing op adres via proefwonen en rechtstreeks via een quota of een percentage

KNELPUNTEN

De nood, specifieke problemen die de doelgroep ondervindt om een aangepast en betaalbare woning te vinden.

Gezien de bewoners vaak over een vervangingsinkomen beschikken, worden ze vaak geweerd in reguliere verhuringen.

Het inkomen is vaak ontoereikend om een voldoende waarborg gespaard te hebben.

Er is in Hasselt en in heel de provincie een tekort aan eenpersoonswooneenheden waardoor ze genoodzaakt worden tot langer verblijf in de studio- en groepswoningen van Vistha.

Vaak hebben cliënten een beperkte mobiliteit waardoor huisvesting in de buurt van goed openbaar vervoer, station en winkels noodzakelijk is. (wordt ook opgelegd door onze Vlaamse inspectie van het agentschap zorg en gezondheid)

OMSCHRIJVING, OMVANG EN FINANCIËLE SITUATIE VAN DE DOELGROEP.

VZW Bewust en vzw-basis fuseerden recent en gaan nu verder onder de naam Vistha.

De doelgroep van Vista kan worden omschreven als "Personen met een complexe psychische kwetsbaarheid, vaak in combinatie met een langdurige afhankelijkheidsproblematiek, die nood hebben aan een langdurige zorgondersteuning".

Op basis van wetenschappelijke studies (professor Delespaul, universiteit Maastricht) komt 1,7% van de bevolking in aanmerking om te behoren tot de EPA-groep. Doorgerekend naar de eerstelijnszone Herkenrode kom dat tot meer dan 2400 potentiële cliënten, waarvan men schat dat 1/4^{de} beroep kan doen op begeleiding, via centra geestelijke gezondheidszorg, beschut wonen, het mobiel herstelteam van het netwerk reling en de welzijnsactoren als OCMW, CAW, Sociale diensten van de mutualiteiten. vzw Basis (zetel in Hasselt) had voor de fusie een capaciteit van **56** begeleidingen in Hasselt, een mobiel herstelteam heeft meestal een 100-tal cliënten in hun bestand.

De originele tak van vzw BEWUST zal het aanbod in de eerstelijnszone Haspengouw gaan afbouwen ten voordele van de eerstelijnszone Herkenrode (50-tal begeleidingen) waardoor via de nieuwe organisatiestructuur er een aanbod gerealiseerd zal worden van een 100-tal begeleidingen in kader van het decreet op beschut wonen: een aanbod huisvesting en begeleiding en een aanbod begeleiding in eigen huisvesting. (kan voor beschut wonen zonder beperking sedert 1/1/2019, weliswaar rekening houdend met de totale erkenning)

Aantal cliënten in begeleiding door Vistha in heel het werkgebied eerstelijnszones Haspengouw en Herkenrode:

Totaal begeleiding Bewust: 206 erkende plaatsen. In 2018 realiseerde men 280 begeleidingen

Totaal begeleiding Basis: 64 waarvan 55 in Hasselt.

BEGELEIDING NA TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE WONING

Belangrijkste wijziging is het nieuw decreet op beschut wonen van kracht sedert 01/01/2019 waarbij huisvesting losgekoppeld wordt van begeleiding (Hiermee bedoelen we dat Vistha begeleiding kan aanbieden in de gebouwen die ze zelf beheren en waar cl. Verblijven of bij cliënten aan huis). Met andere woorden we kunnen cliënten begeleiden in eigen huisvesting.

De duur is afhankelijk van de zorgvraag/zorgnood. Omdat we vertrekken van uit een herstelvisie heeft de cliënt de regie over zijn begeleiding en vaak ook de duur ervan. Het is altijd de bedoeling om toch te zorgen voor zorgcontinuïteit: soms kan frequentie en intensiteit wat afnemen maar als partner langdurige zorg zijn we steeds bereid de draad terug op te nemen bij moeilijkheden. We kunnen echter geen blijvend engagement aangaan. We moeten kunnen schakelen met reguliere zorgpartners als OCMW, CAW, thuisverpleging, thuiszorg.... Deze zorgpartners kunnen een signaalfunctie vervullen en bij veranderende zorgnood terug een vraag stellen aan Vistha. Soms moeten we ook kunnen loslaten. Anderzijds moeten we soms ook aanklappen, ons bemoeien. (denk bijv. ook aan EKWo project)

Indien cliënten vanuit de trainingseenheden van Vistha doorstromen naar een sociale woning dienen ze begeleiding te aanvaarden. Vistha zal begeleiding aanbieden ifv. De noden van de cliënt.

Normaliter zal men maar laten doorstromen naar een sociale woning als het woonbegeleidingstraject goed verloopt en een duurzame huisvesting hoge slaagkansen heeft.

Er zijn echter cliënten die (op een bepaald moment) geen begeleiding meer toelaten of die begeleiding onmogelijk maken... Maar dan nog willen we met het netwerk bekijken wat er kan/moet gebeuren. De Vlaamse codex wonen omschrijft de mogelijke opzeggescenario's.

FLANKERENDE MAATREGELEN

Ervaring leert ons dat doorstroming naar SVK toch heel moeilijk is. Het aanbod is vaak niet aangepast aan de vraag m.b.t. ligging, grootte.... Wachttijden zijn toch lang. Aanbod vanuit sociale woningbouw is vaak gepaster.

We zetten ook in op activering:

- uitbouw van een eigen activiteitencentrum in de fusie vzw Vistha waar zorggebruikers terecht kunnen voor zinvolle dagbesteding, vaak via arbeidsmatige activiteiten;
- uitbouw van trajectbegeleiding arbeid (in samenwerking met Reling teams Job-art) en trajectbegeleiding vrije tijd (verbonden aan het activiteitencentrum);
- als partner in het Netwerk Activeringstrajecten Limburg (penhouder CAW) en als casemanager zorg.

Andere actoren:

Niet GGZ (geestelijke gezondheidszorg): CAW, OCMW, reguliere thuiszorgdiensten en thuisverpleging
GGZ: Mobiel herstelteam van het netwerk Reling project EKWO (Eigen Kracht Wonen), CAD, MSOC

6.5.2 Personen in begeleiding in een traject studiwonen van CAW Limburg

Toewijzing op adres via proefwonen en rechtstreeks via een quota of een percentage

KNELPUNTEN

De nood, specifieke problemen die de doelgroep ondervindt om een aangepast en betaalbare woning te vinden.

De aard en de intensiteit van de begeleiding wordt enerzijds bepaald door de begeleidingsmogelijkheden en anderzijds de individuele begeleidingsnoden, de mogelijkheden en de beperkingen van de betrokken bewoners.

StudioWonen van CAW Limburg hanteert, binnen haar individueel opvang- en begeleidingsaanbod, de principes van maatzorg:

- positieve hulpverlening;
- integrale hulpverlening;
- participatie;
- gestructureerde hulpverlening;
- gecoördineerde hulpverlening.

De begeleiding is gericht op het verhogen van de zelfredzaamheid van de bewoners.

Het huidige aanbod StudioWonen is ontoereikend voor het grote aantal dak- thuislozen die opgevangen worden in de crisisopvang en de algemene opvang en die nood hebben aan een

intensieve begeleiding en training ter voorbereiding van het zelfstandig wonen. Het verblijf binnen StudioWonen wordt beperkt tot ongeveer 1 jaar. Vanuit StudioWonen is het de bedoeling door te stromen naar een eigen woning (privaat, SVK of SHM). Het is geen evidentie een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te vinden in Hasselt.

Nood aan een divers aanbod:

Eenzijdig een aanbod voor de talloze “alleenstaande” dak- en thuislozen. Betaalbare studio's of appartementen. Bij voorkeur in een kleinschalige woonentiteit met een gemakkelijke bereikbaarheid ten opzichte van het centrum.

Anderzijds ook appartementen voor systemen (gezinnen met kinderen). Voor systemen streven we altijd zo snel mogelijk naar een duurzame woonoplossing.

Een betere en meer afgestemde uitstroom vanuit detentie naar de reguliere woonmarkt.

Om de zowel de overgang van detentie naar de vrije samenleving beter te realiseren als de afstemming tussen het aanbod van de (sociale-) woonmarkt en de werking van de strafuitvoering (gevangenis en strafuitvoeringsrechtbank) te verbeteren, is er nood aan vormen van doorgangshuizen/appartementen voor ex-gedetineerden.

CAW Limburg beschikt hiervoor, verspreid over Midden- en Zuid-Limburg, over individuele opvangmogelijkheden (studio's en kamers). Concreet voor Hasselt:

1 appartement voor een systeem/gezin;

6 studio's voor alleenstaande mannen

1 studio voor een koppel

2 studio's voor een jongvolwassenen

1 studio voor een jongvolwassen koppel

begeleidingsplaatsen in het project Wonen & Welzijn.

Daarnaast heeft CAW Limburg nog opvangcentra verspreid over het Limburgs grondgebied waar ook tijdelijk cliënten vanuit Hasselt kunnen opgevangen worden.

StudioWonen is in principe een tussenvorm tussen de Algemene Opvang en het zelfstandig wonen. StudioWonen biedt opvang en begeleiding aan dak- en thuislozen; volwassen mannen en vrouwen (eventueel met kinderen), jongeren, koppels en gezinnen.

CAW Limburg wil, naast hun aanbod van noodopvang, directe opvang en algemene opvang, meer dan in het verleden inzetten op woongerichte oplossingen, onder meer door de uitbreiding van het StudioWonen en meer in te zetten om ambulante woonbegeleidingen.

Leren wonen in een woning is anders dan in een onthaalhuis (OTH): doel is het aanbod omvormen van OTH naar meer studio's om woontraining aan te bieden. Men zet dus in op ambulante woonbegeleiding naast hun aangepast aanbod woonbegeleiding met verblijf.

Binnen preventieve woonbegeleiding waren er twee pijlers: interventie en preventie.

De pijler “**interventie**” blijft uiteraard bestaan en is zelf uitgebreid. Hier is er een aanbod naar de sociale huurmarkt alsook naar de private huurmarkt.

De pijler “preventie” is omgebouwd naar “**nabegeleiding**”, om vanuit zorgcontinuïteit de cliënten die doorstromen van een OTH of vanuit een studio van het CAW naar een sociale woning een opvolgbegeleiding te bieden van minimaal drie maanden om te zorgen voor naadloze overgang naar het zelfstandig wonen

OMSCHRIJVING, OMVANG EN FINANCIËLE SITUATIE VAN DE DOELGROEP

Tabel 21 : aantal verwijzingen door CAW naar woongerelateerde organisaties: alle cliënten vs Limburg vs Hasselt

CAW Limburg 2018_ externe verwijzing naar		
Alle cliënten	Onthaal	Begeleiding
Sociaal verhuurkantoor	41	30
Sociale huisvestingsmaatschappij	10	12
Huurdersbond	8	4
Woonwinkel	2	0
TOTAAL	61	46

Cliënten met domicilie in Limburg	Onthaal	Begeleiding
Sociaal verhuurkantoor	29	25
Sociale huisvestingsmaatschappij	7	11
Huurdersbond	7	3

Woonwinkel	1	0
TOTAAL	44	39

Cliënten met domicilie Hasselt	Onthaal	Begeleiding
Sociaal verhuurkantoor		8
Sociale huisvestingsmaatschappij	2	5
Huurdersbond	1	0
TOTAAL	3	13

Tabel 22: cijfers van CAW LIMBURG voor cliënten met domicilie Hasselt

Aantal cliënten 2018_CAW Limburg met domicilie Hasselt	Alle fasen	Onthaal	Begeleiding
3500 Hasselt	1115	912	383
3500 Sint-Lambrechts-Herk	13	10	5
3501 Wimmertingen	3	2	1
3510 Kermt -Hasselt-	34	28	13
3510 Spalbeek	6	4	2
3511 Kuringen	62	52	17
3511 Stokrooie	7	7	
3512 Stevoort	13	10	5
TOTAAL	1253	1025	426

Aantal cliënten 2018_CAW Limburg met filter op domicilie Hasselt	Woonbegeleiding ambulant	Woonbegeleiding met verblijf
3500 Hasselt	32	48
3500 Sint-Lambrechts-Herk	0	0
3501 Wimmertingen	0	0
3510 Kermt -Hasselt-	1	0
3510 Spalbeek	0	0
3511 Kuringen	4	1
3511 Stokrooie	0	0
3512 Stevoort	0	0
TOTAAL	37	49

BEGELEIDING NA TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE WONING

Vanuit de Vlaamse visie op dak- en thuislozen willen we maximaal inzetten op woongerichte oplossingen voor alle mensen met een woonproblematiek: op het onmiddellijk bieden van een stabiele huisvesting met ondersteuning/begeleiding waar gewenst, dit vanuit het gegeven dat huisvesting een fundamenteel recht is en een basisvereiste om te kunnen versterken/verbinden op alle levensdomeinen.

We komen los van het principe dat voor elke cliënt een “getrapte zorg” noodzakelijk is. Wat niet uitsluit dat voor een aantal cliënten dit traject toch ook wenselijk blijft.

Essentieel hierbij is dan wel de zorg op maat. Dit vraagt om een gedifferentieerd aanbod aan (woon)begeleiding. Een woonproblematiek is immers meer dan louter een probleem met het wonen, is vaak gelinkt aan diverse, complexe en onderling verweven problematieken (op het vlak van fysieke en/of mentale gezondheid, basisrechten, sociale en affectieve relaties, inzetbaarheid op de arbeidsmarkt, instellingsverlaters, ...). Het CAW biedt hiervoor een brede waaier van ambulante woonbegeleidingsvormen voor de cliënten die het aanmeldt binnen het doelgroepenbeleid.

De begeleiding aangeboden in het kader van het doelgroepenplan, kadert in onze visie van zorgcontinuïteit. Deze begeleiding is op maat en is gebaseerd op de noden en de wensen van de cliënt op het moment van de inhuus.

Ofwel wordt er een **nabegeleiding** aangeboden. Binnen de nabegeleiding wordt een begeleidingsengagement aangegaan voor een periode van 3 maanden. De nabegeleiding is in de eerste plaats gericht op het faciliteren van de overgang van residentiële verblijf naar het alleenwonen met specifieke aandacht op een aantal levensdomeinen: materialiteit, administratie en financiën. Tevens wordt er gewerkt rond de woonvaardigheden. Deze worden geobserveerd en waar mogelijk aangereikt. Indien verder opvolging nodig blijkt wordt dit ingeschat en worden stappen gezet voor de verdere uitbouw van een (hulpverlenend)

netwerk. Indien nodig is er ook de mogelijkheid om aansluitend een ambulante integrale woonbegeleiding” op te starten.
Ofwel wordt er direct een **ambulante integrale woonbegeleiding** aangeboden. Deze begeleiding is van langere duur, zijnde 1 à 2 jaar, waar een begeleidingsovereenkomst aan verbonden is.

FLANKERENDE MAATREGELEN

De ambulante integrale woonbegeleiding zoals eerder beschreven.

6.6 Personen in begeleiding bij het project Housing First, wooneenheden voor te behouden op adres.

In december 2014 startten de OCMW 's van Sint-Truiden, Genk, Hasselt en CAW Limburg met een ruimer netwerk aan partners een Housing first project met de bedoeling een lokaal bruikbare methodiek te ontwikkelen.

KNELPUNTEN

De nood, specifieke problemen die de doelgroep ondervindt om een aangepast en betaalbare woning te vinden.

Naast het investeren in welzijn (begeleidingscapaciteit en methodiekontwikkeling), is er ook een investering nodig rond wonen. In het begin van het project bleef het project HF botsen op de klassieke drempels voor toegang tot woonst, omdat een apart circuit niet mogelijk was.

Het vinden van betaalbare kwalitatieve huisvesting (niet in drukke gebieden) blijft een uitdaging en een kritische factor om nieuwe begeleidingen op te starten. We zoeken dus naar creatieve huisvestingsoplossingen voor hun waar zij ook hun recht op wonen kunnen opnemen. De ervaringen opgebouwd sedert 2014 brengen een aantal knelpunten naar boven met betrekking tot de woonst en vaardigheden behoud woonst:

buitenhouden van de straat en inperken van overlast, blijft moeilijk;
de woning brengt stabiliteit, alleen niet op korte termijn;
hoe langer men in de woonst zit, hoe meer men straat probeert buiten te houden – dit is een leerproces. In die zin is een verhuisbeweging maken voor sommige bewoners wel nuttig. Na een negatieve ervaring, wil men zich herpakken. Opstarten in een ‘proefwoning’ kan nuttig zijn;
langzame verschuiving van de hardnekkige coping strategieën van op straat (niet structureel, maar kleine dingen) worden zichtbaar als mensen langer (lees: 1 à 2 jaar) in hun woonst verblijven vb. bestedingspatroon (meer naar voeding, minder naar gebruik), meer gaan inrichten in de woonst...;

Van de 3 woonvoorwaarden zijn het voorkomen van overlast en het onderhoud woonst de moeilijkste,

De huidige kleinere woonentiteiten situeren zich in appartementsgebouwen, in wijken met een hoge dichtheid waardoor overlast dikwijls een grote impact heeft op de burens, straat...;
herstel met familie komt bij velen naar boven én lukt ook. Vaak moeten ze zichzelf opnieuw ‘bewijzen’ naar hun familie, wat tijd vergt. Een woning behouden is cruciaal in herstel met familie: toont familie aan dat die zijn/haar leven opnieuw oppakt, is een plaats voor bezoek en ontmoeting, ...

Gezien bovenstaande noden (geen of weinig passend aanbod) voor deze doelgroep zochten de partners naar oplossingen. Iedere partner brengt in functie van zijn mogelijkheden zaken in in dit uniek project dat gericht is op huisvesting voor zeer specifieke doelgroep op een plaats (lees: omgeving) met oog voor de draagkracht van de buurt/ wijk.

CAW Limburg ging in op een oproep van de Boudewijnstichting om stabiele huisvesting te voorzien voor een kwetsbare doelgroep. Men heeft hier de doelgroep van de housing-first gasten naar voor geschoven. CAW Limburg kan via een lening enkele modulaire woonentiteiten aankopen die op korte termijn een oplossing kunnen zijn voor de doelgroep.

Het SVK zal de rol van huisbaas opnemen bij dit nieuwe initiatief. De toegang tot deze wooneenheden kunnen niet via de algemene toewijzingsregels en daarom moet dit initiatief worden opgenomen in het eigen toewijzingsreglement.

Doordat de modules (lees: woonentiteiten) in eigendom blijven van het CAW en door samen te werken met een professionele verhuurder zonder winstdoelstellingen die de risico's van het project kent, kan er meer begeleidingscapaciteit gaan naar de cliënt en minder naar het behoud van het huurcontract.

Het CAW zal opteren voor modulaire units van de firma Skilpod. Op basis van de huidige stand van zaken in de rechtspraak (Hof van Cassatie) is een Skilpod-wooneenheid zowel te kwalificeren als roerend als onroerend. Belangrijk is om te kijken naar het subjectief element: wat is de bedoeling van de opdrachtgever? Is het de bedoeling om de eenheid geregeld te verplaatsen, dan is te argumenteren dat een Skilpod roerend is. Is het de bedoeling om lange(re) tijd op één locatie te blijven, is de Skilpod onroerend. Algemeen wordt de kwalificatie als onroerend als leidend beschouwd. Er is een langdurig engagement van de Stad Hasselt om het betreffende perceel (71328D0294/00A003) ter beschikking te stellen voor deze doelgroep (recht van opstal voor 20 jaar) waardoor we de redenering volgen dat het over onroerende goederen gaat. In die zin is de sociale huurwetgeving wel van toepassing en kan het SVK de verhuur van deze woonunits op zich nemen. Bijkomend, er zijn steeds funderingen nodig. Een Skilpod kan niet zonder funderingen (klassieke betonnen rondringfundering of schroeffunderingen) geplaatst worden. Door het gewicht blijft de Skilpod op de funderingen rusten in geval van eenlaags. In geval van stapeling worden de Skilpod onderling verankerd en aan de funderingen d.m.v. metalen koppel-/ankerstroken.

OMSCHRIJVING, OMVANG EN FINANCIËLE SITUATIE VAN DE DOELGROEP

Chronisch dak- en thuislozen volgens de ETHOS-typologie 1 en 2, al dan niet in combinatie met typologie 11 die een serie gefaalde pogingen binnen de klassieke structuren van daklozenzorg achter de rug hebben, die omwille van de complexiteit van hun problematiek uit de boot vallen in het reguliere, bestaande aanbod, vnl. mensen met een combinatie aan verslavings-, psychische of psychiatrische problematiek en/of mentale achterstand.

Het gaat over de restgroep, de zorgwekkende zorgmijders, waar alle andere hulp- en woonvormen zijn uitgeput (geriatrie, psychiatrie, begeleid wonen, opvang, verslavingszorg, ...). Housing First is gericht op het huisvesten en ondersteunen van dak- en thuislozen. Housing First doorbreekt de meer gangbare filosofie en werkwijze in de hulpverlening vandaag, waarbij men via verschillende stappen in begeleiding, trapsgewijs toewerkt naar een eigen woonst (het zogenaamde woonladdermodel).

Bij Housing First stelt men een woning voorop en gaat men vervolgens met de gast en de moeilijkheden aan de slag die zich stellen op de andere levensdomeinen. De woning geeft aan de chronisch dakloze stabiliteit en zelfrespect. Ze stelt hem in de mogelijkheid om terug verbinding te krijgen met zichzelf, de anderen en de samenleving. Het doel van Housing First is niet persé werken naar een uitstroom uit de voorziene modules maar wel langzaam opnieuw in training te voorzien. Als dit kan leiden tot uitstroom, des te beter. Er zijn zowel goede als zeer slechte ervaringen met Housing First cliënten

Het project richt zich op dak- en thuislozen met een meervoudige problematiek die daardoor niet meer terecht kunnen in de reguliere, bestaande hulpverlening.

De selectie van de housing- first gasten gebeurt via het lokaal daklozenoverleg (LDO) waarin CAD MSOC, CAW, straathoekwerkers, OCMW, GGZ, politie en het ziekenhuis zetelen. Veldwerkers die opereren op straat en op laagdrempelige onthaal- en opvangplaatsen zijn bevoorrechte partners om mee na te denken over wie in aanmerking komt voor Housing First omdat zij op die plaatsen opereren waar gasten naar terugkomen na een negatieve ervaring bij (andere) diensten.

Mits de kandidatuur gunstig geëvalueerd wordt op het LDO en er voldoende begeleidingscapaciteit beschikbaar is binnen Housing First moet de gast ook nog open staan voor deze begeleiding met het oog op behoud van de woonst.

Sinds 2015 zijn er 35 trajecten opgestart binnen Housing First waarvan er nu nog 21 in huis zitten die actief begeleid worden.

Eind 2019 kwamen er 12 mogelijke kandidaten uit de daklozentelling van Hasselt voor HF. We hebben er in 2020 tot nog toe slechts 3 kunnen opstarten.

Er staan nu reeds 4 goedgekeurde en aangemelde personen die zoekende zijn naar geschikte en betaalbare huisvesting.

Er zijn zeker nog een 6-tal aanmeldingen die op een soort van virtuele wachtlijst om op het lokaal daklozen overleg te worden voorgedragen voor Housing First.

Mogelijks komen er nog potentiële kandidaten uit de nieuwe daklozentelling van 30/10/2020.

BEGELEIDING NA TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE WONING/HF-UNIT

De HF-begeleiding heeft tot doelstelling behoud van de woonst en bij uitbreiding het verbeteren van de levenskwaliteit van de bewoner. De HF-medewerker ondersteunt de HF- bewoner op de domeinen die voor de bewoner nodig zijn om een woonst te kunnen verwerven en behouden.

Belangrijk is wel dat de focus van de HF-ondersteuning op woonst blijft. Het kan zijn dat de bewoner ook ondersteuning wil op andere levensdomeinen (bv. op vlak van gezondheidszorg). Dat komt dan in de gesprekken met de HF-begeleider aan bod, die met de bewoner zoekt naar de beste zorg.

FLANKERENDE MAATREGELEN

Snel huisvesting vinden is cruciaal in een Housing First project. Naast het investeren in welzijn (begeleidingscapaciteit en methodiekontwikkeling), is er ook een investering nodig rond wonen. In het begin van het project bleef het project botsen op de klassieke drempels voor toegang tot woonst, omdat een apart circuit niet mogelijk was.

Intussen wordt op verschillende manieren huisvesting gecreëerd (maar het blijft eerder beperkt):

- Inzetten van een woning door welzijnspartners (OCMW, CAW, Beschut wonen), zij het tijdelijk om te kunnen opstarten met Housing First;

- Woningen via SVK, regulier circuit: doelgroep van HF scoort hoog in de puntentelling van SVK, We stelden enige tijd terug wel vast dat de meeste niet ingeschreven waren (heeft verschillende redenen: geraken niet tot daar, zijn met andere zaken bezig);

- Woningen op de privé-huurmarkt door de gasten zelf gevonden.

6.7 Toeleidingsprocedure en toewijzingsraad

De Vlaamse Codex Wonen bepaalt in art 6.13 dat een verhuurder een toewijzing afhankelijk kan maken van een begeleidingsovereenkomst tussen een huurder en een welzijns-of gezondheidsvoorziening als uit de verstrekte persoonsgegevens blijkt dat begeleiding noodzakelijk is. De persoonsgegevens hebben betrekking op de gedragskenmerken van de kandidaat-huurder die doen vermoeden dat ondersteuning of begeleiding noodzakelijk is om het wonen succesvol te laten verlopen. De begeleidingsovereenkomst heeft als doel de huurder te begeleiden naar het zelfstandig kunnen wonen. De begeleiding richt zich minimaal tot aspecten die met het behoud van de woning te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden. De begeleiding is onder meer naar aard, tijdstip, duur en intensiteit aangepast aan de noden en mogelijkheden van de huurder. Het afsprakensjabloon (bijlage 9.3) legt de begeleidingsafspraken vast.

Indien de begeleiding tot een einde komt, wordt de verhuurder daar door de begeleidende dienst van op de hoogte gesteld.

Er zijn verschillende manieren om voorrang te krijgen voor een sociale woning. In Hasselt willen we dit regelen via een Lokaal toewijzingsreglement en bestaat er de mogelijkheid voor versnelde toewijzing (zie ook 9.4).

Gezien de schaarste van de toe te wijzen sociale woningen en het feit dat er mogelijks meer vragen dan aanbod zal zijn willen we hier duidelijke afspraken over maken en dit vanuit de doelstelling een duurzame woonoplossing aanbieden.

DE AANVRAGEN VOORRANG OPGENOMEN IN LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR DE DOELGROEP PERSONEN MET EEN HANDICAP.

De huisvestingsmaatschappij informeert het OCMW als er een woning uit de adressenlijst zal gaan vrijkomen. De wooncoördinator van het OCMW informeert de betrokken partners over het aanbod. Deze partners zoeken intern of ze een geschikte kandidaat hebben of al een kandidaat ingeschreven als kandidaat-huurder. De welzijnspartner dient het aanmeldingsformulier (9.2) en het afsprakensjabloon voor kandidaat-huurders (9.3) in bij de toewijzingsraad die de kandidatuur bespreekt op haar overleg.

Kader: LTR voorgelegd aan de Gemeenteraad in april 2021

Procedure: adhv een aanvraagformulier (zie bijlage 9.2) met daarin:

1. een duidelijke schets van de kandidaat bewoner, De schets geeft een duidelijk beeld van alle levensdomeinen die het dagelijks leven omvatten (psychisch functioneren, lichamelijk functioneren, administratie, financiën, dagbezigheid, ...).
2. de woonnood en de vraag (rationele Bezetting)
3. het engagement van de kandidaat-huurder

4. het engagement van de welzijnsorganisatie (begeleiding, duurtijd, heractiveren bij problemen, ...).

Om in aanmerking te komen moet de kandidaat-huurder ook ingeschreven staan op de reguliere wachtlijst van de SHM.

Aanbod: adressenlijst vastgesteld door de gemeenteraad.

DE AANVRAGEN VOORRANG OPGENOMEN IN LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR DE DOELGROEP
PERSONEN ZONDER NETWERK

meer bepaald:

- **Personen die instromen in het project proefwonen:**

Personen die een begeleidingstraject hebben doorlopen en waarvan de begeleidingsorganisaties oordelen dat ze gebaat zijn met een voortgezet trainingstraject als voorbereiding op een duurzame woonst. Uitzondering hierop zijn de jongeren uit de bijzondere jeugdzorg onder begeleiding van vzw De Oever. De Oever krijgt jongeren toegewezen via de toegangspoort. Er is hier geen voortraject in een eigen setting van De Oever.

De kandidaat wordt besproken op de zorggroep (begeleiders van al de welzijnsactoren actief in dit project). De welzijnsorganisatie vult hiervoor een aanmeldingsformulier in. Dit document dient als leidraad voor de bespreking in de zorggroep. Men bekijkt of deze persoon met de aangehaalde problematiek past in de context, geeft tips in kader van ondersteuning en volgen gezamenlijk de voortgang op mbt woonvaardigheden van de bewoner.

- **Personen die uitstromen uit proefwonen naar een sociale woning:**

De kandidaat wordt besproken op de zorggroep (begeleiders van al de welzijnsactoren actief in dit project). Men bekijkt of deze persoon met de aangehaalde problematiek past in de context, geeft tips in kader van ondersteuning en volgen gezamenlijk de voortgang op mbt woonvaardigheden van de bewoner en of deze cliënt in staat is zichzelf te handhaven binnen de maatschappelijke context. De voorzitter van de zorggroep dient het aanmeldingsformulier in bij de toewijzingsraad.

- **Personen die doorstromen vanuit de doorgangswoningen van OCMW Hasselt:**

tijdens de verblijfsperiode in de doorgangswoning wordt er aan het cliëntensysteem intensieve begeleiding aangeboden gericht op de stabilisatie van hun situatie en de zoektocht naar een nieuwe woonst of andere oplossing. Voor een aantal personen zal een sociale woning een definitieve oplossing kunnen bieden.

Het OCMW dient het aanmeldingsformulier in. Dit document dient als leidraad voor de bespreking in de toewijzingsraad.

- **Personen in een begeleidingstraject van studio- en/of groepswonen:**

In het aanbod StudioWonen van **CAW Limburg** worden dak- thuislozen opgevangen die al verblijven in de crisisopvang en de algemene opvang en die nood hebben aan een intensieve begeleiding en training ter voorbereiding van het zelfstandig wonen. Het verblijf binnen StudioWonen wordt beperkt tot ongeveer 1 jaar. Vanuit StudioWonen is het de bedoeling door te stromen naar een eigen woning.

Ook cliënten die vanuit de trainingseenheden van **Vistha** zouden kunnen doorstromen naar een sociale woning dienen verdere begeleiding te aanvaarden. Vistha zal begeleiding aanbieden ifv. De noden van de cliënt. Normaliter zal men maar laten doorstromen naar een sociale woning als het woonbegeleidingstraject goed verloopt en een duurzame huisvesting hoge slaagkansen heeft.

De welzijnsorganisatie dient het aanmeldingsformulier in. Dit document dient als leidraad voor de bespreking in de toewijzingsraad.

Kader: LTR voorgelegd aan de Gemeenteraad in april 2021

Procedure: adhv een aanvraagformulier (zie bijlage 9.2) met daarin:

1. een duidelijke schets van de kandidaat bewoner, De schets geeft een duidelijk beeld van alle levensdomeinen die het dagelijks leven omvatten (psychisch functioneren, lichamelijk functioneren, administratie, financiën, dagbezigheid, ...).
2. de woonnood en de vraag (rationele Bezetting)
3. het engagement van de kandidaat-huurder.
4. het engagement van de welzijnsorganisatie (begeleiding, duurtijd, heractiveren bij problemen, ...).

Om in aanmerking te komen moet de kandidaat-huurder ook ingeschreven staan op de reguliere wachtlijst van de SHM.

Aanbod:

SVK: 33 % van de kleinere woonentiteiten die worden toegewezen.

2 entiteiten per jaar voor Hacosi en 2 entiteiten per jaar voor Cordium.

DE AANVRAGEN VOORRANG OPGENOMEN IN LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR DE DOELGROEP ZORGBEHOEVENDE THUISLOZE OUDEREN.

CAW Limburg is belast met de taak om begeleiding en ondersteuning te bieden aan daklozen. Het CAW maakt zelf, vanuit haar eigen begeleidingsteam met haar eigen evaluatiecriteria, de overweging welke cliënt het best gebaat is bij welke soort van opvang. De client wordt hierin uiteraard betrokken maar hij kan zich niet zelf rechtstreeks kandidaat stellen voor een zorgaanbod. Indien men oordeelt dat iemand best niet langer in een onthaaltehuis kan verblijven omwille van problematiek en nog verdere ondersteuning nodig heeft gezien jarenlang dak- en thuisloosheid kan men oordelen dat deze best doorverwezen wordt naar een zorgwoning binnen sociale huisvesting.

De doelgroep heeft veelal een combinatie van materiële noden, zorgnoden en sociale noden. Leeftijd is geen absoluut criterium. In eerste instantie denken we aan ouderen in de leeftijdscategorie 60 tot 65 jaar maar omwille van hun leefsituatie verouderen thuislozen sneller waardoor, vanaf de leeftijd van 50 jaar, gezondheidsproblemen en psychosociale moeilijkheden zich kunnen manifesteren.

Kader: LTR voorgelegd aan de Gemeenteraad in april 2021

Procedure: adhv een aanvraagformulier (zie bijlage 9.2) met daarin:

1. een duidelijke schets van de kandidaat bewoner, De schets geeft een duidelijk beeld van alle levensdomeinen die het dagelijks leven omvatten (psychisch functioneren, lichamelijk functioneren, administratie, financiën, dagbezigheid, ...).
2. de woonnood en de vraag (rationele Bezetting)
3. het engagement van de kandidaat-huurder
4. het engagement van CAW Limburg.

Om in aanmerking te komen moet de kandidaat-huurder ook ingeschreven staan op de reguliere wachtlijst van de SHM.

Aanbod: adressenlijst vastgesteld door de gemeenteraad.

DE AANVRAGEN VOORRANG OPGENOMEN IN LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR DE DOELGROEP PERSONEN IN BEGELEIDING BIJ HET PROJECT HOUSING FIRST.

Het SVK informeert het OCMW als er een voorbehouden woning vrijkomt. Het OCMW legt dit aanbod voor aan het HF-team. Dit team bespreekt intern en op het daklozenoverleg welke kandidaat naar voor geschoven wordt en dient het aanmeldingsformulier in dat zal worden besproken door de toewijzingsraad.

Kader: LTR voorgelegd aan de Gemeenteraad in april 2021

Procedure: adhv een aanvraagformulier (zie bijlage 9.2) met daarin:

1. een duidelijke schets van de kandidaat bewoner, De schets geeft een duidelijk beeld van alle levensdomeinen die het dagelijks leven omvatten (psychisch functioneren, lichamelijk functioneren, administratie, financiën, dagbezigheid, ,...).

2. de woonnood en de vraag (rationele Bezetting)
3. het engagement van de kandidaat-huurder
4. het engagement van het Housing First team (begeleiding, duurtijd, heractiveren bij problemen, ...).

Om in aanmerking te komen moet de kandidaat-huurder ook ingeschreven staan op de reguliere wachtlijst van de SHM.

Aanbod:

adressenlijst vastgesteld door de gemeenteraad.

DE AANVRAGEN VERSNELDE TOEWIJZINGEN.

Kader: afsprakenkader goedgekeurd op lokaal woonoverleg d.d. 04.06.2020

Procedure: adhv een aanvraagformulier (zie bijlage 9.2) met daarin:

1. een duidelijke schets van de kandidaat bewoner, De schets geeft een duidelijk beeld van alle levensdomeinen die het dagelijks leven omvatten (psychisch functioneren, lichamelijk functioneren, administratie, financiën, dagbezigheid, ...)2. de woonnood en de vraag (rationele Bezetting)
2. het engagement van de kandidaat-huurder
3. het engagement van de welzijnsorganisatie (begeleiding, duurtijd, heractiveren bij problemen, ...).

Om in aanmerking te komen moet de kandidaat-huurder ook ingeschreven staan op de reguliere wachtlijst van de SHM.

Aanbod: 3 per jaar voor Hacosi en 2 per jaar voor Cordium

TOEWIJZINGSRAAD

Het lokaal woonoverleg maakt een advies op met betrekking tot de (wijziging van de) samenstelling van de toewijzingsraad. De raden van bestuur van de huisvestingsmaatschappijen en het SVK (later de unieke woonactor) neemt de beslissing over de samenstelling van de toewijzingsraad.

De toewijzingsraad is minstens samengesteld uit: * aanpassing bij opstart woonactor

- een afgevaardigde van OCMW Hasselt als voorzitter
- een afgevaardigde van SVK Midden-Limburg*
- een afgevaardigde van Hacosi*
- een afgevaardigde van Cordium*

De toewijzingsraad komt maandelijks samen.

Op basis van de aangeleverde documentatie (Bijlage 9.2) zal de toewijzingsraad het dossier behandelen. De welzijnspartner kan op het maandelijks overleg uitgenodigd worden voor bijkomende uitleg bij eventuele vragen.

14 dagen voor de bijeenkomst van de toewijzingsraad moeten kandidaat-huurders waarvoor een voorrang wordt aangevraagd worden aangemeld. De welzijnsactoren die instaan voor de begeleiding voor deze kwetsbare doelgroepen (beschreven in dit ETR) dienen hun aanvraag tot voorrang voor hun cliënt in bij de wooncoördinator van OCMW Hasselt en kunnen worden uitgenodigd op de maandelijkse vergadering van de toewijzingsraad.

Ook de huisvester die een woning wil aanbieden, meldt deze 14 dagen op voorhand aan.

Indien er geen aanmelding is van een kandidaat-huurder of woning moet er ook geen bijeenkomst van de toewijzingsraad zijn.

Indien er enkel vragen zijn van kandidaat- huurders doch geen woning, komt de toewijzingsraad ook samen en zal het de aanvragen op ontvankelijkheid beoordelen en indien van toepassing een volgorde bepalen. Wanneer er dan een geschikte woning vrijkomt, kan de toewijzingsraad beoordelen of de match kandidaat-huurder vs voorgestelde woning ok is.

Een SHM of SVK kan de kandidaat- huurder weigeren als hij voorheen een negatief woontraject heeft bij deze huisvester of indien het contingent (igv versnelde toewijzing) is opgebruikt.

Art 6.24 van de Codex omschrijft de mogelijkheid om een kandidaat-huurder gemotiveerd te weigeren, oa als kan worden aangetoond dat de toewijzing een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners.

De toewijzingsraad geeft een advies aan het toewijscomité van de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij.

In geen geval betekent het niet naleven van de afspraken of het beëindigen van de begeleidingsovereenkomst dat de verhuurder de huurovereenkomst automatisch kan opzeggen. Het naleven van de afspraken in de begeleidingsovereenkomst is wel een huurdersverplichting. Echter, enkel wanneer de huurder ernstig of blijvend tekortkomt aan zijn huurdersverplichtingen kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen.

Het niet naleven van de afspraken in een begeleidingsovereenkomst wordt niet automatisch gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.



7 ADVIEZEN ACTOREN

CORDIUM

In het kader van “bouwen en verhuren aan alle groepen die in aanmerking komen voor sociale huisvesting”, wil Cordium plaats voorzien voor verschillende doelgroepen die kwetsbaar zijn en die zonder enige vorm van begeleiding minder kans hebben om binnen onze vennootschap gehuisvest te blijven.

Het project wonen en welzijn of Proefwonen is volgens Cordium een gepast aanbod. Na 8 jaar kan er vanuit het project volgende conclusies gedistilleerd worden:

Het doorlopen van de woontraining biedt de deelnemer meer slaagkansen dan via de gewone instroom in de huisvestingswereld. Het aanbieden van een begeleide leeromgeving beperkt foutieve woongedragingen (huurachterstal, overlast...), terwijl deze via het gewone proces veeleer zouden eindigen in een negatief eindverhaal, nl. uithuiszetting.

De samenwerking tussen woon- en welzijnspartners zorgt voor een verfijnde afstemming, die enkel maar ten goede komt van de kwetsbare doelgroepen.

Cordium is overtuigd dat het project een significante meerwaarde voor het gemeentelijke toewijzingsreglement is, dewelke een winsituatie voor alle betrokken partijen garandeert. Cordium wenst met haar beleid en visie, aangevuld met de daartoe beschikbare instrumenten, de opdracht vanuit het Vlaams woonbeleid zo maximaal mogelijk in te vullen. Dit specifiek gemeentelijktoewijzingsreglement blijft daarvoor een noodzakelijk instrument.

HACOSI

Hacosi wil voor zijn klanten een ruim aanbod van kwaliteitsvolle woongelegenheden realiseren, aanbieden en in stand houden. De ambities waarvoor wij staan zijn o.a. het aanbod van sociale huurwoongelegenheden verder uitbreiden en afstemmen op de plaatselijke noden en vragen. Om die reden vindt Hacosi dat het gemeentelijk eigen toewijzingsreglement van Hasselt, dat afgestemd is op de plaatselijke woonvragen en -behoeften, een goede aanvulling is aan deze ambitie. Gezien de Hacosi een betaalbare huisvester wil zijn voor verschillende doelgroepen en hiervoor woongelegenheden voorziet, geeft de invulling van de omschrijving van de doelgroepen in het gemeentelijk toewijzingsreglement een zekerheid dat deze woongelegenheden toegewezen kunnen worden aan de doelgroep waartoe ze werden/worden opgericht.

SVK MIDDEN LIMBURG

Het SVK heeft tot doel om in het werkingsgebied betaalbare en comfortabele huisvesting te verschaffen aan personen en gezinnen die door hun maatschappelijke situatie geen of weinig kans hebben om op de bestaande huisvestingsmarkt aan bod te komen.

Net niet de helft van de kandidaat-huurders op de wachtlijst van SVK Midden-Limburg beschikt over een inkomen kleiner dan het leefloon + 55€ (= maximum van de punten op inkomen). Net iets meer dan een vierde van de kandidaat-huurders bevindt zich in een situatie van thuisloosheid. (minimum 17 punten voor woonnood)

SVK Midden-Limburg ervaart een hoge nood aan ondersteuning bij deze kandidaat-huurders wanneer zij een woning krijgen toegewezen. Samenwerking met welzijnspartners is dan ook cruciaal.

Omwille van de kwetsbare situatie waar veel van onze huurder zich in bevinden bij de start van hun huurcontract, is het voor het SVK een opportuniteit om mee te werken aan het eigen toewijzingsreglement. Op deze manier is het netwerk rond de nieuwe huurder actief betrokken, ook na de start van het huurcontract.

VISTHA

De vzw Vistha (fusie van vzw Basis en vzw Bewust) hebben als opdracht zorg op maat te bieden aan cliënten met een ernstige complexe psychische kwetsbaarheid al dan niet gekoppeld aan een aangepaste huisvesting.

Gezien onze doelgroep meestal alleenstaanden zijn met een beperkt vervangingsinkomen (al dan niet aangevuld met een loon uit arbeid) zijn we steeds op zoek naar kleinschalige, comfortabele en betaalbare huisvesting.

Wij zijn dan ook erg verheugd met dit initiatief om in overleg met de stad, alle huisvestings- en hulpverleningsactoren te komen tot een doelgroepenplan waarbij we elkaar kunnen versterken. We staan dan ook klaar om onze rol in dit gegeven waar te maken.

CAW LIMBURG

CAW Limburg is zeer tevreden dat wij als eerstelijnsorganisatie actief in Hasselt hiermee in de mogelijkheid zijn een aantal van onze Hasseltse cliënten, participierend aan een woonbegeleidingstraject van het CAW, in staat stellen een duurzaam, betaalbaar en kwaliteitsvol woonaanbod te doen.

OCMW HASSELT

Het OCMW Hasselt wil aan elke persoon maatschappelijke hulp- en dienstverlening verzekeren die niet in de mogelijkheid is om in een menswaardig bestaan te voorzien. Vanuit de eigen mogelijkheden stellen we deze personen in staat om op een duurzame en zelfredzame wijze een menswaardig leven te leiden.

De medewerkers van de sociale dienst en het seniorenloket zetten zich iedere dag in om kans armoede te bestrijden. Kans armoede wordt in het OCMW omschreven als een gebrek aan kansen of onvoldoende zicht hebben op de eigen kansen en mogelijkheden.

Eenzijds kan dit betekenen dat personen niet over bepaalde vaardigheden beschikken of geen zicht hebben op hun eigen talenten. Anderzijds zijn er maatschappelijke uitsluitingsmechanismen die maken dat bepaalde mensen hun kansen en talenten niet kunnen inzetten of actualiseren. Bovendien hangt ook heel veel nog af van de onmiddellijke omgeving waarbinnen mensen opgroeien en leven.

We zetten binnen de sociale dienst in op verschillende niveaus. Enerzijds willen we met de klassieke hulpverlening onze cliënten helpen om hun rechten uit te putten en zo hun kansen te vergroten en te benutten.

We hebben vanuit de sociale dienst ook een belangrijke signaalfunctie. Deze gedistilleerde signalen willen we aanklaarten op belangrijke fora en uiteraard willen waar mogelijk ook (samen met andere partners) aan de slag met deze signalen. We engageren ons om (waar mogelijk) mee te werken aan onderzoeksopdrachten rond deze maatschappelijke problemen.

Het derde niveau waarop we werken is de onmiddellijke omgeving van onze cliënten. Dit betekent concreet werken aan het netwerk rond de cliënt, via bijeenkomsten, participatie-initiatieven en overleg. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat hulp kan geboden worden op alle levensdomeinen. In de toekomst willen we met onze casemanagers (werken integraal) nog beter de client ondersteunen, gezien we nu ook de focus van de omgeving/ buurt en wijk meenemen.

Goede en betaalbare huisvesting is een basisbehoefte en grondrecht van iedereen. Meer en meer mensen vallen uit de boot. Dit vertaalt zich binnen het OCMW dan ook in veel woonvragen en vraag naar oplossingen in acute situaties. Het woningaanbod van betaalbare en kwaliteitsvolle woningen is echter bijzonder klein. Het merendeel van de woningen wordt in Hasselt bovendien verhuurd door immokantoren die werken volgens een zekere bedrijfslogica. Mensen met een laag inkomen (vervangingsinkomen, leefloon, inkomen van de sociale zekerheid, ea...) worden gediscrimineerd door de verhuurders op de private huisvestingsmarkt. Bij de sociale huisvestingsmaatschappijen en het SVK zijn er lange wachtlijsten.

Het OCMW tracht cliënten actief te helpen in hun zoektocht naar een woning. Het OCMW heeft hiervoor verschillende instrumenten: sleutel tot wonen, infosessies Hoe zoek ik een woning en Housing Café. Men zal de kandidaat-huurder dan ook helpen (indien nodig) om zijn/ haar inschrijving bij het SVK Midden-Limburg en de sociale huisvestingsmaatschappijen in orde te brengen. Voorts kunnen kandidaat-huurders bij het OCMW terecht als ze moeilijkheden hebben bij het samenstellen van hun huurwaarborg. Naast deze financiële ondersteuning kan het OCMW ook zorgen voor materiële steun, sociale, juridische en psychologische begeleiding en zorg. Dit vertaalt zich in een omvangrijk takenpakket van maatschappelijke werkers voor een uitgebreide doelgroep. Uiteraard zetten we ook in op preventie van uithuiszetting dmv. Fonds bestrijding uithuiszetting en outreachend werken naar sociale huurders met betalingsproblemen via de lokale adviescommissie wonen.

Er is op dit ogenblik al een goede samenwerking met de huisvestingsmaatschappijen op het grondgebied (Hacosi, Cordium, Vlaams Woningfonds) en SVK Midden-Limburg. OCMW Hasselt vindt de sociale huisvestingsmaatschappijen en SVK Midden-Limburg belangrijke partners gezien ze betaalbare kwalitatieve woningen aanbieden voor personen met een eerder beperkt inkomen die moeilijk terecht kunnen op de private huurmarkt. OCMW Hasselt zal het aanbod van deze partners bekend maken bij hun cliënten en zal ook waar mogelijk eigenaars stimuleren om samen te werken met SVK Midden- Limburg. OCMW Hasselt zal de structurele huisvestingsnoden van haar cliënteel aanklaarten tijdens de vergaderingen van het lokaal woonoverleg.

OCMW Hasselt onderstreept het belang van het uitwerken van een lokaal toewijzingsreglement afgestemd op de lokale situatie en noden door het actief meewerken aan de stuurgroep lokaal toewijzingsreglement.

De stuurgroep heeft na bevraging van de welzijnsactoren de volgende doelgroepen gekozen:

- ouderen
- personen zonder netwerk
- personen met een handicap

Deze doelgroepen en hun noden zijn niet vreemd voor het OCMW. Het OCMW erkent de specifieke woonproblematiek van deze doelgroep en dat ze bijzondere aandacht vragen.

Het OCMW wil samen met de gemeente, sociale huisvesters en andere welzijnsactoren via dit doelgroepenplan en natuurlijk voor de meest kwetsbare de mogelijkheid scheppen om toch over een aangepaste woning van goede kwaliteit te beschikken, soms wel met de voorwaarde dat de begeleiding wordt verdergezet door de begeleidende welzijnsorganisatie. Men wil daarmee de meest kwetsbare doelgroep kansen bieden om blijvend een kwalitatieve en betaalbare woonst te huren en zo in een "thuis" te voorzien.

De begeleidende welzijnsorganisaties engageren zich om de begeleiding intensief verder te zetten indien de cliënt in een woning via het doelgroepenplan terecht komt. Indien er toch problemen zijn, kan dit aanleiding zijn tot het organiseren van een Lokaal cliëntoverleg (hierna LCO). Het overleg is o.a. om de hulpverlening beter af te stemmen op wat mensen nodig hebben aan ondersteuning. Het LCO wordt voorgezeten door een coördinator, een medewerker van het OCMW die onafhankelijk de verschillende hulpverleners met de cliënt rond de tafel brengt om moeilijkheden te bespreken die zich voordoen op alle levensdomeinen heen, oa. wonen.

Bij eerdere toewijzingen trad het OCMW ook coördinerend op tussen huisvestingsmaatschappij en welzijnsactoren. Zij wenst deze rol in de toekomst verder op te nemen.

Voorts zal het OCMW via een vergadering LAC- wonen (LAC staat voor lokale adviescommissie) een bijdrage leveren aan het oplossen van de woonproblematiek bij verschillende doelgroepen door preventief op te treden ten aanzien van mogelijke uithuiszettingen omwille van huurachterstal door de sociale huisvestingsmaatschappij Cordium, de Hacosi en SVK Midden- Limburg.

DE OEVER

VZW De Oever wil zich blijven inzetten om voor jongeren die in de module CBAW verblijven en begeleid worden (begeleid zelfstandig wonen) betaalbare woningen te vinden. Omwille van hun jonge leeftijd, vele zijn ook nog schoolgaand, beschikken ze over zeer beperkte financiële middelen. Hun situatie is echter wel zo, dat ze genoodzaakt zijn om alleen te gaan wonen, of door te stromen vanuit een leefgroep naar een betaalbare woning. We botsen hier al jaren tegen dat dit net een groot struikelblok kan zijn in onze begeleidingstrajecten.

Vanuit de Oever zetten we dan ook heel erg in op het zoekproces naar betaalbare woningen. Onze deelname, als welzijnspartner is hierin ook belangrijk. We zien jongeren via het LTR doorstromen naar betaalbare, goed onderhouden woningen met de nodige zorgomkadering. Dit is hetgeen onze jongeren ook nodig hebben om een goede start te kunnen maken (financieel/gevoelsmatig) in overstap naar het alleen wonen. Het is tevens ook een lange termijn oplossing.

Samenwerking met welzijnspartners blijft voor VZW De Oever cruciaal en belangrijk om dit ook te kunnen blijven aanbieden aan onze jongeren.

COVIDA

Covida Het Roer staat als Hasseltse voorziening in voor de begeleiding van 230 cliënten met een beperking. De ambulante afdeling waarbij wij personen begeleiden in een individuele woonsituatie, is de laatste jaren sterk gegroeid. Het toewijzingsreglement heeft er in het verleden toe bij gedragen dat we met onze nieuwe cliënten sneller terecht konden in een woonentiteit, aangepast aan de individuele noden.

Ook in dit nieuwe voorstel zien we grote opportuniteiten voor onze doelgroep.

Graag willen we als partner hier verder aan meewerken.

OPEN THUIS

Vzw Open Thuis ondersteunt mensen met een (vermoeden) van beperking in het zelfstandig wonen, het aanbieden van dagbesteding en/of begeleiden van activeringstrajecten. In de uitvoering van onze opdracht willen wij mensen zoveel als mogelijk aan hun recht en tot hun recht laten komen, dit zo gewoon als mogelijk op alle domeinen van het dagelijks leven. Onze doelgroep bestaat hoofdzakelijk

uit alleenstaanden met een beperkt (vervangings)inkomen (al dan niet uit arbeid). Hierdoor zijn wij steeds op zoek naar degelijke, betaalbare en duurzame huisvesting, liefst in de buurt van een stadscentrum of waar er vlot de mogelijkheid bestaat tot het nemen van het openbaar vervoer. Het gemeentelijk toewijzingsreglement maakt het mogelijk om op een planmatige en doordachte manier perspectief te geven en een woonbeleid uit te werken voor bijzondere doelgroepen enerzijds en het opzetten van sector overschrijdende samenwerkingsinitiatieven anderzijds.

ADO ICARUS

ADO Icarus wil de zelfstandigheid bevorderen van personen met een (lichamelijke) beperking. Wij zijn ervan overtuigd dat, mits de nodige randvoorwaarden worden voorzien, het voor de personen met een lichamelijke beperking mogelijk is om zelfstandig te wonen en te leven. Voorwaarden zijn onder meer:

- a) Aangepaste en betaalbare woningen: de aanpassingen die door de SHM worden voorzien, de inplanting van de woningen, de bereikbaarheid en de betaalbaarheid, maken het zelfstandig leven en wonen mogelijk
- b) Aangepaste woning met begeleiding: enkel een aangepaste woning voorzien zonder ondersteuning is niet voor iedereen haalbaar. Er moet ook worden voorzien in begeleiding en ondersteuning. Een multidisciplinaire aanpak die mensen de tools aanreikt om hun leven autonoom vorm te kunnen geven.

Dit gemeentelijk eigen toewijzingsreglement zorgt voor een planmatige en doordachte aanpak waardoor het opzet van het voorzien van woningen ook het gewenste resultaat kan bereiken. We merken regelmatig dat er een populatie van personen met een beperking daar nood aan heeft. Het uitbreidingsproject van Cordium in de Disselstraat speelt op een doordachte manier in op deze vraag. Daarnaast heeft dit plan ook oog voor de nieuwe context van de persoonsvolgende financiering in de gehandicaptenzorg. Het zet personen met een zorgnood niet vast in een aanbod gestuurde zorg, maar laat ruimte om in te spelen op de vragen en noden van de persoon.

8 OMSCHRIJVING EN PLAATS IN HET TOEWIJZINGSREGLEMENT

Wat betreft het standaardregime zijn er twee systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen.

Art. 6.16. §1 Uitvoeringsbesluit Vlaamse codex: .

De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingsstelsel, vermeld in artikel 6.18, 6.19 en 6.20.

De SVK's gebruiken het toewijzingsstelsel, vermeld in artikel 6.21, 6.22 en 6.23.

De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten de sociale huurwoningen toewijzen rekening houdend met achtereenvolgens:

Art 6.12 Vlaamse Codex Wonen

1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging, huurprijs en vaste huurlasten van de woning; De voorkeur van de kandidaat-huurder, mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

2° de rationele bezetting;

3° de voorrangs- en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 1.6, §2;

4° in voorkomend geval het toewijzingsreglement dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgemaakt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.

Art 6.13 Vlaamse codex Wonen

Een verhuurder kan een toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen als hij in overleg met de welzijns- of gezondheidsvoorziening op basis van persoonsgegevens, verstrekt door de welzijns- of gezondheidsvoorziening, dat noodzakelijk acht. De persoonsgegevens hebben betrekking op gedragskenmerken van de kandidaat-huurder die doen vermoeden dat ondersteuning of begeleiding noodzakelijk is om het wonen succesvol te laten verlopen. De begeleidingsovereenkomst heeft als doel de huurder te begeleiden naar het zelfstandig kunnen wonen. De begeleiding richt zich minimaal tot aspecten die met het behoud van de woning te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden. De begeleiding is onder meer naar aard, tijdstip, duur en intensiteit aangepast aan de noden en mogelijkheden van de huurder.

Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen **toewijzing volgens adres, volgens een jaarlijks quota en, specifiek voor het SVK, volgens een percentage.**

De wooneenheden voor het project Proefwonen in wonen-welzijn, de zorgwoningen voor thuisloze ouderen en de wooneenheden voor Housing First worden op vaste adressen voorzien.

Ook de toewijzingsregels voor de doelgroepen ouderen en personen met een handicap werken eveneens met een vaste adressenlijst. De reden daarvoor is dat elk van deze doelgroepen specifieke vereisten vragen naar woning of locatie.

Voor de uitstroom van de doelgroepen uit studio en/of groepswonen (StudioWonen CAW en Vistha) en doorgangswoningen (OCMW) en uit het Proefwonen van wonen-welzijn is er gekozen om te werken met een jaarlijks vast aantal toewijzingen per SHM. Concreet engageren zowel Hacosi als Cordium zich hier elk voor een contingent van 2 toewijzingen per jaar. Dit aantal is beperkt omdat de SHM's ook een zeer beperkt aanbod hebben aan kleine entiteiten.

Het SVK engageert zich om 33% van haar toewijzingen van kleine wooneenheden aan deze doelgroepen te doen.

8.1 Lokale binding

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgt 'lokale binding' een plaats binnen de absolute voorrangsregels. De voorrang voor lokale binding speelt ook steeds binnen de toepassing van de andere voorrangsregels. De andere voorrangsregels primeren dus op de voorrang lokale binding, maar binnen de toepassing van de andere voorrangsregels heeft lokale binding voorrang op afwezigheid van lokale bindingsfactoren.

Art 6.28 Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex bepaalt de voorwaarden die de gemeente kan laten hanteren voor haar grondgebied. Voor Hasselt wordt er gekozen om de bestaande regeling aan te

houden. **Hiermee krijgen kandidaat-huurders die de afgelopen 6 jaren minstens 3 jaren in Hasselt hebben gewoond bij toewijzing voorrang op andere kandidaat-huurders.**

8.2 Specifieke doelgroepen

Deze voorrang voor specifieke doelgroepen is enkel van toepassing voor de doelgroepen en de organisaties omschreven in het doelgroepenplan en op de woningen en quota die zijn opgenomen in de lijst die in de bijlage van dit reglement is gevoegd. De gemeenteraad legt de lijsten vast van de sociale woningen waar de voorrang geldt en past de lijsten aan indien nodig.

De betreffende sociale huurwoningen die worden aangewezen kunnen alleen met voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van de rationele bezetting voldoen.

Art 6.29 §3. De verhuurder kan voor bepaalde doelgroepen als voorwaarde stellen dat een welzijns- of gezondheidsvoorziening andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 6.35 aanbiedt. In dat geval sluit de welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

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

8.2.1 Ouderen

Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is). Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die zijn opgenomen in de lijst die in de bijlage van dit reglement is gevoegd.

8.2.2 Personen met een handicap

Volwassen personen met een beperking
die reeds zelfstandig wonen of zelfstandig willen en kunnen wonen;
en die gebruik maken van een vergunde zorgaanbieder werkzaam in Hasselt voor rechtstreeks toegankelijke hulp of via persoonsvolgend budget ondersteuning krijgen;
en op het ogenblik van de toewijzing een actueel begeleidingsattest kunnen voorleggen aan de sociale huisvestingsmaatschappij voor ondersteuning aan huis door de toeleidingsactor

Personen met diagnose autisme kunnen zich ook aanmelden mits het gaat om:
personen die reeds zelfstandig wonen of zelfstandig willen en kunnen wonen;
en een diagnose autisme gesteld door een erkend centrum of arts;
en een normale begaafdheid hebben.

Deze personen moeten op het moment van de toewijzing gebruik maken van een vergunde zorgaanbieder werkzaam in Hasselt voor rechtstreeks toegankelijke hulp of via persoonsvolgend budget ondersteuning krijgen en een actueel begeleidingsattest kunnen voorleggen door Open Thuis vzw aan de sociale huisvestingsmaatschappij voor ondersteuning aan huis door de toeleidingsactor.

8.2.3 Personen zonder netwerk

Volgende doelgroepen worden omvat:

*1. Personen die een begeleidingstraject hebben bij een partnerorganisatie en die in het **project Proefwonen** een woonbegeleidingstraject doorlopen.*

Toewijzing op adres.

*2. personen die **succesvol een woonbegeleidingstraject doorlopen** in het project **Proefwonen**, die **kunnen uitstromen naar een reguliere sociale woning of SVK-woning en die bereid zijn verdere woonbegeleiding te aanvaarden.***

Toewijzing via contingent of percentage in geval van SVK.

3. zorgbehoevende thuisloze ouderen.

Voor de zorgwoningen voor deze subgroep worden wooneenheden voorzien op adres.

Indien blijkt dat er geen mogelijke kandidaten meer zijn, zal worden toegewezen aan de doelgroep ouderen.

*4. personen die succesvol een woonbegeleidingstraject hebben doorlopen in een **doorgangswoning** van OCMW Hasselt en die bereid zijn verdere woonbegeleiding te aanvaarden in een reguliere sociale woning of SVK-woning.*

Toewijzing via contingent of percentage igv SVK.

*5. personen die succesvol een woonbegeleidingstraject hebben doorlopen in een traject **studio en/of groepswon** en die bereid zijn verdere woonbegeleiding te aanvaarden in een reguliere sociale woning of SVK-woning.*

Toewijzing via contingent of percentage igv SVK.

*6. personen die een begeleidingstraject hebben bij het **Housing First** project.*

Toewijzing op adres.

8.3 Bekendmaking

Het reglement wordt na de goedkeuring door de gemeenteraad Hasselt bezorgd aan agentschap wonen Vlaanderen. Art 6.14 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de Vlaamse Regering over een termijn van 45 kalenderdagen beschikt om het lokaal toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als zij dat reglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Die termijn kan eenmalig worden verlengd met 15 kalenderdagen.

Na het verstrijken van deze termijn of zonder een uitspraak tot vernietiging door de Vlaamse Regering leggen de SHM's het reglement voor aan hun respectievelijke raden van bestuur.

Het reglement treedt in werking één maand na het verstrijken van de termijn van 45 dagen, vermeld in art. 6.14, §2, tweede lid Vlaamse Codex Wonen van 2021, of de verlengde termijn van 60 dagen, vermeld in art.6.14, §2, derde lid Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De volgende sociale verhuurders actief op het grondgebied van Stad Hasselt, met name Hacosi, Cordium en het sociaal verhuurkantoor Midden-Limburg en de woonactor die hun werking zal overnemen worden belast met de uitvoering van dit reglement en de integratie ervan in het intern huurreglement.

9 BIJLAGEN

9.1 Overzicht toewijzingen per doelgroep6.

Tabel 23: Schematische weergave van doelgroepen in de sociale huisvesting

Doelgroep	Partners	termijn	woningen	toewijzing
1.Ouderen		definitief	360 we op adres	
2. Personen met een handicap	Open Thuis Covida St Ferdinand vzw Stijn Ado Icarus	definitief	43 we op adres	SHM bericht OCMW als er een woning vrij is. OCMW spreekt welzijnsactor aan. De welzijnspartner stelt kandidaat voor aan de toewijzingsraad die een beslissing zal nemen.
3. Personen zonder netwerk				
3a. Instroom proefwonen	CAW OCMW Vzw Vistha Open Thuis De Oever	Tijdelijk, maximum 2 jaar	11 we op adres	Instroom via zorggroep Wonen-Welzijn.
3b. Uitstroom Proefwonen	Cordium Hacosi SVK Midden Limburg	definitief	Contingent 2 toew. per jaar voor Hacosi en Cordium. SVK tot 33% van toewijzingen kleine eenheden	De partners in de zorggroep bespreken welke cliënten doorgegeven worden voor doorstroom en dienen een kandidatuur in. De toewijzingsraad bespreekt de kandidatuur.
3c. Zorgbehoevende thuisloze ouderen	CAW	definitief	3 we op adres	CAW stelt kandidaten voor vanuit de eigen daklozenwerking en dient een kandidatuur in. De toewijzingsraad bespreekt de kandidatuur.
3d. doorgangswoningen	OCMW Hasselt	definitief	Er wordt geput uit hetzelfde contingent als voorzien voor 3b	OCMW stelt kandidaten voor vanuit de eigen werking van doorgangswoningen en dient een kandidatuur in. De toewijzingsraad bespreekt de kandidatuur.
3e. Studio- en groepswonen	CAW Vzw Vistha	definitief	Er wordt geput uit hetzelfde contingent als voorzien voor 3b	De welzijnspartner dient een kandidatuur van een cliënt in. De toewijzingsraad bespreekt de kandidatuur.
3f. Housing First	CAW SVK OCMW LDO	definitief	Op adres	SVK bericht OCMW als er een woning vrij is. OCMW spreekt het HF-team aan. Deze stelt kandidaat voor aan de toewijzingsraad die een beslissing zal nemen.

De omzendbrief 2021/04 betreffende de opmaak van een gemeentelijk toewijzingsreglement voor ouderen regelt voor de opmaak van een gemeentelijk toewijzingsreglement een aantal basisregels om de proportionaliteit te beoordelen:

de doelgroepenwoningen voor ouderen zijn goed toegankelijk en hebben maximaal 2 slaapkamers;
 maximaal 1/3° van de kleine woningen (tot 2 slpk) worden voorbehouden voor ouderen;
 maximaal 1/4° van het totale patrimonium in de gemeente wordt voorbehouden voor ouderen.
 Aan deze 2 vorken wordt er voldaan. Er kan echter van worden afgeweken vermits er een uitgebreid doelgroepenplan wordt opgesteld.

Maximaal 1/3 van alle sociale woningen in de gemeente mogen worden voorbehouden voor alle soorten van doelgroepen samen.

Ook aan deze absoluut bindende vork wordt er voldaan. 424 woningen worden voorbehouden voor doelgroepen terwijl de maximale grens op 710 wooneenheden ligt.

Tabel 24: Toetsing aan de gestelde vorken

**Het SVK mag geschikte woningen voorbehouden voor ouderen zonder lokaal toewijzingsreglement.*

Hasselt	Cordium 31/12/2020	Hacos 31/12/2020i	SVK	Totaal
Totaal patrimonium	592	1321	218	2131
1/4e van totaal patrimonium	148	330	54	532
1/3e van totaal patrimonium	197	440	72	710
Klein patrimonium Studio -1slpk- 2 slpk	310	905	171	1386
1/3e van klein patrimonium	103	302	57	462
Voorbehouden voor ouderen, (max 1/3)	68	273	18*	359
Voorbehouden voor andere doelgroepen	28	33	4	65
Voorbehouden voor alle doelgroepen, max1/3	96	305	22	423
<i>Verhuur buiten het stelsel, max 1% van totaal</i>	4	4	nvt	8

9.2 Aanmeldingsformulier doorstroom naar sociale huisvesting

Dit formulier zal worden gebruikt voor bespreking door de toewijzingsraad

1. **Aanmelding**

Clïënt wordt aangemeld door:

- CAW Limburg
- Open Thuis
- vzw Vistha
- vzw De Oever
- De Wiekslag
- De Tunnel
- OCMW Hasselt
- Sint Ferdinand
- Covida
- Vzw Stijn
- Ado Icarus
- Andere:

2. **Personalia cliënt**

Naam (initialen):

Geboortedatum:

Geboorteplaats/-land:

Nationaliteit:

Wonend te:

Burgerlijke staat:

Geslacht:

Rijksregisternummer:

Is er een link met Hasselt? :

Is de cliënt reeds ingeschreven bij een SHM of SVK?:

3. Verwijzende instantie

Verwijzer:

Adres:

Postcode/plaats:

Telefoonnr.:

Emailadres:

Cliënt in begeleiding sinds:

Begeleider voor deze cliënt:

4. Betalen van huur

Door wie zal de huur betaald worden?

toekomstige huurder zelf

toeleider

bewindvoerder, contactgegevens:

schuldbemiddelaar, contactgegevens:.....

Is de huurwaarborg geregeld: ja/nee

Indien nee, aanvragen en bij wie:

5. Op welke levensdomeinen zal de toeleider en/of externe partners ondersteuning aanbieden?

Lichamelijk functioneren:

Geestelijk welbevinden:

Maatschappelijk functioneren:

Dagbesteding:

Vrijetijdsinvulling:

Administratie en financiën:

Relationele contacten:

Huishouden:

6. Omschrijf de woonnood en het vereiste woningtype (ikv rationale bezetting).

7. Omschrijf het engagement van de kandidaat-huurder.

8. Omschrijf het engagement als toeleider: begeleiding, duurtijd, heractiveringsmogelijkheden bij problemen, ...

9.3 Afsprakensjabloon voor kandidaat-huurders

De VMSW stelt een model van begeleidingsovereenkomst ter beschikking dat gebruikt zal worden bij de toewijzing aan kandidaten via de regels van het eigen reglement. Dit sjabloon vervangt het sjabloon dat eerder specifiek voor Hasselt werd opgesteld.

Deze begeleidingsovereenkomst wordt gesloten tussen de (kandidaat-)huurder: xxx, enerzijds, en de begeleidingsdienst: xxx, contactpersoon xxx, anderzijds, Xxx, kandidaat-huurder bij de Sociale Huisvestingsmaatschappij xxx (verder SHM), komt volgens de toewijzingslijst in aanmerking voor de woning gelegen te xxx.

Volgens het intern huurreglement van de SHM en artikel 6.13 van Vlaamse codex wonen, kan de SHM een begeleidingsovereenkomst opleggen bij deze toewijzing, aangezien kandidaat-huurder xxx toegewezen wordt in het kader van het doelgroepenplan voor doelgroep X, zoals goedgekeurd door de minister van Wonen op xx/xx/20XX.

De partijen komen het volgende overeen:

DUUR VAN DE BEGELEIDING:

Begeleidingsdienst xxx start met (woon)begeleiding voor huurder xxx. De begeleiding loopt gedurende een termijn van xxx en kan verlengd worden. Deze overeenkomst gaat in op xx/xx/20xx en loopt ten vroegste af op xx/xx/20xx.

De duur van de begeleiding kan eventueel ingekort worden, maar enkel als hierover een akkoord is van de huurder en de begeleidingsdienst. De SHM wordt geïnformeerd over een eventuele vroegtijdige beëindiging van de begeleiding.

De huurder en de begeleidingsdienst komen om de x maanden samen voor een tussentijdse evaluatie. Tijdens deze evaluatie wordt nagegaan of de begeleidingsafspraken worden nagekomen en welke werkpunten er zijn voor de volgende periode. Van deze evaluatie wordt een verslag opgemaakt, waarin de werkpunten worden opgesomd. Deze verslagen worden ondertekend door de huurder en de begeleidingsdienst en maken deel uit van deze begeleidingsovereenkomst.

WIE DOET WAT?

De begeleiding wordt in eerste instantie opgenomen door begeleidingsdienst X. Na evaluatie kan besloten worden om een andere begeleidingsdienst aan te stellen voor de begeleiding of om bijkomende begeleiding te voorzien door een andere begeleidingsdienst.

Begeleidingsdienst X zorgt ervoor dat er op regelmatige basis een begeleidingscontact plaatsvindt. Dit contact zal plaatsvinden op vooraf afgesproken tijdstippen, bij huurder X thuis, of op locatie (sociaal huis, administratief centrum OCMW, ...).

Als huurder X op een afgesproken tijdstip niet aanwezig kan zijn, verwittigt hij de begeleidingsdienst en wordt er meteen een nieuwe afspraak gemaakt.

(Kandidaat-)huurder X aanvaardt de begeleiding van begeleidingsdienst en indien nodig ook de begeleiding van andere partners. (Kandidaat-)huurder X gaat respectvol om met alle begeleiders. De begeleidingsdienst zet zich in om de begeleiding zo optimaal mogelijk uit te bouwen. In overleg worden de doelstellingen en de inhoud van de begeleiding bepaald. De doelstellingen en begeleidingsafspraken zijn de volgende:

Wat betreft hygiëne en onderhoud van de woning

Huurder X onderhoudt de woning behoorlijk. Om dit te garanderen, aanvaardt huurder X dat er om de x weken een poetsdienst komt. Als uit de begeleidingsbezoeken blijkt dat huurder X zelf inspanningen doet om de woning proper te houden, kan de poetsdienst in onderling overleg afgebouwd worden.

Huurder X ontvangt hierbij het reglement van inwendige orde. Bij het volgende huisbezoek zal de SHM dit verder toelichten. Huurder X respecteert dit reglement.

Specifiek voor kamerwonen:

Huurder X onderhoudt niet alleen zijn eigen woongedeelte, maar ook de gemeenschappelijke delen. Dit betekent dat hij geen afval, afwas of persoonlijke spullen achterlaat in de gemeenschappelijke delen.

Hij aanvaardt ook dat om de x weken een poetsdienst de gemeenschappelijke delen poetst.

OF

Er wordt met de bewoners een beurtrol afgesproken voor het poetsen van de gemeenschappelijke delen. Huurder X engageert zich om die beurtrol strikt na te leven.

Wat betreft respect voor de omgeving

Huurder X veroorzaakt geen geluidsoverlast en respecteert de rust van de burens en medebewoners op ieder moment van de dag (24h/24h).

Huurder X is zelf verantwoordelijk voor eventuele hinder door bezoekers.

Klachten van de burens of medebewoners, die te maken hebben met overlast, kunnen leiden tot een vervroegde tussentijdse evaluatie zoals bepaald in punt 1.

Wat betreft de huurbetalingen/ schulden aan de SHM

Huurder X betaalt stipt zijn huur aan de SHM. Om dit te verzekeren start hij een procedure voor een collectieve schuldenregeling/ doet hij een aanvraag voor budgetbegeleiding/budgetbeheer bij het OCMW/instantie X.

Voor de schulden die Huurder X heeft bij de SHM worden de volgende afspraken gemaakt:

Som X wordt in één keer afgelost uiterlijk op xx/xx/20XX.

Het resterende bedrag wordt afbetaald in maandelijkse schijven van x euro. Dat betekent dat de volledige schuld is afgelost op xx/xx/20XX.

Wat betreft problematiek xxx (psychiatrische problemen, verslaving, agressie, ...)

Huurder X engageert zich om te werken aan problematiek xxx. Wat dat betreft worden de volgende afspraken gemaakt:

trajectbegeleiding bij OCMW

Huurder X zet de nodige stappen om te voldoen aan de voorwaarden voor het verkrijgen van leefloon. Hij deelt ook alle wijzigingen in zijn verblijfssituatie, financiële situatie en gezinstoestand mee aan het OCMW, de SHM en begeleidingsdienst X.

Huurder X verleent zijn medewerking aan het sociaal en financieel onderzoek van het OCMW.

Huurder X verleent zijn medewerking aan de trajectbegeleiding van het OCMW.

begeleiding XXX

Huurder X verleent zijn medewerking aan de gespecialiseerde begeleiding van begeleidingsinstantie xxx. (vb. psychiatrische thuiszorg).

Huurder X weet:

dat er een dossier wordt opgemaakt waarbij hij/zij inzagerecht heeft.

dat er beroepsgeheim is binnen begeleidingsdienst X.

dat er binnen de SHM een klachtenprocedure bestaat en hoe hij er gebruik van kan maken.

Huurder X geeft toestemming aan de begeleiders om de nodige informatie door te geven aan de SHM, opdat het wonen zo optimaal mogelijk kan verlopen. Begeleidingsdienst X bespreekt op voorhand met (kandidaat-)huurder X welke informatie wordt doorgegeven.

HET NIET-NALEVEN VAN DE BEGELEIDINGSOVEREENKOMST:

Het nakomen van de afspraken, vermeld in deze begeleidingsovereenkomst, is een huurdersverplichting van huurder xxx.

De SHM kan de huurovereenkomst opzeggen bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen en dit in overeenstemming met artikel 98§3 van de Vlaamse Wooncode.

Hierbij verklaren de twee partijen dat zij de begeleidingsovereenkomst hebben gelezen en goedgekeurd op xx/xx/xxxx. Deze begeleidingsovereenkomst wordt als bijlage toegevoegd aan het onderhuurcontract tussen de SHM en huurder X.

*Gelezen en goedgekeurd, begeleiding X
(Handtekening)*

*Gelezen en goedgekeurd, (Kandidaat-)huurder X
(Handtekening)*

9.4 Afspraken versnelde toewijzing binnen de sociale huisvesting - grondgebied Hasselt

Op 23 december 2013 werden er een aanpassingen van kracht in het Kaderbesluit Sociale Huur. Eén van de aanpassingen in het besluit was artikel 24§2 met betrekking tot de versnelde toewijzing aan doelgroepen. De mogelijkheid van een versnelde toewijzing was voordien ook al van toepassing, maar enkel de verhuurder en het OCMW konden gebruik maken van deze mogelijkheid. Op 01.01.2020 werd het KBSH opnieuw gewijzigd wat betreft de versnelde toewijzing.

Het uitvoeringsbesluit art 6.25§2 omschrijft de mogelijke doelgroepen als volgt:

Het OCMW kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning ligt:

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een OCMW;
- 2° een dakloze.

Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon die, met toepassing van het decreet van 12 juli 2013 betreffende de integrale jeugdhulp, zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Een centrum voor algemeen welzijnswerk kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen:

- 1° een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum;
- 2° een dakloze.

Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan voor een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen

WERKWIJZE- ALGEMENE PRINCIPES:

Verhuurders:

De verhuurders engageren zich om mee te werken aan de uitvoering van art. 6.25 van het uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen en de afspraken die hierover gemaakt worden met de Hasseltse welzijnsactoren.

Bepaling en verdeling van het contingent

Jaarlijks zal het aantal plaatsen beschikbaar voor versnelde toewijzing geagendeerd worden op het laatste geplande lokaal woonoverleg van het jaar.

De toewijzingsraad zal na dit lokaal woonoverleg over het aantal plaatsen communiceren naar de betrokken welzijnsactoren.

De huisvestingsmaatschappijen actief op het grondgebied van Hasselt zullen het quota van 5 % verdelen over de doelgroepen daklozen en jongeren en de 4 toeleiders actief voor deze doelgroepen, nl. Het OCMW van Hasselt, de diensten BZW De Oever en De Wiekslag, CAW Limburg

De onderverdeling van het contingent gaat als volgt:

- a) 20% naar daklozen, waarvan 10% aangebracht door het OCMW en 10% door CAW Limburg;
- b) 80% naar jongeren die zelfstandig woont of gaat gaan wonen: t.z. de cliënten van een erkende dienst voor begeleid wonen voor jongeren die vallen onder het decreet van 12 juli 2013 betreffende de integrale jeugdhulp de jongeren die begeleid worden door CAW Limburg De tunnel op voorwaarde dat de jongere niet ouder is dan 21 jaar en niet valt onder de toepassing van het decreet van 12 juli 2013 inzake de integrale jeugdhulp;

Tabel 25: verdeelsleutel versnelde toewijzing

Doelgroep	vorige verdeelsleutel	Nieuwe verdeelsleutel	toeleiders
Daklozen	40 %	20 %	10% OCMW, 10% CAW
GGZ	20 %	0 %	
Jongeren	40 %	80 %	De Wiekslag/ De Oever/De Tunnel

De versnelde toewijzing kan enkel gebruikt worden voor cliënten die (voor hun opname) op Hasselts grondgebied gedomicilieerd zijn of ambtshalve geschrapten waarvoor OCMW Hasselt bevoegd is (ifv. wet van 02/04/1965).

De betrokkene verbleef in de 6 jaar voorafgaand aan de toewijzing minstens 3 jaar in het werkingsgebied. Hierop kan een uitzondering aangevraagd worden voor jongeren die opgevangen zijn in de settings van de Bijzondere jeugdzorg op grondgebied Hasselt en die hier voor hun aanvraag versnelde toewijzing minimum 12 maanden verblijven.

Alle personen voor wie een aanvraag wordt ingediend dienen te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning.

De toezichthouder oefent toezicht uit op het versneld toewijzen.

De rol van de welzijnsactoren en de toewijzingsraad:

Het toe te wijzen contingent werd besproken met de welzijnsactoren actief op grondgebied Hasselt. Iedere organisatie kent bij het begin van het kalenderjaar het aantal plaatsen waarop zijn organisatie kan beroep doen.

De versnelde toewijzing kan enkel gebruikt worden door welzijnsorganisaties actief op het grondgebied van Hasselt.

Deze welzijnsactoren zullen kandidaten die ze bij de toewijzingsraad aanmelden voor de versnelde toewijzing screenen.

Gezien het beperkt aantal plaatsen voor de versnelde toewijzing en de lange wachtlijsten voor sociale huisvesting lijkt het logisch dat dit instrument goed ingezet wordt met het oog op een duurzame woonoplossing voor de kandidaat- aanvrager.

Uit het aanmeldingsformulier en de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook zal zijn om zelfstandig te wonen zonder de begeleiding binnen een duidelijk afgebakende termijn.

De organisatie die kandidaten aanbrengt voor versnelde toewijzing engageert zich om deze bewoner verder te begeleiden of een andere organisatie te engageren die instaat voor de begeleiding.

Het afwijzen of weigeren van begeleiding door cliënt of de begeleidingsinstelling op het ogenblik dat de begeleiding nog nodig blijkt, kan de opzeg van de huurovereenkomst tot gevolg hebben. De kandidaat- bewoner die toegeleid wordt via de versnelde toewijzing stemt dus in met verdere begeleiding van de organisatie die hem toeleidt of organisatie die geëngageerd werd. De kandidaat- bewoner ondertekent een huishoudelijk reglement waarin de principes van de versnelde toewijzing staan beschreven.

De verhuurder zorgt voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken.

De wooncoördinator van OCMW Hasselt treedt op als tussenpersoon tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en sociale actor bij toewijzing of indien er problemen zijn met de bewoner, toegeleid via de versnelde toewijzing.

De toewijzing:

Vooraleer er een vraag kan worden voorgelegd aan de toewijzingsraad dient de welzijnsactor een aanmeldingsformulier en een begeleidingsovereenkomst aan te brengen.

Iedere door de toewijzingsraad gunstig geëvalueerde toewijzing via versnelde toewijzing wordt voorgelegd aan het toewijzingscomité van de huisvester die een toewijzingsbeslissing neemt en een pand hiervoor voorziet.

Een weigering:

De verhuurders kunnen de verzoeken tot versnelde toewijzing enkel weigeren als:

- De verhuurder in verhouding tot het gemiddelde aantal toewijzingen per jaar, het afgelopen jaar het beschikbare contingent van versnelde toewijzing opgebruikt is, nl. 5% van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de 5 jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt. Toewijzingen omwille van herhuisvesting door renovatie tellen hierin niet mee.

- In het kader van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen (vermeld in het lokaal doelgroepenplan van Hasselt), de kandidaat voor wie een toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald;

- De verhuurder de versnelde toewijzing wil koppelen aan begeleidende maatregelen door het OCMW of een andere welzijnsactor (actief op grondgebied Hasselt en benoemt bij de verdeling van het contingent), maar de persoon die wordt aangemeld voor versnelde toewijzing niet bereid is om deze voorwaarde te aanvaarden.

- De verhuurder de versnelde toewijzing wil koppelen aan begeleidende maatregelen door het OCMW of een andere welzijnsactor (actief op grondgebied Hasselt en benoemt bij de verdeling van het contingent), maar dat het OCMW of de welzijnsactor die de toeleiding doet niet ingaat op de vraag tot het voorzien van begeleidende maatregelen.

Afronding begeleiding:

De begeleidingsovereenkomst en dus ook de begeleiding kan pas kan stopgezet worden als alle betrokken partijen (welzijnsactor, cliënt en sociale huisvestingsmaatschappij of huisvester) hiermee akkoord zijn. Er dient een eindgesprek te volgen tussen de betrokken partijen.

Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

9.5 Adressenlijsten

Tabel 26: Woningen voor ouderen van **Hacosi**

Straat	Huisnummer	Busnummer	Gemeente
Bampslaan	18	1	Hasselt
Bampslaan	18	2	Hasselt
Bampslaan	18	3	Hasselt
Bampslaan	18	4	Hasselt
Bampslaan	18	5	Hasselt
Bampslaan	18	6	Hasselt
Bampslaan	18	7	Hasselt
Bampslaan	18	8	Hasselt
Bampslaan	18	9	Hasselt
Bampslaan	18	10	Hasselt
Bloemenstraat	48	1	Hasselt
Bloemenstraat	48	2	Hasselt
Bloemenstraat	48	3	Hasselt
Bloemenstraat	48	4	Hasselt
Casterstraat	18	0.1	Hasselt
Casterstraat	18	0.2	Hasselt
Casterstraat	18	1.1	Hasselt
Casterstraat	18	1.2	Hasselt
Casterstraat	18	1.3	Hasselt
Casterstraat	18	2.1	Hasselt
Casterstraat	18	2.2	Hasselt
Casterstraat	18	2.3	Hasselt
Casterstraat	18	3.1	Hasselt
Casterstraat	18	3.2	Hasselt
Casterstraat	20		Hasselt
Casterstraat	22		Hasselt
Casterstraat	32	0.1	Hasselt
Casterstraat	32	0.2	Hasselt
Casterstraat	32	0.3	Hasselt
Casterstraat	32	1.1	Hasselt
Casterstraat	32	1.2	Hasselt
Casterstraat	32	1.3	Hasselt
Casterstraat	32	2.1	Hasselt
Casterstraat	32	2.2	Hasselt
Casterstraat	32	2.3	Hasselt
Casterstraat	32	3.1	Hasselt
Casterstraat	32	3.2	Hasselt
Hovenstraat	33	1	Hasselt
Hovenstraat	34	1	Hasselt
Hovenstraat	34	2	Hasselt
Hovenstraat	35	1	Hasselt
Hovenstraat	44	1	Hasselt
Hovenstraat	44	2	Hasselt
Hovenstraat	46	1	Hasselt
Hovenstraat	46	2	Hasselt
Hovenstraat	48	1	Hasselt
Kuringersteenweg	38	1	Hasselt
Kuringersteenweg	38	2	Hasselt
Luikersteenweg	29	2	Hasselt
Luikersteenweg	29	3	Hasselt
Mgr Kerkhofstraat	16	2	Hasselt
Mgr Kerkhofstraat	18	1	Hasselt
Rederijkerstraat	16	1	Hasselt
Rederijkerstraat	16	2	Hasselt
Rederijkerstraat	16	3	Hasselt
Rederijkerstraat	16	4	Hasselt

Rederijkerstraat	16	5	Hasselt
Rederijkerstraat	16	6	Hasselt
Rederijkerstraat	16	7	Hasselt
Rederijkerstraat	16	8	Hasselt
Rederijkerstraat	16	9	Hasselt
Rederijkerstraat	16	10	Hasselt
Rederijkerstraat	16	11	Hasselt
Rederijkerstraat	16	12	Hasselt
Rozenstraat	17	0.1	Hasselt
Rozenstraat	17	0.2	Hasselt
Rozenstraat	17	0.3	Hasselt
Rozenstraat	17	0.4	Hasselt
Rozenstraat	17	0.5	Hasselt
Rozenstraat	17	0.6	Hasselt
Rozenstraat	17	0.7	Hasselt
Rozenstraat	17	0.8	Hasselt
Rozenstraat	17	1.1	Hasselt
Rozenstraat	17	1.2	Hasselt
Rozenstraat	17	1.3	Hasselt
Rozenstraat	17	1.4	Hasselt
Rozenstraat	17	1.5	Hasselt
Rozenstraat	17	1.6	Hasselt
Rozenstraat	17	1.7	Hasselt
Rozenstraat	17	1.8	Hasselt
Rozenstraat	17	2.1	Hasselt
Rozenstraat	17	2.2	Hasselt
Rozenstraat	17	2.3	Hasselt
Rozenstraat	17	2.4	Hasselt
Rozenstraat	17	2.5	Hasselt
Rozenstraat	17	2.6	Hasselt
Rozenstraat	17	2.7	Hasselt
Rozenstraat	17	2.8	Hasselt
Rozenstraat	17	1.10	Hasselt
Rozenstraat	17	1.12	Hasselt
Rozenstraat	17	2.10	Hasselt
Rozenstraat	17	2.12	Hasselt
Runkstersteenweg	2	A	Hasselt
Runkstersteenweg	2	B	Hasselt
Runkstersteenweg	2	C	Hasselt
Runkstersteenweg	2	D	Hasselt
Runkstersteenweg	2	E	Hasselt
Runkstersteenweg	4	1	Hasselt
Runkstersteenweg	4	2	Hasselt
Runkstersteenweg	6	1	Hasselt
Runkstersteenweg	6	2	Hasselt
Runkstersteenweg	8	1	Hasselt
Runkstersteenweg	17	1	Hasselt
Runkstersteenweg	21	1	Hasselt
Runkstersteenweg	21	2	Hasselt
Runkstersteenweg	73	A	Hasselt
Runkstersteenweg	73	B	Hasselt
Runkstersteenweg	73	D	Hasselt
Runkstersteenweg	73	F	Hasselt
Runkstersteenweg	73	G	Hasselt
Wilgenstraat	21	2	Hasselt
Wilgenstraat	21	3	Hasselt
Wilgenstraat	28	2	Hasselt
Wilgenstraat	28	3	Hasselt
Havenstraat	30	0.01	Hasselt
Havenstraat	30	0.02	Hasselt

Havenstraat	30	0.03	Hasselt
Havenstraat	30	1.01	Hasselt
Havenstraat	30	1.02	Hasselt
Havenstraat	30	1.03	Hasselt
Havenstraat	30	2.01	Hasselt
Havenstraat	30	2.02	Hasselt
Havenstraat	30	2.03	Hasselt
Havenstraat	30	3.01	Hasselt
Havenstraat	30	3.02	Hasselt
Havenstraat	30	3.03	Hasselt
Havenstraat	30	4.01	Hasselt
Havenstraat	30	4.02	Hasselt
Goudbloemstraat	1	0.1	Hasselt
Goudbloemstraat	1	0.2	Hasselt
Panoramastraat	12	0.1	Hasselt
Panoramastraat	12	0.2	Hasselt
Panoramastraat	12	0.3	Hasselt
Herkenrodesingel	5A	0.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5A	0.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5A	1.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5A	1.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5A	2.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5A	2.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5A	3.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5A	3.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5B	0.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5B	0.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5C	0.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5C	0.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5D	0.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5D	0.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5D	0.3	Hasselt
Herkenrodesingel	5D	1.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5D	1.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5D	1.3	Hasselt
Herkenrodesingel	5D	2.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5D	2.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5D	2.3	Hasselt
Herkenrodesingel	5D	3.1	Hasselt
Herkenrodesingel	5D	3.2	Hasselt
Herkenrodesingel	5D	3.3	Hasselt
Nellepetinstraat	8	0.1	Hasselt
Nellepetinstraat	8	0.2	Hasselt
Nellepetinstraat	8	0.3	Hasselt
Nellepetinstraat	8	0.4	Hasselt
Nellepetinstraat	8	1.1	Hasselt
Nellepetinstraat	8	1.2	Hasselt
Nellepetinstraat	8	1.3	Hasselt
Nellepetinstraat	8	1.4	Hasselt
Nellepetinstraat	8	2.1	Hasselt
Nellepetinstraat	8	2.2	Hasselt
Nellepetinstraat	8	2.3	Hasselt
Nellepetinstraat	8	2.4	Hasselt
Nellepetinstraat	8	3.1	Hasselt
Nellepetinstraat	8	3.2	Hasselt
Notelarenstraat	95	1.01	Hasselt
Notelarenstraat	95	1.02	Hasselt
Notelarenstraat	95	1.03	Hasselt
Notelarenstraat	95	1.04	Hasselt
Notelarenstraat	95	2.01	Hasselt

Notelarenstraat	95	2.02	Hasselt
Notelarenstraat	95	2.03	Hasselt
Notelarenstraat	95	2.04	Hasselt
Notelarenstraat	95	3.01	Hasselt
Notelarenstraat	95	3.02	Hasselt
Notelarenstraat	95	3.03	Hasselt
Notelarenstraat	95	3.04	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.01	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.02	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.03	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.04	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.05	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.06	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.07	Hasselt
Notelarenstraat	97	0.08	Hasselt
Notelarenstraat	97	1.01	Hasselt
Notelarenstraat	97	1.02	Hasselt
Notelarenstraat	97	1.03	Hasselt
Notelarenstraat	97	1.04	Hasselt
Notelarenstraat	97	1.05	Hasselt
Notelarenstraat	97	1.06	Hasselt
Notelarenstraat	97	1.07	Hasselt
Notelarenstraat	97	1.08	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.01	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.02	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.03	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.04	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.05	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.06	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.07	Hasselt
Notelarenstraat	97	2.08	Hasselt
Stadsomvaart	74	0.1	Hasselt
Stadsomvaart	74	0.2	Hasselt
Stadsomvaart	74	0.3	Hasselt
Stadsomvaart	74	0.4	Hasselt
Stadsomvaart	74	1.1	Hasselt
Stadsomvaart	74	1.2	Hasselt
Stadsomvaart	74	1.3	Hasselt
Stadsomvaart	74	1.4	Hasselt
Stadsomvaart	74	1.5	Hasselt
Stadsomvaart	74	2.1	Hasselt
Stadsomvaart	74	2.2	Hasselt
Stadsomvaart	74	2.3	Hasselt
Stadsomvaart	74	2.4	Hasselt
Stadsomvaart	74	2.5	Hasselt
Stadsomvaart	74	3.1	Hasselt
Stadsomvaart	74	3.2	Hasselt
Stadsomvaart	74	3.3	Hasselt
Stadsomvaart	74	3.4	Hasselt
Stadsomvaart	74	4.1	Hasselt
Stadsomvaart	74	4.2	Hasselt
Stadsomvaart	76A	0.1	Hasselt
Stadsomvaart	76A	0.2	Hasselt
Stadsomvaart	76A	1.1	Hasselt
Stadsomvaart	76A	1.2	Hasselt
Stadsomvaart	76A	1.3	Hasselt
Stadsomvaart	76A	2.1	Hasselt
Stadsomvaart	76A	2.2	Hasselt
Stadsomvaart	76A	2.3	Hasselt
Stadsomvaart	76A	3.1	Hasselt

Stadsomvaart	76A	3.2	Hasselt
Stadsomvaart	76A	3.3	Hasselt
Stadsomvaart	76B	0.1	Hasselt
Stadsomvaart	76B	0.2	Hasselt
Stadsomvaart	76B	0.3	Hasselt
Stadsomvaart	76B	1.1	Hasselt
Stadsomvaart	76B	1.2	Hasselt
Stadsomvaart	76B	1.3	Hasselt
Stadsomvaart	76B	2.1	Hasselt
Stadsomvaart	76B	2.2	Hasselt
Stadsomvaart	76B	2.3	Hasselt
Stadsomvaart	76B	3.1	Hasselt
Stadsomvaart	76B	3.2	Hasselt
Stadsomvaart	76B	3.3	Hasselt
Kerkhofstraat	80	0.1	Hasselt
Kerkhofstraat	80	0.2	Hasselt
G. Verdilaan	1	0.2	Hasselt
G. Verdilaan	3	0.1	Hasselt
G. Verdilaan	3	0.4	Hasselt
G. Verdilaan	5	0.1	Hasselt
G. Verdilaan	5	0.3	Hasselt
G. Verdilaan	7	0.1	Hasselt
G. Verdilaan	9	0.1	Hasselt
G. Verdilaan	9	0.2	Hasselt
G. Verdilaan	1	1.1	Hasselt
G. Verdilaan	1	1.4	Hasselt
G. Verdilaan	3	1.1	Hasselt
G. Verdilaan	3	1.4	Hasselt
G. Verdilaan	5	1.1	Hasselt
G. Verdilaan	5	1.3	Hasselt
G. Verdilaan	1	2.1	Hasselt
G. Verdilaan	1	2.4	Hasselt
G. Verdilaan	3	2.1	Hasselt
G. Verdilaan	3	2.4	Hasselt
G. Verdilaan	5	2.1	Hasselt
G. Verdilaan	5	2.3	Hasselt

Tabel 27:woningen voor ouderen, **Cordium**

Straat	Huis/ busnr.	Gemeente	Aantal slpk	woningtype	
Belgiëplein	3/1	Kermt	2	Appartement	gelijkvloers
Belgiëplein	3/2	Kermt	1	Appartement	gelijkvloers
Belgiëplein	3/3	Kermt	2	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/4	Kermt	1	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/5	Kermt	2	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/6	Kermt	1	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/7	Kermt	2	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/8	Kermt	1	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/9	Kermt	2	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/10	Kermt	1	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/12	Kermt	1	Appartement	verdiep
Belgiëplein	3/13	Kermt	1	Appartement	verdiep
De Stockheimlaan	37/1	Kermt	2	Appartement	gelijkvloers
De Stockheimlaan	37/2	Kermt	2	Appartement	gelijkvloers
De Stockheimlaan	39/1	Kermt	2	Appartement	gelijkvloers
De Stockheimlaan	39/2	Kermt	2	Appartement	gelijkvloers
De Stockheimlaan	41/1	Kermt	2	Appartement	gelijkvloers
De Stockheimlaan	41/2	Kermt	2	Appartement	gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.01	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.02	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers

Kl. Bameriklaan	2/0.03	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.04	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.05	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.06	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.07	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.08	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/0.09	Kuringen	2	Appartement	Gelijkvloers
Kl. Bameriklaan	2/1.01	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.02	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.03	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.04	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.05	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.06	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.07	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.08	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/1.09	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.01	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.02	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.03	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.04	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.05	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.06	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.07	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.08	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/2.09	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/3.01	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/3.02	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Kl. Bameriklaan	2/3.03	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Disselstraat	101	St. Lambrechts Herk	2	bejaardenwoning	
Disselstraat	103	St. Lambrechts Herk	2	bejaardenwoning	
Broekerwinningsstraat	3/0.01	Kuringen	2	Appartement	gelijkvloers
Broekerwinningsstraat	3/0.02	Kuringen	2	Sociale assistentiewoning	gelijkvloers
Broekerwinningsstraat	3/0.03	Kuringen	2	Sociale assistentiewoning	gelijkvloers
Broekerwinningsstraat	3/0.04	Kuringen	2	Sociale assistentiewoning	gelijkvloers
Broekerwinningsstraat	3/0.05	Kuringen	2	Sociale assistentiewoning	gelijkvloers
Broekerwinningsstraat	3/1.01	Kuringen	2	Appartement	verdiep
Broekerwinningsstraat	3/1.02	Kuringen	2	Sociale assistentiewoning	verdiep
Broekerwinningsstraat	3/1.03	Kuringen	2	Sociale assistentiewoning	verdiep
Broekerwinningsstraat	3/1.04	Kuringen	2	Sociale assistentiewoning	verdiep
Broekerwinningsstraat	3/1.05	Kuringen	2	Sociale assistentiewoning	verdiep
Broekerwinningsstraat	3/2.03	Kuringen	2	Sociale assistentiewoning	verdiep
Broekerwinningsstraat	3/2.04	Kuringen	2	Sociale assistentiewoning	verdiep
Broekerwinningsstraat	3/2.05	Kuringen	2	Sociale assistentiewoning	verdiep
Broekerwinningsstraat	3/2.06	Kuringen	2	Sociale assistentiewoning	verdiep
Volmolenstraat	46	Kuringen- Stokrooie	2	bejaardenwoning	

Volmolenstraat	48	Kuringen-Stokrooie	2	bejaardenwoning	
Volmolenstraat	50	Kuringen-Stokrooie	2	bejaardenwoning	
Volmolenstraat	52	Kuringen-Stokrooie	2	bejaardenwoning	

Een sociaal verhuurkantoor kan een absolute voorrang verlenen aan een kandidaat-huurder die zelf een woning aanbrengt die is aangepast aan zijn gezinssamenstelling *of in voorkomend geval aan zijn fysieke gesteldheid of die van een of meer leden van zijn gezin.*

De SVK-woningen voor ouderen moeten dan ook niet worden goedgekeurd door de gemeenteraad. Deze oplistijng is enkel informatief om een volledig overzicht te verschaffen over het Voorbehouden patrimonium.

Tabel 28: woningen voor ouderen, SVK

Straat	Huis/ busnummer	Gemeente	Aantal slpk	woningtype
Kempische Steenweg	33/1	Hasselt	1	Appartement
Notelarenstraat	5/1	Hasselt	1	Appartement
Notelarenstraat	5/2	Hasselt	1	Appartement
Notelarenstraat	5/4	Hasselt	1	studio
Notelarenstraat	5/5	Hasselt	1	studio
Notelarenstraat	5/7	Hasselt	1	studio
Notelarenstraat	5/8	Hasselt	1	studio
Notelarenstraat	5/10	Hasselt	1	studio
Notelarenstraat	5/11	Hasselt	1	studio
Notelarenstraat	5/13	Hasselt	1	studio
Notelarenstraat	5/14	Hasselt	1	studio
Notelarenstraat	5/16	Hasselt	1	studio
Notelarenstraat	5/19	Hasselt	1	studio
Notelarenstraat	5/20	Hasselt	1	studio
Notelarenstraat	5/22	Hasselt	1	studio
Notelarenstraat	5/23	Hasselt	1	studio
Oude Kuringerbaan	102	Hasselt	1	Appartement
Sint-Truidersteenweg	90/1	Hasselt	1	Appartement

Tabel 29: woningen voor personen met een handicap, **Hacosi**

Straat	Huisnummer	Busnummer	Gemeente
Genkersteenweg	243	L0.01	Hasselt
Genkersteenweg	243	L1.01	Hasselt
Genkersteenweg	243	L2.01	Hasselt
Genkersteenweg	243	F0.01	Hasselt
Genkersteenweg	243	F1.01	Hasselt
Genkersteenweg	243	F2.01	Hasselt
G. Verdilaan	1	0.1	Hasselt
G. Verdilaan	3	0.2	Hasselt
G. Verdilaan	3	0.3	Hasselt
G. Verdilaan	5	0.2	Hasselt
G. Verdilaan	1	1.2	Hasselt
G. Verdilaan	1	1.3	Hasselt

G. Verdilaan	3	1.2	Hasselt
G. Verdilaan	3	1.3	Hasselt
G. Verdilaan	5	1.2	Hasselt
G. Verdilaan	1	2.2	Hasselt
G. Verdilaan	1	2.3	Hasselt
G. Verdilaan	3	2.2	Hasselt
G. Verdilaan	3	2.3	Hasselt
G. Verdilaan	5	2.2	Hasselt
Notelarenstraat	95	0.01	Hasselt
Notelarenstraat	95	0.02	Hasselt
Oeverstraat	5	0.02	Hasselt
P. Corbeelstraat	13	-	Hasselt
P. Corbeelstraat	15	-	Hasselt
P. Corbeelstraat	17	-	Hasselt
P. Corbeelstraat	19	-	Hasselt

Zes appartementen nog op te leveren in het project jeugdherberg in de Vredestraat worden voorbehouden voor de doelgroep personen met autisme. Als er op het ogenblik van toewijzing geen kandidaat is vanuit begeleidingsactoren uit deze sector, wordt de woning aangeboden uit een kandidaat van doelgroep "personen met een handicap".

Tabel 30: Prikkelarme woningen voor personen met een autismespectrumstoornis, **Hacosi**

Straat	Huisnummer	Busnummer	Gemeente
Vredestraat	6	1.01	Hasselt
Vredestraat	6	1.02	Hasselt
Vredestraat	6	1.03	Hasselt
Vredestraat	6	1.04	Hasselt
Vredestraat	6	1.05	Hasselt
Vredestraat	6	1.06	Hasselt

Tabel 31: Woningen voor personen met een handicap, **Cordium**

Straat	Huis/Busnummer	Gemeente	Aantal slpk
Meidoornlaan	18 E0.01	Kuringen	1
Meidoornlaan	24 B0.01	Kuringen	1
Abdis de Goorstraat	Nog niet gekend	St Lambrechts Herck	1
Abdis de Goorstraat	Nog niet gekend	St Lambrechts Herck	1
Abdis de Goorstraat	Nog niet gekend	St Lambrechts Herck	1
Abdis de Goorstraat	Nog niet gekend	St Lambrechts Herck	1
Abdis de Goorstraat	Nog niet gekend	St Lambrechts Herck	1
Abdis de Goorstraat	Nog niet gekend	St Lambrechts Herck	1
Abdis de Goorstraat	Nog niet gekend	St Lambrechts Herck	1
Abdis de Goorstraat	Nog niet gekend	St Lambrechts Herck	1

Er worden nog 8 nieuwbouwwoningen gebouwd in de Disselwijk in St-Lambrechts Herck gelegen aan de bestaande ADL-centrale. De huidige huisnummers zijn nog niet gekend. Deze 8 eenheden worden al mee opgenomen in de berekening in tabel 24. De adressen zullen op een later moment worden bezorgd aan de minister en toegevoegd aan tabel 31.

Tabel 32: Woningen voorbehouden voor het project proefwonen, **Cordium**

Straat	Huis/ busnr.	Gemeente	Aantal slpk	woningtype	
Broekerwinningsstraat	1/1.01	Kuringen	0	Studio	verdiep
Broekerwinningsstraat	1/1.02	Kuringen	0	Studio	verdiep
Broekerwinningsstraat	1/1.03	Kuringen	0	Studio	verdiep
Broekerwinningsstraat	1/1.04	Kuringen	0	Studio	verdiep
Broekerwinningsstraat	1/1.05	Kuringen	0	Studio	verdiep
Broekerwinningsstraat	1/1.06	Kuringen	0	Studio	verdiep
Broekerwinningsstraat	1/1.07	Kuringen	0	Studio	verdiep
Broekerwinningsstraat	1/2.01	Kuringen	0	Studio	verdiep
Broekerwinningsstraat	1/2.02	Kuringen	0	Studio	verdiep
Broekerwinningsstraat	3/2.01	Kuringen	0	Studio	verdiep

Broekerwinningsstraat	3/2.02	Kuringen	0	Studio	verdiep
-----------------------	--------	----------	---	--------	---------

Tabel 33: Woningen voorbehouden voor het project zorgwonen, **Cordium**

Straat	Huis/ busnr.	Gemeente	Aantal slpk	woningtype	
Broekerwinningsstraat	1/0.01	Kuringen	0	Studio	GLVL
Broekerwinningsstraat	1/0.02	Kuringen	0	Studio	GLVL
Broekerwinningsstraat	1/0.04	Kuringen	0	Studio	GLVL

Indien er door het CAW geen bewoners kunnen worden toegeleid zullen deze woningen in tweede orde aan de doelgroep ouderen worden toegewezen.

Tabel 34: woningen voor Housing First, **SVK Midden-Limburg**

Straat	Huis/ busnummer	Gemeente	Aantal slpk	woningtype
Oude Luikerbaan/Gouverneur Roppesingel	Nog niet gekend	Hasselt	0	Studio
Oude Luikerbaan/Gouverneur Roppesingel	Nog niet gekend	Hasselt	0	Studio
Oude Luikerbaan/Gouverneur Roppesingel	Nog niet gekend	Hasselt	0	Studio
Oude Luikerbaan/Gouverneur Roppesingel	Nog niet gekend	Hasselt	0	Studio

Er zullen nog 4 geschikte wooneenheden worden aangekocht door het CAW Limburg. Het perceel dat ter beschikking zal worden gesteld ligt op de hoek van de Oude Luikenbaan met de Gouverneur Roppesingel met als CaPakey 71328D0294/00A003. De huisnummers zullen pas worden toegekend bij het verlenen van de omgevingsvergunning. De adressen zullen op een later moment worden voorgelegd aan de gemeenteraad.



9.6 Goedkeuring totstandkomingsprocedure LTR – CBS 04/07/2019

HASSELT.BE

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLUIT

Zitting van 4 juli 2019

Ruimte

Goedgekeurd

20	2019_CBS_02412	Lokaal toewijzingsreglement sociale huisvesting - procedure tot evaluatie Lokaal toewijzingsreglement - Goedkeuren
----	----------------	--

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Steven Vandeput, burgemeester-voorzitter; de heer Marc Schepers, schepen; mevrouw Lies Jans, schepen; mevrouw Laurence Libert, schepen; de heer Rik Dehollogne, schepen; de heer Frank Dewael, schepen; de heer Joost Venken, schepen; de heer Peter Vanaken, adjunct-algemeendirecteur

Verontschuldigd:

de heer Habib El Ouakili, schepen; mevrouw Joske Dexters, schepen; de heer Koen Deconinck, algemeen directeur; de heer Joost Laureys, adjunct-algemeendirecteur

Beschrijving

Aanleiding en context

Het huidige specifiek toewijzingsreglement is gebaseerd op een doelgroepenplan en geeft een feitelijke voorrang aan de doelgroepen:

1. ouderen: personen vanaf 65 jaar
2. Personen zonder netwerk die een succesvol woonbegeleidingstraject doorlopen bij diverse actoren
3. Personen met een handicap met een begeleiding door een zorgaanbieder met een bijkomende subdoelgroep personen met autisme.

Bijkomend is er een voorrangsregel van lokale binding met Hasselt.

De vraag en behoefte voor specifieke doelgroepen zal worden bevraagd en geëvalueerd door een werkgroep samengesteld uit de sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW Hasselt en Stad Hasselt.

Argumentatie

De totstandkomingsprocedure van een aangepast toewijzingsreglement werd voorgelegd aan het lokaal woonoverleg van 17 juni 2019 en moet worden bekrachtigd door het college van burgemeester en schepenen.

De procedure bevat:

- de samenstelling van een werkgroep.

Voor stad Hasselt dienst wonen, Koen Knevels; voor OCMW Hasselt sociale dienst, Erna Poesmans;

Lokaal toewijzingsreglement sociale huisvesting - procedure tot evaluatie Lokaal toewijzingsreglement college van burgemeester en schepenen - 4 juli 2019

1/2



HASSELT
HEEFT
HET.

Voor de sociale verhuurders: **Hacosi**, Dominique Vrancken en Leen Alloing, **Cordium**, Alain Bielen en Reinout Van Der Sijpe, **SVK Midden Limburg**, Sant Auwers

- De werkgroep bevroegd een aantal welzijnsactoren over de werking van het huidige lokaal toewijzingsreglement en hun verwachtingen en samenwerkingsmogelijkheden

- De werkgroep voert de inhoudelijke discussie over mogelijke doelgroepen en voorrangsregels

- De werkgroep rapporteert aan het lokaal woonoverleg en de schepen bevoegd voor sociale huisvesting

Juridische grond

Het Kaderbesluit sociale huur van 15 december 2006 en latere bijstellingen .

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen keurt de samenstelling van een werkgroep goed die een voorstel van aangepast lokaal toewijzingsreglement zal uitwerken. De werkgroep bestaat uit Koen Knevels, Erna Poesmans, Dominique Vrancken, Leen Alloing, Alain Bielen, Reinout Van Der Sijpe en Sant Auwers.

Gekoppelde besluiten

- 2019_GR_00080 - Lokaal toewijzingsreglement sociale huisvesting - Aanpassing bestaande reglement - Goedkeuren
- 2017_GR_00076 - Lokaal toewijzingsreglement sociale huisvesting - Aanpassing bestaande reglement - Goedkeuren

Aldus beslist in bovenvermelde zitting.

Namens het college van burgemeester en schepenen

algemeen directeur
Koen Deconinck

burgemeester-voorzitter
Steven Vandeput

Lokaal toewijzingsreglement sociale huisvesting - procedure tot evaluatie Lokaal toewijzingsreglement college van burgemeester en schepenen - 4 juli 2019

9.7 Brief Minister Diependaele: gedeeltelijke vernietiging

Vlaamse Regering

Matthias Diependaele
Vlaams minister van Financiën en
Begroting, Wonen en Onroerend
Erfgoed
Martelaarsplein 7
1000 BRUSSEL
T 02 552 66 00
Kabinet.diependaele@vlaanderen.be
www.vlaanderen.be

Het college van burgemeester en schepenen
Limburgplein 1
3500 Hasselt

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		068-4	
Carmen De Deken		telefoonnummer	datum
Carmen.dedeken@vlaanderen.be		02/553 73.29	

Betreft: lokaal toewijzingsreglement – gedeeltelijke vernietiging

Geacht college,

U diende voor de stad Hasselt een lokaal toewijzingsreglement in.

Wat de doelgroep 'personen zonder netwerk' betreft, zijn er echter verschillende onduidelijkheden:

1) De woonentiteiten (doorgangswoningen) die voor ex-gedetineerden worden voorbehouden, worden beheerd door het sociaal verhuurkantoor (SVK). De bewoner kan er 3 tot maximaal 6 maanden verblijven met het oog op doorstroming.

In de eerste plaats kan een SVK geen verhuurder zijn van een doorgangswoning. Artikel 97ter van de Vlaamse Wooncode¹ bepaalt dat de duur van de huurovereenkomst die een SVK sluit met een huurder, 9 jaar bedraagt, tenzij het

¹ Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

SVK zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken. Het SVK kan dus geen huurovereenkomst van 3 tot maximaal 6 maanden sluiten.

In de tweede plaats is het niet duidelijk wat er gebeurt na het verblijf in de doorgangswoning. In het doelgroepenplan staat dat de screening van de kandidaten gebeurt in de gevangenis en dat de uitstroom naar de doorgangswoning maar mogelijk is als er voldoende begeleidingscapaciteit is binnen het CAW en de kandidaat open staat voor deze begeleiding met het oog op doorstroom naar een duurzame woonst. Men beoogt dus de doorstroom naar een definitieve woning, maar het is onduidelijk hoe de ex-gedetineerde dan kan doorstromen naar een vaste sociale woning of woning op de private huurmarkt. Uit telefonisch onderhoud met de stad blijkt dat het de bedoeling is dat de ex-gedetineerde samen met het CAW in die 3 tot 6 maanden een oplossing moet zoeken om een definitieve woonplaats te vinden (sociale/private woning of intrekken bij familie). Dit moet echter duidelijk omschreven worden in het doelgroepenplan, zodat de kandidaat-huurder weet wat hij kan verwachten.

- 2) In het Housing First project worden mobiele woonunits voorzien voor langdurig dak- en thuislozen. De mobiele units worden aangekocht door het CAW en verhuurd aan het SVK. Het SVK gaat deze woonunits verhuren aan de doelgroep. De begeleiding heeft behoud van de woonst tot doel. Men beoogt niet echt een uitstroom, maar men voorziet training. Een sociale huurwoning kan alleen een onroerend goed zijn (cfr. de definities 'sociale huurwoning'² en 'woning'³ in de Vlaamse Wooncode). In die zin is de sociale huurwetgeving (titel VII van de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur⁴) niet van toepassing op de verhuring van mobiele woonunits. Er moet dus geen lokaal toewijzingsreglement opgesteld worden voor die mobiele woonunits. Ik wil er de gemeente wel attent op maken dat een SVK geen subsidie zou kunnen krijgen voor het verhuren van mobiele woonunits.⁵
- 3) Voor de toegang tot het project wonen-welzijn, goedgekeurd in het lokaal toewijzingsreglement van 6 maart 2013, beoogt men de volgende specifieke doelgroepen:
 - personen met een afhankelijkheidsproblematiek;
 - personen met een ernstige psychiatrische problematiek;
 - personen met een mentale beperking;
 - dak- en thuislozen;
 - jongvolwassenen, die in begeleiding zijn met het oog op zelfstandig wonen (18-25j);
 - jongeren uit bijzondere jeugdzorg, die in begeleiding zijn met het oog op zelfstandig wonen (17-23j).

² Art. 2, §1, eerste lid, 22° van de Vlaamse Wooncode

³ Art. 2, §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode

⁴ Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

⁵ Art. 9, §3, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren

Er wordt echter geen verdere uitleg gegeven over wat precies wordt verstaan onder afhankelijkheidsproblematiek, psychiatrische problematiek, mentale beperking. ... De beschrijving van de doelgroepen is te algemeen. Het is onduidelijk welke personen precies kunnen instromen via dit kanaal in het project wonen-welzijn. Er wordt ook geen verantwoording gegeven waarom deze personen precies moeten instromen. Er wordt niet bepaald waarom juist die 6 categorieën worden weerhouden.

- 4) Ik stel vast dat de 'daklozen' een groep is die terug te vinden is binnen verschillende doelgroepen: het Housing First project, de zorgbehoevende thuisloze ouderen en dak- en thuislozen in het project wonen-welzijn. Het is niet duidelijk welke daklozen onder welke doelgroep vallen. Het lokaal toewijzingsreglement is op dat vlak niet transparant voor de kandidaat-huurders.
- 5) Het is onduidelijk hoe alles georganiseerd wordt. Het doelgroepenplan is vertrokken vanuit de bevraging van de welzijnspartners: wie zijn hun cliënten, welke begeleiding kunnen zij aanbieden, ... Een overzichtelijke structuur ontbreekt echter. Er wordt niet duidelijk aangegeven per doelgroep wat de specifieke nood, omschrijving, begeleiding en flankerende maatregelen precies zijn. Hierdoor is het lokaal toewijzingsreglement niet transparant voor de kandidaat-huurder. Het is voor hem niet duidelijk om te weten of hij onder een bepaalde doelgroep valt en op welke begeleiding en flankerende maatregelen hij beroep kan doen. Het dossier voldoet niet aan de verwachtingen van een duidelijk en transparant toewijzingsreglement.

Dit is strijdig met artikel 28 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Ook in de omzendbrief W/2019/01 van 6 december 2019 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement heb ik uiteengezet dat een doelgroepenplan minstens de volgende elementen moet bevatten:

- Beschrijving van de doelgroep
- Specifieke problemen die de doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare de woning te vinden
- Indien voorhanden, cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep
- Flankerende maatregelen die ten behoeve van de doelgroep worden genomen door de lokale besturen en lokale welzijnsactoren.

Als een doelgroep bepaalde noden inzake begeleiding of ondersteuning heeft, kunnen afspraken worden gemaakt wie welke taak op zich zal nemen.

De onderscheiden subgroepen binnen de doelgroep 'personen zonder netwerk' en het toewijzingsstelsel moeten duidelijk weergegeven worden cfr. de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur en de omzendbrief W/2019/01.

Daarnaast wil ik er ook op wijzen dat de datum van inwerkingtreding van het lokaal toewijzingsreglement niet helemaal correct is. Het lokaal toewijzingsreglement spreekt wel over de termijn van 45 dagen, maar stelt dan: 'Na definitief bericht van goedkeuring door de Vlaamse Regering leggen de SHM's het reglement voor aan hun respectievelijke raden van bestuur. Het lokaal toewijzingsreglement gaat in 1 maand na het bericht van goedkeuring door de Vlaamse Regering.' Er is sinds 1 januari 2020 echter geen goedkeuringstoezicht meer. Bij niet-vernietiging van het lokaal toewijzingsreglement na 45 (of 60) dagen kan het lokaal toewijzingsreglement toegepast worden. De datum van inwerkingtreding is (deels) strijdig met de Vlaamse Wooncode. Bovendien zullen niet alleen SHM's het reglement moeten integreren in hun intern huurreglement, maar ook het SVK.

Tot slot wil ik de gemeente er ook attent op maken dat er redelijk wat zaken in het doelgroepenplan zijn opgenomen die al een tijdje achterhaald zijn. Zo spreekt men nog van de omzendbrief voor ouderen van 2011 terwijl er intussen al een versie was van 2014, die vervangen is door de hogervermelde omzendbrief van 2019. In het sjabloon haalt de gemeente aan dat ook woningen die met voorrang aan ouderen worden toegekend moeten meegerekend worden, terwijl ouderen al lang niet meer opgenomen zijn in artikel 19, §1, eerste lid, 1° van het Kaderbesluit Sociale Huur. Men stelt dat 1/3 van het patrimonium per SHM mag voorbehouden worden voor doelgroepen, het gaat echter om 1/3 van het totaal aantal sociale huurwoningen in de gemeente. Er worden ook woningen voor ouderen voorbehouden door het SVK. Dat is niet nodig gezien SVK's gelijkvloerse woningen voor ouderen kunnen voorbehouden zonder lokaal toewijzingsreglement⁶.

Conclusie:

Een lokaal toewijzingsreglement kan vernietigd worden als het in strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang⁷.

Wat de doelgroep 'personen zonder netwerk' en de datum van inwerkingtreding betreft, is het lokaal toewijzingsreglement/doelgroepenplan strijdig met het Kaderbesluit Sociale Huur, de omzendbrief W/2019/01 en de Vlaamse Wooncode. Het lokaal toewijzingsreglement wordt bijgevolg op deze punten vernietigd.

Indien de gemeente deze doelgroep wenst te behouden, dient zij voor deze doelgroep een nieuw doelgroepenplan op te maken, waarbij rekening wordt gehouden met mijn bemerkingen, en het aangepaste toewijzingsreglement/doelgroepenplan opnieuw aan mijn administratie over te maken.

De gemeenteraad moet ook een datum van inwerkingtreding bepalen die conform de Vlaamse Wooncode is.

De sociale verhuurders moeten:

⁶ Art. 21, §1, tweede lid van het Kaderbesluit Sociale Huur

⁷ Art. 95, §2, derde lid, van de Vlaamse Wooncode

- hun intern huurreglement aanpassen aan het toewijzingsreglement wat betreft de niet-vernietigde bepalingen (over de doelgroep ouderen en personen met een beperking, en lokale binding);
- een kopie van dat reglement bezorgen aan de toezichthouder.

Met vriendelijke groeten,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sign)
Getekend op: 2020-03-31 09:59:51 +01:00
Reden: ik keur dit document goed



Matthias Diependaele
Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

9.8 Goedkeuring gemeenteraad xxx 2021

