

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD****Openbare zitting van woensdag 25 april 2012**

**Aanwezig:** Diliën Liesbeth - voorzitter  
Kelchtermans Theo - burgemeester  
Cornelissen Sigrid, Broekx Harry, Swennen Jan, Matheï Steven, Ceyskens Lutgarde - schepenen  
Van Houdt Marie-Louise, Plessers Michel, Vanbuel Raf, Linsen Louis, Goossens Danny, Hulsbosch Rina, Van Goethem Willy, Broekx Lieve, Fonteyn Christel, Renckens Tom, Loenders Irène, Vandeweyer Patrick, Severens Gert, Vanhove Roger - raadsleden  
Bullen Wim - gemeentesecretaris

**Verontschuldigd:** Vanhees Rudi - schepenen  
Laenen Alex, Punie Marina, Soors Kathleen - raadsleden

**Betreft:** Gemeentelijk toewijzingsreglement senioren. Goedkeuring.

**De raad;**

- Gelet op artikel 4 van de Vlaamse Wooncode dat de bijzondere doelstellingen formuleert waarmee rekening gehouden wordt bij de toewijzing van sociale woningen.
- Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, zijnde het kaderbesluit Sociale Huur.
- Gelet op artikel 26 en artikel 28 van het Sociaal Huurbesluit waarin gesteld wordt dat de gemeente, die rekening wil houden met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, daartoe specifieke toewijzingsregels kan opstellen.
- Overwegende dat één de mogelijkheden erin bestaat om een deel van het patrimonium voor te behouden voor 65-plussers.
- Gelet op de omzendbrief W/2011/01 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen d.d. 17/02/2011 waarin de richtlijnen en alle informatie nodig voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen opgenomen zijn.
- Overwegende dat ingevolge de toenemende vergrijzing er in Peer nood aan een bijkomend aantal woningen voor ouderen bestaat.
- Overwegende dat de gemeente Peer wenst af te wijken van het maximum percentage kleine woningen die voorbehouden kunnen worden voor ouderen; dat als gevolg hiervan de uitgebreide procedure van totstandkoming van het toewijzingsreglement dient gevolgd te worden.
- Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 05/09/2012 aangaande de goedkeuring van de totstandkomingsprocedure.
- Gelet op de gevolgde procedure conform de goedgekeurde totstandkomingsprocedure.
- Gelet op de verslagen van de werkgroep 'toewijzingsreglement ouderen' d.d. 04/10/2011 en 07/11/2011
- Gelet op het doelgroepenplan senioren van de stad Peer, waarin de motivatie voor het toewijzingsreglement wordt weergegeven.
- Gelet op het positief advies van de stedelijke raad derde leeftijd d.d. 13/01/2012.
- Gelet op positief advies van de provincie Limburg d.d. 27/02/2012.
- Gelet op Positief advies bestuursvergadering Kempisch Tehuis 27/02/2012.
- Gelet op het positief advies van het lokaal woonoverleg d.d. 29/02/2012.
- Gelet op het positief advies van de OCMW-raad d.d. 29/03/2012.
- Gelet op het positief advies van het Sociaal Verhuurkantoor d.d. 06/03/2012.
- Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, inzonderheid artikel 57 § 3, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen, en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.
- Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 17 oktober 2007 betreffende de toepassing van het gemeentedecreet, in het bijzonder de bevoegdheidsverdeling tussen de gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen, definiëring begrip 'dagelijks bestuur'.
- Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, inzonderheid artikels 42 en 43, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad, en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten;

- Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 17 oktober 2007 betreffende de toepassing van het gemeentedecreet, in het bijzonder de bevoegdheidsverdeling tussen de gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen, definiëring begrip 'dagelijks bestuur';
- Gelet op de bespreking tijdens de Agendacommissie op 11 april 2012.

## **Besluit:**

### Artikel 1

Onderhavig gemeentelijk toewijzingsreglement samen met de bijlagen goed te keuren:

#### **1. SITUERING**

##### **1.1 Wettelijk kader**

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode formuleert de bijzondere doelstellingen waarmee rekening moet worden gehouden bij de toewijzing. Het toewijzingsreglement moet het recht op menswaardig wonen waarborgen, het leefbaar samenwonen bevorderen en gelijke kansen voor iedereen nastreven. Elk toewijzingssysteem moet streven naar een evenwicht tussen het algemeen belang en het individuele woonrecht.

De Vlaamse wooncode (art 95, 3°) bepaalt verder dat een (eigen gemeentelijk) toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt.

Vanaf 1 januari 2008 voorziet het Sociaal Huurbesluit (BVR van 12 oktober 2007) voor de toewijzing van sociale huurwoningen een standaardregime en daarnaast de mogelijkheid van een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement.

De opmaak van een eigen toewijzingsreglement moet tot stand komen in overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren. De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) speelt hierin de trekkersrol.

##### **1.2 Standaardregime en eigen gemeentelijk toewijzingsreglement**

###### **1.2.1 Standaardregime**

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

- De VMSW en sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikelen 18, 19 en 20 van het Sociaal Huurbesluit.
- De SVK 's gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in artikel 21.

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

1. de rationele bezetting
2. de absolute voorrangregels
3. de optionele voorrangregels (Binnen het standaardluik kan de verhuurder zelf ook bepaalde keuzes maken zoals optionele voorrangregels, facultatieve schrappings- en opzeggingsgronden die moeten worden vastgelegd in het interne huurreglement van de betreffende verhuurder
4. de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister.

###### **1.2.2 Eigen gemeentelijk toewijzingsreglement**

Artikel 26 van het Sociaal Huurbesluit (BVR van 12 oktober 2007) bepaalt dat de gemeente kan afwijken van het algemeen geldend toewijzingsreglement en een specifiek toewijzingsreglement kan opstellen op basis van specifieke behoeften en lokale noden.

Het opstellen van een eigen toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikelen 26 tot en met 29.

In dit eigen gemeentelijk toewijzingsreglement kan men:

1. Rekening houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders.
2. Rekening houden met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.
3. Werken aan de verstoorte of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen.

De opmaak van een eigen toewijzingsreglement moet tot stand komen in overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren. De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) speelt hierin de trekkersrol.

### 1.3 Het tot stand komen van het gemeentelijk toewijzingsreglement

#### 1.3.1 Initiatief en procedure

Zoals bepaald in artikel 26 van het nieuw Sociaal Huurbesluit maakt de stad Peer gebruik van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken. De volgende stappen zijn genomen om te komen tot het toewijzingsreglement en bijhorend doelgroepenplan:

DATUM	PROCEDURE
11/08/11	Voorbespreking ontwikkeling gemeentelijk toewijzingsreglement en doelgroepenplan 65-plussers.
05/09/11	Goedkeuring van de totstandkomingsprocedure door het CBS.
03/10/11	Goedkeuring van het ontwerp-doelgroepenplan door het CBS.
04/10/11	Bespreking van het ontwerp-doelgroepenplan in de werkgroep 'lokaal toewijzingsreglement'.
24/10/11	Bespreking aanpassing doelgroepenplan o.b.v. wijzigingen geformuleerd in werkgroep 'lokaal toewijzingsreglement'.
31/10/11	Het verslag van de werkgroep van 04/10/11 werd samen met de goedkeuring van de voorgestelde wijzigingen op 31/10/2011 voorgelegd ter kennisgeving aan het CBS. De agenda van de vergadering van de werkgroep 07/11/2011 werd aan het CBS voorgelegd.
07/11/11	Bespreking van het aangepaste doelgroepenplan in de werkgroep 'lokaal toewijzingsreglement'.
13/01/12	Terugkoppeling van het doelgroepenplan en gemeentelijk toewijzingsreglement op de Stedelijke Raad Derde Leeftijd.
29/02/12	Advisering van het gemeentelijk toewijzingsreglement en doelgroepenplan op het lokaal woonoverleg.
26/03/2012	Goedkeuring definitief doelgroepenplan en toewijzingsreglement en voorleggen aan de gemeenteraad ter goedkeuring door CBS.

Door het CBS werd een werkgroep opgericht die de opdracht kreeg een toewijzingsreglement en doelgroepenplan op te stellen. De werkgroep was als volgt samengesteld:

Voor de stad Peer:

- Jan Swennen (Schepen AGB, Grondbeleid, Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en pandenbeleid, Kerkbestuur en Kerkfabrieken, Financiën en Begroting)
- Fons Kenis (dienst Ruimtelijke Ordening)
- Chris Gielen (dienst Ruimtelijke Ordening)

Voor het OCMW van Peer:

- Rik Bomans (Secretaris OCMW)

Voor de sociale verhuurders:

- Jo Bollen (Directeur Kempisch Tehuis)
- Wouter Vanmierloo (Stafmedewerker Kempisch Tehuis)
- De werkgroep werd vanuit Agentschap Wonen (Limburg) opgevolgd door Jos Gorssen.
- De werkgroep werd vanuit de Provincie Limburg opgevolgd door Ingrid Quintens en Sofie Martens.

De werkgroep werd inhoudelijk ondersteund door Yves Janssen en Sabine Duijsters van de intergemeentelijke vereniging Wonen in Noord-Limburg.

### **1.3.2 De uitwerking in overleg met de actoren**

Het toewijzingsreglement werd uitgewerkt in samenwerking met Kempisch Tehuis en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

In Peer werd de sociale verhuurder vertegenwoordigd door:

- Kempisch Tehuis

Om te voldoen aan de vormvereisten i.v.m. het betrekken van de verhuurder en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren:

- Werd formeel advies gegeven door de leden van de werkgroep
- De stad heeft zoveel mogelijke relevante actoren geïnformeerd over de stand van zaken. Zo werd er advies gevraagd aan:
  - o De seniorenraad
  - o De actoren vertegenwoordigd in de werkgroep en het lokaal woonoverleg

### **1.3.3 Goedkeuring van het reglement**

Op 13/01/2012 heeft de Stedelijke Raad Derde Leeftijd een positief advies gegeven.

Op 27/02/2012 heeft de provincie Limburg een positief advies gegeven.

Op 29/02/2012 heeft het lokaal woonoverleg aan het ontwerp van toewijzingsreglement en doelgroepenplan een unaniem gunstig advies gegeven.

Op 06/03/2012 heeft het Sociaal Verhuurkantoor een positief advies gegeven.

Op 29/03/2012 heeft OCMW-raad van de stad Peer een positief advies gegeven.

Op 18/04/2012 heeft de gemeenteraad het toewijzingsreglement en doelgroepenplan goedgekeurd.

## **2. TOEWIJZING AAN DOELGROEPEN**

### **2.1 Keuze voor het toewijzen aan doelgroepen**

Er is beslist een toewijzingsreglement voor senioren (65+'ers) te maken. Deze doelgroep ondervindt in Peer specifieke problemen om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement wil men bij voorrang een aantal sociale woningen toewijzen aan senioren, dit zijn personen vanaf 65 jaar. Bij een koppel volstaat het dat één van beide partners 65 jaar of ouder is.

### **2.2 Doelgroepenplan**

Om de keuze voor deze doelgroep te motiveren, wordt er aan dit toewijzingsreglement in bijlage een doelgroepenplan gevoegd.

## **3. TOEPASSING**

### **3.1 Eigen toewijzingsreglement en standaardregime**

Het eigen toewijzingsreglement kan niet los worden gezien van het standaardluik.

#### **Doelgroepen**

Binnen het standaardluik komen er nieuwe voorrangsregels voor doelgroepen die zullen gelden als absolute voorrangsregels. De voorrangsregels krijgen dan een plaats binnen de absolute voorrangsregels van het standaardregime. Daarnaast blijven de andere regels uit het standaardluik gelden zoals de rationele bezetting en de chronologische volgorde.



De betreffende sociale huurwoningen kunnen alleen met de voorrang worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen. De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in hoofdstuk III en V van het Sociaal Huurbesluit.

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgen de doelgroepen een plaats binnen de absolute voorrangregels.

#### *Artikel 1: Definitie senioren- of bejaardenwoning:*

Een senioren- of bejaardenwoning wordt gedefinieerd volgens de bepalingen uit de omzendbrief van 17 februari 2011 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen:

De woningen die kunnen worden voorbehouden moeten goed toegankelijk zijn. Ze zijn minimaal gelijkvloers of toegankelijk met de lift. Om onderbezetting te vermijden mogen de woningen maximaal 2 slaapkamers hebben. Idealiter liggen de voorbehouden woningen in de nabijheid van winkels, een dokter, apotheker, openbaar vervoer, een woonzorgcentrum enz.

#### *Artikel 2: Voorrang voor senioren:*

Senioren- of bejaardenwoningen worden bij voorrang toegewezen aan een gezin met minstens één gezinslid dat ouder is dan 65 jaar of aan een alleenstaande die ouder is dan 65 jaar. Deze voorrang wordt gecumuleerd met andere voorrangregels uit het Kaderbesluit Sociale Huur.

Indien er geen gezin met bejaarde of alleenstaande ouder dan 65 jaar kandidaat is, kan een senioren- of bejaardenwoning vervolgens worden toegewezen aan een gezin of alleenstaande, indien minstens één persoon ouder is dan 55 jaar of een handicap heeft zoals voorzien in artikel 19, eerste lid van het kaderbesluit sociale huur.

Bij gebrek aan kandidaat-huurders die behoren tot deze doelgroep dienen de woningen te worden toegewezen op basis van de standaard toewijzingsregels. (omzendbrief titel 3)

#### *Artikel 3: lijst van woningen die worden voorbehouden:*

In bijlage 1 zijn de seniorenwoningen opgesomd. Het aantal woningen op deze lijst kan niet meer dan 20% bedragen van het totaal aantal sociale huurwoningen die cvba Kempisch Tehuis in Peer verhuurt. Indien het aantal kleine woningen echter méér dan 60% bedraagt van het totaal, wordt de 1/3<sup>e</sup> regel uit de omzendbrief van 17 februari 2011 betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen toegepast.

#### *Artikel 4: aangroei kleine woningen:*

De stad Peer engageert zich om in de komende jaren voldoende bouwmogelijkheden en de nodige bebouwingsregels te voorzien om het aantal kleine woningen te laten aangroeien in de richting van 60% van het totale sociale huuraanbod, zodat ook het aanbod voor jongere alleenstaanden voldoende sterk kan toenemen.

#### *Artikel 5: aanpassing van de lijst:*

Bij uitbreiding van het patrimonium in de gemeente of na renovatie en aanpassing van het bestaand patrimonium kan de lijst worden gewijzigd, zodat steeds de best aangepaste woningen kunnen worden voorbehouden aan de doelgroep.

De aanpassing van de lijst in bijlage 1 wordt – na advies van de SHM – goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen en ter kennisgeving aan de gemeenteraad voorgelegd.

Een sociale woning die niet is opgesomd in bijlage 1 kan in regel niet prioritair worden voorbehouden voor een senior die ouder is dan 65 jaar.

#### **4. VERDERE BEPALINGEN**

##### **4.1 Uitvoering**

Kempisch Tehuis wordt belast met de toepassing van dit reglement en de integratie ervan in het intern huurreglement.

##### **4.2 Goedkeuring en wijzigingen**

De stad legt dit reglement en de wijziging ervan ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad en aan de minister of zijn gemachtigde. De wijziging van de lijsten in bijlage wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het schepencollege indien de in het reglement opgelegde percentages niet worden overschreden. De gewijzigde lijst wordt in dat geval ter kennisgeving aan de gemeenteraad voorgelegd.

Indien de in het reglement opgelegde percentages worden overschreden, dient de gemeenteraad en de minister of zijn gemachtigde goedkeuring te verlenen.

##### **4.3 Bekendmaking**

Het toewijzingsreglement is een openbaar document. Via de gemeentelijke informatiekanalen (Stadsmagazine De Poort, digitale nieuwsbrief, ...) en de website van Stad wordt bekend gemaakt dat er een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement is. Het reglement zelf ligt ter inzage bij het Kempisch Tehuis, het OCMW en de stad. Op de websites van de Stad zal er ook een link worden gelegd naar de tekst van het reglement.

Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

##### **4.4 Inwerkingtreding**

Het reglement treedt in werking op de eerste dag van de maand volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het Departement RWO of bij gebrek aan beslissing na negentig dagen te rekenen vanaf de ontvangstmelding van het dossier door de administratie.

#### **5. ADVIEZEN VAN DE VERHUURDERS EN DE RELEVANTE ACTOREN**

##### **5.1 Stad Peer**

Gelet op de bevindingen in het doelgroepenplan stelt de stad Peer volgende tendensen vast:

- Een snel toenemende vergrijzing;
- Woningen voorzien voor senioren ruim onder de 20% van het totale aanbod van sociale huurwoningen;
- Een historisch gegroeid groot aanbod aan grotere sociale huurwoningen;
- Geleidelijke afname van grotere sociale huurwoningen;
- Zittende huurders worden ouder in onaangepaste woningen;
- Aangepast intern huurreglement van Kempisch Tehuis biedt mogelijkheden voor alleenstaanden met 1 of meer kinderen en jonge koppels zonder kinderen;
- Het Sociaal Verhuurkantoor verhuurt momenteel geen woningen aan 55-plussers;
- Het OCMW verhuurt twee derde van haar eigen patrimonium aan -65-jarigen;
- Noodzakelijke verhoging van de prijs voor de serviceflats na renovatie;
- Ouderen worden steeds kwetsbaarder op de private woningmarkt.

Gezien bovenstaande vaststellingen, wenst Peer pro-actief hierop in te spelen door de invoering van een lokaal toewijzingsreglement.

Omdat de randvoorwaarden voor de verkorte procedure zoals beschreven in de omzendbrief van 17.02.2011 niet volstaan om de toegankelijkheid tot de woonmarkt in Peer voor kwetsbare ouderen te verzekeren, wenst de stad een flexibele strategie te hanteren om op langere termijn de voorziene grenzen in de omzendbrief te bereiken. Enerzijds wenst ze een inhaalbeweging te maken m.b.t. de 1/4e regel gestipuleerd in de omzendbrief. Op dit moment wordt in Peer 17% van het totale patrimonium van Kempisch Tehuis voorbehouden voor senioren. Gezien vooral ouderen zonder eigen

woning een financieel kwetsbare groep vormen die hun situatie zelf niet meer kunnen verbeteren, wil de stad Peer minimaal 20% woningen voor 65-plussers voorbehouden t.o.v. het totale sociale huurpatrimonium. Deze 20% blijft duidelijk onder de 1/4e regel uit de vernoemde omzendbrief. Anderzijds wenst de stad de disproportionaliteit in aanbod die momenteel speelt m.b.t. de kleinere woningen recht te trekken. Zoals eerder verduidelijkt is deze inhaalbeweging al ingezet in de voorbije decennia, maar vraagt het een volgehouden inspanning van jaren om dit historisch gegroeide onevenwicht recht te trekken.

In dit verband engageert de stad Peer er zich toe om, conform de geest van het decreet grond- en pandenbeleid, het bindend sociaal objectief als een minimaal verwachte inspanning te beschouwen. Zeker met betrekking tot het objectief "sociale huur" voorziet de stad de nodige plancapaciteit om een beduidend grotere uitbreiding van het woningaanbod te realiseren dan strikt noodzakelijk volgens het BSO. Dit uit zich nu reeds in de planning van de projecten voor de bouw van sociale huurwoningen die het bindend sociaal objectief reeds overstijgen.

Ook de Seniorenraad werd gehoord en gaf een positief advies m.b.t. de ontwikkeling van het toewijzingsreglement.

## **5.2 OCMW Peer**

Het OCMW van Peer onderschrijft de steeds groter wordende vraag naar aangepaste en betaalbare woonvormen voor senioren. Een van de doelstellingen opgenomen in het Lokaal Sociaal Beleidsplan is de realisatie van een voldoende en aangepast woonaanbod voor ouderen: er wordt gestreefd naar een verruiming van het aanbod inzake bejaardenwoningen en serviceflats met een positionering in de kerkdorpen die nog over voldoende basisvoorzieningen beschikken. Deze visie is in overeenstemming met de visie zoals opgenomen in het doelgroepenplan voor 65+'ers.

Het OCMW erkent dat de woonproblematiek dermate specifiek is dat ze bijzondere aandacht vraagt en werkte in de werkgroep lokaal toewijzingsreglement en het lokaal woonoverleg dan ook actief mee aan een toewijzingsreglement voor 65+'ers. Het OCMW wil samen met de stad, sociale woonorganisaties en andere actoren via dit doelgroepenplan de mogelijkheid scheppen voor 65+'ers om over een aangepaste woning van goede kwaliteit te beschikken.

## **5.3 Kempisch Tehuis**

Kempisch Tehuis is een sociale huisvestingsmaatschappij met als maatschappelijk doel het bouwen, verbouwen, beheren en verhuren van gebouwen in het kader van sociale huisvesting. Een sociale huisvestingsmaatschappij moet er voor zorgen dat iedereen uit haar doelgroep een kans maakt op een sociale huurwoning. Er moet gezorgd worden voor een voldoende aanbod voor senioren en mindervaliden, zodat er een evenwicht is tussen de verschillende categorieën van sociale huurders. Kempisch Tehuis tracht ook in samenspraak met de gemeente het aanbod voor kleinere woningen te vergroten ten einde een evenwichtig aanbod te realiseren. Het voorbehouden van een aantal van deze woningen voor senioren lijkt aangewezen gezien de steeds toenemende veroudering. (in Peer verwacht men een snellere toename dan in de rest van Noord-Limburg)

Kempisch Tehuis meent dat de doelgroep van kleine gezinnen (alleenstaanden, koppels, alleenstaande ouders en koppels met één kind) jonger dan 65 niet vergeten mag worden en wijst daarom jonge koppels en alleenstaanden met 1 kind ook 3-slaapkamerwoningen toe en stelt voor om in Peer 20% van het woningpatrimonium van sociale huurwoningen voor te behouden voor senioren

## **6. LIJST VAN DE BIJLAGEN**

### BIJLAGE 1

Nominatieve adressenlijst met woningen waar de voorrang voor 65-plussers geldt.

### BIJLAGE 2

De beslissing van het CBS met principieel akkoord voor de opmaak van een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement en de totstandkomingsprocedure.

### BIJLAGE 3

Doelgroepenplan Senioren (65-plussers)

### BIJLAGE 4

Goedkeuring van het gemeentelijk toewijzingsreglement en het doelgroepenplan op de Gemeenteraad.

## Artikel 2

Onderhavige adressenlijst als bijlage 1 bij het gemeentelijk toewijzingsreglement goed te keuren:

### ADRESSENLIJST VOORBEHOUDEN WONINGEN

- 1 KLOOSTERPOORT 12
- 2 KLOOSTERPOORT 14
- 3 KLOOSTERPOORT 16
- 4 KLOOSTERPOORT 18
- 5 KLOOSTERVELD 55
- 6 KLOOSTERVELD 57
- 7 KLOOSTERVELD 59
- 8 KLOOSTERVELD 61
- 9 KUILKENSWEWEG 09
- 10 KUILKENSWEWEG 11
- 11 KUILKENSWEWEG 13
- 12 GAGELSTRAAT 10 / 1
- 13 GAGELSTRAAT 9 / 1
- 14 GAGELSTRAAT 8 / 1
- 15 GAGELSTRAAT 7 / 1
- 16 KERKVELD 28
- 17 KERKVELD 30
- 18 KERKVELD 38
- 19 KERKVELD 40
- 20 BURG. DUPONTPLEIN 4 / 1
- 21 BURG. DUPONTPLEIN 4 / 2
- 22 BURG. DUPONTPLEIN 5 / 1
- 23 BURG. DUPONTPLEIN 5 / 2
- 24 BURG. DUPONTPLEIN 6 / 1
- 25 BURG. DUPONTPLEIN 6 / 2
- 26 BURG. DUPONTPLEIN 7 / 1
- 27 BURG. DUPONTPLEIN 7 / 2
- 28 MONNISVELD 30
- 29 MONNISVELD 34
- 30 MONNISVELD 36
- 31 MONNISVELD 40
- 32 NIEUWSTRAAT 42/1
- 33 NIEUWSTRAAT 40/1
- 34 KLEINE HOEVESTRAAT 3
- 35 KLEINE HOEVESTRAAT 5
- 36 KLEINE HOEVESTRAAT 6
- 37 KLEINE HOEVESTRAAT 8



Artikel 3

Toewijzingsreglement en bijhorende bijlagen ter goedkeuring verzenden naar departement RWO, Koning Albert II-laan 19, bus 21, 1210 Brussel en ter kennisgeving aan het Kempisch Tehuis, Ringlaan 20 3530 Houthalen-Helchteren.

Namens de gemeenteraad

Bullen Wim  
gemeentesecretaris

Bullen Wim  
gemeentesecretaris



Voor eensluidend uittreksel

Diliën Liesbeth  
voorzitter

Kelchtermans Theo  
burgemeester

## UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Openbare zitting van woensdag 10 juni 2015

**Aanwezig:** Roger Vanhove - Voorzitter  
Steven Matheï - Burgemeester  
Sigrid Cornelissen, Harry Broekx, Rudi Vanhees, Liesbeth Dilliën, Louis Linsen - Schepenen  
Lutgarde Ceysens - Schepen-voorzitter OCMW  
Guido Maes, Lieve Broekx, Ria Plasschaert, Raf Nelis, Dirk Colaers, Hanne Paesen, Robert Bomans, Bram Geerits, Kristof Pellens, Leen Peter, Valerie Evens, Lilliane Hinoul, Sven Anthonissen, Wouter Van Elsacker, Johan Simons - Raadsleden  
Wim Bullen - Gemeentesecretaris

**Verontschuldigd:** Kathleen Soors, Jessica de Wit - Raadsleden

**Betreft:** Aanpassing adressenlijst van het gemeentelijk toewijzingsreglement senioren. Kennisgeving.

**De raad;**

- Gelet op de gemeenteraadsbeslissing d.d. 25 april 2012 houdende de goedkeuring van het gemeentelijk toewijzingsreglement senioren;
- Gelet op de goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement senioren door de minister op 4 september 2012;
- Gelet op de adressenlijst die als bijlage bij het gemeentelijk toewijzingsreglement senioren door de gemeenteraad in zitting van 24 april 2012 werd goedgekeurd;
- Overwegende dat conform artikel 5 van het gemeentelijk toewijzingsreglement senioren de adressenlijst kan aangepast worden zodat steeds de best aangepaste woningen voorbehouden kunnen worden voor senioren;
- Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen gemachtigd is tot de goedkeuring van de gewijzigde adressenlijst; dat de lijst ter kennisgeving dient voorgelegd te worden aan de gemeenteraad;
- Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 07/01/2013 houdende de goedkeuring van de gewijzigde adressenlijst als bijlage het Gemeentelijk Toewijzingsreglement Senioren;
- Gelet op de gemeenteraadsbeslissing d.d. 30/01/2013 houdende de kennisgeving van de gewijzigde adressenlijst van het Gemeentelijk Toewijzingsreglement Senioren;
- Overwegende dat een tweede aanpassing van de adressenlijst zich opdringt; dat door de realisatie van het project in de Saliestraat te Wauberg er drie bijkomende woningen voorbehouden moeten worden voor verhuring aan senioren; dat het project aan het Brigittaplein van Kleine Brogel voorziet in vier huurwoningen voor senioren; dat hierdoor het aantal woningen voorbehouden voor senioren op 50 komt; dat dit 20% van is van de in totaal 251 verhuurde woningen door het Kempisch Tehuis te Peer;
- Overwegende dat conform de bepalingen van het gemeentelijk toewijzingsreglement senioren maximaal 20% van het totale patrimonium van het Kempisch Tehuis in Peer mag voorbehouden voor senioren;
- Overwegende dat na het doorvoeren van de aanpassingen in de adressenlijst het in het reglement opgelegde maximum percentage van 20 % niet overschreden wordt;
- Gelet op het positief advies van de sociale huisvestingsmaatschappij Kempisch Tehuis over de gewijzigde adressenlijst d.d. 06/05/2015;
- Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 27 mei 2015 houdende de goedkeuring van de gewijzigde adressenlijst als bijlage van het gemeentelijk toewijzingsreglement senioren;
- Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, inzonderheid artikels 42 en 43, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad, en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

- Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 9 april 2014 betreffende de toepassing van het gemeentedecreet, in het bijzonder de bevoegdheidsverdeling tussen de gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen, definiëring begrip 'dagelijks bestuur'.
- Gelet op de bespreking tijdens de Agendacommissie 3 juni 2015;
- 23 raadsleden nemen kennis: Steven Matheï, Sigrid Cornelissen, Harry Broekx, Rudi Vanhees, Liesbeth Dillien, Louis Linsen, Lutgarde Ceyskens, Roger Vanhove, Guido Maes, Lieve Broekx, Ria Plasschaert, Raf Nelis, Dirk Colaers, Hanne Paesen, Robert Bomans, Bram Geerits, Kristof Pellens, Peter Leen, Valerie Evens, Liliane Hinoul, Sven Anthonissen, Wouter Van Elsacker, Johan Simons

**Besluit:**

**Artikel 1**

Kennisname van de gewijzigde adressenlijst ter vervanging van de lijst goedgekeurd als bijlage bij de gemeenteraadsbeslissing d.d. 25 april 2012 houdende de goedkeuring van het gemeentelijk toewijzingsreglement senioren:

1. Kloosterpoort 12
2. Kloosterpoort 14
3. Kloosterpoort 16
4. Kloosterpoort 18
5. Kloosterveld 55
6. Kloosterveld 57
7. Kloosterveld 59
8. Kloosterveld 61
9. Kuilkensweg 9
10. Kuilkensweg 11
11. Kuilkensweg 13
12. Gagelstraat 10/1
13. Gagelstraat 9/1
14. Gagelstraat 8/1
15. Gagelstraat 7/1
16. Kerkveld 28
17. Kerkveld 30
18. Kerkveld 38
19. Kerkveld 40
20. Monnisveld 30
21. Monnisveld 34
22. Monnisveld 36
23. Monnisveld 40
24. Nieuwstraat 42/1
25. Nieuwstraat 40/1
26. Kleine Hoevestraat 3
27. Kleine Hoevestraat 5
28. Kleine Hoevestraat 6
29. Kleine Hoevestraat 8
30. Rustoordlaan 2/1
31. Rustoordlaan 2/2
32. Rustoordlaan 2/3
33. Rustoordlaan 2/4
34. Rustoordlaan 2/5
35. Rustoordlaan 2/6
36. Rustoordlaan 2/7
37. Rustoordlaan 2/8
38. Rustoordlaan 2/9
39. Rustoordlaan 2/10
40. Rustoordlaan 2/11
41. Rustoordlaan 2/12
42. Rustoordlaan 2/13

- 43. Rustoordlaan 2/14
- 44. Saliestraat 16/1
- 45. Saliestraat 16/2
- 46. Saliestraat 16/3
- 47. Brigittaplein 1
- 48. Brigittaplein 2
- 49. Brigittaplein 3
- 50. Brigittaplein 4

Artikel 2

De Vlaamse Regering en het Kempisch Tehuis in kennis stellen van de gewijzigde adressenlijst.

Namens de gemeenteraad

Wim Bullen  
Gemeentesecretaris

Wim Bullen  
Gemeentesecretaris



Roger Vanhove  
Voorzitter

Steven Matheï  
Burgemeester





# LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR SOCIALE HUURWONINGEN

## DOELGROEP

PERSONEN MET ERNSTIGE EN LANGDURIGE  
PSYCHIATRISCHE PROBLEMEN



BESCHUT WONEN RUSTOORDLAAN – J.H. LEYNENSTRAAT – PEER



# A. Inleiding

## 1. Wettelijk kader

Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW) gaat over sociale huur. Artikel 6.27 stelt dat de gemeente specifieke toewijzingsregels kan opstellen die afwijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikel 6.18 t/m 6.23 van het besluit, als ze rekening wil houden met de lokale binding van kandidaat-huurders of met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen. Verdere richtlijnen werden uitgewerkt in de ministeriële omzendbrief “OMG/W 2020/04 opmaak van een lokaal toewijzingsreglement”.

Artikel 6.29 van het Besluit VCW van 2021 bepaalt dat een gemeente maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang kan toewijzen aan doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden. De stad Peer heeft reeds een lokaal toewijzingsreglement (LTR) opgemaakt voor de doelgroep senioren (goedgekeurd door de Gemeenteraad op 10 juni 2015). Hierin worden 50 woningen voorbehouden voor deze doelgroep. In totaal heeft sociale huisvestingsmaatschappij Kempisch Tehuis 279 sociale huurwoningen in Peer en het Sociaal Verhuurkantoor heeft er 33. Eén derde van het totale aantal sociale huurwoningen is 104. Er mogen dus nog maximaal 54 woningen toegekend worden aan een specifieke doelgroep. Dit LTR beoogt het toekennen van 12 woningen aan de doelgroep “personen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen”.

## 2. Totstandkoming

- **7 februari 2017:** erfpachtovereenkomst gesloten tussen Autonom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Peer en Kempisch Tehuis over het perceel 1-A-626R waarbij de erfpachtnemer zich engageert om een overeenkomst te sluiten met Beschut Wonen Noord-Limburg vzw.
- **21 augustus 2017:** beslissing College van Burgemeester en Schepenen: Engagementsverklaring tot opmaak van een LTR beschut wonen en een aanpassing van de gemeentelijke parkeerverordening.
- **30 augustus 2019:** beslissing College van Burgemeester en Schepenen: Project J.H. Leynenstraat – beschut wonen van Kempisch Tehuis. Lokale woontoets.
- **24 september 2020:** eerste bespreking van team Planning met Kempisch Tehuis en Beschut Wonen Noord-Limburg vzw.
- **5 februari 2021:** goedkeuring van de totstandkomingsprocedure door het College van Burgemeester en Schepenen.
- **11 februari 2021:** eerste samenkomst werkgroep LTR beschut wonen (directie van Kempisch Tehuis, directie van Beschut Wonen Noord Limburg vzw, Wonen Vlaanderen en de stad Peer (team Planning).)
- **7 juli 2021:** cv Kempisch Tehuis en Beschut wonen Noord-Limburg vzw ondertekenen de samenwerkingsovereenkomst voor woonproject Rustoordlaan te Peer.
- **24 september 2021:** beslissing College van Burgemeester en Schepenen om het lokaal toewijzingsreglement voor te leggen aan het lokaal woonoverleg en de Gemeenteraad.
- **28 september 2021:** positief advies door het lokaal woonoverleg
- **27 oktober 2021:** goedkeuring door de Gemeenteraad

Het dossier wordt vervolgens overgemaakt aan de Vlaamse Minister van Wonen. De minister beschikt over een termijn van 45 kalenderdagen om het LTR geheel of gedeeltelijk te vernietigen als het in strijd is met de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten of het algemeen belang. Als het LTR aangetekend wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van de afgifte op de post van het LTR. De termijn van 45 dagen kan eenmalig verlengd worden met 15 dagen. Na afloop van de bovenvermelde termijn, zal Kempisch Tehuis de bepalingen uit het LTR integreren in hun interne huurreglement en een kopie van dat reglement bezorgen aan de toezichthouder.

## **B. Algemeen kader inzake toewijzing**

Artikel 6.18. van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021 (VCW) geeft aan hoe het eerste toewijzingssysteem werkt. Dit toewijzingssysteem wordt gebruikt door sociale huisvestingsmaatschappij Kempisch Tehuis. Het tweede toewijzingssysteem wordt gebruikt door sociaal verhuurkantoren en wordt hier verder niet besproken.

In het eerste toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met:

- 1° de rationele bezetting van de woning;
- 2° de absolute voorrangregels, vermeld in artikel 6.19 van het Besluit VCW van 2021;
- 3° de optionele voorrangregels, vermeld in artikel 6.20 van het Besluit VCW van 2021;
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Er is ook een LTR lokale binding (goedgekeurd door de Gemeenteraad op 19 september 2012). De regels rond lokale binding behoren tot de optionele voorrangregels.

Let op: De kandidaat-huurders die behoren tot de specifieke doelgroepen, kunnen alleen een woning met voorrang worden toegewezen als ze die woning rationeel kunnen bezetten (1°).

De voorrangsbepalingen voor specifieke doelgroepen worden beschouwd als absolute voorrangsbepalingen (2°). De gemeente bepaalt daarom in dit LTR hoe deze specifieke bepalingen zich verhouden tot de absolute voorrangsbepalingen geformuleerd in artikel 6.19 en 6.21 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie punt D). Het is toegestaan om de voorrangsbepalingen voor specifieke doelgroepen te laten gelden vóór alle andere absolute voorrangsbepalingen. Maar het is ook toegestaan om een andere rangorde voor deze doelgroepen uit te werken.

## **C. De doelgroep “personen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen”**

De verhuurder zal woongelegenheden voorbehouden aan personen met ernstige en langdurige psychiatrische problemen. De doelgroep wordt als volgt omschreven:

*Volwassenen (18+) met een ernstige, langdurige, complexe en gestabiliseerde psychiatrische problematiek die nood hebben aan begeleiding om tot een zo hoog mogelijke graad van herstel, inclusie in de maatschappij en zelfstandigheid te komen.*

Om de keuze voor deze doelgroep te motiveren, wordt er aan dit toewijzingsreglement als bijlage een doelgroepenplan toegevoegd.

Tussen Kempisch Tehuis en Beschut wonen Noord-Limburg werd een samenwerkingsovereenkomst gesloten en deze wordt als bijlage aan dit toewijzingsreglement toegevoegd.

## **D. Toepassing**

Een kandidaat-huurder kan, als hij of zij kampt met ernstige en langdurige psychiatrische problemen én een woonnood ervaart, zich kandidaat stellen. De kandidaat-huurder kan zich laten inschrijven bij Beschut Wonen Noord-Limburg of op de zetel van Kempisch Tehuis. De inschrijving gebeurt op basis van het inschrijvingsformulier van Kempisch Tehuis. Indien de inschrijving gebeurt op de zetel van Beschut Wonen Noord-Limburg, dan wordt het dossier, na vervollediging, aan Kempisch Tehuis overgemaakt. Indien de inschrijving op de zetel van Kempisch Tehuis wordt verricht, dan zal een afschrift, na vervollediging, aan Beschut Wonen Noord-Limburg worden overgemaakt.

De kandidaat-huurder dient daarbij in aanmerking te komen voor een sociale woning (voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden, de toelatingsvoorwaarden en de huurdersverplichtingen (bv. taalkennis,...)) zoals bepaald in het intern huurreglement van de sociale huisvestingsmaatschappij), en dient een begeleidingsovereenkomst voor herstelondersteunende zorg af te sluiten met een vergunde zorgaanbieder. Na een interne bespreking bij de vergunde zorgaanbieder wordt er beslist of de kandidaat-huurder al dan niet weerhouden is en of er een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder wordt afgesloten.

In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgt de beschreven doelgroep de eerste plaats binnen de absolute voorrangregels. Deze voorrang is enkel van toepassing op de woningen die binnen het huurstelsel worden verhuurd en zijn opgenomen in de lijst die in bijlage bij dit lokaal toewijzingsreglement is gevoegd.



## E. Goedkeuring en wijzigingen

De stad Peer legt dit LTR en elke wijziging ervan ter goedkeuring voor aan de Gemeenteraad en maakt het dossier over aan de minister of zijn gemachtigde.

## F. Bekendmaking

Het LTR is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekkanalen (website, loketten,...) wordt bekend gemaakt en verspreid. Het reglement ligt ter inzage aan de balie van de verhuurder.

Een afschrift van het LTR wordt aan de toezichthouder bezorgd.

## G. Inwerkingtreding

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.

## H. Bijlagen

### **Bijlage 1. Adressenlijst met woningen waarvoor de voorrang van de doelgroep geldt**

<b>Straatnaam</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Busnummer</b>	<b>Aanduiding op plan</b>
Rustoordlaan	50	1	A0.1
Rustoordlaan	50	2	A0.2
Rustoordlaan	50	3	A0.5
Rustoordlaan	50	4	A0.4
Rustoordlaan	50	5	A0.3
Rustoordlaan	50	6	A1.1
Rustoordlaan	50	7	A1.2
Rustoordlaan	50	8	A1.7
Rustoordlaan	50	9	A1.6
Rustoordlaan	50	10	A1.5
Rustoordlaan	50	11	A1.4
Rustoordlaan	50	12	A1.3

## **Bijlage 2. Doelgroepenplan**

### **A. De doelgroep**

De doelgroep wordt als volgt omschreven:

Volwassenen (18+) met een ernstige, langdurige, complexe en gestabiliseerde psychiatrische problematiek die nood hebben aan begeleiding om tot een zo hoog mogelijke graad van herstel, inclusie in de maatschappij en zelfstandigheid te komen.

De begeleiding kan als volgt worden omschreven:

Bij toewijzing stellen de huurder en de begeleider (Beschut wonen Noord-Limburg) een overeenkomst voor herstelondersteunende zorg op om binnen 3 maanden tot een begeleidingsplan te komen. De overeenkomst is van onbepaalde duur (met dertig dagen proeftijd). Dit plan tracht vraaggestuurd en herstelondersteunend te werken via de methodiek Individuele Rehabilitatie Benadering (IRB). De zorg bestaat voornamelijk uit het observeren, motiveren ondersteunen, behandelen/begeleiden, trainen en coördineren van zorg op diverse levensdomeinen. Het zorgaanbod wordt voornamelijk bepaald door de frequentie en de intensiteit van zorg. Doorstroming is een betrachting, doch kunnen de bewoners in een dergelijke woonvorm blijven zolang dit gewenst en noodzakelijk is.

Het beëindigen van de overeenkomst voor herstelondersteunende zorg betekent niet dat de sociale huisvestingsmaatschappij de huurovereenkomst automatisch kan opzeggen. Het naleven van de afspraken in de overeenkomst voor herstelondersteunende zorg is wel een huurdersverplichting. Enkel wanneer de huurder ernstig of blijvend tekort komt aan zijn huurdersverplichtingen, kan de sociale huisvestingsmaatschappij de huurovereenkomst opzeggen. Het niet naleven van de afspraken in een overeenkomst voor herstelondersteunende zorg wordt niet automatisch gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.

### **B. Sociale huisvesting in Peer**

Het Bindend Sociaal Objectief sociale huur is bereikt maar er staat gepland om tegen 31 oktober 2021 een woonbeleidsconvenant aan te vragen bij de Vlaamse Minister van Wonen om bijkomende sociale woningen te realiseren. Sociale huisvestingsmaatschappij Kempisch Tehuis heeft 279 panden in Peer. Het gaat om 60 panden met één slaapkamer, 88 met twee slaapkamers, 127 met drie slaapkamers en 3 met vijf slaapkamers. 60,4% van de huurders is ouder dan 55 jaar, 26,4% is tussen de 40 en 55 jaar en 13,2% is jonger dan 40 jaar<sup>1</sup>. Vijftig woningen zijn voorbehouden voor senioren.

Op 31 december 2020 waren er 606 kandidaat-huurders om een sociale woning te huren in de stad Peer (het gaat om 192 kandidaat-huurders gedomicilieerd in de stad Peer). 57,6% van hen is alleenstaand, 20,1% is alleenstaand met kind(eren), 6,4% is een koppel en 15,2% is een koppel met kind(eren). Het gaat om 48,5% kandidaat-huurders jonger dan 40 jaar, 26,7% 40 tot 55-jarigen en 24,6% 55-plussers. De gemiddelde wachttijd in Peer bedraagt 54,81 maanden en in het werkingsgebied van Kempisch Tehuis 67,58 maanden. De gemiddelde wachttijd voor een appartement met 1 slaapkamer bedraagt 28,43 maanden, voor een appartement met twee slaapkamers 44,02 maanden en voor een gezinswoning met drie slaapkamers 63,55 maanden. Alle kandidaten die een woning toegewezen kregen in 2020, genoten van de prioriteit "lokale binding". In 2020 werden 20 nieuwe contracten afgesloten waarvan drie interne mutaties en één versnelde toewijzing.

---

<sup>1</sup> Jaarverslag Kempisch Tehuis 2020.

Naast sociale huisvestingsmaatschappij Kempisch Tehuis, kan men ook sociaal huren via het Sociaal Verhuurkantoor Noord-Limburg. Op 1 juni 2021 had deze 33 woningen in beheer in de stad Peer (21 appartementen en 12 woningen). Er staan 95 Peerse kandidaat-huurders op de wachtlijst. Het gaat om 50 alleenstaanden, 15 huishoudens met 2 personen, 14 huishoudens met 3 personen, 10 huishoudens met 4 personen en 6 huishoudens met 5 of meer personen. 12 kandidaat-huurders hadden een woonnood van 17 punten, 7 van 14 punten, 18 van 11 punten en 58 hadden geen woonnood. Van 17 tot 20 punten heeft men een hoge woonnood.

### **C. Beschut Wonen Noord-Limburg**

Beschut Wonen Noord-Limburg is een erkend initiatief dat begeleiding biedt in diverse woonvormen aan personen met een psychische kwetsbaarheid. Beschut wonen Noord-Limburg heeft drie zorgeenheden waarvan één “woonrehabilitatie volwassen mannen en vrouwen”. Hierin waren in 2020 10,4 FTE tewerkgesteld.

In 2020 waren er 69 erkende plaatsen beschut wonen: 34 plaatsen binnen 9 groepshuizen, 6 plaatsen binnen het groepswonen “zorgwonen”, 15 plaatsen binnen groepsappartementen in samenwerking met sociale huur (in Pelt) en 14 plaatsen individueel beschut wonen (bewoners zijn zelf eigenaar of huurder van de woning). Het is de bedoeling om het aantal plaatsen in samenwerking met sociale huur uit te breiden met 12 wooneenheden.

In 2020 werden er 89 bewoners een zorgtraject aangeboden (zowel aanbod wonen als begeleiding binnen de eigen woonst). Het ging om 60,67% mannelijke bewoners. 43,82% is jonger dan 45 jaar, 47,2% is tussen 45 en 65 jaar en 8,98% ouder is dan 65 jaar. 91,1% had de Belgische nationaliteit. 70,79% is ongehuwd en 24,72% is wettelijk gescheiden. Vijf bewoners haalden hun inkomen uit een eigen beroepsactiviteit. Vijf werkten in een beschutte werkplaats en de overige hadden allen een vervangingsinkomen (ziekte, invaliditeit, leefloon, pensioen, kinderbijslag, werkloosheid). 38,2% beheerde zijn eigen geld, de anderen kregen hulp van een bijzonder bewindvoerder, het OCMW, van beschut wonen of een schuldbemiddelaar of gaf een volmacht aan familie. De dagbesteding van 52,81% waren activiteiten in de huishoudelijke/ontspannende sfeer, terwijl de anderen bezig waren met vrijwilligerswerk, een opleiding, arbeidszorg, in een revalidatiecentrum, met een dagbehandeling, binnen het eigen activiteitencentrum, bij een beschutte werkplaats of in het gewone arbeidscircuit.

Onder de 89 bewoners, zijn de meest gestelde diagnoses schizofrenie (31,46%) en borderline persoonlijkheidsstoornis (13,48%). Daarnaast gaat het om: schizo-affectieve stoornis, depressieve stoornis, bipolaire stoornis, paranoïde persoonlijkheidsstoornis, persoonlijkheidsstoornis NAO, alcoholproblemen, stoornis psychoactieve middelen, obsessieve-compulsieve stoornis, persisterende amnestische stoornis door alcohol, autisme spectrum stoornis en andere (psychotische) stoornissen.

Onder de 89 bewoners, verblijft 13,48% minder dan één jaar in beschut wonen, 38,2% één tot vijf jaar en 48,32% langer dan vijf jaar.

12 bewoners werden binnen een nieuw traject opgenomen. Ze waren allen afkomstig uit Noord-Limburg<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Jaarverslag Beschut wonen Noord-Limburg, 2020.

#### D. De nood aan huisvesting voor de doelgroep

Personen met psychische problemen ervaren vaak ook een woonnood. Veel personen met een psychische kwetsbaarheid vallen immers terug op een vervangingsinkomen. Meestal gaat het om een invaliditeitsuitkering, maar in afwachting van een toekenning kan het ook gaan om een ziekte-uitkering of een leefloon. Er is een duidelijk verband tussen psychische problemen en de socio-economische status: 72% van de personen die beroep doen op een OCMW of CAW ervaren een toestand van psychisch onwelbevinden<sup>3</sup>.

Door het vaak lagere inkomen van personen met psychische problemen is het moeilijk om een woning te vinden op de private huurmarkt. De gemiddelde huurprijs van een appartement in Peer bedroeg 692,3 euro (zonder algemene onkosten) in de periode 1 juli 2020 tot 30 juni 2021. Voor een huis betaalde men gemiddeld 779 euro. De prijzen van woongelegenheden met één slaapkamer schommelden tussen 475 en 655 euro (afhankelijk van het bouwjaar en de woonkwaliteit). Deze prijzen liggen zeer hoog voor personen met een vervangingsinkomen. Uit de cijfers van beschut wonen Noord-Limburg blijkt bovendien dat men vaak ongehuwd of gescheiden is waardoor er slechts één inkomen is. Enerzijds is er dus een beperkt aanbod op de woningmarkt, anderzijds beschikt men vaak slechts over een beperkt inkomen.

Door de vermaatschappelijking van de zorg, waarbij er vaker gekozen wordt voor ambulante opvolging (met mobiele teams) van psychiatrische patiënten in plaats van residentiële opvang, is de woonnood van deze doelgroep nog gestegen. In 2012 startte België via de afbouw van psychiatrische bedden met de mobiele teams die psychische hulp aan huis bieden. Ook de gemiddelde verblijfsduur in psychiatrische ziekenhuizen nam fors af. Men heeft hierdoor meer nood aan wooneenheden waar men een stabiele thuis heeft om ambulante opvolging te verkrijgen. Een ambulante verzorging is een stap vooruit waarbij de patiënt geïntegreerd blijft in de samenleving, zijn directe omgeving of zijn gezin. Het is daarbij belangrijk dat het gaat om een goede huisvestings situatie. Hulpverleners geven aan dat het voorkomen van een opname moeilijker is in een woning met lage woningkwaliteit of als men wisselende slaappleaatsen heeft<sup>4</sup>. Het risico op heropname is groter voor mensen in dak- of thuisloosheid dan voor andere patiënten die uitstromen na een opname<sup>5</sup>. Op 30 oktober 2020 telden 65 organisaties in Limburg 1217 dak- en thuislozen. 43,3% van hen heeft mentale gezondheidsproblemen. 32,4% heeft een verleden in de psychiatrie. Het is belangrijk dat men niet enkel kijkt naar de stoornis van de patiënt of enkel naar de huisvestings situatie maar dat er aandacht is voor zowel de kwaliteit en stabiliteit van de huisvestings situatie als de behandeling van de stoornis. Dit kan beschut wonen bieden.

---

<sup>3</sup> [www.geestelijkgezondvlaanderen.be/feiten-cijfers](http://www.geestelijkgezondvlaanderen.be/feiten-cijfers)

<sup>4</sup> Herman, Susser, Jandorf, Lavelle, Bromet, *Homelessness among individuals with psychotic disorders hospitalized for the first time: findings from the Suffolk County Mental Health Project*, The American Journal of Psychiatry, 1988.

<sup>5</sup> DRAKE, WALLACH, HOFFMAN, *Housing instability and homelessness among aftercare patients of an urban state hospital*, Psychiatry Online, 2006.



## E. Omvang van de doelgroep

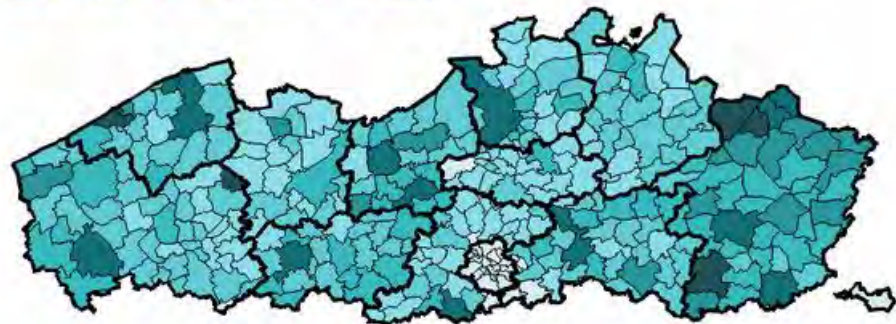
Er zijn geen exacte cijfers over de omvang van de doelgroep. De volgende algemene cijfers en beschrijving van het zorgaanbod voor deze doelgroep, geven wel een beeld ervan:

### Ambulante geestelijke gezondheidszorg:

- In 2018 kregen 54.601 personen hulp in een **Centrum voor Geestelijke Gezondheidszorg** in Vlaanderen. Het gaat om 55.527 zorgperiodes (er zijn cliënten die meer dan 1 zorgperiode kennen). Er zijn 19 centra voor geestelijke gezondheidszorg in Vlaanderen en Brussel die meerdere uitbatingsplaatsen hebben. De hulpverlening in een CGG gebeurt tijdens consultaties. Er is geen opname of verblijf.
- Limburg telt drie centra voor geestelijke gezondheidszorg waar kinderen en jongeren, volwassenen en ouderen terecht kunnen. Ze kunnen ook specifieke zorg aanbieden of zich richten op een specifieke doelgroep. CGG Kohesi kent 6 campussen waaronder campus Noord-Limburg in Pelt. Volwassenen met individuele en relationele moeilijkheden kunnen terecht in Pelt en ze richten zich vooral op cliënten uit Noord-Limburg, waaronder Peer. ZorGGroep Zin vzw (met zetel in Hasselt) is een ambulante centrum waarbij Antenne Pelt voor Noord-Limburg instaat voor ambulante verslavingszorg en straathoekwerk. In Lommel is er DAGG (Dienst Ambulante Geestelijke Gezondheidszorg) waarbij er ook gewerkt wordt vanuit Bree, Pelt, Hamont en Maaseik<sup>6</sup>.

Statistische spreidingskaart 2018

### Centra Geestelijke Gezondheidszorg, 2018 aantal cliënten per 10.000 inwoners inwoners 1/1/2018



19

CGG-Regio's omschreven door centra

- Peer heeft 100 tot 124 cliënten per 10.000 inwoners in centra voor geestelijke gezondheidszorg in 2018. Het Limburgs gemiddelde lag op 109 cliënten per 10.000 inwoners. Peer telde in 2018 16.403 inwoners<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Bron: Agentschap Zorg en Gezondheid. Centra voor Geestelijke Gezondheidszorg. [Online publicatie]. Brussel, geraadpleegd op 25 januari 2021. Beschikbaar op <http://www.zorg-en-gezondheid.be/cijfers/>

<sup>7</sup> Bron: Agentschap Zorg en Gezondheid. Cijfers Centra voor Geestelijke Gezondheidszorg. [Online publicatie]. Brussel, geraadpleegd op 25 januari 2021. Beschikbaar op <http://www.zorg-en-gezondheid.be/cijfers/>

- Er zijn twee Limburgse Geestelijke Gezondheidszorg netwerken voor volwassenen: Reling en Noolim. Het westen van Limburg, waaronder ook Peer, Hechtel-Eksel, Lommel, Pelt, Bocholt en Hamont-Achel, vallen onder Reling. Het oosten van Limburg, waaronder ook Oudsbergen en Bree, vallen onder Noolim. Er is ook een netwerk voor kinderen en jongeren (Ligant). Deze drie netwerken zorgen onder meer voor de uitrol van de eerstelijnspsycholoog, mobiele crisisteams en mobiele herstelteams.

#### Residentiële geestelijke gezondheidszorg:

- Er zijn 31 psychiatrische ziekenhuizen in 2021 in het Vlaams en Brussels Hoofdstedelijk Gewest, samen goed voor 10.035 bedden. De programmatie (hoeveel bedden er nodig zijn over vijf jaar op basis van bevolkingsprognoses) geeft aan dat er 14.452 bedden nodig zullen zijn. Er zijn ook 1.835 bedden in psychiatrische verzorgingstehuizen (die dienen aan te groeien tot 3.932 bedden), 908 bedden in de psychogeriatric (die dienen aan te groeien tot 1.525 bedden) en 639 bedden in de kinderpsychiatrie (die dienen aan te groeien tot 690 bedden).
- Er zijn 38 erkende instellingen voor beschut wonen in 2021. Het gaat om 2.922 plaatsen en er zijn er 3.315 nodig over vijf jaar volgens de programmatie (gericht op meerdere doelgroepen).
- Residentiële geestelijke gezondheidszorg in Limburg: er zijn 4 psychiatrische ziekenhuizen (Lanaken, Bilzen, Genk en Sint-Truiden-stad) en 3 psychiatrische verzorgingstehuizen (Bilzen, Lanaken en Sint-Truiden). Ziekenhuis Noorderhart in Pelt is het dichtst bijgelegen ziekenhuis met een psychiatrische afdeling. Het dichtst bijgelegen initiatief voor beschut wonen is dat van beschut wonen Noord-Limburg met zetel in Pelt<sup>8</sup>.
- Er zijn geen cijfers hoeveel kandidaat-huurders voor sociale huur gekend zijn met een psychiatrische problematiek.
- Sociale huisvestingsmaatschappij Kempisch Tehuis heeft ook in Pelt een project samen met Beschut Wonen vzw, het Magdaleentjeshof/Juffrouwkwensveld met 15 wooneenheden (13 met één slaapkamer en 2 met twee slaapkamers).
- Er zijn ook inwoners die in hun eigen thuissituatie opgevangen worden en dat kan ook gaan om een sociale huurwoning. Het project Eigen Kracht Wonen (EKWO) van Reling richt zich op personen die sociaal huren die (vermoedelijk) psychische moeilijkheden ervaren en daarvoor niet de gepaste hulp ontvangen. Kempisch Tehuis werkt met hen samen en er zijn 13 personen die in hun sociale huurwoning geholpen worden in 2020 in het hun werkingsgebied.

---

<sup>8</sup> Bron: Agentschap Zorg en Gezondheid. *Overzicht aanbod ziekenhuizen en geestelijke gezondheidszorg. [Online publicatie]. Brussel, geraadpleegd op 25 januari 2021. Beschikbaar op <http://www.zorg-en-gezondheid.be/cijfers/>*