

Commissie 2

Notulen

Zitting van 13 maart 2024

Samenstelling:

Aanwezig:

Annemie Der Kinderen, voorzitter; Kelly Verheyen, schepen; Luc Op de Beeck, schepen; Eric Vos, raadslid; Rudy Elst, raadslid; Bart Voordeckers, raadslid; Wout Schafraet, raadslid; Savannah van Dongen, raadslid; Peter Segers, raadslid; Dieter De Quick, raadslid; Pauline Ceusters, raadslid; Cathy Devolder, raadslid; Vicky Waterschoot, raadslid; Yannick Glassée, secretaris

Verontschuldigd:

Achraf El Yakhoulfi, raadslid

13 maart 2024 19:30 - De voorzitter opent de openbare zitting

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Notulen

Het verslag van de vorige vergadering werd goedgekeurd.

2. Samenwerkingsovereenkomst met de Provincie Antwerpen en Het Pandschap Antwerpen voor het aanbieden van ontzorgingstrajecten voor renovaties op de private huurmarkt

Toelichting

Het raamcontract van de Provincie Antwerpen stelt ons in staat om naast de gemeentelijke heffingen op leegstand ook een constructieve manier te voorzien om leegstaande woningen terug te activeren op de woningmarkt. Via de samenwerking met Het Pandschap bieden we de eigenaars een alternatief om hun woning terug voldoende woonkwaliteit te geven en hun woning via de woonmaatschappij, in Turnhout is dit Woonboog, te verhuren en hierdoor hun huurinkomsten voor de volgende jaren te verzekeren.

Door akkoord te gaan met het raamcontract en het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst stelt ons als stad in staat om, zonder een eigen openbare aanbesteding, kosteloos samen te werken met Het Pandschap Antwerpen en hun diensten aan te bieden aan onze burgers.

Notulen

Aan de hand van een ppt geeft Sven Claes van Pandschap Antwerpen toelichting bij dit punt.

Eric Vos zegt dat de convenant loopt tussen de Stad en het Pandschap en vraagt of de Woonboog ook betrokken wordt.

Sven Claes antwoordt dat de Woonboog niet rechtstreeks in de overeenkomst betrokken is. Wel zijn zij betrokken in het verhuren. In de contracten met de eigenaars wordt opgenomen dat de woningen na renovatie via sociaal verhuur verhuurd worden.

Eric Vos geeft aan dat het logisch is dat als je renoveert en sociaal wil verhuren de sociale woonmaatschappij het engagement neemt om het pand binnen te pakken.

Sven Claes antwoordt dat medewerkers van de woonmaatschappij het pand gezien hebben voor de start van de renovatie en dat er een schatting gegeven wordt van de verhuurwaarde.

Uit het publiek vraagt men wat er gebeurt als huurders schade aanrichten aan een pand.

Kelly Verheyen antwoordt dat Woonboog de garantie geeft dat alle schade vergoed wordt. Deze schade komt op de verzekering van Woonboog. Dat is het voordeel aan huren aan Woonboog.

3. Samenwerkingsovereenkomst Woonboog - stad Turnhout

Toelichting

Tussen Woonboog en stad Turnhout wordt een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt die de samenwerking verduidelijkt ten aanzien van de versnelde toewijzingen (pijler 2) en specifieke doelgroepen (pijler 3) zoals opgenomen in het Nieuwe Toewijzingsreglement sociale huurwoningen (zoals goedgekeurd door de Gemeenteraad d.d. 11 december 2023).

Notulen

Aan de hand van een ppt geeft Kelly Verheyen toelichting bij dit punt.

Eric Vos vraagt of de samenwerkingsovereenkomst voor pijler 2 enkel van toepassing is als het OCMW doorverwijst.

Kelly Verheyen antwoordt dat Woonboog met elke partner die kan doorverwijzen voor pijler 2 een overeenkomst maakt. Omdat het OCMW ook een doorverwijzende partner is, wordt de overeenkomst ook getekend door de Stad.

Eric Vos geeft aan dat het belangrijk is dat de Woonmaatschappij de verantwoordelijkheid van de begeleiding van het wonen blijft doen.

Kelly Verheyen antwoordt dat er voor doorstromers in pijler 3 opgenomen is dat de begeleiding altijd voorzien wordt in onderling overleg met Woonboog en OCMW. Voor pijler 2 is het de welzijnspartner, die de begeleiding moet doen, die doorverwijst. Binnen Woonboog en de raad van bestuur is er gevraagd om te voorkomen dat mensen in een woning geplaatst worden zonder hulp. Voor pijler 2 zijn er per jaar slechts zeventien plaatsen voor alle welzijnspartners in Turnhout. Het nieuwe systeem zal geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd worden.

4. Samenwerkingsovereenkomst OCMW en Stad Turnhout naar aanleiding van KB van 19 december 2023 inzake voedselhulp voor de doelgroep van gebruikers van de OCMW's voor het toelagejaar 2024

Toelichting

N.a.v. het koninklijk besluit van 19 december 2023 wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen OCMW en Stad Turnhout i.k.v. voedselhulp voor OCMW-cliënten voor het jaar 2024.

Notulen

Aan de hand van een ppt geeft Leni Sannen toelichting bij dit punt.

Rudy Elst vraagt of er problemen zijn met de doorverwijzing tussen OCMW en de voedselbedeling. Hij heeft vernomen dat er slechts eenentwintig personen aanwezig waren bij de voedselbedeling.

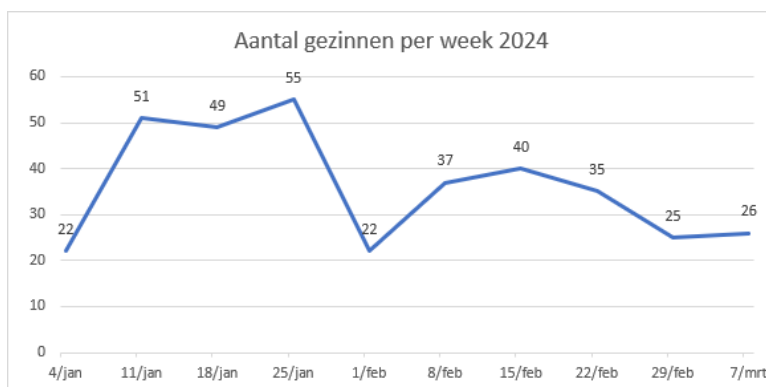
Leni Sannen antwoordt dat ze geen signalen ontvangen heeft en dat ze zich gaat informeren. Het antwoord zal toegevoegd worden aan het verslag.

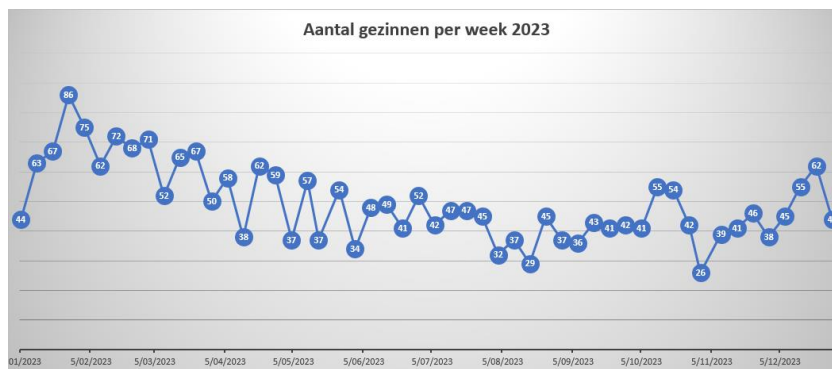
Aanvullend op de vraag van Rudy Elst heeft Leni Sannen volgende info bezorgd:

Op 7 maart maakten zesentwintig gezinnen gebruik van de voedselbedeling. Dit is wat minder dan de vorige weken (zie grafiek 'aantal gezinnen 2024'). De drukke wintermaanden (november-februari) is iets dat we jaarlijks opmerken.

In vergelijking met 2023 is het aantal gezinnen dat gebruik maakte van de voedselbedeling in het begin van het jaar opvallend minder in 2024. 2023 kenmerkte zich door een uitzonderlijk drukke start waarna dit richting de zomer een daling gaf tot een gemiddelde van ca. 40-45 gezinnen per week. Als we de grafiek van vorig jaar bekijken, zijn er regelmatig pieken en dalen te merken in het aantal gezinnen dat gebruik maakt van de voedselbedeling. We beschouwen dat als een normale werking.

De werkwijze bij het OCMW van Turnhout is niet gewijzigd, doorverwijzingen gebeuren nog steeds op dezelfde manier als in 2023. We volgen de doorverwijzingen verder op.





5. Reglement noodhulp

Toelichting

In 2021 ondersteunde Stad Turnhout het rampgebied in het zuiden van het land, na de overstromingen daar. In 2023 betaalde Stad Turnhout noodhulp aan een organisatie als hulp na de aardbeving in Marokko. In 2023 betaalde Stad Turnhout noodhulp aan het Rode Kruis na de overstromingen in Libië. Het college van burgemeester en schepenen keurde in AMJP 6 - 2023 een budget goed van 10 000 euro per jaar voor noodhulp en gaf opdracht om een reglement voor noodhulp op te maken.

Een algemeen reglement voor noodhulp maakt het eenvoudiger om bij rampen snel te kunnen reageren met financiële hulp.

Notulen

Aan de hand van een ppt geeft Bieke Van Riel toelichting bij dit punt.

Luc Op de Beeck vraagt of er beschreven staat wat de noodhulp kan zijn.

Bieke Van Riel antwoordt dat het breed omschreven wordt. Het kan gaan over: rampen door klimaatverandering, natuurrampen, rampen door gewapende conflicten, ...

Dieter De Quick is blij dat er een reglement komt. Hij vraagt of er een maximum bedrag bepaald werd.

Bieke Van Riel antwoordt dat er telkens bekeken wordt over wat voor ramp het gaat.

Eric Vos vraagt of er rekening gehouden wordt met de verbinding met de lokale gemeenschap.

Kelly Verheyen antwoordt dat er voorrang gegeven wordt aan lokale initiatieven.

6. IR 1 – Vraag van raadslid van raadslid Dieter De Quick: Evaluatie, Stand van zaken en cijfers i.v.m. controles verplicht conformiteitsattest

Toelichting

In 2018 is er door de gemeenteraad beslist om een verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen in te voeren. Deze verplichting is gefaseerd ingevoerd en tegen 1 januari 2024 zouden alle verhuurde, te huur gestelde of ter beschikking gestelde woningen in de wijk Turnhout Centrum, moeten beschikken over een conformiteitsattest. En tegen 2030 zouden alle woningen die onder deze regeling vallen moeten beschikken over een conformiteitsattest. Daarom graag een evaluatie, toelichting stand van zaken en cijfers i.v.m. controles verplichte conformiteitsattest.

Notulen

Aan de hand van een ppt geeft Bart Huysmans toelichting bij dit punt.

Dieter De Quick merkt op dat één op de tien aanvragen afgekeurd wordt. Is er geweten waarom deze mensen het conformiteitsattest aanvragen?

Bart Huysmans antwoordt dat hij niet kan inschatten wat het profiel is van de afgekeurde aanvragen. Het zal divers zijn. Mensen schatten het vaak verkeerd in. Het gaat soms over oudere mensen die denken dat een woning in orde is omdat ze er zelf jaren gewoond hebben. Bij deze woningen kan het verhaal van het Pandschap zinvol zijn. Vaak worden mensen geconfronteerd met wijzigende regelgeving van Vlaanderen.

Dieter De Quick vraagt of men zicht heeft op wat er gebeurt met woningen die onbewoonbaar verklaard worden.

Bart Huysmans antwoordt dat bij de 10% van geweigerde conformiteitsaanvragen de procedure van woningkwaliteit wordt opgestart. Dit is in kaart gebracht en men stelt vast dat men een belangrijke hefboom heeft om de eigenaars tot een oplossing te bewegen. Die oplossing kan zijn herstel of verkoop. Heel wat woningen worden in de loop van het eerste jaar snel in orde gebracht. Het overgrote merendeel van de andere dossiers geraken opgelost in de periode van vrijstelling. Er wordt maximum vijf jaar vrijstelling gegeven: een vrijstelling van twee jaar aan nieuwe eigenaars en een vrijstelling van drie jaar bij renovatie. Ondanks deze vrijstellingen wordt een kwart van de eigenaars belast. De belasting is een stok achter de deur waardoor de meeste dossiers op één of twee jaar maar zeker binnen de vijf jaar opgelost geraken. De openstaande dossiers van langer dan vijf jaar zijn beperkt. Er zijn bij deze dossiers specifieke verhalen aan gebonden zoals familieruzies.

Dieter De Quick zegt dat het niet de bedoeling kan zijn dat woningen die niet conform zijn lange tijd leeg komen te staan. Hij vat samen dat men twee jaar vertraging heeft opgelopen door Corona. Er zijn tweeduizend woningen meer te controleren wat wil zeggen dat er nog twee jaar nodig is om alle woningen in het centrum te controleren. Door de panden jonger dan vijftig jaar niet te controleren, zal men sneller rond geraken.

Kelly Verheyen antwoordt dat dit een keuze is die men gaat nemen. Er zal een administratief medewerker extra in dienst genomen worden om de administratieve zaken sneller te kunnen afhandelen zodat er bij de controleurs meer tijd vrijkomt om effectief controles uit te voeren. Al deze verschillende maatregelen leiden binnen de timing tot 45% meer te controleren woningen. Hierdoor zal de timing min of meer gehaald kunnen worden.

Dieter De Quick stelt voor, omdat er momenteel geen aangifteplicht is en omdat er momenteel proactief gecontroleerd wordt, om een aangifteplicht op te leggen bij het ingaan van een nieuw verhuurcontract.

Bart Huysmans antwoordt dat de koppeling met het huurcontract momenteel nog niet gemaakt is en dat er gekozen is voor een gebiedsgerichte aanpak. De verplichting is er in principe al. Wanneer iemand de conformiteitsaanvraag niet zou aanvragen en men blijft verhuren, zou men gesanctioneerd kunnen worden. In Turnhout is deze sanctie nog niet ingeschreven. Andere gemeenten werkten met een belastingreglement, maar na rechtspraak door Vlaanderen is dit niet meer mogelijk. Er wordt bekeken om eventueel met GAS-boetes te belasten. Elk systeem heeft zijn voor- en nadelen. Het probleem is dat men slecht zicht heeft op wanneer iets verhuurd wordt of niet. De keuze voor het gebiedsgericht werken, geeft het voordeel dat het afgebakend is, duidelijker op te volgen is en duidelijk te communiceren valt wanneer wel of wanneer niet. Het probleem situeert zich in het centrum waar er heel wat uitdagingen waren op vlak van kwaliteit. Er is ook al een deel van fase 2 uitgevoerd aangezien het eigenaars vrij staat om een attest aan te vragen. Hierdoor werd in 2023 reeds 15% van fase 2 al in orde gebracht.

Wout Schafraet vraagt wat er gebeurt wanneer het huurcontract wordt stopgezet. Wat is het opvangnet voor huurders? Welke middelen zijn er om huisjesmelkerij te voorkomen?

Bart Huysmans antwoordt dat men naar eigenaars het verhaal van wortel en stok toepast. Naar eigenaars heeft men veel geduld. Er zijn vrijstellingen maar als puntje bij paaltje komt, zal het in orde moeten zijn. Voor eigenaars die onwillig zijn, zijn zware inbreuken juridisch gezien strafrechtelijk vervolgbaar. Men werkt samen met de Vlaamse Wooninspectie. Als het nog erger is, maakt de Politie een proces verbaal op voor huisjesmelkerij. Dat betekent op vlak van eigenaars voor ontzorging, maar zij die niet mee willen gaan, zullen strenger gesanctioneerd worden. Op vlak van huurders is het een gelijkaardig verhaal. Het lokaal bestuur zal, in geval van onbewoonbaarheid waarbij de eigenaar niet wil of kan oplossen, overgaan tot gedwongen uithuiszetting. Er zijn twee convenanten aangegaan. Eén met CAW De Kempen waarbij zij proactief de herhuisvesting opnemen en een tweede met de huurdersbond. In sommige gevallen wordt er vastgesteld dat het probleem niet erg genoeg is, maar dat de woning wel ondermaats is. In dat geval kan men huurders meer machtigen om zelf in rechten te treden.

Eric Vos vraagt of men beroep kan doen op private controleurs. Is het een optie om bij oplevering van nieuwbouw die in verhuur gaat de initiatiefvragers het conformiteitsattest te laten bezorgen, net zoals ze dat voor het EPC-attest moeten doen. Bijkomend vraagt hij of het bestuur overweegt om de tarifiering van de conformiteitsattesten aan te passen. Een stijging zou de vrijwilligheid van de aanvragen kunnen remmen.

Bart Huysmans antwoordt dat het verhaal van externe ondersteuning lang niet mogelijk was, omdat er geen Vlaamse erkenning was voor woningcontroleurs. Dat is nu ingeschreven en er komen opleidingen voor controleurs. Een private partner kan dus controleurs aanwerven. Het systeem voorziet nog niet de mogelijkheid waarbij de eigenaar de opdrachtgever is. Er wordt meer gedacht dat gemeentelijke besturen externe controleurs zouden kunnen inhuren. Wat de vergoeding betreft antwoordt Bart Huysmans dat dat nog niet besproken is met het bestuur. Er is een retributiereglement in oude stijl wat betekent dat er een vergoeding gevraagd wordt voor attesten op basis van de aanvraag. Het gaat om één vergoeding per dossier, namelijk 62,50 euro. Dat is minder dan het maximum dat vorig jaar gevraagd kon worden, namelijk 90 euro. De keuze is gemaakt om niet te hoog te gaan. Mensen die een sociale woning verhuren, worden vrijgesteld. Wie wel betaalt zijn alle anderen die een aanvraag doen. Er kan gegaan worden naar een bedrag per controle. Deze nieuwe werking moet nog met het bestuur besproken worden.

Uit het publiek wordt er meegedeeld dat mensen die voor de eerste keer een woning te huur stellen lang moeten wachten voordat ze controle krijgen. Aan deze mensen werd meegedeeld dat ze niet konden verhuren zonder conformiteitsattest. Is het de bedoeling dat men dit aanvraagt? Zelfs makelaars zouden niet op de hoogte zijn dat het attest verplicht is.

Bart Huysmans antwoordt dat men werkt met fases. In fase 1 moet iedereen het attest hebben. Als men verhuurt zonder attest en je bent in orde is het geen probleem. Maar als men verhuurt zonder attest en je bent niet in orde dan heeft men wel een probleem. Als laatste antwoordt hij dat makelaars op de hoogte zouden moeten zijn en dat men hen opnieuw zal informeren.

7. Punten gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn

7.1. Convenant tussen stad Turnhout en Working Station vzw - Klein Engelandhoeve

Toelichting

Het convenant tussen stad Turnhout en Working Station vzw moet afgesloten worden. Het convenant wordt voorgelegd ter goedkeuring.

Notulen

Aan de hand van een ppt geeft Melanie Ryckaert toelichting bij dit punt.

8. Uit het college

Notulen

Er werden geen extra punten aangebracht.

Yannick Glassée
Commissiesecretaris