

Woonmaatschappij LeefGoed, zone Neteland

Doelgroepenplan sociale huurwoningen - 2023

- 'gezinnen in kansarmoede'
- 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte'
- 'ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen'

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding.....	3
2 Omschrijving doelgroepen	3
2.1 Omschrijving doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'	3
2.2 Omschrijving doelgroep 'Ouderen met groter risico op zorgbehoefte'	4
2.3 Omschrijving doelgroep 'Ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen'	5
3 Kerncijfers	6
3.1 Gezinnen in kansarmoede	6
3.2 Zorgbehoevende, maar zelfredzame personen	7
4 De sociale huurmarkt	9
4.1 Sociaal huurpatrimonium	9
4.2 Kenmerken van de zittende huurders	9
4.3 Kandidaat-huurders	10
4.4 Toewijzingen	10
5 Specifieke lokale nood	10
5.1 Doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'	10
5.2 Doelgroep 'ouderen met groter risico op zorgbehoefte'	11
5.3 Doelgroep 'ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen'	11
6 Flankerende maatregelen	12
6.1 Doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'	12
6.2 Doelgroep 'ouderen met groter risico op zorgbehoefte'	13
6.3 Doelgroep 'ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen'	13
7 Praktische uitvoering	13

1 Inleiding

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder artikel 6.12, 1^{ste} lid, bepaalt dat bij de toewijzing van sociale huurwoningen rekening gehouden moet worden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid, zoals opgenomen in artikel 1.6, §2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De toewijzingsraad stelt een ontwerp van toewijzingsreglement op. De gemeente die deel uitmaakt van de toewijzingsraad kan het ontwerp amenderen wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied (artikel 6.14 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021¹ (BVCW) beschrijft het kader aan toewijzingsregels waar de verhuurder zich op moet baseren om sociale huurwoningen toe te wijzen. Met de inwerkingtreding van de woonmaatschappijen wordt overgestapt naar een nieuw ééngemaakt toewijsmodel dat gebaseerd is op 4 pijlers:

- Pijler 1: Standaardtoewijzingen op basis van lokale binding en chronologie;
- Pijler 2: Versnelde toewijzingen voor kandidaat-huurders met een bijzondere nood of die zich in preciaire omstandigheden bevinden;
- Pijler 3: Toewijzingen aan specifieke doelgroepen;
- Pijler 4: Toewijzingen naar aanleiding van interne mutaties.

Voorliggend doelgroepenplan geeft verder invulling aan pijler 3, in het bijzonder aan de doelgroepen die meegenomen zullen worden onder pijler 3 maar die niet ressorteren onder de opgesomde doelgroepen in art. 6.27, §1, 2^{de} lid BVCW.

In wat volgt wordt een beschrijving van de doelgroepen opgenomen. Onder meer op basis van een aantal cijfergegevens zal gemotiveerd worden waarom dit doelgroepen zijn die passen binnen het lokaal woonbeleid van de betreffende gemeenten. Verder worden ook flankerende maatregelen geformuleerd voor de doelgroep in kwestie.

In het toewijzingsreglement is reeds opgenomen welke gemeenten welke doelgroepen weerhouden worden en of het al dan niet om gelabelde woningen gaat.

2 Omschrijving doelgroepen

2.1 Omschrijving doelgroep ‘gezinnen in kansarmoede’

De woonmaatschappij wenst met het toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep ‘gezinnen in kansarmoede’ bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De lokale besturen ervaren, zoals verder tot uiting zal komen, dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

De doelgroep ‘gezinnen in kansarmoede’ wordt als volgt gedefinieerd:

Gezinnen in kansarmoede:

Dit zijn gezinnen die door Kind en Gezin op basis van 6 levensdomeinen als kansarm worden beoordeeld, waarbij minimaal ondermaats gescoord wordt op het levensdomein ‘huisvesting’ en die zowel toegeleid als begeleid worden door een welzijnspartner die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.

Omschrijving

Om de doelgroep ‘gezinnen in kansarmoede’ objectief te bepalen wordt gekeken naar de beoordeling van Kind en Gezin of een gezin al dan niet als kansarm beschouwd kan worden. Hiervoor toetsen zij elk gezin met een geboorte aan 6 vooropgestelde criteria:

- Het beschikbaar maandinkomen van het gezin;
- De arbeidssituatie van de ouders;

¹ Er wordt hier verwezen naar de toekomstige artikels hieromtrent zoals opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, waarvan de inwerkingtreding is voorzien op 1 oktober 2023.

- De opleiding van de ouders;
- Het stimulatie-niveau van de kinderen;
- De huisvestingssituatie van het gezin;
- De gezondheid van de gezinsleden.

Per levensdomein wordt een ondergrens bepaald. Er is sprake van kansarmoede als de leefomstandigheden van een gezin bij 3 van de 6 criteria zich op of onder de ondergrens bevinden.

Voor de gezinnen in kansarmoede die een sociale huurwoning toegewezen krijgen, zal door de toeleidende welzijnspartner begeleiding voorzien worden om toe te werken naar een stabiele, duurzame woonsituatie. Afhankelijk van de concrete situatie zal verder afgestemd worden voor welke specifieke aspecten extra begeleiding nodig is.

Kandidaat-huurders die op basis van bovenstaande als een gezin in kansarmoede beschouwd kunnen worden op basis van de vaststelling door Kind en Gezin, dienen uiteraard eveneens in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning overeenkomstig de gestelde inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden in boek 6, deel 3 en 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2.2 Omschrijving doelgroep ‘Ouderen met groter risico op zorgbehoefte’

2.2.1 Omschrijving doelgroep

De stad Herentals wenst met het toewijzingsreglement onder meer ook voorrang te geven aan de doelgroep ‘ouderen met een groter risico op zorgbehoefte’ bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeente ervaart, zoals verder tot uiting zal komen, dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

De doelgroep ‘ouderen met een groter risico op zorgbehoefte’ wordt daarom als volgt gedefinieerd:

Ouderen met groter risico op zorgbehoefte:

Dit zijn personen vanaf 65 jaar (bij koppels volstaat dat één beide partners 65 jaar is) en personen die zelfredzaam zijn en waarvoor een attest door het OCMW wordt afgeleverd die een zorgbehoefte aantoont, waarbij het OCMW een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.

2.2.2 Zorgbehoevende, maar zelfredzame personen

De woningen die voor deze doelgroep voorbehouden worden, zijn gelegen nabij het woonzorgcentrum, waardoor de betreffende huurders ook makkelijk gebruik kunnen maken van bepaalde diensten vanuit het woonzorgcentrum om op die manier langer zelfstandig te kunnen blijven.

Om de doelgroep van zorgbehoevende, maar zelfredzame personen objectief te bepalen zal een maatschappelijk werker van het OCMW het fysieke, cognitieve en psychische functioneren van de persoon in kwestie in kaart brengen om zo de zorgbehoefte in het dagelijks leven te bepalen. Er wordt met andere woorden een beoordeling gemaakt m.b.t. het zelfzorgvermogen van de persoon in kwestie. Voor de betreffende doelgroep in voorliggend doelgroepenplan komen enkel die zorgbehoevende personen in aanmerking die nog als zelfredzaam beschouwd kunnen worden.

Het OCMW zal deze beoordeling attesteren aan de hand van een standaard document dat meegenomen worden in het huishoudelijk reglement van de woonmaatschappij².

Vermits deze doelgroep wordt beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid wordt er voor deze doelgroep niet standaard van begeleiding uitgegaan. Uiteraard kunnen de betrokken personen wel een beroep doen op het uitgebreid aanbod aan (thuis)diensten van het OCMW om het dagelijks leven eenvoudiger te maken (bedeling warme maaltijden, poetsdienst ...).

Kandidaat-huurders die op basis van bovenstaande tot de betrokken doelgroep behoren, dienen uiteraard eveneens in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning overeenkomstig de gestelde

² Gelet op de overgangperiode om de zorgbehoevendheid te beoordelen aan de hand van de BEL-profielschaal dan wel via BelRAI wordt er voor deze doelgroep geopteerd om dit voorlopig niet éénduidig vast te leggen en de vrijheid te geven aan het OCMW hoe de zelfredzaamheid beoordeeld wordt. Om de objectiviteit te garanderen zal het modeldocument dat het betrokken OCMW hanteert wel toegevoegd worden aan het huishoudelijk reglement van de woonmaatschappij.

inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden in boek 6, deel 3 en 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2.3 Omschrijving doelgroep ‘Ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’

2.3.1 Omschrijving doelgroep

De gemeente Olen wenst met het toewijzingsreglement onder meer ook voorrang te geven aan de doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’ bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen. De gemeente ervaart, zoals verder tot uiting zal komen, dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden.

Zowel het lokaal bestuur als de woonmaatschappij worden geconfronteerd met vragen van kandidaat-huurders die jonger dan 65 jaar zijn en die omwille van hun (beperkte mate van) zorgbehoevendheid wel gebaat zijn met een toegankelijke woning. Daarom werd voorgesteld om de doelgroep ouderen te verruimen naar zorgbehoevenden, maar zelfredzame personen die de leeftijd van 65 jaar nog niet bereikt hebben.

De doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’ wordt daarom als volgt gedefinieerd:

Ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen:

Dit zijn personen vanaf 65 jaar (bij koppels volstaat dat één beide partners 65 jaar is) of personen die zelfredzaam zijn en waarvoor een attest door het OCMW wordt afgeleverd die een zorgbehoefte aantoont, waarbij het OCMW een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de woonmaatschappij.

2.3.2 Zorgbehoevende, maar zelfredzame personen

Personen die omwille van hun beperkte zorgbehoevendheid jonger zijn dan 65 jaar kunnen vandaag sterk gebaat zijn bij een toegankelijke woning maar komen door hun leeftijd niet in aanmerking voor een voorbehouden woning voor de doelgroep ‘ouderen’. Een beperkt aantal woningen voorbehouden voor zorgbehoevenden heeft dan weer de beperking dat er relatief weinig doorstroom zal zijn in deze woningen en nieuwe kandidaat-huurders niet snel in aanmerking zullen komen voor zo’n voorbehouden woning. Vandaar dat er geopteerd wordt om deze 2 doelgroepen samen te nemen en zo een zekere flexibiliteit te creëren.

Om de doelgroep van zorgbehoevende, maar zelfredzame personen objectief te bepalen zal een maatschappelijk werker van het OCMW het fysieke, cognitieve en psychische functioneren van de persoon in kwestie in kaart brengen om zo de zorgbehoefte in het dagelijks leven te bepalen. Er wordt met andere woorden een beoordeling gemaakt m.b.t. het zelfzorgvermogen van de persoon in kwestie. Voor de betreffende doelgroep in voorliggend doelgroepenplan komen enkel die zorgbehoevende personen in aanmerking die nog als zelfredzaam beschouwd kunnen worden.

Het OCMW zal deze beoordeling attesteren aan de hand van een standaard document dat meegenomen worden in het huishoudelijk reglement van de woonmaatschappij³.

Vermits deze doelgroep wordt beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid wordt er voor deze doelgroep niet standaard van begeleiding uitgegaan. Uiteraard kunnen de betrokken personen wel een beroep doen op het uitgebreid aanbod aan (thuis)diensten van het OCMW om het dagelijks leven eenvoudiger te maken (bedeling warme maaltijden, poetsdienst ...).

Kandidaat-huurders die op basis van bovenstaande tot de betrokken doelgroep behoren, dienen uiteraard eveneens in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning overeenkomstig de gestelde inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden in boek 6, deel 3 en 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

³ Gelet op de overgangperiode om de zorgbehoevendheid te beoordelen aan de hand van de BEL-profielschaal dan wel via BelRAI wordt er voor deze doelgroep geopteerd om dit voorlopig niet éénduidig vast te leggen en de vrijheid te geven aan het OCMW hoe de zelfredzaamheid beoordeeld wordt. Om de objectiviteit te garanderen zal het modeldocument dat het betrokken OCMW hanteert wel toegevoegd worden aan het huishoudelijk reglement van de woonmaatschappij.

3 Kerncijfers

3.1 Gezinnen in kansarmoede

Om de verschillende aspecten van armoede in kaart te brengen, hanteert Kind en Gezin een eigen definitie van kansarmoede:

Kansarmoede is een toestand waarbij mensen beknot worden in hun kansen om voldoende deel te hebben aan maatschappelijk hooggewaardeerde goederen, zoals onderwijs, arbeid, huisvesting. Het gaat hierbij niet om een eenmalig feit, maar om een duurzame toestand die zich voordoet op verschillende terreinen, zowel materiële als immateriële.

Kind en Gezin toetst elk gezin met een geboorte aan 6 vooropgestelde criteria:

- Maandinkomen van het gezin;
- Arbeidssituatie van de ouders;
- Opleiding van de ouders;
- Huisvesting;
- Ontwikkeling van de kinderen;
- Gezondheidstoestand.

Er wordt per levensdomein een ondergrens bepaald. Elk criterium wordt afzonderlijk beoordeeld. Indien de leefomstandigheden van een gezin bij 3 of meer van deze 6 criteria zich op of onder de ondergrens bevinden, is er sprake van kansarmoede in het gezin.

Om de evolutie van kansarmoede bij zeer jonge kinderen op te volgen, wordt per jaar de kansarmoede-index berekend. De kansarmoede-index geeft het gemiddeld aantal geboorten in gezinnen dat leeft in kansarmoede over een periode van 3 jaar weer.

Kind en Gezin bereikt meer dan 97 % van de betreffende populatie in het Vlaamse Gewest, zijnde gezinnen met kinderen onder de 3 jaar. De kansarmoede-index kan dus als een betrouwbare graadmeter beschouwd worden.

Evolutie van de kansarmoede-index

Op Vlaams en provinciaal niveau kan vastgesteld worden dat de kansarmoede-index een beperkt afnemende trend vertoont. Dat is uiteraard een positief gegeven, maar op Vlaams niveau wordt nog steeds bijna 1 op de 8 kinderen geboren in kansarmoede. Lokaal kan er meer fluctuatie zitten op deze evolutie. Anno 2021 ligt de kansarmoede-index op gemeentelijk niveau onder het Vlaamse niveau, met uitzondering van Herentals. Maar ook op lokaal niveau blijven er uitdagingen om deze kansarme gezinnen verder te ondersteunen.

Tabel 1: Evolutie van de kansarmoede-index

	2019	2020	2021
Grobbendonk	4,7 %	6,6 %	7,7 %
Herentals	13,9 %	13,8 %	13,1 %
Herenthout	8,1 %	6,3 %	7,2 %
Olen	7,6 %	6,0 %	5,7 %
Vorselaar	6,2 %	4,7 %	6,3 %
Provincie Antwerpen	18,0 %	17,5 %	16,1 %
Vlaams Gewest	14,1 %	13,7 %	12,7 %

Bron: Agentschap Opgroeien

Kinderen in kansarmoede naar onderliggende levensdomeinen

Bijna 48 % van de Vlaamse kinderen in kansarmoede scoren ondermaats op 3 criteria, 27 % op 4 criteria en 19% op 5 of 6 criteria.

Kansarmoede is voornamelijk gerelateerd aan een beperkt inkomen, een laag opleidingsniveau van de ouders of dat de ouders werkloos zijn dan wel een preciaire arbeidssituatie kennen. Meer dan de

helft heeft echter ook een gebrekkige huisvestingssituatie. Dit betekent concreet dat het gezin leeft in een verkrotte, ongezonde en/of onveilige woning. De woning is ontoereikend (niet voldoende ruimte in verhouding met gezinsleden) of beschikt niet over voldoende nutsvoorzieningen thuis en in de omgeving. Of het gezin is dakloos (geen woning of thuisloos (vluchthuis, centrum voor asielzoekers, kraakpand, tijdelijk en wisselend onderdak bij familie/vrienden ...). De beoordeling of er ondermaats gescoord wordt op een criterium gebeurt door een medewerker van Kind en Gezin.

In Tabel 2 wordt het aandeel kinderen dat in kansarmoede leeft in een gebrekkige huisvestingssituatie weergegeven. De aandelen variëren van gemeente tot gemeente. Er kan echter geconcludeerd worden dat toch heel wat kinderen leven met een onvoldoende op het criterium huisvesting. Het gebrek aan stabiele huisvesting kan een opgroeiend kind heel wat kansen ontnemen.

Tabel 2: Aandeel kinderen in kansarmoede met onvoldoende op criterium huisvesting, 2021

Aandeel met onvoldoende op criteria huisvesting	
Grobbendonk	52,2 %
Herentals	30,9 %
Herenthout	12,5 %
Olen	31,3 %
Vorselaar	53,8 %
Provincie Antwerpen	64,2 %
Vlaams Gewest	55,9 %

Bron: Agentschap Opgroeien

Kempense dak- en thuislozentelling

Op 28 oktober 2022 werd de 1^{ste} point-in-time-telling uitgevoerd, op dat moment werden door 65 Kempense organisatie dak- en thuislozen geteld. Er werden die dag 1.720 dak- en thuislozen geteld, 1.157 volwassenen en 563 minderjarige kinderen.

3.2 Zorgbehoevende, maar zelfredzame personen

In onderstaande wordt getracht de aanvullende doelgroep 'zorgbehoevende, maar zelfredzame personen' in beeld te brengen en dit zowel voor de weerhouden doelgroep in Herentals als in Olen. Vermits het juist gaat om personen die baat hebben bij een toegankelijke woning, maar omdat ze de leeftijd van 65 jaar nog niet bereikt hebben niet in aanmerking komen voor een woning voorbehouden voor de doelgroep ouderen (of 65+) wordt in onderstaande waar mogelijk de focus gelegd op de leeftijdscategorie '0-64 jaar'.

Gemiddelde BEL-score gezinszorg

De Bel-profielscore wordt gevormd door een persoon te scoren aan de hand van 27 items dewelke gegroepeerd zijn in 4 blokken: de zorgbehoefte op huishoudelijk, lichamelijk, sociaal en geestelijk vlak. Hoe hoger de BEL-profielscore, hoe groter de zorgbehoefte van de gebruiker. Zo wordt iemand met een BEL-profielscore van 35 of meer beschouwd als zwaar zorgbehoevend.

Anno 2021 bedroeg de gemiddelde BEL-score voor personen in de leeftijdscategorie '0-64 jaar' voor Herentals 18,9 en voor Olen 17,7. Het arrondissementale en Vlaamse gemiddelde lag telkens op 14,5 (Bron: provincies.incijfers.be/databank).

Zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden

Het zorgbudget is een maandelijkse tegemoetkoming voor mensen die veel zorg nodig hebben. Het gaat bv. om mensen met ernstige gezondheidsproblemen of een handicap. Wie een zorgbudget krijgt, kan dit vrij besteden.

Het zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden betreft de vroegere zorgverzekering. Het is een budget voor enerzijds ouderen die in een woonzorgcentrum verblijven maar anderzijds ook voor mensen van alle leeftijden die thuis ondersteuning nodig hebben.

Tabel 3: Zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden 0-64 jaar, anno 2022

	Aantal	Aantal per 1.000 '0-64 jarigen'
Herentals	237	10,7
Olen	103	10,3
Arr. Turnhout	3.516	9,4
Vlaams Gewest	52.730	9,9

Bron: provincies.incijfers.be/databank

Zorgforfaits

Een zorgprofiel in de thuisverpleging heeft te maken met de zorgbehoefendheid van een persoon die thuis verblijft en verzorgd wordt. De patiënt heeft een bepaalde mate van zorg nodig en die wordt vastgesteld aan de hand van een aantal criteria die te maken hebben met dagelijkse activiteiten. Er worden 4 verschillende categorieën gehanteerd:

- O: bijna geen zorg/hulp nodig, zelfstandig
- A: lichte zorg: beperkte hulp nodig
- B: zorgafhankelijk: uitgebreide hulp nodig van derden
- C: zwaar zorgafhankelijk: volledige afhankelijkheid van derden

Tabel 4: Zorgforfaits in de thuisverpleging, anno 2020

	Type A		Type B en C	
	Absoluut	Per 1.000 inwoners	Absoluut	Per 1.000 inwoners
Herentals	170	6,0	170	6,0
Olen	67	5,3	57	4,5
Arr. Turnhout	1.980	4,2	1.874	4,0
Vlaams Gewest	29.910	4,5	33.122	5,0

Bron: provincies.incijfers.be/databank

4 De sociale huurmarkt

4.1 Sociaal huurpatrimonium

Tabel 5 geeft een overzicht van de woningtypologie van het huidige en het geplande aantal sociale huurwoningen van woonmaatschappij. Voor de geplande projecten werd gekeken naar concrete projecten die op korte termijn gerealiseerd worden en dit zijn er geen voor zone Neteland.

Tabel 5: De woningtypologie van de sociale huurwoningen (stand van zaken september 2023)

	Neteland, LeefGoed			
	huidig aantal	gepland aantal	totaal huidig en gepland aantal	
	absoluut	absoluut	Absoluut	relatief
<i>Woongelegenheden⁴ met</i>				
... 0 slaapkamers (studio's)	6	0	6	0,3
... 1 slaapkamer	450	0	450	22,9
... 2 slaapkamer	572	0	572	36,9
... 3 slaapkamer	914	0	914	35,2
... > 3 slaapkamers	107	0	107	4,7
Totaal	2.049	0	2.049	100,0
voorrang specifieke doelgroepen⁵ (pijler 3)				
Ouderen	194	0	192	8,7
70-plussers	48	0	48	2,2
Ouderen met groter risico op zorgbehoefte	12	0	12	0,5
Ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen	46	0	46	2,1
Personen met een beperking	20	0	20	0,9
Personen met ASS	8	0	8	0,4
Doorstromers	19	0	19	0,9
Personen in housing first	2		2	0,1
Gezinnen in kansarmoede	8	0	8	0,4
Totaal voorbehouden woongelegenheden	357	0	349	16,1
Totaal patrimonium (eigen én ingehuurd)	2.222	0	2.222	100
Eén derde woningpatrimonium	741	0	741	33,3

Bron: LeefGoed

4.2 Kenmerken van de zittende huurders⁶

Op 31 december 2022 waren er binnen de zone Neteland 2.010 sociale huurders⁷. De meeste huurders zijn alleenstaand (943 of 47 %). Daarnaast zijn er 204 eenoudergezinnen (10 %), 304 koppels met kinderen (15 %) en 559 koppels zonder kinderen (28 %).

De meeste referentiehuurders zijn ouder dan 65 jaar, met name 681 personen (34 %). 25 % is tussen de 41 en 55 jaar oud en 24 % tussen de 56 en 65 jaar. De jongste leeftijdsgroep (t.e.m. 41 jaar) is het minst vertegenwoordigd bij de zittende huurders (17 %).

⁴ In de verdeling van de woongelegenheden naar aantal slaapkamers zitten enkel de eigen sociale huurwoningen vervat en niet de sociale huurwoningen die ingehuurd worden op de private huurmarkt.

⁵ Het aantal voorbehouden woningen voor specifieke doelgroepen is inclusief de 7 nog te realiseren woningen voor de doelgroep 'personen met een beperking' in Herenthout en de 8 nog te realiseren woningen voor de doelgroep 'personen met ASS' in Herentals. Voor deze woningen liggen de projectlocaties vast (cf. toewijzingsreglement) en zullen de projecten op middellange termijn gerealiseerd worden.

⁶ Data afkomstig van Wonen in Vlaanderen.

⁷ Totaal van de sociale huurders bij de toenmalige sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.

4.3 Kandidaat-huurders⁸

Er zijn geen specifieke gegevens omtrent het aantal kandidaat-huurders die gecategoriseerd kunnen worden als 'gezinnen in kansarmoede', 'ouderen met een groter risico op zorgbehoefte' of als 'ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen' beschikbaar.

Eind 2022 stonden er 1.582 personen op de wachtlijst bij woonmaatschappij LeefGoed voor een sociale huurwoning binnen de zone Neteland. Het betreft kandidaat-huurders⁹ woonachtig in één van de gemeenten van de zone Neteland en ook aangeven in dezelfde gemeente te willen blijven wonen.

Nagenoeg één op twee kandidaat-huurders betreft een alleenstaande (49 %). Koppels zonder kinderen vertegenwoordigen 20 % van de kandidaat-huurders en huishoudens met 1 kind 13 %. Dit geeft aan dat er voornamelijk een behoefte is aan kleinere woonentiteiten, wat niet wegneemt dat er ook grote huishoudens wachten op een sociale huurwoning.

De leeftijdscategorieën '26-40 jaar' en '41-55 jaar' zijn met respectievelijk 34 % en 26 % het sterkst vertegenwoordigd onder de kandidaat-huurders.

4.4 Toewijzingen¹⁰

In de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2022 kon woonmaatschappij LeefGoed aan 385 kandidaat-huurders een woning toewijzen binnen zone Neteland (exclusief mutaties). Gemiddeld stonden deze kandidaat-huurders op het moment van de toewijzing 40 maanden op de wachtlijst. De wachtduur liep het hoogste op in Vorselaar (50 maanden) en wat het korst in Olen (31 maanden).

Naar type woning kan er een verschil in wachttijd vastgesteld worden: voor eengezinswoningen stond men gemiddeld 43 maanden op de wachtlijst, terwijl dit voor een appartement of duplexwoning respectievelijk 41 en 37 maanden bedraagt. Gemiddeld genomen moest er langer gewacht worden om een woongelegenheden toegewezen te krijgen van 1 of 4 slaapkamers (respectievelijk 43 en 41 maanden) dan voor een woongelegenheden met 2 of 3 slaapkamers (respectievelijk 37 en 38 maanden).

5 Specifieke lokale nood

5.1 Doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang onderstrepen om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep 'gezinnen in kansarmoede':

- Tijdens de 1^{ste} Kempense dak- en thuislozentelling werden 563 minderjarige kinderen geteld.
- In kansarmoede leven brengt veel stress met zich mee, hetgeen een negatieve invloed heeft op de ontwikkeling van een kind. Huisvesting blijkt dé grootste stressfactor te zijn voor kansarme gezinnen. Bovendien heeft de slechte huisvesting ook een negatieve invloed op andere levensdomeinen, zoals gezondheid en welbevinden.
- Vermits Kind en Gezin nagenoeg alle gezinnen met een boreling zien en een score toekennen op vlak van kansarmoede, ontstaat een duidelijk beeld van de lokale situatie. Hoewel het aandeel gezinnen in kansarmoede onder het Vlaamse niveau blijft in een aantal gemeenten, liggen hier in elke gemeente toch uitdagingen.
- Vandaag is er enkel een dergelijk gedetailleerd beeld op gezinnen met jongere kinderen en zou als beperkend ervaren kunnen worden. Echter het toeleiden van (een aantal van) deze gezinnen naar een stabiele huisvesting vergroot de kansen al voor een aantal kinderen. De ervaring die hiermee wordt opgebouwd, kan in een latere fase uitgebreid worden naar gezinnen met oudere kinderen door ook andere partners, zoals bv. de centra voor leerlingenbegeleiding (CLB's) verder te betrekken.

⁸ Data afkomstig van Wonen in Vlaanderen.

⁹ Het betreft de som van de kandidaat-huurders bij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren, wat maakt dat er sprake zal zijn van dubbeltellingen. De absolute aantallen kunnen dan wellicht ook als een overschatting beschouwd worden.

¹⁰ Data afkomstig van Wonen in Vlaanderen.

- Het inzetten op deze doelgroep vormt voor de lokale besturen een opportuniteit om een aantal kansarme gezinnen een stabiele woonsituatie te bieden en van daaruit te werken op andere levensdomeinen.

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

5.2 Doelgroep ‘ouderen met groter risico op zorgbehoefte’

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang onderstrepen om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep ‘ouderen met een groter risico op zorgbehoefte’:

- Demografisch gezien wordt verwacht dat de groep van 65-plussers ook de komende jaren nog sterk in omvang zal toenemen. Op basis van de bevolkingsprojectie zal de leeftijdscategorie ‘65+-jarigen’ nog met 37,5 % toenemen tegen 2040.
- Het aandeel van 65-plussers met een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood ligt voor het arrondissement Turnhout anno 2022 op 6,8 % en voor het Vlaamse Gewest op 6,4 %. In Herentals ligt dit aandeel op 9,2 %. De financiële middelen voor behoorlijk wat mensen uit de beoogde doelgroep zijn eerder beperkt. Voor hen is een sociale huurwoning mogelijks de enige manier om een aangepaste en kwaliteitsvolle woning te kunnen huren.
- Uit verschillende literatuurstudies blijkt dat ouderen zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen (o.a. Ouder worden op het Vlaamse platteland, De Decker, Vandekerckhove e.a., 2018). Nochtans is het gemakkelijker om op niet al te hoge leeftijd en in relatief goede gezondheid te verhuizen naar een aangepaste woning en zich aan te passen en te integreren in de nieuwe woning/woonomgeving. Een uitgebouwd aanbod aan aangepaste ouderenwoningen kan hierop inspelen.
- De betreffende sociale woningen spelen een essentiële rol in het lokale ouderenbeleid om ouderen zolang mogelijk thuis te laten wonen. De gemeente wenst daarom voldoende aangepaste woningen te voorzien.
- De doelgroep ‘zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’ bestaat uit kandidaat-huurders die een algemene wens hebben om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen: zij worden gekenmerkt door hun graad van zelfredzaamheid maar kennen een toenemende zorgbehoefte (medische verzorging, onderhoud woning, fysieke beperking ...). Zij zijn nog zelfredzaam maar zijn wel gebaat bij een toegankelijke woning.
- Door de toenemende zorgbehoefte ontstaat ook de nood aan een toegankelijke woning, aangepast aan de fysieke beperkingen van zorgbehoevenden (geen of weinig trappen, aangepast sanitair, nabij winkels en voorzieningen ...). Op de private huurmarkt zijn weinig tot geen huurwoningen die aangepast én betaalbaar zijn.
- Met een beperkt inkomen en een lichte zorgbehoefte is het niet eenvoudig om een geschikte woning te vinden op de private huurmarkt. De stijgende huurprijzen maken de uitdaging nog groter. Een sociale huurwoning geeft de mogelijkheid om betaalbaar en comfortabel te wonen.
- Verschillende sociale huurwoningen voldoen momenteel niet aan de rationele bezetting. Deze onderbezetting doet zich voornamelijk voor bij oudere huurders nadat de kinderen de ouderlijke woning hebben verlaten. Door het uitbouwen van een kwalitatief goed aanbod aan aangepaste ouderenwoningen hopen de woonmaatschappijen deze oudere bewoners te overtuigen om te verhuizen. Hierdoor komen de grote woningen vrij voor jongere gezinnen op de wachtlijst.
- De voorbehouden woningen zijn gunstig gelegen in het centrum en dichtbij de voorzieningen. De betreffende woningen zijn ook goed toegankelijk voor deze doelgroep.

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

5.3 Doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’

Er kunnen verschillende elementen aangehaald worden die het belang onderstrepen om een aantal sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan de doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’:

- Demografisch gezien wordt verwacht dat de groep van 65-plussers ook de komende jaren nog sterk in omvang zal toenemen. Op basis van de bevolkingsprojectie zal de leeftijdscategorie '65+-jarigen' nog met 37,5 % toenemen tegen 2040.
- Het aandeel van 65-plussers met een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood ligt voor het arrondissement Turnhout anno 2022 op 6,8 % en voor het Vlaamse Gewest op 6,4 %. In Olen ligt dit aandeel op 6,9 %. De financiële middelen voor behoorlijk wat mensen uit de beoogde doelgroep zijn eerder beperkt. Voor hen is een sociale huurwoning mogelijks de enige manier om een aangepaste en kwaliteitsvolle woning te kunnen huren.
- Uit verschillende literatuurstudies blijkt dat ouderen zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen (o.a. Ouder worden op het Vlaamse platteland, De Decker, Vandekerckhove e.a., 2018). Nochtans is het gemakkelijker om op niet al te hoge leeftijd en in relatief goede gezondheid te verhuizen naar een aangepaste woning en zich aan te passen en te integreren in de nieuwe woning/woonomgeving. Een uitgebouwd aanbod aan aangepaste ouderenhuisvestingen kan hierop inspelen.
- De betreffende sociale woningen spelen een essentiële rol in het lokale ouderenbeleid om ouderen zolang mogelijk thuis te laten wonen. De gemeente wenst daarom voldoende aangepaste woningen te voorzien.
- De doelgroep 'zorgbehoevende, maar zelfredzame personen' bestaat uit kandidaat-huurders die een algemene wens hebben om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen: zij worden gekenmerkt door hun graad van zelfredzaamheid maar kennen een toenemende zorgbehoefte (medische verzorging, onderhoud woning, fysieke beperking ...). Zij zijn nog zelfredzaam maar zijn wel gebaat bij een toegankelijke woning.
- Door de toenemende zorgbehoefte ontstaat ook de nood aan een toegankelijke woning, aangepast aan de fysieke beperkingen van zorgbehoevenden (geen of weinig trappen, aangepast sanitair, nabij winkels en voorzieningen ...). Op de private huurmarkt zijn weinig tot geen huurwoningen die aangepast én betaalbaar zijn.
- Met een beperkt inkomen en een lichte zorgbehoefte is het niet eenvoudig om een geschikte woning te vinden op de private huurmarkt. De stijgende huurprijzen maken de uitdaging nog groter. Een sociale huurwoning geeft de mogelijkheid om betaalbaar en comfortabel te wonen.
- Verschillende sociale huurwoningen voldoen momenteel niet aan de rationele bezetting. Deze onderbezetting doet zich voornamelijk voor bij oudere huurders nadat de kinderen de ouderlijke woning hebben verlaten. Door het uitbouwen van een kwalitatief goed aanbod aan aangepaste ouderenhuisvestingen hopen de woonmaatschappijen deze oudere bewoners te overtuigen om te verhuizen. Hierdoor komen de grote woningen vrij voor jongere gezinnen op de wachtlijst.
- De voorbehouden woningen zijn gunstig gelegen in het centrum en dichtbij de voorzieningen. De betreffende woningen zijn ook goed toegankelijk voor deze doelgroep.

Op basis van het voorgaande wordt vastgesteld dat deze doelgroep specifieke problemen ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt. Door toepassing van dit toewijzingsreglement kan men aan deze doelgroep bij voorrang sociale woningen toewijzen.

6 Flankerende maatregelen

6.1 Doelgroep 'gezinnen in kansarmoede'

- Via de huizen van het kind, maar ook via projecten als 'de eerste 1.000 dagen', 'Born in Belgium' ... wordt meer en meer belang gehecht aan een geïntegreerd beleid dat zicht richt op maximale kansen voor jonge kinderen. Lokale initiatieven kunnen ingeschoven worden om deze doelgroep maximaal te ondersteunen.
- De betrokken welzijnsactoren hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de woonmaatschappij.
- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan de toewijzingsraad.

- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

6.2 Doelgroep ‘ouderen met groter risico op zorgbehoefte’

- De woongelegenheden die voorbehouden zijn voor de doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’ betreffen toegankelijke woongelegenheden met het oog op levenslang wonen.
- De sociale huurders van de voorbehouden woningen kunnen zelfstandig wonen en hebben geen begeleiding nodig. Maar ze kunnen wel beroep doen op het uitgebreide aanbod aan (thuis)diensten van het OCMW: bedeling warme maaltijden aan huis, uitlenen van personenalarmtoestellen, Minder Mobiele Centrale, klusjesdienst, poetsdienst De voorbehouden woningen vormen op die manier een schakel tussen het zelfstandig wonen en het meer ondersteunend wonen zoals in een woonzorgcentrum.
- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan de woonraad en de toewijzingsraad.
- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

6.3 Doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’

- De woongelegenheden die voorbehouden zijn voor de doelgroep ‘ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen’ betreffen toegankelijke woongelegenheden met het oog op levenslang wonen.
- De sociale huurders van de voorbehouden woningen kunnen zelfstandig wonen en hebben geen begeleiding nodig. Maar ze kunnen wel beroep doen op het uitgebreide aanbod aan (thuis)diensten van het OCMW: bedeling warme maaltijden aan huis, uitlenen van personenalarmtoestellen, Minder Mobiele Centrale, klusjesdienst, poetsdienst De voorbehouden woningen vormen op die manier een schakel tussen het zelfstandig wonen en het meer ondersteunend wonen zoals in een woonzorgcentrum.
- Er is een goede verstandhouding tussen de woonmaatschappij en de sociale dienst van de lokale besturen, waardoor de huurders indien nodig ook vanuit de sociale dienst van een optimale dienstverlening kunnen genieten.
- Binnen het lokaal woonoverleg zullen de toewijzingen jaarlijks besproken worden. Het toewijzingsreglement kan bovendien op gezette tijdstippen ter evaluatie voorgelegd worden aan de woonraad en de toewijzingsraad.
- Het lokaal bestuur zal blijvend inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep.

7 Praktische uitvoering

Woonmaatschappij LeefGoed zal de uitvoering van de voorrang voor de doelgroep toepassen op een aantal sociale woningen, zoals toegevoegd bij het toewijzingsreglement.

Doelgroep ‘gezinnen in kansarmoede’

Binnen het deelwerkingsgebied Neteland van woonmaatschappij LeefGoed zullen 8 woningen worden voorbehouden voor de doelgroep ‘gezinnen in kansarmoede’. Om voldoende flexibel te kunnen inspelen (op zowel het toe te wijzen patrimonium als de lokale nood) wordt ervoor geopteerd om het aantal van deze doelgroep op regionaal niveau vast te leggen en niet verder te detailleren naar een gemeentelijke verdeling.

De toepassing van de voorrang voor deze doelgroep geldt op het grondgebied van de betrokken gemeenten. De woningen voor deze doelgroep worden niet gelabeld. De toewijzing aan deze

doelgroep wordt steeds gekoppeld aan een verplichte begeleidingsovereenkomst. Uit deze begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder deze begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Hierbij wordt uitgegaan van een standaardtermijn van 1 jaar, maar dit zal telkens in overleg met de begeleidende instantie geëvalueerd worden. Indien blijkt dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn (met maximum 2 jaar begeleiding, nadien moet dit minstens afgebouwd worden). Indien de begeleiding na evaluatie wel kan worden stopgezet (of minstens kan afgebouwd worden), vervalt ook het tijdelijke label op de betreffende woning. Op dat moment wordt een nieuwe toewijzing mogelijk in een andere woning. Het doorschuiven van de begeleiding biedt als meerwaarde dat de huurder, eens de begeleiding kan afgebouwd en stopgezet worden, in zijn inmiddels vertrouwde woning kan blijven wonen.

Doelgroep 'ouderen met groter risico op zorgbehoefte'

De voorrang voor de doelgroep 'ouderen met groter risico op zorgbehoefte' zal alleen van toepassing zijn voor voorbehouden woongelegenheden. De specifieke adressen worden vermeld in het toewijzingsreglement.

Doelgroep 'ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen'

De voorrang voor de doelgroep 'ouderen of zorgbehoevende, maar zelfredzame personen' zal alleen van toepassing zijn voor voorbehouden woongelegenheden. De specifieke adressen worden vermeld in het toewijzingsreglement.

Totaal aantal sociale huurwoningen met voorrang toegewezen aan een bepaalde doelgroep

Het totale patrimonium van het deelwerkingsgebied Neteland van woonmaatschappij LeefGoed bestaat uit 2.222 woongelegenheden (september 2023). Binnen Neteland zullen in totaliteit 355 woningen voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. Dit gaat over 16,0 % van het totaal patrimonium, op gemeentelijk niveau variërend van 10,3 % tot 18,7 %, een aandeel dat onder de vooropgesteld norm van maximaal één derde van het totaal gemeentelijk patrimonium blijft. Rekening houdend met de doelgroepen waarvoor de aantallen op regionaal niveau worden vastgelegd, zal de één derde norm bewaakt moeten worden in de gemeente Grobbendonk, cf. toelichting in het toewijzingsreglement. Een detail van de verschillende doelgroepen en hun respectievelijke aandelen van het gemeentelijk patrimonium is opgenomen in het toewijzingsreglement.

Daarnaast zullen jaarlijks 20 % van het totaal aantal toewijzingen via de versnelde toewijzing (pijler 2) verlopen. Voor de overige toewijzingen blijven de standaardregels van toepassing.