

Subsidieaanvraag IGS op basis van het BVR Lokaal Woonbeleid van 16/11/2018

IGS	Wonen in de stadsregio	SAMENWERKINGSVORM	Projectvereniging
FINANCIELE REKENING	BE54 0910 1696 2497		
WERKINGSGBIED	Beerse	Aantal private huishoudens	Contactgegevens
	Oud-Turnhout	7186	Hilde Huysmans, omgevingsambtenaar Beerse, Bisschopslaan 56, 2340 Beerse
	Turnhout	5462	Peggy de Wit, stedenbouwkundig ambtenaar Oud-Turnhout, Dorp 31, 2360 Oud-Turnhout
	Vosselaar	19657	Bart Huysmans, beleidsadviseur wonen, Campus Blairon 200, 2300 Turnhout
		4462	Nico Gillis, stedenbouwkundig ambtenaar, Cingel 7, 2350 Vosselaar
<i>In voorkomend geval:</i>			
OVERIGE PARTNERS	[Naam]	[Contactgegevens]	[Contactgegevens]
INITIATIEFNEMER	Stadsregio Turnhout	PROJECTUITVOERDER	Stadsregio Turnhout
	Campus Blairon 720		Campus Blairon 720
	2300 Turnhout		2300 Turnhout
	[Adreslijn 3]		[Adreslijn 3]
	0493 56 03 14		0493 56 03 14
	marc.boeckx@stadsregioturnhout.be		marc.boeckx@stadsregioturnhout.be
	www.stadsregioturnhout.be		www.stadsregioturnhout.be
COORDINATOR	Katleen Bols	In dienst bij:	Stadsregio Turnhout
Tijdsinzet in VTE:	4/5e VTE	In dienst op 01/01/2020?	ja
<i>Enkel indien van toepassing:</i>			
BEHERENDE GEMEENTE		GEPLANEDE STARTDATUM	1/01/2020
BIJLAGEN (in PDF)	<input checked="" type="checkbox"/> Kopie van de besluiten van de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten, waaruit het akkoord met de subsidieaanvraag blijkt <input checked="" type="checkbox"/> Een bewijs van oprichting van het intergemeentelijk samenwerkingsverband		

out

Engagementsverklaring

Via de deelname aan de intergemeentelijke vereniging en via de goedkeuring van de subsidieaanvraag door de gemeenteraad verklaart elke deelnemende gemeente zich akkoord met de inhoud van het BVR Lokaal Woonbeleid van 16 november 2018 en verbindt elke deelnemende gemeente zich tot het naleven en uitvoeren van de bepalingen ervan.

In het bijzonder wordt de aandacht gevestigd op onderstaande bepalingen:

* In elk van de deelnemende gemeenten van het project wordt minstens tweemaal per jaar een lokaal woonoverleg georganiseerd.

* Het project wordt uitgevoerd met het oog op de realisatie, in elk van de deelnemende gemeenten, van elk van de volgende Vlaamse beleidsprioriteiten:

1° De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden;

2° De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;

3° De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen;

Bij de uitvoering van het project wordt, voor elk van de Vlaamse beleidsprioriteiten bijzondere aandacht besteed aan de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden; en aan transversale en bovenlokale thema's die raakpunten hebben met wonen.

* Het activiteitenpakket van het project bevat minstens de verplichte activiteiten, vermeld in het BVR van 16 november 2018, voor de realisatie van de Vlaamse beleidsprioriteiten. De verplichte activiteiten worden in elke deelnemende gemeente van het werkingsgebied uitgevoerd.

* Een stuurgroep begeleidt en ondersteunt het project. In de stuurgroep is elke deelnemende gemeente vertegenwoordigd door een gemeenteraadslid of een lid van het college van burgemeester en schepenen. De stuurgroep komt minstens twee keer per werkingsjaar samen.

Bijkomende duiding over de uitvoering van de verplichte activiteiten is te vinden in het richtlijnenkader dat beschikbaar is op de website van Wonen-Vlaanderen.

Schematisch overzicht van de verplichte activiteiten

LWBVBP01 'De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden'	Artikelnummer	Activiteitnummer
De lokale woningmarkt in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde	Art 6, 1°	VA 1_1
Kerncijfers over de woningmarkt periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken	Art 6, 2°	VA 1_2
Het ruimtelijk beleid betrekken bij het lokaal woonoverleg	Art 6, 3°	VA 1_3
Voorzien in een aanbod van nood- of doorgangswoningen op lokaal of bovenlokaal niveau, of samenwerken met een partner om in een aanbod nood- of doorgangswoningen te kunnen voorzien	Art 6, 4°	VA 1_4
Een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid voeren, dat de volgende aspecten bevat:	Art 6, 5°	VA 1_5
<ul style="list-style-type: none"> a) een visie op sociaal wonen uitwerken en toepassen b) een partnerschap waarmaken met de sociale huisvestingsmaatschappijen die en het sociaal verhuurkantoor dat actief is in de gemeente c) een beleid voeren rond de activering van gronden en panden voor sociaal wonen d) de opdrachten, vermeld in het Monitoringbesluit van 10 november 2011 uitvoeren e) de opdrachten, vermeld in het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 uitvoeren, en het Projectportaal gebruiken, vermeld in artikel 5 van het voormelde besluit f) de toewijzingspraktijk van sociale woningen minstens eenmaal per jaar op het lokaal woonoverleg bespreken 		
De woningmarkt in het werkingsgebied van het project in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde	Art 13, eerste lid, 2°	VA 1_6
Leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken	Art 13, eerste lid, 3°	VA 1_7

LWBVBP02 'De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving'	Artikelnummer	Activiteitnummer
Kerncijfers over de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken	Art 7, 1°	VA 2_1
Een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren, dat de volgende aspecten omvat: a) de decretaal toegekende opdrachten op het vlak van de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium correct uitvoeren b) voldoende woningcontroleurs aanwijzen	Art 7, 2°	VA 2_2
Een strategie uitwerken over de toepassing van de gemeentelijke instrumenten voor de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium	Art 14, eerste lid, 2°	VA 2_3
Gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen op het lokaal woonoverleg bespreken	Art 14, eerste lid, 3°	VA 2_4
Het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) gebruiken, ten minste voor de volgende doeleinden: a) de resultaten van conformiteitsonderzoeken verwerken b) gegevens uitwisselen tussen het Vlaamse Gewest, de gemeenten en het project	Art 14, eerste lid, 4°	VA 2_5
Bij verzoeken van huurders om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren: a) de verzoeken registreren b) de huurders een ontvangstbewijs bezorgen en hen informeren over hun rechten	Art. 14, eerste lid, 5°	VA 2_6

LWBVBP03 'De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen'	Artikelnummer	Activiteitnummer
Kerncijfers over Vlaamse, provinciale en gemeentelijke woonpremies minstens eenmaal per jaar op het lokaal woonoverleg bespreken	Art 15, eerste lid, 1°	VA 3_5
Informatie over de gemeentelijke woonpremies beschikbaar stellen via www.premiezoeker.be	Art 15, eerste lid, 2°	VA 3_6
In elke gemeente een laagdrempelig woonloket aanbieden waar inwoners terecht kunnen met hun vragen over wonen	Art 15, eerste lid, 3°	VA 3_7
Gestructureerde basisinformatie aanbieden aan elke inwoner, zowel individueel als via infomomenten, over: <ul style="list-style-type: none"> a) de Vlaamse tegemoetkomingen aan en ondersteuningsmaatregelen voor gezinnen en alleenstaanden op het vlak van wonen; b) privaat huren en verhuren; c) sociaal huren, sociaal kopen en sociaal lenen; d) de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen en de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving; e) federale, Vlaamse, provinciale en gemeentelijke beleidsmaatregelen op het vlak van wonen en het respectieve dienstverleningsaanbod; 	Art 15, eerste lid, 4°	VA 3_8
Inwoners ondersteunen bij: <ul style="list-style-type: none"> a) de aanvraag, zowel digitaal als op papier, van de Vlaamse tegemoetkomingen aan en ondersteuningsmaatregelen voor gezinnen en alleenstaanden op het vlak van wonen; b) de inschrijving voor een sociale huurwoning bij een sociale huisvestingsmaatschappij en bij een sociaal verhuurkantoor, en de actualisatie van de inschrijving in het inschrijvingsregister; c) de administratieve procedure ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning; 	Art 15, eerste lid, 5°	VA 3_9
Meldpunten installeren voor problematische situaties op het vlak van wonen, waar minstens meldingen van discriminatie op de private huurmarkt gedaan kunnen worden;	Art 15, eerste lid, 6°	VA 3_10
Een partnerschap aangaan met het energiehuis dat actief is in de gemeente	Art 15, eerste lid, 7°	VA 3_11

Ledenlijst stuurgroep

NAAM	FUNCTIE	GEMEENTE / PARTNER	OPMERKING
Staf Willemsens	schepen omgeving, wonen en sociale h	Beerse	[Eventuele opmerking]
Liesbet Dierckx	voorzitter bijzonder comité voor de soc	Oud-Turnhout	[Eventuele opmerking]
Kelly Verheyen	schepen huisvesting en voorzitter van h	Turnhout	[Eventuele opmerking]
Jef Pelgrims	schepen huisvesting	Vosselaar	[Eventuele opmerking]
Veerle Maes	deskundige team lokale besturen	Wonen-Vlaanderen	[Eventuele opmerking]
Katleen Bols	projectcoördinator	Wonen Stadsregio Turnhout	[Eventuele opmerking]
Bart Huysmans	beleidsadviseur	Wonen Stadsregio Turnhout	[Eventuele opmerking]

Schematisch overzicht van de aanvullende activiteiten 2020-2025

Aanvullende activiteiten die de gemeente(n) in 2020-2025 zullen uitvoeren (ongeacht het jaartal waarin de uitvoering van de AA start)

LWBVBP01 'De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden'	Artikelnr	Activiteitnr	Beerse	Oud-Turnhout	Turnhout	Vosselaar
Een ruimtelijk beleid voeren op basis van een visie om het beschikbare aanbod aan panden op het grondgebied te activeren voor wonen	Art 13, tweede lid, 1°	AA 1_1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
De woonprogrammatie afstemmen op de woonbehoefte, zowel op het niveau van de gemeente als op het niveau van het project en zijn randgemeenten	Art 13, tweede lid, 2°	AA 1_2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Inspelend op de maatschappelijke noden een instrument uitwerken en toepassen dat alternatieve woonvormen mogelijk maakt	Art 13, tweede lid, 3°	AA 1_3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zorgen voor de herhuisvesting van kwetsbare inwoners die wonen op een plaats waar dat stedenbouwkundig niet is toegestaan	Art 13, tweede lid, 4°	AA 1_4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente een bescheiden woonaanbod realiseren	Art 13, tweede lid, 5°	AA 1_5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
De verplichting om de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten van private huurwoningen bekend te maken opvolgen en inbreuken op die verplichting beboeten	Art 13, tweede lid, 6°	AA 1_6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

LWBVBP02 'De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving'	Artikelnr	Activiteitnr	<input type="checkbox"/> Beerse	<input type="checkbox"/> Ud-Turnhout	<input type="checkbox"/> Turnhout	<input type="checkbox"/> Vosselaar
Op eigen initiatief conformiteitsonderzoeken uitvoeren en gratis conformiteitsattesten afgeven	Art 14, tweede lid, 1°	AA 2_1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties	Art 14, tweede lid, 2°	AA 2_2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, en woningen met dergelijke conformiteitsattesten opvolgen	Art 14, tweede lid, 3°	AA 2_3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Een verordening vaststellen en toepassen met strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers	Art 14, tweede lid, 4°	AA 2_4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Een vrijstelling vragen van de adviesverplichting in de administratieve procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning en, als de vrijstelling wordt verleend, de procedures toepassen	Art 14, tweede lid, 5°	AA 2_5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken	Art 14, tweede lid, 6°	AA 2_6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Een afsprakenkader met de minister en het sociaal verhuurkantoor dat actief is in de gemeente aanvragen en, als het afsprakenkader wordt gesloten, conformiteitsonderzoeken uitvoeren met het oog op de inhuurneming van woningen en kamers door het sociaal verhuurkantoor	Art 14, tweede lid, 7°	AA 2_7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
De lokale partners via structurele samenwerking betrekken bij het lokale woningkwaliteitsbeleid	Art 14, tweede lid, 8°	AA 2_8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Een budget voorzien op de begroting van de gemeente voor de toepassing van het sociaal beheersrecht en zo nodig de procedure toepassen	Art 14, tweede lid, 9°	AA 2_9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
De ongeschiktheid en onbewoonbaarheid en de datum van vaststelling aanbrengen op de gevel van private huurwoningen	Art 14, tweede lid, 10°	AA 2_10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eigen voorstel 1: De gemeente werkt een kader uit om de veiligheid te garanderen in woningen van eigenaar-bewoners	Art 14, derde lid	EV 2_1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Eigen voorstel 2: Handhaving bewoners en uithuiszetting	Art 14, derde lid	EV 2_2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

LWBVBP03 'De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen'	Artikelnr	Activiteitnr	Beerse	Oud-Turnhout	Turnhout	Vosselaar
Een uniek loket installeren voor alle lokale woonactoren die werkzaam zijn in de gemeente	Art 15, derde lid, 1°	AA 3_1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sociaal en/of technisch begeleiden op maat van kwetsbare inwoners	Art 15, derde lid, 2°	AA 3_2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Samenwerken met het vrederecht en de deurwaarder in het kader van de procedure gerechtelijke uithuiszetting	Art 15, derde lid, 3°	AA 3_3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eigen voorstel 1: Stadsregionale ontsluiting van woencijfers voor het grote publiek: verdere verwerking en bijkomende analyses op niveau van wijken en buurten	Art 15, vierde lid	EV 3_1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Eigen voorstel 2: Actualiseren en uitdragen visie over 'levensloopbestendige gebieden'	Art 15, vierde lid	EV 3_2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
...						

BELEIDSPRIORITEIT

LWBVBP01 'De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden'

NR + TITEL ACTIVITEIT

AA 1_1 Een ruimtelijk beleid voeren op basis van een visie om het beschikbare aanbod aan panden op het grondgebied te activeren voor wonen

Welke gemeenten

- Beerse
- Oud-Turnhout
- Turnhout
- Vosselaar

Verantwoording van de keuze

Het stadshart van Turnhout, kent een sterke mix van functies, waarbij naast handel en diensten, wonen een cruciaal luik vormt. Het sociaaleconomische profiel van heel wat inwoners in het stadshart is zwakker. Dit is ten dele te wijten aan het profiel van het woningaanbod in hetzelfde gebied, dat voor een deel bestaat uit een ouder woningpatrimonium (oudere appartementen, opgedeelde eengezinswoningen, arbeiderswoningen, ...), waar vaker kwaliteitsproblemen aanwezig zijn. Door de krapte in de onderste segmenten van de private huurmarkt is de stimulans tot investeringen bij sommige eigenaars afwezig. Dit noodt de stad tot 2 beleidsmaatregelen. Enerzijds een invoering van het verplichte conformiteitsattest (gefaseerde invoering, te starten in het centrum) en anderzijds activering van leegstaande panden in het stadshart. Leegstaande handelszaken in het centrum bieden kansen voor activering, voornamelijk met het oog economische activiteiten, maar in sommige gevallen ook voor bewoning. Daarnaast kampen heel wat panden in de winkelstraten ook met leegstand boven de handelszaken, die kansen bieden o.m. voor wonen. De praktijkervaring met de stedelijke heffing op leegstand leert dat de activering van deze panden niet mogelijk is zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige visie.

De voorbije jaren werd vanuit lokale economie reeds sterk ingezet op activering van leegstaande handelspanden. Dit leidde tot een vermindering van leegstaande handelspanden. Er blijft echter een restcategorie van moeilijk te activeren panden. Het gaat hierbij voornamelijk over verouderde, vaak kleine handelspanden, vaak aparte toegang tot de woningen die moeilijk voor economische doeleinden geactiveerd kunnen worden. Door het activeren van deze leegstaande handelspanden voor wonen hoopt de stad een win-win-situatie te realiseren. Hierbij wordt vooral de focus gelegd op kernwinkelgebied, winkelgroengebied en de aanloopstraten naar deze gebieden.

Actuele cijfergegevens zijn niet evident maar voor de wijk centrum gaat het om volgende gegevens:

- (1) Het leegstandsregister wordt geactualiseerd en is momenteel niet representatief.
- (2) In het kader van het voortraject leegstand werd reeds een vermoedenslijst opgemaakt. Tijdens de rondgang van 2018 werd vastgesteld dat er op dat moment 95 handelszaken vermoedelijk langdurig leegstonden.
- (3) Locatus-databank stelt dat er 129 handelszaken kortstondig of langdurig leegstaan (data 2019). Deze laatste cijfers moeten met de nodige omzichtigheid bekeken worden gelet op het feit dat alle leegstand in kaart wordt gebracht (dus ook kortstondig) en er bij de inventarisatie enkel op zicht wordt gewerkt en niet op basis van de vergunde toestand. De locatusgegevens zijn wellicht een overschatting, de vermoedenslijst een onderschatting. In 2019 wordt een nieuwe rondgang gepland in het handelscentrum om de vermoedenslijst te actualiseren, beide cijfergegevens geven nu reeds aan dat er nog potentie is om handelszaken voor woningen te activeren.

Huidige situatie

Er werd door de gemeenteraad reeds een kernwinkelgebied en een winkelgroengebied afgebakend. Opzet van deze afbakening is in de eerste plaats het stimuleren van economische activiteiten in deze handelskern. Met betrekking tot de eventuele omvorming van (leegstaande) handelszaken tot woningen speelt dezelfde indeling een rol.

(A) Er is een stedenbouwkundige visie opgemaakt over vragen die betrekking hebben op de omvorming van handelsgelijkvloers tot woningen. Buiten kernwinkel- en winkelgroengebied kan een handelszaak steeds worden omgevormd tot woning, mits dit kan op basis van de Vlaamse Wooncode en Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Ook in het winkelgroengebied kan een handelszaak worden omgevormd tot woning, eveneens met respect voor VWC en VCRO, maar enkel op voorwaarde dat dit op dermate wijze gebeurt dat het pand in de toekomst nog makkelijk terug kan omgevormd worden tot winkel. Opzet is een handelsfunctie in panden in dit gebied niet definitief te hypothekeren, maar toch (tijdelijk) als woning te activeren. Enkel in het kernwinkelgebied kunnen bestaande winkels niet omgevormd worden tot woningen.

Bovenop deze stedenbouwkundige visie wordt - voor wat betreft de panden buiten het kernwinkel- en winkelgroengebied, en meer bepaald in de aanloopstraten - ook een aanpak voorzien om deze omvorming tot betaalbare en kwaliteitsvolle woning te stimuleren via een toelageregulement, waarbij gemikt wordt om in de periode 2020 - 2025 3 panden per jaar aan te pakken.

(B) Daarnaast wordt ook een stedenbouwkundige visie uitgewerkt die (zowel in het kernwinkel- en winkelgroengebied) uitspraak doet over entiteiten boven winkels, en de mate waarin deze behouden dienen te blijven als woningen, dan wel dienen of kunnen omgevormd worden tot woningen of andere bestemmingen.

In 2019 wordt de visie voltooid in functie van een toepassing vanaf 2020.

Acties 2020

Beerse

[Acties (of uitvoering)]

Oud-Turnhout

[Acties (of uitvoering)]

Turnhout

In functie van visie op kernwinkelgebied, winkelgroengebied en de overige gebieden wordt beleid gevoerd aan de hand van volgende instrumenten:

- Sturend beleid tav entiteiten boven winkels aan de hand van stedenbouwkundige richtlijnen
- Stimulerend beleid omvormen handelspanden tot woningen in aanloopstraten naar kernwinkel- en winkelgroengebied

Vosselaar

[Acties (of uitvoering)]

Beoogd resultaat 2020

Beerse

[Beoogd resultaat]

Oud-Turnhout

[Beoogd resultaat]

Turnhout

Leegstaande entiteiten boven winkels terugdringen zowel in centrum als daarbuiten, met een streefcijfer van 5 entiteiten boven winkels per jaar.
Leegstaande handelspanden in aanloopstraten worden waar mogelijk omgevormd naar woningen. Het gaat hierbij minstens over 3 woningen per jaar.

Vosselaar

[Beoogd resultaat]

Acties 2021

<i>Beerse</i>	[Acties (of uitvoering)]
<i>Oud-Turnhout</i>	[Acties (of uitvoering)]
<i>Turnhout</i>	idem 2020 en evaluatie van de geformuleerde streefcijfers
<i>Vosselaar</i>	[Acties (of uitvoering)]

Beoogd resultaat 2021

<i>Beerse</i>	[Beoogd resultaat]
<i>Oud-Turnhout</i>	[Beoogd resultaat]
<i>Turnhout</i>	idem 2020
<i>Vosselaar</i>	[Beoogd resultaat]

BELEIDSPRIORITEIT	LWBVBP01 'De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden'	
NR + TITEL ACTIVITEIT	AA 1_2 De woonprogrammatie afstemmen op de woonbehoefte, zowel op het niveau van de gemeente als op het niveau van het project en zijn randgemeenten	
Welke gemeenten	<input checked="" type="checkbox"/> r <input checked="" type="checkbox"/> r <input checked="" type="checkbox"/> r <input checked="" type="checkbox"/> r	Beerse Oud-Turnhout Turnhout Vosselaar
Verantwoording van de keuze	De woonreservegebieden in Beerse, Vosselaar en Oud-Turnhout kunnen enkel aangesneden worden indien er een behoefte aangetoond kan worden op stadsregionaal niveau. Een inschatting van deze behoefte gebeurt op basis van een nota waarbij een actueel overzicht van mogelijke woonprojecten (in woongebied) een essentiële rol speelt.	

Huidige situatie

(A) De Vlaamse Regering heeft op 4 juni 2004 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) van het regionaalstedelijk gebied Turnhout definitief vastgesteld. Hierdoor worden grote delen van de gemeenten Beerse, Oud-Turnhout, Turnhout en Vosselaar regionaalstedelijk gebied. In het GRUP worden verschillende woonuitbreidingsgebieden herbestemd tot reservegebied voor stedelijk wonen. Deze gebieden konden voor 2008 niet ontwikkeld worden. Vanaf 1 januari 2008 kunnen deze gebieden enkel ontwikkeld worden indien er een inrichtingsrapport wordt opgemaakt waarin de noodzaak wordt aangetoond om het gebied aan te snijden. Dit inrichtingsrapport moet enkel opgemaakt worden voor de ontwikkeling van de reservegebieden die gelegen zijn in de gemeenten Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar (de reservegebieden in Turnhout werden omgezet naar woongebied). Het inrichtingsrapport maakt deel uit van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Volgens het GRUP moet er in het inrichtingsrapport een evaluatie gemaakt worden van de woningbouwrealisaties in de periode 2002-2007 binnen het regionaalstedelijk gebied en dit moet vergeleken worden met het nog bestaande aanbod in het regionaalstedelijk gebied. In 2010 en 2015 werd een nota 'Aansnijden reservegebied voor stedelijk wonen' opgemaakt. Aan de hand van objectief cijfermateriaal werd de vraag naar woningen en het aanbod hiervan voor de hele stadsregio in kaart gebracht. De nota bestaat uit een kwantitatieve en kwalitatieve motivering. In het kwantitatief luik is de analyse uitgewerkt op basis van een schatting van het aanbod en de vraag binnen het regionaalstedelijk gebied. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van een maximale vraag en een minimaal aanbod in woongebied. Vervolgens wordt er in het kwalitatief luik vermeld welke beleidsinstrumenten lokale besturen hanteren om ervoor te zorgen dat beschikbare percelen worden aangewend. Omdat er nog voldoende beschikbare gronden zijn in het regionaal stedelijk gebied Turnhout, is er geen nood om de woonreservegebieden aan te snijden op korte en middellange termijn. Opzet is in eerste plaats om de open ruimte te sparen en als er ontwikkelingen nodig zijn om deze te realiseren in kernen en goed gelegen woongebieden. De nota werd bovendien onderschreven door de vier gemeenteraden.

(B) De oefening die aan de basis ligt van de kwantitatieve analyse is een vergelijking van vraag en aanbod op niveau van de stadsregio. Het aanbod wordt geschat op basis van de prognoses naar huishoudens. Deze gemeentelijke gegevens worden vertaald op buurt- en wijkniveau. Voor het aanbod wordt volcontinu een inventaris bijgehouden van de mogelijke woonprojecten in woongebied in de hele stadsregio. De onderlegger van deze oefening was het register van onbebouwde percelen waarbij projecten werden ingetekend waarop minstens 5 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Bovendien werden op deze GIS-laag ook de sociale woonprojecten ingetekend. Nieuwe woonprojecten in bestaand weefsel zijn moeilijk in te schatten en bovendien maken we ook een inschatting naar verwacht realisatiejaar. Deze 2 elementen wijzigen gemakkelijk waardoor het nodig en relevant is om volcontinu de projecteninventarisering bij te houden. Op die manier kan elke gemeente sturend optreden (bv. faseren) ten aanzien van nieuwe woonprojecten (in woongebied). Bovendien bieden deze woonprojecten ook opportuniteiten naar bijkomende sociale huisvesting (via 15%norm in nieuwe woonontwikkelingen) en ook hier biedt het overzicht de kans aan elke gemeente om zowel naar aantallen als naar locatie sturend op te treden. De cijfers fungeren als alarmbel (grote veranderingen van cijfers, tendensen ...). De projecteninventarisering bevat momenteel 183 projecten in de stadsregio, met een inschatting van 5216 bijkomende entiteiten in de periode 2018-2030. De volledige nota, zoals vermeld bij (A) wordt in 2020 opnieuw uitgevoerd. De nota bevat bijkomende analyses waarbij o.a. ook rekening wordt gehouden met vergunningen.

Acties 2020

<i>Beerse</i>	volcontinu actualiseren van projecteninventarisering en actualisatie nota woonreservegebieden
<i>Oud-Turnhout</i>	idem
<i>Turnhout</i>	idem
<i>Vosselaar</i>	idem

Beoogd resultaat 2020

Beerse - engagement om woonreservegebieden enkel aan te snijden indien op stadsregionaal niveau een behoefte aangetoond kan worden
- voor sturing in projecten in woongebied fungeren de cijfers als alarmbel om een sterke regie te kunnen voeren

Oud-Turnhout idem

Turnhout idem

Vosselaar idem

Acties 2021

Beerse volcontinu actualiseren van projecteninventarisering

Oud-Turnhout idem

Turnhout idem

Vosselaar idem

Beoogd resultaat 2021

Beerse voor sturing in projecten in woongebied fungeren de cijfers als alarmbel om een sterke regie te kunnen voeren

Oud-Turnhout idem

Turnhout idem

Vosselaar idem

BELEIDSPRIORITEIT

LWBVBP01 'De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden'

NR + TITEL ACTIVITEIT

AA 1_3 Inspelend op de maatschappelijke noden een instrument uitwerken en toepassen dat alternatieve woonvormen mogelijk maakt

Welke gemeenten

- Beerse
- Oud-Turnhout
- Turnhout
- Vosselaar

Verantwoording van de keuze

In elke gemeente worden er noden gesignaleerd inzake nieuwe samenlevingsvormen, gaande van bijvoorbeeld zorgwonen tot samenhuizen. Er heerst een sterke indruk dat de huidige regelgeving soms eerder een barrière vormt dan een kans. Anderzijds is er ook een bewustzijn dat de huidige regelgeving beschermt tegen mogelijke misbruiken (zie afbeelding onder tekst). Inzetten op meer visie omtrent alternatieve woonvormen, met hierbij aandacht voor een evenwicht tussen samenwonen uit keuze en uit noodzaak, is één van de drie accenten die de gemeenten van de stadsregio willen leggen met dit subsidiedossier.

Huidige situatie

We ontwikkelen een visie, op basis van (A) en (B) en aangepast instrumentarium (C) om alternatieve woonvormen kansen te geven en misbruik tegen te gaan. (A) De focus ligt al zeker op cohousing en zorgwonen, maar sluit andere alternatieve woonvormen niet uit. Op dit moment zijn er al 3 concrete samenhuisprojecten in Turnhout (DE ARK, Buren van Bink en de Academie). We toetsen of de opgebouwde ervaring gedeeld kan worden met de andere gemeenten. Elke gemeente ontvangt vragen over zorgwonen, soms in combinatie met containerwonen. Op dit moment zijn er in Oud-Turnhout en Vosselaar 3 meldingen van zorgwonen. Sporadisch worden vragen gesteld over containerwonen.

(B) Anderzijds loopt er momenteel een onderzoek over grijze woonvormen. De studie grijze woencircuit is een studie waarbij onderzocht wordt in welke mate er grijze woonvormen zijn in de stadsregio. Het is een onderzoek op het raakvlak tussen slechte kwaliteit, illegale toestanden, preciaire woonsituatie, tot dak- en thuisloosheid. Het grijze woencircuit neemt toe, daarover is elke gemeente het eens, maar het is momenteel onduidelijk in welke vorm en grootteorde. Het grijze woencircuit kan gaan over wonen in caravan, illegaal opgedeelde woningen, illegale kamer- en/of matrassenverhuur, permanente bewoning in weekendverblijven, ... tot dus dak- en thuisloosheid. Via focusgroepen en individuele interviews moet de studie een zicht geven op de problematiek in elke gemeente zodat vervolgens elke gemeente prioriteiten kan bepalen en kan afstemmen met andere beleidsdomeinen zoals ruimtelijke ordening, burgerzaken Deze inzichten moeten gekoppeld worden aan (A) zodat we de goede voorbeelden stimuleren en de ongewenste vormen tegengaan.

(C) Er zijn verschillende lokale en bovenlokale drempels, waarbij een aantal door de gemeenten mogelijk weggewerkt kunnen worden. Dit betekent dat het beleid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening afgestemd moet worden op woningkwaliteit. Het wegwerken van deze gemeentelijke drempels moet concrete projecten inzake zorgwonen en cohousing stimuleren en mogelijk maken.

(D) Hierbij doorlopen we volgend proces:

- o Inventarisatie van bestaande lokale en bovenlokale regelgeving en bijhorende knelpunten maar ook mogelijkheden (cf. containerwonen, gemeenschappelijke ruimte ...)

- o Wensbeeld per gemeente met ambtelijk en politiek draagvlak

- o Wegwerken van gemeentelijke knelpunten

- o Signaalfunctie naar andere instanties.

(E) Om draagvlak te realiseren en concrete projecten te stimuleren wordt ingezet op sensibiliserende cocreatieve participatieve oefeningen (cf. WoonLabo).

Acties 2020

<i>Beerse</i>	We brengen enerzijds de grijze woonvormen en anderzijds de knelpunten en wensen in kaart.
<i>Oud-Turnhout</i>	idem
<i>Turnhout</i>	idem
<i>Vosselaar</i>	idem

Beoogd resultaat 2020

<i>Beerse</i>	We hebben de nodige elementen voor opmaak van een visie. We hebben een zicht op de instrumenten die aangepast moeten worden om alternatieve woonvormen (met de focus op cohousing en zorgwonen) te stimuleren.
<i>Oud-Turnhout</i>	idem
<i>Turnhout</i>	idem

Vosselaar idem

Acties 2021

Beerse We finaliseren de visie en waar mogelijk en wenselijk werken we de lokale barrères weg.

Oud-Turnhout idem

Turnhout idem

Vosselaar idem

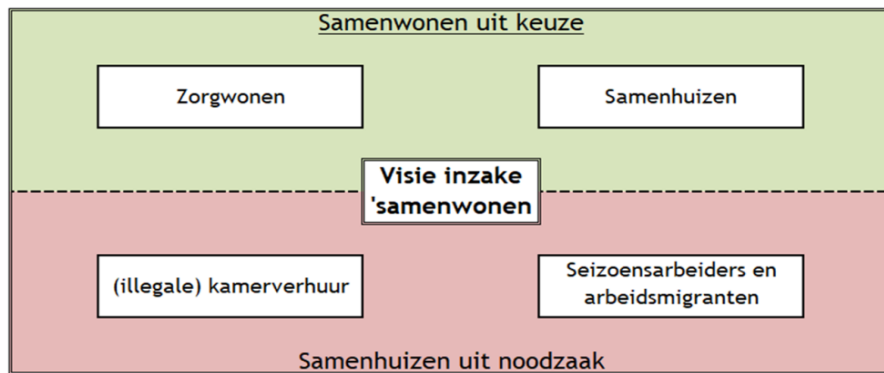
Beoogd resultaat 2021

Beerse We beschikken over een richtlijnennota samenwonen en nieuwe woonvormen.

Oud-Turnhout idem

Turnhout idem

Vosselaar idem



BELEIDSPRIORITEIT

LWBVBP02 'De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving'

NR + TITEL ACTIVITEIT

AA 2_1 Op eigen initiatief conformiteitsonderzoeken uitvoeren en gratis conformiteitsattesten afgeven;

Welke gemeenten

- Beerse
- Oud-Turnhout
- Turnhout
- Vosselaar

Verantwoording van de keuze

We continueren het huidige beleid waarbij conformiteitsattesten ambtshalve worden afgeleverd (in de hieronder vermelde gevallen). Daarenboven worden op maat van elke gemeente prioriteiten bepaald met het oog op het sterker inzetten op een proactieve aanpak inzake woningkwaliteit. De resultaten van het onderzoek naar de grijze woonvormen zullen input leveren aan het bepalen van de prioriteiten.

Huidige situatie(A) Ambtshalve CA ikv reactieve aanpak:

Op dit moment leveren de gemeentebesturen reeds af een ambtshalve conformiteitsattest (CA) af ikv de reactieve procedure (start na klacht).

(A.1) Wanneer Wonen-Vlaanderen adviseert dat er onvoldoende reden is om een woning ongeschikt- of onbewoonbaar te verklaren, levert de burgemeester ambtshalve een CA af. Het gaat hier over kleine aantallen.

(A.2) Ook wanneer de burgemeester gemotiveerd afwijkt van een advies tot ongeschikt of onbewoonbaarheid – nadat uit een bijkomend plaatsbezoek blijkt dat na de hoorplicht de woning conform de VWC is, wordt dergelijk ambtshalve CA afgeleverd. De stad en gemeenten willen maximaal inzetten op de realisatie van conforme woningen. Als dit kan zonder dat hiervoor een besluit en een ontruiming van de woning wordt opgelegd, wordt dit als een win-winsituatie voor eigenaar en bewoner ervaren. Dit betekent dat dergelijke bijkomende plaatsbezoeken regelmatig leiden tot een afwijkend advies.

(A.3) Tenslotte leidt niet elk vooronderzoek tot een adviesvraag aan Wonen-Vlaanderen. Ook indien uit het vooronderzoek – na klacht of onderzoek op eigen initiatief blijkt dat de woning conform de VWC bevonden wordt - wordt ambtshalve een CA uitgereikt. Tot op heden gebeuren reeds proactieve acties. Indien uit deze onderzoeken blijkt dat de woning niet-conform is wordt de procedure ongeschikt-onbewoonbaar opgestart. Indien de woning wel conform is, wordt ook hier ambtshalve een CA afgeleverd. Het afleveren van een CA in deze gevallen wordt ook beschouwd als een quick-win: er is meer éénvormigheid in gebruikte instrumenten, en meer duidelijkheid voor de eigenaars en de bewoners. Aangezien de eigenaar in dergelijke procedures zelf niet de initiatiefnemer was van het conformiteitsonderzoek, zal in de retributiereglementen bepaald worden dat er voor de ambtshalve aflevering van een CA geen vergoeding verschuldigd is.

(B) Ambtshalve CA ikv proactieve aanpak:

Ook indien de gemeente op eigen initiatief een woningonderzoek uitvoert, wordt ambtshalve een CA afgeleverd. In het verleden gebeurde de aanpak in de gemeenten nog vaak ad hoc, en na signalen uit het netwerk (zie AA 2_8). Het is aangewezen om hiervoor een meer structurele en transparante aanpak uit te werken. Voorgesteld wordt om in de 4 gemeenten zelf het initiatief te nemen in de volgende situaties, ook al is er geen klacht van bewoners.

(B.1) Aandacht voor problematische panden. Hierbij gaat het in concreto over meergezinswoningen, waarbij reeds 2 entiteiten niet-conform werden bevonden in het zelfde pand. In dit geval neemt de gemeente het initiatief om ook de overige entiteiten in het pand proactief te screenen. Indien de woningen conform zijn wordt ambtshalve een CA afgeleverd, indien niet wordt de procedure OO gestart.

(B.2) Aandacht voor problematische eigenaars. Hierbij gaat over eigenaars van 2 of meer panden die niet conform werden bevonden . In dat geval neemt de gemeente het initiatief om ook de overige woningen van dezelfde eigenaar proactief te screenen. Indien de woningen conform zijn wordt ambtshalve een CA afgeleverd, indien niet wordt de procedure OO gestart.

Enkel voor Turnhout worden deze prioriteiten nog aangevuld met volgende criteria:

(B.3) Aandacht voor kleinschalige woonvormen / kamers (gelinkt aan politiereglement kamerverhuur).

(B.4) Gebiedsgerichte aanpak (gelinkt aan gebiedsgerichte invoering verplicht CA, zie AA 2_2).

In het kader van het lopend onderzoek grijze woonvormen wordt onderzocht of in functie van resultaten nog bijkomende prioriteiten dienen bepaald te worden voor Turnhout of de gemeenten.

(C) Ambtshalve CA ikv handhaving

Indien inbreuken vermoed worden om bestaande besluiten van de burgemeester, neemt de gemeente eveneens het initiatief voor een nieuw plaatsbezoek. In geval van blijvende inbreuken wordt een gepaste aanpak afgesproken met Wonen-Vlaanderen, desgevallend de VWI. Indien gebreken toch verholpen zijn wordt het besluit opgeheven en desgevallend een CA afgeleverd.

Via VLOK werden in het verleden enkel dossiers opgenomen die leiden tot een adviesvraag van Wonen-Vlaanderen. Proactieve acties zonder adviesvraag zijn niet terug te vinden in onze cijfers. Onderstaande cijfers kunnen gebruikt worden als nulmeting. Verwachting is dat deze merkelijk zullen stijgen ten aanzien van onze proactieve acties:

- Beerse: 6
- Oud-Turnhout: 10
- Turnhout: 101
- Vosselaar: 1.

Acties 2020

<i>Beerse</i>	ambtshalve afleveren van CA in de vermelde gevallen en opmaak van beslissing inzake prioriteiten woningkwaliteit
<i>Oud-Turnhout</i>	idem
<i>Turnhout</i>	idem
<i>Vosselaar</i>	idem

Beoogd resultaat 2020

<i>Beerse</i>	Elke woningcontrole die door de gemeente wordt uitgevoerd (op eigen initiatief of op vraag) resulteert in een CA als de woning conform is. Bovendien door het sterker inzetten op een proactieve aanpak, gekoppeld aan het ambtshalve CA, verhogen we het aantal conforme woningen in elke gemeente.
<i>Oud-Turnhout</i>	idem
<i>Turnhout</i>	idem
<i>Vosselaar</i>	idem

Acties 2021

<i>Beerse</i>	ambtshalve afleveren van CA in de vermelde gevallen
<i>Oud-Turnhout</i>	idem
<i>Turnhout</i>	idem
<i>Vosselaar</i>	idem

Beoogd resultaat 2021

<i>Beerse</i>	idem 2020
<i>Oud-Turnhout</i>	idem
<i>Turnhout</i>	idem

Vosselaar

idem

BELEIDSPRIORITEIT

LWBVBP02 'De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving'

NR + TITEL ACTIVITEIT

AA 2_2 Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties

Welke gemeenten

- Beerse
- Oud-Turnhout
- Turnhout
- Vosselaar

Verantwoording van de keuze

Turnhout wordt geconfronteerd met structurele kwaliteitsproblemen in het onderste segment van de private huurmarkt. Heel wat woningen in het centrum zijn ouder en zijn niet gerenoveerd. Gelet op de krapte op de private huurmarkt slagen eigenaars erin om verouderde woningen die niet meer aan de hedendaagse comfortnormen voldoen, toch nog te verhuren. Het gaat hier zowel om opgedeelde herenhuizen, arbeiderswoningen als oudere appartementen. Woningen van slechte kwaliteit worden vooral te huur aangeboden op het onderste segment van de private huurmarkt. Dit onderste segment staat onder toenemende druk, zoals ook blijkt uit een recent advies van de Vlaamse Woonraad.

Daarnaast leidt deze druk – ook in Turnhout – tot stijgende uitval (dak- en thuisloosheid) en het bestaan van een grijs of marginaal woonecircuit. Het bestaan van dit onderste segment van de private huurmarkt - dat in Turnhout en andere steden groter is dan op het platteland – verklaart vermoedelijk in grote mate het aanzuigefect op sociaal zwakkeren (gekeken naar woningkenmerken).

Huidige situatie

Een conformiteitsattest bewijst dat een woning voldoet aan de minimale kwaliteits- en veiligheidseisen uit de Vlaamse Wooncode. De stad maakt een conformiteitsattest verplicht bij verhuur en terbeschikkingstelling van een woning. Het attest wordt gefaseerd ingevoerd. Tegen 1 januari 2024 moeten alle verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woningen in het centrum een conformiteitsattest hebben. Tegen 1 januari 2028 volgen de andere wijken binnen de stadsring: Stedelijk Wonen West en Stedelijk Wonen Oost. Op 1 januari 2030 is het dan de beurt aan de wijken buiten de stadsring: Zuidelijke Wijken, Zevendonk & Zuiden, en Heizijdse Velden & Noorden.

Deze opdeling in 3 fasen geldt niet voor de woningen die verhuurd worden door de sociale huisvestingsmaatschappij, omdat daar al een renovatieprogramma loopt. Maar alle sociale huurwoningen moeten eveneens tegen 1 januari 2030 een conformiteitsattest hebben. Om deze doelstelling te bereiken werden extra woningcontroleurs aangeworven, wat het totaal op 3 VTE brengt.

Het exacte aantal huurwoningen in Turnhout is niet gekend, maar er kan op basis van de Censusgegevens 2011 een raming gemaakt worden van het aandeel te controleren woningen. Het totaal aantal woningen in de Census bedroeg 18 121. Het totaal aantal private huurwoningen kan geraamd worden op 6856, waarvan 5389 private huurwoningen en 1467 sociale huurwoningen. Voor de opmaak van een workloadraming wordt er uitgegaan van dossierload van 225 woningen per jaar per VTE consulent woningkwaliteit. Gelet op de 3 VTE wordt voor de dienst wonen daarom uitgegaan van een dossierload van 675 te onderzoeken entiteiten op jaarbasis.

Uit de besprekingen blijkt dat er interesse is van de gemeenten Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar om te onderzoeken of deze tool kan uitgebreid worden. Hiervoor is nodig om een beter zicht te hebben op het grijze wooncircuit in elke gemeente en op de private huurmarkt in zijn totaliteit in elke gemeente (zodat de impact en de workload ingeschat kan worden). We starten deze gesprekken op in 2019.

Acties 2020

<i>Beerse</i>	[Acties (of uitvoering)]
<i>Oud-Turnhout</i>	[Acties (of uitvoering)]
<i>Turnhout</i>	- Communicatietraject burgers en eigenaars is gestart, eventueel bijsturen waar nodig - opvolgen aangepaste planning controle sociale woningen - controles uitvoeren ifv verplicht CA
<i>Vosselaar</i>	[Acties (of uitvoering)]

Beoogd resultaat 2020

<i>Beerse</i>	[Beoogd resultaat]
<i>Oud-Turnhout</i>	[Beoogd resultaat]

Turnhout 225 woningen per jaar per VTE consulent woningkwaliteit
Vosselaar [Beoogd resultaat]

Acties 2021

Beerse [Acties (of uitvoering)]

Oud-Turnhout [Acties (of uitvoering)]

Turnhout idem 2020

Vosselaar [Acties (of uitvoering)]

Beoogd resultaat 2021

Beerse [Beoogd resultaat]

Oud-Turnhout [Beoogd resultaat]

Turnhout 225 woningen per jaar per VTE consulent woningkwaliteit

Vosselaar [Beoogd resultaat]

BELEIDSPRIORITEIT

LWBVBP02 'De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving'

NR + TITEL ACTIVITEIT

AA 2_4 Een verordening vaststellen en toepassen met strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers;

Welke gemeenten

- Beerse
- Oud-Turnhout
- Turnhout
- Vosselaar

Verantwoording van de keuze

Op dit moment is er een onderzoek lopende naar het grijze woonecircuit in de stadsregio. Indien uit dit onderzoek een noodzaak blijkt om het UGP toe te passen in de andere gemeenten, zal een voorstel tot goedkeuring aan de betreffende gemeenteraad worden voorgelegd. In Turnhout wordt het bestaande beleid verdergezet.

Huidige situatie

Op dit moment werden in Turnhout voor 204 kamers verhuurvergunningen afgeleverd, het merendeel voor studentenkamers (189), gelet op de aanwezigheid van de campus van Thomas More in Turnhout. Voor 86 entiteiten werd in de periode 2009-2018 een procedure ongeschikt-onbewoonbaar opgestart, hetgeen leidde tot de sluiting van een aantal probleem panden. Een aantal van deze panden werden ondertussen gerenoveerd of gesloopt. Dat 86 van deze kamers diende gesloten te worden wijst op het bestaan van voortdurende kwaliteitsproblemen in het onderste segment van de private huurmarkt. Recent vormen de vluchtelingencrisis en de huisvesting van buitenlandse arbeiders, al dan niet in de vorm van seizoensarbeid een nieuwe uitdaging. Vaak gaat de slechte woningkwaliteit ook gepaard met inbreuken op de VCRO. In de 3 andere gemeenten is er geen aanbod of vraag voor studentenkamers. In het verleden was ook het grijze woonecircuit in Turnhout sterker aanwezig dan in Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar. Om deze reden was het hoofdstuk kamerverhuur in het UGP enkel goedgekeurd door de gemeenteraad in Turnhout. Niettegenstaande deze vaststelling duiken ook in de andere gemeenten situaties van (niet stedenbouwkundig vergunde) kamerverhuur op. Net zoals in Turnhout lijken de vluchtelingencrisis, maar vooral de huisvesting van buitenlandse arbeiders een illegaal circuit van kamerverhuur in de hand te werken.

Acties 2020*Beerse*

UGP aanpassen en controles uitvoeren

Oud-Turnhout

UGP aanpassen en controles uitvoeren

Turnhout

uitvoering UGP en proactieve controles uitvoeren

Vosselaar

UGP aanpassen en controles uitvoeren

Beoogd resultaat 2020

<i>Beerse</i>	aangepast UGP
<i>Oud-Turnhout</i>	aangepast UGP
<i>Turnhout</i>	elke aanvraag voor een verhuurvergunning wordt gecontroleerd en de gemeente neemt proactief actie in geval van vermoeden verhuur zonder vergunning
<i>Vosselaar</i>	aangepast UGP
Acties 2021	
<i>Beerse</i>	uitvoeren UGP en uitvoeren proactieve controles
<i>Oud-Turnhout</i>	uitvoeren UGP en uitvoeren proactieve controles
<i>Turnhout</i>	idem 2020
<i>Vosselaar</i>	uitvoeren UGP en uitvoeren proactieve controles
Beoogd resultaat 2021	
<i>Beerse</i>	elke aanvraag voor een verhuurvergunning wordt gecontroleerd en de gemeente neemt proactief actie in geval van vermoeden verhuur zonder vergunning
<i>Oud-Turnhout</i>	elke aanvraag voor een verhuurvergunning wordt gecontroleerd en de gemeente neemt proactief actie in geval van vermoeden verhuur zonder vergunning
<i>Turnhout</i>	idem 2020
<i>Vosselaar</i>	elke aanvraag voor een verhuurvergunning wordt gecontroleerd en de gemeente neemt proactief actie in geval van vermoeden verhuur zonder vergunning

BELEIDSPRIORITEIT	LWBVBP02 'De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving'
NR + TITEL ACTIVITEIT	AA 2_6 Verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken

Welke gemeenten

- Beerse
- Oud-Turnhout
- Turnhout
- Vosselaar

Verantwoording van de keuze

Het bestaande beleid wordt verdergezet.

Huidige situatie

Er is een stadsregionale aanpak uitgewerkt inzake opsporing en inventarisatie verwaarlozing. Dit gebeurde tot eind 2016 via de opmaak van een vermoedenslijst. Sinds 1 januari 2017 wordt de inventarisatie geïntegreerd in het kader van een gemeentelijke rondgang, die samen gebeurt met de opsporing van leegstand. De proactieve aanpak (analoog aan de werking leegstand) wordt toegepast. Zo wordt er in elke gemeente - voorafgaand aan de inventarisatie - een voortraject uitgewerkt. Dit bestaat uit een vroegtijdige kennisgeving van de start van een onderzoek naar verwaarlozing, en de uitnodiging om hierover contact te nemen met de gemeentelijke diensten. Deze vorm van early-warning schept ruimte voor een meer constructieve sfeer, en vermijdt waar mogelijke een opname in de inventarisatie verwaarlozing en beperkt beroepen. Tijdens dit voortraject wordt maximaal de link gelegd met de loketwerking inzake premies en energieleningen, en met andere betrokken diensten (met name RO, ...). Tenslotte wordt zowel tijdens dit voortraject, als nadien ingezet op proactieve communicatie. Indien de verwaarlozing ook overlast en schade veroorzaakt bij burens, worden gekeken of een de wijkpolitie een rol kan opnemen. Indien nodig worden aanpalende eigenaars die schade ondervinden ook doorverwezen naar het vrederecht (al dan niet gepaard met rechtsbijstand ikv hun verzekering). Indien de verwaarlozing dermate ernstig is dat er een gevaar dreigt voor de openbare veiligheid, legt de burgemeester op basis van zijn bevoegdheden Nieuwe Gemeentewet de gepaste maatregelen op. Gelet op hogergenoemd voortraject en early-warning hopen we dergelijke situaties zoveel mogelijk te vermijden. Als sluitstuk is er ook een sanctionerend luik en is in elke gemeente een heffingsreglement van toepassing. Het sanctionerend luik start met de registratie van verwaarloosde panden, dit gebeurt op basis van een technisch verslag, geïnspireerd op basis van het oude Vlaamse technisch verslag, evenwel met een registratie vanaf 9 strafpunten. De huidige heffingsreglementen lopen dit jaar ten einde. In functie van een consequent beleid dienen de huidige reglementen geëvalueerd te worden zodat de eventueel aangepaste reglementen uiterlijk december 2019 voorgelegd kunnen worden aan en goedgekeurd kunnen worden door de gemeenteraden.

Momenteel staan volgende panden op de vermoedenslijsten met eventuele inventarisatie in september:

- Beerse: 3
- Oud-Turnhout: 2
- Vosselaar: 0
- Turnhout: 6 opgenomen in register VW en 1 opgenomen in vermoedenslijst

Acties 2020

Beerse

Geactualiseerd belastingreglement is goedgekeurd door de gemeenteraad en wordt toegepast.

Oud-Turnhout

idem

Turnhout idem
Vosselaar idem

Beoogd resultaat 2020

Beerse Verwaarlozing wordt proactief bestreden door middel van het voortraject, het register van verwaarlozing en de heffing.
Oud-Turnhout idem
Turnhout idem
Vosselaar idem

Acties 2021

Beerse idem 2020
Oud-Turnhout idem 2020
Turnhout idem 2020
Vosselaar idem 2020

Beoogd resultaat 2021

Beerse idem 2020
Oud-Turnhout idem 2020
Turnhout idem 2020
Vosselaar idem 2020

BELEIDSPRIORITEIT	LWBVBPO2 'De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving'
NR + TITEL ACTIVITEIT	AA 2_7 Een afsprakenkader met de minister en het sociaal verhuurkantoor dat actief is in de gemeente aanvragen en, als het afsprakenkader wordt gesloten, conformiteitsonderzoeken uitvoeren met het oog op de inhuurneming van woningen en kamers door het sociaal verhuurkantoor

Welke gemeenten	<input checked="" type="checkbox"/> Beerse
	<input checked="" type="checkbox"/> Oud-Turnhout
	<input checked="" type="checkbox"/> Turnhout
	<input checked="" type="checkbox"/> Vosselaar

Verantwoording van de keuze Het bestaande afsprakenkader wordt verder uitgevoerd.

Huidige situatie Sinds 1 december 2018 is er een afsprakenkader tussen SVK Noorderkempen, Wonen-Vlaanderen, de gemeenten/stad en Stadsregio Turnhout waarbij voor alle nieuwe SVK-inhuringen op het grondgebied Beerse, Oud-Turnhout, Turnhout en Vosselaar voorafgaand een conformiteitsonderzoek door Wonen Stadsregio Turnhout gebeurt. Het huidige afsprakenkader is een uitbreiding van het eerder gesloten afsprakenkader (1 augustus 2012) tussen SVK Noorderkempen, Wonen-Vlaanderen en stad Turnhout. Op basis van dit afsprakenkader werden door Wonen Stadsregio Turnhout 159 conformiteitsattesten afgeleverd voor nieuwe inhuringen in Turnhout. In de gemeenten Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar werden er tot op heden op basis van dit afsprakenkader geen attesten afgeleverd. Voor het bestaande patrimonium van SVK bepaalt de convenant dat bijkomende onderzoeken kunnen worden uitgevoerd op vraag van het SVK, bij huurderswissel in woningen waar nog geen CA is enerzijds, en bij verval van de geldigheidsduur van het SVK anderzijds. Met SVK wordt bovendien 2 keer per jaar overlegd over de praktische afspraken (afstemmen timing onderzoeken op in- en verhuur door SVK; veelvoorkomende knelpunten die worden vastgesteld bij onderzoeken worden gemeld zodat de prospectiemedewerker van SVK bij volgende inhuringen beter kan anticiperen, ...). De gemeente/stad levert – indien de woningen conform zijn – hiervoor ambtshalve (en daarmee kosteloos) een conformiteitsattest af. Indien de woningen niet-conform zijn wordt de procedure ongeschikt-onbewoonbaar opgestart.

Acties 2020	
<i>Beerse</i>	Alle nieuwe woningen die door SVK Noorderkempen worden ingehuurd, worden voorafgaand gecontroleerd door Wonen Stadsregio Turnhout.
<i>Oud-Turnhout</i>	idem
<i>Turnhout</i>	idem
<i>Vosselaar</i>	idem

Beoogd resultaat 2020	
<i>Beerse</i>	Elke woning die door SVK Noorderkempen wordt ingehuurd, voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen.
<i>Oud-Turnhout</i>	idem
<i>Turnhout</i>	idem
<i>Vosselaar</i>	idem

Acties 2021

<i>Beerse</i>	idem 2020
<i>Oud-Turnhout</i>	idem 2020
<i>Turnhout</i>	idem 2020
<i>Vosselaar</i>	idem 2020

Beoogd resultaat 2021

<i>Beerse</i>	idem 2020
<i>Oud-Turnhout</i>	idem 2020
<i>Turnhout</i>	idem 2020
<i>Vosselaar</i>	idem 2020

BELEIDSPRIORITEIT

LWBVBP02 'De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving'

NR + TITEL ACTIVITEIT

AA 2_8 De lokale partners via structurele samenwerking betrekken bij het lokale woningkwaliteitsbeleid

Welke gemeenten

- Beerse
- Oud-Turnhout
- Turnhout
- Vosselaar

Verantwoording van de keuze

Gelet op de proactieve rol die de gemeenten opnemen inzake woningkwaliteit is vroegtijdige detectie van mogelijke knelpunten aangewezen. Hiervoor wordt structureel samengewerkt met verschillende partners. Het bestaande beleid wordt verder uitgevoerd.

Huidige situatie

(A) Voldoende betrokkenheid van de lokale politie (wijkagenten) op de procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid (OO) is van belang. Er wordt regelmatig een overleg georganiseerd met de wijkpolitie inzake woningkwaliteit, leegstand en verwaarlozing. We vergroten de kennis bij hulpdiensten en bouwen een netwerk uit. In functie van concrete dossiers wordt soms geopteerd voor gezamenlijke plaatsbezoeken. Naast het genoemd contact met de wijkpolitie, wordt ook het netwerk met andere politiediensten (team mensenhandel, team milieu, ...) verder uitgebouwd. Er werd een kort overzicht per thema uitgewerkt (woningkwaliteit, leegstand, woonhygiëne) met vermelding van contactpersonen.

(B) Met de brandweer (Hulpverleningszone Taxandria) wordt niet alleen nauw samengewerkt in het kader van preventie en handhaving (o.m. gezamenlijke huisbezoeken), maar wordt eveneens ingezet op de signaalfunctie van hulpverleners (preventiemedewerkers, ambulanciers, ...) zodat mogelijke knelpunten die worden vastgesteld in het kader van huisbezoeken gemeld kunnen worden (cfr. ook de hoger genoemde overzichten per thema).

Daarnaast werken we een procedure uit zodat deze toegepast kan worden door brandweer en politie ingeval van ramp. Bovendien is het aangewezen om afstemming met OCMW en CAW inzake noodopvang vlotter te laten verlopen. Er werden reeds contacten gelegd met de ambtenaren noodplanning van de gemeenten van de hulpverleningszone Taxandria.

(C) Met het OCMW wordt op verschillende vlakken samengewerkt. De werking van de woondiensten en procedure ongeschiktheid/ onbewoonbaarheid worden regelmatig toegelicht (geen vaste regelmaat, in functie van agenda en/of eventuele wijzigingen regelgeving) aan de maatschappelijk assistenten (MA) van het OCMW. Opzet is niet alleen dat cliënten die een woningonderzoek wensen aan te vragen worden doorverwezen naar de woondienst, maar ook dat maatschappelijke assistenten (MA's) – desgewenst – signalen kunnen geven op basis van wat zij vaststellen tijdens eventuele huisbezoeken. Er gebeurt geen automatische melding elke keer een MA een slechte woning bezoekt. Dit is immers ook niet in elk dossier wenselijk. De MA maakt hier zelf de nodige inschattingen.

(D) Met verschillende partners wordt ook samengewerkt inzake woonhygiëne. In de procedure wordt voldoende aandacht besteed aan het voortraject, waarbij maximaal wordt ingezet op een oplossing in overleg en met toestemming van de bewoners. De bewoner wordt – na één of meerdere – plaatsbezoeken de kans gegeven om zelf te poetsen of (in geval van verzamelwoede) zelf tot ruiming over te gaan. In dit kader kan eventueel ondersteuning door de gemeente worden geboden in de vorm van vuilniszakken, vuilniswag, Indien de bewoner dit niet alleen kan wordt nagekeken of iemand uit zijn eigen netwerk of een hulpverlener (bv maatschappelijk assistent van het OCMW) hierin een rol kan opnemen. Desnoods kan zelfs de inzet van een poetsfirma een oplossing bieden. Indien een vrijwillige oplossing mogelijk is, worden er afspraken gemaakt over nazorg – de inzet van Poetshulp of Gezinsbegeleiding, ... en eventuele signalen in de toekomst (de hulpverleners, het netwerk, ...) of controles (de gemeenten). Enkel indien een vrijwillige oplossing niet mogelijk blijkt, kan een gedwongen optreden nodig zijn. Een grondige motivatie is hier essentieel. Die kan gevonden worden in een verslag van het gevolgde voortraject, nieuwe vaststellingen door de gemeente zelf, of het inwinnen van gespecialiseerd advies (arts (hygiënische problemen, aanwezigheid van ziekteverwekkers, ...), brandweer (in geval verzamelwoede, ...), ...). Maatregelen dienen in elk geval proportioneel te zijn, gelet op het intrusieve karakter. Ook in geval van gedwongen ontruiming dienen de nodige praktische afspraken gemaakt te worden (bijstand politie indien nodig, slotenmaker indien nodig, inzet eigen personeel of inzet externen). Ook hier is het hogergenoemde nazorgtraject van belang, als het niet nog belangrijker is.

(E) Daarnaast zijn er ook structurele overleggen met medewerkers van SVK, de Huurdersbond en de verschillende vrederechters. Er wordt ook samenwerking gezocht met verschillende welzijnsorganisaties, zoals Kind&Gezin, of wordt er samengewerkt met het oog op opvang en/of begeleiding (bv CAW, Samenlevingsopbouw).

Acties 2020

<i>Beerse</i>	De gemeente neemt in functie van de prioriteiten het initiatief om proactief woningonderzoeken uit te voeren na signalen uit het netwerk. Wonen Stadsregio Turnhout organiseert of neemt deel aan overlegmomenten met wijkagenten, hulpverleners, ... om hun werking, zowel inhoudelijk als procedureel, toe te lichten met het oog op het vergemakkelijken van de signaalfunctie. Regelmaat wordt bepaald in functie van personeelsverloop. Met andere partners (bv. vrederechter, Kind&Gezin) wordt een structureel overleg over signaalfunctie en samenwerking opgestart. Met de OCMW's, CAW en Welzijnszorg Kempen worden afspraken gemaakt inzake begeleiding, herhuisvesting en opvang (zie activiteit EV 2 3).
<i>Oud-Turnhout</i>	idem
<i>Turnhout</i>	idem
<i>Vosselaar</i>	idem

Beoogd resultaat 2020

<i>Beerse</i>	Wijkagenten en hulpverleners kennen onze werking en nemen een signaalfunctie op. Er zijn afspraken met andere partners over een structurele samenwerking en nemen bijgevolg ook een signaalfunctie op. Er zijn afspraken met OCMW, CAW en Welzijnszorg Kempen over begeleiding, herhuisvesting en opvang.
<i>Oud-Turnhout</i>	idem
<i>Turnhout</i>	idem
<i>Vosselaar</i>	idem

Acties 2021

<i>Beerse</i>	idem 2020
<i>Oud-Turnhout</i>	idem 2020
<i>Turnhout</i>	idem 2020
<i>Vosselaar</i>	idem 2020

Beoogd resultaat 2021

<i>Beerse</i>	Wijkagenten, hulpverleners en andere partners kennen onze samenwerking en nemen hun signaalfunctie op.
<i>Oud-Turnhout</i>	idem
<i>Turnhout</i>	idem
<i>Vosselaar</i>	idem

BELEIDSPRIORITEIT	LWBVBP02 'De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving'
NR + TITEL ACTIVITEIT	De gemeente werkt een kader uit om de veiligheid te garanderen in woningen van eigenaar-bewoners.

Welke gemeenten

- Beerse
- Oud-Turnhout
- Turnhout
- Vosselaar

Verantwoording van de keuze

Elke woning die bewoond wordt dient aan de minimale kwaliteitsnormen te voldoen. Het bestaande instrumentarium is vooral gericht op handhaving in huurwoningen. Om deze reden wordt voor woningen van eigenaar-bewoners een aanpak op maat uitgewerkt, met inbegrip van de mogelijkheid ambtshalve werken uit te voeren. De aanpak is ook bruikbaar bij gebreken aan woningen waarbij de openbare veiligheid in het gedrang komt.

Huidige situatie

(A) Het opzet is niet om een doorgedreven proactieve screening in alle door eigenaars bewoonde bewoners of alle gebouwen langs de openbare weg uit te voeren. De gemeenten treden op indien er voldoende aanwijzingen zijn op basis van eigen vaststellingen, meldingen derden (politie, hulpdiensten, of klachten omwonenden, ...). In vele gevallen zal aantoonbare overlast of schade een signaal zijn voor bijkomende vaststellingen. De rol van het lokaal bestuur blijft echter beperkt tot de taken ikv Vlaamse Wooncode en Nieuwe Gemeentewet, en het lokale bestuur treedt niet in de plaats van bv. de vrederechter.

(B) Opzet is om in de stadsregio deze aanpak toe te passen in twee situaties (op basis van navermelde prioriteiten): (1) als de openbare veiligheid in gedrang komt en (2) in situaties met eigenaar-bewoners (met het oog op het vermijden van een besluit onbewoonbaarverklaring en derhalve een ontruiming van de woning). In beide gevallen krijgen eigenaars de kans om zelf (welomschreven) herstellingen te doen. Indien mogelijk wordt gekeken of een hulpverlener (bv OCMW) of iemand uit het eigen netwerk van de eigenaar-bewoner hierbij ondersteuning kan bieden. Indien niet tijdig hersteld wordt een brief gestuurd met de mededeling dat de stad /gemeente de intentie heeft om de betreffende werken ambtshalve uit te voeren, en zich het recht voorbehoudt de kosten te verhalen (om deze reden wordt gepoogd reeds een kostenraming (eventueel enkele offertes) mee te sturen indien beschikbaar). Hiervoor werkt de woondienst samen met de stedelijke en gemeentelijke technische diensten. Indien de eigenaar alsnog in gebreke blijft wordt gepoogd de werken ambtshalve uit te voeren. Ook in het geval van ambtshalve uitvoering wordt zoveel mogelijk afspraken vooraf op papier te zetten (indien mogelijk toestemming voor de werken, voorafgaande plaatsbeschrijving, en afspraak over terugbetaling van de kosten (eventueel via afbetalingsplan). Opzet hier is om enkel proportioneel op te treden, en de gebreken die aanleiding geven tot de onbewoonbaarheid (desgevallend onveiligheid) ambtshalve op te lossen. Het oplossen van eventuele gebreken die enkel aanleiding zouden geven tot ongeschiktheid, blijft de rol van de eigenaar-bewoner. Momenteel is er 1 dossier lopende in Beerse. In Turnhout gaat het om 5 dossiers in de periode 2013-2019.

(C) Enkel indien de veiligheid van de bewoners niet kan worden gerandeerd via herstel of ambtshalve herstel, kan worden overgegaan tot een gedwongen ontruiming.

Acties 2020

<i>Beerse</i>	Uitvoering van de aanpak ten aanzien van eigenaar-bewoners zoals hierboven omschreven.
<i>Oud-Turnhout</i>	idem
<i>Turnhout</i>	idem

Vosselaar idem

Beoogd resultaat 2020

Beerse Eigenaar-bewoners kunnen langer in hun woning blijven wonen zonder dat ontruiming nodig is.
Openbare veiligheid en gezondheid wordt gegarandeerd.

Oud-Turnhout idem

Turnhout idem

Vosselaar idem

Acties 2021

Beerse idem 2020

Oud-Turnhout idem 2020

Turnhout idem 2020

Vosselaar idem 2020

Beoogd resultaat 2021

Beerse idem 2020

Oud-Turnhout idem 2020

Turnhout idem 2020

Vosselaar idem 2020

BELEIDSPRIORITEIT

LWBVBP02 'De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving'

NR + TITEL ACTIVITEIT

Handhaving bewoners en uithuiszetting

Welke gemeenten

- Beerse
- Oud-Turnhout
- Turnhout
- Vosselaar

Verantwoording van de keuze

De Vlaamse Wooncode voorziet dat de burgemeester alle nodige maatregelen neemt om zijn besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid te laten uitvoeren. Bovendien dient hij ook inspanningen te leveren inzake herhuisvesting. Dit vertaalt zich in 2 concrete maatregelen, m.n. een procedure gedwongen ontruiming van de woning indien nodig (zie onder B)) en een outreachende en aanklampende werking inzake herhuisvesting (zie onder C)).

Huidige situatie

(A) In geval van een besluit tot onbewoonbaarheid heeft de burgemeester de verplichting de nodige inspanningen te leveren inzake herhuisvesting als hij de ontruiming van de woning beveelt. Ervaringen in Turnhout leren dat in het verleden ongeveer 28% van de opgestarte onderzoeken leidde tot een besluit tot onbewoonbaarverklaring. Slechts in een beperkt aantal gevallen worden gebreken na een besluit alsnog snel hersteld zodat een verhuis kan vermeden worden. In de andere gevallen (in Turnhout in het verleden gemiddeld ca. 30 gezinnen per jaar) is ontruiming noodzakelijk.

(B) In het geval de ontruiming van een woning wordt opgelegd, dient erover gewaakte te worden dat betrokken bewoners ook tijdig de woning ontruimen. Samen met de diensten bevolking, betrokken maatschappelijk assistenten, preventieve woonbegeleider CAW (zie verder C)) en desgevallend de wijkagenten wordt nagegaan of en wanneer een verhuis plaats heeft gevonden. Indien dit niet het geval is voeren - naast de hulpverleners, zie C) - ook de wijkagenten het aantal plaatsbezoeken op met aankondiging van een mogelijke gedwongen ontruiming. In dezelfde periode wordt ook op de eigenaar de druk verhoogd, gelet op de mogelijke kosten van een gedwongen ontruiming en / of verzegeling. Indien de woning niet tijdelijk ontruimd is, worden bewoners en eigenaar in kennis gesteld van het voornemen van de burgemeester om de woning gedwongen te ontruimen, en de kans gegeven om gehoord te worden. Indien de burgemeester een besluit zou nemen, dan wordt de gedwongen ontruiming (en opvang zie verder C) uitgevoerd, eventueel bijgestaan door politie. Na ontruiming blijven de meubels in de woning en wordt de woning administratief verzegeld. Desgevallend worden er ook anti-kraakmaatregelen opgelegd voor zover nodig en proportioneel. Ontzegeling kan tijdelijk op verzoek van de bewoner om de woning te ontruimen, of definitief na minnelijk akkoord tussen bewoner en eigenaar of na vonnis van de vrederechter. Indien kosten zijn gemaakt voor ontruiming en herhuisvesting (zie verder C) wordt onderzocht of het mogelijk en opportuun is om eventuele kosten te verhalen op de eigenaar.

(C) Het besluit van de burgemeester, modo het traject om de woning gedwongen te ontruimen, noodzaakt daarmee steeds tot resultaten inzake herhuisvesting. Voor een deel kan er een oplossing gevonden worden door bewoners zelf of binnen hun eigen netwerk, maar voor een aanzienlijk deel is ondersteuning of zelfs intensieve begeleiding nodig gelet op de grote impact voor veiligheid van bewoners, gelet op de krappe private huurmarkt en gelet op het zwakke profiel van veel bewoners.

Om deze reden wordt er bewust voor gekozen zich niet neer te leggen bij herhuisvesting als 'inspanningsverbintenis'. De ervaring leert dat een loutere doorverwijzing naar hulpverleners vaak onvoldoende is. Om deze reden zetten we actief in op een ouchende en aanklampende aanpak. Middels een convenant tussen stad Turnhout en CAW De Kempen is er een woonbegeleider inzetbaar die prioritair werkt rond ondersteuning bij herhuisvesting na onbewoonbaarverklaring. Met het OCMW wordt afgesproken wie en op welke manier best wordt opgenomen. In regel wordt de genoemde woonbegeleider zo vroegtijdig mogelijk (bv na signalen tijdens de hoorplicht) op de hoogte gebracht en neemt deze zelf proactief contact met de getroffen bewoners, bv via (herhaaldelijke) huisbezoeken. Tijdens deze contacten wordt een vertrouwensband opgebouwd die toelaat de betrokken bewoners te stimuleren en te ondersteunen. Waar nodig worden andere hulpverleners betrokken indien er andere of meer begeleiding nodig is. Dit leidt er toe dat in veel gevallen er een oplossing kan gevonden worden voor de termijn van ontruiming verstreken is. Indien de termijn van ontruiming nabij is, maar er eveneens een oplossing in de maak is inzake herhuisvesting, stemmen gemeente, OCMW en CAW termijnen en aanpak op elkaar af. Enkel indien er geen realistische optie inzake (definitieve) herhuisvesting haalbaar is, wordt overgegaan tot gedwongen ontruiming. In dat geval wordt er gezorgd voor (tijdelijke) noodopvang.

(C) De werkwijze onder A) en B) werd reeds uitgewerkt voor de stad Turnhout. In 2020 - 2025 wordt deze werkwijze in beide aspecten ook toegepast in Beerse, Vosselaar en Oud-Turnhout, eventueel mits aanpassingen op maat van de gemeente. De convenant met CAW wordt eveneens verlengd, en er wordt een buy-in optie voorzien voor de gemeenten zodat de begeleiding voortaan ook kan aangeboden worden op het grondgebied Beerse, Vosselaar en Oud-Turnhout. De convenant is berekend op 30 begeleidingen per jaar.

Acties 2020

Beerse

Er is een procedure goedgekeurd, met inbegrip van een plan van aanpak voor gedwongen ontruiming, in elke gemeente en in elke gemeente zijn er werkafspraken met de betrokken diensten.

Er zijn afspraken met OCMW en CAW in elke gemeente om in geval van gedwongen ontruiming de getroffen bewoners outreachend te contacteren, begeleiden en indien nodig te herhuisvesten.

Er zijn afspraken over de financiering.

Deze werkwijze wordt indien nodig toegepast.

Oud-Turnhout

idem

Turnhout

idem

Vosselaar

idem

Beoogd resultaat 2020

Beerse

Bij besluit van de burgemeester wordt gehandhaafd waarbij de termijn van ontruiming wordt gerespecteerd. Indien bewoners moeten verhuizen worden in een outreachende manier ingezet op herhuisvesting. Er worden 30 gezinnen begeleid per jaar op basis van de voornoemde outreachende werking ism CAW.

Oud-Turnhout

idem

Turnhout idem
Vosselaar idem

Acties 2021

Beerse De werkwijze wordt indien nodig toegepast.
Oud-Turnhout idem
Turnhout idem
Vosselaar idem

Beoogd resultaat 2021

Beerse idem 2020
Oud-Turnhout idem 2020
Turnhout idem 2020
Vosselaar idem 2020

BELEIDSPRIORITEIT	LWBVBP03 'De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen'
NR + TITEL ACTIVITEIT	AA 3_1 Een uniek loket installeren voor alle lokale woonactoren die werkzaam zijn in de gemeente;

Welke gemeenten

- Beerse
- Oud-Turnhout
- Turnhout
- Vosselaar

Verantwoording van de keuze

Het bestaande beleid wordt verder gezet. Het principe van ons loket is gebaseerd op het principe van de woonwinkels, waarbij we vanuit het loket de woonsituatie van de bewoner concreet willen verbeteren via sensibiliseren, informeren, adviseren en begeleiden van mensen met vragen of moeilijkheden over kwalitatief wonen. We streven naar een zo laag mogelijke drempel en werken op maat van elke klant met specifieke aandacht voor de zwakkeren op de woonmarkt. We zijn een uniek loket omdat we met onze partners afspraken hebben gemaakt over het ontvangen, verwerken en toeleiden van dossiers. Dit houdt in dat we documenten op elkaar hebben afgestemd (één inschrijvingsformulier) en daarnaast nemen we ook een verantwoordelijkheid ten aanzien van de aanvrager om ervoor te zorgen dat het dossier als volledig aanvaard kan worden bij onze partners.

Huidige situatie

Via het loket wonen kunnen inwoners zich inschrijven als kandidaat-huurder voor een sociale woning bij DE ARK, Bouwmaatschappij De Noorderkempen en/of SVK Noorderkempen. Uiteraard kunnen inwoners zich ook bij elke partner afzonderlijk inschrijven via de desbetreffende loketten. Via het loket Wonen is het mogelijk om tegelijk voor een SHM als voor een SVK in te schrijven. De medewerkers van het loket zorgen voor de volledigheid van het dossier. Uiteraard worden mogelijke vragen ook mee beantwoord. Bovendien leidt deze samenwerking ook tot nieuwe initiatieven, zoals een uniek inschrijvingsformulier voor kandidaat-huurders in de stadsregio en afstemming inzake actualisatie van de wachtlijsten. Het loket is laagdrempelig met een openingsmoment in elke gemeente (afgestemd op de andere gemeentelijke diensten) en de mogelijkheid om in elke gemeente afspraken te maken.

Acties 2020*Beerse*

We hebben een gezamenlijk inschrijvingsformulier voor DE ARK, Bouwmaatschappij De Noorderkempen, SVK Noorderkempen, stad en OCMW Turnhout. Het inschrijvingsformulier wordt volcontinu geactualiseerd. Nieuwe ontwikkelingen, interpretaties en acties worden afgestemd via het dienstoverleg sociaal wonen. Hiervoor zijn alle partners aanwezig inzake sociaal wonen. Met andere partners wordt eveneens overlegd in functie van wijzigingen regelgeving of nieuwe maatschappelijke uitdagingen (bv. Wonen-Vlaanderen). Het loket is toegankelijk georganiseerd zodat we de unieke loketfunctie kunnen waarmaken ten aanzien van alle inwoners met bijzonder aandacht voor sociaal zwakkeren.

Oud-Turnhout

idem

Turnhout

idem

Vosselaar

idem

Beoogd resultaat 2020

<i>Beerse</i>	Inwoners met woonvragen of inwoners die zich kandidaat willen stellen voor een sociale woning kunnen met al hun vragen terecht op één locatie en worden deskundig voortgeholpen.
<i>Oud-Turnhout</i>	idem
<i>Turnhout</i>	idem
<i>Vosselaar</i>	idem
Acties 2021	
<i>Beerse</i>	idem 2020
<i>Oud-Turnhout</i>	idem 2020
<i>Turnhout</i>	idem 2020
<i>Vosselaar</i>	idem 2020
Beoogd resultaat 2021	
<i>Beerse</i>	idem 2020
<i>Oud-Turnhout</i>	idem 2020
<i>Turnhout</i>	idem 2020
<i>Vosselaar</i>	idem 2020

BELEIDSPRIORITEIT	LWBVBP03 'De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen'
NR + TITEL ACTIVITEIT	AA 3_2 Sociaal en/of technisch begeleiden op maat van kwetsbare inwoners

Welke gemeenten

- Beerse
- Oud-Turnhout
- Turnhout
- Vosselaar

Verantwoording van de keuze

Het loket Wonen Stadsregio Turnhout is een laagdrempelig woonloket waarbij begeleiding wordt voorzien, zowel sociaal als technisch, op maat van kwetsbare inwoners.

Huidige situatie

(A) Enerzijds bieden we vanuit het loket wonen sociale begeleiding aan op maat van kwetsbare inwoners: de sterkte van ons loket is om de vraag te achterhalen en samen met partners de nodige ondersteuning en begeleiding aan te bieden. Onze medewerkers zijn daarom zeer bereikbaar: de verschillende openingsmomenten in elke gemeente, op afspraak en we gaan ook op huisbezoek. Vervolgens zijn er afspraken met verschillende organisaties, zoals OCMW's, Welzijnsomhaal, DE ARK, De Noorderkempen, SVK Noorderkempen, CAW, Huurdersbond (waar we een collectief lidmaatschap hebben). Met behoud van verantwoordelijkheid voor de aanvrager stellen we dossiers samen (leggen ook contacten met derden), zorgen we voor gerichte doorverwijzing ... De oplossing overstijgt vaak de initieel gestelde vraag. We leggen de link tussen sociale huisvesting, sociale steunmaatregelen, huursubsidie, huurpremie, woningkwaliteit en huurvragen, binnen de eigen diensten en met externe partners.

Er is een nauwe koppeling tussen woningcontroleurs en loketmedewerkers: een woningcontroleur is in dit opzicht een ambassadeur van ons loket (tijdens plaatsbezoeken en hoorplicht, warme doorverwijzing). Inzake vermijden van ontruiming en herhuisvesting wordt in een vroeg stadium een outreachende werking opgestart inzake samenwerking met OCMW en CAW.

(B) Anderzijds bieden we ook technisch advies aan op maat van kwetsbare inwoners. In Turnhout is er het project Goed Plan, het is een project gericht op eigenaar-verhuurders, maar wel in functie van de kwetsbare doelgroep (waarbij eigenaar-verhuurders ontzorgd worden om uiteindelijk de situatie van kwetsbare huurders te verbeteren). Dit project loopt in 2019-2021. De bedoeling is om via dit project expertise op te bouwen inzake energetische renovaties gekoppeld aan de minimale kwaliteitsnormen, met focus op de zwakste doelgroep. Deze expertise moet leiden tot het maken van een beleidskeuze inzake een structurele ontzorging bij renovaties.

We zetten eveneens in op een ontzorging van eigenaar-verhuurders door het stimuleren van het SVK en het ondersteunen van eigenaar-verhuurders met vragen via onze loketwerking. Hiervoor is samenwerking gezocht met Verenigde Eigenaars. Opzet van deze ontzorging en ondersteuning van verhuurders is het behouden en versterken van de private huurmarkt.

Acties 2020

Beerse

Het woonloket is laagdrempelig en operationeel. Klanten worden begeleid inzake sociale en/of technische aspecten.

Oud-Turnhout

idem

Turnhout idem + Technische ontzorging loopt via het project Goed Plan en de uitrol van dit project krijgt in 2020 verder vorm.
Vosselaar idem

Beoogd resultaat 2020

Beerse Inwoners worden met hun precare woonsituatie ondersteunt door ontzorging van bewoner en/of verhuurder. Indien verhuis aangewezen is, worden inwoners toegeleid naar een geschikte woning (sociale woning of private woning met steunmaatregelen).

Oud-Turnhout idem

Turnhout idem

Vosselaar idem

Acties 2021

Beerse idem 2020

Oud-Turnhout idem 2020

Turnhout idem 2020

Vosselaar idem 2020

Beoogd resultaat 2021

Beerse Er is een visie op structurele technische ontzorging.

Oud-Turnhout idem

Turnhout idem

Vosselaar idem

BELEIDSPRIORITEIT	LWBVBP03 'De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen'
NR + TITEL ACTIVITEIT	Stadsregionale ontsluiting van wooncijfers voor het grote publiek: verdere verwerking en bijkomende analyses op niveau van wijken en buurten.

Welke gemeenten

- Beerse
- Oud-Turnhout
- Turnhout
- Vosselaar

Verantwoording van de keuze

Woonbeleid is een maatschappelijk thema dat meer en meer onder de aandacht komt. We merken dat het draagvlak voor sommige beleidsmaatregelen soms ontbreekt en dat in discussies vaak een buikgevoel overheerst. Zowel om onze burgers te informeren en ons middenveld te wapenen stellen we wooncijfers ter beschikking van het brede publiek.

De meerwaarde van, en daarmee samenhangend de ambitie om in te zetten op, Stadsregio in Cijfers is tweeledig:

- Stadsregio in Cijfers bundelt verschillende databronnen zodat een schat aan informatie zeer laagdrempelig en gebruiksvriendelijk ontsloten wordt en bereikbaar wordt voor een breed publiek.

- Een nauwe samenwerking met Provincies in Cijfers zorgt voor een bredere ontsluiting. We zijn zelf beheerder van Stadsregio in Cijfers. Hierdoor kunnen we onze eigen accenten leggen en zorgen we voor meer gedetailleerde gegevens niveau van de statistische sector (buurt) en wijk. Dit komt tegemoet aan de noden van elke gemeente/stad om een gebiedsgericht aanpak en buurtwerking uit te bouwen.

Huidige situatie

Er zijn 2 toegangen tot het webgebaseerd datasysteem.

- Het dashboard is een zeer laagdrempelige en visuele toegangspoort met tegels en grafieken die we zelf vormgeven. Het dashboard bevat een overzicht van de verschillende thema's met duidelijke cijfers en grafieken over themagerelateerde gegevens. De themapagina van wonen bevat momenteel volgende gegevens: demografie, sociale woningen, typologie van de woningen, verkoopprijzen en ouderdom. Daarnaast is er een rapport beschikbaar. Een rapport is een bondig en gestructureerd document dat door ons opgemaakt wordt voor een bepaalde buurt, wijk of gemeente en waarbij de belangrijkste gegevens met betrekking tot het thema wonen gebundeld worden.

- De volledige databank bundelt alle gegevens die gepubliceerd worden. In dit platform is er veel aandacht voor het domein 'wonen', waarbij we ook onze eigen GIS-data kunnen publiceren tot op niveau van de statistische sector. Enerzijds gaan we, afgestemd op de databronnen van Provincies in Cijfers, na welke data op niveau van de buurt/wijk ontsloten kan worden. Anderzijds beschikken we over eigen data (zoals registratie van klanten loket Wonen Stadsregio Turnhout en woningkwaliteit) en GIS-lagen die via het platform gepubliceerd kunnen worden. We maken de nodige afspraken zodat data toegevoegd (en/of verfijnd) en geactualiseerd kan worden. Indien onderwerpen worden toegevoegd, kan het dashboard eveneens aangepast worden.

Opzet is om het bestaan van dit platform breed bekend te maken via de gemeentelijke infokanalen maar ook via de gemeentelijke medewerkers en politici.

Acties 2020*Beerse*

Jaarlijks worden wooncijfers geactualiseerd en verspreid via Stadsregio in Cijfers. Er is een koppeling met provincies.incijfers.be en we publiceren ook eigen GIS-data. We maken een communicatieplan op waarbij we inzetten op verspreiden van de wooncijfers bij ambtenaren/mandatarissen, middenveld en burgers.

Oud-Turnhout

idem

Turnhout idem
Vosselaar idem

Beoogd resultaat 2020

Beerse Ambtenaren, mandatarissen, middenveld en burgers zijn beter geïnformeerd over woencijfers en kunnen bijdragen tot het opmaak, opvolging en evaluatie van het woonbeleid in de stadsregio.

Oud-Turnhout idem
Turnhout idem
Vosselaar idem

Acties 2021

Beerse idem
 Communicatieplan uitvoeren.

Oud-Turnhout idem
Turnhout idem
Vosselaar idem

Beoogd resultaat 2021

Beerse idem 2020
Oud-Turnhout idem 2020
Turnhout idem 2020
Vosselaar idem 2020

BELEIDSPRIORITEIT	LWBVBP03 'De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen'
NR + TITEL ACTIVITEIT	Actualiseren en uitdragen van visie over 'levensloopbestendige gebieden'

Welke gemeenten

- Beerse
- Oud-Turnhout
- Turnhout
- Vosselaar

Verantwoording van de keuze

In het kader van het behoud van zelfstandigheid, de integratie in de samenleving en de vermaatschappelijking van de zorg is de ruimtelijke (stedenbouwkundige) planning van welzijns- en zorgvoorzieningen en de inplanting van gebouwen en (zorg)woonegelegenheden, als flankerende maatregelen, hierbij van cruciaal belang. Dit uitgangspunt leidde tot het ontwikkelen van een ruimtelijke afwegingskader voor de inplanting van woonzorgvoorzieningen voor senioren. Het is een belangrijk onderdeel van het strategisch beleidsplan zorg. Dit afwegingskader vormt de grondslag waarop de inplanting van woon(zorg)voorzieningen afgewogen zal worden en bepaalt welke wijken levensloopbestendig zijn, welke wijken prioritair en het meest aangewezen zijn om te investeren in woonzorgvoorzieningen.

Huidige situatie

(A) De analyse brengt de woonnoden van het grondgebied van de stadsregio Turnhout, en van elke wijk, gerelateerd aan de samenstelling van deze wijk, in kaart. Op basis van deze eerste screening werd nagedacht over hoe levenslang wonen zich gebiedsgericht vertaalt in zgn. 'levensloopbestendige gebieden'.

Binnen deze 'levensloopbestendige gebieden' werd de oefening van vraag en aanbod opnieuw op elkaar afgetoetst om op die manier een basis te geven aan de werkgroep visie om een strategie uit te werken omtrent ruimte voor ouderen in de stadsregio Turnhout. Op deze manier hopen we op de juiste plaats de juiste woonvorm te voorzien.

De scope ligt in de eerste plaats op het zelfstandig wonen van de oudere. Woonzorgcentra (WZC) werden in deze oefening meegenomen omwille van diverse redenen: (1) De aanwezigheid van een WZC in de wijk is een meerwaarde als we het idee van levensloopbestendige gebied nastreven. Het betekent dat de oudere, zelfs met een hoge graad van zorgbehoefendheid, in zijn eigen wijk over een passend woonalternatief beschikt. (2) Een assistentiewoning (AW) aanpalend of in de dichte nabijheid van een woonzorgcentrum kan op het woonzorgcentrum beroep doen voor ondersteuning en zorg (vb de crisis- en overbruggingszorg).

Deze analyse kan beschouwd worden als een hulpmiddel voor iedereen die betrokken is bij de realisatie van alle vormen van wonen voor ouderen. Het kan ondersteunend werken in het maken van keuzes zoals: (1) Waar inzetten op extra AW; (2) Hoeveel AW komen er bij voorkeur in welke wijk; (3) Hoe wijken levensloopbestendig maken; ... Om de twee jaar wordt een update gemaakt van deze analyse, voor wat betreft de lijst van bestaande en geplande assistentiewoningen en woonzorgcentra, het tekort/overschot per wijk/levensloopbestendige gebied en het aanbod aan basisdienstverlening. De demografische prognoses worden driejaarlijks aangepast, op basis van de prognoses van de Studiedienst van de Vlaamse Regering (die vanaf 2015 driejaarlijks worden geactualiseerd).

De update van de studie wordt in 2019 voorbereid. De studie wordt nadien ingezet om te sensibiliseren over aangepast wonen, levenslang wonen en aanpasbaar bouwen.

(B) We sensibiliseren over en promoten aanpasbaar bouwen in de stadsregio. Aanpasbaar bouwen is bouwen voor de toekomst. De voorbije 2 jaar was er een demowoning, een levensgrote maquette, waarin de principes van aanpasbaar bouwen gevisualiseerd werden. Deze woning is in elke gemeente/stad opgesteld. Na een aantal keer bleek echter dat deze woning onvoldoende flexibel is om op te stellen en af te breken. Er zijn ook geen locaties waar de woning lang opgesteld kon worden, waardoor het een grote tijdsinvestering is om de woning tentoon te stellen. In samenwerking met de duurzaamheidsambtenaar van de stad passen we het concept aan zodat we de woning flexibeler en sneller kunnen opstellen. Via het loket wonen verspreiden we basisinformatie over aanpasbaar bouwen. Anderzijds is het ook belangrijk om effectieve realisaties op het terrein te ondersteunen/promoten. In Turnhout wordt aanpasbaar bouwen actief gepromoot als principe in nieuwe woonontwikkelingsprojecten bij ontwikkelaars. De stad heeft hiertoe reeds enkele overeenkomsten afgesloten, met een private ontwikkelaar en met DE ARK. Voor Heizijde fase 1 gaat het in totaal over 500 wooneenheden waarvan er een 300-tal verplicht aanpasbaar gebouwd moeten worden. De overige 200 worden bij voorkeur aanpasbaar gebouwd. Met DE ARK is er een intentieovereenkomst opgemaakt voor de projecten Parkwijk en Nieuwe Erven. Op basis van de proefprojecten in Turnhout wordt bekeken welke technische ondersteuning nodig is vanuit het lokaal bestuur en hoe dit in de stadsregio georganiseerd/uitgebouwd kan worden. Er is reeds een kader uitgewerkt dat als basis zal dienen om verdere gesprekken in functie van de technische ondersteuning/advisering als ook de sensibilisering vorm te geven.

Acties 2020

Beerse

(A) geactualiseerde studie omtrent levensloopbestendige gebieden

(B) aanpasbaar bouwen: uitwerken van vernieuwd concept voor sensibilisering, uitwerken van technische adviesfunctie, uitwerken van communicatieplan (bv. sensibiliseren via infobladen), opvolgen van de proefprojecten in Turnhout (technische haalbaarheid, kostprijs en verkoopbaarheid)

Oud-Turnhout

idem

Turnhout

idem

Vosselaar

idem

Beoogd resultaat 2020

Beerse

Strategie is geactualiseerd.

Oud-Turnhout

[Beoogd resultaat]

Turnhout

[Beoogd resultaat]

Vosselaar

[Beoogd resultaat]

Acties 2021

Beerse

Uitvoeren van communicatieplan

Uitvoeren of doorverwijzen ifv technische adviesfunctie

Oud-Turnhout

idem

Turnhout

idem

Vosselaar

idem

Beoogd resultaat 2021

Beerse

Burgers zijn beter geïnformeerd en gesensibiliseerd en bijgevolg geneigd om investeringen te doen in aanpasbaar bouwen.

<i>Oud-Turnhout</i>	idem
<i>Turnhout</i>	idem
<i>Vosselaar</i>	idem