



VERSLAG
VERGADERING COMMISSIE 3
van woensdag 23 april 2014 om 19:30 uur

Aanwezig: Van Heupen Nic - voorzitter

Der Kinderen Annemie, Van de Poel Katrien, Roes Peter, Gevers Dimitri, De Wilde Tine, Driesen Godelieve, Grooten Eddy, Gladiné Pierre - raadsleden

Segers Peter - schepen

Op de Beeck Luc - Schepen-OCMW voorzitter

Van Rompuy Jan - commissiesecretaris

Verontschuldigd: Guedon John, De Coninck Katleen - raadsleden

Waren eveneens aanwezig

Danny Spock Vermeijen – raadslid in vervanging van John Guedon,

Willy Van Geirt – raadslid in vervanging van Katleen De Coninck,

Erwin Brentjens – raadslid,

Bart Huysmans – huisvesting,

Peter Van Ommeslaeghe – de Ark,

Sara Vallers – SVK,

Publiek.

Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van vorige vergadering wordt goedgekeurd.

Stand van zaken kinderopvang: 't Lindeke

Dit punt zal volgende commissie behandeld worden.

Sociale huisvesting (de Ark en SVK)

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geven Peter Van Ommeslaeghe en Sara Vallers toelichting bij dit punt.

Peter Roes vraagt of het inderdaad zo is dat wachttijden bij de Ark vaak meer dan 7 jaar kunnen oplopen.

Dit kan in bepaalde gevallen zo zijn. Elke persoon op de wachtlijst heeft zijn/haar eigen kenmerken.

Wanneer een woning vrij komt, wordt gekeken welke parameters voor deze woning in aanmerking komen.

Aan de hand daarvan worden dan kandidaten opgeroepen die aan die parameters voldoen.

Danny Spock Vermeijen heeft het gevoel dat, gezien de lange wachttijden bij de Ark, vaak kandidaat-huurders uit de Stad gepest worden.

Dit is helemaal niet zo maar een perceptie. Communicatie is hier heel belangrijk en daar wordt ook op ingezet.

Willy Van Geirt vraagt of het bekend is hoe lang iemand op de lijst bij de Ark heeft gestaan.

Exact is dit niet bekend maar soms wel heel lang. Dit heeft verschillende redenen: mensen die het systeem kennen, mensen die de ambitie hebben en een zeer specifieke woning te krijgen, bepaalde groepen (bv. Concierges) die zich laten inschrijven met het oog op de toekomst, kinderen die hun ouders verzorgen en er bij inwonen, ...

Tine De Wilde vraagt of goed is nagedacht over de verhuis van de Leeuwerick van binnen de Ring naar buiten de Ring.

Daar is inderdaad goed over nagedacht en volgende elementen hebben daarin meegespeeld: de nabijheid van de sociale werkplaats Amival, een goede verbinding met het openbaar vervoer en winkels in de buurt.

Katrien Van de Poel merkt op dat er heel wat meer huurwoningen zijn dan koopwoningen en vraagt waarom niet meer verkopen.

In eerste instantie lijkt dit zo maar de koopwoningen verdwijnen natuurlijk uit de inventaris waardoor het lijkt dat er maar weinig koopwoningen zijn. Verder blijkt uit het lokaal overleg wonen dat er toch een zeer grote vraag is naar huurwoningen.

Peter Roes verwijst naar de uitspraak van de voorzitter van de Ark: "wij kunnen voorlopig teren op financiële reserves" en vraagt hoe lang dit nog zal kunnen.

De Ark beschikt over een grote historische grondreserve wat een zeer grote waarde heeft. Recente berekeningen hebben aangetoond dat toch nog tot 2025 hiervan kan gebruik gemaakt worden.

Danny Spock Vermeyen vraagt of het verhaal klopt dat bij de fusie van de KLE en de TMH aan iedereen gevraagd werd opnieuw zich kandidaat te stellen.

Dit verhaal klopt helemaal niet. Wel is het zo dat op regelmatige tijdstippen nagegaan wordt dat wie op de lijst staat nog wel voldoet aan de voorwaarden.

Willy Van Geirt vraagt wie de toewijzing doet bij de Ark.

Dit gebeurt volgens een computerprogramma conform de regelgeving. Een toewijzingscommissie gaat na of de lijst conform de oproeping is gebeurd. De toewijzingscommissie zal enkel zelf toewijzen in zeer uitzonderlijke gevallen op vraag van het ocmw en mits een zware argumentatie.

Willy Van Geirt stelt vast dat alleenstaanden vaak uit de boor vallen.

Dit is een verschijnsel over de gehele verhuurmarkt, ook privaat. Momenteel wordt wel getracht dit op te lossen.

Verwijzend naar SVK vraagt Danny Spock Vermeijen waarom er zo weinig verhuurders hun woning ter beschikking stellen van SVK.

Eenzijds moet dit initiatief nog meer bekendheid krijgen maar anderzijds kan een eigenaar meer verdienen op de privaat markt.

Punten agenda gemeenteraad

Schepen Peter Segers geeft een korte toelichting bij de aanpassing van de statuten van Kinderopvang Turnhout.

Uit het college

Er werden geen punten aangebracht.

Varia

Vanuit het publiek wordt de vraag gesteld waarom het contract met Mobius werd opgezegd.

Dit zal nagevraagd worden.

Bij navraag blijkt dat Mobius een aantal opdrachten heeft uitgevoerd en het nu aan de Stad/OCMW is om een aantal stappen te zetten. Voorlopig worden geen nieuwe opdrachten aan Mobius gegeven.

Jan Van Rompuy
commissiesecretaris

Vergadering Commissie 3 woensdag 23 april 2014

STAD Turnhout



STAD Turnhout

Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- Stand van zaken kinderopvang: 't Lindeke
- Sociale huisvesting (de Ark en SVK)
- Punten agenda gemeenteraad
- Uit het college
- Varia

STAD Turnhout

Kinderopvang Turnhout Aanpassing statuten

- Gr 7/11/2013: goedkeuring statuten EVA
- 12/3/2014: brief ABB:
 - Goedkeuring EVA
 - Aanbeveling aanpassing 4 artikelen

STAD Turnhout

Kinderopvang Turnhout Aanpassing statuten

Artikel 19.

De algemene vergadering kan enkel beraadslagen en beslissen als de meerderheid van de leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

Ingeval op een algemene vergadering het vereiste aanwezigheidsquorum niet wordt bereikt, kan een tweede algemene vergadering met dezelfde agenda bijeengeroepen worden, ten vroegste vijftien dagen na de eerste vergadering. Deze vergadering kan geldig beraadslagen en besluiten ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden.

De leden van categorie B beschikken elke over één stem. Het lid bepaald onder categorie A beschikt over één stem meer dan de som van alle andere stemmen.

De besluiten worden genomen bij eenvoudige meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde leden, behoudens andersluidende bepalingen in de wet of in onderhavige statuten. In geval van staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Wordt

De algemene vergadering kan enkel beraadslagen en beslissen als minstens de gemeente vertegenwoordigd is. Op grond van artikel 246 § 1 van het gemeentedecreet moet de gemeente altijd de meerderheid van stemmen in de algemene vergadering hebben.

In de algemene vergadering kan geen staking van stemmen optreden.

STAD Turnhout

Kinderopvang Turnhout Aanpassing statuten

Artikel 20.

De algemene vergadering kan slechts geldig besluiten over de ontbinding van de vereniging of de wijziging van de statuten indien de bepalingen van de artikelen 8 en 20 van de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, zoals later gewijzigd, worden nageleefd.

Wordt:

De algemene vergadering kan slechts geldig besluiten over de ontbinding van de vereniging of de wijziging van de statuten als minstens de gemeente vertegenwoordigd is.

STAD Turnhout

Kinderopvang Turnhout Aanpassing statuten

Artikel 22.

De vereniging wordt bestuurd door een raad van bestuur, benoemd door de algemene vergadering voor een termijn van 6 jaar. De bestuurders worden al dan niet uit de leden van de algemene vergadering benoemd. De leden van de raad van bestuur, die geen lid zijn van de algemene vergadering, hebben het recht de algemene vergadering bij te wonen zonder stemrecht.

Wordt:

De vereniging wordt bestuurd door een raad van bestuur, benoemd door de algemene vergadering voor een termijn van 6 jaar. De bestuurders worden al dan niet uit de leden van de algemene vergadering benoemd. De raad van bestuur is samengesteld uit minstens één bestuurder minder dan er effectieve leden van de vereniging zijn. De leden van de raad van bestuur, die geen lid zijn van de algemene vergadering, hebben het recht de algemene vergadering bij te wonen zonder stemrecht.

STAD Turnhout

Kinderopvang Turnhout Aanpassing statuten

Artikel 38.
Voor alles waarin hier niet uitdrukkelijk is voorzien, blijven de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, zoals later gewijzigd, van toepassing.

Wordt:
Voor alles waarin hier niet uitdrukkelijk is voorzien, blijven **het Gemeentedecreet** en de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, zoals later gewijzigd, van toepassing.

STAD Turnhout

Kinderopvang Turnhout Afvaardiging GRleden

Volgens de statuten:

VOOR DE ALGEMENE VERGADERING/

Artikel 6.
S1. De vereniging bestaat minimaal uit 3 effectieve leden. Aan hen komt de volheid van lidmaatschap toe, met inbegrip van het stemrecht op de algemene vergadering.
S2. De vereniging heeft volgende leden:
Categorie A: de gemeente Turnhout, vertegenwoordigd door één gemeenteraadslid, afgevaardigd door de gemeenteraad uit zijn leden. Hij/zij handelt in overeenstemming met de instructies van de gemeenteraad.
Categorie B: maximum 23 leden afgevaardigd door de lokale adviesraad kinderopvang Turnhout.

STAD Turnhout

Kinderopvang Turnhout Afvaardiging GRleden

Volgens de statuten:

Artikel 22.
De vereniging wordt bestuurd door een raad van bestuur, benoemd door de algemene vergadering voor een termijn van 6 jaar. De bestuurders worden al dan niet uit de leden van de algemene vergadering benoemd. De raad van bestuur is samengesteld uit minstens één bestuurder minder dan er effectieve leden van de vereniging zijn. De leden van de raad van bestuur, die geen lid zijn van de algemene vergadering, hebben het recht de algemene vergadering bij te wonen zonder stemrecht.
De raad van bestuur is als volgt samengesteld:
Bestuurders voorgedragen door de gemeente.
De gemeenteraad draagt 11 bestuurders voor, uitgezonderd de voorzitter, in overeenstemming met artikel 246 S1 van het gemeentedecreet.
Bestuurders voorgedragen door de lokale adviesraad kinderopvang Turnhout.
Daarnaast benoemt de algemene vergadering maximum 11 leden voorgedragen door de lokale adviesraad kinderopvang Turnhout, samengesteld na een open oproep.

STAD Turnhout

Kinderopvang Turnhout Afvaardiging GRleden

Voor de aanstelling van leden van de raad van bestuur van de EVA wordt voorgesteld om de eerste 10 mandaten volgens het systeem D' Hondt te verdelen (conform de gemeenteraadscommissies):

- 3 NVA
- 2 T.I.M.
- 2 CD&V
- 1 SPA
- 1 Groen!
- 1 Vlaams Belang

Bij toepassing van het decreet moet elke fractie vertegenwoordigd worden. Daarom het elfde mandaat voor de Stadslijst.

Tegelijk wordt gevraagd dat de aangeduide leden van de Raad van Bestuur ook zetelen in de algemene vergadering onder categorie B.

STAD Turnhout

Sociale huisvesting

Zie bijlagen

STAD Turnhout

Punten agenda gemeenteraad

- ...

STAD Turnhout

Uit het college

...

STAD Turnhout

Varia

...



SOCIALE HUISVESTING... DE OPDRACHT IS ...

- Kwalitatief
- Voldoende aanbod
- Behoorlijke woonomgeving
- Voor woonbehoeftigen & met woonzekerheid
- Betaalbaar

SOCIALE HUISVESTING: NU!

inhalen

toegestaan

Voldoende groot AANBOD = BASISVEREISTE

WOONBELEID VLAANDEREN: BETAALBAAR WONEN

Vlaamse Wooncode

WOONBELEID VLAANDEREN: BETAALBAAR WONEN

Grond- en pandendecreet
gereedschapskist voor betaalbaar wonen

WOONBELEID VLAANDEREN IN LEIDRADEN

Financieringsbesluit Programmatiebesluit ABC

Grond- en pandendecreet

Vlaamse Wooncode Bescheiden wonen

Modelstatuten MB Beheersaspecten Assistentiewoningen

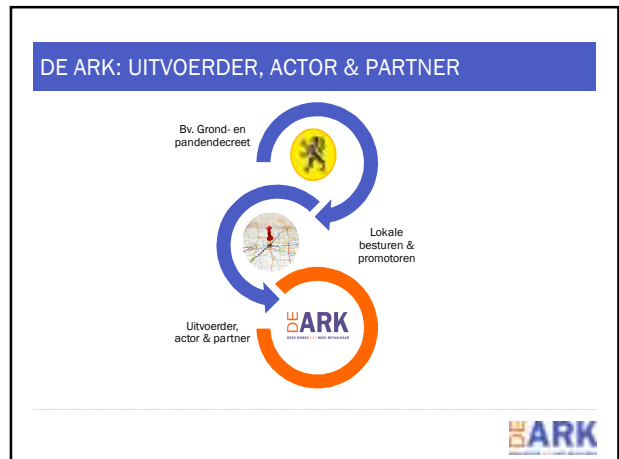
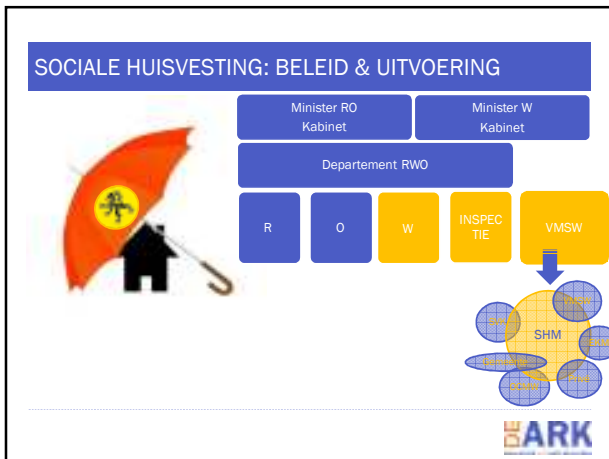
Boekhoudbesluit ADL

Beheersvergoeding Overdrachtenbesluit Huurpremiebesluit

MB Register Kaderbesluit Sociale Huur

Vlaamse woonlening: besluit en reglement MB Uitvoeringsbepalingen

MB Verhuur buiten sociaal huurstelsel ...



DE ARK ... MISSIE & VISIE

DE ARK wil in navolging van de richtlijnen van het beleid en in nauw overleg met de lokale actoren binnen haar werkgebied een voldoende groot aanbod doen aan

betaalbare, duurzame, kwalitatieve en leefbare huisvesting voor personen en gezinnen

die daarvoor volgens het beleid in aanmerking komen.

DE ARK

DE ARK ... MISSIE & VISIE

Bovendien wil DE ARK de

kansen

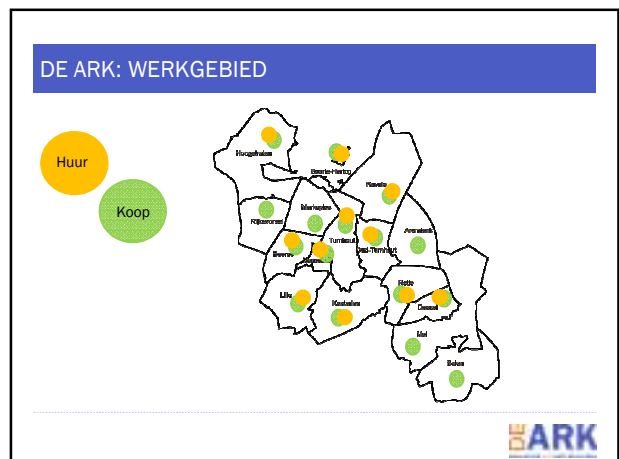
voor de bewoners en hun kinderen verbeteren door samen met de lokale actoren te werken aan de randvoorwaarden voor een leefbare woonomgeving en een stevig sociaal draagvlak in en rond haar wijken.

DE ARK

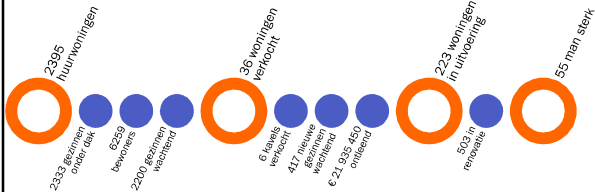
DE ARK ... MISSIE & VISIE

DE ARK gelooft dat om dit te realiseren waarden als sociale betrokkenheid, respect, integriteit en rechtvaardigheid vertrekpunten zijn en streeft daarnaast bovendien een bedrijfscultuur na waarin medewerkers centraal staan, competent zijn en maximaal eigen regelmogelijkheden krijgen en waar grote waarde wordt gehecht aan teamgerichtheid, flexibiliteit, betrokkenheid en communicatie.

DE ARK



DE ARK: IN ENKELE CIJFERS



INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN HUUR

▲ Inschrijvingsvoorwaarden sociale huurwoning:

- Meerderjarig zijn (uitzondering: zelfstandig begeleid wonen)
- Voldoen aan inkomensvoorwaarde
- Voldoen aan eigendomsvoorwaarde
- Voldoen aan taalbereidheidsvoorwaarde
- Voldoen aan inburgeringsvoorwaarde
- Ingeschreven zijn in 1 van de Belgische bevolkingsregisters



INKOMENSVOORWAARDE HUUR

Maximuminkomen:

- Alleenstaande zonder PTL: € 23.269
- Alleenstaande met ernstige handicap zonder PTL: € 25.219
- Anderen: € 34.902
- Bedrag te verhogen per persoon ten laste met: € 1.951



EIGENDOMSVOORWAARDE HUUR

Kandidaat, samen met zijn gezin:

Geen woning of woningbouwperceel 100% in volle eigendom of volledig vruchtgebruik hebben.



INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN KOOP

▲ Inschrijvingsvoorwaarden sociale koopwoning of sociale kavel:

- Meerderjarig zijn
- Voldoen aan inkomensvoorwaarde
- Voldoen aan eigendomsvoorwaarde



INKOMENSVOORWAARDE KOOP

Minimuminkomen: € 8.938

Maximuminkomen:

- Alleenstaande zonder PTL: € 37.417 (€ 35.717)
- Alleenstaande met ernstige handicap zonder PTL: € 41.153 (€ 39.283)
- Anderen: € 56.120 (€ 53.569)
- Bedrag te verhogen per persoon ten laste met: € 3.737 (€ 3.567)



EIGENDOMSVOORWAARDE KOOP

Kandidaat of 1 van diens gezinsleden:

Geen woning of bouwgrond 100% in volle eigendom of volledig vruchtgebruik hebben;

Geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin kandidaat of 1 van diens gezinsleden een woning of een bouwgrond heeft ingebracht.



INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN LENING



1 juni 2014

Voorwaarden
onbekend ...



INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN LENING

▲ Inschrijvingsvoorwaarden Vlaamse Woonlening:

- Voldoen aan inkomensvoorwaarde
- Voldoen aan eigendomsvoorwaarde
- Voldoen aan leeftijdsvoorwaarde
- Voldoen aan solvabiliteitsvoorwaarde



TURNHOUT – ETAF



TURNHOUT - KASTEELLOOP



TURNHOUT - KASTEELLOOP



Turnhout - Lakenweversstraat 1-6



TURNHOUT - KONINGIN ASTRIDLAAN



TURNHOUT - HET STOKTSE PLEIN



TURNHOUT - DE BOSSCHEN



TURNHOUT - PARKWIJK- MASTERPLAN



TURNHOUT - SCHORVOORT - MASTERPLAN



TURNHOUT – KONGOSTRAAT - RENOVATIE



TURNHOUT - PARKRING – RENOVATIE INKOMHALLEN



TURNHOUT – RIVIERSTRAAT – RENOVATIE

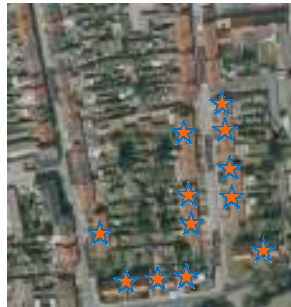
- ▲ **LIGGING PROJECT**
- ▲ **TYPOLOGIE:**

5 x type A	4/5
16 x type CDE	3/4

- ▲ **STAND VAN ZAKEN:**

Goedgekeurd VO: 04.02.2014

Definitief ontwerp indienen VMSW 08 04 2014



TURNHOUT – RIVIERSTRAAT – RENOVATIE

TOTAAL RENOVATIE MET VERHUISBEWEGING

- ▲ Keuken en badkamer verouderd
- ▲ Onvoldoende ventilatie
- ▲ Oppervlaktes te klein volgens norm

RIA-A type 3/5>4/5
slaapkamer zolderverdieping

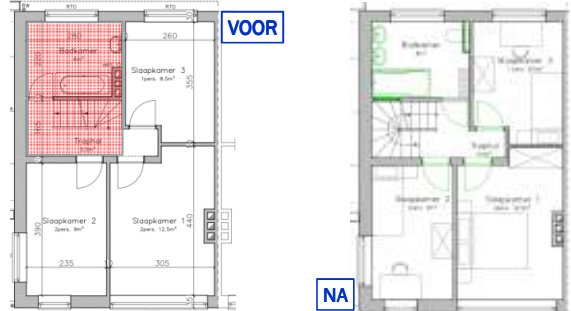
RIA-CDE type 3/4 blijft

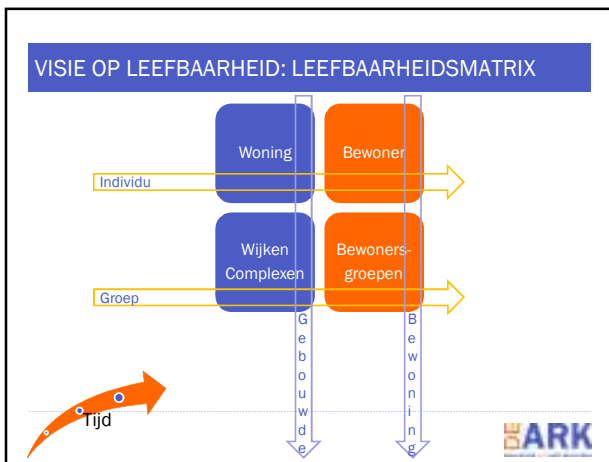
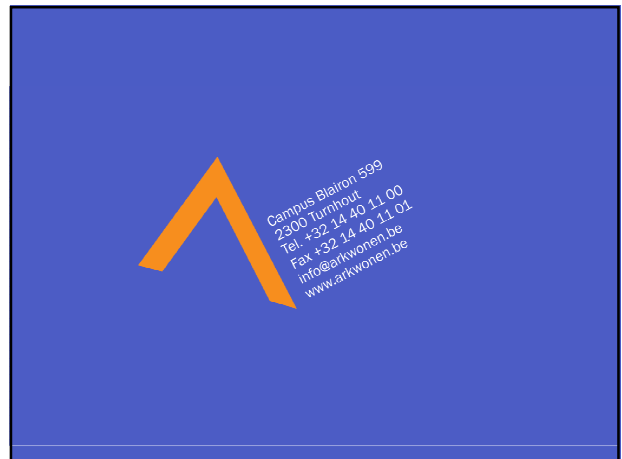
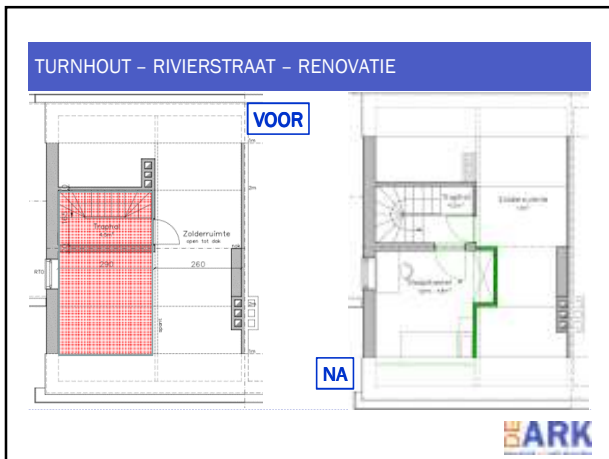


TURNHOUT – RIVIERSTRAAT – RENOVATIE



TURNHOUT – RIVIERSTRAAT – RENOVATIE





Voorstelling SVK Noorderkempen

Situering

- SVK's werden gesticht vaak vanuit OCMW's en welzijnsorganisaties om de niche tussen huisvestingsmaatschappijen en privémarkt op te vullen en dit voor mensen die het moeilijk hebben om op de privémarkt een degelijke woning te huren met een beperkt budget.
- Over heel Vlaanderen verspreid zijn er een 50-tal SVK's, elk met hun eigen werkingsgebied

Opdracht SVK's

- Opdracht/doel van de SVK's is om op de private huurmarkt woningen te huren of in erfpacht te nemen, om ze met voldoende woonzekerheid, tegen een betaalbare prijs te verhuren aan woonbehoeftigen.
- De huurders inspraak- en participatiemogelijkheden te bieden en hen te begeleiden om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder.
- Samenwerken met lokale huisvestings- en/of welzijnsactoren en in het bijzonder zelf het initiatief nemen tot het opzetten van lokale samenwerkingsverbanden met deze actoren.
- Open staan voor alle kandidaat-huurders, ongeacht hun woonplaats, geslacht, nationaliteit, etnische afkomst, filosofische of godsdienstige overtuiging.

Ontstaan SVK Noorderkempen

- Gegroeid uit een fusie in 2003 van SVK Kempen en SVK Noorderkempen
- SVK Kempen werd gesticht in 1994
- SVK Noorderkempen werd gesticht in 1998/1999
- SVK Noorderkempen is door de Vlaamse overheid erkend en gesubsidieerd

SVK Noorderkempen organisatie

- Het hoogste orgaan binnen de organisatie is de Algemene Vergadering
- Hieronder staat de raad van bestuur en vervolgens het dagelijks bestuur
- De coördinator is belast met de dagelijkse werking en is de verbinding tussen het team en het bestuur
- De coördinator heeft de leiding over het SVK-team

Het SVK-team

- Het SVK-team bestaat momenteel uit 6,25 FTE verdeeld over 8 werknemers
- Het team bestaat uit een coördinator, 4 huurbegeleiders, een technisch medewerker, een boekhouder/personeelsadministratie en een prospectiemedewerker/inhuurder

Patrimonium en wachtlijst

- Momenteel heeft SVK Noorderkempen vzw 138 woningen in beheer waarvan 106 in Turnhout
- Op 31/12/2013 stonden er 851 personen op onze wachtlijst waarvan een 600-tal in Turnhout

SVK-werking voor eigenaars

- SVK wordt als professionele partner huurder
- SVK sluit contracten af van 3 (uitzonderlijk) of 9 jaar. Langere periodes zijn mogelijk (bv erfpacht of in het kader van DGPB).
- Wettelijk kader is de woninghuurwet.
- Woningkwaliteit (Vlaamse Wooncode) vs premies
- SVK's draagt huurrisico's en verzekert stipte betaling aan eigenaar.
- Organiseert onderhoud
- Opvolging huurdersverplichtingen
- SVK neemt administratie beslommeringen op zich, ook (lastige) gerechtelijke procedures

Dit alles in ruil voor een billijke huurprijs!

SVK-werking voor (kandidaat) huurders

- Inschrijving, uitleg van het systeem
- Toewijzing via wachtlijst
- Organisatie van herstelling en onderhoud
- Brandverzekering
- Administratieve afhandeling
- Begeleiding van huurder indien nodig en samenwerking hiervoor met andere diensten (nauwe samenwerking met OCMW's en welzijnsorganisaties)

SVK-werking voor (kandidaat) huurders Inschrijving

- Wij toetsen bij inschrijving of:
 - je meerderjarig bent (uitzondering zelfstandig (gaan) wonen ikv bzu
 - je inkomen onder de inkomensgrenzen valt
 - geen bouwgrond of woning in bezit hebt
 - NI taal spreekt of bereid bent te leren
 - indien je verplicht inburgeraar bent je bereid bent in te burgeren
 - ingeschreven bent in bevolkings- of vreemdelingenregister

SVK-werking puntensysteem

- SVK wijst toe aan de hand van een puntensysteem. Bij toewijzing worden eerst de toelatingsvoorwaarden nagekeken. Deze zijn dezelfde als bij inschrijving, maar stavingsdocumenten moeten in orde zijn.
- Bij toewijzing wordt er eerst rekening gehouden met rationele bezetting, absolute voorrang en vervolgens met het gewogen puntensysteem.

SVK-werking puntensysteem

- Het puntensysteem is gebaseerd op:
 - ABI (actueel besteedbaar inkomen)
 - woonnood
 - kinderlast
 - mutatie
 - anciënniteit
 - werkingsgebied en/of gemeente

SVK-subsidiëring

Voor haar werking is SVK Noorderkempen afhankelijk van subsidie. De drie belangrijkste vormen hiervan zijn de:

- Gewestelijke subsidie
- OCMW's
- Convenant

Belangrijke Regelgeving een kort overzicht

- SVK's moeten rekening houden met heel wat regelgeving. Deze regelgeving situeert zich op verschillende niveaus.
 - Federale overheid: private huurwet (tot 1/7)
 - Gewesten: regelgeving zoals wooncode, KSH, subsidiebesluit
- Daarnaast neemt het SVK ook deel aan lokaal woonoverleg

Belangrijke Regelgeving controle

- Afdeling Toezicht van het agentschap Inspectie RWO waakt erover dat wij procedures correct naleven en subsidies correct besteden
- De toezichthouder kan administratieve en strafrechtelijke sancties opleggen

Interne regelgeving

- SVK Noorderkempen beschikt over een intern huurreglement. Dit handelt onder andere over inschrijven, voorwaarden en toewijzen.
- SVK Noorderkempen beschikt over een procedure handboek.

Ondersteuningsorganen

- SVK's kunnen een beroep doen op drie organisaties
 - VMSW
 - Huurpunt vzw
 - Wonen Vlaanderen