



VERSLAG
VERGADERING COMMISSIE 2
van woensdag 2 september 2020 om 19:30 uur

Aanwezig: Der Kinderen Annemie - voorzitter

Segers Peter, El Yakhloufi Achraf, Nietvelt Ludwig, van Dongen Savannah, De Quick Dieter, Van Steenbergen Jan, Eric Vos, Elst Rudy, Voordeckers Bart - raadsleden

Verheyen Kelly - schepen

Van Rompuy Jan - commissiesecretaris

Verontschuldigd: Wannes Starckx, Schafraet Wout – raadsleden

Luc Op de Beeck - schepen

Waren eveneens aanwezig

Jeff Dierckx – raadslid in vervanging van Wannes Starckx,

Luc Debondt, Peter Roes – raadsleden,

Stien Roes – ocmw,

Bart Huysmans – wonen,

Melanie Ryckaert – lokale economie,

Gunther Van Avondt - welzijn.

Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van vorige vergadering wordt goedgekeurd.

Addendum Samenwerkingsovereenkomst Stad Leuven ikv VLAIO City of Things Project

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft Melanie Ryckaert toelichting bij dit punt.

ESF oproep 500 Inclusieve Ondernemingen - intentieverklaring i-Diverso samenwerkingsverband WEB vzw en Groep Intro vzw

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft Melanie Ryckaert toelichting bij dit punt.

Toelagereglement seniorencheque

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft Gunther Van Avondt toelichting bij dit punt.

Jan Van Steenbergen vraagt of dit een initiatief is op vraag van senioren en of er in andere gemeenten dit ook bestaat.

Schepen Kelly Verheyen verduidelijkt dat de seniorencheque uniek is in Vlaanderen.

Het initiatief is van het bestuur zelf gekomen (opgenomen in SMJP) en werd uitgewerkt samen met de Senioren Adviesraad.

Jan Van Steenbergen vraagt wat dit meer is dan de toelage voor een vereniging.

Voor individuen is het vaak moeilijk om aan te sluiten bij activiteiten van een vereniging. Dit initiatief mikt eerder op laagdrempelige activiteiten of éénmalige activiteiten, zodat een groep senioren die nu niet bereikt wordt wel kan aansluiten.

Jan Van Steenbergen vraagt op welke manier dit zal worden bekend gemaakt.

Schepen Kelly Verheyen is blij met alle suggesties. Alvast zullen de bestaande stedelijke kanalen, de seniorenverenigingen en de individuele senioren hiervoor gebruikt worden.

Jan Van Steenbergen vraagt wie er beslist wat kan en wat niet kan en wie er een cheque zal krijgen.

Schepen Kelly Verheyen legt uit dat het systeem op dezelfde manier werkt als alle toelages van Welzijn.

De dienst gelijke kansen beoordeelt de aanvraag, geeft advies aan het college dat uiteindelijk beslist.

Ze voegt er aan toe dat het nieuw is en zal geëvalueerd worden.

Eric Vos stelt vast dat het initiatief gericht is op individuen en is van mening dat het invullen van formulieren niet evident is voor iedereen. Hij stelt voor dat de dienst gelijke kansen de mensen helpt bij het invullen van de formulieren. Hij stelt ook vast dat de lancering van het project nu moeilijk is omwille van de corona.

Schepen Kelly Verheyen is akkoord met deze suggesties.

Premiereglement herbestemming handelspanden tot betaalbare huurwoningen in aanloopstraten

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft Bart Huysmans toelichting bij dit punt.

Ludwig Nietvelt stelt vast dat een groot stuk van Turnhout Oost niet terug te vinden is in de groene zone. Hij vindt het jammer dat de Steenweg op Oosthoven niet als aanloopstraat werd aangeduid.

Bart Huysmans merkt op dat onder meer gekeken werd waar een concentratie van panden zich bevindt en verwijst ook naar commissie 1 voor verdere info.

Schepen Kelly Verheyen voegt er aan toe dat de grens ergens moet getrokken worden en er altijd mensen zullen zijn die uit de boot vallen. Er werd gekozen voor een focus op de stadskern.

Bart Voordeckers verwijst naar de maximum oppervlakte van 100 m² voor kleinhandel en vraagt waarom dit is.

Bart Huysmans verduidelijkt dat dit te maken heeft met het feit dat hiervoor geen vergunning nodig is. De bedoeling is het stimuleren om vroegere handelspanden om te vormen tot woningen;

Eric Vos is van mening dat niet elk leegstaand pand een moeilijk pand is en vraagt of de combinatie wonen en beperkte handel ook in aanmerking komt voor een premie?

Verder is hij van mening dat het beter had geweest om dit alles op één commissie te brengen.

Ook vraagt hij wat aanvaardbare prijzen zijn.

Eric Vos kan de redenering van Ludwig Nietvelt volgen maar dan eerder voor lange leegstand in bepaalde wijken. Verder is hij van mening dat bepaalde handelszaken die stoppen liefst terug handelspand worden.

Schepen Kelly Verheyen volgt de vaststelling dat er probleem panden zijn in bepaalde wijken, maar dit is een start. Wanneer er veel vragen zouden komen, moet gekeken worden om eventueel het budget te verhogen en de straten uit te breiden. Vandaag ligt de focus op het stadshart waar we een zichtbare impact op de kwaliteit willen.

Wat de huurprijzen betreft, werden een aantal bronnen gebruikt want er is geen bruikbare huurprijs op maat. De tool 'huurschatter' komt vaak in dezelfde orde van de huurprijzen die nu voorliggen. Stad Geel bijvoorbeeld ligt iets lager maar daar is de premie minder succesvol.. Het voorliggend voorstel is niet de laagste categorie maar wel betaalbaar. Er werd gekeken naar OCMW, huursubsidie Vlaanderen, ... en de maxima die hier zijn opgenomen, sluiten hierbij aan.

Eric Vos merkt op dat de topologie van de woning ook wel belangrijk is, net zoals duurzaamheid.

Dat is ook zo maar ook hier is het moeilijk om een bedrag op te plakken. Ervaring opbouwen is hier zeker belangrijk.

Wat de combinatie wonen en kleinhandel betreft moet wel vermeden worden dat na een tijd de woonfunctie zou verdwijnen.

Rudy Elst verwijst naar panden die lang leeg staan.

Voor de premie is er geen koppeling met het leegstandsregister.

Jan Van Steenberghe vraagt of men een zicht heeft over welke panden het gaat en wie de eigenaars zijn.

De eigenaars zijn gekend en worden aangeschreven.

Jan Van Steenberghe vraagt of de premie wel voldoende groot is om er iets mee te doen.

Dit zal de toekomst moeten uitwijzen. We weten alvast dat de premie gevelrenovatie een succes is en ertoe geleid heeft dat heel wat panden in het centrum mooi gerenoveerd zijn.

Jan Van Steenberghe merkt tot slot op dat men moet opletten voor huisjesmelkers.

Eric Vos vindt de belasting op leegstand ten overstaan van de premie goed.

Verder verwijst hij naar sociale huisvesting en is van mening dat moet gezorgd worden dat dit positief is.

Peter Segers verwijst naar de verplichting van 5 jaar wonen en vraagt wat er zal gebeuren wanneer een huurder vroeger zou weggaan.

Er is geen probleem wanneer het pand terug verhuurd wordt.

Peter Segers vraagt wat de koppeling is tussen renovatie en dit reglement.

Er is geen koppeling met het leegstandsreglement. Dus een vrijstelling voor leegstand en deze premie kan perfect.

Onderzoek grijze woonvormen stadsregio Turnhout – toelichting

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft Bart Huysmans toelichting bij dit punt. Bart Voordeckers verwijst naar armoede bij zelfstandigen en stelt vast dat armoede bij zelfstandigen moeilijk in beeld te krijgen is. Hij vraagt daar toch de nodige aandacht voor en doet de suggestie om dit aan te kaarten bij Unizo.

Schepen Kelly Verheyen vindt dit alvast een goede suggestie.

Eric Vos vindt het verhaal van die mensen en waarom ze zo wonen ook erg belangrijk.

Dit zit een beetje in de studie maar niet volledig.

Luc Debondt is van mening dat in veel gevallen illegalen daardoor ook uitgesloten worden.

Schepen Kelly Verheyen is van mening dat een oplossing niet zo evident is en dat we er als Stad alleen niet zullen uit geraken.

Eric Vos is van mening dat de insteek van Welzijnszorg Kempen nuttig is en de solidariteit tussen gemeenten ook belangrijk is.

Schepen Kelly Verheyen hoopt op een regionale oplossing.

Vraag van raadslid Rudy Elst:

Voor de verhuurders van woningen en appartementen werd een conformiteitsattest verplicht wat een goede zaak is.

Hoeveel procent van de huurwoningen op de privémarkt zijn reeds in het bezit van een conformiteitsattest?

Hoeveel procent van het eigen patrimonium, stad en ocmw, voldoet reeds aan de eisen door de stad vooropgesteld om een conformiteitsattest te bekomen?

Graag een stand van zaken.

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft Bart Huysmans antwoord op deze vraag.

Rudy Elst stelt voor om een tandje bij te steken om tijdig met alles klaar te zijn.

Verder vraagt hij of de normen wel streng genoeg zijn.

De Vlaamse normen werden gehanteerd. Enkel voor kamerverhuur mag de gemeente zelf de normen strenger maken wat dan ook werd gedaan.

Rudy Elst stelt vast dat bepaalde personen wel de kantjes eraf lopen.

Dit is ook zo maar zeker niet de meerderheid. In dergelijke gevallen zal herhaaldelijk gecontroleerd worden.

Punten agenda gemeenteraad en Raad Maatschappelijk Welzijn

Huishoudelijk reglement en overeenkomst extern toezicht De Linde – Retie

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft Stien Roes toelichting bij dit punt.

Jan Van Steenberghe stelt vast dat de persoon die toezicht doet en ook aanspreekpunt is, wisselend aanwezig is en vraagt zich af hoe men dan weet wanneer het aanspreekpunt aanwezig is.

Het eerste aanspreekpunt is altijd de maatschappelijk assistent. Er wordt nog bekeken of CAW een stuk aanwezigheid kan aanvullen.

Jan Van Steenberghe vraagt of de externe persoon enkel constateert maar geen bevoegdheid heeft.

Dit is zo.

Eric Vos vraagt welke soort firma het is met welke competenties.

Het is een firma die samenwerkt met Corsendonck Hotels en die een conciërgefunctie heeft, geen maatschappelijk werk. Het is alleszins een noodoplossing op korte termijn om de controle in de gebouwen te verhogen.

Eric Vos verwijst naar het feit dat wanneer er iets misloopt, de opvang stopt. Hij vraagt wat er dan zal gebeuren.

De beslissing dat de opvang stopt zal steeds genomen worden door het OCMW. De boodschap dat het stopt zal altijd gebracht worden door de maatschappelijk assistent. Indien de maatschappelijk assistent niet bereikbaar is, zal de firma ingeschakeld worden om de melding te doen. Indien de cliënt weigert, zal de politie ingeschakeld worden.

Jan Van Steenberghe merkt op dat het een éénmans firma is.

Schepen Kelly Verheyen verduidelijkt dat het maar om 15 uur gaat met een conciërgefunctie en dit een tijdelijk oplossing is omwille van een noodsituatie. Er is een offerte-aanvraag geweest conform de voorgeschreven procedure 'overheidsopdrachten'.

Eric Vos vraagt naar het competentieprofiel van de man.

Het gaat om een conciërgefunctie, een rol die de man eerder al opnam in Corsendonck Appartements.. Eric Vos raadt aan om dringend een oplossing te zoeken, bijvoorbeeld door extra mensen aan te nemen binnen het CAW. Dit kan volgens hem binnen enkele weken in orde komen.

Eric Vos vindt het alleszins geen goed verhaal en is van mening dat de drie maand die vooropgesteld wordt veel te lang is. Hij is van mening dat het maximum één maand mag duren om tot een oplossing te komen.

Schepen Kelly Verheyen deelt mee dat er al is samengezeten met het CAW, de gemeente Retie en Welzijnszorg Kempen. In dit overleg heeft CAW toegezegd om mankracht aan te werven om extra ondersteuning te geven in De Linde, aanvullend op team daklozen van OCMW en de conciërgefunctie. De timing van CAW is nog wat onduidelijk. Ze is ook niet blij met de houding van Kina die heel wat lokale besturen uit de Kempen in de problemen bracht in volle coronacrisis. Daarom is er deze week een overleg met alle voorzitters BCSD van de Kempen om gezamenlijk een strategie uit te werken en mogelijk ook gezamenlijk een signaal te geven aan Kina..

Eric Vos merkt op dat het bij hem gaat over de private firma. Dit stoort hem. Het CAW moet dringend verder werken.

Peter Segers merkt op dat het hier gaat om daklozen begeleiders en dit mensen moeten zijn met enige ervaring die je zeker niet kan vinden op twee weken. Het moeten ook ervaren mensen zijn. Schoolverlaters zijn hier geen goede optie.

Rudy Elst vraagt hoe lang die firma al bewaking doet.

Sinds 15 augustus.

Jan Van Steenberghe weet dat de bewaker geen opleiding heeft en volgt Eric Vos.

Schepen Kelly Verheyen verduidelijkt dat het lastenboek door Facility werd opgemaakt en de persoon aan de gestelde voorwaarden voldeed. Zij voegt er aan toe dat er geen klachten meer zijn geweest sinds de man in dienst is en dat alle overlast op dit moment is opgelost. Ook de gemeente Retie is tevreden met de huidige gang van zaken..

Eric Vos is van mening dat aan de solidariteit tussen de Kempische gemeenten moet gewerkt worden en de relatie met Retie nog eens moet bekeken worden.

Schepen Kelly Verheyen verduidelijkt dat deze aanpak met Retie werd besproken. Zij waren vragende partij voor de bewakingsfunctie. Ze voegt er aan toe dat Retie ook de regionale aanpak bij Welzijnszorg Kempen heeft aangekaart. Ook aan de Stadsregio werd gevraagd om mee te werken om tot een regionale opvang te kunnen komen. Schepen Kelly Verheyen stelt vast dat er nu pas wat beweging komt naar regionale opvang toe nu ook andere besturen worden getroffen door deze complexe problematiek.

Peter Segers vraagt of er juridisch en financieel iets gaat gedaan worden naar Kina toe.

Schepen Kelly Verheyen verduidelijkt dat dit besproken wordt op Kempisch vlak en het een schande is wat Kina heeft gedaan.

Luc Debondt vraagt om bij het verslag ook cijfermaterieel te voegen.

Op heden verblijven er 19 cliëntsystemen (20 unieke personen) in de Linde in Retie.

Uit het college

Eric Vos vraagt of in het college besproken werd hoe de Covid-middelen voor het OCMW zullen besteed worden.

Schepen Kelly Verheyen verduidelijkt dat men hiermee bezig is. Ze vindt het allemaal geen manier van werken om op zo'n korte termijn zoveel middelen te moeten verdelen en dit binnen steeds wisselende kaders en regels. Het zou goed zijn wanneer men de middelen een jaar langer zou mogen besteden.

Jan Van Rompuy
Commissiesecretaris

**Vergadering
Commissie 2
woensdag 2 september 2020**

Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- Addendum Samenwerkingsovereenkomst Stad Leuven ikv VLAIO City of Things Project
- ESF oproep 500 Inclusieve Ondernemingen - intentieverklaring i-Diverso samenwerkingsverband WEB vzw en Groep Intro vzw
- Toelagereglement seniorencheque
- Premiereglement herbestemming handelspanden tot betaalbare huurwoningen in aanloopstraten
- Onderzoek grijze woonvormen stadsregio Turnhout – toelichting
- Vraag van raadslid Rudy Elst
- Punten agenda Gemeenteraad en Raad Maatschappelijk Welzijn
- Uit het college

Addendum Samenwerkingsovereenkomst Stad Leuven ikv VLAIO City of Things Project

Project met als onderwerp slimme zorgtechnologie en levensloopbestendig wonen

Bestaande samenwerking i.k.v. VLAIO project

Normale einddatum 31/03/2020 maar verlengd omwille van corona.

Eindevent heeft niet kunnen plaatsvinden, vandaar verlenging en opmaak van het addendum

ESF oproep 500 Inclusieve Ondernemingen - intentieverklaring i-Diverso samenwerkingsverband WEB vzw en Groep Intro vzw

In kader van project dat werd ingediend door I-Diverso (WEB vzw en Groep Intro vzw) wordt gevraagd aan de stad Turnhout een intentieverklaring mee te onderschrijven

Stad Turnhout zal mee instaan voor de communicatie naar bedrijven over de oproep en de tewerkstellingsmaatregelen

I-Diverso biedt bedrijven ondersteuning op 2 pijlers:

- Instroom van werknemers met focus op de vacatures
- Retentie van werknemers die aan de slag zijn

Er wordt ook aandacht gegeven aan doelgroepwerknemers en hoe bedrijven zich hierop organiseren (inclusieve ondernemingen)

Past binnen de beleidsdoelstellingen van de stad Turnhout

Toelagereglement seniorencheque

Doelstelling

- Bevorderen van actief burgerschap bij Turnhoutse Senioren
- Bevorderen van een ruim vrijetijdsaanbod voor Senioren

Doelgroep

- Turnhoutse senioren (65+) – individu of groep

Wat

Financiële ondersteuning voor initiatieven

- door en voor senioren
- mbt diversiteit, kwetsbaarheid, dementie, eenzaamheid
- Socio-culturele activiteiten, ontmoeting en beweging, kleine projecten, ...

Bedrag

€ 125 – éénmalige initiatief of duurtijd <1dag

€ 250 – regelmatig weerkerend initiatief of duurtijd meerdere dagen

Er is € 5000 voorzien in begroting

Procedure

- Aanvraag minstens 1 maand voor activiteit via formulier
- Ten laatste na 15 dagen wordt beslissing over toekenning gecommuniceerd
- Uitbetaling volgt na goedkeuring
- Aanvrager bezorgt sfeerfoto's van activiteit

Premiereglement herbestemming handelspanden tot betaalbare huurwoningen in aanloopstraten

Onderzoek grijze woonvormen stadsregio Turnhout – toelichting

Vraag van raadslid Rudy Elst

Voor de verhuurders van woningen en appartementen werd een conformiteitsattest verplicht wat een goede zaak is.

Hoeveel procent van de huurwoningen op de privémarkt zijn reeds in het bezit van een conformiteitsattest?

Hoeveel procent van het eigen patrimonium, stad en ocmw, voldoet reeds aan de eisen door de stad vooropgesteld om een conformiteitsattest te bekommen?

Graag een stand van zaken.

Punten agenda Gemeenteraad en Raad maatschappelijk welzijn

Uit het college

...

Toelichting commissie 2 - 2 september 2020

Premiereglement aanloopstraten - herbestemming
handelspanden tot woningen

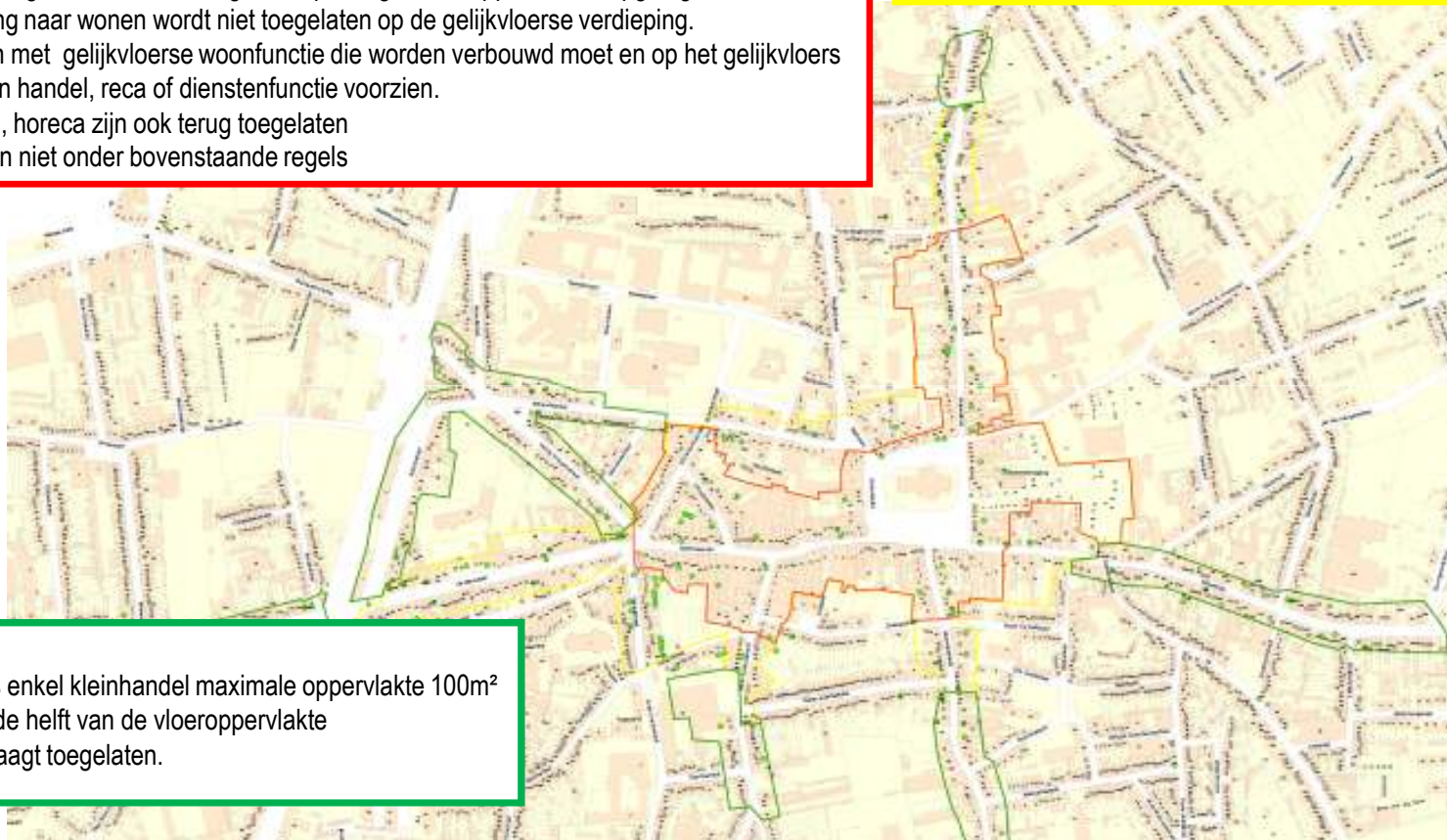
Context (1)

Kernwinkelgebied:

- Alle detailhandel toegelaten. Er worden geen beperkingen aan oppervlaktes opgelegd.
- een functiewijziging naar wonen wordt niet toegelaten op de gelijkvloerse verdieping.
- Bestaande panden met gelijkvloerse woonfunctie die worden verbouwd moet en op het gelijkvloers niet proactief in een handel, reca of dienstenfunctie voorzien.
- kantoren, diensten, horeca zijn ook terug toegelaten
- monumenten vallen niet onder bovenstaande regels

Overgangszone:

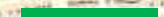


- Alle detailhandel toegelaten.
- Er worden geen beperkingen aan oppervlaktes opgelegd.
- een functiewijziging naar wonen wordt toegelaten op de gelijkvloerse verdieping.
- monumenten vallen niet onder bovenstaande regels



Aanloopstraten

- Binnen deze zones is enkel kleinhandel maximale oppervlakte 100m² En die niet meer dan de helft van de vloeroppervlakte van een woning bedraagt toegelaten.

	KWG	Overgangszone	Aanloopstraten
Handelspanden samenvoegen	Ja (max. 10.000€)	Ja (max. 10.000€)	
WeBW/WoBW	Ja (max. 10.000€)	Ja (max. 10.000€)	
Gevelrenovatie	Ja (max. 10.000€)	Ja (max. 10.000€)	Ja, mits herbestemmingen wonen (max. 10.000€)
Herbestemming		Ja (max. 10.000€)	Ja (max. 10.000€)
Max CUMUL	Max. 20.000€	Max. 20.000€	Max. 20.000€
	Reglement 1		Reglement 2

-  Aanloopstraten
-  Overgangszone
-  Kernwinkelgebied₂

Reglement (1) - werken

- Gebiedsgericht - premie aanloopstraten
- Premie voor uitvoeren werkzaamheden
 - door eigenaar zelf of door aannemer
 - particulieren en vennootschappen, geen voorwaarden inzake inkomen, of aantal eigendommen
- Werken die in aanmerking komen
 - Herbestemming van handelspanden tot woningen
 - Ruwbouwwerken, dakwerken, technische installaties, afwerking, afzonderlijke toegang
 - Gevelrenovatie, mits herbestemming

Reglement (2) - kwaliteitsbewaking

- Kwaliteitseisen in reglement
 - Bepaalde typologieën uitgesloten: geen kamers & studio's
 - Stedenbouwkundige richtlijnen / omgevingsvergunning en Beeldkwaliteit
 - Vlaamse Wooncode (conformiteitsattest), maar lat hoger: voorwaarden inzake kwaliteitsvolle materialen, technische installaties en energie
- Kwaliteitsbewaking
 - Voorwaarden principiële goedkeuring > rol 'kwaliteitskamer'
 - Voorwaarden uitbetaling > voorwaarden facturen & attesten en plaatsbezoek (conformiteitstest)

Reglement (3) - betaalbare huurwoningen

- Het gevraagde engagement na de werken
 - bestemming blijft woning én gebruik als hoofdverblijfplaats
 - eigenaar-bewoners en private verhuurders
 - engagement 5 jaar, aan te tonen via geregistreerd huurcontract
 - maximale aanvangshuurprijzen (enkel indexeren mag)

	eengezinswoning	meergezinswoning
1 slaapkamer	550 euro	550 euro
2 slaapkamers	650 euro	650 euro
3 slaapkamers	800 euro	750 euro
4 of meer slaapkamers	1000 euro	900 euro

Reglement (4) - premiebedrag

- Premiebedrag
 - Herbestemming: 80% kosten (excl. BTW), max. 10 000 €
 - Gevelrenovatie: 80% kosten (excl. BTW), max. 10 000 €
 - Cumul beide mogelijk, dus max. 20 000 €
 - Indien cumul (zeldzame) andere premies, proportionele vermindering
- Budget (2020 - 2025)
 - Herbestemming & gevelrenovatie : 60 000 €/jaar (2020 - 2025)

Praktisch

- GR 14 september 2020
 - > afbakening KWG, overgangszone en aanloopstraten
(aparte bundel (commissie 1, 3 september 2020))
 - > herwerking premiestelsel KWG en overgangszone
(inschrijven premie herbestemming voor overgangszone, maar niet voor KWG
(aparte bundel (commissie 4, 9 september 2020))
 - > premiereglement aanloopstraten
- Communicatie
 - > brochure & website
 - > gerichte communicatie naar eigenaars

Toelichting commissie 2 - 2 september 2020

Beschrijvend onderzoek naar grijze woonvormen
in stadsregio Turnhout

Context - aanleiding onderzoek

- IGS-subsidie 'Wonen in de stadsregio' 2018 - 2019
- Aanleiding onderzoek: Meerderheid bewoners woont in kwaliteitsvolle woning eigendom of huur, maar knelpunten zijn er vooral voor de meest kwetsbaren.
 - i. Vermoeden van uit het werkveld was dat dat een toenemende groep terecht kwam in het onderste segment van de woonmarkt, die gekenmerkt werd door een zeer slechte kwaliteit, vaak ook in combinatie met een illegaal karakter (bv illegale opdeling, bewoning in pand dat geen woning). Er zijn veel verschillende vormen mogelijk.
 - ii. Vaststelling dat details ontbraken - geen verrassing gelet op kwetsbare karakter bewoners en mogelijk inbreuken regelgeving. Het was dus niet steeds duidelijk welke grijze woonvormen in de gemeenten voorkwamen, en in welke mate.
 - iii. Kwantitatief niet mogelijk, maar wel heel veel kennis aanwezig bij veldwerkers. Dus gegevens verzamelen via interviews van veldwerkers.

Resultaten onderzoek (1)

- Onderzoek uitgevoerd in opdracht van stadsregio Turnhout door BLENDERS, middels kwalitatieve bevraging via interviews: 45-tal veldwerkers. Rapport is weergave bevindingen geïnterviewden.
- Uit het onderzoek naar grijze woonvormen binnen stadsregio Turnhout blijkt dat grijs wonen ook in de stadsregio aanwezig is. Hulpverleners en veldwerkers geven aan dat er wellicht slechts zicht is op het topje van de ijsberg
- De meeste geïnterviewden menen dat de problematiek van grijs wonen binnen de stadsregio niet groter is dan in andere regio's. Ten opzichte van een aantal jaren geleden zijn een aantal zeer problematische panden die gekend stonden voor grijs wonen 'opgekuist', waaronder een aantal beruchte kraakpanden.
- Historisch gezien heeft Turnhout meer inwoners in een kwetsbare situatie, en meer bewoners die noodgedwongen verblijven in een of andere vorm van grijs wonen. Toch bleek uit de bevraging dat grijs wonen niet enkel een stedelijke problematiek is. Grijs wonen komt in elke gemeente voor.
- De geïnterviewden identificeerden een 22-tal verschillende soorten grijze woonvormen binnen de stadsregio.

Resultaten onderzoek (2)

<i>Omschrijving van type</i>	
<i>Grijs wonen als eigenaar</i>	
<i>Grijs wonen als niet-</i>	Woningen
	De grijze zone tussen wonen en recreatie
	Wonen in (overige) constructies niet voor bewoning bestemd
<i>Dak- en thuisloosheid</i>	

Resultaten onderzoek (3) - grijs wonen als eigenaar

<i>Omschrijving van type</i>	<i>Indicatie naar aantal?</i>
<p><u><i>Grijs wonen als eigenaar</i></u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - geen indicatie naar aantallen in stadsregio (119.000 HH in Vlaanderen), onderzoek? - minder zichtbaar voor geïnterviewden



Resultaten onderzoek (4) - grijs wonen als niet-eigenaar

	Overbewoonde woningen	<ul style="list-style-type: none">- zeker in Turnhout (centrum)- ook in de andere gemeenten lijkt overbewoning steeds vaker voor te komen- verwachte toename op basis van gezinsherenigingsaanvragen- problematisch
--	------------------------------	--



Resultaten onderzoek (5) - grijs wonen als niet-eigenaar

<u>Grijs wonen als niet-eigenaar</u>	Woningen	Opgedeelde woningen en kamers	Vergunde kamers voor studenten en niet-studenten	— geen grijze woonvorm
			Legale kamerverhuur die (illegaal) geheroriënteerd	- voorbeelden uit het verleden, geen heden
			Illegaal opgedeelde woningen (kamerverhuur (en studio's))	- verschillende voorbeelden, uit alle gemeenten van de stadsregio - problematisch, doch potentieel voor samenhuizen?
			Illegale kamers (en studio's) in constructies die niet voor wonen bestemd zijn	- dit komt vaak voor in alle gemeenten van de stadsregio - problematisch
	Slechte woningen: legale en illegale		- huisjesmelkerij komt heel vaak voor in de stadsregio - problematisch	
	Matrassenverhuur		- voorbeelden uit het verleden, geen recente voorbeelden, maar erg schrijnende situaties	



Resultaten onderzoek (5) - grijs wonen als niet-eigenaar

De grijze zone tussen wonen en recreatie	Woonwagen op een woonwagenpark	- geen grijze woonvorm, residentieel woonwagenterrein of doortrekkersterrein, niet-problematisch
	Campingwonen	- komt vaak voor op de campingsites in de stadsregio - verbod op permanente bewoning - niet problematisch
	Wonen in weekend-verblijven	- beperkt aantal zones met permanente bewoning - geen problematische situaties
	Wonen in een caravan of wooncontainer	- sporadisch - geen problematische situaties



Resultaten onderzoek (6) - grijs wonen als niet-eigenaar

Wonen in (overige) constructies niet voor bewoning bestemd	Garageboxen	- regelmatig, vooral in Turnhout
	Wonen in tuinhuisen, loodsen of magazijnen	- regelmatig, in alle gemeenten van de stadsregio
	Wonen in kantoren	- regelmatig, in alle gemeenten van de stadsregio
	Bewaking door bewoning	- beperkt, zeer zeldzaam, geen grijze woonvorm



ETHOS – Europese Typologie van dakloosheid en sociale uitsluiting

Dakloosheid is één van belangrijkste maatschappelijke problemen die valt onder de EU Social Protection and Inclusion Strategy (EU Strategie voor Sociale Bescherming en Inclusie).

Het voorkomen van dakloosheid en de huisvesting van dakloze mensen vereist inzicht in de wegen en de processen die daar toe leiden en daarnaast een brede kennis van de betekenis van dakloosheid.

FEANTSA (Europese Federatie van organisaties die met daklozen werken) heeft een typologie van dakloosheid en sociale uitsluiting ontwikkeld, genaamd ETHOS. De typologie van het ETHOS begint met het conceptuele begrip dat er drie dimensies zijn die een "thuis" vormen. Het ontbreken van een vorm van "thuis" geeft de afbakening van dakloosheid weer.

Het hebben van een thuis kan worden begrepen als: een adequate woning (of ruimte) hebben waarover een persoon en zijn/haar de familie exclusief bezit uitoefent (fysiek domein), de mogelijkheid voor het hebben van privacy en sociale relaties (sociaal domein) en het hebben van een wettelijke titel (wettelijk domein). Dit leidt tot de vier belangrijke concepten van Dakloosheid, Thuisloosheid, Instabiele huisvesting en Ontoereikende huisvesting die alle wijzen op het ontbreken van een thuis. ETHOS classificeert daarom daklozen volgens hun levens- of 'thuisituatie'. Deze conceptuele categorieën zijn verdeeld in 13 operationele categorieën die voor verschuivende beleidsdoelstellingen gebruikt kunnen worden zoals het in beeld brengen van dakloosheid en het ontwikkelen, monitoren en evalueren van beleid.

	Operationele categorie	Leefsituatie	Definitie
Dakloos	1. Mensen zonder vaste verblijfsplaats	1.1 Openbare ruimte of open lucht	Leven op de straat en in openbare ruimte, zonder vaste verblijfsplaats
	2. Mensen in noodopvang	2.1 Nachtopvang	Mensen zonder vaste verblijfsplaats die gebruik maken van de nachtopvang, langtrepende opvang
Thuisloos	3. Mensen in opvang voor situaties	3.1 Passantenverblijf 3.2 Tijdelijke huisvesting 3.3 Huisvesting als overblijvingsperiode	Opvang voor kortdurend verblijf
	4. Mensen in vrouwenopvang	4.1 Blijf-van-mijn-lif huizen vrouwenopvang	Opvang voor vrouwen die slachtoffer zijn van huiselijk geweld, bedoeld voor kortdurend verblijf
Conceptuele categorieën	5. Mensen in opvang voor senioren en migranten	5.1 Tijdelijke opvang / Aankomstcentrum (AZC)	Integratie in Aankomstcentrum of tijdelijke opvang door hun verblijfsstatus
		5.2 Pension voor seniorenwerkers	
	6. Mensen die vanwege uit een instelling komen	6.1 Psychiatrische instelling	Geen huisvesting beschikbaar voor vrijlating
		6.2 Medische instellingen (inclusief afkickencentra, psychiatrische ziekenhuizen etc)	Blijven langer door gebrek aan huisvesting
		6.3 Jeugdinrichtingen	Geen geldende huizeer huisvesting (bijvoorbeeld door '18' verjaardag)
	7. Mensen die langdurig hulp krijgen vanwege dakloosheid	7.1 Woning voor oudere daklozen	Langdurige verblijfsplaats voor mensen die dakloos geweest zijn meestal langer dan een jaar
		7.2 Begeleid wonen voor mensen die dakloos zijn geweest	
	8. Mensen met een instabiele huisvesting	8.1 Tijdelijk bij familie of vrienden	Leven in tijdelijk conventionele huisvesting (niet uit erp leuze)
		8.2 Zonder standaard huurcontract (niet betalen)	Gebruiken van een woning zonder standaard huurcontract (niet betalen)
		8.3 Regelde bezetting van land	Bezitten van land zonder wettelijke rechten
9. Mensen die hun huis uit worden gezet	9.1 Uitgevoerd dwangbevel (besluit)	Wanneer procedure voor huisuitzetting in gang gezet zijn	
	9.2 Terugneme bevel (besluit)	Wanneer de hypotheekverstrekker het huis in beslag mag nemen	
10. Mensen die leven onder dreiging van huiselijk geweld	10.1 Gemeeld bij politie	Wanneer de politie actie onderneemt om veiligheid voor slachtoffers van huiselijk geweld te garanderen	
	11. Mensen in tijdelijke / niet conventionele woningen	11.1 Camper / caravan	Niet bedoeld als standaard woonplaats
		11.2 Niet conventionele woonruimte	Tijdelijke schuilplaats (braker)
11.3 Tijdelijke afd	Boma, rijkswaars, woonwagenbewoners		
12. Mensen in ongeachtte huisvesting	12.1 Woning ongeacht voor bewoning	Woonruimte die door landelijke wetgeving ongeacht verklaard is voor bewoning	
13. Mensen die wonen in een extreem overbevolkt gebied	13.1 Hoogste nationale norm van overbevolking	Bepaalt als het overschrijden van de nationale dichtheidsnorm voor appartements of huiskamer kamers	



	- vaak voorkomend
	- sporadisch, zeer problematisch
	- vooral tijdens drogere - vaak aan de Vaart, maar ook op andere locaties in de stadsregio
	- sporadisch, negatief effect gezondheid (problematisch)
ijke	- regelmatig



Prioriteitenbepaling (1)

- Stuurgroep IGS ‘Wonen in de stadsregio’ d.d. 5 augustus 2020 > samen prioriteiten bepalen, met aandacht maatwerk per gemeente

Omschrijving van type	Impact op de bewoner ?	Frequentie ?	Impact omgeving / risico overlast?	Prio
<u>XXX</u>	M	M	L	L
<u>XXX</u>	H	M	H	H
<u>XXX</u>	H	H	M	H
<u>XXX</u>	M	L	L	L

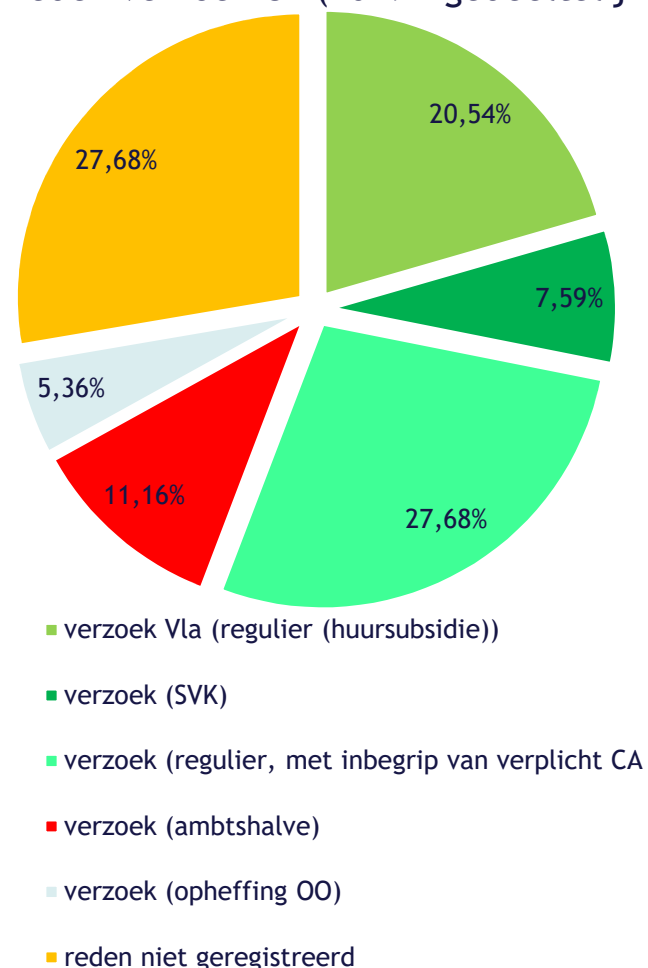
Prioriteitenbepaling (2)

Omschrijving		Aandacht voor slechte woningen & kamers– proactieve aanpak woningkwaliteit, op maat SR en elke gemeente				
Grijs wonen						
Grijs wonen als niet-eigenaar	Woningen	Overbewoonde woningen	H	M	H	H
		Aandacht voor illegale opdelingen en wonen in constructies niet voor wonen bestemd – proactieve aanpak woningkwaliteit en handhaving RO, op maat SR en elke gemeente				
		Slechte woningen: legale en illegale	H	H	M	H
		Aandacht voor overbewoning – uitwerken strategieën inzake overbewoning, SR en elke gemeente				
	constructies niet voor bewoning bestemd	wonen in tuinhuisen, loodsen of magazijnen	H	M	M	H
		Wonen in kantoren	H	M	M	H
Dak- en thuisloosheid		Sofaslapen	H	H	H	H
		Aandacht voor dak- en thuisloosheid – regionaal initiatief inzage opvang (ruimer dan SR)				
		of publiek toegankelijke plaatsen	H	L	H	H

CA's op de private huurmarkt - cijfers

- Op 31/08/2020 waren er in Turnhout 1416 geldige CA's, waarvan 947 afgeleverd door de stad, 444 door Wonen-Vlaanderen en 25 door de Vlaamse Wooninspectie
- Het exacte aantal (bewoonde) huurwoningen is niet bekend, maar kan geschat worden op 6856 (raming 2018 op basis Census 2011) of op 7912 (raming 2019 op basis provincie in cijfers)
- Het % CA bedraagt daarmee afhankelijk van de raming 20,65% of 17,90%.
- Achter aantal gaat veelheid van CA's schuil

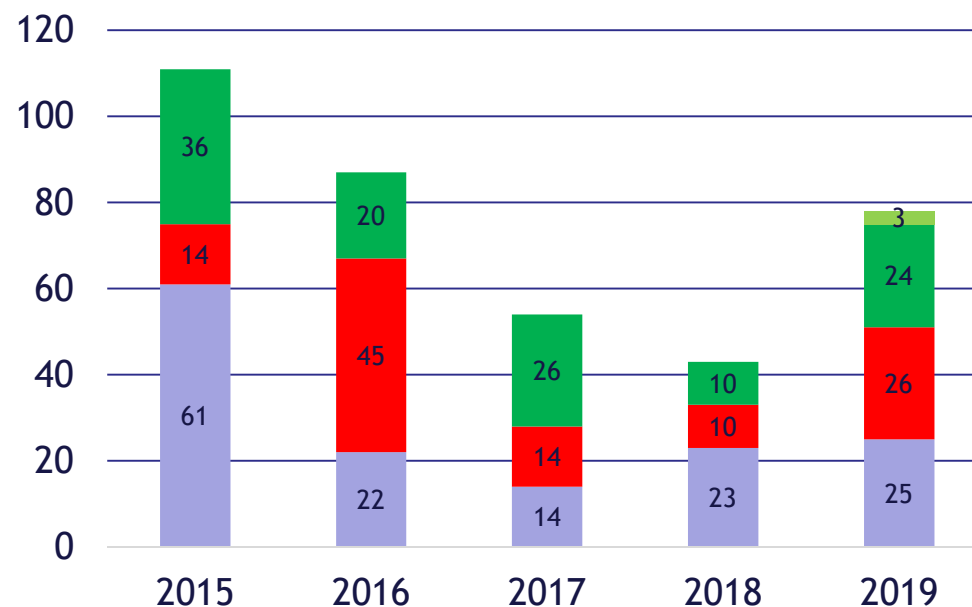
Reden verzoek CA (2019 - gedeeltelijk)



CA's op de private huurmarkt - kanttekeningen (1)

- Nood bijkomende monitoring: aantal CA's is onvolledig beeld van woningkwaliteitbeleid > aandacht voor reactieve werking, naast proactieve luik

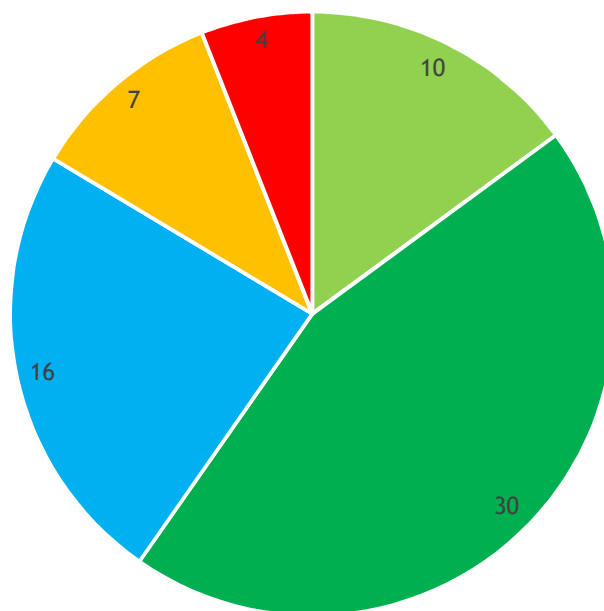
Aantal besluiten burgemeester (2015 - 2019)



- Aantal besluiten ongeschikt
- Aantal besluiten ongeschikt en onbewoonbaar
- Aantal geen besluit / amtshalve CA (afwijking advies)
- Entiteit gesloopt/andere

CA's eigen patrimonium (1)

67 (bewoonde) huurwoningen

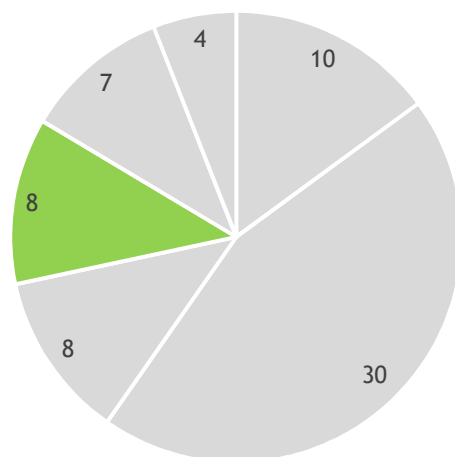


■ sociale woning ■ betaalbare woningen
■ doorgangwoningen ■ LOI
■ overige

- 10 sociale woningen: Vredestraat en Duifhuisstraat + 3 leegstaande (2 Duifhuisstraat, 1 Vredestraat)
- 30 betaalbare woningen: Begijnhof + 18 leegstaande (17 Begijnhof, 1 Laguitstraat)
- 16 doorgangswoningen (Groenplein, Jozef Simonslaan, Koningin Elisabethlei, Stwg op Gierle, Wouwerstraat, Zandstraat) + 5 leegstaande (Stwg op Gierle)
- 7 LOI (1 woning + 6 kamers), (Pieter de Nefstraat en Koningin Elisabethlei)
- 4 overige (hoeve Stwg op Merksplas, hoeve Stwg op Tielen, conciërgewoning Stwg op Tielen, pastorie Schorvoortberg)

CA's eigen patrimonium (2)

8 CA's op 67 bewoonde
huurwoningen

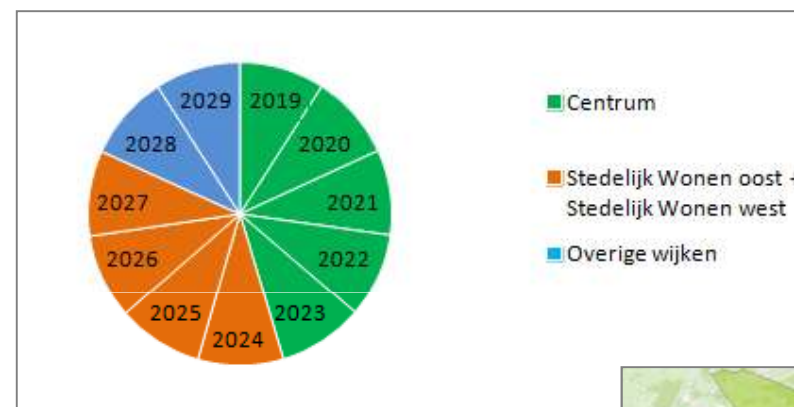


- sociale woning (zonder CA)
- betaalbare woningen (zonder CA)
- doorgangwoningen (zonder CA)
- doorgangwoningen (met CA)
- LOI
- overige

- Momenteel beschikken reeds 8 bewoonde woningen (Stwg op Gierle, Zandstraat, Wouwerstraat) en 1 onbewoonde woning (Lukerstraat) over een CA; 1 oud CA liep dit jaar af; het gaat hier met 8 op 67 over 11,94%
- Controles ikv CA is lopend verhaal
 - Planning wonen > in functie aanvragen FM (vb overige doorgangswoningen)
 - Aanvragen door FM in functie planning (vb voltooiing renovaties bv Begijnhof)
 - Planning in functie van kansen renovatie of vervreemding (vb overdracht sociale woningen)
- Conformiteit ook nodig zonder CA
 - Plaatsbezoeken FM; inschatting veiligheid OK
 - Aantal woningen inspanningen nodig inzake energie (vb beglazing Begijnhof)

CA's eigen patrimonium (3)

- Eigen patrimonium mee in flow private huurmarkt
 - Gefaseerde aanpak geeft tijd om planning (renovatie, overdracht) op te maken en aanvraag te timen (vb timing beglazing Begijnhof afstemmen op 2024)
- Geen afwijkende regeling voorzien voor stad en OCMW
 - Verplicht CA geldt ook stad en OCMW; geen fasering op maat
 - Los van CA blijft verplichting conformiteit > initiatiefrecht bewoners en burgemeester voor aanvraag woningonderzoek onverminderd bestaan (vb besluit OO Begijnhof)
 - Indien besluit > heffingen van toepassing op stad en OCMW



CA's eigen patrimonium (4)

- Work in progress
 - nog niet alle woningen zijn gerenoveerd, er blijven TO DO's
 - visie over (toekomst) patrimonium aanwezig (OK, renovatie of overdracht) > aflevering CA tegen juiste datum fasering moet haalbaar zijn
 - visie over (sociaal) verhuren aanwezig (geen kerntaak lokaal bestuur, wel regie), wel rol inzake opvang
 - deze visie sluit aan bij werk voorbije jaren (vb overdracht Wouwerstraat, overdracht Kongostraat mits reno, overdracht mits nieuwbouw Oude Dijk-Schorvoortberg, openbare verkopen Watertappingsstraat en Laguitstraat, erfpachten Begijnhof...)

Huishoudelijk reglement - overeenkomst extern toezicht De Linde - Retie

Commissie 2 - 02/09/2020

Opvang dakloze cliënten

- Normale omstandigheden: Kina
- Praktisch moeilijk omwille van
 - Dagelijks contact op het OCMW
 - Attest huisarts ‘coronavrij’
- Noodoplossing in samenwerking met Corsendonk Hotels:
 - Aanvankelijk Corsendonk Apartments in Turnhout
 - Daarna De Linde in Retie

Naar aanleiding van signalen:

- Actiepunten vanuit OCMW Turnhout:
 - Aanwezigheid team Wonen
 - Huishoudelijk reglement
 - Extern toezicht (15u/week)
- Overleg met gemeente, OCMW en politie Retie, Corsendonk Hotels → nauwe contacten

Huishoudelijk reglement

- Ondertekend door elke cliënt, voor doorverwijzing
- Niet naleven regels = aanleiding tot stopzetting opvang
- Afspraken zoals geen nachtlawaai, niet bbq'en, geen gebruik van alcohol en drugs, kamer ordelijk en proper houden...
- Opvolging naleving huishoudelijk reglement: extern toezicht

Extern toezicht (15u/week)

- Sinds 17/08 op basis van goedkeuring offerte, maar verdere afspraken in samenwerkingsovereenkomst

Taken:

1. *Op wisselende tijdstippen aanwezig zijn, regelmatig verslag uitbrengen*
2. *Aanspreekpunt ter plaatse voor de bewoners, dagelijks telefonisch bereikbaar tussen 08:00 en 22:00 uur voor de maatschappelijk assistenten.*
3. *Ondersteuning en begeleiding van bewoners:*
4. *Wekelijkse inspectie op orde en netheid van de kamers, de algemene ruimtes en de terreinen. Rapportage van deze inspecties krijgt de klant per mail toegezonden.*
5. *Borgen naleving huisregels en corona maatregelen:*
6. *Controleren plaatsbeschrijvingen bij aankomst en vertrek van de bewoners.*
7. *Mogelijk aanspreekpunt, niet alleen voor bewoners, maar ook voor buurtbewoners, Politie en gemeentelijke instellingen. Dit steeds met de nodige, afgesproken discretieplicht.*

Belangrijk!

- Opvang onder deze vorm in de Linde = tijdelijke noodoplossing (omwille van wegvallen reguliere opvangoplossing)
- Op lange termijn: werken aan regionaal verhaal (~ Welzijnszorg Kempen), gebruik maken van momentum!