

<b>Burgerzaken</b> <b>Johnny Claes</b>	<b>besluit</b> <b>GEMEENTERAAD</b>  <b>vergadering</b> <b>22 november</b> <b>2016</b>	<b>571.78 Individuele</b> <b>huisvesting met sociaal</b> <b>karakter. Appartementen</b> <b>voor bejaarden</b>
---	--	--

**Tegenwoordig** Luc Bouckaert (CD&V), burgemeester-voorzitter  
Kristien Vingerhoets (SP.A), Koen Scholiers (CD&V), Jenne Meyvis (CD&V), Stefan Van Linden (SP.A) en Joris Wachters (CD&V), schepen  
Eddy De Herdt (SP.A), Anthony Abbeloos (N-VH), Francois Boddaert (SP.A), Walter Van den Bogaert (CD&V), Jos Van De Wauwer (VLAAMS BELANG), Agnes Salden (VLAAMS BELANG), Nele Cornelis (N-VA), Helke Verdick (N-VA), Ria Maes (SP.A), Nicky Cauwenberghs (CD&V), Gregory Müsing (N-VA), Rita Goossens (N-VA), Tom De Wit (CD&V) en Annick De Wever (CD&V), raadslid  
Luc Schroyens, secretaris

**Verontschuldigd** Levi Wastyn (SP.A), schepen  
Cliff Mostien (Onafhankelijk), raadslid

## TITEL

**Agendapunt : Huisvesting - goedkeuring gemeentelijk toewijzingsreglement voor sociale woningen - doelgroepenplan 'personen met autisme' - toewijzingsreglement senioren (verkorte procedure)**

## Motivering

### Voorgeschiedenis

- artikel 4 van de Vlaamse Wooncode duidt op de bijzondere doelstellingen waarmee rekening gehouden moet worden bij de toewijzing;
- het toewijzingsreglement moet het recht op samenwonen waarborgen, het leefbaar samenwonen moet bevorderen en gelijke kansen voor iedereen moet nastreven;
- elk toewijzingsreglement moet streven naar een evenwicht tussen het algemeen belang en het individuele woonrecht;
- de Vlaamse Wooncode (art 95 3°) bepaalt dat een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en de toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt;
- het sociaal huurbesluit (BVR van 12 oktober 2007) dat vanaf 1 januari 2008 voor de toewijzing van sociale woningen een standaardregime en de mogelijkheid van een eigen gemeentelijk toewijzingsreglement voorziet;
- de sociale huisvestingsmaatschappij 'De Ideale Woning' zal een woonproject aan de Delvauxstraat/Abdijstraat starten. Pegode vzw wenst in dit project samen te werken;
- er zullen 40 appartementen gebouwd worden waarvan 10 voor personen met "autisme" en een dienstencentrum.
- op basis van dit gegeven, dient er een bijkomend doelgroepenplan opgesteld te worden, verbonden met het gemeentelijke toewijzingsreglement voor sociale woningen;
- Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen dd. 14/11/2016.

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

## **Feiten en context**

- gemeenteraadsbeslissing van 17/03/2009, gewijzigd bij beslissing van de gemeenteraad van 29/09/2009, houdende de goedkeuring van een lokaal toezijzingsreglement en een doelgroepenplan 'senioren' en 'daklozen';
- de procedure voor de opmaak van het doelgroepenplan voor personen met autisme werd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 24/11/2014 goedgekeurd;
- beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 13/04/2015 en 12/10/2015 en de gemeenteraad dd. 20/10/2015, houdende het ontwerp van doelgroepenplan - personen met autisme.
- beslissing van de Vlaamse Minister van Binnenlands Bestuur, inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding dd. 12/02/2016, houdende afkeuring van de beslissing van de gemeenteraad.
- het contact en de besprekingen tussen het gemeentebestuur en het Agentschap Wonen.
- na advies van het Agentschap werd het plan aangepast (doelgroepenplan voor personen met autisme, lokaal toewijzingsreglement en het lokaal toewijzingsreglement senioren (verkorte procedure)).

## **Juridische grond**

Decreet van 15 juli 1997	regelt de Vlaamse Wooncode
Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007	regelt het sociaal huurstelsel van de Vlaamse Wooncode

## **Advies**

Gunstig advies van het lokaal woonoverleg dd. 16/02/2016 en 06/09/2016.  
Gunstig advies van de seniorenraad dd. 29/09/2016.  
Gunstig advies van de gezondheidsraad dd. 13/10/2016.  
Gunstig advies van het MAT dd. 10/11/2016.

## **Argumentatie**

Een werkgroep werd samengesteld voor de opmaak en aanpassing van het doelgroepenplan personen met autisme en het lokaal toewijzingsreglement. Dit document werd besproken op de vergaderingen van het lokaal woonoverleg. Er werden aanpassingen gedaan en het dossier werd voor advies overgemaakt aan de lokale adviesraden. Het dossier werd door het college van burgemeester en schepenen overgemaakt aan de gemeenteraad.

Na goedkeuring van het doelgroepenplan en het lokaal toewijzingsreglement zal het besluit, ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Vlaamse Minister die bevoegd is voor wonen.

Ook het toewijzingsreglement voor senioren (verkorte procedure) zal aan goedkeuring onderworpen worden.

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

## **Financiële gevolgen**

Geen financiële gevolgen			
--------------------------	--	--	--

## Besluit

19 stemmen voor: Luc Bouckaert (CD&V), Kristien Vingerhoets (SP.A), Koen Scholiers (CD&V), Jenne Meyvis (CD&V), Stefan Van Linden (SP.A), Eddy De Herdt (SP.A), Anthony Abbeloos (N-VH), Francois Boddaert (SP.A), Walter Van den Bogaert (CD&V), Jos Van De Wauwer (VLAAMS BELANG), Agnes Salden (VLAAMS BELANG), Nele Cornelis (N-VA), Helke Verdick (N-VA), Ria Maes (SP.A), Nicky Cauwenberghs (CD&V), Gregory Müsing (N-VA), Rita Goossens (N-VA), Tom De Wit (CD&V) en Annick De Wever (CD&V)

### Artikel 1

De gemeenteraad beslist:

- het lokaal toewijzingsreglement voor sociale woningen,
- het toewijzingsreglement senioren (verkorte procedure)
- het doelgroepenplan \* personen met autisme,

goed te keuren.

### Artikel 2

Dit besluit zal, ter goedkeuring, voorgelegd worden aan de Vlaamse Minister van Wonen.

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

# TOEWIJZINGSREGLEMENT SOCIALE HUURWONINGEN GEMEENTE HEMIKSEM

## Inhoud

- 1 inleiding en situering
  - 1.1 Wettelijk kader
  - 1.2 Gemeentelijk initiatief
  - 1.3 definities
- 2 algemeen kader inzake toewijzing
  - 2.1 Decretale principe (Vlaamse Wooncode)
  - 2.2 Toewijzing zoals bepaald door het kaderbesluit sociale huur
  - 2.3 Standaardluik
  - 2.4 Eigen lokaal toewijzingsreglement
- 3 toewijzing en toepassing
  - 3.1 algemeen
  - 3.2 concreet voor hemiksem
  - 3.3 toepassingsgebied
- 4 procedure
  - 4.1 algemeen
  - 4.2 lokaal
- 5 goedkeuring en wijzigingen
- 6 bekendmaking
- 7 inwerktreding

## 1 INLEIDING EN SITUERING

### 1.1 WETTELIJK KADER

Op 1 januari 2008 is het nieuwe sociale huurbesluit in werking getreden. Het besluit geeft de mogelijkheid aan steden en gemeenten om een eigen toewijzingsbeleid te voeren. De Vlaamse overheid wil de gemeenten meer mogelijkheden geven om hun regierol inzake wonen te versterken. Een belangrijk element van een woonbeleid op maat van lokale noden is het beleid inzake de toewijzing van sociale woningen. In het eigen toewijzingsreglement kan rekening gehouden worden met de lokale binding, bepaalde doelgroepen of de leefbaarheid van een gebouw of wijk.

### 1.2 GEMEENTELIJK INITIATIEF

Zoals bepaald in artikel 26 van het nieuw sociale huurbesluit kan de gemeente gebruik maken van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken. Op 16 september 2008 is de gemeenteraad principieel akkoord gegaan met de opmaak van een specifiek toewijzingsreglement voor de gemeente Hemiksem.

Een werkgroep werd aangesteld voor de opmaak van het toewijzingsreglement. Deze werkgroep is als volgt samengesteld:

- Gemeente Hemiksem
- OCMW Hemiksem
- Wonen Antwerpen
- Huisvestingsmaatschappij 'De Ideale Woning'

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

Op 22 september 2008 heeft het college van burgemeester en schepenen de tot standkomingsprocedure goedgekeurd. Het toewijzingsreglement is uitgewerkt in samenwerking met en met advies van het lokaal woonoverleg en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

Op 17 maart 2009 heeft de gemeenteraad het toewijzingsreglement definitief goedgekeurd.

### 1.3 DEFINITIES

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- Sociale huurbesluit of kaderbesluit sociale huur: Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode
- Departement Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend erfgoed (RWO)
- Verhuurder: in Hemiksem zijn dat:
  - o Huisvestingsmaatschappij 'De Ideale Woning'
- Lokale huisvestings- en welzijnsactoren: lokaal woonoverleg .

Voor de definitie van onderstaande begrippen wordt verwezen naar artikel 1 van het sociale huurbesluit:

- Kandidaat-huurder
- Minister
- Toezichthouder
- Verhuurder
- VMSW
- Vlaamse Wooncode
- Intern huurreglement – rationale bezetting

## 2 ALGEMEEN KADER INZAKE TOEWIJZING

### 2.1 DECRETALE PRINCIPE (VLAAMSE WOONCODE)

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

### 2.2 TOEWIJZING ZOALS BEPAALD DOOR HET KADERBESLUIT SOCIALE HUUR

Het kaderbesluit sociale huur geeft twee opties inzake toewijzing. De verhuurder kan opteren om het standaardluik te volgen voor de toewijzing van woningen of de gemeente kan een toewijzingsreglement uitwerken om tegemoet te komen aan specifieke lokale noden.

### 2.3 STANDAARDLUIK

Er is één systeem van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen.

- De VMSW en sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikelen 18, 19 en 20 van het sociale huurbesluit.

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

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

- 1° de rationele bezetting
- 2° de absolute voorrangregels
- 3° de optionele voorrangregels
- 4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister.

## 2.4 EIGEN LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

Artikel 26 van het sociale huurbesluit bepaalt dat de gemeente kan afwijken van het algemeen geldend toewijzingsreglement en een specifiek toewijzingsreglement kan opstellen op basis van specifieke behoeften en lokale noden.

Belangrijk is dat het toewijzingsreglement het resultaat moet zijn van lokaal overleg en dat er ingespeeld wordt op de lokale situatie. Het sociale huurbesluit bepaalt dat er een eigen toewijzingsbeleid mogelijk is in drie gevallen. Artikels 27, 28 en 29 bepalen dat een specifiek toewijzingsreglement rekening kan houden met specifieke lokale woonnoden die verband houden met lokale binding, woonbehoefte van specifieke doelgroepen of bewaken en herstellen van de leefbaarheid.

## 3 TOEWIJZING EN TOEPASSING

### 3.1 ALGEMEEN

Het eigen toewijzingsreglement kan niet los worden gezien van het standaardregime. Binnen het standaardluik kan de sociale verhuurder zelf beslissen voorrang te geven aan kandidaat-huurders uit de eigen gemeente. Concreet gaat het over kandidaten die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is geweest van de gemeente. Het eigen toewijzingsreglement kan deze invulling verder uitbreiden met bijkomende bindingsfactoren.

Volgende bindingsfactoren zijn mogelijk :

1. werken in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen
2. schoolgaande kinderen hebben in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen
3. een aantal jaar, te bepalen in het toewijzingsreglement, wonen of gewoond hebben in de buurt of de wijk waarin de toe te wijzen woning gelegen is (aantal jaar vermelden).

Dit wil zeggen dat een kandidaat-huurder die intern wil muteren omwille van het feit dat hij onaanpast woont, voorrang krijgt op een kandidaat-huurder die reeds drie jaar woont in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen. De absolute voorrang komt hier voor de optionele voorrang op basis van lokale binding. Indien echter in dit geval er twee kandidaat-huurders intern willen muteren omdat ze onaanpast wonen, en één van de twee huurders woont reeds drie jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen dan heeft deze laatste voorrang op de eerste.

Binnen het aanbod van de 184 woongelegenheden, worden er jaarlijks 8 tot 10 toewijzingen doorgevoerd. Het merendeel van de toewijzingen zijn kandidaten met een woonplaats van buiten Hemiksem.

Zo is de doelgroepentoewijzing ook een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt dan een nieuwe voorrangregel voor bepaalde doelgroepen die zal gelden als absolute voorrangregel

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

Deze voorrangregel krijgt dan een plaats binnen de absolute voorrangregels van het standaardregime.

Daarnaast blijven de andere regels uit het standaardluik gelden zoals de rationele bezetting en de chronologische volgorde. De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zoals bepaald in hoofdstuk III en V van het sociale huurbesluit.

In het lokaal toewijzingsreglement, goedgekeurd door de minister op 10/07/2009, werd reeds een voorrang voorzien voor de doelgroepen senioren en daklozen. Met dit toewijzingsreglement wenst de gemeente een voorrang op te nemen voor personen met autisme. Om de keuze voor deze doelgroep te motiveren, wordt er aan dit toewijzingsreglement als bijlage een doelgroepenplan toegevoegd voor personen met autisme.

In het doelgroepenplan wordt een duidelijke doelgroepsomschrijving, de nood van de doelgroep, de afbakening van de doelgroep, de criteria van toewijzing van de doelgroep en flankerende maatregelen vastgesteld.

## 3.2 CONCREET VOOR HEMIKSEM

De lokale overheid verkiest een cascadesysteem in het reglement te voorzien. In toepassing van dit toewijzingsreglement krijgen de doelgroepen een plaats binnen de absolute voorrangregels.

### 3.2.1 Absolute voorrangregels

De doelgroepen daklozen, senioren en personen met autisme worden toegevoegd in artikel 19 van het sociale huurbesluit. Artikel 19 wordt dan als volgt geformuleerd:

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

1° de kandidaat-huurders die thuisloos zijn; (1 aanvraag per jaar op voorstel van het OCMW)

2° senioren de kandidaat-huurder die op datum van toewijzing minstens 65 jaar oud is (voor de woningen op de lijst in bijlage)

3° personen met autisme (voor de woningen op de lijst in bijlage)

4° de kandidaat-huurder met toepassing van artikel 30, vierde lid

5° de kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, 26, 60, § 3, en 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode opnieuw moet worden gehuisvest. Voor de huurder van een sociale woning die door dezelfde

verhuurder opnieuw gehuisvest wordt, geldt artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, niet;

6° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, derde en vierde lid, bij zijn initiële inschrijving is nagekomen. Voor die huurder geldt artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, niet;

7° de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid;

8° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, §2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld

9° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die :

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

- a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
- b) overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard, of onderzocht werd door de wooninspecteur, voor zover de woning minstens drie gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht of minstens twee gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht en een gebrek van categorie IV heeft, volgens het technische verslag, gevoegd als bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. Dit geldt ook voor de kamers, vermeld in artikel 2, 3°, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers; 10° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit."

Aangezien de doelgroep daklozen toegevoegd wordt in artikel 19 van het sociale huurbesluit, zal geen gebruik gemaakt worden van artikel 24 van het sociale huurbesluit.

### 3.2.2 Optionele voorrangregels

De lokale binding, opgenomen in het toewijzingsreglement goedgekeurd door de minister op 10/07/2009 wordt hernomen in dit toewijzingsreglement.

Er wordt voorrang verleend aan de kandidaten die in de periode van tien jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn geweest van de gemeente.

### 3.3 TOEPASSINGSGEBIED

De bepalingen van dit reglement op basis van de lokale binding zijn van toepassing op alle woningen van de SHM op het grondgebied van de gemeente Hemiksem.

De toepassing voor senioren en personen met autisme geldt in afgebakende projecten en is dus niet van toepassing op het ganse patrimonium. Het lokaal woonoverleg legt de lijst vast met de woonprojecten waar de voorrang geldt. De gemeenteraad past de lijst aan indien nodig, op voorstel van het lokaal woonoverleg en mits voor te leggen aan het departement afdeling woonbeleid, ter goedkeuring. De verhuurder wordt belast met de toepassing en de uitvoering van dit reglement. In concreto past SHM 'De Ideale Woning' de voorrangregel voor de senioren, daklozen en personen met autisme toe.

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

## 4 PROCEDURE

### 4.1 ALGEMEEN

In de volgende tabel wordt de procedure weergegeven, die men moet volgen bij de opmaak van een eigen toewijzingsreglement.



## 4.2 LOKAAL

Bij de chronologische opbouw van het dossier, geeft dit :

datum	orgaan	
16-09-2008	gemeenteraad	Principesbeslissing tot opmaak
toewijzingsreglement		
22-09-2008	schepencollege	Vaststelling van procedure tot opmaak
reglement		
30-09-2008	Werkgroep	Opmaak startnota (reglement, nota)
13-11-2008	Werkgroep	Opmaak voorontwerp reglement -
doelgroepenplan		
02-12-2008	Werkgroep	Opmaak voorontwerp reglement – bespreking
08-01-2009	Werkgroep	Opmaak voorontwerp reglement – def.
bespreking		
20-01-2009	Gemeenteraad	Voorlopige vaststelling
27-01-2009	WAG	Formeel advies
19-02-2009	Lokaal woonoverleg	Advies
17-03-2009	gemeenteraad	Definitieve vaststelling
28-04-2014	Woonoverleg	Onderzoek - doelgroepenplan 'Autisme'
16-06-2014	Woonoverleg	Stand van zaken dossier
06-10-2014	Woonoverleg	Stand van zaken dossier
18-11-2014	Werkgroep	Bespreking - doelgroepenplan 'autisme'
24-11-2014	Schepencollege	Vaststellen procedure opmaak
doelgroepenplan 'autisme'		
15-12-2014	Woonoverleg	Stand van zaken dossier
13-01-2015	Woonoverleg	Stand van zaken dossier
21-01-2015	Werkgroep	Bespreking - doelgroepenplan 'autisme'
31-03-2015	Woonoverleg	Gunstig advies
13-04-2015	Schepencollege	Vaststellen doelgroepenplan
17-06-2015	Seniorenraad	Gunstig advies
10-08-2015	Gezondheidsraad	Gunstig advies
06-10-2015	Woonoverleg	Stand van zaken dossier
08-10-2015	MAT	Gunstig advies
20-10-2015	Gemeenteraad	Definitieve vaststelling - doelgroepenplan
'autisme'		

## 5 GOEDKEURING EN WIJZIGINGEN

De gemeente legt dit reglement en elke wijziging ervan ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad en aan de minister of zijn gemachtigde.

## 6 BEKENDMAKING

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekanalen (infoblad, website, diensten,...) wordt bekend gemaakt en verspreid. Het reglement ligt ter inzage aan de balies van de verhuurder.

Een afschrift van het toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

## 7 INWERKTREDING

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

Het reglement treedt in werking op de eerste dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het departement RWO.

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

## Sjabloon voor de aanvraag tot goedkeuring van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen

### 1. Omschrijving van de doelgroep

Hemiksem wenst met het lokaal toewijzingsreglement voorrang te geven aan de doelgroep van ouderen bij de toewijzing van bepaalde sociale huurwoningen.

Definitie van de doelgroep ouderen : personen die ten minste 65 jaar oud zijn, bij een koppel volstaat het dat één van beide wettelijke of feitelijke partners ten minste 65 oud is.

### 2. Grootte van de doelgroep

Aantal 65-plussers in de gemeente/totale bevolking (toestand 05/09/2016)

Aantal inwoners Hemiksem 11.222  
Aantal 65-plussers 1.957  
Aandeel 65-plussers / totale bevolking 17,44%

Aantal 65-plussers op de wachtlijst/totaal aantal kandidaat-huurders

Kandidaten die minstens 3 jaar in de voorbije 6 jaar wonen of gewoond hebben in Hemiksem

- 27 kandidaten tov 121 kandidaten (= 22,3 %)

Kandidaten die geen 3 jaar in de voorbije 6 jaar gewoond hebben in Hemiksem

- 82 kandidaten tov 2715 kandidaten (= 3,0 %)

### 3. Voorbehouden patrimonium

De woningen die bij voorrang worden toegewezen aan ouderen zal zowel bestaan uit bestaat patrimonium als nog te realiseren (project Delvauxstraat).

	Eengezinswoning			Appartement		Totaal				
	Aantal slaapkamers			Aantal slaapkamers		studio	1	2	3	4
	1	2	3	4	5					
totaal aantal			5	103	14			32	73	37
	264									
voorbehouden voor ouderen*									8	
	8									

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

Totaal patrimonium 264  
1/4de van totaal patrimonium 66  
Totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers 105  
1/3de van totaal studio's, 1 en 2 slaapkamers 35  
Totaal voorbehouden voor ouderen 8

### 4. Motiveer de keuze van het voorbehouden patrimonium (ligging, aard van de woning,...)

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

De woningen zijn gelegen op wandelafstand van de belangrijkste voorzieningen en openbaar vervoer. Op loopafstand is er voldoende aanbod van winkels voor dagelijkse producten, zoals brood, vlees en kruidenierswaren en een apotheek.

De bestaande woonvertrekken zijn gelegen op het gelijkvloers, met bijzondere aandacht voor de toegankelijkheid en zonder niveaoverschillen binnen de woning.

Heden zijn er zes appartementen voor senioren voorbehouden in de Beukenlaan (n° 13 en 15)

- 3 appartementen met 2 slaapkamers
- 3 appartementen met 1 slaapkamer

- de 3 appartementen in de Beukenlaan met 2 slaapkamers worden geschrappt

- de 3 appartementen in de Beukenlaan met 1 slaapkamer worden behouden

- 5 bijkomende appartementen (Blok A : 2 X gelijkvloers + 2 X 1e verdiep / Blok C : 1 X gelijkvloers) voorbehouden voor senioren. In het gebouw is een lift aanwezig.

Dus in totaal zijn er dan 8 appartementen specifiek voorbehouden voor senioren.

5. Eventuele flankerende maatregelen ten behoeve van de doelgroep

Huurders kunnen beroep doen op aanbod aan thuisdiensten van het OCMW en IMSIR (maaltijden aan huis, maaltijden in het OCMW, klussendienst) en op de thuiszorgdiensten.

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

# DOELGROEPENPLAN "PERSONEN MET AUTISME"

bij het gemeentelijk toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen

## INHOUD

### 1. INLEIDING

#### 1.1 Wettelijk kader

#### 1.2 Gemeentelijk initiatief

### 2. ALGEMEEN KADER INZAKE TOEWIJZING

#### 2.1 Decretale principes (Vlaamse Wooncode)

#### 2.2 Sociaal huurbesluit 5

### 3. TOEWIJZING AAN DOELGROEP

### 4. OMSCHRIJVING EN AFBAKENING VAN DE DOELGROEP IN DE GEMEENTE

Sociale conjunctuurbarometer

Afbakening van de doelgroep

Algemene situering

Woonbeleidsplan

### 5. ANALYSE VAN DE DOELGROEP IN DE GEMEENTE

#### 5.1 Situering van de Gemeente

#### 5.2 De woonmarkt in de gemeente

#### 5.3 Gegevens sociale huurwoningen

##### 5.3.1 Patrimonium

5.3.1.1 Overzicht totale woningpatrimonium ingedeeld volgens  
woningtypologie:

5.3.1.2 Woningen voor personen met een handicap

5.3.2 Huurders, leeftijd en gezinssamenstelling

5.3.3 Kandidaat huurders: leeftijd, gezinssamenstelling en handicap

5.4 Huisvestings- en welzijnsactoren in de gemeente

5.5 Boven- en intergemeentelijke samenwerking

### 6. VISIE VAN HUISVESTINGS- EN WELZIJSACTOREN OVER DE DOELGROEPEN EN HUN WOONNODEN

6.1 Visie wonen lokaal bestuur

6.2 De Ideale Woning

6.3 Pegode vzw

6.4 Woonnood van de doelgroep

### 7. VERDERE UITVOERING EN PLANNING

7.1 Uitvoering door SHM

7.2 Waar de voorrang zal worden toegepast

7.3 Voorrang voor de kandidaat-huurders uit de doelgroepen

7.4 Toewijzing van de woningen

### 8. BIJLAGE: LOCATIE SOCIALE WONINGEN

8.1 Flankerende maatregelen

8.2 Stappenplan opmaak lokaal toewijzingsreglement

8.3 Goedkeuring en wijziging

8.4 Bekendmaking

8.5 Inwerktreding

### 9. BIJLAGE: LOCATIE SOCIALE WONINGEN

9.1 De Ideale Woning/Pegode vzw

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

## 1. INLEIDING

### 1.1 Wettelijk kader

De Vlaamse wooncode (art 95 §2) bepaalt dat een gemeentelijk toewijzingsreglement een lokale invulling kan geven aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse regering vaststelt.

Vanaf 1 januari 2008 is het nieuwe sociale huurbesluit in werking getreden. Dit besluit geeft uitvoering aan titel VII van de Vlaamse Wooncode en regelt de verhuring van woningen uit de sociale sector. Het besluit geeft de mogelijkheid aan steden en gemeenten om een eigen toewijzingsbeleid te voeren. De Vlaamse overheid wil de gemeenten meer mogelijkheden geven om hun regierol betreffende wonen te versterken. Een belangrijk element van een woonbeleid op maat van lokale noden is het beleid betreffende de toewijzing van sociale woningen.

In het eigen gemeentelijke toewijzingsreglement kan men :

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

Als de gemeente een voorrang aan doelgroepen wil verstrekken dan moet het toewijzingsreglement een doelgroepenplan bevatten. Het doelgroepenplan wordt opgesteld in samenspraak met de lokale besturen en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren. De gemeente maakt gebruik van de gegevens van het lokaal sociaal beleidsplan, opgesteld overeenkomstig artikel 4 van het decreet van 19 maart 2004 betreffende het lokaal sociaal beleid.

Het doelgroepenplan moet voor elke doelgroep minstens de volgende elementen bevatten :

1. een bedrijving van de doelgroep;
2. de specifieke problemen die deze doelgroep ondervindt om een aangepaste en betaalbare woning te vinden;
3. indien voorhanden cijfergegevens over het aantal kandidaat-huurders die behoren tot de doelgroep;
4. de flankerende maatregelen die ten behoeve van de doelgroep worden genomen door de lokale besturen en de lokale welzijnsactoren (Sociaal huurbesluit artikel 28 § 2).

### 1.2 Gemeentelijk initiatief

Zoals bepaald in artikel 26 van het sociaal huurbesluit kan de gemeente Hemiksem gebruik maken van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken. Binnen het lokaal woonoverleg werd het belang van de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor Hemiksem al enkele keren aangehaald.

Op 17 maart 2009 heeft de gemeenteraad reeds een toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen van de gemeente Hemiksem goedgekeurd. De lokale binding werd uitgewerkt. Eveneens werd een doelgroepenplan opgesteld voor senioren en daklozen (wijziging GR 29 september 2009). De minister heeft dit toewijzingsreglement goedgekeurd op 10/07/2009. Met huidig toewijzingsreglement wenst de gemeente een nieuwe doelgroep voorrang te verlenen nl. personen met autisme.

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

De sociale huisvestingsmaatschappij 'De Ideale Woning' zal in de Delvesstraat - 5 huurwoningen en 35 appartementen bouwen. 10 appartementen zullen dienen voor personen met een autismespectrumstoornis. Een 11e appartement zal als dienstencentrum gebruikt worden.

Op het lokaal woonoverleg hebben alle actoren bevestigd akkoord te zijn met de opmaak van een uitgebreid doelgroepenplan. Er werd een werkgroep opgericht die de opdracht kreeg een doelgroepenplan voor 'personen met autisme' op te stellen.

Deze werkgroep bestaat uit :

Gemeentebestuur	Levi Wastyn, schepen wonen Jenne Meyvis, schepen ruimtelijke ordening Johnny Claes, huisvestingsambtenaar
Pegode vzw	Bies Henderickx, directeur Pegode vzw
SHM De Ideale Woning Woning'	Gert Eyckmans, directeur SHM 'De Ideale Woning' An Meersschaert, hoofd klanten SHM 'De Ideale Woning'
IVLW Rivierenland	Katrijn Peeters, coördinator IVLW Rivierenland

Het overleg had plaats op donderdag 18 november 2014.

Er werd teruggekoppeld naar het lokaal woonoverleg van 13 januari 2015.

## 2. ALGEMEEN KADER INZAKE TOEWIJZING

### 2.1 Decretale principes (Vlaamse Wooncode)

De Vlaamse Wooncode, in het bijzonder artikel 95, §1, 3de 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 4, §2 van de Vlaamse Wooncode. Het toewijzingsreglement moet het recht op menswaardig wonen waarborgen, het leefbaar samenwonen bevorderen en gelijke kansen voor iedereen nastreven. Elk toewijzingssysteem moet streven naar een evenwicht tussen het algemeen belang en het individuele woonrecht. Het departement RWO controleert de wettigheid van het toewijzingsreglement.

### 2.2 Sociaal huurbesluit

Het kaderbesluit sociale huur geeft 2 opties inzake toewijzing. De verhuurder kan opteren om het standaardluik te volgen voor de toewijzing van woningen of de gemeente kan een lokaal toewijzingsreglement uitwerken om tegemoet te komen aan specifieke lokale noden.

#### Standaardluik

Er zijn 2 systemen van algemene toewijzingsregels voor sociale huurwoningen.

- VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikels 18 tot en met 20 van het sociaal huurbesluit;
- SVK's gebruiken het toewijzingssysteem zoals vermeld in artikel 21 van het sociaal huurbesluit.

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

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

1° rationele bezetting;

2° absolute voorrangregels;

3° optionele voorrangregels ;

4° chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingenregister.

De sociaal verhuurkantoren hanteren dezelfde toewijzingsregels zoals geformuleerd in de punten 1°, 2° en 4° maar het 3de criterium waar rekening mee gehouden wordt, is het puntensysteem .

Lokaal toewijzingsreglement

Het opstellen van een lokaal toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 26 tot en met 29 van het sociaal huurbesluit. De gemeente kan hierdoor afwijken van het algemeen geldende toewijzingsreglement en een lokaal toewijzingsreglement opstellen op basis van specifieke behoeften en lokale noden.

Belangrijk is dat het lokaal toewijzingsreglement het resultaat moet zijn van lokaal overleg en dat er ingespeeld wordt op de lokale situatie. Het sociaal huurbesluit bepaalt dat er een gemeentelijk toewijzingsbeleid mogelijk is in 3 gevallen. Artikels 27, 28 en 29 bepalen dat een lokaal toewijzingsreglement rekening kan houden met:

- specifieke lokale woonnoden die verband houden met lokale binding;
- woonbehoefte van specifieke doelgroepen;
- bewaken en herstellen van de leefbaarheid.

### 3. TOEWIJZING AAN DOELGROEP

De gemeente heeft reeds een doelgroepenplan opgemaakt voor senioren en daklozen, doch er is gebleken dat er nood is aan een uitgebreid doelgroepenplan voor personen met autismespectrumstoornis.

De doelgroep personen met een beperking wordt als volgt gedefinieerd:

Onder de categorie "personen met een autismespectrumstoornis" worden volwassen personen begrepen met een diagnose autisme en een (rand)normale begaafdheid, gesteld door een erkend centrum of arts, met een VAPH-erkenning die toegang geeft tot woonbegeleiding en die mits de nodige woningaanpassingen en begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Om dit zelfstandig wonen te bewerkstelligen moeten ze vanuit een erkende dienst of voorziening begeleid worden en enige vorm van dagbesteding hebben of een bereidheid hebben tot de invulling van de dagstructuur.

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

### 4. OMSCHRIJVING EN AFBAKENING VAN DE DOELGROEP IN DE GEMEENTE

Bij het opstellen van het doelgroepenplan moeten we gebruik maken van de gegevens van het sociaal woonbeleidsplan 2012-2020 opgesteld overeenkomstig artikel 4 van het Decreet van 19 maart 2004 betreffende het lokaal sociaal beleid. Het woonbeleidsplan en de daaruit voortvloeiende



strategische en operationele doelstellingen zijn goedgekeurd door de gemeenteraad van 16 april 2013.

Uit het sociaal woonbeleidsplan komen volgende knelpunten met betrekking tot huisvesting naar voren:

De belangrijkste vaststelling is dat ondanks alle inspanningen en een groot sociaal woningpatrimonium er in Hemiksem een grote behoefte bestaat aan betaalbare huur- en koopwoningen. Dit is echter geen gemeentelijk trend, ook in andere gemeenten en steden wordt de vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen steeds groter.

#### Sociale conjunctuurbarometer

De Vlaamse overheid stelt ter ondersteuning van het lokaal sociaal beleid en de opmaak van het LSB-plan een hele reeks van gemeentelijke gegevens ter beschikking: de sociale conjunctuurbarometer.

We selecteren daaruit de voor dit doelgroepenplan relevante gegevens en dit voor de periode 2005-2014. We geven hier een algemeen overzicht en werken een aantal van de cijfers verder in dit document uit.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
# huishoudens	4.123	4.154	4.183	4.183	4.197	4.227	4.242	4.301	4.380	4.441
# alleenstaande mannen			561	555	586	564	555	546	562	
# alleenstaande vrouwen			626	636	613	634	647	636	653	
# leefloners	25	31	30	33	33	40	34			
Aandeel kansarme geboorten in %	1,5	3,4	4,5	3,1	3,1	4,2				
Aandeel bevolking ouder 75 man (in %)	7,01	7,37	7,30	7,52	7,48					
Aandeel bevolking ouder 75 vr. (in %)	9,80	10,13	10,60	10,70						
Aandeel bevolking ouder 85 man (in %)	0,66	0,78	1,02	1,26	1,39					
Aandeel bevolking ouder 85 vr. (in %)	1,73	2,04	2,25	2,20	2,40					
Afhankelijkheidsratio	81,18	81,81	83,81	85,24	86,09	87,36	88,35			
Familiale zorgindex	31,27	33,10	36,80	37,73	40,34	40,47	41,91			
Grijze druk	41,98	42,01	43,17	43,18	43,08	43,46	43,54	42,83		
Groene druk	39,20	39,79	40,64	42,05	43,01	43,90	44,82	44,77		
Interne vergrijzing	18,26	19,30	20,08	20,53	21,54	21,71	22,26			
Doorstromingscoëfficiënt	87,44	86,95	88,18	87,73	87,91	87,19				

PERSONEN MET EEN HANDICAP										
# rechthebbenden op een tegemoetkoming (totaal)									170	179
# rechthebbenden op een tegemoetkoming vr hulp aan bejaarden	70	84								
# rechthebbenden op enkel een inkomensvervangende tegemoetkoming	3									

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

# rechthebbenden op enkel een integratietegemoetkoming      45      44  
34      29      28

Grijze druk: De verhouding tussen het aantal 60+ en het aantal 20- tot 59-jarigen.

Afhankelijkheidsratio: geeft de verhouding weer tussen het aantal 0- tot 19-jarigen plus het aantal 60+, en de actieve bevolking (20- tot 59-jarigen).

Familiale zorgindex: het aantal 80+ ten opzichte van de bevolking van 50- tot 59-jarigen. Aanduiding van hoeveel hoogbejaarden er zijn in verhouding tot de bevolking die er normaliter de zorg moet voor nemen.

Groene druk: de verhouding tussen het aantal 0 tot 19-jarigen en het aantal 20 tot 59-jarigen. Het is een indicatie voor de verhouding tussen de actuele en de toekomstige beroepsbevolking.

Interne vergrijzing: het aantal 80+ ten opzichte van het aantal 60+. Geeft weer hoeveel hoogbejaarden er zijn in de groep van de senioren.

Doorstromingscoëfficiënt: geeft de verhouding weer tussen het aantal jongeren (10- tot 24-jarigen) en het aantal ouderen (50- tot 64-jarigen)

IVT: De inkomensvervangende tegemoetkoming (IVT) wordt toegekend aan de persoon met een handicap van wie is vastgesteld dat zijn/haar lichamelijke of psychische toestand het verdienvermogen heeft verminderd tot een derde of minder van wat een gezonde persoon door het uitoefenen van een beroep op de algemene arbeidsmarkt kan verdienen

Integratietegemoetkoming: De integratietegemoetkoming wordt toegekend aan de persoon met een handicap bij wie een gebrek aan of een vermindering van zelfredzaamheid werd vastgesteld en die daardoor bijkomende kosten heeft om zich in het maatschappelijke leven in te passen.

Bejaarden: De tegemoetkoming voor hulp aan bejaarden wordt toegekend aan de bejaarde persoon, bij wie een gebrek aan of een vermindering van zelfredzaamheid werd vastgesteld.

Personen met een handicap: Statistiek van het aantal gerechtigden op een tegemoetkoming aan personen met een handicap, naar geslacht op 1 januari van ieder jaar. De verzamelprocedure is een administratieve registratie.

Het betreft alle 'Nederlandstalige' dossiers van de FOD Sociale Zekerheid, Directiegeneraal Personen met een handicap, Dienst van de tegemoetkomingen aan personen met een handicap. De Dienst Statistiek en Begroting staat in rechtstreekse elektronische verbinding (sedert 2003; vroeger gebeurde alles nog manueel) met de Dienst die de tegemoetkoming uitkeert. Op die manier is elke betaling, met alle variabelen, tot op het niveau van alle NIS-codes geregistreerd.

#### Afbakening van de doelgroep

In het toewijzingsreglement wordt de doelgroep personen met een autismespectrumstoornis als volgt omschreven:

Onder de categorie "personen met een autismespectrumstoornis" worden volwassen personen begrepen met een diagnose autisme en een (rand)normale begaafdheid, gesteld door een erkend centrum of arts, met een VAPH-erkenning die toegang geeft tot woonbegeleiding en die mits de nodige woningaanpassingen en begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Om dit zelfstandig wonen te bewerkstelligen moeten ze vanuit een erkende dienst of voorziening begeleid worden en enige vorm van dagbesteding hebben of een bereidheid hebben tot de invulling van de dagstructuur.

Om o.a. de woonzelfstandigheid te toetsen, zal er gebruik gemaakt worden van een bepaalde inschaling. Hoe deze er precies uit ziet, wordt omschreven in het onderdeel 'toewijzing van de woningen', verder in hoofdstuk 7.

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

## Algemene situering

Autismespectrumstoornis (kortweg autisme) is een gedragsdiagnose die zich vooral toont in een andere en soms vertraagde ontwikkeling in het domein van communicatie en sociale interacties en op het vlak van flexibel omgaan met de context. Wel bestaan er geen duidelijke gedragskenmerken die bij iedereen met autisme voorkomt. Alle mensen met autisme zijn anders. Mensen met autisme hebben moeite met het begrijpen van (vaak impliciete) sociale afspraken en codes. Ze begrijpen communicatie en het gedrag in contacten tussen mensen dikwijls niet helemaal of helemaal niet. Communicatie met mensen met autisme verloopt vaak met weinig wederkerigheid. Soepel reageren op situaties is vaak ook moeilijk. Mensen met autisme hebben het hierdoor dikwijls moeilijk met onverwachte gebeurtenissen of veranderingen. De meesten kunnen ook moeilijk efficiënte oplossingen bedenken voor situaties waarvoor ze komen te staan. Veel mensen met autisme hebben een grote gevoeligheid op zintuiglijk vlak. Dit leidt zowel tot over- als tot ondergevoeligheid. Dit vooral op auditief vlak, maar ook bij voelen, zien, proeven en ruiken kunnen mensen met autisme moeite hebben met prikkels. Mensen met een autismespectrumstoornis horen vaak niet thuis in een voorziening, zijn te beperkt in hun weerstand en te geïsoleerd om zelfstandig te wonen in een normale woning. Vandaag pendelen ze vaak tussen een huurwoning – vaak een studio of kamer – hun ouderlijke huis of een psychiatrie. Deze wisselende woonervaringen komen echter hun welzijn (en zelfbeeld) absoluut niet ten goede. Mensen met autisme verschillen erg van elkaar maar hebben wel gemeenschappelijke trekken. De eenzaamheid en inactiviteit groeien met de leeftijd, vaak versterkt door de opeenvolgende mislukkingen in relaties, werk en contactmogelijkheden. Tot de leeftijd van 18 jaar biedt de school structuur, contacten en meer aangepaste aandacht.

Nadien kan het echter sneller fout lopen. Aangepaste huisvesting bestaat niet. Een werksituatie behouden blijkt vaak niet haalbaar, wat de betaalbaarheid van het hoge huurgelden problematisch kan maken. Indien mensen met autisme kunnen opgenomen worden in een specifiek woonproject betekent dit een belangrijke vooruitgang in de levenskwaliteit voor deze bijzondere en nog steeds miskende doelgroep. Ook binnen de gemeente Hemiksem wil men daarom, werken met de doelgroep van personen met een autismespectrumstoornis. SHM 'De Ideale Woning' in samenspraak met Pegode vzw zullen hierbij instaan voor de verhuring van de appartementen.

## Woonbeleidsplan

Bij het opstellen van het doelgroepenplan moeten we gebruik maken van de gegevens van het woonbeleidsplan 2012-2020. Het woonbeleidsplan en de daaruit voortvloeiende strategische en operationele doelstellingen zijn goedgekeurd door de gemeenteraad van 16 april 2013.

Uit het woonbeleidsplan komen volgende knelpunten met betrekking tot huisvesting naar voren:

De belangrijkste vaststelling is dat ondanks alle inspanningen en een redelijk sociaal woningpatrimonium er in Hemiksem een grote behoefte bestaat aan betaalbare huur- en koopwoningen. Sturen van betaalbaar wonen zowel op de sociale als op de privé markt.

Sturen op een kwalitatief woningpatrimonium door dit te verbeteren en aan te passen, volgens de principes van duurzaam bouwen en levenslang wonen.

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

Zorgen voor samenhang in de leefbaarheid van de buurten.  
En tenslotte oog hebben voor de bijzondere woonnoden van de verschillende doelgroepen, met specifieke aandacht voor personen met een beperking.

## 5. ANALYSE VAN DE DOELGROEP IN DE GEMEENTE

### 5.1 Situering van de Gemeente

Hemiksem bevindt zich in de Rupelstreek in het zuiden van de provincie Antwerpen. De gemeente ligt zo'n 10 km ten zuiden van de stad Antwerpen en grenst aan de Schelde.

Zij telt 10.890 (Rijksregister 1 januari 2014) inwoners en heeft een oppervlakte van 544 ha (GRS).

De buurgemeenten van Hemiksem zijn Antwerpen in het Noorden, Aartselaar in het Oosten en Schelle in het Zuiden.

Hemiksem is een groene gemeente ten zuiden van Antwerpen. Een belangrijk deel van de gemeente wordt ingenomen door industriezone, ten westen van de gemeente. De rest is bebouwing.

De gemeente Hemiksem wordt doorsneden door een belangrijke verbindingsweg. Deze loopt van noord-zuid N148 en spoorlijn Antwerpen-Boom.

De bevolkingsdichtheid en de dichtheid van het aantal huishoudens is in de gemeente Hemiksem vrij hoog. Verder kent Hemiksem een matige bevolkingsgroei. Dit vertaalt zich in de groei van het aantal huishoudens. De gemiddelde gezinsgrootte is vrij groot. Het aantal alleenstaanden blijft vrij constant.

De bevolking in de gemeente is vrij jong, jonger dan gemiddeld in Vlaanderen.

In Hemiksem wonen relatief veel vreemdelingen, 19,37%. In absolute cijfers is dit 562. De grote meerderheid daarvan komt uit Nederland 94, Polen 43 en Marokko 34. Het grootste deel komt uit de EU en de rest uit landen buiten de EU.

In tegenstelling tot buurgemeenten ligt het gemiddelde inkomen per aangifte in de gemeente sinds 2003 gevoelig lager dan het gemiddelde voor het arrondissement, de provincie en Vlaanderen. Enkel Boom en Niel doen het iets slechter. Dit geldt ook voor de welvaartsindex. De activiteitsgraad in Hemiksem is relatief hoog ten opzichte het arrondissement en de Provincie. De werkloosheidsgraad in Hemiksem is relatief laag in vergelijking met die van het gehele arrondissement. Het aantal arbeidsplaatsen is in relatie tot de omvang van de bevolking op beroepsactieve leeftijd vrij laag.

Inwoners: aantal en gezinsgrootte

Op 1 januari 2011 telde Hemiksem 10.318 inwoners in 4.301 huishoudens. De bevolking nam als volgt toe:

#### AANTAL

INWONERS	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Hemiksem	9.663	9.755	9.862	10.047	10.166	10.318	10.605	10.765
Schelle	7.806	7.914	8.034	8.072	8.104	8.080	8.088	8.201
Niel	8.798	8.922	9.155	9.230	9.268	9.387	9.461	9.582

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

Arr A'pen	954.680	961.131	969.563	977.612	
	985.332	998.211	1.010.001	1.017.197	
Prov A'pen	1.688.493	1.700.570	1.715.707	1.731.174	
	1.744.862	1.764.773	1.781.904	1.793.377	
Vlaams gewest	6.078.600	6.117.440	6.161.600	6.208.877	
	6.251.983	6.306.638	6.350.765	6.381.859	

Bevolkingsdichtheid in Vlaanderen 2010

Bron: lokale statistieken

Percentage inwoners 0-19 jarigen

Bron: Steunpunt sociale planning – Provincie Antwerpen

Percentage inwoners +80 jarigen

Bron: Steunpunt sociale planning – Provincie Antwerpen

Inwoners: aantal en leeftijdscategorie

	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2013
Inwoners per leeftijdscategorie							
0 t/m 19 jarigen	1.976	2.040	2.115	2.239	2.382	2.531	2.597
20 t/m 64 jarigen	5.509	5.647	5.775	5.883	6.035	6.247	6.303
65 jaar en ouder	1.740	1.749	1.773	1.740	1.749	1.827	1.865
Totale bevolking	9.225	9.436	9.663	9.862	10.166	10.605	10.765

Bron: gemeentelijke profielschets 2014

## 5.2 De woonmarkt in de gemeente

Het woningbestand en de woonkwaliteit

Volgens de laatste socio-economische enquête van 2001 telde Hemiksem 3761 woningen. Dit betekent een stagnering in vergelijking met 1991. In 2010 telt Hemiksem 4024 woningen (gegevens dienst RO gemeente Hemiksem). Een toename van 6,99% tov 2001.

In 2001 werd 76,1% van de woningen in Hemiksem bewoond door de eigenaar en 22,6% door huurders. Dit percentage is vergelijkbaar met de andere gemeenten in de regio.

In 2010 waren 79,8% van deze woningen eengezinswoningen (gesloten bebouwing, halfopen bebouwing en open bebouwing) In 2010 waren er 7,9 % appartementen. Het aandeel appartementen was in 2010 vrij laag tegenover de buurgemeenten. Recente cijfers zijn hierover niet beschikbaar.

Het aandeel open, half open en gesloten eengezinswoningen vertoont in 2010 de volgende verhoudingen: 4,5% open, 15,4 % half open en 59,9% gesloten. Wanneer we de vergelijking maken met de provincie Antwerpen, kunnen we concluderen dat de gemeente Hemiksem tweemaal zoveel gesloten eengezinswoningen kent en wel zes keer zo weinig open eengezinswoningen. Hieruit kunnen we besluiten dat de gemeente een zeker geen residentieel karakter heeft, maar vooral bewoond door de middenklasse. Het aandeel aan

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

huurwoningen daalt licht met 7,2% tussen 1991 (29,8 % huurwoningen) en 2001 (22,6 % huurwoningen).

In 2011 kende Hemiksem een hoog percentage woningen gebouwd vóór 1945 in de regio, nl. 45%. Dit ligt hoger dan het provinciaal gemiddelde. Als we dit vergelijken met de toestand van voor 2001, is een herstel van het woonpatrimonium zichtbaar, voornamelijk door renovatie, het slopen van oude bestaande woningen en de verwezenlijking van nieuwe projecten. Ten opzichte van de telling in 1991 daalde in 2001 het aantal woningen zonder klein comfort met 7,8%, het aantal woningen met klein comfort daalde met 4,3% en het aantal woningen met middelmatig comfort daalde met 3,9%. Het aantal woningen met groot comfort steeg daarentegen met 13,5% en bedraagt nu 50,3% van het totaal aantal woningen.

Voor het aandeel van de bewoonde woningen naar oppervlakte, merken we dat het aandeel van kleinere woningen (oppervlakte < 35m<sup>2</sup> tot 54 m<sup>2</sup>) toeneemt tussen 1991 en 2001. Daarentegen zien we het aandeel grote woningen (oppervlakte > 55 m<sup>2</sup>) gestaag afnemen. Recentere cijfers dan deze van 2001 zijn helaas niet beschikbaar. De meeste woning (27,7%) bezitten 5 kamers.

De verkoopprijs (Q75) per m<sup>2</sup> van bouwgrond schoot de laatste jaren de hoogte in. Met € 354 per m<sup>2</sup> ligt de prijs van een perceel bouwgrond in Hemiksem een flink stuk hoger dan de Q75 prijs in het arrondissement (€ 196/m<sup>2</sup>), de provincie (€ 170/m<sup>2</sup>) en het Vlaamse Gewest (€ 117/m<sup>2</sup>).

Prijzen bouwgrond in €/m<sup>2</sup> (Q75)

Bron: Lokale statistieken

	2002	2004	2006	2008	2010	2012
Hemiksem	94,8	195,6	146,7	270,7	152,9	353,9
Vlaams Gewest	76,9	94,4	120,4	137,0	155,7	165,6

Betaalbaar wonen

In Hemiksem zijn de sociale huisvestingsmaatschappij 'De Ideale Woning', SVK Optrek, het OCMW en de gemeente betrokken bij de bouw en de verhuur van sociale huurwoningen.

Op 1 september 2009 trad het decreet betreffende het grond en pandenbeleid in werking. Door dit decreet wordt aan de Vlaamse gemeenten een sociaal objectief of streefcijfer van te realiseren sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels opgelegd.

Voor onze gemeente betreft dit het realiseren van 70 huurwoningen, 42 koopwoningen en 3 sociale kavels. Het BSO dient voor 2025 gerealiseerd te worden. Op 01/01/2014 werd onze gemeente in categorie 1 geplaatst, welke het tijdspad volgt.

Het aantal kandidaat-huurders bedraagt bij 'De Ideale Woning' 167 aanvragen (1/10/2014) De wachttijden voor een sociale huurwoning bedragen 3 à 4 jaar. Op 20/11/2000 werd er gestart met het Lokaal Opvanginitiatief (LOI) om kwalitatieve opvang voor asielzoekers te verwezenlijken.

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

Uit het jaarverslag van de dienst schuldbemiddeling konden we opmaken dat het tekort aan betaalbare woningen een groot probleem betekent binnen de gemeente. Te hoge huurprijzen zorgen er voor dat jonge gezinnen regelmatig binnen de gemeente verhuizen op zoek naar een goedkopere woonst.

## 5.3 Gegevens sociale huurwoningen

### 5.3.1 Patrimonium

Enkel de sociale huurwoningen van De Ideale Woning (DIW) tellen mee voor het doelgroepenplan. De woningen van het OCMW vallen niet onder het sociaal huurbesluit en tellen dus niet mee. Ze zijn wel mee opgenomen ter info. Ook de gegevens van het Sociale Verhuurkantoor Optrek zijn opgenomen enkel ter info. Voor het SVK was het niet opportuun deel te nemen aan het doelgroepenplan personen met autisme. Zij hebben hun eigen specifieke reglement met puntensysteem. Hun patrimonium is vaak te beperkt en fluctuerend om opgenomen te worden in nog een ander toewijzingsbeleid.

#### 5.3.1.1 Overzicht totale woningpatrimonium ingedeeld volgens woningtypologie:

##### De Ideale Woning

Aard	Aantal				
2010	Aantal				
2014	Aantal	2015	Aantal	2016 (*)	
appartement 1 slp	11	11	11	11	32
appartement 2 slp	29	60	60	60	73
appartement 3 slp	26	36	36	36	37
eengezinswoning 2 slp		6	5	5	5
eengezinswoning 3 slp		98	98	98	103
eengezinswoning 4 slp		13	13	14	14
eengezinswoning 5 slp		0	0	0	0
TOTAAL	183	223	224	264	

(\*) + geplande projecten

##### OCMW

Het OCMW beschikt over één woning die als maatschappelijke dienstverlening wordt aangeboden voor de tijdelijke huisvesting van mensen. Het gaat over crisisopvang. Het gevolg is dan ook dat ze niet onder het sociaal huurbesluit vallen. Dit onderscheid is heel belangrijk. Door de huisvesting als maatschappelijke dienstverlening aan te bieden, wil het OCMW benadrukken dat het om kortdurende en 'niet-bestendige' huisvesting gaat. Deze huisvesting wordt als maatschappelijke dienstverlening aangeboden en is zo onderdeel van de hulpverlening aan deze persoon. Dit wil zeggen dat als blijkt dat betrokkene niet meer voldoet aan de voorwaarden voor hulpverlening van het OCMW, het OCMW deze opvang/huisvesting kan stopzetten. Het streefdoel is door het aanbieden van onderdak, betrokkene de kans te geven om vanuit deze tijdelijke huisvesting te komen tot een verbetering van zijn situatie en dit in samenwerking met het OCMW en als nodig andere hulpverleningspartners. De andere woningen worden gehuurd.

aard	aantal	Eigenaar	bestemming	adres
appartement 1 slk	1		OCMWWangdurige bewoning	Wouwerstraat 11
appartement 1 slk	1		OCMWWangdurige bewoning	Wouwerstraat 11 bus 1
appartement 1 slk	1		OCMWWangdurige bewoning	Wouwerstraat 13
appartement 1 slk	1		OCMWWangdurige bewoning	Wouwerstraat 13 bus 1
appartement 1 slk	1		OCMWWangdurige bewoning	Wouwerstraat 15

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

appartement 1 slk bus 1	1	OCMWhangdurige bewoning Wouwerstraat 15
appartement 1 slk	1	OCMWhangdurige bewoning Wouwerstraat 17
appartement 1 slk bus 1	1	OCMWhangdurige bewoning Wouwerstraat 17
appartement 1 slk	1	OCMWhangdurige bewoning Wouwerstraat 19
appartement 1 slk bus 1	1	OCMWhangdurige bewoning Wouwerstraat 19
appartement 1 slk	1	OCMWhangdurige bewoning Wouwerstraat 21
appartement 1 slk bus 1	1	OCMWhangdurige bewoning Wouwerstraat 21
TOTAAL	12	

#### SVK Optrek

Kamer	0
Studio	0
Appartement, 1 slk	10
Appartement, 2 slk	7
Appartement, 3 slk	1
Appartement, > 3 slk	0
Woning, 1 slk	1
Woning, 2 slk	1
Woning, 3 slk	0
Woning, 4 of < slk	0
Geen gegevens	0
TOTAAL	20

#### Huidig totaal aantal sociale huurwoningen:

	studio	duplex	Eengezinswoning		appartement		TOTAAL			
	# slpk	# slpk	# slpk	# slpk						
	3	4	1	2	3	4	5	1	2	
DIW	0	0	0	5	103	14	0	32	73	
SVK	37	0	264	1	1	0	0	10	7	
	1	0	20							
	0	0	0	1	6	103	14	0	42	80
	37	0	284							

#### Huidig totaal aantal sociale huurwoningen die meetellen voor dit doelgroepenplan:

	studio	duplex	Eengezinswoning		appartement		TOTAAL		
	# slpk	# slpk	# slpk	# slpk					
	3	4	1	2	3	4	5	1	2
DIW	0	0	0	5	103	14	0	32	73
	37	0	264						

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

#### 5.3.1.2 Woningen voor personen met een handicap

Momenteel zijn er geen woningen specifiek en enkel aangepast aan personen met autisme. Er zijn wel 6 appartementen verhuurd door DIW, voorbehouden en aangepast aan ouderen. Dezelfde aanpassingen zijn ook nuttig voor personen met een (fysieke) handicap.



In het geplande project Delvauxstraat/Abdijstraat zouden 10 appartementen voorzien worden voor personen met autisme en hun begeleiding. Deze woningen zullen eveneens aangepast zijn qua rolstoeltoegankelijkheid.

Overzicht per woningtypologie en met indicatie beoogde doelgroepen:

	studio	duplex eengezinswoning			appartement		TOTAAL	
	# slpk	# slpk	# slpk	# slpk	3	4	5	1
	3	4	1	2	3	4	5	1
3	4							
Ouderen								8
			8					
Personen met een autismespectrum-stoornis								
			10				10	
TOTAAL								18
			18					

### 5.3.2 Huurders, leeftijd en gezinssamenstelling

De Ideale Woning

Gezinssamenstelling en leeftijd per 10 jaar (gegevens 2014)

Gezinssamenstelling

Tussen 10 en 20	0
Tussen 20 en 30	12
Tussen 30 en 40	29
Tussen 40 en 50	43
Tussen 50 en 60	35
Tussen 60 en 70	32
Tussen 70 en 80	21
Tussen 80 en 90	21
Tussen 90 en 100	10
Ouder dan 100	1
Eindtotaal	196

### 5.3.3 Kandidaat huurders: leeftijd, gezinssamenstelling en handicap

De Ideale Woning

Aantal kandidaat-huurders

Aantal		Aantal	
inwoners		inwoners	
Niet-inwoners			
alleenstaande 50	618		
alleenstaande met 1 kind	4	156	
alleenstaande met 2 kinderen	5	138	
alleenstaande met 3 kinderen	1	79	
alleenstaande met 4 kinderen	2	47	
alleenstaande met 5 of meer 0		26	
koppel zonder kinderen	14	85	
koppel met 1 kind	2	110	
koppel met 2 kinderen	4	157	
koppel met 3 kinderen	5	179	
koppel met 4 kinderen	8	150	
koppel met 5 kinderen	1	54	
koppel met 6 of meer 0	4		
Eindtotaal	96	1803	

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

### 5.4 Huisvestings- en welzijnsactoren in de gemeente

Gemeente Hemiksem

#### Gemeentebestuur

Administratief centrum, Sint-Bernardusabdij 1, 2620 Hemiksem – T 03 288 26 20  
Dienst burgerzaken – woonloket - T 03 288 26 70

Inzake wonen is de gemeente bevoegd voor initiatieven op het vlak van informatieverstrekking en kwaliteitsbewaking. Zij organiseert ook het lokaal woonoverleg. Via bindende bepalingen in het GRS stimuleert de gemeente de bouw van sociale woningen. De ruimtelijke of stedenbouwkundige materies worden uitgevoerd door de gemeentelijke technische dienst.

#### OCMW Hemiksem

Bouwerijstraat 50, 2620 Hemiksem - T 03 871 91 00

Dienst huisvesting - T 03 871 91 06

Inzake wonen is het OCMW bevoegd voor de ondersteuning en begeleiding van kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt (kansarmen, daklozen, politiek vluchtelingen...).

#### S.B.K. Arro Antwerpen cvba

Gijsbrecht Van Deurnelaan 22, 2100 Antwerpen - T 03 663 77 20

Arro Antwerpen staat in voor de verkoop van sociale koopwoningen.

#### CV De Ideale Woning

Diksmuidelaan 276, 2600 Berchem - T 03 320 29 70

De Ideale Woning staat in Hemiksem in voor de verhuur van sociale huurwoningen.

#### SVK Optrek vzw

Guido Gezellelaan 45 – 2870 Puurs - T 03 825 25 67

Het Sociaal Verhuur Kantoor huurt woningen van particulieren om deze door te verhuren aan personen met een laag inkomen en een huisvestingsnood.

#### CAW Boom-Mechelen

Colonel Silvertopstraat 15, 2850 Boom – T 015 695 695

JAC punt - T 015 33 70 12

Het JACpunt is een initiatief voor jongeren van 12 t.e.m. 25 jaar. Zij kunnen er terecht voor een babbel, worden er bij hun vragen geholpen, en kunnen gratis informatie opzoeken.

#### Pegode vzw

Maatschappelijke zetel : Noeverseweg 34 te 2845 Niel – T 03 450 54 82

Werkgebied – zuidkant Antwerpen / Rupelstreek

VAPH vergunde organisatie ter ondersteuning van personen met een beperking

#### 5.5 Boven- en intergemeentelijke samenwerking

##### IMSIR

Colonel Silvertopstraat 15, 2850 Boom – T 03 880 58 00

IMSIR is een samenwerkingsverband tussen de gemeenten en OCMW's van Boom, Hemiksem, Niel en Rumst. Deze vier gemeenten uit de Rupelstreek, samen ongeveer 50.000 inwoners, werken reeds 50 jaar samen aan een breed gamma van sociale initiatieven.

IMSIR is actief in de sociale en psycho-sociale dienstverlening voor OCMW's, heeft een beschermde en een sociale werkplaats en ondersteunt een aantal regionale socio-economische overlegorganen. Wij streven in onze werking naar een maximaal op maat gesneden individuele hulpverlening en willen ondersteunend werken bij het lokale sociale beleid.

##### Beschermde werkplaats

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

Industrieweg 1B, 2850 Boom – T 03 443 21 30

BW IMSIR verschaft - in een beschermde omgeving - duurzame werkgelegenheid aan personen met een langdurige en belangrijke beperking van de kansen tot sociale integratie. Deze beperkingen kunnen een mentale, psychische, fysische of sociale achtergrond hebben.

Tewerkstelling is in heel veel situaties de sleutel tot een beter leven. We vertrekken bij BW IMSIR altijd vanuit de vraag: 'Wat kan je?'. Het antwoord op die vraag is het begin van een positief traject richting maatschappelijke integratie en zelfontwikkeling.

#### Sociale werkplaats

Tunnelweg 1 bus 2, 2845 Niel – T 03 843 33 29

De v.z.w. Sociale Werkplaats IMSIR werd in 1999 erkend en er werken thans meer dan 35 personen.

In de sociale werkplaats stellen we 'zeer moeilijk tot onbemiddelbare' werkzoekenden in een beschermde omgeving tewerk.

Het gaat hierbij om laaggeschoolde werknemers die minstens 5 jaar inactief zijn.

De sociale werkplaats verzorgt de coördinatie van de Minder Mobielen Centrale Rupelstreek, Dienst Aangepast vervoer en is actief in industriële schoonmaak en groenonderhoud.

#### Interlokale Vereniging Lokaal Woonbeleid Rivierenland

Lokaal Woonbeleid IVLW Rivierenland is een samenwerkingsverband tussen Boom, Rumst, Zwijndrecht, Niel, Schelle en Hemiksem. In elke van deze gemeenten is een woonloket opgestart.

Het woonloket geeft gratis advies en informatie aan huurders, verhuurders en eigenaars van woningen over:

premies en fiscale voordelen over (ver)bouwen, (ver)kopen en (ver)huren

duurzaam, ecologisch en energiebewust wonen

levenslang en aanpasbaar wonen

kwaliteit en veiligheid van woningen

betaalbaar wonen

sociaal huren, sociaal kopen en sociaal lenen

## 6. VISIE VAN HUISVESTINGS- EN WELZIJNSACTOREN OVER DE DOELGROEPEN EN HUN WOONNODEN

### 6.1 Visie wonen lokaal bestuur

#### Gemeente

De gemeente streeft na het aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen te vergroten.

Speciale aandacht gaat uit naar de zwakke huurder op de private huurmarkt.

Demografisch gezien is er enerzijds de vaststelling dat de gemiddelde levensverwachting en de grijze druk stijgen. Anderzijds stellen we lokaal vast dat een aantal ouderen binnen fysiek nog te goed én zelfredzaam zijn voor opname in een rusthuis maar voor wie de huidige woonsituatie niet meer aangepast is aan hun fysieke mogelijkheden ( te groot, teveel onderhoud, te ver afgelegen van het centrum van de gemeente). Zij wensen nog zelfstandig te wonen, maar binnen een omgeving die toch een stuk bescherming biedt.

Het verhogen van het woningaanbod voor ouderen en personen met een handicap mag geen

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

verdringingseffect hebben op huisvesting van andere doelgroepen, zoals alleenstaanden. Voor deze doelgroep is het huidig woonaanbod immers veel te klein. Dit bleek reeds eerder uit de omgevingsanalyse in het kader van het lokaal sociaal beleidsplan.

#### OCMW

Het OCMW van Hemiksem wil de draaischijf zijn in het sociaal beleid van de gemeente en samen met de gemeente onder meer een (t)huis bieden aan iedereen. Dit kan gerealiseerd worden door een kwalitatieve, betaalbare en laagdrempelige dienstverlening aan te bieden, zonder onderscheid te maken tussen ras, etniciteit en dit alles binnen de voorschriften van de hogere en lokale overheid. Het versterken van de samenwerking en afstemming tussen gemeente en OCMW kan een meerwaarde betekenen.

In 2007 werd een lokaal sociaal beleidsplan 2008 – 2013 opgemaakt door het gemeentebestuur, het OCMW en externe partners. Bij de opmaak van het beleidsplan werd gekozen om in het thema wonen extra focus op de doelgroepen ouderen en personen met een handicap te leggen. Hiervoor werden strategische en operationele doelstellingen uitgewerkt, nadien vertaald in concrete acties.

Als operationele doelstelling voor het thema Wonen werd in het lokaal beleidsplan het volgende geformuleerd: "Uitbreiden van het sociaal woonbestand". Het aanbod aan sociale huur- en koopwoningen aanpakken via acties die gedragen worden door zowel OCMW, gemeente als de sociale huisvestingsmaatschappijen, werd bij deze doelstelling als een bijzonder actiepunt geformuleerd.

#### 6.2 De Ideale Woning

De kerntaak van een sociale huisvestingsmaatschappij bestaat uit het ter beschikking stellen van een voldoende aantal kwaliteitsvolle woningen tegen betaalbare huurprijzen. Hierbij met voldoende aandacht voor de evolutie van de maatschappij (integratie van personen met een handicap, levenslang en aanpasbaar wonen voor ouderen) de gezinssamenstellingen en de vergrijzing van de bevolking.

Uit de lijst met kandidaten blijkt de nood aan kleine woningen voor één oudergezinnen en alleenstaanden. Een stap in deze richting wordt gezet met de bouw van 30 appartementen in de Delvauxstraat/Abdijsstraat. Vele van deze woningen zullen 1 slaapkamer appartementen zijn. 10 bijkomende appartementen worden voorbehouden voor personen met autisme die begeleiding nodig hebben.

Zonder de aandacht te verliezen voor de doelgroep "alleenstaanden" wil de Ideale Woning de bouw van woningen voor ouderen en personen met autisme stimuleren. Voldoende cijfers tonen de vergrijzing van de bevolking aan, vergrijzing welke allen maar zal toenemen. Ouderen kiezen en streven er naar om zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Aan de vennoot

schap de taak - de plicht om tegemoet te komen aan dit streven.

De Ideale Woning richt zich dan ook naar het vergroten van het aanbod appartementen aangepast aan ouderen en personen met autisme en hiermee op de bouw van kleine woonegelegenheden.

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

#### 6.3 Pegode vzw

Pegode vzw. is een netwerkorganisatie van duurzaam verbonden projecten, deze projecten bieden ondersteuning op maat aan personen met een verstandelijke / geestelijke beperking.

Elk Pegode project heeft een eigen netwerk met lokale actoren.

Pegode streeft ernaar een brede waaier van ondersteuningsmogelijkheden aan te bieden en dit door samen met personen met een beperking op zoek te gaan naar antwoorden op vragen die te maken hebben met "het leven" in de samenleving.

Een van deze ondersteuningsmogelijkheden is via beleidsbeïnvloeding, bewustmaking en sociale actie op lokaal en bovenlokaal niveau een gelijkwaardige positie voor personen met een beperking na te streven ivm. de inkomenspositie, betaalbare huisvesting in de eigen omgeving en in de onmiddellijke nabijheid van het centrum en het openbaar vervoer met de mogelijkheid tot het uitbouwen van sociale contacten en relaties.

Pegode vzw. begeleidt momenteel regionaal 320 mensen met een VAPH statuut.

Betreffende het aantal personen die op een wachtlijst staan ( opgedeeld in categorie van hun noden), is het aantal wachtenden in Vlaanderen en de verhouding landelijk door te trekken : 35000 in de zorg / 22000 wachtend dwz per 3 personen in de zorg wachten er twee. Op het aantal personen vandaag in ondersteuning betekend dit 200 wachtenden voor Pegode vzw.

In de meerjarenanalyse 2009 an het VAPH werd een spontane groei van personen met een beperking vooropgesteld van 3%. Dit percentage moet toegevoegd worden aan de globale behoefte.

Deze analyse heeft uitsluitend betrekking op personen die VAPH ondersteuning zouden kunnen vragen. Indien men naar referentiebronnen kijkt ( integratietegemoetkoming is de groep van mensen beduidend groter dan de groep die zich op de wachtlijst heeft ingeschreven ( benaderend 80.000 )

#### 6.4 Woonnood van de doelgroep

Het is erg moeilijk om specifieke cijfergegevens weer te geven over de doelgroep van personen met een autismspectrumstoornis. Algemeen zou 1/166 van de populatie in België met de diagnose autisme leven. Dat komt overeen met 0,6% van de Belgische bevolking. Wanneer we de cijfers vertalen voor Hemiksem, zou dit betekenen dat er in Hemiksem 67 mensen met autisme zouden wonen.

Specifieke cijfergegevens over de het aantal mensen met een autismspectrumstoornis en hun zorgvraag werden opgevraagd bij het coördinatiepunt Handicap Provincie Antwerpen. Er zijn geen cijfers beschikbaar die aantonen hoeveel mensen er precies in Hemiksem wonen met autisme.

Wel heeft het coördinatiepunt zicht op het aantal mensen met autisme en een zorgvraag in Hemiksem:

	Begeleid wonen		Beschermd wonen		Tehuis werkenden	
nursing Eindtotaal	Tehuis niet- werkenden : bezigheid		Tehuis niet- werkenden :			
Aartselaar	1	1	3		5	
Hemiksem	3	2	1	2	8	
Hoboken	5	3	2	14	3	27
Schelle	2	3		2		7
Wilrijk	7	6	1	8	9	31
Eindtotaal	18	15	3	28	14	78

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

Er zijn in Hemiksem 3 zorgvragen voor mensen met autisme voor begeleid wonen.

Niettegenstaande dit een laag cijfer is, geeft het coördinatiepunt Handicap wel aan dat de doelgroep van personen met autisme de snelst groeiende groep is met het magerste aanbod aan gepaste zorg.

## 7. VERDERE UITVOERING EN PLANNING

### 7.1 Uitvoering door SHM

De Ideale Woning en het OCMW zullen de uitvoering van de voorrang moeten toepassen op de woningen die hiertoe worden aangeduid.

### 7.2 Waar de voorrang zal worden toegepast

De voorrang zal van toepassing zijn op de sociale woningen opgenomen in de lijst die gevoegd wordt bij het toewijzingsreglement. Het gaat om de volgende woningen van De Ideale Woning en OCMW in Hemiksem:

De Ideale Woning  
10 appartementen in de Delvauxstraat/Abdijstraat

De doelgroep van zelfstandig wonende personen met een autismspectrumstoornis zal begeleid worden door een erkende dienst onder supervisie van een erkende dienst of een gemeentelijke dienst.

### 7.3 Voorrang voor de kandidaat-huurders uit de doelgroepen

De voorrang zal enkel van toepassing zijn op de woningen opgenomen in de lijsten gevoegd bij het doelgroepenplan (punt 9). Voor de andere woningen gelden de gewone regels.

We hernemen het overzicht per woningtypologie en aanduiding van de woningen die men wil voorbehouden voor de verschillende doelgroepen.

	studio	Duplex eengezinswoning			appartement		TOTAAL		
		# slpk	# slpk	# slpk					
	3	4	1	2	3	4	5	1	2
Ouderen	3	4							8
Personen met een autismspectrumstoornis				8					
TOTAAL	0	0	0	10	0	0	0	10	18
	0	0	0	18					

Het totaal aantal appartementen met 1 en 2 slaapkamers bedraagt 105 (incl. appartementen voor personen met autisme)

Dit betekent dat procentueel worden vrijgehouden:

8 appartementen of 7,6 % voor ouderen

10,5 % voor personen met een handicap

We hebben in de gegevens van de kandidaten vastgesteld dat de groep alleenstaanden erg groot is. Deze groep is al oververtegenwoordigd op de wachtlijst dus daar moet geen extra doelgroepenplan voor opgemaakt worden.

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

Momenteel zijn er geen woningen voorbehouden voor personen met een handicap evenals personen met autisme. De groter wordende groep personen met een handicap met nood aan woonondersteuning en de initiatieven die nu genomen worden door de Vlaamse regering voor het stimuleren van inclusieve en geïntegreerde woonvormen van deze personen vereisen een dringende inhaalbeweging.

#### 7.4 Toewijzing van de woningen

De hoofdlijnen worden hier nog eens op een rij gezet.

SHM 'De Ideale Woning' doet voor de intake van kandidaat-huurders beroep op organisaties uit het werkveld van de doelgroep. Volgende organisaties zullen zetelen in een intake team :

- SHM 'De Ideale Woning'
- Pegode vzw
- OCMW Hemiksem

Het intake team zal nagaan of een kandidaat-huurder voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden om een woning van de SHM 'De Ideale Woning' te huren. Naast de standaard inschrijvingsvoorwaarden van een SHM worden ook volgende criteria afgetoetst:

- De kandidaat-huurder heeft een autismespectrumstoornis met daarbij een VAPH-erkenning die toegang geeft tot woonondersteuning.
- De kandidaat-huurder heeft een begeleidingsovereenkomst met een erkende dienst of voorziening.
- De kandidaat-huurder heeft een dienstverleningsovereenkomst met een organisatie die dagbesteding aanbiedt of is bereid om een dienstverleningsovereenkomst aan te gaan.
- De kandidaat-huurder beschikt over een zekere mate van zelfstandigheid in functie van zelfstandig wonen:

Bij het inschalen van de ondersteuningsnood zal gebruik gemaakt worden van de volgende waarden:

Permanentie overdag (P): die waarde geeft aan hoeveel toezicht nodig is of hoe vaak de aanwezigheid van een zorgverlener nodig is overdag

Begeleiding (B): deze waarde geeft aan in hoeverre de gebruiker ondersteuning nodig heeft.

Nachtpermanentie (N): deze waarde geeft aan in hoeverre 's nachts toezicht moet gehouden worden voor de gebruiker of ondersteuning moet geboden worden.

Er zal gebruik gemaakt worden van de methodiek van de concentrische cirkels om zo tot een ondersteuningsplan op maat te komen. Voor de opmaak van het plan wordt beroep gedaan op gespecialiseerde diensten.

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

## 8. BIJLAGE: LOCATIE SOCIALE WONINGEN

### 8.1 Flankerende maatregelen

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

Volgende maatregelen zijn van toepassing :

- Diensten OCMW
- Doorverwijzing naar gespecialiseerde diensten
- Maatschappelijke en sociale dienstverlening
- Imsir
- Thuiszorg
- Thuishulp
- Poetshulp
- Thuisverpleging
- Personenalarm
- Maaltijden aan huis
- Mutualiteiten (De Voorzorg, CM, Liberale Mutualiteit, OZ)
- Pegode vzw
- Sociale dienstverlening door zelfstandige verpleegkundigen en kinesisten
- Initiatieven tot buurtvervlochtening

De mogelijkheid bestaat om in Hemiksem buurtvervlochttingsknooppunten uit te bouwen rond mensen met een beperking die er voor kiezen om alleen of samen met anderen in de stad te wonen. In zo'n knooppunt neemt de persoon met een beperking enerzijds betekenisvolle rollen op in de buurt en nemen buurtbewoners anderzijds bepaalde stukken van de ondersteuningsnood van de persoon met een beperking op.

## 8.2 Stappenplan opmaak lokaal toewijzingsreglement

- 28.04.2014, 16.06.2014 en 06.10.2014: de nood aan een lokaal toewijzingsreglement met doelgroepenplan 'personen met een beperking' is besproken op het lokaal woonoverleg. Er wordt een voorstel gedaan om een werkgroep op te richten.
- 18.11.2014: eerste bijeenkomst van de werkgroep ter voorbereiding van het lokaal toewijzingsreglement.
- 24.11.2014: voorstel van procedure voor de totstandkoming van het lokaal toewijzingsreglement (LTWR) met doelgroepenplan 'personen met een beperking' wordt goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.
- 15.12.2014: de opmaak van het LTWR wordt teruggekoppeld aan het lokaal woonoverleg.
- 01.2015: de werkgroep bespreekt verder de ontwerpversie van het LTWR met doelgroepenplan 'personen met een beperking'.
- 31.03.2015: terugkoppeling van het ontwerp LTWR met doelgroepenplan 'personen met een beperking' van het lokaal woonoverleg. Er wordt advies gevraagd aan het lokaal woonoverleg.
- 04.2015: het ontwerp wordt besproken op het college van burgemeester en schepenen, samen met advies van het lokaal woonoverleg.
- 04.2015: de werkgroep past het doelgroepenplan eventueel aan, aan de adviezen van het lokaal woonoverleg en college.
- 04.2015: het lokaal toewijzingsreglement met doelgroepenplan wordt doorgestuurd naar de adviesraden.
- 09.2015: de opmerkingen van de adviesraden worden verwerkt in de werkgroep.
- 09.2015: het lokaal toewijzingsreglement met doelgroepenplan wordt geagendeerd op het lokaal woonoverleg.
- 11.2015: het lokaal toewijzingsreglement met doelgroepenplan wordt teruggekoppeld aan het college
- 12.2015: het lokaal toewijzingsreglement met doelgroepenplan wordt geagendeerd op de gemeenteraad

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430



- 12.2015: het lokaal toewijzingsreglement met doelgroepenplan 'mensen met een beperking' wordt overgemaakt aan het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

### 8.3 Goedkeuring en wijziging

Na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad zal het ontwerp van lokaal toewijzingsreglement en nadien ook elke wijziging ervan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de minister of zijn gemachtigde.

Ook elke wijziging aan de lijst van woningen waar de betreffende voorrang voor de doelgroep 'ouderen' geldt, wordt voorgelegd aan de gemeenteraad en aan de minister of zijn gemachtigde.

### 8.4 Bekendmaking

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de gemeentelijke informatiekanaal (gemeentelijk informatieblad, website, betrokken diensten van de gemeente en OCMW ...) wordt bekendgemaakt en verspreid. Het reglement ligt ook ter inzage aan de balie van het Woonloket.

Een afschrift van dit toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

### 8.5 Inwerkingtreding

Het reglement treedt in werking de 1ste dag volgend op de ontvangstmelding van de goedkeuring door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

## 9. BIJLAGE: LOCATIE SOCIALE WONINGEN

### 9.1 De Ideale Woning/Pegode vzw

Adres	Locatie DIW	Type pand	# slp	Verdieping
Schoolplein 1/B1	A0.1	appartement	1	GLV
Schoolplein 1/B3	A1.1	appartement	1	1e
Schoolplein 1/B5	A2.1	appartement	1	2e
Schoolplein 2/B1	A0.3	appartement	1	GLV
Schoolplein 2/B3	A1.3	appartement	1	1e
Schoolplein 2/B5	A2.3	appartement	1	2e
Delvauxstraat 36/B1	C1.4	appartement	1	1e
Delvauxstraat 36/B4	C1.1	appartement	1	1e
Delvauxstraat 36/B5	C2.4	appartement	1	2e
Delvauxstraat 36/B8	C2.1	appartement	1	2e

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430

Namens de gemeenteraad

(get.) Luc Schroyens  
secretaris

(get.) Luc Bouckaert  
burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel

Luc Schroyens  
secretaris

Luc Bouckaert  
burgemeester-voorzitter

Administratief centrum  
Sint-Bernardusabdij 1  
2620 HEMIKSEM  
Tel. (03)288 26 20  
Fax (03)288 26 00

BE15 0910 0008 7430