

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 2 maart 2020 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

32. WONEN. Goedkeuring van het aangepast lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huisvesting stad Mechelen.

De beslissing wordt genomen met 29 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Stefaan Deleus, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Bert Delanoëije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan) en 10 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch)

Motivering

Voorgeschiedenis

1 januari 2008	Inwerkingtreding besluit Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurwoningstelsel t.u.v. titel VII van de Vlaamse Wooncode (verder 'kaderbesluit sociale huur').
5 september 2017	Het geëvalueerd lokaal toewijzingsreglement met aangepaste adressenlijst wordt goedgekeurd door de gemeenteraad.
9 januari 2018	Goedkeuring van het geëvalueerde en aangepaste lokaal toewijzingsreglement door de minister.
25 april 2019	Vanuit het Lokaal Woonoverleg komt de vraag tot evaluatie van het Lokaal toewijzingsreglement met uitbreiding van de doelgroepen.
8 augustus 2019	Verkennd overleg tussen stad, WPM, SVK en Sociaal Huis ikv opmaak doelgroepenplan.
3 september 2019	Opstartvergadering werkgroep wijziging LTR.
19 september 2019	Bespreking op het lokaal woonoverleg.
2 december 2019	Goedkeuring van het college tot aanpassing van het Lokaal Toewijzingsreglement in het kader van een nieuw doelgroepenplan en vastleggen totstandkomingsprocedure.
27 januari 2020	Kennisname door het college van het ontwerp in functie van de verplichte adviesvraag aan het lokaal woonoverleg en actoren.
4 februari 2020	Bespreking op het lokaal woonoverleg.
CBS 17 februari 2020 - punt 30	Ter verwijzing naar de gemeenteraad

Feiten en argumentatie

- De stad Mechelen maakt sinds 2009 gebruik van de mogelijkheden die het kaderbesluit sociale huur biedt door een lokaal toewijzingsreglement op te stellen. Het eerste reglement werd op 31 juli 2009 goedgekeurd door de minister.
- In 2015 en 2017 werd dit reglement geëvalueerd en aangepast.
- Op het lokaal woonoverleg van 25 april 2019 werd zowel door de welzijns- als de huisvestingsactoren aangehaald dat er opnieuw nood is aan bijsturing van het lokaal toewijzingsreglement.
- Zo heeft Woonpunt nood aan bijkomende bepalingen mbt toewijzingen aan doelgroepen, gezien de verhuisbeweging ten gevolge van de renovaties – specifiek voor het renovatieproject aan de Schijfstraat.
- Ook het Sociaal Verhuurkantoor is door de uitbreiding van het woningbestand, vragende partij om het Lokaal Toewijzingsreglement aan te passen. Mede omdat het huidige reglement vandaag nog niet van toepassing is op het patrimonium van het SVK.
- Daarnaast kwam op het lokaal woonoverleg ook vanuit de Duffelse Volkswoningen de vraag om het lokaal toewijzingsreglement aan te passen. Deze vraag is het gevolg van de noden die ze dagelijks ervaren met specifieke doelgroepen. Deze vraag is minder urgent en kan in een latere fase worden uitgewerkt tot een algemene aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement.
- Er zal bijgevolg in twee fasen gewerkt worden:
 - 1. **Fase 1:** LTWR in functie van de woningen aan de Schijfstraat – toe te wijzen aan de doelgroep van Pegode vzw. Dit wordt toegevoegd aan het bestaande LTWR. **Dit is het ontwerp dat nu wordt voorgelegd.**
 - 2. **Fase 2:** verder werken aan een uitgebreide wijziging van het LTWR met een focus op sociale mix, zowel voor SHM's als voor het SVK.
- Het voorstel is besproken op de kerngroep van het lokaal woonoverleg van 19 september 2019. Na het akkoord van het college op 2 december 2019 tot aanpassing en totstandkomingsprocedure, onderzocht de werkgroep de acties en urgenties, vermeld in de conceptnota bij het collegebesluit van 2 december 2019, op hun haalbaarheid. Het resultaat van dit onderzoek werd in een ontwerpvoorstel gegoten, opnieuw besproken op het lokaal woonoverleg van 4 februari jl. en wordt nu opnieuw voorgelegd aan het college.
- Gezien de eerder genoemde motivatie werd, in samenspraak met alle leden van de werkgroep op 10 januari 2020, beslist om het huidige lokaal toewijzingsreglement al aan te vullen met de doelgroep voor mensen met een beperking met ook nood aan niet-planbare ondersteuning. De aanwezige ADL-centrale op het Oud-Oefenplein kan instaan voor de begeleiding en is een efficiënte inzet van middelen.
- Eveneens is beslist om de gesprekken verder te zetten om te werken aan een ruimere aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement, in de zin van een uitbreiding van het aantal doelgroepen met het oog op de bestrijding van de kinderarmoede en het verbeteren van de leefbaarheid.

Gezien deze wijziging grondig onderzoek vereist zou het jammer zijn om het doelgroepenplan van personen met een beperking met ook nood aan niet-planbare ondersteuning hierdoor in het gedrang te laten komen. Er rest immers meer dan voldoende ruimte voor verdere aanvulling van de doelgroepen. *(Een doelgroepentoe wijzing is een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt dan een nieuwe voorrangregel voor bepaalde doelgroepen die zal gelden als absolute voorrangregel.)* Alle actoren ondersteunden dit en verklaarden zich akkoord.

- In deze eerste fase (het ontwerp dat nu voorligt) wordt het toewijzingsreglement uitgebreid met een extra (5^e) doelgroep:

Personen met een gestabiliseerde psychiatrische problematiek (patrimonium Sociaal Huis)

- Woningen voor ouderen met een zorgbehoefte gekoppeld aan een woonbehoefte (patrimonium Sociaal Huis)
- 65-plussers (patrimonium van Woonpunt Mechelen)
- Bejaarden met een zorgbehoefte gekoppeld aan een woonbehoefte in het kader van lokale bindingsfactoren (patrimonium Sociaal Huis)

- **Aanvulling: Mensen met een beperking met ook nood aan niet-planbare ondersteuning** (patrimonium Woonpunt Mechelen)

- Omschrijving doelgroep:
Personen met een beperking (PMB) met ook nood aan niet-planbare ondersteuning zijn personen die door hun beperking in aanmerking komen voor wonen met door de overheid erkende of vergunde organisaties geleverde ondersteuning. Het gaat oa. over mensen met een verstandelijke beperking, niet aangeboren hersenletsel (NAH), autismespectrumstoornis, motorische beperkingen indien de woning voldoende toegankelijk is. De noodzakelijke ondersteuning is gespecialiseerd en noodzaakt permanentie (nabijheid en snelle interventie).
- Patrimonium waarop deze bijkomende doelgroep betrekking heeft :
Woonpunt Mechelen levert in het voorjaar van 2020 meerdere appartementen op in de Schijfstraat, die grenst aan de wijk Oud-Oefenplein.

Pegode (Pegode vzw is de vergunde zorgorganisatie die in deze wijk de 24/24u-permanentie uitbaat) heeft een ADL- centrale in de wijk Oud-Oefenplein voor 16 ADL-woningen. Zij ervaren de nood aan meer woningen met ondersteuning in de nabijheid van de ADL-centrale.

Gezien de zeer korte nabijheid van de ADL-centrale voor het aanbieden van de ondersteuning noodzakelijk is, wensen zowel Pegode, als Woonpunt Mechelen als de stad Mechelen een aantal van deze appartementen voor te behouden voor mensen van deze doelgroep.

10 van deze appartementen op de eerste verdieping zullen worden voorbehouden aan personen met beperking met ook nood aan niet-planbare ondersteuning. Het gaat om een uitbreiding van de bestaande werking. De doelgroep is heel compatibel met de ouderen die in de wijk wonen.

Het ontwerpvoorstel werd voorgelegd aan de betrokken actoren (vzw Pegode) en aan het lokaal woonoverleg van 4 februari 2020. Er werden geen bezwaren geuit.

- Het verdere verloop van de aanpassing van het reglement ziet er als volgt uit:
 - 17 februari 2020: College Burgemeester en schepenen: goedkeuring ontwerp en adviezen en verwijzing naar de Gemeenteraad
 - 2 maart 2020: Gemeenteraad: goedkeuring ontwerp en verwijzing naar de Minister van Wonen. De minister heeft een vernietigingstoezicht van 45 dagen.

Juridische grond

- Decreet houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
- Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (Kaderbesluit sociale huur, inwerking getreden 1 januari 2008)
- Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019: Goedkeuring Wijzigingsbesluit Sociale Huur.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan het lokaal toewijzingsreglement, met een wijziging van het doelgroepenplan.

(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:



Mechelen, 4 maart 2020.

A blue ink signature of Erik Laga, consisting of a large, stylized 'E' followed by a series of horizontal and vertical strokes.

Erik Laga
algemeen directeur

A blue ink signature of Fabienne Blavier, written in a cursive style.

Fabienne Blavier
voorzitter

Voor bekendmaking



Mechelen, 4 maart 2020

A blue ink signature of Erik Laga, identical to the one above.

Erik Laga
algemeen directeur

A blue ink signature of Alexander Vandersmissen, written in a cursive style.

Alexander Vandersmissen
burgemeester wd.

**LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT VOOR DE
SOCIALE HUISVESTING
STAD MECHELEN**

ONTWERP VOOR TE LEGGEN AAN DE MINISTER

MAART 2020

AANVULLING LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT MECHELEN JANUARI 2020

DOELGROEPENPLAN VOOR MENSEN MET EEN BEPERKING MET OOK NOOD AAN NIET PLANBARE ONDERSTEUNING

Inhoudstafel

1. Algemene toelichting
 - 1.1. Wettelijk kader
 - 1.2. Lokale toewijzingsregels in kader van lokale binding
 - 1.3. Lokale toewijzingsregels in kader van doelgroepen
2. Initiatief van de stad
3. Aanvulling doelgroepenplan voor mensen met een beperking en ook nood aan niet-planbare ondersteuning
 - 3.1. Omschrijving van de doelgroep
 - 3.2. Motivering van het patrimonium
 - 3.3. Woonnoden van deze doelgroep
 - 3.4. Financiële situatie van deze doelgroep
 - 3.5. Flankerende maatregelen
 - 3.6. Omvang van de doelgroep.
4. Omgevingsanalyse
 - 4.1. Demografische gegevens
 - 4.2. Inkomensniveau
 - 4.3. Woningmarkt
 - 4.4. Sociale huisvesting: Mechels patrimonium – aantallen en samenstelling
 - 4.5. Percentage voorbehouden voor doelgroepen
 - 4.6. Cijfers met betrekking tot de wachtlijst
5. Totstandkomingsprocedure
6. Locatie sociale woningen doelgroepenplan voor personen met een beperking met ook nood aan niet-planbare ondersteuning

BIJLAGE 1: DOELGROEPEN

1. Personen met een gestabiliseerde psychiatrische problematiek (patrimonium Sociaal Huis)
2. Woningen voor ouderen met een zorgbehoefte gekoppeld aan een woonbehoefte (patrimonium Sociaal Huis)
3. 65-plussers (patrimonium van Woonpunt Mechelen)
4. Bejaarden met een zorgbehoefte gekoppeld aan een woonbehoefte in het kader van lokale bindingsfactoren (patrimonium Sociaal Huis)
5. **Aanvulling: Personen met een beperking met ook nood aan niet-planbare ondersteuning (patrimonium Woonpunt Mechelen)**

BIJLAGE 2: LOKALE BINDINGSFACTOREN VOOR DE SOCIALE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJEN

1. Algemene toelichting

1.1. Wettelijk kader

Om een woonbeleid op maat te realiseren; een woonbeleid dat aandacht heeft voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden en rekening houdt met de doelstellingen van het Vlaams Woonbeleid (art. 4 §2); wordt in de Vlaamse Wooncode de stad als regisseur van het lokale woonbeleid aangeduid.

Om die vooropgestelde doelen van de Vlaamse Wooncode te kunnen realiseren werden in het Kaderbesluit Sociale Huur (verder KBSH) van 12 oktober 2007 en haar aanpassingen de regels bepaald voor het toewijzen van sociale woningen. Het toewijzen van sociale huurwoningen wordt bepaald door een standaardluik, dat 2 verschillende systemen bevat voor toewijzing.

Namelijk het systeem dat verplicht door de sociale huisvestingsmaatschappijen (A) wordt gebruikt, zoals vermeld in de artikels 18 t.e.m. 20 van het KBSH.

En het systeem dat verplicht gebruikt wordt door de sociale verhuurkantoren (B) zoals vermeld in artikel 21 van het KBSH.

In toewijzingssysteem A wordt achtereenvolgens rekening gehouden met:

1. Rationele bezetting
2. Absolute voorrangregels
3. Optionele voorrangregels
4. Chronologische volgorde

In toewijzingssysteem B wordt daarnaast nog rekening gehouden met een puntensysteem. **Omdat het patrimonium van SVK buiten dit toewijzingsreglement valt, wordt hier niet verder op ingegaan.**

Rekening houdend met bovenstaande, voorziet het KBSH nog in een keuze tussen twee opties om de toewijzing van sociale huurwoningen te regelen.

Ofwel kiest de stad ervoor om 1) het standaardluik uit het KBSH te volgen inzake toewijzing, ofwel kiest ze ervoor om 2) een lokaal toewijzingsreglement op te stellen om zo tegemoet te komen aan de specifieke lokale noden.

Het KBSH bepaalt immers dat het in 2 gevallen verantwoord is passende maatregelen te nemen in een eigen toewijzingsreglement. Namelijk als de stad rekening wil houden met

1. de lokale binding van de kandidaat-huurders,
2. de woonbehoefte van specifieke doelgroepen

De stad kan dan specifieke toewijzingsregels opstellen die afwijken van de regels, vermeld in het KBSH artikel 18 tot en met 21..

De lokale toewijzingsregels worden dan gezien als een aanvulling (lokale binding en doelgroepen).

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

De andere regels uit het standaardluik (rationele bezetting, absolute voorrangregels en chronologie) blijven gelden.

Voor de toewijzing van een vrijgekomen woning, wordt in de eerste plaats gekeken naar de *rationele bezetting*.

Daarna is de *eerste absolute voorrangsregel namelijk het doelgroepenplan* van toepassing.

De absolute voorrangsregels voor doelgroepen gelden enkel voor de opgegeven

woonegelegenheden. Deze voorrangsregels zijn verplicht toe te passen, na de rationele bezetting.

Vervolgens gelden de *optionele voorrangsregels* en de *chronologie van inschrijving* om te bepalen welke kandidaat in aanmerking komt voor de toewijzing.

Voor elk van de toewijzingsregels staat expliciet vermeld waarop de regels van toepassing zijn.

De lokale toewijzingsregels zijn dan ook enkel van toepassing voor de vermelde adressen.

De optionele voorrangsregels in het kader van lokale binding gelden wel voor alle sociale huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen op het grondgebied Mechelen.

Voor alle andere sociale woningen op het grondgebied Mechelen die onder de toepassing van het kaderbesluit sociale huur vallen, zijn de standaardregels van toepassing.

De betreffende sociale huurwoningen kunnen alleen worden toegewezen aan de kandidaat-huurders die aan de inschrijving- en toewijzingsvoorwaarden voldoen zoals bepaald in het kaderbesluit sociale huur.

Het lokaal toewijzingsreglement is niet van toepassing op het patrimonium van het Sociaal Verhuurkantoor Mechelen.

1.2. Lokale toewijzingsregels in het kader van lokale binding

Na de rationele bezetting en de absolute voorrangsregels, zijn de optionele voorrangsregels van toepassing.

Binnen het standaardluik wordt voorzien dat een sociale verhuurder ervoor kan kiezen voorrang te geven aan de kandidaat-huurder die in de 6 jaar voor de toewijzing, minimum 3 jaar in de gemeente van de toe te wijzen woning heeft gewoond, of in een gemeente binnen het werkingsgebied van de verhuurder.

In Mechelen zijn volgende bijkomende toewijzingsregels voor lokale binding van kracht:

-kandidaat-huurders die 3 van de 6 jaar in Mechelen woonden en

-kandidaat-huurders die op het moment van toewijzing tewerkgesteld zijn in Mechelen of een doorgedreven en geloofwaardig activeringstraject volgen in Mechelen, te staven met beslissing van het Sociaal Huis Mechelen.

Hierbij wordt eenzelfde gewicht gegeven aan beide lokale bindingsfactoren.

Vervolgens geldt de chronologie van inschrijving om te bepalen welke kandidaat in aanmerking komt voor de toewijzing.

De optionele voorrangregels in het kader van lokale binding gelden voor alle sociale huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen op Mechels grondgebied.

1.3. Lokale toewijsregels in het kader van doelgroepen

Een doelgroepentoe wijzing is een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt dan een nieuwe voorrangregel voor bepaalde doelgroepen die zal gelden als absolute voorrangregel.

De sociale huurwoningen, die voorbehouden worden voor de doelgroep, kunnen enkel met voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders die aan de voorwaarde van rationele bezetting voldoen.

Momenteel zijn onderstaande doelgroepenplannen van kracht:

1. Personen met een gestabiliseerde psychiatrische problematiek (patrimonium Sociaal Huis)
2. Woningen voor ouderen met een zorgbehoefte gekoppeld aan een woonbehoefte (patrimonium Sociaal Huis)
3. 65-plussers (patrimonium van Woonpunt Mechelen)
4. Bejaarden met een zorgbehoefte gekoppeld aan een woonbehoefte in het kader van lokale bindingsfactoren (patrimonium Sociaal Huis)
5. **Aanvulling: Mensen met een beperking met ook nood aan niet-planbare ondersteuning (patrimonium Woonpunt Mechelen)**

De doelgroep van punt 5 nl de doelgroep van mensen met een beperking met ook nood aan niet-planbare ondersteuning komt er in dit reglement bij.

Pegode heeft een ADL- centrale in de wijk Oud-Oefenplein voor 16 ADL-woningen. Zij ervaren de nood aan meer woningen met ondersteuning in de nabijheid van de ADL-centrale. Bij Woonpunt Mechelen worden in het voorjaar 2020 nieuwe appartementen opgeleverd in de Schijfstraat, die grenst aan de wijk Oud-Oefenplein.

Gezien de zeer korte nabijheid van de ADL-centrale voor het aanbieden van de ondersteuning noodzakelijk is, wensen zowel Pegode, als Woonpunt Mechelen als de stad Mechelen een aantal van deze appartementen voor te behouden voor mensen van deze doelgroep. Het gaat om een uitbreiding van de bestaande werking.

2. Initiatief van de stad

Op het lokaal woonoverleg van 25 april 2019 werd zowel door de welzijns- als de huisvestingsactoren aangehaald dat er nood is aan bijsturing van het lokaal toewijzingsreglement.

De werkgroep ging op 8 augustus van start voor een verkennend gesprek en kwam daarna nog 1 keer samen voor de inhoudelijke bespreking.

Het voorstel is besproken op de kerngroep van het lokaal woonoverleg van 19 september 2019. Het schepencollege keurde op 2 december 2019 het voorstel tot wijziging van het lokaal toewijzingsreglement en de totstandkomingsprocedure goed.

Gezien de eerder genoemde motivatie werd in samenspraak met alle leden van de werkgroep op 10 januari 2020 beslist om het huidige lokaal toewijzingsreglement al aan te vullen met de doelgroep

voor mensen met een beperking met ook nood aan niet-planbare ondersteuning. Eveneens is beslist om de gesprekken verder te zetten om te werken aan een ruimere aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement, in de zin van een uitbreiding van het aantal doelgroepen met het oog op de bestrijding van de kinderarmoede en het verbeteren van de leefbaarheid. Gezien deze wijziging grondig onderzoek vereist zou het jammer zijn om het doelgroepenplan van personen met een beperking met ook nood aan niet-planbare ondersteuning hierdoor in het gedrang te laten komen. Er rest immers meer dan voldoende ruimte voor verdere aanvulling van de doelgroepen. De cijfers die dit staven zijn opgenomen in punt 4.

Alle actoren ondersteunden dit en verklaarden zich akkoord.

3. Aanvulling: doelgroep voor personen met een beperking met ook nood aan niet-planbare ondersteuning

3.1. Omschrijving van de doelgroep

Personen met een beperking (PMB) met ook nood aan niet-planbare ondersteuning zijn personen die door hun beperking in aanmerking komen voor wonen met door de overheid erkende of vergunde organisaties geleverde ondersteuning. Het gaat oa over mensen met een verstandelijke beperking, niet aangeboren hersenletsel (NAH), autismspectrumstoornis, motorische beperkingen indien de woning voldoende toegankelijk is.

De noodzakelijke ondersteuning is gespecialiseerd en noodzaakt permanentie (nabijheid en snelle interventie).

De toekomstige bewonersgroep beschikt over, of heeft zicht op een ondersteuningsbudget dat toelaat deze nabijheid gedeeld te financieren.

De kandidaat-huurder heeft hiervoor een ondersteuningsovereenkomst met Pegode vzw (zie bijlage) afgesloten, of engageert zich om dit te doen alvorens de huurovereenkomst (zie bijlage) te ondertekenen.

Pegode vzw is de vergunde zorgorganisatie die in deze wijk de 24/24u-permanentie uitbaat. Pegode heeft een ADL-centrale in de wijk Oud-Oefenplein voor 16 ADL-woningen van Woonpunt, aangepast aan rolstoelgebruikers.

Er bestaat een samenwerkingsovereenkomst tussen woonpunt Mechelen en de vergunde zorgaanbieder Pegode die de concrete samenwerkingsmodaliteiten bevat (zie bijlage).

Er wordt voorrang gegeven aan personen met een handicap met ook nood aan niet-planbare ondersteuning die minimaal ter waarde van 8 zorg-gebonden punten of 6896 euro (exclusief organisatie-gebonden kosten) (dd 2020 01 13 indexeerbaar en aanpasbaar) afnemen van de vergunde zorgaanbieder Pegode.

3.2. Motivering van het patrimonium

Sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Mechelen levert in het voorjaar van 2020 in de Schijfstraat in Mechelen meerdere appartementen op.

10 van deze appartementen op de eerste verdieping zullen worden voorbehouden aan personen met beperking met ook nood aan niet-planbare ondersteuning.

Omdat deze woningen zich binnen een 500 tal meter van de huidige ADL-centrale bevindt en de 16 gekoppelde ADL-woningen in de wijk Oud-oefenplein, kunnen de bewoners van de 10 appartementen in de Schijfstraat voor niet-planbare ondersteuning mede beroep doen op de ADL-centrale van Pegode. Het is een uitbreiding van de reeds bestaande werking.

3.3. Woonnoden voor deze doelgroep

Het wooninitiatief voor deze doelgroep stelt een aantal expliciete vereisten

- *Inclusief:* De 10 appartementen sluiten aan bij het centrum van Mechelen en zijn verspreid in een grotere verkaveling met uiteenlopende woonvormen.
- *Solidariteit:* de huurders hebben nood aan dagelijkse ondersteuningsnabijheid. Deze nabijheid noodzaakt een gesolidariseerde inbreng van ondersteuningsmiddelen om dit te kunnen waarborgen. Voor alle huurders geldt daarom een solidariteitsvereiste. Er wordt verwacht om gedurende de hele huurperiode door het afsluiten van een ondersteuningsovereenkomst met Pegode (en haar samenwerkende partners) bij te dragen aan de 'dagelijkse ondersteuningsnabijheid' die eigen is aan dit project.
- *Betaalbaar:* alle 10 appartementen worden aangeboden als sociale huurwoningen. Een doelgroepenplan laat de sociale verhuurder toe, toe te wijzen op basis van een door de Minister goedgekeurd toewijzingsreglement.

De vooropgestelde en simultane doelen hebben een hoog innovatieve betekenis waarbij beide partijen zich bewust zijn van de speciale omstandigheden en modaliteiten van deze overeenkomst. In essentie beogen Woonpunt en Pegode om in het belang van de doelgroep, een woonplaats te verschaffen in combinatie met ondersteuning en begeleiding door Pegode (en haar samenwerkende partners).

Een betaalbare inclusieve woonvorm kan voor vele mensen met een beperking toekomst bieden voor een kwaliteitsvol leven in de samenleving. Enkel door de kosten voor de ondersteuning te kunnen spreiden over een groep huurders kan deze betaalbaar gemaakt worden. Wanneer een huurder uit de groep zou stappen zou dit meteen een verhoging van de kosten van de ondersteuning betekenen voor de resterende huurders. Deze solidarisering maakt de basis uit van de contracten die afgesloten worden in het kader van deze overeenkomst.

De begeleiding kan uit volgende elementen bestaan:

- Geplande ondersteuning bij taken van algemeen dagelijks leven (ADL); kan in vele gevallen opgenomen worden door reguliere diensten (thuiszorg en thuisverpleging) – al dan niet mede door Pegode georganiseerd.
- Niet-planbare ondersteuning bij taken van ADL; wordt opgenomen door een aangepaste permanentie van gespecialiseerde en professionele Pegode ondersteuners (of samenwerkende partners van Pegode).
- Geplande ondersteuning van meer psychosociale aard; geleverd door de gespecialiseerde en professionele Pegodedienst via individuele begeleiding.
- Niet-planbare ondersteuning van meer psychosociale aard; geleverd door gespecialiseerde Pegodedienst via de permanentie met snelle interventiemogelijkheid.

3.4. Financiële situatie van deze doelgroep

Personen met een beperking zijn gevat door een belangrijke inkomensbeperking. Ze zijn aangewezen op een vervangingsinkomen. Deze inkomens bevinden zich onder de Europese armoedegrens. Daarenboven brengt een handicap extra kosten met zich mee oa medische kosten, aanpassingen aan de leefomstandigheden. Als we die aanpassingen mee in rekening brengen, dan leven bijna 8 op de 10 personen met een handicap in armoede.

Ze kunnen aanspraak maken op een inkomensvervangende tegemoetkoming en een integratietegemoetkoming, die de bijkomende kosten voor het verlies van autonomie compenseert en bedoeld is als compensatie van de niet berekenbare meerkost van de beperking. Ze mag dus niet als inkomen worden beschouwd.

Maximumbedragen van de inkomensvervangende tegemoetkomingen bedragen momenteel:

Categorie A: 7.523,29 euro

Categorie B: 11.284,94 euro

Categorie C: 15.250,89 euro

Maximumbedragen van integratietegemoetkoming bedragen momenteel

Categorie 1: 1.271,84 euro

Categorie 2: 4.206,76 euro

Categorie 3: 6.690,30 euro

Categorie 4: 9.722,78 euro

Categorie 5: 11.022,78 euro

Voor de berekening van professionele ondersteuning heeft de persoon met een handicap recht op een persoonsvolgend budget via het Vlaams Agentschap voor personen met een handicap (VAPH).

3.5. Flankerende maatregelen

Mechelen blijft zich inzetten op de nodige flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep van personen met een beperking met niet noodzakelijk planbare ondersteuning.

Volgende maatregelen zijn van toepassing:

- Dienstverlening door eerstelijns gezondheidswerkers
- Dienstencentrum De Schijf
- Doorverwijzing naar gespecialiseerde diensten
 - maatschappelijke en sociale dienstverlening
 - Thuiszorg
 - Poetshulp
 - Thuisverpleging
 - Personenalarm
 - Maaltijden aan huis
- Mutualiteiten
- Pegode vzw
- Welzijnsschakels

3.6. Omvang van de doelgroep

Hieronder toch enkele cijfergegevens van wachtende in Vlaanderen en in de zorgregio.

Procedure	Antwerpen	Mechelen	Turnhout	Provincie	Vlaanderen
PG 1	200	78	119	397	1257
PG 2	239	105	117	461	1616
PG 3	1782	706	795	3283	12190
Totaal aantal wachtenden	2221	889	1031	4141	15063
Totaal percentage!	14,74%	5,90%	6,84%	27,49%	100%
Bevolkingspercentage	5,34%	6,42%	7,00%	28,19%	100%

VAPH

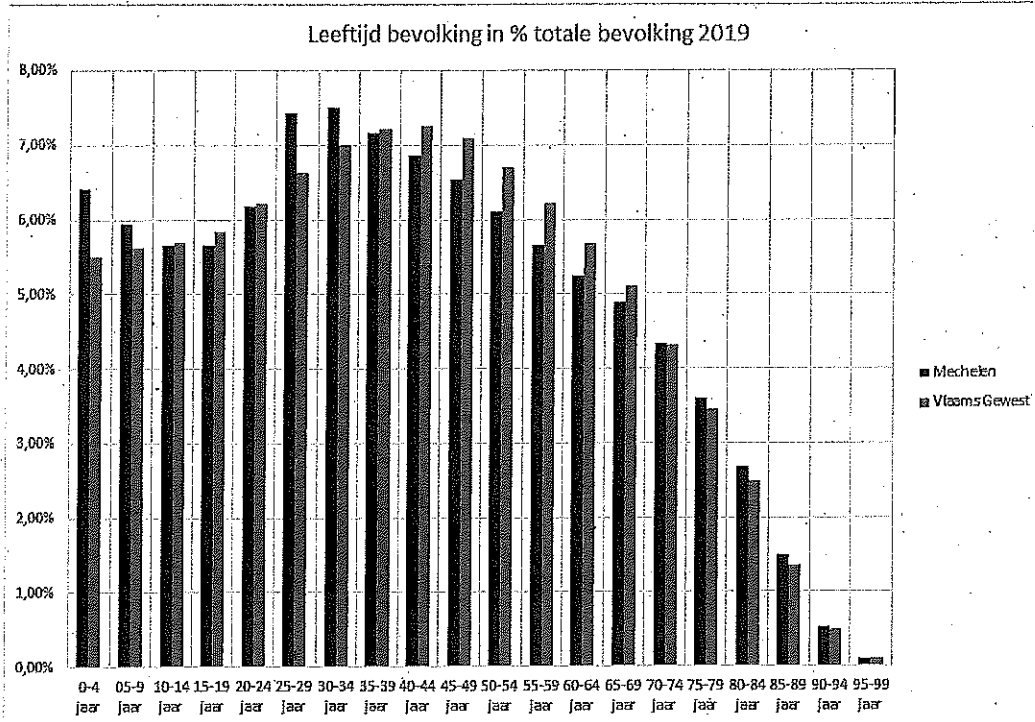
Het is in Vlaanderen zeer moeilijk om juiste cijfers te bekomen van het aantal personen met een beperking, zeker op lokaal niveau.

Bovendien worden zorgvragen niet meer geregistreerd volgens wonen/dagbesteding. Analytisch geeft het VAPH wel mee dat we er mogen van uit gaan dat ongeveer 2/3 van de wachtenden een vraag hebben naar woonondersteuning hetzij residentieel, hetzij mobiele begeleiding bij het wonen. Deze inschatting is gebaseerd op de analyse van de vragen in PG3.

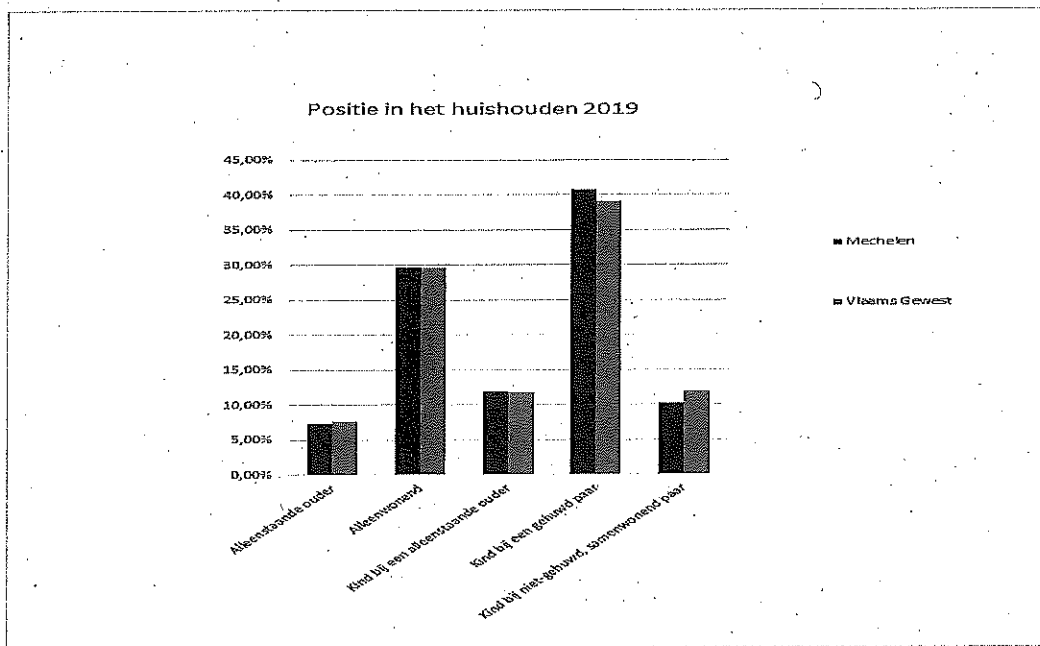
4. Omgevingsanalyse

4.1. Demografische gegevens

Mechelen telde in 2019 ongeveer 86.600 inwoners. Hieronder vindt u de cijfers weergegeven per leeftijdscategorie van Mechelen naast de Vlaamse cijfers.



Bron provincie.incijfers.be hun bronvermelding Rijksregister

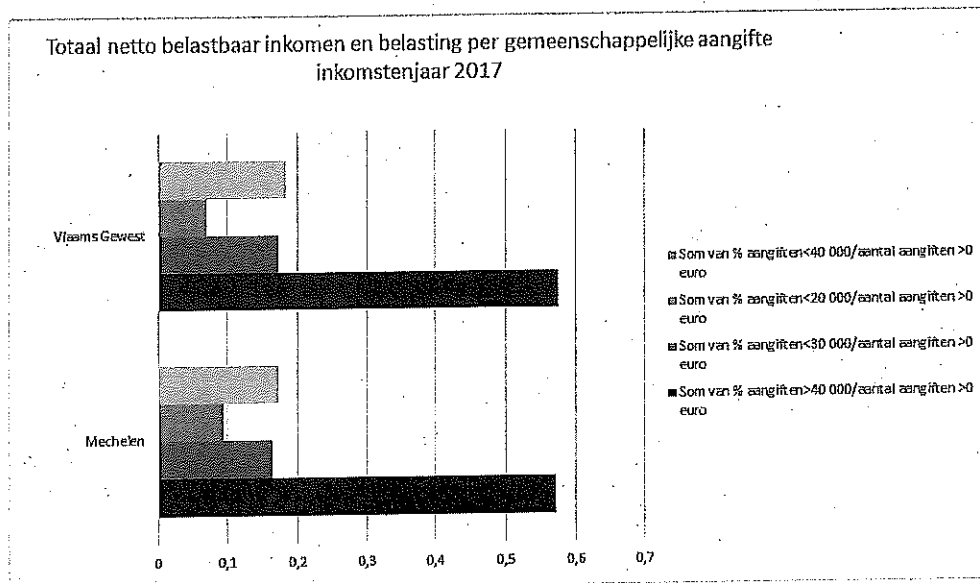


provincie.incijfers.be: hun bronvermelding: Rijksregister

Bron

4.2. Inkomensniveau

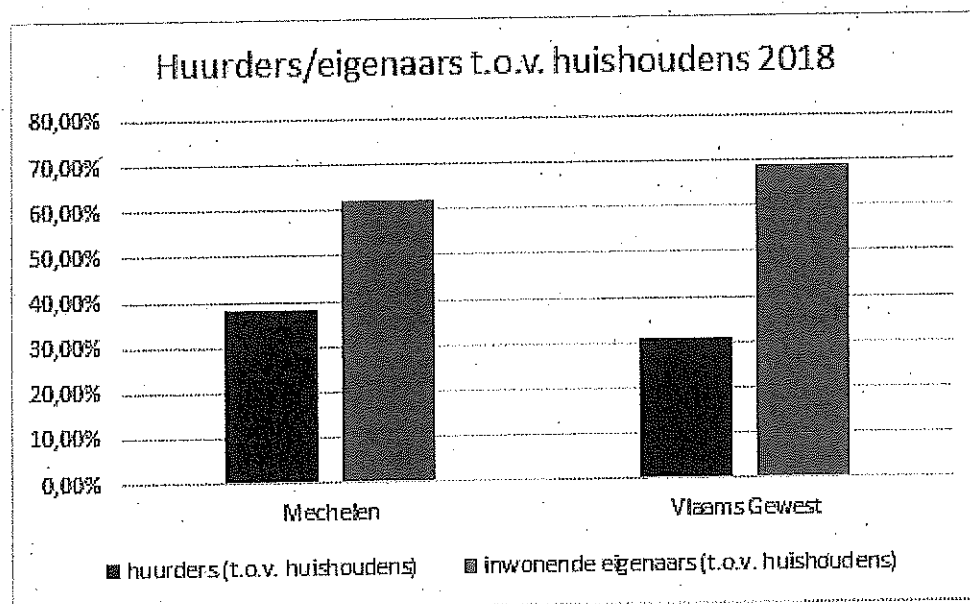
In Mechelen zien we een hoger percentage van gezinnen die een inkomensaangifte heeft lager dan 20 000 euro per aangifte dan in het Vlaamse Gewest.



Bron: Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium), Fiscale inkomens

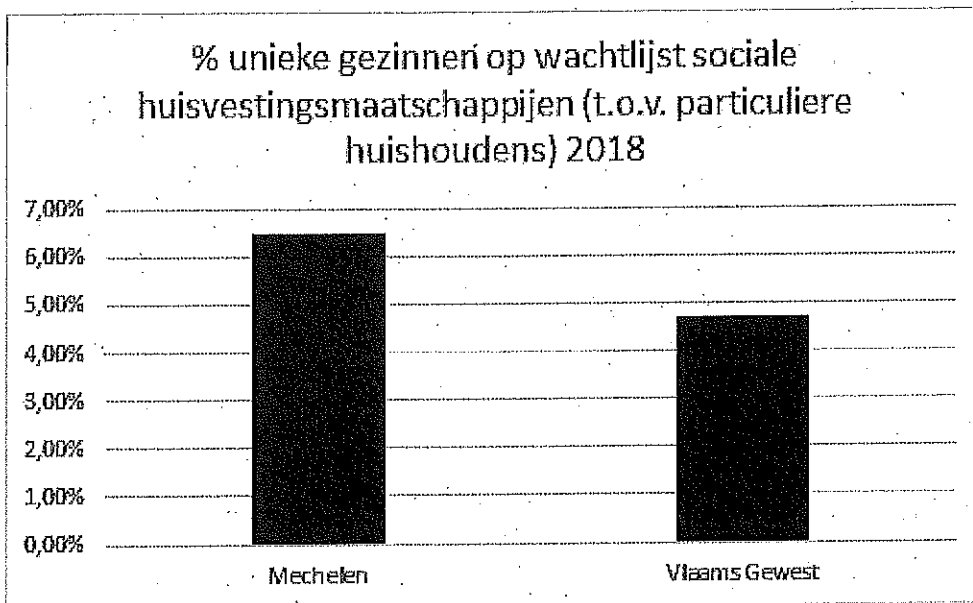
4.3. Woningmarkt

Er zijn iets meer huurders en minder eigenaars ten opzichte van huishoudens in Mechelen dan in het Vlaamse Gewest.



Provincie.incijfers.be Eigen verwerking van Kadaster van de FOD Financiën provincies.incijfers.be

Aantal unieke gezinnen op de wachtlijst sociale huisvesting



Provincie.incijfers.be - Hun bronvermelding Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

4.4. Sociale huisvesting: Mechels patrimonium- aantallen en samenstelling

Maatschappij	Appartementen				Totaal	Eengezinswoning						6 Totaal		
	0	1	2	3		0	1	2	3	4	5			
Intervuurdse Maatschappij Voor Huisvesting													12	
Voorbehouden voor ouderen													11	
Sociaal Huis					44								39	
Voorbehouden voor ouderen					358								39	
Sociaal Verhuurkantoor					81								35	
Voorbehouden voor ouderen					0								0	
Volkswoningen Duffel					89								80	
Voorbehouden voor ouderen					0								0	
Woonpunt Mechelen					154								975	
Voorbehouden voor ouderen					81								1	
Totaal	4	107	84	29	11	227	34	89	178	725	116	16	3	1161

4.5. Percentage voorbehouden voor doelgroepen

Vanaf 2020 mag maximaal 1/3 van het patrimonium worden voorbehouden voor doelgroepen.

Voor Mechelen betekent dat een totaal van 1145 woningen.

Na toevoeging van deze doelgroep zijn er 456 woningen voorbehouden.

Er is nog ruimte voor toevoeging van andere doelgroepen.

maximum 1/3 van het patrimonium voor doelgroepen	1145
doelgroep ouderen	466
doelgroep beschermd wonen	6
doelgroep personen met een beperking met nood aan niet-planbare ondersteuning	10
Huidig aantal voor doelgroepen incl voor personen met een beperking	482

Voor ouderen mogen in Mechelen maximaal 755 woningen worden voorbehouden.
Momenteel zijn er 482 woningen gekoppeld aan een doelgroepenplan voor ouderen.

4.6. Cijfers met betrekking tot de wachtlijst

Cijfers met betrekking tot ouderen op de wachtlijst.

	Patrimonium					Totaal
	Intervoordeel Maatschappij Voor Huisvesting	Sociaal Huis	Sociaal Verhuurkantoor	Volkswoning in Buffel	Woonpunt Mechelen	
Maatschappij						3434
Totaal patrimonium						859
1/4 van patrimonium						2265
Totaal studio's 1 en 2 slaapkamers						755
1/3 van totaal aantal studios en 1 en 2 slaapkamers						
Totaal voorbehouden voor ouderen						

	Wachtlijst
Aantal kandidaten wachtlijst	
Aantal kandidaten wachtlijst/bevolking Mechelen 86 769 in 2019	
Aantal 65-plus kandidaten wachtlijst	
Aandeel 65 plus kandidaten/alle kandidaten wachtlijst	

5. Totstandkomingsprocedure

- 25 april 2019: Lokaal Woonoverleg -kerngroep:
vraag tot aanpassing lokaal toewijzingsreglement wordt besproken
- 8 augustus 2019: Werkgroep: eerste verkennend gesprek
- 3 september 2019: Werkgroep: inhoudelijke bespreking van de accenten binnen
het lokaal sociaal woonbeleid, de noden van welzijns- en huisvestingsactoren
- 19 september 2019: Lokaal Woonoverleg – kerngroep: terugkoppeling van de weerhouden
voorstellen tot aanpassing van het lokaal toewijzingsreglement
- 29 november 2019: strategisch overleg voorafgaand aan college van Burgemeester en
schepenen: toelichting door de leden van de werkgroep
- 2 december 2019: College Burgemeester en schepenen: goedkeuring om lokaal
toewijzingsreglement aan te passen en goedkeuring van de
totstandkomingsprocedure
- 10 januari 2020: afstemming tussen de actoren om het lokaal toewijzingsreglement aan
te passen voor personen met een handicap
- 27 januari 2020: College Burgemeester en schepenen: het ontwerp wordt besproken en
rondgestuurd voor advies aan de actoren
- 4 februari 2020: Lokaal Woonoverleg kerngroep en Pegode
- 17 februari 2020: College Burgemeester en schepenen: goedkeuring ontwerp en
adviezen en verwijzing naar de Gemeenteraad
- 2 maart 2020: Gemeenteraad: goedkeuring ontwerp en verwijzing Minister

6. Locatie sociale woningen voor personen met een beperking met ook nood aan niet-planbare ondersteuning

