



ocmw Turnhout



# Wonen op het Begijnhof

ALGEMENE INFOBROCHURE

## OCMW TURNHOUT

**Lieve Wouters**

Campus Blairon 200

2300 Turnhout

T 014 47 42 31

F 014 47 40 40

E [lieve.wouters@ocmwturnhout.be](mailto:lieve.wouters@ocmwturnhout.be)

[www.ocmwturnhout.be](http://www.ocmwturnhout.be)



# Inhoudstafel

<b>OVER HET BEGIJNHOF</b>	<b>2</b>
Van Begijntjes tot senioren	2
Cultureel erfgoed	3
<b>WONEN OP HET BEGIJNHOF</b>	<b>4</b>
Sporen van het verleden	4
Tijd voor actie	5
Overheid als regisseur	5
<b>ERFPACHT CONTREET</b>	<b>6</b>
Investeren op lange termijn	6
Lage drempel	7
<b>KWALITEIT EN RESPECT</b>	<b>8</b>
Beter wonen	8
Karakter behouden	9
<b>RENOVATIE GEREgeld?</b>	<b>10</b>
Wat moet en mag?	10
<b>PRAKTISCHE INFORMATIE</b>	<b>12</b>
Kijk- en kooldagen	12
Nuttige adressen	13

# Over het Begijnhof

**Turnhout bezit één van de mooiste en meest stemmige begijnhoven van de wereld. De rustieke gevels weerspiegelen er vandaag de dag nog steeds hun luisterrijke geschiedenis.**

## Van Begijntjes tot senioren

Het Begijnhof werd in de 13de eeuw opgericht in het voormalige park rond het kasteel, de Warande genoemd. In de loop der tijden kende het “Hof” perioden van hoge bloei en verbleven er honderden begijnen. Maar het overleefde ook branden, plunderingen, pestepidemieën en andere gesels.

Het was de Franse keizer Napoleon die het Begijnhof aan de voorlopers van het Turnhoutse OCMW schonk. Mettertijd hebben devote begijnen er plaatsgeruimd voor energieke senioren. Het OCMW verhuurde alle woningen tot 2008 aan 55-plussers uit Turnhout. De rust, de stilte en het weelderige groen vormen een unieke woonomgeving, op amper vijf minuten wandelafstand van de Grote Markt.

De bewoners van het Begijnhof, maar ook andere Turnhoutenaren, vinden elkaar in Ontmoetingscentrum De Meerloop. In de sfeervolle cafetaria achter in het Begijnhof kan je komen kaarten, luisteren naar een infosessie of gewoonweg een kopje koffie drinken en een babbeltje slaan.

**Het Begijnhof van Turnhout is één van de 890 monumenten die de UNESCO over de hele wereld heeft erkend als cultureel erfgoed.**

## Cultureel erfgoed

De kleurrijke volksfeesten geven aan het Begijnhof een eigen sfeer. Zo is er in september de jaarlijkse processie en op kerstavond branden in het Begijnhof duizenden kaarsjes. De barokke Begijnhofkerk (1665) en de kapel van het Heilig Aanschijn (eind 19de eeuw) zijn een bezoek waard. Het Turnhoutse Begijnhof werd in 1998 door de UNESCO erkend als waardevol cultureel werelderfgoed.

De culturele uitstraling van het Begijnhof krijgt vandaag ook vorm in het Begijnhofmuseum. Aan de ene kant schetst dat museum een algemeen beeld van het begijnenwezen. Aan de andere kant dompelt het je onder in wat het dagelijkse leven was in een Begijnhof. Aan de vele originele meubels, schilderijen en sacrale voorwerpen hangen onvergetelijke verhalen en anekdotes vast.



# Wonen op het Begijnhof

De woonomgeving op het Begijnhof is uniek en een enorme troef. Desalniettemin is de situatie áchter de gevels vaak minder rooskleurig.

## Sporen van het verleden

Een woning die honderden jaren oud is, draagt de sporen van dat verleden. Ook in heel wat woningen op het Turnhoutse Begijnhof treedt dus verval op. De renovatie van de meer dan tachtig verhuurde woningen komt op rekening van het OCMW, net als de kost voor het groenonderhoud op het Begijnhof. Het hoeft niet gezegd dat het hier om een hele investering gaat.

Bovendien is zelfs een begijnhofwoning in goede staat niet optimaal voor minder mobiele bewoners. Heel wat authentieke elementen zorgen voor een gezellige sfeer, maar verminderen ook het gebruiksgemak. Denken we maar aan de vele drempels in de woningen of de originele houten maar erg steile trappen.



## Tijd voor actie

De toestand verschilt van huis tot huis. Sommige woningen zijn vervallen; andere zijn nog in bijzonder goede staat. Maar voor bijna alle woningen dringt een of andere vorm van renovatie zich op. Naast de bekommernissen van de huidige huurders én verhuurder, heeft die nood ook nog een andere achtergrond: UNESCO-werelderfgoed kan en mag niet verloren gaan.

Het is echter zo dat OCMW Turnhout de vereiste kosten niet op zich kan nemen. De kerntaak van een OCMW ligt immers bij de maatschappelijke hulp, de welzijnsdienstverlening. Het OCMW wil dan ook investeren in mensen, niet in stenen. Maar als eigenaar beseffen we beter dan wie dan ook, dat dit stukje pracht-patrimonium een voorkeursbehandeling verdient.

## Overheid als regisseur

Vanuit die bedenkingen heeft OCMW Turnhout een beheersplan voor de toekomst op poten gezet. Daarmee willen we als overheid een cruciale rol blijven spelen op het Begijnhof. In samenwerking met de dienst Onroerend Erfgoed maakt het OCMW werk van de bewaring van ons erfgoed. Lokaal werken we ook samen met de stad, die met het Begijnhof een toeristische en culturele troef in handen heeft.

Belangrijk is echter dat we als overheid de rol van regisseur opnemen, niet die van acteur. We bakenen een kader af waarbinnen privé-investeerders kunnen deelnemen aan de uitvoering van dat toekomstplan. Daarom koos OCMW Turnhout voor een erfpachtregeling met een heel ruime doelgroep en worden de beheersmaatregelen voor het Begijnhof opgenomen in het landschapsbeheersplan en het woningbeheersplan.

# Erfpacht concreet

**Bij een erfpacht koop je eigenlijk het gebruiksrecht van een woning. Het systeem is bij ons nog relatief onbekend, maar biedt heel wat voordelen.**

## Investeren op lange termijn

OCMW Turnhout heeft gekozen voor een erfpacht van 33 jaar, die tot twee keer toe verlengbaar is. In totaal kan je dus 99 jaar lang gebruik maken van de woning. Na afloop van de erfpacht gaat de woning terug naar het OCMW. De pacht is overerfbaar. Op die manier kunnen ook de kinderen van de erfpachter meegenieten.

Tijdens een erfpacht ben je zelf verantwoordelijk voor onderhoud en renovatie van je woning. Anderzijds biedt de lange termijn je ook de kans om te investeren en er écht je eigen huisje van te maken. Je bent immers zeker dat je zelf de vruchten kan plukken.

Wie mag meedoen? Al wie een hart heeft voor het Begijnhof. Het OCMW wil iedereen de kans geven om op het mooiste plekje van Turnhout te komen wonen. We hopen dus op een divers publiek, jong en oud, afkomstig van Turnhout maar ook daarbuiten. Huidige huurders mogen uiteraard in hun huis blijven wonen. Woningen zullen dus gefaseerd in erfpacht gegeven worden, naarmate ze vrij komen. Hoeveel kost zo'n erfpacht? De pachter betaalt in de eerste plaats een maandelijkse canon, over de volledige duur van de erfpacht. Die canon wordt berekend op basis van de geschatte koopwaarde van de woning in huidige staat, met inbegrip van een bijdrage voor het algemeen onderhoud. De canon ligt dus vast. Daarnaast is er het instaprecht, een bedrag dat je eenmalig betaalt bij het begin van de erfpacht. Op het instaprecht kan geboden worden. Daartoe organiseert het OCMW een openbare bieding.



## Lage drempel

Na afloop van de erfpacht, ben je de woning kwijt. Dat druist een beetje in tegen de intuïtie van veel geïnteresseerden. Heel wat Vlamingen hebben immers ‘een baksteen in de maag’. Zijn al die dure investeringen in je woning voor niets geweest op het moment dat je je gebruiksrecht verliest? Niet meteen.

Stel dat je een dergelijke woning niet wil pachten maar aankopen, dan moet je een dure lening aangaan. Bij een erfpacht is de instapkost en dus ook de drempel om mee te doen heel wat lager, wat de formule ook aantrekkelijk maakt voor jonge gezinnen.

Bovendien betaal je maandelijks op een hypothecaire lening veel meer terug, dan wat je aan een canon kwijt bent met erfpacht. Het geld dat je overhoudt, tot meer dan 1000 euro per maand, kan je in de renovatie van de woning steken. Wie dat wil, kan de woning eerst renoveren en vervolgens doorverhuren of zelfs zijn of haar erfpacht verkopen. Met meerwaarde uiteraard.

Vlamingen zijn niet echt gewend aan dit systeem, maar in landen als Groot-Brittannië en Nederland is het al helemaal ingeburgerd.



# Kwaliteit en respect

De nieuwe regeling moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van wonen in het Begijnhof gevoelig wordt opgetrokken. Met het nodige respect voor het karakter en de eigenheid van dit Turnhoutse pareltje natuurlijk. We geven de woningen voor een stukje uit handen, maar blijven steeds betrokken partij.

## Beter wonen

OCMW Turnhout wil de basiswoonkwaliteit in het Begijnhof verbeteren. In de eerste plaats is het zo dat heel wat huisjes op dit moment opgedeeld zijn in verschillende woonelementen apart verhuurd worden. Leegstaande delen zullen terig worden samengevoegd voordat ze in erfpacht gaan.

Bovendien zorgt de erfpacht ervoor dat bewoners de nodige investeringen kunnen doen met betrekking tot bijvoorbeeld daken en gevels. De lange duur van het contract impliceert ook dat aanpassingen op vlak van thermische en vochtisolatie, riolering, sanitair, elektriciteitsvoorziening en centrale verwarming zeker renderen.

Een doordacht huishoudelijk reglement moet ervoor zorgen dat het Begijnhof voor alle bewoners een rustige, aangename en authentieke woonomgeving blijft.

## Karakter behouden

Temidden al die aanpassingen, moet het huidige karakter van de leefomgeving uiteraard behouden blijven. De typische rust van het Begijnhof, als het ware een groene long op kleine schaal, is goud waard in een stad als Turnhout.

Dat betekent in de eerste plaats dat het Begijnhof een gesloten hof blijft. De poort gaat er 's nachts dicht en auto's worden in de mate van het mogelijke geweerd. Dergelijke maatregelen bevorderen de rust en geven de bewoners ook een veilig gevoel. Deze en andere regels staan beschreven in een reglement dat bij de erfpachtovereenkomst wordt gevoegd. Ook eventuele onderhuurders dienen zich aan dat reglement te houden. Schendingen kunnen aanleiding geven tot de eenzijdige beëindiging van het contract.

Verder moet de bestemming van de huisjes ook in de toekomst passen bij de karakteristieke aard van het Begijnhof. Zo zal de nadruk blijven liggen op 'wonen'. Een verpachte woning moet overigens bewoond zijn. Zo gaan we leegstand tegen. Daarnaast is er in de plannen uiteraard ook plaats voorzien voor culturele activiteiten. Het Begijnhofmuseum is één van de weinige huizen die nu al onder de erfpacht vallen, net als het gerenommeerde kenniscentrum voor Latijn en Grieks, Corpus Christianorum. Ontmoetingscentrum De Meerloop en de vzw van de Vrienden van het Begijnhof zorgen voor onmisbare sociale contacten. In beperkte mate (en aansluitend bij de uitstraling van het Begijnhof) zijn ook commerciële activiteiten mogelijk.

Tenslotte willen we ook de zo kenmerkende zichtbare elementen van een Begijnhof bewaren. Het groenonderhoud van het plein, van gazon tot bloemetjes aan de gevels, neemt het OCMW voor zijn rekening. Het OCMW keurde in 2014 het landschapsbeheersplan Begijnhof Turnhout goed dat voor de volgende 27 jaar het beheer en onderhoud vastlegt. Op die manier is een verzorgde uitstraling gegarandeerd. Maar ook de woningen bevatten natuurlijk heel wat typerende elementen. Vensterluikjes, paneeldeuren, ... werelderfgoed dat je niet zomaar kan verbouwen. Renovaties en verbouwingen zijn dus verbonden aan bepaalde regels zoals opgenomen in het woningbeheersplan dat in 2018 werd goedgekeurd. Daarover vind je meer informatie op de volgende pagina's.

# Renovatie geregeld?

**Het Begijnhof is als werelderfgoed erkend door de UNESCO. Sinds mei 2015 zijn alle woningen in het Begijnhof van Turnhout erkend als monument. Dat brengt uiteraard regels mee met betrekking tot bouwen en verbouwen.**

## Wat moet en mag?

Om jou wegwijz te maken in de toch wel bijzondere bouwspecificaties op het Begijnhof, doet OCMW Turnhout heel wat inspanningen. Elke begijnhofwoning die in aanmerking komt voor erfpacht, wordt gedetailleerd in kaart gebracht. Zo zijn er telkens een grondplan, gevelaanzicht en sneden beschikbaar.

Elke Begijnhofwoning bevat een aantal bouwelementen die in minder goede staat zijn. Die moeten uiteraard gerenoveerd worden. Het OCMW heeft deze elementen geïnventariseerd in een uitgewerkte bouwfysische evaluatie. Daarmee weet je als pachter meteen waar je aan toe bent.

Voorts worden de huisjes ook gekenmerkt door typische kenmerken uit het verleden. Een aantal van die elementen zijn waardevol. Dat wil zeggen dat ze bij een eventuele verbouwing moeten bewaard blijven. Je mag dus in de voorgevel geen enkel glas door dubbele beglazing vervangen en bij schilderwerken zijn de verfkleuren gestipuleerd. Maar ook binnenin moet je bijvoorbeeld plankenvloeren, paneeldeuren of wandtegeltjes respecteren bij renovaties. De grenzen waarbinnen je je gang mag gaan, staan in detail uitgelegd in de bouwhistorische nota in het woningbeheersplan. Al de instandhoudings- en renovatiewerken moeten gebeuren overeenkomstig het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed en na goedkeuring van het OCMW en de dienst Onroerend Erfgoed.

De plannen en omvangrijke nota's maken deel uit van de erfpachtovereenkomst en zijn voor elke woning apart op de beschikbaar.

Het OCMW stelde een landschapsbeheersplan en woningbeheersplan op voor het beheer van het Begijnhof.

Dit plan ligt ter inzage in:

- de Bib
- het ontmoetingscentrum De Meerloop, Begijnhof 44-45
- de dienst Vastgoedbeheer, Campus Blairon 200



De bouwelementen die je moet aanpassen en behouden, vatten we voor elke woning beknopt samen. Vraag de handige folder aan bij OCMW Turnhout!

# Monumentenwacht

Monumentenwacht is de vzw die belast is met de controle op de staat van dit erfgoed. Samen met een vertegenwoordiger van het OCMW komt Monumentwacht elke twee jaar langs in de verpachte woningen. Tijdens een inspectie wordt de bewaringstoestand van het gebouw onderzocht. Monumentwacht bezorgt het OCMW en de erfpachter een rapport met aanbevelingen voor onderhoud en herstel. Met dit toestandrapport kan je zelf aan de slag of kan je een specialist – restauratiearchitect, aannemer of restaurateur – in de arm nemen. Je bent er wel toe verplicht deze aanpassingen vóór de volgende controle, twee jaar later, uit te voeren. Keerzijde van de verplichte renovaties, vormen de verschillende premies die je voor het verbouwen van cultuurhistorisch erfgoed kan verkrijgen. Meer info daarover vind je bij de contactinformatie achteraan deze brochure.

# Praktische informatie

**Je wilt graag meer info over één van de woningen óf je zou gewoon graag eens een kijkje komen nemen op het begijnhof? Dat kan. Hier vind je alle nodige gegevens.**

## Kijk- en kooldagen

Notaris Szabo organiseert samen met OCMW Turnhout bij elke nieuwe erfpacht kijkdagen, waarbij alle geïnteresseerden persoonlijk een kijkje kunnen nemen in de betrokken woningen. Bij die gelegenheid zijn ook alle gedetailleerde nota's beschikbaar. Daarnaast wordt een openbare verkoop van het instaprecht voorzien.

Voor meer info omtrent lopende erfpachten, kan u contact opnemen met OCMW Turnhout via de gegevens op de pagina hiernaast.

**Kijk voor vergunningen en premies  
zeker eens op:**

[www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be)

[www.bouwenenwonen.be](http://www.bouwenenwonen.be)

[www.turnhout.be](http://www.turnhout.be)

[www.onroerendergoed.be](http://www.onroerendergoed.be)

## Nuttige adressen

### OCMW TURNHOUT

Lieve Wouters  
Campus Blairon 200  
2300 Turnhout

t 014 47 42 31  
lieve.wouters@ocmwturnhout.be  
www.ocmwturnhout.be

### NOTARIS

Anne-Mie Szabo  
Grote Markt 21  
2300 Turnhout

t 014 41 19 87  
info@notarisszabo.be

### VZW MONUMENTENWACHT

Ruggeveldlaan 99  
2100 Deurne

t 03 360 52 34  
monumentenwacht@provincieantwerpen.be

### Onroerend Erfgoed Antwerpen

Stef Aerts  
Gebouw Anna Bijns  
Lange Kievitstraat 111/113, bus 52  
2018 Antwerpen

t 03 224 65 07  
stef.aerts@vlaanderen.be

Redactie & layout  
Communicatiedienst  
OCMW Turnhout

Verantwoordelijke uitgever  
Luc Op de Beeck  
Deken Adamsstraat 62  
2300 Turnhout

2018/09