

Lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 15 december 2008

Bekendgemaakt op 18 december 2008

Goedgekeurd mits wijzigingen door de minister op 8 april 2009

Bekendgemaakt op 25 juni 2009

1. Het wettelijk kader en het gemeentelijk initiatief

Op 1 januari 2008 trad het **kaderbesluit sociale huur** van 12 oktober 2007, gewijzigd in het besluit van de Vlaamse regering van 14 maart 2008, in werking. Dit besluit geeft uitvoering aan titel VII van de Vlaamse Wooncode en regelt de verhuring van woningen in de sociale sector.

Het besluit geeft de mogelijkheden aan steden en gemeenten om een eigen toewijzingsbeleid te voeren. De toepassing van het lokaal toewijzingsreglement is beperkt tot de artikels 26 tot en met 29 van het kaderbesluit sociale huur.

Het kaderbesluit sociale huur bepaalt dat het in drie gevallen verantwoord is passende maatregelen uit te werken in een eigen toewijzingsreglement dat afwijkt van de standaard toewijzingsregels. Een lokaal toewijzingsbeleid kan rekening houden met:

- lokale binding van kandidaat-huurders
- woonbehoefte van specifieke doelgroepen
- verstoorde of bedreigde leefbaarheid.

In de **Vlaamse Wooncode** wordt de gemeente als regisseur van het lokale woonbeleid aangeduid. Een belangrijk instrument om de lokale noden te vertalen in een sociaal woonbeleid is de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement.

In eerste instantie wil de **Stad Gent afwijkende toewijzingsregels vastleggen voor twee doelgroepen**: senioren vanaf 60 jaar en mensen met een ernstig mobiliteitsprobleem. De gevraagde afwijking kadert hoofdzakelijk in de visie van meer aangepast wonen voor deze doelgroepen.

Voor beide doelgroepen werd een doelgroepenplan uitgeschreven.

Het college keurde op 21 februari 2008 de procedure voor het tot stand komen van een lokaal toewijzingsbeleid voor Gent goed. Op december 2008 gaf de Gemeenteraad zijn goedkeuring aan het lokaal toewijzingsreglement.

Het lokaal toewijzingsreglement werd uitgewerkt in overleg met de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

Het toewijzingsreglement en nadien ook elke wijziging ervan moet, samen met het administratief dossier, ter goedkeuring voorgelegd worden aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

2. Het algemeen kader voor toewijzing

2.1. Decretale principes (Vlaamse Wooncode)

Artikel 95 van de gewijzigde Vlaamse Wooncode bepaalt dat bij de toewijzing rekening moet worden gehouden met de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid die opgenomen zijn in artikel 4 van de Vlaamse Wooncode. Bij het opstellen van een lokaal

toewijzingsreglement moet dan ook rekening gehouden worden met het algemeen belang en het individuele woonrecht.

2.2. Het kaderbesluit sociale huur

Het kaderbesluit sociale huur geeft twee opties betreffende toewijzing. De verhuurder moet opteren voor het standaardluik en maakt een keuze uit één van de twee types. De gemeente kan een eigen lokaal toewijzingsreglement dat tegemoetkomt aan de specifieke lokale noden uitwerken.

2.2.1. *Standaardluik*

Binnen het standaardluik zijn twee verhuursystemen mogelijk:

1. De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken het eerste toewijzingssysteem zoals vermeld in de artikels 18, 19 en 20 van het kaderbesluit sociale huur.

Het eerste toewijzingssysteem houdt achtereenvolgens rekening met:

- a) de rationele bezetting van de woning; vermeld in artikel 18
- b) de absolute voorrangsregels, vermeld in artikel 19
- c) de optionele voorrangsregels vermeld in artikel 20¹
- d) de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Het standaardstelsel bedoeld in artikelen 17 tot en met 19 zijn van toepassing op het volledige patrimonium van de Gentse huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de woningen van de Stad Gent en het OCMW voor zover deze woningen bebouwd of gerenoveerd zijn met subsidies van het Vlaams Gewest.

2. De erkende sociale verhuurkantoren gebruiken het tweede toewijzingssysteem zoals vermeld in artikel 21 van het kaderbesluit sociale huur.

Het tweede toewijzingssysteem houdt achtereenvolgens rekening met:

- a) de rationele bezetting, overeenkomstig artikel 18
- b) de absolute voorrangsregels, vermeld in §2
- c) het puntensysteem, vermeld in §3²
- d) de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Het standaardstelsel bedoeld in artikel 21 is van toepassing op het Sociale Verhuurkantoor Woonfonds en het SVK van het OCMW Gent.

2.2.2. *Het gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement*

Het opstellen van een eigen toewijzingsreglement wordt bepaald in de artikels 26 tot en met 29 van het nieuw kaderbesluit sociale huur. De gemeente kan hierdoor afwijken van het algemeen geldend standaardstelsel en een specifiek toewijzingsreglement opstellen op basis van eigen specifieke behoeften en noden die verband houden met lokale binding, woonbehoefte van specifieke doelgroepen of bewaken en herstellen van de leefbaarheid.

¹ Binnen het standaardluik kan de verhuurder zelf bepaalde keuzes maken zoals optionele voorrangsregels, facultatieve opzeggings- en schrappingsgronden. Deze moeten wel vastgelegd worden in het intern huurreglement dat elke sociale verhuurder verplicht moet maken.

² Het puntensysteem wordt gebaseerd op:

1. 4 gewogen prioriteiten: woonnood, kinderlast, actueel besteedbaar inkomen en de mutatieaanvraag van een zittende huurder.
2. twee optionele gewogen prioriteiten nl. het aantal jaren dat de kandidaat-huurder ingeschreven is in het inschrijvingsregister en het aantal jaren dat de kandidaat-huurder in de gemeente of het werkingsgebied verblijft.

3. Regels die afwijken van het standaardluik: toewijzing aan doelgroepen

3.1. Tot stand komen van het lokaal toewijzingsreglement

3.1.1. *Procedure goedgekeurd door het college*

Het college keurde op 21 februari 2008 de procedure voor het tot stand komen van een lokaal toewijzingsbeleid voor Gent goed.

3.1.2. *Keuze van de doelgroepen*

De doelgroepen zijn afgebakend in overleg met de sociale verhuurders (28 februari, 5 mei en 8 oktober) en in samenspraak met de welzijnsactoren (20 april, 5 november) en na advies van de Woonraad (4 december 2008).

In een eerste fase zijn er specifieke toewijzingsregels uitgewerkt voor de doelgroep ouderen en voor de doelgroep mensen met een ernstige mobiliteitsbeperking. Er zijn nog plannen om op de noden van andere specifieke doelgroepen via een doelgroepenplan in te spelen.

3.1.3. *Doelgroepenplannen*

Per doelgroep werd er een uitgebreid doelgroepenplan geschreven vooral gebaseerd op bestaand cijfermateriaal bekomen uit recente studies.

3.2. Specifieke regels voor 2 doelgroepen

3.2.1. *Algemeen:*

Deze specifieke regels zijn een aanvulling van het standaardluik. Binnen het standaardluik komt dan een nieuwe voorrangregel voor deze doelgroepen die zal gelden als een absolute voorrangregel. De andere regels uit het standaardluik blijven gelden.

De toepassing van dit toewijzingsreglement wijzigt niets aan de inschrijving- en toewijzingsvoorwaarden zoals opgelegd in het nieuw kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007, gewijzigd op 14 maart 2008.

3.2.2. *Specifiek voor Gent*

3.2.2.1. De doelgroepen

Het stadsbestuur wenst meer aangepast wonen te stimuleren en in specifieke situaties voorrang te verlenen aan de volgende doelgroepen die specifieke woonbehoeften hebben en een preciaire huisvestingssituatie kennen. We verwijzen hiervoor naar de betreffende doelgroepenplannen.

1. Ouderen:

1.1. *Het voorbehouden sociaal woonpatrimonium voor ouderen*

Op het grondgebied van de Stad Gent verhuren verschillende sociale woonorganisaties:

- a. woningen aangepast aan ouderen (zie bijlage)
- b. gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer (zie bijlage)

Bij de sociale verhuurkantoren zijn bijkomend de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze bereikbaar met lift voorbehouden voor deze doelgroep.

1.2. *Het cascadesysteem voor de toewijzing*

Deze woningen worden rekening houdend met de rationele bezetting, prioritair toegewezen volgens het volgende cascadesysteem:

- a. 75 plussers die hun woning moeten verlaten en nog voldoende zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg. De sociale verhuurder kan een medisch attest opvragen aan de kandidaat-huurder als hij twijfelt

aan de mogelijkheden van de huurder om nog zelfstandig te wonen, mits thuiszorg. Indien er hiervoor geen doktersattest kan voorgelegd worden, dan zal de sociale verhuurder deze kandidaat-huurder doorverwijzen naar of zelf contact opnemen met het OCMW, Ouderen- en Thuiszorgbeleid, Dienst Advies-, Oriëntatie en Opname.

- b. 60-plussers. De toewijzing gebeurt volgens de regels van het standaardluik.
- c. 55-plussers. De toewijzing gebeurt volgens de regels van het standaardluik
- d. Indien er geen kandidaat-huurders uit de doelgroep meer op de wachtlijst staan, wordt het voorbehouden patrimonium toegewezen volgens de regels van het standaardluik.

1.3. *Mutaties onder maatschappijen*

Mutaties onder maatschappijen zijn mogelijk om specifieke redenen en met sociaal verslag bijv. mantelzorg, flat met dienstverlening, ... voor zover de eigen maatschappij geen passend aanbod heeft. De vraag van de oudere wordt mee ondersteund door een sociaal verslag van de huisvestingsmaatschappij waar betrokkene gehuisvest is.

2. Personen met een ernstige mobiliteitsbeperking

2.1. *Het voorbehouden sociaal woonpatrimonium voor personen met een ernstige mobiliteitsbeperking:*

2.1.1. Specifieke aangepaste woningen voor personen met een handicap (zie bijlage). Deze worden toegewezen volgens artikel 19 1° van het standaardluik.

2.1.2. Gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer (zie bijlage)

Bij de sociale verhuurkantoren zijn bijkomend de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze bereikbaar met lift voorbehouden voor deze doelgroep.

2.2. *De toewijzing*

2.2.1. Wie komt in aanmerking?

Kandidaat-huurder met ernstige mobiliteitsproblemen krijgen voorrang voor gelijkvloerse appartementen. Bij de sociale verhuurkantoren hebben zij ook voorrang voor de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze met lift.

Zij moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

De mobiliteit:

- 1. De kandidaat huurder zit permanent of hoofdzakelijk in een rolstoel en heeft al dan niet een beperkte stapfunctie
- 2. De kandidaat huurder zit niet in een rolstoel maar heeft slechts een heel beperkte stapfunctie

2.2.2. Voor te leggen attest:

- Attest FOD van minstens 50% blijvende invaliditeit aan de onderste ledematen
- Attest behandelende geneesheer-specialist dat verklaart dat de kandidaat-huurder of een gezinslid een 'blijvende en ernstige mobiliteitsbeperking door functionele handicap aan de onderste ledematen heeft die overeenkomt met een blijvende invaliditeit van minstens 50%'. Indien dit attest wordt ingediend, moet het toewijzingsvoorstel ondersteund worden met een sociaal verslag.

2.2.3. Toewijzing

Deze kandidaat-huurders worden ingeschoven in de chronologische lijst van 60-plussers en de toewijs gebeurt volgens de regels van het standaardluik. Zij komen enkel in aanmerking voor gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer. Bij de sociale verhuurkantoren hebben zij ook voorrang voor de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze met lift. Zij komen niet in aanmerking voor seniorenappartementen indien ze de leeftijd van 60 jaar niet hebben bereikt.

3.2.2.2. De toewijzing in Gent

In toepassing van dit toewijsreglement krijgen de doelgroepen een plaats binnen de absolute voorrangsregels. De doelgroep ouderen heeft absolute voorrang voor de woningen aangepast aan ouderen en de gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer. De doelgroep personen met een ernstige mobiliteitsbeperking heeft voorrang voor de gelijkvloerse appartementen.

Beide doelgroepen hebben bij de sociale verhuurkantoren ook voorrang voor de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze bereikbaar met lift. Dit wordt toegevoegd aan artikel 19 van het sociaal huurbesluit. Artikel 19 bepaalt de absolute voorrangsregels en luidt als volgt voor de Gentse sociale verhuurders:

De verhuurder is verplicht om de volgende kandidaat-huurder een voorrang toe te kennen.

1. Kandidaat-huurder die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van een gezin waarvan één of meerdere leden getroffen is door handicap.

Voor woningen aangepast aan ouderen en gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer:

- o Kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten
- o Kandidaat-huurder 60-plusser en personen met ernstige mobiliteitsbeperkingen: de toewijs gebeurt volgens de regels van het standaardluik. De personen met een ernstige mobiliteitsbeperking die geen 60 jaar zijn hebben enkel voorrang voor de gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer.
- o Kandidaat-huurder 55-plusser

Bij de sociale verhuurkantoren hebben zij ook voorrang voor de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze bereikbaar met lift.

2. Kandidaat-huurder met een gegronde verklaard verhaal (met toepassing van artikel 30, 4^{de} lid)
3. 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^o niet (herhuisvesting naar aanleiding van renovatie)
4. 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^o niet (interne mutatie in functie van aantal personen en fysieke toestand van deze personen)
5. Kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid (gezinshereniging)

6. Kandidaat-huurders die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, op de datum waarop dat overeenkomstig artikel 20, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode in een proces-verbaal werd vastgesteld dat overeenkomstig artikel 20, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode vaststelde.
7. Kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waar die:
 - * onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
 - * 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.. Dit geldt ook voor de kamers, vermeld in artikel 2, 3°, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteit- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.
8. Kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die het voorwerp is van een onteigeningsbesluit.

Een woning, onroerend goed of kamer kan slechts eenmaal aanleiding geven tot de voorrang, vermeld in het eerste lid, 6, 7 en 8. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, vermeld in 5, 6 en 7, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend goed of de kamer sedert ten minste zes maanden bewoond hebben. Bovendien wordt de voorrang, vermeld in het eerste lid, 5, 6 en 7, alleen verleend als de kandidaat-huurder zich binnen maximaal twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal of na de datum van onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring of de datum van de akte van onteigening heeft laten inschrijven in het register.

Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in dit artikel beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangregel. Enkel personen met een rolstoel mogen een woning weigeren indien deze fysiek niet toegankelijk is, zonder hun voorrang te verliezen.

4. Toepassingsgebied

Het lokaal toewijzingsreglement is van toepassing op alle sociale verhuurders die werkzaam zijn op het Gentse grondgebied en voor hun patrimonium dat zich op Gents grondgebied bevindt:

- de huisvestingsmaatschappijen ABC, Volkshaard, Woningent, Scheldevallei, Goede Werkmanswoning, Gentse Haard, Merelbeekse Sociale Woningen, Vlaams Woningfonds
- de sociale verhuurkantoren: Woonfonds vzw en OCMW
- het patrimonium van de Stad Gent en het OCMW Gent voor zover de woningen gebouwd of gerenoveerd zijn met subsidies van het Vlaams Gewest. De niet gesubsidieerde woningen van Stad Gent en de niet gesubsidieerde woningen van OCMW Gent worden toegewezen volgens een eigen verhuurreglement. De specifieke regels, opgelegd door dit lokaal toewijzingsreglement zijn wel van toepassing op de niet gesubsidieerde woningen van OCMW en Stad.

Deze verhuurders worden belast met de uitvoering van dit reglement.

De toepassing van de voorrang voor ouderen en voor personen met een ernstige mobiliteitsbeperking geldt voor welbepaalde woongelegenheden voorbehouden voor

ouderen en voor gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer. Bij de sociale verhuurkantoren hebben zij ook voorrang voor de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze bereikbaar met lift.

5. Goedkeuring en wijzigingen

De stad legt dit reglement en elke wijziging ervan ter goedkeuring voor aan de gemeenteraad en aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

6. Bekendmaking

Het toewijzingsreglement is een openbaar document dat via de stedelijke informatiekanalen (stadsmagazine, website, Dienst Wonen, OCMW Wonen, ...) wordt bekendgemaakt en verspreid. Het reglement ligt ter inzage aan de balie van de verhuurders.

Een afschrift van dit toewijzingsreglement wordt aan de toezichthouder bezorgd.

7. Inwerkingtreding

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

Begeleidende nota bij het Lokaal toewijsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent

Goedgekeurd in de collegezitting van 11 december 2008

1. Inleiding en situering

1.1. het wettelijk kader en het gemeentelijk initiatief:

Op 1 januari 2008 trad het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007, gewijzigd in het besluit van de Vlaamse regering van 14 maart 2008, in werking. Het besluit geeft de steden en gemeenten een aantal instrumenten om een eigen toewijzingsbeleid te voeren. De Vlaamse overheid wil de gemeenten meer mogelijkheden geven om hun regierol betreffende wonen te versterken. Een belangrijk instrument om de lokale noden te vertalen in een sociaal woonbeleid is de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement.

Het kaderbesluit sociale huur bepaalt drie sporen om passende maatregelen uit te werken in een eigen toewijzingsreglement dat afwijkt van de standaardtoewijzingsregels. Een lokaal toewijzingsbeleid kan rekening houden met:

- lokale binding van kandidaat-huurders
- woonbehoefte van specifieke doelgroepen
- verstoorde of bedreigde leefbaarheid.

Schepen Temmerman wenst voorlopig geen gebruik te maken van een andere toewijzing dan de chronologische in het kader van lokale binding en leefbaarheid. In een eerste fase wordt gewerkt aan de doelgroepenplannen.

In eerste instantie wil de Stad Gent afwijkende toewijzingsregels vastleggen voor twee doelgroepen: ouderen vanaf 60 jaar en mensen met een ernstig mobiliteitsprobleem. Voor beide doelgroepen werd een doelgroepenplan uitgeschreven.

De gevraagde afwijking kadert hoofdzakelijk in de visie van meer aangepast wonen voor deze doelgroepen. Woningen aangepast aan ouderen en gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer worden als volgt toegewezen:

1. Kandidaat-huurder van minstens 75 jaar die zijn woning moet verlaten indien ze
 - op het ogenblik van inschrijving en toewijzing zelfstandig woonden en niet inwoonden bij familie, een rusthuis of een andere residentiële voorziening.
 - nog voldoende zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg. Een medisch attest hiervan wordt voorgelegd aan de sociale verhuurder.

Binnen de groep 75-plussers heeft de hoogste woonnood de eerste prioriteit. Bijvoorbeeld de huuropzeg door de verhuurder, het bewonen van een onbewoonbaar verklaarde woning, de woning moeten verlaten hebben naar aanleiding van een actie huisjesmelkerij. Bij vergelijkbare woonnoden is de inschrijvingsdatum doorslaggevend.

2. Kandidaat-huurder 60-plusser en personen met ernstige mobiliteitsbeperkingen: de toewijs gebeurt volgens de regels van het standaardluik. De personen met een ernstige mobiliteitsbeperking die geen 60 jaar zijn, hebben enkel voorrang voor de gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer.

3. Kandidaat-huurder 55-plusser

Bij de sociale verhuurkantoren zijn bijkomend de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze bereikbaar met lift voorbehouden voor deze doelgroepen. Gezien het minder gevarieerd aantal aan verschillende types woningen van de sociale verhuurkantoren (weinig gelijkvloerse wooneenheden en weinig wooneenheden met lift) is deze uitbreiding verantwoord zodat zij ook de mogelijkheid krijgen om deze doelgroepen meer aangepast te laten wonen.

Het college keurde op 21 februari 2008 de procedure voor het tot stand komen van een lokaal toewijzingsbeleid voor Gent goed.

Het lokaal toewijzingsreglement werd uitgewerkt in overleg met de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

1.2. het toepassingsgebied

Het lokaal toewijzingsreglement is van toepassing op alle sociale verhuurders die werkzaam zijn op het Gentse grondgebied en voor hun patrimonium dat zich op Gents grondgebied bevindt:

- de huisvestingsmaatschappijen ABC, Volkshaard, Woningent, Scheldevallei, Goede Werkmanswoning, Gentse Haard, Merelbeekse Sociale Woningen, Vlaams Woningfonds
- de sociale verhuurkantoren: Woonfonds vzw en OCMW
- het patrimonium van de Stad Gent en het OCMW Gent voor zover de woningen gebouwd of gerenoveerd zijn met subsidies van het Vlaams Gewest. De niet gesubsidieerde woningen van Stad Gent en de niet gesubsidieerde woningen van OCMW Gent worden toegewezen volgens een eigen verhuurreglement. De specifieke regels, opgelegd door dit lokaal toewijzingsreglement zijn wel van toepassing op de niet gesubsidieerde woningen van OCMW en Stad.

Na goedkeuring van dit reglement door de Gemeenteraad moet het toewijzingsreglement samen met het administratief dossier (begeleidende nota en doelgroepenplannen) voorgelegd worden aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed - Woonbeleid. De beslissingstermijn bedraagt negentig kalenderdagen te rekenen vanaf de ontvangstmelding van het verzoek om goedkeuring. Bij gebrek aan beslissing binnen die termijn, is de goedkeuring van het eigen toewijzingsreglement verworven

2. Wonen in Gent

2.1. Algemene woonproblematiek: nood aan betaalbaar en kwalitatief wonen³

Knelpunten

In Gent is er nood aan een groter aanbod geschikte, kwaliteitsvolle en betaalbare woningen. Tal van knelpunten worden gesignaleerd, zoals: het aanbod aan woningen is onvoldoende afgestemd op de afname van de gemiddelde gezinsgrootte, er is nood aan buitenruimte en er zijn niet genoeg woonalternatieven voor ouderen. Daarnaast is er een te hoge woningdichtheid in de 19de-eeuwse gordel.

Sinds enkele jaren is er een enorme druk op de woningmarkt, waar de lokale overheid slechts beperkt vat op heeft. Naast spectaculaire prijsstijgingen op de private woningmarkt, zien we ook een inkrimping van de private huurmarkt.

Sociale huisvesting

Gent telt momenteel zo'n 15.000 sociale woningen, waarvan er ongeveer 900 gerenoveerd en dus niet verhuurd worden. De eigenaars van deze woningen zijn erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het OCMW en de Stad.

Deze sociale wooneenheden vormen ongeveer 11% van het Gentse woonbestand⁴.

Sociale huurders vormden in 2001 29% van de huurders. Gent scoort het hoogst van de Belgische grote steden in het aandeel huishoudens dat een sociale woning huurt. De sector kampt met vele knelpunten, zoals de beschikbare middelen, de procedures bij de realisatie van nieuwe projecten, de leefbaarheid en de transparantie en toegankelijkheid voor kandidaat-bewoners.

Ondanks het grote aanbod aan sociale huisvesting, blijkt de vraag nog groter.

De theoretische doelgroep sociale huisvesting voor Gent werd geraamd op 23477 huishoudens. Daar tegenover staat het aanbod van ca. 15000 sociale woningen, wat leidt

³ Gent in cijfers 2007, een omgevingsanalyse

Lokaal Sociaal Beleidsplan Gent, Strategisch meerjarenplan 2008-2013

⁴ Kwantitatieve analyse van de bevolking Gent, Sum Research, 2008, p 107

tot een netto doelgroep van ca. 8500 huishoudens die in principe over een sociale woning zou moeten kunnen beschikken.⁵

Midden 2007 waren er in Gent 5757 kandidaat-huurders.⁶

De kandidaat-huurders zoeken hoofdzakelijk een woning in Gent-centrum en in de 19^{de} eeuwse gordel en vragen vaak naar ruime eengezinswoningen of woongelegenheden met voldoende kamers, gecombineerd met een buitenruimte.

Uit een recente bevraging van Gentenaars blijkt dat men vindt dat het stadsbestuur al heel wat aandacht heeft voor het opfleuren van wijken. Gent wordt als een gezellige stad omschreven.

De negatieve ervaringen wat betreft toegang tot het grondrecht wonen wegen echter zwaar door voor de doelgroepen. Dit resulteert dan ook in een hele resem klachten: de lange wachtlijsten op de sociale woningmarkt, het tekort aan gepaste woningen (voor grote gezinnen en personen met een handicap), het onevenwicht tussen prijs en kwaliteit van de huurwoningen en de zwakke positie van de huurder en discriminatie door verhuurders.

Private huurwoningen in Gent⁷

In 2007 voerde het Centrum voor Duurzame Ontwikkeling en het Centrum Lokale Politiek een onderzoek naar de kwaliteit en betaalbaarheid van de Gentse privaat verhuurde woningen.

De algemene tevredenheid over de huurwoning is hoog, één op tien zegt ontevreden te zijn.

Van één op vier woningen werd de globale **kwaliteit** als laag of zeer laag beoordeeld door de woningschouwer. Zij oordeelden dat 42% van hoge kwaliteit is.

Bij 34% werd één of meerdere indicaties voor risico op onveiligheid vastgesteld (ontploffing/brand, CO-vergiftiging, elektrocutie). 2/3 daarvan is vlot te herstellen, er is slechts een kleine ingreep nodig om de (potentiële) onveiligheidssituatie op te heffen. Bij 11,5% van de bewoonde private huurwoningen is er een grotere ingreep nodig om die onveiligheid weg te werken.

55% van de private huurwoningen is zonder vochtproblemen, bij 16% werd er een uitgebreide vochtschade vastgesteld. Bij één op de tien woningen werden er zware stabiliteitsproblemen vastgesteld, bij twee op de tien zware afwerkingproblemen.

14% van de huurwoningen is overbewoond. Dit betekent dat er in verhouding met de oppervlakte van de woning en het aantal kamers te veel mensen wonen.

De **betaalbaarheid** staat onder druk voor lagere inkomens: de hoge inkomens betalen een iets hogere huur, maar in verhouding tot het inkomen is het huren voor de lagere inkomens een duidelijk hogere last. Voor hen gaat 37% van het maandinkomen naar het betalen van de huur.

9% van de huurders zegt dat ze het afgelopen jaar problemen gehad hebben bij de betaling van huur, huurwaarborg of bij de betaling van verbruikskosten (gas, elektriciteit...).

Eén op de tien private huurders staat effectief op een wachtlijst voor een sociale huurwoning.

27% van de private huurders hoort bij de **doelgroep voor het sociale huisvestingsbeleid**.

⁵ Kwantitatieve analyse van de bevolking Gent, Sum Research, 2008, p 107

⁶ VMSW, statistisch bulletin kandidaat-huurders editie 1^{ste} jaarhelft 2007, p 108

⁷ Huren in Gent, Resultaten van het onderzoek naar de kwaliteit en betaalbaarheid van de private huurwoningen in Gent, CDO en CLP Universiteit Gent, 2008

De betaalbaarheid van de huurwoning door deze doelgroep staat onder druk: ondanks dat ze de goedkopere woningen huren bedraagt de huur meer dan 30% van het inkomen voor 2 op de 3 huishoudens. Deze huurders ondervinden meer **uitsluiting op de huurmarkt**, voelen zich minder woonzeker, hebben meer betaalbaarheidproblemen en zijn minder tevreden over hun woning. Er wordt vaker overbewoning vastgesteld. Een koppeling van een woningkwaliteitsbeleid en een betaalbaarheidbeleid voor deze doelgroep is noodzakelijk.

Woonnoden⁸

In 2008 werd een analyse gemaakt van de woonnoden van 20 doelgroepen in 3 deelruimten van de stad Gent.

Uit deze analyse blijkt dat de meeste woonnoden betrekking hebben op de woning en op de woonomgeving, maar ook op het thuisgevoel in de stad.

4 volgende hoofdlijnen keren terug in de woonnoden van de Gentenaars:

Een **betaalbare woning** (in verhouding met de **kwaliteit** ervan), met **private buitenruimte**, gelegen in een **uitgeruste** maar toch **rustige woonomgeving**, gesitueerd in een **vriendelijke stad**, ook voor kinderen.

Besluit:

Vanuit drie studies wordt de grote nood aan geschikte, kwalitatieve en betaalbare huisvesting in Gent bevestigd. Sociale huisvesting biedt een antwoord op de basisbehoefte van de burger met een bescheiden inkomen. Bepaalde doelgroepen vallen meer en meer uit de boot op vlak van menswaardig wonen en moeten kunnen terugvallen op sociale huisvesting.

2.2. De sociale verhuurders in Gent en hun toewijssysteem

Aan alle sociale verhuurders is specifiek informatie gevraagd over hun woonpatrimonium, het aantal inschrijvingen en toewijzingen, het intern huurreglement en de nood aan leefbaarheidsplannen. De aangehaalde cijfers tellen voor het jaar 2007.

Gent telt volgende sociale verhuurders:

1. Sociale Huisvestingsmaatschappijen:

- ABC
- Volkshaard
- Woningent
- Scheldevallei
- Goede Werkmanswoning
- Gentse Haard
- Merelbeekse Sociale Woningen
- Vlaams Woningfonds.

Zij beheren in totaal 12 322 sociale woningen.. Zij deden bij benadering 1102 toewijzen in het jaar 2007.

De meeste sociale huisvestingsmaatschappijen hebben een beperkt aanbod seniorenwoningen en een zeer beperkt aantal woningen aangepast aan rolstoelgebruik.

2. Sociale Verhuurkantoren:

SVK Woonfonds vzw. Zij hebben 161 woningen in beheer en hadden in 2007 49 toewijzingen.

⁸ Woonnoden in Gent, Resultaten van de analyse van de woonnoden van 20 doelgroepen in 3 deelruimten van de stad Gent in 2008, Centrum voor Duurzame Ontwikkeling en Centrum voor Lokale Politiek, Universiteit Gent, 2008

SVK Wonen OCMW. Zij hebben 72 woningen in beheer en wezen 13 woningen toe in 2007.

3. de Stadswoningen

De stad Gent heeft een 1852 woningen in eigendom die ze sociaal verhuren. 910 zijn gesubsidieerd door de Vlaamse overheid en worden verhuurd volgens het nieuw kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007, gewijzigd op 14 maart 2008. 942 worden verhuurd volgens een eigen verhuurreglement, vergelijkbaar met het nieuw sociaal huurbesluit, maar ressorterend onder de private huurwetgeving. In 2007 waren er 161 toewijzingen.

2.3. Belang van sociaal huren

Uit studies, maar evenzeer uit de dagelijkse praktijk stellen we vast dat Gent nood heeft aan meer kwalitatieve en betaalbare huisvesting. De betaalbaarheid van de private huurwoning staat zwaar onder druk vooral voor de bescheiden en lagere inkomens. In deze gezinnen gaat vaak meer dan 37% van hun maandelijks budget naar de huishuur! 9% van de huurders meldt dat zij het laatste jaar de huur niet konden betalen. 27% van de private huurders komt in aanmerking voor een sociale woning, maar huren ondanks hun beperkt inkomen toch op de privé. Bepaalde doelgroepen ondervinden meer uitsluiting op de huurmarkt en worden geconfronteerd met woononzekerheid.

Een kwaliteitsbeleid en betaalbaarheidbeleid zijn voor deze doelgroep noodzakelijk.

Willen we het recht op wonen voor iedere burger garanderen dan is meer sociale huisvesting een must!

3. Het lokaal toewijzingsreglement

3.1. Draagvlak voor een lokaal toewijzingsreglement:

Het **bestuursakkoord** van de Stad Gent verwijst expliciet naar het recht op gezond en betaalbaar wonen.

In **de beleidsnota Wonen 2007-2012** van de Schepen Karin Temmerman (Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen) worden 3 doelstellingen naar voor geschoven:

1/ Verruimen van het woningaanbod

Doelstelling I – De stad stuurt actief aan op een groter woningaanbod, meer diversiteit in woontypes en betaalbaarheid van wonen voor iedereen.

Hierin krijgt zowel de sociale als private huisvesting de nodige aandacht. Wat de sociale huisvesting betreft wordt o.a. de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen, doorgedreven samenwerking tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen en de fusie tussen een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen en de stadswoningen expliciet vernoemd als actie.

Wat de private woningbouw betreft worden o.a. volgende acties benoemd: actieve, sturende rol op de woonmarkt, aangepast wonen activeren voor studenten, senioren, enz...

2/ Kwaliteit van wonen verbeteren

Doelstelling II – De Stad stuurt aan op een hogere kwaliteit in het bestaand woningaanbod, via stimuli en sancties, waarbij het fenomeen van sociale verdringing zoveel mogelijk wordt tegengegaan. Hier wordt o.a. gestreefd naar de opmaak en uitvoering van een actieplan kwaliteitsvol wonen, huisvestingspremies, een herhuisvestingplan met bijkomende transitwoningen, uitvoeren van stadsvernieuwingsprojecten en sociale verdringing via alle acties tegengaan.

3/ Efficiënt besturen

Doelstelling III – De Stad streeft naar een optimale werking en een grotere kennis over de woonsituatie, onder meer door de versterking van Dienst Wonen en het uitvoeren van diverse woonstudies.

Een van de **strategische doelstellingen van het Departement Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein** is: 'Wij werken een woonbeleid uit, implementeren het en bedden het structureel in de Stad in met de bedoeling om voor alle Gentenaars gelijke toegang te garanderen tot kwaliteitsvol leven en wonen.'

Twee operationele doelstellingen vloeien hier uit voort:

- 'Wij maken werk van een geïntegreerd woonbeleid, waarbij kwalitatief en betaalbaar wonen in een goede leefomgeving en met woonzekerheid voor iedereen bereikbaar is.'
- 'Wij ondersteunen adviesorganen.'

Het bestuursakkoord, de beleidsnota van de schepen van woonbeleid en de strategische doelstellingen van het Departement Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein zijn de vertrekpunten geweest om het bijkomende instrument, gecreëerd door het nieuw kaderbesluit sociale huur in te zetten.

Het **college keurde** op 21 februari 2008 de **procedure** voor het tot stand komen van een lokaal toewijzingsbeleid voor Gent **goed**.

Het toewijzingsreglement werd overlegd met en advies gevraagd aan:

- **de sociale woonactoren werkzaam op het Gents grondgebied:**
 - o de huisvestingsmaatschappijen ABC, Volkshaard, Woningent, Scheldevallei, Goede Werkmanswoning, Gentse Haard, Merelbeekse Sociale Woningen, Vlaams Woningfonds
 - o de sociale verhuurkantoren: Woonfonds vzw en OCMW.
 - o de stadswoningen
- Op 28 februari, 5 mei en 8 oktober was er een overlegvergadering.
- de **werkgroep van het Lokaal Sociaal Beleid Forum Wonen** werd op 20 april en 5 november 2008 geconsulteerd en de **stedelijke woonraad** gaf op 4 december 2008 officieel advies.

3.2. Nood aan een eigen lokaal toewijzingsreglement

Een goede betaalbare huisvesting is een basisbehoefte en grondrecht van iedereen. Daarom is het van belang om een uitgebreid, gediversifieerd woonbeleid op te zetten, zowel naar de private als de sociale huur- en koopmarkt, een performant grond- en pandenbeleid, enz.

Sociaal wonen is al jaren een aandachtspunt en ernstig knelpunt voor de stedelijke overheid.

Meer en meer vallen mensen op vlak van gezond en betaalbaar wonen uit de boot. Daarom is bijzondere aandacht nodig voor mensen met minder mogelijkheden, vaak op verschillende vlakken, en voor doelgroepen met specifieke noden en specifieke situaties. Sociale verdringing tegengaan is dan ook één van de belangrijkste sociale doelstellingen van de overheid.

Bovendien is er nood aan individuele begeleiding van risicohuurders, zowel preventief als curatief.

Bijkomend stellen we vast dat binnen het sociaal wonen de leefbaarheid in bepaalde complexen en wijken moeilijker loopt en achteruit gaat. Tijdig ingrijpen door allerlei maatregelen en specifieke ondersteuning van de bewoners is noodzakelijk wil de overheid de neerwaartse spiraal, met vaak daaraan gekoppeld verloedering van de complexen beperken en vermijden.

Al deze factoren pleiten om een lokaal toewijzingsreglement, geënt op de lokale noden en behoeften, op te maken en dit voor alle sociale verhuurders. Hierdoor worden werkwijzen, aandachtspunten voor doelgroepen en maatschappelijke problemen op elkaar en op het sociaal woonbeleid van de stad afgestemd. Bovendien heeft de stad herhuisvestingplicht in een aantal situaties en moeten deze waargemaakt worden via een lokaal toewijzingsreglement.

3.3. het tot stand komen van het lokaal toewijzingsreglement

De volgende procedure voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement werd in het college van 21 februari 2007 goedgekeurd.

- 4 februari 2008: Dienst Huisvesting werkt een eerste voorstel van een lokaal toewijzingsreglement voor Gent uit.
- 28 februari 2008: overlegvergadering rond het voorstel van een lokaal toewijzingsreglement met alle sociale verhuurders in Gent (huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, Vlaams Woningfonds, Dienst Huisvesting (stadswoningen), OCMW) en Wonen Vlaanderen.
- maart 2008: van zodra er een gedragen voorstel van lokaal toewijsreglement is uitgewerkt wordt dit voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen.
- april 2008: vraag om advies in verband met het voorstel van lokaal toewijsreglement aan de Woonraad en de belangrijkste welzijnsactoren.
- mei 2008: indien wijzigingen aan het voorstel zijn aangebracht, dan wordt het voorstel opnieuw voorgelegd aan het college.
- mei 2008: goedkeuring door de gemeenteraad.
- juni 2008: overmaken van het lokaal toewijsreglement aan het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed. De beslissingstermijn bedraagt negentig kalenderdagen te rekenen vanaf de ontvangstmelding van het verzoek om goedkeuring. Bij gebrek aan beslissing binnen die termijn, is de goedkeuring van het eigen toewijsreglement verworven.

Om voldoende terugkoppeling met de diverse actoren in te bouwen, heeft dit proces langer geduurd dan aanvankelijk gepland.

3.4. Het 'lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent'

In bijlage vindt u het 'lokaal toewijzingsreglement voor de sociale huurwoningen op het grondgebied van de Stad Gent' en de twee doelgroepenplannen: één voor ouderen en één voor mensen met ernstige mobiliteitsbeperkingen.

DOELGROEPENPLAN MENSEN MET EEN ERNSTIG MOBILITEITSPROBLEEM

Goedgekeurd in de collegiezitting van 11 december 2008

1. Meer aangepast wonen voor mensen met een ernstig mobiliteitsprobleem

Het kaderbesluit sociale huur voorziet de mogelijkheid om één of meerdere doelgroepen in het toewijzingsbeleid een voorrang te geven.

Stad Gent en de sociale verhuurders hebben ervoor gekozen om personen met een mobiliteitsprobleem (en senioren van 60 jaar of ouder) voorrang te geven voor gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer. Gezien het minder gevarieerd aantal aan verschillende types woningen van de sociale verhuurkantoren worden de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze bereikbaar met lift ook voorbehouden voor deze doelgroep.

De reden hiertoe is meer aangepast wonen voor deze doelgroepen.

Doelgroep personen met een mobiliteitsprobleem: kort samengevat

Over personen met een mobiliteitsprobleem zijn weinig gegevens beschikbaar:

- Ongeveer 13 à 15% van de Vlaamse bevolking heeft een handicap en 2,1% van de Belgische bevolking heeft een mobiliteitsprobleem. Details over welke functiebeperkingen het precies gaat, zijn er niet.
- Personen met een beperking wonen vaak in een onaangepaste woning. Ze worden op de private huurmarkt geconfronteerd met een beperkt aanbod en moeten zich tevreden stellen met wat beschikbaar én financieel haalbaar is.
- Eén op drie personen met een functiebeperking is geen eigenaar van de woning. Dit is minder dan personen zonder functiebeperking. Dit duidt ook op een zwakkere positie.
- Ongeveer de helft van de mensen met een functiebeperking werkt niet en het hebben van werk bepaalt veelal het inkomen. Mensen met een functiebeperking bevinden zich dan ook vaak in de laagste inkomenscategorie. Dit impliceert dat ze minder keuze hebben op de woonmarkt. Ze vinden te weinig aansluiting op de woningmarkt.

Besluit: de toewijs van gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer aan mensen met een ernstig mobiliteitsprobleem komt ten goede aan het aangepast en betaalbaar wonen van deze doelgroep. Bij de sociale verhuurkantoren zijn bijkomend de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze bereikbaar met lift voorbehouden voor deze doelgroep.

Noot: voor meer uitgebreide gegevens verwijzen we naar punt 3.

2. De toewijzing en de toepassing van de voorrangsregel voor personen met een mobiliteitsprobleem

2.3. Het voorbehouden sociaal woonpatrimonium voor personen met een ernstige mobiliteitsbeperking

2.3.1. Specifieke aangepaste woningen voor personen met een handicap (zie bijlage).

Deze worden toegewezen volgens artikel 19 1° van het standaardluik.

2.3.2. Gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer (zie bijlage)

Bij de sociale verhuurkantoren zijn bijkomend de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze bereikbaar met lift voorbehouden voor deze doelgroep.

2.4. De toewijzing

2.4.1. Wie komt in aanmerking?

Kandidaat-huurders met ernstige mobiliteitsproblemen krijgen voorrang voor deze studio's en appartementen.

Zij moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

De mobiliteit:

- De kandidaat huurders zit permanent of hoofdzakelijk in een rolstoel en heeft al dan niet een beperkte stapfunctie
- De kandidaat huurders zit niet in een rolstoel maar heeft slechts een heel beperkte stapfunctie

2.4.2. Voor te leggen attest:

- Attest FOD van minstens 50% blijvende invaliditeit aan de onderste ledematen
- Attest behandelende geneesheer-specialist dat verklaart dat de kandidaat-huurder of een gezinslid een 'blijvende en ernstige mobiliteitsbeperking door functionele handicap aan de onderste ledematen heeft die overeenkomt met een blijvende invaliditeit van minstens 50%'. Indien dit attest wordt ingediend, moet het toewijzingsvoorstel ondersteund worden met een sociaal verslag.

2.4.3. Toewijzing

Deze kandidaat-huurders worden ingeschoven in de chronologische lijst van 60-plussers en de toewijs gebeurt volgens de regels van het standaardluik. Zij komen enkel in aanmerking voor gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer. Bij de sociale verhuurkantoren hebben zij ook voorrang voor de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze met lift. Zij komen niet in aanmerking voor seniorenappartementen indien ze de leeftijd van 60 jaar niet hebben bereikt.

3. Probleemstelling: welke knelpunten ervaren personen met een mobiliteitsprobleem op de woningmarkt?

3.1. Hoeveel mensen hebben een handicap

13 à 15% van de Vlaamse bevolking heeft een handicap

Uit onderzoeken en surveys in Vlaanderen blijkt dat ca. 13 à 15% van de Vlaamse bevolking een handicap heeft. Het is niet geweten of dit voor Gent een gelijkaardig percentage is.

Er zijn ook geen gegevens over welke functiebeperking het gaat en wat de precieze noden en verzuchtingen van deze mensen zijn.

(bron: Beleidsnota, p6)⁹

2,1% van de Belgische bevolking heeft belangrijke mobiliteitsbeperkingen

Volgens de Gezondheidsenquête 2001 heeft 2.1% van de 64-jarigen in België belangrijke mobiliteitsbeperkingen (1.3% is beperkt tot huis en tuin, 0.4% is stoelgebonden en 0.3% is bedgebonden). In absolute cijfers zou dit neerkomen op ongeveer 140.000 mensen.

(bron: Vlamingen met een handicap of langdurige gezondheidsproblemen, p11)¹⁰

12,3% van de Vlaamse bevolking is belemmerd in dagelijkse bezigheden door langdurige ziekte, aandoening of handicap

Uit de Socio-Economische Enquête van 2001 kan worden afgeleid dat in Vlaanderen 12,3% of één op acht personen in de bevolking op arbeidsleeftijd, d.w.z. van 15 tot 64 jaar, in zijn dagelijkse bezigheden belemmerd wordt door één of meerdere langdurige ziekten, aandoeningen of handicaps.

(bron: Vlamingen met een handicap of langdurige gezondheidsproblemen, p 55)

Mensen met beperking hebben meer barrières voor sociale inclusie

⁹ Beleidsnota personen met een handicap 2008-2013, Tom Balthazar, schepen van Milieu en Sociale Zaken – Stad Gent

¹⁰ Vlamingen met een handicap of langdurige gezondheidsproblemen, Stativaria, maart 2005

Het voorkomen van functiebeperkingen kan gepaard gaan met een zwakkere positie op de arbeidsmarkt, grotere inkomensderving, extra uitgaven voor medicatie, grotere kans op sociale isolatie en op verschraving van het maatschappelijke en culturele leven, kortom: meer barrières voor sociale inclusie.

(bron: Vlamingen met een handicap of langdurige gezondheidsproblemen, p 56)

Mensen met functiebeperking zien hun toekomst minder rooskleurig in dan mensen zonder functiebeperking

Hoe beleven personen met functiebeperkingen hun eigen situatie? De APS-survey (Administratie Planning en Statistiek) kan een gedeeltelijk antwoord geven op deze vraag.

De vraag naar de subjectieve situatiebeleving van personen met functiebeperkingen werd vanuit verschillende aspecten benaderd: het zich zorgen maken over levensdomeinen, sociaal-economische toekomstverwachtingen, aspecten van relatieve deprivatie op het vlak van inkomen, zelfplaatsing op de maatschappelijke ladder, inschatting van eigen kansen in vergelijking met de meeste anderen.

Respondenten met functiebeperkingen blijken op alle onderzochte subjectieve belevingsaspecten een significant minder gunstige beeldvorming te hebben dan het geval is bij respondenten zonder functiebeperkingen.

(bron: Vlamingen met een handicap of langdurige gezondheidsproblemen, p 56)

3.2. Mensen met een functiebeperking op de arbeidsmarkt en hun financiële situatie

De helft van de mensen met functiebeperkingen werkt niet

De werkzaamheidsgraad bij mensen met functiebeperkingen (ongeacht de intensiteit) ligt bijna 30% lager dan bij mensen zonder functiebeperkingen. Bij mensen met lichte beperkingen is dit verschil 'slechts' 20%, maar bij mensen met zware beperkingen loopt het op tot 44%. In die laatste groep is slechts één persoon op de vier aan het werk. De tegenhanger van de lage werkzaamheidsgraad bij mensen met functiebeperkingen is de hoge graad van inactiviteit. Bij de gehele groep met functiebeperkingen is de helft niet actief en in het geval van zware beperkingen is zelfs twee derde inactief.

(bron: Vlamingen met een handicap of langdurige gezondheidsproblemen, p 18)

Voorkomen van functiebeperking is autonome factor voor werkzaamheidsgraad

Uit de Socio-Economische Enquête blijkt ook dat op het ogenblik van de enquête (2001), aanzienlijk minder personen met functiebeperkingen op arbeidsleeftijd aan het werk waren (39,6%) in vergelijking met personen zonder functiebeperkingen (64,1%). Of functiebeperkingen licht of zwaar zijn, maakt ook een belangrijk verschil. 48,0% personen op arbeidsleeftijd met lichte beperkingen waren op het ogenblik van de enquête aan het werk tegenover 24,8% van de mensen met zware beperkingen. De werkzaamheidsgraad wordt beïnvloed door de leeftijd, de sekse en het opleidingsniveau maar het voorkomen van functiebeperkingen is een autonome factor die in belangrijke mate de kans op werk bepaalt. Ook de beroepsstatuten, de activiteitensectoren en de arbeidsduur liggen beduidend anders bij mensen met functiebeperkingen dan bij mensen zonder functiebeperkingen.

(bron: Vlamingen met een handicap of langdurige gezondheidsproblemen, p 55)

Het hebben van werk bepaalt het inkomen, eerder dan omgekeerd.

(bron: Inclusiespiegel Vlaanderen, p55)¹¹

4.635 Gentenaars krijgen Tegemoetkoming aan Personen met een Handicap

¹¹ Inclusiespiegel Vlaanderen, Gelijke Rechten voor Iedere Persoon met een handicap vzw

In januari 2005 kregen 4.635 Gentenaars een Tegemoetkoming aan Personen met een Handicap. Daarmee zet de stijging zich verder door. Sinds 1995 groeide het aantal in Gent met 72% (in Vlaanderen met 77%). Kijken we naar de verdeling naar leeftijd, dan is 53% ouder dan 65 jaar (in Vlaanderen: 62%).

(bron: *Omgevingsanalyse*, p15)¹²

Mensen met beperking bevinden zich vaker dan mensen zonder beperking in de laagste inkomenscategorie

Een zwakkere positie op het vlak van werkgelegenheid vertaalt zich in een zwakkere economische positie: mensen met een beperking verdienen gemiddeld minder dan mensen zonder beperkingen, en zij bevinden zich in veel grotere mate in de laagste inkomenscategorieën. Eigenaar zijn van een woning - een buffer tegen armoede - is voor mensen met een beperking minder weggelegd dan voor de gemiddelde Vlaming.

(bron: *Inclusiespiegel Vlaanderen*, p 93 en 94)

3.3. De woonsituatie van mensen met een functiebeperking

Er is nog maar zeer weinig onderzoek gedaan naar de woonomstandigheden van mensen met een beperking.

(bron: *Inclusiespiegel Vlaanderen*, p 55)

Personen met een beperking wonen vaak in een onaangepaste woning

Eén van de sociale grondrechten voor personen met een functiebeperking is het recht op een gezonde, duurzame, betaalbare en aangepaste (sociale) woning.

Nog te vaak blijken aanpassingen aan een woning financieel niet haalbaar of is het gewoonweg niet mogelijk, structureel dan, om aanpassingen te laten uitvoeren.

Wanneer personen op zoek gaan naar een reeds aangepaste woning, zowel op de reguliere als op de sociale woningmarkt, worden ze geconfronteerd met het beperkte aanbod en moeten ze zich in vele gevallen behelpen met een niet of onvoldoende aangepaste woning.

(bron: beleidsnota personen met een handicap, p 25)

Personen met functiebeperkingen beschikken minder vaak over centrale verwarming en hun woning vertoont ook vaker gebreken.

(bron: *Wie participeert niet*, p33)¹³

Sociaal-economisch zwakkere positie geeft minder keuze op woonmarkt

Mensen met een functiebeperking nemen een sociaal-economisch zwakkere positie in. Algemeen houdt de economische positie verband met de situatie op vlak van wonen.

De logica vertelt ons dat mensen met een zwakkere economische positie minder keuze hebben op de woonmarkt. Men zal zich bij het kiezen van een woning gebonden zien aan strakkere financiële grenzen, wat een beperktere keuzevrijheid impliceert.

(bron: *Inclusiespiegel Vlaanderen*, p 56 en 57)

Personen met een functiebeperking wonen minder vaak in een eigen woning

Goed een vierde van de Vlamingen (25,5%) woont niet in een eigen woning.

Voor mensen zonder functiebeperkingen ligt het percentage bijna gelijk, nl. 24,2%. Bij mensen met een functiebeperking is één op drie (32,9%) geen eigenaar van de woning waarin ze leven, wat duidt op een veel zwakkere positie.

¹² Gent in cijfers 2007, een omgevingsanalyse

¹³ *Wie participeert niet? Ongelijke deelname aan het maatschappelijke leven in verschillende domeinen*, Vlaamse Overheid, 2007

Mensen met een functiebeperking zijn dus in mindere mate eigenaar van de woning waarin ze leven. Zijn deze resultaten gedeeltelijk te verklaren doordat een deel van de mensen met een beperking niet zelfstandig woont, maar integendeel in een voorziening leeft? Cijfergegevens over de verhouding tussen de groep mensen met een beperking die in een voorziening woont en de groep mensen die zelfstandig woont, ontbreken.

Er kunnen geen uitspraken gedaan worden over een mogelijk verband.

(bron: Inclusiespiegel Vlaanderen, p 56)

Eigenaars hebben minder kans op kansarmoede

Eigenaar zijn van een woning blijkt de kans om in de kansarmoede terecht te komen, aanzienlijk te verkleinen. De Survey on Income and Living Conditions 2004 toont aan dat huurders 2,5 keer meer risico lopen om arm te worden dan eigenaars. Rekening houdend met de zwakke economische positie van personen met een functiebeperking is het hebben van een eigen woning daarom een belangrijke sleutelindicator. Het eigenaarschap zegt iets over de positie van deze groep in de samenleving.

(bron: Inclusiespiegel Vlaanderen, p 55)

Een lagere arbeidsmarktparticipatie, een hoger aandeel in de werkloosheid, een lager opleidingsniveau en een zwakkere economische positie doen vermoeden dat ook de levens- en woonomstandigheden van personen met een beperking minder kwalitatief zijn dan bij de rest van de bevolking.

Over de staat van de woning voor de groep personen met een beperking bestaan echter geen cijfers.

(bron: Inclusiespiegel Vlaanderen, p 57)

3.4. Beleid en visie: vraag vanuit de sector personen met een functiebeperking

Aanbod woningen voor personen met beperking vergroten

Het is de taak van het stadsbestuur om samen met de betrokken stadsdiensten en (private) actoren op de woningmarkt te zorgen dat ook voor deze doelgroep het aanbod vergroot wordt.

Op dit ogenblik zijn er een aantal aangepaste woningen (een 100-tal), zowel sociale woningen als stadswoningen, maar in aantal voldoen zij absoluut niet aan de vraag. Ook in omgevingsanalyses ontbreekt het aan bevraging rond deze problematiek, waardoor er geen zicht is op de vraag naar en we dan ook niet exact kunnen aantonen in hoeverre het aanbod ontoereikend is.

Daarnaast worden nog te veel sociale aangepaste woningen verhuurd aan mensen die hier niet voor in aanmerking komen. De toewijs van deze woningen moet geoptimaliseerd en opgevolgd worden.

We willen vanuit de Stad Gent dan ook een waakfunctie opnemen naar alle actoren die actief zijn op de woningmarkt om ook voor de groep van personen met een handicap in kwalitatieve, betaalbare en aangepaste woningen te voorzien.

(bron: Beleidsnota, p 25 en 26)

De grote groep kwetsbare bewoners met een klein inkomen of vervangingsinkomen, evenals de groepen met specifieke behoeften, zoals personen met een handicap, vinden in grote steden zoals Gent vaak geen aansluiting op de woningmarkt en hebben nood aan een gedegen woonbeleid en soms aan opvang- en zorginitiatieven.

(bron: Omgevingsanalyse, p 49)

3.5. Personen met een mobiliteitsprobleem hebben nood aan sociale huisvesting

Er zijn weinig cijfers beschikbaar over mensen met een functiebeperking. Wat we wel weten is dat 13 à 15% van de Vlaamse bevolking een handicap heeft en dat 2,1% van de Belgische bevolking een belangrijke mobiliteitsbeperking heeft.

Ongeveer de helft van de mensen met een functiebeperking werkt niet.

Ze bevinden zich vaak in de laagste inkomenscategorie en ze wonen minder vaak in een eigen woning. De woonsituatie is voor deze mensen dikwijls minder gunstig.

Sociale huisvesting kan voor deze mensen een oplossing bieden. Sociale huisvesting biedt hen woonzekerheid – de huurder kan levenslang huren – en bovendien is de huurprijs aangepast aan hun inkomen en kunnen ze kwaliteitsvol wonen.

Daarom is het aangewezen om gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer voor te behouden aan personen met een mobiliteitsprobleem en dit aanvullend op de bestaande aangepaste appartementen specifiek voor rolstoelgebruikers. Bij de sociale verhuurkantoren hebben zij ook voorrang voor de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze bereikbaar met lift.

1. Meer aangepast wonen voor 60-plussers

Het kaderbesluit sociale huur voorziet de mogelijkheid om één of meerdere doelgroepen voorrang te geven in het toewijzingsbeleid.

Stad Gent en de sociale verhuurders hebben ervoor gekozen om kandidaat-huurders van 60 jaar en ouder (en mensen met een ernstig mobiliteitsprobleem) voorrang te geven voor woningen aangepast aan ouderen en gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer. Gezien het minder gevarieerd aanbod van verschillende types woningen van de sociale verhuurkantoren worden de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze bereikbaar met lift bijkomend voorbehouden voor deze doelgroep.

Doelgroep ouderen: kort samengevat

Aantal ouderen:

- 30% van de Gentse huishoudenshoofden is ouder dan 60 jaar
- 21,3% van de Gentse bevolking is 60-plusser
- prognose: toename aandeel 60-plussers

Wonen

- 94% van de Gentse senioren woont zelfstandig thuis maar slechts 17% woont aangepast, de overige senioren wonen in woningen met lichte tot ernstige gebreken
- meer ouderen wonen in een woning met slecht comfort, vooral 75-plussers en alleenstaanden
- 14% van de Gentse senioren woont in een sociale woning, 17% huurt op de private woningmarkt en 63% is eigenaar van zijn woning
- ouderen zijn honkvast en wensen in hun huidige woning te blijven
- fenomeen onderbewoning is sterk aanwezig bij ouderen en zal toenemen naarmate de doelgroep ouderen groter wordt

Inkomen en betaalbaarheid wonen

- 27% van de Gentse senioren leeft onder of net boven de kritische grens
- vrouwelijke en alleenstaande 65-plussers hebben grootste risico op armoede in België en vooral voor 75-plussers is armoede gevaarlijk dichtbij
- 65-plussers hebben grootste betaalbaarheidsproblemen inzake wonen in Vlaanderen, en dit gaat vooral over de groep ouderen die op de private markt huren
- ouderen die op de private woningmarkt huren en hun opzeg krijgen van de verhuurder, worden vaak geconfronteerd met hoge huurprijzen die ze niet of amper kunnen betalen

Nood aan aangepast wonen en sociale huisvesting

- betaalbare en laagdrempelige woningen zijn noodzakelijk om de meest kwetsbare senioren te bereiken die geen aansluiting vinden op de woningmarkt

Besluit:

De toewijzing van woningen aangepast aan ouderen en gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer aan 60-plussers komt tegemoet aan aangepast en betaalbaar wonen voor deze doelgroep. Bij de sociale verhuurkantoren zijn bijkomend de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en met lift voorbehouden voor deze doelgroep.

Noot: voor meer uitgebreide gegevens verwijzen we naar punt 3.

2. De toewijzing en de toepassing van de voorrangregel voor senioren

2.1. Het voorbehouden sociaal woonpatrimonium voor ouderen

Op het grondgebied van de Stad Gent verhuren verschillende sociale woonorganisaties:

- woningen aangepast aan ouderen (zie bijlage)
- gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer (zie bijlage)

Bij de sociale verhuurkantoren zijn bijkomend de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze bereikbaar met lift voorbehouden voor deze doelgroep.

2.2. Het cascadesysteem voor de toewijzing

Deze woningen worden rekening houdend met de rationele bezetting, prioritair toegewezen volgens het volgende cascadesysteem:

- 75-plussers die hun woning moeten verlaten indien ze:
 - op het ogenblik van inschrijving en toewijzing zelfstandig woonden en niet inwoonden bij familie, een rusthuis of een andere residentiële voorziening;
 - nog voldoende zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met de nodige thuiszorg. Een medisch attest hiervan wordt voorgelegd aan de sociale verhuurder.

Binnen de doelgroep 75-plussers heeft de hoogste woonnood de eerste prioriteit. Bijvoorbeeld de huuropzeg door de verhuurder, het bewonen van een onbewoonbaar verklaarde woning, de woning moeten verlaten hebben naar aanleiding van een actie huisjesmelkerij.

Bij vergelijkbare woonnoden is de inschrijvingsdatum doorslaggevend.

- 60-plussers: de toewijzing gebeurt volgens de regels van het standaardluik
- 55-plussers: de toewijzing gebeurt volgens de regels van het standaardluik
- Indien er geen kandidaten zijn van die leeftijd dan wordt voorrang verleend aan niet 55-plussers en gebeurt de toewijzing volgens de regels van het standaardluik.

2.3. Wijkgebondenheid

Er wordt in de mate van het mogelijke rekening gehouden met de wijkgebondenheid of mantelzorg van de ouderen.

In de loopcirkel in de woonzorgzones en bij aanleunwoningen bij residentiële voorzieningen wordt maximaal wijkgebonden toegewezen en dit volgens de rangorde in leeftijd en de woonnood. Een eerste criterium is dat de kandidaat-huurder zelfstandig moet kunnen wonen mits eventueel extramurale zorg. De wijkgebondenheid wordt gestaafd met een sociaal verslag.

2.4. Mutaties onder maatschappijen

Mutaties onder maatschappijen zijn mogelijk om specifieke redenen en met sociaal verslag, bijvoorbeeld mantelzorg, flat met dienstverlening, ... voor zover de eigen maatschappij geen passend aanbod heeft. De vraag van de oudere wordt mee ondersteund door een sociaal verslag van de huisvestingsmaatschappij waar betrokkene gehuisvest is.

3. Probleemstelling: welke knelpunten ervaren ouderen op de woningmarkt? Hoe kan sociale huisvesting daaraan tegemoet komen?

3.1. Hoeveel senioren wonen er in Gent?

De Gentse bevolking neemt toe

Op 31 december 2007 telde Gent 236.858 inwoners. In 1999 waren dit er 223.894. Dit wil zeggen dat de bevolking van Gent de afgelopen 8 jaar met 5,8% is toegenomen.

(bron: kwantitatieve analyse, p7-9)¹⁴

Gezinsverdunning

Op 31 december 2007 telde Gent 115.225 huishoudens. Samen met de 236.858 inwoners op dat moment betekent dit een gemiddelde huishoudengrootte van 2,06 personen per huishouden.

Op 31 december 1999 woonden er nog maar 106.778 huishoudens in Gent.

Het aantal huishoudens is dus met 7,9% toegenomen.

In vergelijking met de bevolkingstoename van 5,8% kunnen we dus stellen dat de gezinsverdunning zich de afgelopen 8 jaar heeft verder gezet. De huishoudens zijn gemiddeld met 2% afgenomen in grootte.

(bron: kwantitatieve analyse, p 21)

30% van de huishoudenhoofden is ouder dan 60 jaar

Meer dan 60% van de huishoudenhoofden in Gent is ouder dan 40 jaar. De meeste onder hen hebben een leeftijd tussen de 41 en de 60 jaar. Het gaat hier om 38.277 huishoudenhoofden of 34%. Daarnaast zijn er 33.570 huishoudenhoofden of 30% ouder dan 60 jaar. De 27 tot 40 jarigen maken met 31.905 personen een net iets kleiner aandeel uit van de huishoudenhoofden in Gent. Slechts 8,4% van de huishoudenhoofden is tussen de 18 en de 26 jaar oud. Hierbij moet echter de opmerking worden gemaakt dat dit aandeel een onderschatting is van de werkelijkheid. Er wonen namelijk tal van studenten in Gent die in de stad verblijven, maar die bij hun ouders gedomicilieerd blijven gedurende hun studies. Deze studenten worden hier dus niet bij geteld.

| Leeftijd | Absolute cijfers | Procentueel |
|----------|------------------|-------------|
| 0-17 | 17 | 0,02% |
| 18-26 | 9.449 | 8,35% |
| 27-40 | 31.905 | 28,18% |
| 41-60 | 38.277 | 33,81% |
| 60+ | 33.570 | 29,65% |

(bron: kwantitatieve analyse, p 26)

21,3% van de Gentse bevolking zijn 60-plussers

Op 31 december 2007 bestond 21,3% van de Gentse bevolking uit 60-plussers.

| Leeftijd | Percentage |
|----------|------------|
| 0-17 | 18,92% |
| 18-26 | 12,18% |
| 27-40 | 22,03% |
| 41-60 | 25,55% |
| 60+ | 21,32% |

(bron: kwantitatieve analyse, p14)

Prognose: toename aandeel 60-plussers

¹⁴ SumResearch, Kwantitatieve analyse van de bevolking in Gent, 2008

Volgens het trendscenario zou de Gentse bevolking stijgen tot ruim 247.000 inwoners in 2017. Dit betekent een toename met ruim 10.150 inwoners ten opzichte van 2007, of ca. 1.015 inwoners per jaar. De bevolking zou na 2017 verder blijven stijgen tot bijna 251.200 inwoners in 2022.

We zien een toename van het aandeel van de 60-plussers, tegenover een afname van de aandelen van de jongvolwassenen.

| | 2007 | | 2012 | | 2017 | | 2022 | |
|--------|---------|-------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|-------------|
| | abs | % | abs | % | abs | % | abs | % |
| 0 - 17 | 44.681 | 18,9 | 46.237 | 19,1 | 47.913 | 19,4 | 49.568 | 19,7 |
| 18-26 | 28.834 | 12,2 | 28.115 | 11,6 | 28.046 | 11,4 | 27.685 | 11,0 |
| 27-40 | 52.573 | 22,2 | 54.581 | 22,5 | 55.185 | 22,3 | 54.054 | 21,5 |
| 41-60 | 60.281 | 25,5 | 61.484 | 25,4 | 62.020 | 25,1 | 63.602 | 25,3 |
| 60+ | 50.489 | 21,3 | 52.092 | 21,5 | 53.852 | 21,8 | 56.269 | 22,4 |
| Totaal | 236.858 | 100,0 | 242.508 | 100,0 | 247.017 | 100,0 | 251.178 | 100,0 |

(bron: kwantitatieve analyse, p 76-79)

Een toename van het aandeel 60-plussers impliceert dat ook het aanbod van aangepaste woonegelegenheden moet stijgen.

Meer 60-plussers in perifere gebieden dan in de binnenstad

De 60-plussers zijn beter vertegenwoordigd in de perifere gebieden dan in de centrale gebieden van de stad.

In de centrumzone springen de statistische sectoren Neermeersen, Briel, Groene Vallei, Citadelpark en Zuidpark in het oog met een aandeel van meer dan 40% 60-plussers. Dit zijn sectoren die gekenmerkt worden door een hoog aandeel meergezinswoningen. In de andere sectoren van de binnenstad, maar vooral in de noordelijke en oostelijke kernstad wonen beduidend minder 60-plussers.

(bron: kwantitatieve analyse, p 16-17)

3.2. Hoe wonen senioren

3.2.1. Zelfstandig wonende senioren

94% van de Gentse senioren woont zelfstandig thuis

Op basis van het stedelijk behoefteonderzoek¹⁵ dat anno 2005 werd uitgevoerd, kan worden afgeleid dat ongeveer 94% van de Gentse senioren zelfstandig thuis woont. 2.6% van de Gentse senioren woont in een rusthuis, RVT of serviceflat, 1,7% woont in bij de kinderen en 1,7% verblijft in een andere woonvorm (kangoeroewonen, groepswonen).

Slechts 17% woont aangepast

Volgens het behoefteonderzoek woont slechts 17% van de Gentse senioren in een volledig aangepaste woning, 43% van de senioren woont in woningen met lichte tot matige tekorten en maar liefst 40% van de woningen vertoont ernstige gebreken.

De "top drie" gebreken:

- trappen in of voor de woning

¹⁵ Stedelijk behoefteonderzoek senioren Gent 2005, Lic. N. De Witte & Prof. Dr. D. Verté, Vakgroep Sociale en Culturele Agogiek, VUB, Hogeschool Gent

- inbraakgevoeligheid van de woningen
- te grote afstand tot voorzieningen.

Klein comfort

Op basis van de algemene socio-economische enquête van 2001 werd een onderzoek gevoerd naar de kwaliteit van de woningen en van de woonomgeving in België. Uit deze studie blijkt dat relatief meer ouderen in een woning met slechter comfort wonen. Vooral de oudste leeftijdscategorieën (75+) en de alleenstaande senioren scoren het hoogst op afwezigheid van klein comfort. Niet enkel woont deze oudste leeftijdscategorie in de oudste woningen, ook blijken ze fysiek minder goed in staat om hun woning te onderhouden. Financieel gezien valt de hypotheeklast veelal weg, maar een pensioen betekent evenzeer een geringer inkomen.

14% betreft een sociale woning

Ongeveer 63% van de senioren is eigenaar van zijn woning. Dat is eerder veel in vergelijking met de totale Gentse populatie, daar is 51.6% eigenaar. 17% huurt op de private woningmarkt (34% voor de ganse Gentse populatie) en ongeveer 14% betreft een sociale woning (12% voor de ganse populatie). De restgroep woont in een rusthuis, RVT, serviceflat, bij de kinderen, ...

(bron: ouderenbeleidsplan, p9-11)¹⁶

Honkvastheid en onderbewoning

Ouderen die op de private markt huren (+60, gepensioneerden), tonen quasi geen verhuisintentie: ze wensen in hun huidige huurwoning te blijven wonen.

(Bron: studie huren in Gent, p34-35)¹⁷

Ouderen blijven zo lang mogelijk zelfstandig en het liefst in de eigen woning wonen, ook wanneer de kinderen het ouderlijke huis verlaten hebben en de woning eigenlijk te groot is geworden.

Onderbewoning zal toenemen

Uit de prognoses is gebleken dat de bevolkingsgroepen van de 50-64 jarigen en de 65-79 jarigen sterk zouden toenemen in Gent het komende decennium. Dit betekent dat het fenomeen van onderbewoning de komende jaren nog verder zal toenemen. Er zullen m.a.w. steeds meer ruime ééngesinswoningen zijn waar enkel oudere koppels of alleenstaanden wonen, terwijl net deze woningen aantrekkelijk zijn voor jonge gezinnen met kinderen. Om tegemoet te komen aan de woonbehoeften van jonge gezinnen met kinderen is het dus aangewezen om een antwoord te bieden op het fenomeen van onderbewoning.

(bron: kwantitatieve analyse, p 109)

3.2.2. Serviceflats of andere wooncomplexen met dienstverlening

Te weinig serviceflats en vaak te duur

Op 1 januari 2007 waren er in totaal in Gent 10 residenties waar senioren zelfstandig kunnen wonen, mét dienstverlening. Deze bieden momenteel 605 wooneenheden voor senioren aan. De Vlaamse overheid heeft berekend hoeveel serviceflats er in Gent in 2007 nodig zijn. Het cijfer werd bepaald op 1 100. Momenteel is er een groot tekort aan beschikbare plaatsen, maar op relatief korte termijn zouden er 586 bijkomen. Volgens Serviceflat Invest zou de gemiddelde wachttijd voor een serviceflat momenteel 10 jaar bedragen.

Van de 605 thans beschikbare serviceflats behoren er 108 tot het OCMW van Gent.

¹⁶ Ouderenbeleidsplan Gent, 2008-2013

¹⁷ Huren in Gent, Resultaten van het onderzoek naar de kwaliteit en betaalbaarheid van de private huurwoningen in Gent, CDO en CLP Universiteit Gent, 2008

Binnen het OCMW (intern document) werd onderzocht over welk budget een senior dient te beschikken om in een serviceflat te kunnen wonen. Hieruit bleek dat mensen met een leefloon en zelfs mensen met een beperkt inkomen financieel niet in staat zijn om de kostprijs van een serviceflat te dragen.

Serviceflats zijn dus voor veel mensen te duur.

(bron: ouderenbeleidsplan, p. 9-11)

3.2.3. Senioren in rusthuizen

Inhaalbeweging om tekort aan plaatsen op te vangen

Gent telde op 1 januari 2007 28 erkende rusthuizen. Deze boden plaats aan 2 407 senioren. Daarnaast zijn er nog 498 rusthuisbedden die normaliter binnen een termijn van 5 tot 8 jaar zullen bijgecreëerd worden. De Vlaamse overheid heeft berekend dat Gent in 2007 nood zal hebben aan 2.993 plaatsen in de rusthuizen. Momenteel heeft men dus een tekort maar men is op Gents niveau bezig aan een inhaaloperatie.

(bron: ouderenbeleidsplan, p. 9-11)

Blijven wonen in onaangepaste woning wegens tekort aan aanbod

Anderzijds dient er rekening gehouden te worden met de huishoudens die op het einde van hun wooncarrière gekomen zijn, en eigenlijk geen woning meer behoeven, maar die uit noodzaak toch nog hun woning bewonen. Het gaat hier vooral over ouderen die hun woning wensen te verlaten om in een rust- of verzorgingstehuis te gaan wonen. Gezien de vraag naar aangepaste woonzorgvoorzieningen hoger is dan het aanbod, blijven nogal wat mensen in afwachting in hun eigen woning wonen. Het is duidelijk dat de verwachte evolutie van de ouderen (80-plussers) hier een belangrijke rol speelt.

(bron: kwantitatieve analyse, p 99)

3.2.4. Alternatieve woonvormen

Weinig alternatieve woonvormen

Tussen de klassieke woonformules voor senioren, nl. het thuis wonen, het verblijf in een serviceflat en het rusthuis, zijn er nieuwe vormen in opmars die een antwoord willen bieden op de specifieke vragen van veelal valide senioren.

Eenzijdig is er hun wens om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, anderzijds voelen ze zich eenzaam en noopt hun toegenomen zorgbehoefte hen tot het vragen van hulp.

Buiten de serviceflats zijn er in Gent weinig voorbeelden te vinden van de creatieve of alternatieve woonvormen. Het kan dan gaan om 'aanleunwoningen', 'groepswoon', 'kangoeroewonen', 'woonzorgzones'. In het kader van het stadsvernieuwingproject Ledeberg wordt een woonzorgzone ontwikkeld. Vooral een betere afstemming van wonen en zorg blijkt een heikel punt.

Het behoefteonderzoek toonde aan dat 1.7% van de ondervraagden in een alternatieve woonvorm verblijft.

(bron: ouderenbeleidsplan, p. 9-11)

3.3. Inkomen en betaalbaarheidsproblemen van wonen bij senioren

Zeer verscheiden inkomen

Vanuit vermogen en rijkdom bekeken, is de groep 'senioren' zeer heterogeen. Aan het ene uiterste vinden we de oudere die jarenlang heeft gewerkt en een fikse spaarpot heeft opgebouwd. Aan het andere uiterste de senior die moet leven van de bijstand.

27% van de Gentse senioren leeft onder of net boven de kritische grens

Op basis van het stedelijk behoefteonderzoek bij ouderen te Gent (2005) kunnen we afleiden dat 27% van de ouderen een inkomen geniet van 500 tot 999 €, 31% beschikt

over een inkomen van 1.000-1.499 €, 20,5% kan beschikken over 1.500-1.999 € en 21,5 % geniet van meer dan 2.000 € per maand.

In 2002 bedroeg het algemeen mediaaninkomen (dit is het middelste inkomen) in Gent 1.512 € per maand. De kritische grens wordt dan gelegd op 60% van dit mediaaninkomen, deze grens kan dan worden bepaald op 907 € per maand. Hieruit kan dan worden afgeleid dat ongeveer 27% van de Gentse ouderen onder of net boven de kritische grens leven.

Vrouwelijke en alleenstaande 65-plussers grootste risico op armoede in België

Onderzoek heeft trouwens uitgewezen dat 21,7% van de Belgische 65-plussers onder de kritische grens leven, voor de totale populatie is dat 15,8%. In Gent is dat ongeveer 27%.

Binnen de groep 65-plussers lopen vrouwen en alleenstaanden het grootste risico om in de armoede terecht te komen. 26% van de vrouwen boven de 65 jaar en 27% van de alleenstaande 65-plussers leven in armoede. Daar komt bij dat senioren een groter risico lopen op langdurige armoede.

De inkomensgarantie voor ouderen (IGO) wordt sinds 1 januari 2001 toegekend aan een groot deel van de voormalige gerechtigden op een Gewaarborgd Inkomen voor Bejaarden (GIB) wanneer deze regeling gunstiger is voor de betrokkene. In 2006 waren er in Gent 2.076 ontvangers van een IGO en hadden nog eens 480 senioren recht op een GIB. In totaal waren er dus 2.556 gerechtigden één van beide regelingen. Zoals in Vlaanderen daalt ook in Gent het aandeel ouderen met een IGO of GIB. Ongeveer drie vierden van de gerechtigden is een vrouw.

(Bron: ouderenbeleidsplan, p 12-21)

Armoede gevaarlijk dicht voor 75-plussers

Drie academici (Bea Cantillon, Hendrik Larmuseau en Stijn Lefebure) luiden de alarmklok over de Belgische pensioenen: de pensioenen zijn langzaam aan het afkalven. Dat gebeurt via een simpel mechanisme: terwijl de welvaart van de rest van de bevolking gemiddeld met 2,25 procent per jaar stijgt, gaan de pensioenen maar met 0,5 procent per jaar omhoog. Dus gaan ze jaar na jaar met 1,75 procent achteruit. Na 20 jaar is dat goed 40 procent.

Vandaag zit al ongeveer een kwart van alle 65-plussers onder of net boven de armoedegrens. Voor de 75-plussers die tien jaar of langer op pensioen zijn, zal dat 41 procent in 2016, 44 procent in 2021.

(bron: De Standaard, 12/06/08)

65-plussers hebben grootste betaalbaarheidsproblemen inzake wonen in Vlaanderen

In de Woonsurvey 2005 werd de betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen geanalyseerd.

De betaalbaarheidsproblemen zijn (veruit) het grootst voor de 65-plus huishoudens. Dit gaat allesbehalve over de groep oudere eigenaars die geen naakte woonkost meer heeft omdat de lening is afbetaald (72%) maar wel over de groep ouderen die zich op de private huurmarkt bevindt (18,4%). Hier wordt een relatief groot deel van het (kleiner geworden) inkomen aan de huur gespendeerd.

Het aandeel huishoudens met een woonquote boven 30% ligt een pak hoger voor de 65-plussers op de private huurmarkt dan voor ander groepen. Daarnaast is ook de gemiddelde woonquote onder 65-plus huishoudens aanzienlijk hoger voor private huurders (36%) dan voor de afbetalende eigenaars (22%) en sociale huurders (25%).

(bron: Woonsurvey 2005, p29)¹⁸

Opzeg is vaak groot probleem

Ouderen die huren, vertonen quasi geen verhuisintentie. Ze willen hun oude dag doorbrengen in hun huidige woning, die dus vaak onaangepast is. Echter, wanneer deze ouderen geconfronteerd worden met een opzeg van de verhuurder, is dit vaak een niet te overzien probleem. Ze worden geconfronteerd met onaangepaste woningen en zeer hoge huurprijzen. Betaalbaarheidsproblemen dringen zich bijgevolg op. Senioren kunnen hun inkomen niet meer verhogen, terwijl vaak hun uitgaven voor afhankelijkheid en medische kosten stijgen.

Sociaal huren is voor deze mensen vaak de enige betaalbare oplossing.

Er zijn geen cijfers beschikbaar over welke aantallen dit gaat.

Niettemin is er uiteraard wel de jarenlange ervaring van de Dienst Wonen van de Stad Gent met senioren die in deze situatie verzeild geraken.

3.4. Zelfredzaam wonen bij senioren

Veel ouderen doen beroep op professionele thuiszorg en op mantelzorg

94% van de Gentse senioren woont zelfstandig thuis. Bijgevolg dragen de meeste ouderen dan ook zorg voor zichzelf of doen ze beroep op professionele thuiszorg en op mantelzorg.

Momenteel primeert informele zorg in belangrijke mate op formele zorg, al zijn er tekenen dat mantelzorg aan belang inboet. Naarmate de fysieke onbekwaamheid belangrijker wordt, wordt er meer en meer beroep gedaan op hulp van buitenaf: de dienst thuiszorg, de dienst thuisverpleging en de dienst maaltijdbedeling.

De groep senioren die beroep moet doen op hulp wegens fysieke beperkingen in de dagelijkse bezigheden stijgt met de leeftijd.

In een onderzoek uitgevoerd door het Centrum voor Bevolkings- en Gezinsstudie van 2004 werd een vergelijking gemaakt tussen de zelfredzaamheidsgraad van thuiswonende 75-plussers en rusthuisbewoners (75-plussers). Hieruit blijkt dat 15% van de thuiswonende 75-plussers helemaal niet zelfredzaam is en dat 29% slechts matig zelfredzaam is. Anderzijds blijkt ook dat 31% van de rusthuisbewoners (75-plus) matig tot bijna zelfredzaam is.

In de gezinszorg is zeker meer dan 75% van de cliënten ouder dan 60 jaar, 45% is ouder dan 85 jaar.

(bron: ouderenbeleidsplan, p 12-21)

53% van de 65-plussers is beperkt in uitvoeren dagelijkse activiteiten

Op basis van de gezondheidsenquête van 2004 werden volgende bevindingen met betrekking tot de gezondheid van senioren (65+) genoteerd:

- bij oudere mannen is de top 5 van de meest voorkomende aandoeningen: hoge bloeddruk, gewrichtsslijtage, hartinfarct of ander ernstig hartlijden, prostaatklasten en ernstige rugaandoeningen.
- bij oudere vrouwen wordt de top 5: gewrichtsslijtage, hoge bloeddruk, gewrichtsontstekingen, ernstige rugklasten en osteoporose.
- 24% van de senioren is ernstig beperkt in het uitvoeren van de dagelijkse activiteiten, 29% is matig beperkt en 47% is helemaal niet beperkt.
- 13% van de senioren met ernstige beperkingen kan op geen enkele hulp rekenen bij het uitvoeren van activiteiten als boodschappen doen, maaltijden bereiden, lichte huishoudelijke taken...

¹⁸ Wonen in Vlaanderen, de resultaten van de woonsurvey 2005 en de uitwendige woningschouwing 2005

Het behoefteonderzoek toont aan dat 20,7% van de senioren hulp nodig heeft in het huishouden, 16,5% heeft hulp nodig voor persoonlijke verplaatsingen en 8,1% voor persoonlijke verzorging.

(bron: ouderenbeleidsplan, p 12-21)

Verhoogde zorg gaat meestal ook gepaard met verhoogde kosten.

3.5. Senioren en sociale huisvesting

3.5.1. Senioren binnen doelgroep sociale huisvesting

Ongeveer 5.700 Gentenaars zijn ingeschreven voor een sociale woning

Gent telt momenteel zo'n 15.000 sociale woningen, waarvan er ongeveer 900 in renovatie zijn en dus niet verhuurd worden. De eigenaars van deze woningen zijn erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, het OCMW en de stad.

(bron: omgevingsanalyse, p 47)

5.751 Gentenaars staan op de wachtlijst voor een woning bij een sociale huisvestingsmaatschappij (31/12/2005, VMSW); in 2004 werden 848 woningen toegewezen (VMSW).

(bron: huren in Gent, p 68-69)

Hoeveel 60-plussers er ingeschreven staan op de wachtlijsten kunnen we niet weergeven bij gebrek aan cijfermateriaal.

23.477 huishoudens zijn doelgroep sociale huisvesting

De theoretische doelgroep sociale huisvesting voor Gent werd geraamd op 23.477 huishoudens. Daar tegenover staat een aanbod van ongeveer 15.000 sociale woningen, wat overeenkomt met ca. 11% van het Gentse woningenbestand. Dit leidt tot een netto doelgroep van ca. 8.500 huishoudens, die in principe over een sociale woning zouden moeten kunnen beschikken.

(bron: kwantitatieve analyse, p 107)

27% van de private huurders is doelgroep sociale huisvesting

Er is een raming gemaakt van de groep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. De private huurders zijn uiteraard maar een deel van de ganse doelgroep voor sociale huur. Op basis van de survey 2007 voldoen 27% van de Gentse private huurders aan de voorwaarden. De berekening is gebaseerd op de inkomensgrenzen voor een sociale huurwoning, de huishoudsamenstelling, de huishoudomvang en het huishoudinkomen.

(Bron: studie huren in Gent, p 95-97)

10% van de private huurders is ingeschreven voor een sociale woning. Eén op de tien private huurders staat effectief op een wachtlijst voor een sociale huurwoning. Deze mensen huren privaat als tijdelijk oplossing, terwijl ze wachten op een sociale huurwoning.

(bron: huren in Gent, p 68-69)

21% van de private huurders als doelgroep sociale huisvesting is 60-plusser

21% van de huurders die tot de doelgroep van sociale huisvesting behoort, is ouder dan 60 jaar.

Er zijn echter geen cijfers beschikbaar over hoeveel dit in aantal is en hoeveel er ingeschreven zijn voor een sociale woning.

Leeftijd huurders

Doelgroep sociale huisvesting

| | |
|--------------|-----|
| < 30 jaar | 21% |
| 30 - 40 jaar | 24% |
| 40 - 60 jaar | 33% |
| > 60 jaar | 21% |

(Bron: studie huren in Gent, p 95-97)

27% van de Gentse senioren leeft onder of net boven de kritische grens.

Met andere woorden: minstens 27% van de Gentse senioren komt in aanmerking voor een sociale woning. Hoeveel er hiervan nu al sociaal huren is niet bekend.

3.5.2. Senioren hebben nood aan sociale huisvesting

Senioren zijn talrijk aanwezig in Gent. 30% van de huishoudens en 21,3% van de Gentse bevolking is ouder dan 60 jaar. Volgens de bevolkingsprognose zal hun aantal alleen maar toenemen.

17% van de senioren huurt op de private markt. De senioren die privaat huren hebben een aanzienlijk hogere woonquote dan afbetalende eigenaars en sociale huurders. Ook binnen de algemene groep van de private huurders hebben senioren ten opzichte van andere leeftijdsgroepen de hoogste woonquote.

Ongeveer een kwart van de senioren beschikt over een inkomen van 500 tot 999 euro per maand en leeft dus onder of net boven de kritische grens. Ze kunnen hun inkomen niet meer verhogen terwijl er vaak stijgende kosten zijn omwille van gezondheidsredenen en hulpbehoefendheid.

Senioren die privaat huren worden vaak geconfronteerd met een opzeg van de verhuurder. Bij het zoeken naar een nieuwe woning worden ze geconfronteerd met hoge huurprijzen die ze niet of amper kunnen betalen. Dit is vaak een onoverkomelijk probleem. Bovendien zijn ze vaak minder zelfredzaam om op zoek te gaan naar een andere huurwoning.

21% van de senioren die op de private markt huurt, komt effectief in aanmerking voor een sociale woning. 27% van de senioren leeft onder of net boven de kritische grens en komt bijgevolg ook in aanmerking voor een sociale woning.

Besluit:

Gezien het lage inkomen waarover veel senioren beschikken, de hoge woonquote en betaalbaarheidsproblemen die hurende senioren veelal hebben, de stijgende kosten omwille van gezondheid en hulpbehoefendheid, de onverwachte opzeg waar senioren op de private huurmarkt vaak mee geconfronteerd worden, het grote aantal senioren dat in aanmerking komt voor een sociale woning en het stijgende aantal senioren in Gent, is het aangewezen om woningen aangepast aan ouderen en het aanbod gelijkvloerse appartementen met 1 slaapkamer met voorrang toe te wijzen aan ouderen, 60 plussers. Bij de sociale verhuurkantoren zijn bijkomend de studio's en appartementen met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en deze bereikbaar met lift voorbehouden voor deze doelgroep.

Betaalbare, laagdrempelige en meer aangepaste woningen zijn noodzakelijk om de meest kwetsbare senioren te bereiken die geen aansluiting vinden op de woningmarkt.