

Datum college van burgemeester en schepenen: 30 maart 2021

Datum gemeenteraad: 22 april 2021

Datum inwerkingtreding: 1 juli 2021

Inhoud

0. Inleiding en situering	2
1. De lokale binding	2
1.1. Motivatie waarom werd gekozen om de optionele voorrangregel voor inwoners van de gemeente verder aan te vullen met de lokale bindingsfactoren opgesomd in artikel 27 (BVG 12.10.2007).	3
1.2. Bepaling en volgorde van de bindingsfactoren	3
1.3. Afbakening van het deel van het patrimonium waarop deze lokale bindingsfactor toegepast wordt	3
2. Het doelgroepenplan	4
2.1. De ouderen	4
2.1.1. Beschrijving van de doelgroep	4
2.1.2. Specifieke problemen die deze doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te huren in Zedelgem	5
2.2. Personen met een beperking en/of een ernstige psychiatrische aandoening	5
2.2.1. Beschrijving van de doelgroep	5
2.2.1.1. Personen met een beperking	5
2.2.1.2. Personen met een ernstige psychiatrische aandoening (EPA)	7
2.2.2. Specifieke problemen die deze doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te huren in Zedelgem	7
2.3. Flankerende maatregelen die ten behoeve van deze doelgroep genomen worden	8
2.3.1. Maatregelen aangeboden vanuit het lokaal bestuur	8
2.3.2. Maatregelen aangeboden vanuit zorgpartners	10
2.4. Toewijzing aan de doelgroep	11
3. Afbakening van het patrimonium	13
3.1. Afbakening voor de doelgroep ouderen	14
3.2. Patrimonium dat met voorrang wordt toegewezen aan de doelgroep personen met een beperking en/of psychiatrische problematiek	15

0. Inleiding en situering

De toewijzing van huurwoningen van een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) aan kandidaat-huurders gebeurt op basis van de Vlaamse Codex Wonen Besluit Vlaamse Codex wonen van 1 januari 2021.

Toepassingsgebied: Het besluit van de Vlaamse Codex wonen van 1 januari 2021 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van art. 6.14 voor de juridische grond van de zaak en art. 6.26, 6.27, 6.28 en 6.29 van de Vlaamse Wooncode omtrent de lokale binding en de doelgroep/doelgroepenplan.

Voor de verhuur van de sociale woningen zijn voor de aspecten die niet geregeld zijn in de Vlaamse Codex Wonen of in één van zijn uitvoeringsbesluiten, de bepalingen van afdeling I van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing

Deze regels worden vastgelegd in het intern huurreglement van de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM). De woningen die verhuurd worden via een sociaal verhuurkantoor (SVK), worden op een andere manier toegewezen, namelijk via een puntensysteem. Maar ook hier gebeurt de toewijzing in heel Vlaanderen op een eenvormige wijze. In bepaalde situaties is het wenselijk gericht in te spelen op lokale behoeften en mogelijkheden. Vandaar dat de Vlaamse Codex wonen bepaalt dat steden en gemeenten een lokaal toewijzingsreglement kunnen invoeren naar gelang de lokale situatie en/of behoeften.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de wijziging door het decreet van 15 december 2006, legt de basis van het Vlaamse woonbeleid vast.

De artikels 6.26 tot en met 6.29 van de Vlaamse codex Wonen regelen uitdrukkelijk waarvoor een lokaal toewijzingsreglement kan worden opgesteld nl. (1) de lokale binding van de kandidaat-huurders (6.28) en (2) woonnoden van specifieke doelgroepen (6.29). De uitwerking werd bijgestuurd door de omzendbrief OMG/W/2020/04.

In het lokaal woonoverleg d.d. 30/03/2018 werd afgesproken om aan de gemeenteraad een ontwerp van toewijzingsreglement voor te stellen dat afwijkt van het standaardluik van de sociale huisvestingsmaatschappij op twee punten, nl. de lokale binding van de sociale huurders, enerzijds, en de woonnod van specifieke doelgroepen, anderzijds.

De doelstelling van de opstelling van het lokaal toewijzingsreglement is om de lokale binding van kandidaat-huurders bij toewijzing in rekening te nemen. Tegelijk is het wenselijk om voor doelgroepen die specifieke problemen ondervinden op het vlak van huisvesting een aantal woningen die goed gelegen zijn in functie van de ondersteuning voor bepaalde doelgroepen af te bakenen en zo ook te vermijden dat andere kandidaat-huurders niet meer aan de beurt zouden komen.

De definitieve versie van het gemeentelijk toewijzingsreglement werd opgemaakt in samenwerking met alle lokale actoren op het grondgebied.

Dit gemeentelijk toewijzingsreglement treedt in werking onder voorbehoud van vernietiging op 01/07/2021.

Anno 2020 wordt een nieuwe doelgroep toegevoegd, met name personen met een ernstige, maar gestabiliseerde psychiatrische aandoening (EPA). Daarnaast is het opportuun bij de actualisatie en uitbreiding van het huidige lokaal toewijzingsreglement voor de gemeente Zedelgem de bepalingen omtrent de lokale binding te herdefiniëren.

1. De lokale binding

1.1. Motivatie waarom werd gekozen om de optionele voorrangsregel voor inwoners van de gemeente verder aan te vullen met de lokale bindingsfactoren opgesomd in artikel 27 (BVG 12.10.2007)

De optionele voorrangsregel in het centrale toewijzingssysteem voorziet reeds de mogelijkheid om voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner geweest is van Zedelgem. Deze regel wordt weerhouden, maar om een goede mix in stand te houden van inwoners die in Zedelgem hun leven opgebouwd en geleid hebben, enerzijds, en, anderzijds, mensen die inwijken uit de steden, wordt een bijkomende lokale bindingsfactor voorzien.

In de wijken waar de facto toch een concentratie is van sociale woningen, verhuurd door de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo, kan een lokale bindingsfactor tegelijk ook onrechtstreeks de kwaliteit van het samenwonen in een wijk positief beïnvloeden.

1.2. Bepaling en volgorde van de bindingsfactoren

De lokale bindingsfactoren worden als volgt en in deze volgorde vastgelegd :

Voorrang voor toewijzing wordt achtereenvolgens toegepast voor kandidaat-huurders die:

- 1° - in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar officieel ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters van Zedelgem
(bewijs: rijksregister of attest dienst bevolking van het gemeentebestuur);
- 2° - ooit 20 jaar onafgebroken in de gemeente Zedelgem gewoond hebben
(bewijs: rijksregister of attest dienst bevolking van het gemeentebestuur);

1.3. Afbakening van het deel van het patrimonium waarop deze lokale bindingsfactor toegepast wordt

De voorrangsregels die de lokale binding van kandidaat-huurders versterken, gelden voor het volledig patrimonium, zowel dat van de sociale huisvestingsmaatschappij als van het sociaal verhuurkantoor.

Om het voor een SVK toepasbaar te maken, zijn maximaal zes (6) punten bijkomend mogelijk:

- 6 punten voor de inwoners die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar officieel ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters van Zedelgem;
- 4 punten voor diegenen die ooit 20 jaar onafgebroken in de gemeente Zedelgem hebben gewoond;
- 0 punten voor de anderen.

2. Het doelgroepenplan.

Een aantal categorieën van inwoners hebben het in Zedelgem moeilijk om een aangepaste en betaalbare woning te huren.

Voor twee doelgroepen : ouderen en personen met een beperking en/of een psychiatrische aandoening, wordt een doelgroepenplan uitgewerkt.

Op die manier willen we die personen, die zelfstandig kunnen en willen wonen met bijkomende zorgondersteuning, zoveel mogelijk toeleiden naar de meest geschikte woning en woonomgeving. We houden hierbij zoveel mogelijk rekening met de aanwezigheid van de lokale dienstencentra De Braambeier, Jonkhove, De Pasterelle en het dienstencentrum in opbouw in Veldegem.

2.1. De ouderen

2.1.1. Beschrijving van de doelgroep.

Onder de categorie “ouderen” worden koppels begrepen, waarbij minstens één van de partners de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt, of alleenstaanden die de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt. (bewijs: rijksregister)

Deelgebied	Man 65+	Vrouw 65+	Inwoners 65+
Aartrijke	466	528	994
Loppem	558	634	1192
Veldegem	492	520	1012
Zedelgem	823	927	1750
TOTAAL 65+	2339	2609	4948

Van de 65+-ers zijn er 1195 alleenstaanden en 111 onder ‘gemeenschappen’ ingeschreven in het rijksregister voor de gemeente Zedelgem.

Deelgebied	Man	Vrouw	Inwoners
Aartrijke	2456	2363	4819
Loppem	2391	2522	4913
Veldegem	2666	2647	5313
Zedelgem	4006	3945	7951
TOTAAL	11519	11477	22996

20,3% van de totale mannelijke bevolking van de gemeente Zedelgem is 65+, terwijl dit aandeel bij de vrouwelijke bevolking 22,7% bedraagt. In totaal is 21,5% van de bevolking van de gemeente Zedelgem ouder dan 65 jaar. Dit is dus ruim 1/5 van de totale bevolking.

2.1.2. Specifieke problemen die deze doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te huren in Zedelgem.

Thuiszorg voor ouderen wordt steeds belangrijker. De vergrijzing zorgt voor een steeds groter wordende groep ouderen die thuis kan/moet blijven wonen en die geen gebruik kan/wil maken van het residentiële aanbod.

Ouderen die vragen naar een sociale huurwoning beschikken slechts over een beperkt budget. Uit recente studies is trouwens gebleken dat de senioren in Vlaanderen in het algemeen eerder lage pensioenen genieten, waardoor ze bij onverwachte tegenslagen een hoog risico lopen om in armoede te verzeilen.

Maar voor deze categorie is het ook zeer belangrijk dat de woning centraal gelegen is, opdat ze makkelijk beroep kunnen doen op voorzieningen, naarmate ze ouder worden. Ook om door mobiliteitsproblemen niet afgesloten te worden van de plaatselijke gemeenschap is de centrale ligging van belang.

Een derde aspect is dat de woningen voor ouderen comfortabel en aangepast moeten zijn. Vooral dat laatste element is niet vanzelfsprekend, maar alle eisen die aan de woning gesteld worden voor ouderen zijn van die aard dat ze de huurprijs opdrijven (centrale ligging, lift, gelijkvloerse slaap- en badkamer).

Tenslotte is ook woonzekerheid een specifieke vraag van de ouderen. Zij wensen zolang als mogelijk in hun vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen en leven.

2.2. Personen met een beperking en/of een ernstige psychiatrische aandoening

2.2.1. Beschrijving van de doelgroep

2.2.1.1. *Personen met een beperking*

Onder de categorie “personen met een beperking” worden volwassen personen begrepen met:

- een verstandelijke beperking
- een fysieke beperking
- een meervoudige beperking

Op het grondgebied van Zedelgem zijn er verschillende grote voorzieningen aanwezig die zich richten naar personen met een beperking. Dit gaat over voorzieningen die specifiek onderwijs aanbieden, voorzieningen die ambulante begeleiding aanbieden tot voorzieningen die vooral gericht zijn op residentiële zorg.

Concreet gaat het over :

- VZW Oranje Zedelgem: voorziet residentiële en mobiel/ambulante ondersteuning voor mensen met (vermoeden van) een beperking en andere kwetsbare doelgroepen. Zij nemen een permanentierol op voor wie op afstand woont en fungeren als antennepunt voor wie noden heeft of nabijheid nodig heeft. Er wordt actief dagondersteuning in samenwerking met buurt en gemeente uitgebouwd. Wat cijfergegevens: residentiële ondersteuning (11 cliënten), aanleunend studiomwonen aan residentieel gebouw ivf nachtpermanentie (11 cliënten),

aanleunend wonen in een straal van 2 km met nabije ondersteuning (4 cliënten), dagbesteding (52 cliënten) en mobiele ondersteuning regio groot-Zedelgem (14 cliënten);

- OC Cirkant : Orthoagogisch Centrum Cirkant biedt aan zo'n 135-tal volwassenen met een (vermoeden van) verstandelijke, al dan niet meervoudige beperking of NAH-problematiek (niet-aangeboren hersenletsel), zowel residentiële als mobiele ondersteuning en begeleiding aan. Daarnaast wordt eveneens dagondersteuning aangeboden in samenwerking met de buurt en de gemeente;
- Wit Huis – Spermalie : 't Wit Huis biedt wonen en werken voor blinde en slechtziende personen met een meervoudige beperking;
- Zonnehart : Zonnehart is een kleine, maar gespecialiseerde basisschool voor buitengewoon basisonderwijs type 2 en buitengewoon kleuteronderwijs type 9;
- Rozenweelde : Rozenweelde biedt zorg en ondersteuning aan een 100-tal kinderen met een verstandelijke, al dan niet meervoudige, beperking. Ze doen dit door het aanbieden van dagopvang, nachtopvang, begeleiding en therapie.

De aanwezigheid van deze voorzieningen op ons grondgebied, heeft een impact op het uitgewerkte gemeentelijk sociaal beleid. Daarnaast stellen we vast dat mensen in de dichte omgeving van de zorginstelling willen wonen, omdat ze van daar uit de nodige ondersteuning kunnen krijgen om zelfstandig te kunnen wonen. Het bepaalt dus ook mee het profiel van de Zedelgemse inwoner en dus ook de kandidaat-huurder.

Provincie West-Vlaanderen (per zorgregio)	Verblijf (+dagopvang + begeleiding)	Dagopvang (+ begeleiding)	Enkel begeleiding	TOTAAL
Brugge	96	174	789	1059
Kortrijk	19	136	727	882
Oostende	43	126	444	613
Roeselare	59	140	924	1123
TOTAAL	217	576	2884	3677

Bron: Provincie in cijfers (Provincie West-Vlaanderen (per zorgregio): noden van de zorgbehoevenden) (2020)

*	Begeleiding	Dagondersteuning	Woonondersteuning	Praktische hulp	TOTAAL
Brugge	33	10	85	5	133
Kortrijk	13	36	86	1	136
Oostende	8	19	36	2	65
Roeselare	26	41	130	1	198
TOTAAL	80	106	337	9	532

*Gebruik van ondersteuningsfuncties bij vouchers door nieuwe budgethouders in 2019 – Provincie West-Vlaanderen per zorgregio

Bron: Provincie in cijfers (Provincie West-Vlaanderen per zorgregio) (2020)

	PG1	PGPG2	PG3	TOTAAL
Brugge	72	153	631	856
Kortrijk	57	129	605	791
Oostende	46	82	458	586
Roeselare	79	183	727	989
Provincie West-Vlaanderen	254	547	5421	3222
Aandeel in prioriteitengroep	13,83%	19,36%	21,06%	19,94%
Aandeel in bevolking	18,15%	18,15%	18,15%	18,15%

Bron: Provincie in cijfers: domicilie persoon met een handicap; indeling per zorgregio (2020)

Provincie in cijfers - gemeenten												
	Zorgbudget voor mensen met een handicap			Personen met een handicap (IVI en II)			Kandidaat-huurders per domiciliiegemeente			Huurders van een sociale woning		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Zedelgem	-	67	-	183	194	200	174	207	-	485	479	476
Beernem		62		196	210	202	220	249		184	211	214
Damme	-	18	-	53	56	56	78	95	-	122	124	137
Torhout		51		199	199	220	336	461		216	265	258
Oostkamp	-	49	-	139	142	146	240	254	-	400	402	406

Bron: Provincie in cijfers – KH deelnemende gemeenten (2020)

2.2.1.2. Personen met een ernstige psychiatrische aandoening (EPA)

Voor deze doelgroep richten we ons specifiek naar de doelgroep van personen met een ernstige en langdurige psychiatrische problematiek (EPA).

In de literatuur wordt EPA (Ernstige Psychiatrische Aandoening) als volgt omschreven:

- er is sprake van een psychiatrische stoornis, die zorg/behandeling noodzakelijk maakt;
- die met ernstige beperkingen in het sociaal en/of maatschappelijk functioneren gepaard gaat;
- waar de beperking oorzaak en gevolg is van psychiatrische stoornis;
- die niet van voorbijgaande aard is;
- waar gecoördineerde zorg van professionele hulpverleners in zorgnetwerken noodzakelijk is om het behandelplan te realiseren.

2.2.2. Specifieke problemen die deze doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te huren in Zedelgem

De laatste jaren merken we een tendens van mensen met een beperking waarvan het ontwikkelingsprofiel disharmonisch is. Er is vaak een groot verschil tussen hun cognitief vermogen, die vaak hoog is, ten opzichte van hun emotionele ontwikkeling die opmerkelijk lager scoort. Dit houdt in dat ze zich vaak niet willen vereenzelvigen met mensen met een beperking, maar echter wel de nabijheid en ondersteuning nodig hebben. Zij kiezen niet voor het leven in groep, maar kunnen het zelfstandig leven met mobiele ondersteuning op afspraak ook niet aan.

Het financieel beperkt inkomen van deze doelgroep zorgt er voor dat deze mensen vaak niet terecht kunnen op de gewone huurmarkt. Zij worden met heel wat medische kosten of thuiszorgondersteunende kosten geconfronteerd, waardoor het huren van een woning op de privémarkt niet altijd haalbaar is.

Zij hebben vaak nood aan bijkomende ondersteuning op verschillende vlakken. Deze ondersteuning kan lokaal aangeboden worden door één van de aanwezige zorgpartners. Het huren van een woning in de dichte omgeving van één van deze zorgpartners is bijgevolg een duidelijke meerwaarde.

- Psychosociale ondersteuning:
Nood aan psychosociale begeleiding, nabijheid, structuur en woonondersteuning. Wonen in de nabijheid van een voorziening of van het dienstencentrum die ambulante ondersteuning biedt, is noodzakelijk om zich in de woonsituatie te kunnen handhaven. Het is precies deze nabijheid die zorgt voor de meerwaarde op diverse levensdomeinen van de persoon en die ervoor zorgt dat mensen inclusief kunnen wonen in hun eigen buurt/netwerk
- Verhogen zelfredzaamheid
ADL (activiteiten van het Dagelijks Leven): hulp bij het opstaan, het wassen, het aankleden, eten iets verplaatsen of zich binnenshuis verplaatsen, hygiëne, maaltijdsituatie, boodschappen doen, woning onderhouden, was, ...
- Zorgen voor een aangepaste en zinvolle dagbesteding
Er is extra ondersteuning nodig, zodat de huurder niet vereenzaamt in zijn of haar woning. Deze ondersteuning kan zowel geboden worden via collectieve activiteiten georganiseerd door een zorgpartner of door individuele inclusieve activiteiten in de buurt, eveneens ondersteund door een zorgpartner of het lokaal bestuur. Het aanbieden van mogelijkheden tot vrijwilligerswerk of begeleid werk, kan het netwerk groter maken. Dit vergroot de kans op een gevoel van algemeen welbevinden van de huurder.
- Administratieve ondersteuning / hulp bij het beheren van het budget

2.3. Flankerende maatregelen die ten behoeve van deze doelgroepen genomen worden

Zoals reeds vermeld zijn een aantal grote spelers in dit werkveld fysiek aanwezig op het grondgebied. Daarnaast werden er ook vanuit het lokaal bestuur specifieke maatregelen uitgewerkt, die het zelfstandig wonen van deze doelgroepen kan ondersteunen.

2.3.1. Maatregelen aangeboden vanuit het lokaal bestuur

In juni 2013 werd een woonzorgdossier bij de Provincie West-Vlaanderen ingediend vanuit OCMW Zedelgem. Dit project werd goedgekeurd en liep over een periode van 5 jaar.

De missie die het geheel ondersteunt, werd als volgt geformuleerd: “In iedere woonkern van Zedelgem, moeten kwetsbare mensen van elke generatie kunnen wonen in een aangepaste woonvorm, met de gepaste ondersteuning. Deze ondersteuning kan zowel via mantelzorgers en vrijwilligers, als via het professioneel netwerk, maar dient gecoördineerd aangeboden te worden.” De doelstelling van het project was het op elkaar afstemmen van wonen, zorg en welzijn binnen de gemeente Zedelgem.

In de eerste plaats werden de nodige stappen gezet om in iedere dorpskern een plaats te creëren, waar ontmoeting centraal staat. Dit werd gerealiseerd door de bouw van ontmoetingscentra, onder de vorm van een lokaal dienstencentrum of een antenne van een lokaal dienstencentrum.

Na het uitbouwen van een eerste erkend dienstencentrum in Zedelgem, LDC de Braambeier, opende het 2de erkende dienstencentrum in 2016 zijn deuren in deelgemeente Aartrijke: LDC Jonkhove. Half april 2017 opende in Loppem een antenne van LDC de Braambeier, de Pasterelle. In Veldegem werd gestart met de bouw van een nieuw LDC, realisatie wordt voorzien in 2022. Hierdoor zal er in iedere dorpskern een LDC gerealiseerd zijn.

De lokale dienstencentra richten zich op de sociaal zwakkere bewoners van groot Zedelgem. Zowel actieve als minder actieve senioren, OCMW cliënten, vereenzaamden, mensen met (een vermoeden van) een beperking, mensen met een psychische problematiek, hulpvragers, mantelzorgers, ... kunnen bij ons terecht.

Wij bieden hen een aangename vrijetijdsbesteding, gezellige ontmoeting, ADL activiteiten en sociaal contact aan. Daarnaast bieden wij een antwoord op hun vragen door op zoek te gaan naar de best passende oplossing of verwijzen wij hen door naar de dienst die hen verder kan helpen.

Het lokaal bestuur wil mensen ondersteunen in hun thuissituatie met verschillende vormen van dienstverlening, zodat zij zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.

Volgende dienstverlening, zowel voor ouderen als voor mensen met een verhoogde zorgbehoefte, wordt aangeboden vanuit de sociale dienst :

- huishoudelijke hulp;
- tussenkomst bij verblijf in een dagverzorgingscentrum;
- mantelzorgpremie;
- sociaal pedagogische toelage;
- indicatiestelling zorgverzekering.

Daarnaast wordt onder meer volgende dienstverlening aangeboden vanuit de dienstencentra:

- Acties die voornamelijk gericht zijn op preventie:
 - verjaardagskaarten 70-jarigen, met als doel hen kennis te laten maken met de dienstverlening en activiteiten van de verschillende dienstencentra;
 - huisbezoeken 80-jarigen en 90-jarigen ifv rechtenverkenning en bestrijding eenzaamheid.
- Hulp bij activiteiten van het dagelijkse leven: wassalon, douche, maaltijden, boodschappendienst, mindermobielencentra, ophaaldienst,
- Buurthulp: openbare computerruimte, zorgmoestuin per dienstencentrum, rondrijdende buurtbar, ontmoetingsruimtes, ...
- Activiteiten: bij het uitwerken van de activiteiten wordt er ingezet op de verschillende doelgroepen. Er worden verschillende niveau's van ondersteuning bij de activiteit aangeboden, waardoor ook mensen met een specifieke zorgnood aan de activiteit kunnen deelnemen. We werken hiervoor telkens samen met een zorgpartner. Vaak wordt de activiteit begeleid door een medewerker van een zorgpartner, waardoor mensen die zelfstandig wonen kunnen gebruik maken van gespecialiseerde en professionele omkadering.
Vb. : creanamiddagen, retouchecafé, trage vorming, ritmische dans voor mensen met een visuele beperking, rolstoeldansen, ...
- Aanbieden van dagbesteding via vrijwilligerswerk en begeleid werk.

Over de drie dienstencentra is er 1,5 VTE centrumleider en 1 VTE maatschappelijk werker aangesteld die elk vanuit hun discipline meehelpen om de totale zorgsituatie in beeld te krijgen. De andere medewerkers melden eventuele problemen die gebruikers laten blijken.

Toegankelijkheid van de dorpskern is belangrijk. Er werden voetgangerscirkels uitgewerkt, zodat mensen met een zorgbehoefte op veilige wandelafstand van hun woning, deel kunnen nemen aan

het dienstverlenend aanbod van het dienstencentrum alsook toegang hebben tot alle faciliteiten van de dorpskern.

Het bij voorrang toewijzen van sociale woningen aan specifieke doelgroepen in de dichte omgeving van de lokale dienstencentra, kan bijgevolg verantwoord worden door het aanbod aan flankerende maatregelen die vanuit de dienstencentra geboden worden.

2.3.2. Maatregelen aangeboden vanuit zorgpartners

Volgende dienstverlening voor mensen met een beperking en/of een psychiatrische problematiek, wordt aangeboden vanuit de partners en is toegankelijk voor alle huurders die tot die doelgroep behoren :

- Door Covias wordt via de deelwerking Maatkracht een gedecentraliseerd aanbod gebracht met betrekking tot arbeidsmatige activiteiten (AMA). Hierbij worden mensen met een grotere afstand tot de arbeidsmarkt, onder meer omwille van een ernstige psychiatrische aandoening (EPA), op een inclusieve manier gesterkt bepaalde rollen in de maatschappij (terug) op te nemen;
- Regulier aanbod DOP, RTH, oproepcentrale Wit Geel Kruis, Personenalarmtoestel, thuiszorgondersteunende diensten, ...

Volgende dienstverlening voor mensen met een beperking en/of een psychiatrische problematiek, wordt aangeboden vanuit de partners en is toegankelijk voor de huurders van een sociale woning op de zorgsite van OC Cirkant in Aartrijke :

- Tijdens de week mogelijkheid tot aansluiten bij activiteiten van dagondersteuning OC Cirkant of de ontmoetingsmomenten en activiteiten die worden aangeboden in samenwerking met de gemeente en het lokale dienstencentrum;
- Tijdens de nacht stand-by – oproepsysteem nachtdienst van OC Cirkant;
- Intensere hulp vanwege OC Cirkant mogelijk, rekening houdend met hun specifieke expertise;
- Maaltijden via reguliere diensten of restaurant van de voorziening;
- Mogelijkheid tot gebruik lokalen van de voorziening;
- Mogelijkheid tot mobiele ondersteuning vanwege OC Cirkant op maat van de zorgvrager;
- Mogelijkheid tot psychologische en orthoagogische begeleiding via OC Cirkant;
- Mogelijkheid tot uitbesteden van de was via de wasserij van OC Cirkant.

Volgende dienstverlening voor mensen met een beperking en/of een psychiatrische problematiek, wordt aangeboden vanuit de partners en is exclusief toegankelijk voor de huurders van een sociale woning binnen een straal van 2 kilometer rond de zorgsite in Zedelgem:

- Binnen de mobiele ondersteuning worden er gradaties gemaakt van ondersteuning. Op maat wordt de nood aan begeleiding en permanentie besproken met de cliënt. De ondersteuning varieert van dagdagelijks tot wekelijkse of maandelijks frequentie. De aard van psychosociale ondersteuning kiest de cliënt zelf en gaat over volgende levensdomeinen: wonen, administratie, budget, huishouden, gezondheid, opvoedingsondersteuning, vrije tijd, werk/dagondersteuning, relaties/communicatie en netwerk. De permanentie wordt gegarandeerd door een 24u dienstverlening die centraal gelegen ligt en verbonden is aan de organisatie. Er wordt bovendien een avondroute uitgevoerd door een medewerker, waardoor alle huurder de mogelijkheid krijgen om dagdagelijkse ondersteuning te krijgen. Hiermee proberen we in te spelen op de toenemende vraag voor een aangepaste woonondersteuning met nabijheid op afstand;

- Uitbouw van ontmoetingsmomenten en activiteiten: vanuit de dagondersteuning wordt er ingezet op de ondersteuning van het regulier aanbod, vb. het ondersteunen van huurders in het zetten van de stap naar het aanbod van het lokaal dienstencentrum of het coachen en de vorming van vrijwilligers om hun lezing/vorming laagdrempelig en toegankelijk te maken; activiteiten in samenwerking met de lokale dienstencentra met het oog op ontmoeten en verbinden, vb een laagdrempelige creanamiddag die voor iedereen toegankelijk is en waarbij ondersteuning wordt geboden; een specifiek aanbod waar nodig wordt op maat uitgewerkt. Er zijn diverse mogelijkheden aan dagactiviteiten met ondersteuning, waar mogelijk en wenselijk in de samenleving; samenwerkingen met lokale bedrijven in functie van arbeid, vb. enclavewerking binnen een lokaal bedrijf te Zedelgem of begeleid werp op maat.

Om de nodige zorg en ondersteuning bij het zelfstandig wonen te kunnen garanderen, wordt iedere huurder geïnformeerd over het aanbod van de zorgpartners en de mogelijkheid om een begeleidingsovereenkomst op te maken.

2.4. Toewijzing aan de doelgroep

Om te bepalen of iemand tot de doelgroep ouderen of doelgroep personen met een beperking / psychiatrische aandoening behoort, wordt gebruik gemaakt van objectieve criteria en gekende profielschalen.

Kandidaat-huurders die binnen één van volgende groepen vallen, krijgen voorrang bij toewijzing:

- wat betreft de doelgroep **ouderen** betreft wordt de leeftijdsgrens van 65 jaar gehanteerd;
- wat betreft de doelgroep **personen met een beperking en/of een psychiatrische aandoening**: zij vallen onder één van volgende categorieën en hebben een begeleidingsovereenkomst met een zorgpartner:
 1. PB – score : nood aan begeleiding en nood aan permanentie
 - attest met graad van beperking met vermelding van de Begeleidings- en Permanentie (B/P) Score en/of erkenningsnummer (al dan niet met lopende zorgvraag) vanwege Vlaams Agentschap voor Personen met een beperking (VAPH), attest graad van beperking via FOD Sociale Zekerheid dienst personen met een beperking
Huurders mogen maximaal een B4 en/of een P4 niveau scoren.
Huurders met B/P scores van 1 tem 4 kunnen met de hulp van OC Cirkant zelfstandig wonen in de assistentief flats op de site van OC Cirkant. De toegekende scores door VAPH kunnen veel meer dan 3 maand oud zijn (cfr hieronder) omwille van de jarenlange wachtlijsten bij VAPH.
 - attest van een initiatief beschut wonen of mobiel team langdurige zorg, die gekoppeld is aan een erkende psychiatrische voorziening met vermelding van de P en B score. De voorgelegde score mag maximaal 3 maanden oud zijn.
 2. een door het VAPH-erkende handicap te hebben die toegang geeft tot:
 - woonondersteuning zoals Beschermd Wonen, Geïntegreerd Wonen, Inclusief Ondersteund Leven, Tehuis Niet Werkenden of een erkenning voor rechtstreekse financiering in kader van NAH (Niet Aangeboren Hersenletsel);
 - persoonsvolgend budget = PVB of persoonlijk assistentie budget = PAB;
 - in een traject zitten bij VAPH tot het toewijzen van een budget voor een vorm van assistentie, woon- en/of dagondersteuning;
 - indien het traject voor aanvraag van assistentie, woon- en/of dagondersteuning nog niet lopend is, komen mensen met een basisondersteuningsbudget = BOB

en/of Rechtstreeks Toegankelijke Hulp vanwege het VAPH (trap 1 in financiële ondersteuning door VAPH) eveneens in aanmerking. Om hieraan te voldoen kan een begeleidingsovereenkomst RTH voorgelegd worden, uitgereikt door een zorgpartner of via een erkenningsnummer van VAPH.

3. Bel Rai

Bel Rai afgenomen door een erkende begeleidende instantie of door de sociale dienst van het OCMW met een score tussen de 28 en 34 punten. Er is een minimumleeftijd van 25 jaar om deze BEL score aan te vragen en voor te leggen. De voorgelegde score mag maximaal 3 maanden oud zijn.

4. 65plusser

Aan te tonen via Rijksregister.

Gezien het specifieke aanbod aan ondersteuning die aangeboden wordt naar deze doelgroep toe, wordt er naar gestreefd om mensen met de hoogste zorgnood voorrang te geven.

Bijgevolg wordt er een getrappt systeem toegepast, rekening houdend met bovenstaande kenmerken.

Indien er een woning beschikbaar is, wordt er bijgevolg eerst nagegaan of er mensen zijn die voldoen aan groep 1 (op basis van de PB score). Indien er geen kandidaten zijn, wordt er nagegaan wie voldoet aan groep 2 (erkenning VAPH) en daarna wordt er bekeken of er kandidaten die zorg aantonen conform groep 3 (BEL RAI). Aangezien we er naar streven om deze woningen toe te wijzen aan mensen met een specifieke zorgnood, kan er bij gebrek aan kandidaten uit groep 1 - 2 - 3 uiteindelijk toegewezen worden aan mensen uit groep 4 (65plussers).

Wanneer er meerdere kandidaten gelijk scoren in voormelde volgorde op basis van bepaalde beperkingen of zorgnood, wordt de lokale bindingsfactor bepalend en krijgt de persoon met de meest gunstige lokale binding voorrang. Indien ook daar meerdere kandidaten gelijk scoren, speelt de chronologie en krijgt de kandidaat met de langste wachttijd de woning toegewezen.

Er wordt dus eerst gekeken of er kandidaten zijn die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar officieel ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters van Zedelgem en achtereenvolgens of er kandidaten zijn die ooit 20 jaar onafgebroken in de gemeente Zedelgem gewoond hebben. Zijn er meerdere kandidaten die hieraan voldoen, dan telt chronologie. Indien er geen kandidaten uit Zedelgem zijn die aan deze zaken voldoen, komen kandidaten die voldoen aan 1 van bovenstaande kenmerken uit andere gemeentes in aanmerking en bij meerdere kandidaten speelt ook daar terug de chronologie.

3. Afbakening van het patrimonium

Bij de afbakening van het patrimonium staat het behouden van een “gezonde mix” in de wijk voorop.

Daarnaast wordt er rekening gehouden met de aanwezigheid van het dienstencentrum of een zorgsite. Hierbij wordt er vooropgesteld dat de persoon op wandelafstand zijn ondersteuning moet kunnen krijgen, dus de woning mag op max 2 km van het dienstencentrum of de zorgsite gelegen zijn.

Aanbod Vivendo 31/12/2022: aantal slaapkamers per woonactor

Aantal slaapkamers	Totaal	In %
0	19	3,51%
1	78	14,39%
2	59	10,89%
3	317	58,49%
4	67	12,36%
5	2	0,37%
Totaal	542	100%
156 met 0,1 of 2 slp= max 1/3 vr senioren= 52		

Bron: cijfermateriaal Vivendo (2020)

Aanbod 2019: leeftijdsgroep referentiehuurder per woonactor

Leeftijdsgroep	Totaal	In %	3100
18-29j	14	2,94%	14
30-39j	42	8,82%	42
40-54j	112	23,53%	112
55-64j	114	23,95%	114
65j+	194	40,76%	194
Totaal	476	100%	476

Bron: cijfermateriaal Vivendo (2020)

3.1. Afbakening voor de doelgroep ouderen

Het LTR voorziet in een voorrang voor 65-plussers op de volgende adressen:

Zedelgem : 11 woningen

Sperreweg	1	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	3	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	5	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	7	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	12	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	21	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	23	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	25	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	27	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	29	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	31	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2

Aartrijke : 10 woningen

Westbilk	18	8211	Aartrijke	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Westbilk	19	8211	Aartrijke	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Westbilk	20	8211	Aartrijke	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Westbilk	21	8211	Aartrijke	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Westbilk	22	8211	Aartrijke	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Westbilk	25	8211	Aartrijke	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Westbilk	26	8211	Aartrijke	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Westbilk	27	8211	Aartrijke	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Westbilk	23	8211	Aartrijke	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Westbilk	24	8211	Aartrijke	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2

Loppem : 16 woningen

Spreeuwenweg	15	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Spreeuwenweg	16	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Spreeuwenweg	17	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Spreeuwenweg	18	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Spreeuwenweg	19	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Spreeuwenweg	20	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Spreeuwenweg	21	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Spreeuwenweg	22	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Spreeuwenweg	23	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Spreeuwenweg	24	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Spreeuwenweg	25	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Spreeuwenweg	26	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Spreeuwenweg	27	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Spreeuwenweg	28	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Spreeuwenweg	29	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Spreeuwenweg	30	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2

Veldegem (nieuwbouw) : 15 appartementen

A.Coudenysstr 1/0001	8210	Veldegem	Appartement met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Alphonse Coudenysstraat 3	8210	Veldegem	Appartement met 2 slaapkamer	1 slk max 2
Alphonse Coudenysstraat 5	8210	Veldegem	Appartement met 2 slaapkamer	1 slk max 2
Alphonse Coudenysstraat 7	8210	Veldegem	Appartement met 2 slaapkamer	1 slk max 2
Alphonse coudenysstraat 9	8210	Veldegem	Appartement met 2 slaapkamer	1 slk max 2
A.Coudenysstr 1/0101	8210	Veldegem	Appartement met 1 slaapkamer	1 slk max 2
A.Coudenysstr 1/0102	8210	Veldegem	Appartement met 2 slaapkamer	1 slk max 2
A.Coudenysstr 1/0103	8210	Veldegem	Appartement met 2 slaapkamer	1 slk max 2
A.Coudenysstr 1/0104	8210	Veldegem	Appartement met 2 slaapkamer	1 slk max 2
A.Coudenysstr 1/0105	8210	Veldegem	Appartement met 2 slaapkamer	1 slk max 2
A.Coudenysstr 1/0201	8210	Veldegem	Appartement met 1 slaapkamer	1 slk max 2
A.Coudenysstr 1/0202	8210	Veldegem	Appartement met 2 slaapkamer	1 slk max 2
A.Coudenysstr 1/0203	8210	Veldegem	Appartement met 2 slaapkamer	1 slk max 2
A.Coudenysstr 1/0204	8210	Veldegem	Appartement met 2 slaapkamer	1 slk max 2
A.Coudenysstr 1/0205	8210	Veldegem	Appartement met 2 slaapkamer	1 slk max 2

Zedelgem: totaal voorbehouden seniorenwoningen = 52

3.2. Patrimonium dat met voorrang wordt toegewezen aan de doelgroep personen met een beperking en/of psychiatrische problematiek

Het LTR legt een voorrang vast voor de genoemde doelgroepen vermeld onder punt 2.4, in de volgende woningen.

Aartrijke: 10 appartementen

Aartrijkestraat	77/A101	8211	Aartrijke	Appartement met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Aartrijkestraat	77/A102	8211	Aartrijke	Appartement met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Aartrijkestraat	77/A103	8211	Aartrijke	Appartement met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Aartrijkestraat	77/A104	8211	Aartrijke	Appartement met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Aartrijkestraat	77/A105	8211	Aartrijke	Appartement met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Aartrijkestraat	77/A106	8211	Aartrijke	Appartement met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Aartrijkestraat	77/A107	8211	Aartrijke	Appartement met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Aartrijkestraat	77/A108	8211	Aartrijke	Appartement met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Aartrijkestraat	77/A109	8211	Aartrijke	Appartement met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Aartrijkestraat	77/A110	8211	Aartrijke	Appartement met 1 slaapkamer	1 slk max 2

Zedelgem : 10 woongelegenheden

Sperreweg	2	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	8	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	9	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	11	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	13	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	14	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	15	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	16	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	17	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2
Sperreweg	19	8210	Zedelgem	Woning met 1 slaapkamer	1 slk max 2

Binnen deze groep van 10 woningen in de Sperreweg, worden, na inwerkingtreding van het gemeentelijk toewijzingsreglement, de eerstvolgende 2 vrijkomende woningen met voorrang toegewezen aan de personen uit deze doelgroep.

Daarna geldt de regel dat maximaal twee woningen uit deze afbakening tegelijkertijd kunnen toegewezen worden aan de personen die tot deze doelgroep behoren door middel van toepassing van de voorrangsregel.

Bijgevolg zullen er 8 woningen uit bovenvermelde lijst kunnen toegewezen worden overeenkomstig de algemene toewijzingsregels van het kaderbesluit rekening houdende met de lokale binding en de rationele bezetting.