



Gemeenteraad
Zitting van 14 september 2020

Besluit
Omgeving

Premiereglement - herbestemming handelspanden tot betaalbare huurwoningen in aanloopstraten - Goedkeuring

Goedgekeurd

Samenstelling

Aanwezig:

de heer Peter Segers, Voorzitter; de heer Paul Van Miert, burgemeester; de heer Francis Stijnen, schepen; de heer Jan Van Otten, schepen; de heer Luc Op de Beeck, schepen; mevrouw Astrid Wittebolle, schepen; de heer Marc Boogers, schepen; mevrouw Els Baeten, schepen; mevrouw Kelly Verheyen, schepen; de heer Eric Vos; de heer Luc Debondt; de heer Hannes Anaf; mevrouw Annemie Der Kinderen; de heer Reccino Van Lommel; de heer Guy Van Litsenborg; de heer Paul Moelans; de heer Peter Roes; de heer Eddy Grooten; mevrouw Dominique Peeters; de heer Bart Voordeckers; de heer Wout Schafraet; de heer Koen De Busser; de heer Kevin Janssen; mevrouw Savannah van Dongen; de heer Achraf El Yakhloufi; de heer Stijn Adriaensens; de heer Ludwig Nietvelt; de heer Rudy Elst; de heer Kurt Persegael; de heer Jan van Steenbergen; de heer Dieter De Quick; de heer Peter Janssens; de heer Jeff Dierckx; de heer Mario Geys; mevrouw Pauline Ceusters; de heer Dirk Vanhaute

Contactpersoon

Bart Huysmans

Beknorte samenvatting

De stad Turnhout zet in op het versterken van de kern, en heeft ook aandacht voor de kwaliteit en de uitstraling van de aanloopstraten. Het is wenselijk oudere, weinig kwaliteitsvolle winkelpanden in de aanloopstraten om te vormen tot woningen. Daarnaast wil de stad inzetten op betaalbaar wonen, en wil de stad de private huurmarkt stimuleren. De stad verleent een subsidie van maximaal 10 000 euro voor de herbestemming van voormalige handelspanden tot woningen. Bijkomend kan er voor deze panden bijkomend een subsidie van maximaal 10 000 euro worden verleend voor gevelrenovatie. De subsidie loopt van 1 september 2020 t.e.m. 31 december 2025.

Beschrijving

Aanleiding en context

De stad Turnhout zette de voorbije jaren reeds sterk in op kernversterking, en werkte hiervoor reeds verscheidene instrumenten uit, zoals een Beeldskwaliteitsplan en een premiestelsel in het kernwinkelgebied en de overgangszone. Naast deze focus is het aangewezen ook in te zetten op de kwaliteit van panden in de aanloopstraten naar dit kernwinkelgebied en de overgangszone. Een aantal oudere winkelpanden in deze straten staan immers leeg of dreigen na leegstand niet meer opnieuw ingevuld te raken. Op termijn dreigt dit te leiden tot verwaarlozing, met een negatieve impact op de uitstraling van de aanpalende kern en de stad. Waar het in kernwinkelgebied wenselijk blijft om op het gelijkvloers een handelsbestemming te houden, is dit voor de meer verspreid liggende oude handelspanden in de aanloopstraten minder noodzakelijk. In deze is het zelfs een meerwaarde om de

herbestemming van deze panden te stimuleren. Dit vermindert de leegstand. Gelet op de wens om de uitstraling te bevorderen, is het aangewezen om niet alleen de herbestemming op zich, maar ook de gevelrenovatie van deze herbestemde panden mee te betoelagen.

De keuze om herbestemming te stimuleren, biedt ook kansen om een aantal uitdagingen inzake wonen te realiseren. De stad wil de kwaliteit van het woonaanbod versterken. De stad wil het betaalbaar woonaanbod versterken. Het is niet mogelijk en wenselijk dit enkel te realiseren via een sociaal woonaanbod. Om deze reden is het ook aangewezen de private huurmarkt te versterken, en private verhuurders de kans te geven panden grondig en kwaliteitsvol te renoveren met het oog op verhuur. Er bestaan heel wat premies voor renovatie, maar vaak (bv Vlaamse renovatiepremie) is de doelgroep van deze premies beperkt tot eigenaar-bewoners. Stimuli voor eigenaar-verhuurders zijn schaarser. Het is aangewezen de premie ook voor deze groep open te stellen. In ruil voor een premie voor herbestemming en gevelrenovatie, kan een lagere huurprijs verwacht worden van de verhuurders. De premie kan daarmee zowel aangevraagd worden door eigenaar-bewoners als huurders.

Het is niet realistisch een dergelijk premiestelsel voor heel het grondgebied in te voeren. Bovendien heeft ook het stadshart in toenemende mate een verouderend woonaanbod, waarbij oudere, weinig kwaliteitsvolle woningen zich eerder in het centrum situeren. Dit maakt ook dat in het centrum relatief gezien een groter aantal kwetsbare bewoners woont. Deze vaststelling leidde ook reeds tot de beslissing op het verplicht conformiteitsattest gebiedsgericht in te voeren.

Een gebiedsgerichte aanpak geeft daarmee de kans een focus te leggen, en middelen niet te versnipperen. De keuze van een premiereglement voor de aanloopstraten vormt daarmee een win-win door in te zetten op kernversterking én op betaalbaar wonen.

Om deze reden werd een nieuw premiestelsel uitgewerkt, aanvullend op het bestaande premiestelsel voor het kernwinkelgebied en de overgangszone, maar met een bijkomend klemtoon op betaalbaar wonen.

Juridische grond

Gemeenteraad van de stad Turnhout van 10 februari 2020: Meerjarenplan 2020-2025 van het deel van de stad Turnhout.

Argumentatie

1. De stad Turnhout voorziet een premiestelsel in de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied en de overgangszone. Deze aanloopstraten sluiten aan op de afbakening van kernwinkelgebied en overgangszone, en wordt door de gemeenteraad afgebakend in zitting van 14 september 2020.

2. Er wordt ondersteuning geboden in handelshuizen die reeds leegstaan of dreigen leeg te staan te voor navermelde werken:

- herbestemmen tot woonruimten
- bijkomend op de renovatie van de gevels van deze herbestemde panden

Gevelrenovatie zonder herbestemming wordt niet betoelaagd.

3. De uitgevoerde werken dienen kwaliteitsvol te zijn, zowel intern (woningkwaliteit) als aan de straatzijde. Er gebeurt een toetsing aan het beeldkwaliteitsplan, de geldende stedenbouwkundige richtlijnen en de geldende kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Bovendien worden bijkomende eisen opgelegd inzake kwaliteit en energie. Bovendien wordt gemikt op een gezonde typologie, door kamers en studio's uit te sluiten van de premie.

Deze normen worden voorafgaand aan de principiële goedkeuring van een eventuele premie getoetst door een kwaliteitskamer.

Na de uitvoering van de werken wordt de eigenaar-bewoner gevraagd de woning zelf te bewonen. Aan de eigenaar-verhuurder wordt gevraagd de nieuwe woning te verhuren aan een betaalbare huurprijs, waarvan het maximum bepaald is per type woning (van 550 euro voor een woning met 1 slaapkamer tot 1000 euro voor een eengezinswoning met 4 of meer slaapkamers, en van 550 euro voor een meergezinswoning met 1 slaapkamer tot 900 euro voor een meergezinswoning met 4 of meer slaapkamers). Het engagement is beperkt tot vijf jaar.

4. De premie kan aangevraagd worden door eigenaars van handelspanden in het doelgebied, waarbij er een premie van 80% van de totale kosten (excl. BTW) kan worden bekomen met een maximum van 10 000 euro voor de herbestemming. Enkel op voorwaarde dat de panden ook herbestemd worden, is er aanvullend nog een premie mogelijk voor gevelrenovatie, m.n. van 80% van de totale kosten (excl. BTW) met een maximum van 10 000 euro.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

In het MJP werd een bedrag voorzien voor de periode 2020 - 2025 als uitgave 60 000 euro/jaar.

Beleidsinformatie

- MJP Actieplan AP000009: 'We bestrijden armoede in Turnhout en versterken de leefbaarheid door het verhogen van de kwaliteit van private huurwoningen en door de uitbreiding en renovatie van het sociaal woningaanbod.'
- MJP Actieplan AP000032: 'De aantrekkingskracht die een centrumstad moet hebben binnen de stadsregio en ook daarbuiten, werken we verder uit in een sterk plan 'levend stadshart', en meer bepaald Actie AC000337: 'We zetten in op transformatie van de aanloopstraten naar het winkelhart'

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het reglement 'Premiereglement Herbestemmings- en gevelrenovatiepremie aanloopstraten Turnhout 2020 – 2025' goed. Het subsidiereglement loopt van 14 september 2020 t.e.m. 31 december 2025 volgens de modaliteiten bepaald in het reglement en binnen de perken van het in het budget voorziene krediet.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens De Gemeenteraad

Dirk Vanhaute
Waarnemend algemeen directeur

Peter Segers
Voorzitter gemeenteraad