

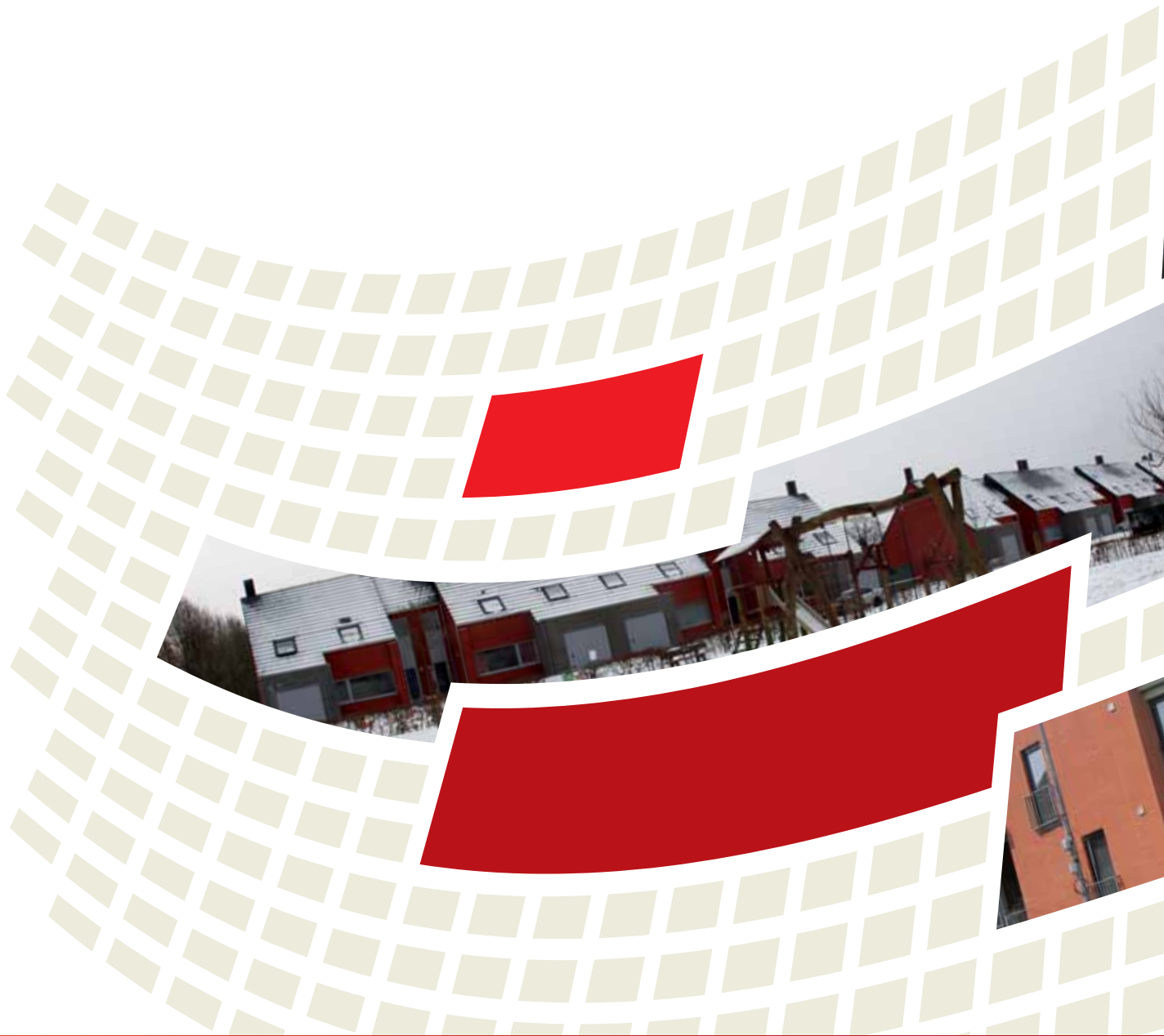
Wonen Antwerpen

JAARVERSLAG 2011



WONEN-VLAANDEREN

EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN



Wonen Antwerpen JAARVERSLAG 2011



INHOUD

VOORWOORD	5
TEGEMOETKOMINGEN AAN PARTICULIEREN	9
WOONKWALITEITSBEWAKING	19
ONDERSTEUNING LOKAAL WOONBELEID	29
Gemeenten	29
Een lokale woonbeleidsvisie helpen ontwikkelen	29
Woongerelateerd instrumentarium stimuleren	33
Projecten ondersteuning lokaal woonbeleid	39
Advisering en attestering	43
Advisering	43
Advies up	43
RUP/MER	45
Attestering	47
Verwervingen	47
VORMING EN COMMUNICATIE	49
UITDAGINGEN VOOR DE TOEKOMST	51
INFO WONEN ANTWERPEN	55
Onderzoeker Eddy Lambrechts met pensioen	55
Contactpersonen	57
COLOFON	59



VOORWOORD

Met enige fierheid stel ik u graag de 4e editie van het jaarverslag van Wonen Antwerpen voor. Het is immers niet zo moeilijk om eenmalig met een publicatie uit te pakken, maar de kunst bestaat erin om die inspanning jaar na jaar te blijven leveren. Ik maak van de gelegenheid gebruik om onze ploeg redacteurs oprecht te danken en een bijzonder woordje van waardering uit te spreken voor collega Joeri Laureys, die het cijfer- en kaartmateriaal aanleverde en voor collega Veerle Maes, die naar goede gewoonte de eindredactie voor haar rekening nam.

Een belangrijk voordeel van de continuïteit in de rapportering is de mogelijkheid om een evolutie in kaart te brengen en dit niet alleen omtrent de prestaties van ons agentschap, maar vooral ook over de resultaten in de 70 gemeenten in de provincie Antwerpen. Zoals gebruikelijk worden meerdere cijferreeksen tot op gemeentelijk niveau gedetailleerd, zodat de gemeenten de trends op het vlak van bvb. de premieverstrekking of de woonkwaliteitsbewaking kunnen opvolgen en zij zichzelf ook beter kunnen positioneren tegenover andere gemeenten in de regio.

Vooraleer de hoofdactiviteiten een voor een te overlopen, sta ik graag nog even stil bij één van de meest opmerkelijke vaststellingen van 2011, met name de toenemende positieve invloed van de werking van de **intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid**. Deze projecten, die de krachten van verschillende gemeenten op het vlak van het lokaal woonbeleid bundelen, komen stilaan op kruissnelheid en de werking hiervan begint zondermeer vruchten af te werpen. In heel wat Antwerpse gemeenten zijn er intussen woonplannen goedgekeurd door de gemeenteraad of zijn deze in opmaak, in alle gemeenten vond er vorig jaar minimaal één, maar meestal ook meerdere keren een lokaal woonoverleg plaats en ook de informatieverstrekking aan de burgers via een woonloket of duidelijke aanspreekpunten kende een 'boost'. Wonen Antwerpen is blij dat de subsidies die door Vlaanderen aan deze intergemeentelijke projecten worden toegekend op het terrein ook effectief tot vooruitgang leiden.

Wat de **tegemoetkomingen aan particulieren** betreft, was 2011 een jaar met twee gezichten. Gedurende lange tijd overheerste namelijk het gevoel van stabiliteit en konden eerder opgelopen achterstanden in de dossierbehandeling nagenoeg volledig weggewerkt worden. Op het jaareinde ontstond er evenwel een zekere paniek bij de burgers naar aanleiding van het wegvallen van enkele federale stimuli. Hoewel het hier bijna uitsluitend ging om federale ingrepen kon het klimaat van onzekerheid over het voortbestaan van onze Vlaamse premies op korte termijn niet worden weggenomen. Dit zorgde uiteindelijk voor een stormloop, deels al in november, maar vooral ook in december toen onze dienst overstelpt werd met aanvragen voor de **renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie**. Om u een idee te geven van de omvang van deze toevloed: in december ontving Wonen Antwerpen maar liefst 1.792 aanvragen voor een renovatiepremie. Dit aantal overtrof ruim 4 maal het maandgemiddelde van circa 400 aanvragen.

Om u ook een beeld te geven van de financiële impact van de premies van Wonen-Vlaanderen, hebben we vanaf dit jaar ook een nieuwe tabel toegevoegd over de uitbetaalde premies in 2010 en 2011. Met een investering van bijna 65 miljoen euro in die beide jaren samen, kan men toch spreken van een forse investering van Vlaanderen voor de renovatie en verbetering van woningen in de 70 Antwerpse gemeenten.

Op jaarbasis, voor alle tegemoetkomingen samen, noteerde Wonen-Vlaanderen een toename van het aantal aanvragen van 12,5 %. Gelukkig bleef ook de productie op peil, zodat het dossiersaldo nauwelijks aangroeide. In 2011 werkte Wonen Antwerpen ook verder aan de ruimere bekendheid van de **tegemoetkoming in de huurprijs**, beter bekend als de huursubsidie en installatiepremie. Er werden enkele informatiesessies georganiseerd voor gemeenten, maar ook voor medewerkers van OCMW's, die dagelijks geconfronteerd worden met klanten die in penibele woonomstandigheden moeten leven. Mede hierdoor kenden we ook in deze sector een groei van het aantal aanvragen.

De **woonkwaliteit bewaken** blijft één van de basispeilers van onze opdracht. Op dit terrein blijft een goede samenwerking met de gemeenten, die het eerste aanspreekpunt zijn voor de burger die problemen ondervindt met de kwaliteit van zijn woning, een permanent aandachtspunt. Door een interne reorganisatie heeft nu elke gemeente bij Wonen Antwerpen een eigen contactpersoon, die alle dossiers opvolgt en vanuit die nauwe betrokkenheid ook beter de lokale gevoeligheden kan inschatten en aanvoelen. Nieuw is de gewijzigde aanpak inzake de vaststellingen in woningen die door Wonen Antwerpen gebeuren in het kader van de onderzoeken 'huursubsidie'. Vroeger trachtte onze dienst vaak eerst zelf te bemiddelen met de eigenaar, wanneer er in de huursubsidiewoning gebreken waren, maar nu adviseert Wonen Antwerpen de burgemeester systematisch wanneer een onderzoeker een ongeschiktheid- en/of onbewoonbaarheid heeft vastgesteld. Op deze manier kunnen we sneller op de bal spelen en wordt de eigenaar in de praktijk nagenoeg gedwongen om herstellingen uit te voeren. Het voordeel voor de eigenaar is wel dat hij over deze herstellingen in overleg kan treden met de gemeente zelf en de overheid op deze manier toch weer een stapje dichterbij de burger komt.

Wonen Antwerpen kon met tevredenheid vaststellen dat ook de gemeenten steeds meer overtuigd zijn van het nut van een actief woningkwaliteitsbeleid. Zo werden in 2011 in de laatste gemeenten de reglementen inzake de opmaak van het **leegstandsregister** goedgekeurd, maar meer opmerkelijk is dat 46 van alle Antwerpse gemeenten hier ook een eigen **leegstandsheffing** aan koppelden. Terwijl het eerste reglement verplicht is, is de heffing facultatief en de grote groep gemeenten die hiermee aan de slag wil, duidt toch op een vaste wil van de gemeenten om zoveel mogelijk instrumenten in te zetten in de zoektocht of het streven naar betaalbaar wonen.

Met het opnemen door de gemeente van haar rol als regisseur van het lokale woonbeleid, zijn we aanbeld bij de laatste hoofdtak van Wonen Antwerpen, met name de ondersteuning van de gemeenten bij de uitbouw van het **lokale woonbeleid**. In de inleiding van dit voorwoord, werd er reeds gewezen op het toenemende belang van de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid. In 2011 kende de Vlaamse Minister van Wonen, Freya Van den Bossche, subsidies toe voor de opstart van één nieuw Antwerps project, met name 'IVLW Midden'. Alle goedgekeurde projecten samen zijn nu goed voor een dekkingsgraad van 87 % van alle gemeenten in de provincie Antwerpen.

Het **lokale woonoverleg**, dat intussen goed ingeburgerd is, blijft het middel bij uitstek om de samenwerking tussen lokale partners te optimaliseren. Thema's die daarbij het meest aan bod kwamen, zijn ondermeer de opmaak van een lokaal woonplan, de bespreking van de programmatie van sociale woonprojecten, de opmaak

van een gemeentelijk toewijzingsreglement en last but not least uiteraard ook de toepassing en interpretatie van het decreet grond- en pandenbeleid.

De vele vragen die onze **helpdesk** in 2011 mocht ontvangen, tonen aan dat het decreet grond- en pandenbeleid de geesten blijft beroeren, maar vooral ook zorgt voor nieuwe impulsen en mogelijkheden voor lokale besturen. Op het jaareinde zorgde de publicatie van het Besluit van de Vlaamse regering inzake de **monitoring van het sociaal woonaanbod** ook voor een nieuwe uitdaging voor de gemeenten. Wonen Antwerpen zorgde ook hier voor een directe ondersteuning van de gemeenten, met informatiesessies en een rechtstreekse begeleiding via de helpdesk

U merkt het: 2011 was opnieuw een boeiend jaar voor Wonen Antwerpen en ik ben ervan overtuigd dat heel wat gemeenten ons ervaren als een gewaardeerde partner die over heel wat expertise beschikt, die zich bovendien op een dynamische manier wil inzetten voor de realisatie van het betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in Vlaanderen. Dit betekent uiteraard niet dat er geen uitdagingen meer zouden zijn voor ons Agentschap. Onder het motto 'alles kan beter' zullen we in 2012 verder op zoek gaan naar een optimalisering van onze werking en we zullen ook dan klaar moeten staan voor nieuwe evoluties of beleidsinitiatieven. Een tipje van de sluier wordt al toegelicht in de tekst die u achteraan terugvindt in dit jaarverslag.

Ivan Peeters,
directeur Wonen Antwerpen.

WOORD



TEGEMOETKOMINGEN AAN PARTICULIEREN

Het werkjaar 2011 leek – wat de premies betreft – lange tijd een stabiel, zelfs relatief rustig jaar te worden. De regelgeving wijzigde nauwelijks of niet en mede door de inzet van onze medewerkers en onderzoekers, konden eerder opgelopen achterstanden opgehaald worden, waardoor in het najaar de wettelijke doorlooptijd van 3 maanden voor de behandeling van de dossiers gemiddeld gemakkelijk gehaald werd.

Deze bijna harmonieuze toestand werd echter abrupt onderbroken door een zondvloed van aanvragen voor renovatiepremie en verbeterings- en aanpassingspremie in de maand december van 2011. Deze grote toevloed van dossiers was het gevolg van de – onterechte, maar wel begrijpelijke – onzekerheid bij de klanten over het voortbestaan van deze premies in 2012. Onder invloed van de door de federale regering aangekondigde besparingsmaatregelen, hoofdzakelijk op het vlak van de fiscale aftrek van ingrepen en renovaties in woningen, ontstond er enige paniek bij de burgers die vreesden voor gelijkaardige bezuinigingen van de Vlaamse regering. In december ontving Wonen Antwerpen maar liefst 1.792 aanvragen voor een renovatiepremie en 737 aanvragen voor een verbeterings- en aanpassingspremie. Om u een idee te geven van de omvang van deze toestroom : het aantal aanvragen voor een renovatiepremie overtrof ruim 4 maal het maandgemiddelde van circa 400 aanvragen. Bij de verbeterings- en aanpassingspremie noteerden we 2,5 maal zoveel aanvragen als gemiddeld.

De exponentiële toename van het aantal aanvragen in december verklaart wellicht ook de globale toename van het aantal aanvragen op jaarbasis. **Met in totaal 12.231 aanvragen voor alle tegemoetkomingen samen** (renovatiepremie, verbeterings- en aanpassingspremie en de tegemoetkoming in de huur) noteerde Wonen Antwerpen een groei van ruim 12,5 % ten opzichte van het vorige werkjaar 2010.

Het totaal aantal aanvragen lag slechts een fractie lager dan in het topjaar 2009, toen een recordaantal van 12.579 aanvragen werd genoteerd.

Hoewel de productie een kleine krimp vertoonde van zowat 5%, mag het resultaat van in **totaal 11.889 behandelde dossiers in 2011** opnieuw gezien worden. In 2010 noteerden we weliswaar een topjaar met 12.518 beslissingen, maar zeker wanneer men het actuele resultaat afzet tegenover de productie van 2009, toen slechts 9.170 aanvragen voor premies behandeld werden, mag men tevreden terugblikken. Doordat het aantal behandelde dossiers slechts een fractie lager ligt dan het aantal aanvragen, is het saldo van nog openstaande dossiers bovendien nagenoeg status quo gebleven.

Met de **renovatiepremie** wil de Vlaamse regering eigenaars ondersteunen die hun enige woning renoveren. Ook eigenaars-verhuurders die een woning voor minimaal 9 jaar verhuren aan een sociaal verhuurkantoor kunnen aanspraak maken op deze premie.

Ook in 2011 bleef de renovatiepremie het paradepaardje onder de premies. We noteerden in totaal 6.360 aanvragen voor deze premie met globaal een goede spreiding over de 70 gemeenten in de provincie Antwerpen. Er werden in 2011 zowat 4.843 renovatiepremieaanvragen toegezegd, terwijl 1.173 aanvragen werden geweigerd. Een opmerkelijke vaststelling is dat het gemiddeld aantal facturen in de dossiers sterk kan verschillen naargelang de regio. Zo merken we op dat er in de steden, maar ook in de gemeenten rond de as Antwerpen-Brussel, er meer doe-het-zelvers (met meer facturen) een aanvraag indienden, terwijl in de meer landelijke omgevingen en dan vooral in de Kempen er meer met aannemers gewerkt werd. Opvallend is ook dat er vooral renovatiepremieaanvragen werden aangevraagd voor werken waarvoor tot het einde van 2011 ook een federale fiscale aftrek of andere premies voor-



zien waren, zoals voor de isolatie van het dak, het plaatsen van een condensatietank en de vervanging van de ramen met isolerend glas.

Het gemiddelde premiebedrag bedroeg in 2011 5.074 euro en in totaal werden er in 2011 ruim 30,2 miljoen euro renovatiepremies uitbetaald in onze provincie. Een overzicht van de uitbetalingen van de premies, met een detail per gemeente, vindt u terug in een tabel in bijlage. U zal merken dat Vlaanderen relatief fors investeert in de renovatie en verbetering van woningen en dat zelfs voor kleinere of middelgrote gemeenten het over grote bedragen kan gaan. Dat bv. de stad Antwerpen in 2011 kon rekenen op ruim 8 miljoen uitbetaalde renovatie- en verbeteringspremies zal wellicht niemand verbazen, maar als we vervolgens merken dat

bv ook de inwoners van een gemeente als Heist-op-den-Berg konden rekenen op meer dan 1 miljoen euro aan tegemoetkomingen, is dat ongetwijfeld al meer opvallend. Of er een verband kan worden gelegd tussen een actieve promotie van de premies door een woonloket of actieve huisvestingsdienst, kon niet worden onderzocht, maar gemeenten met een relatief laag resultaat op het vlak van toegekende of uitbetaalde premies kunnen toch best even nagaan of er niets schort aan de bekendheid van de voor de burgers beschikbare premies.

De **verbeterings- en aanpassingspremie** is niet enkel gericht naar de eigenaars die hun enige woning bewonen, maar ook naar eigenaars-bewoners die meerdere woningen in eigendom hebben en naar huurders. Een verbeteringspremie kan men krijgen



voor verbeterings- of verbouwingswerken aan de woning. Heel wat werken vindt men ook terug onder de renovatiepremie, maar men kan meerdere aanvragen doen over een periode van 10 jaar, zodat men de investering kan spreiden. Bovendien wordt er gewerkt met minimale investeringsgrenzen die veel lager liggen dan bij de renovatiepremie. Deze premie is daarom specifiek geschikt voor gezinnen en alleenstaanden met een lager inkomen. Bejaarden die de woning aanpassen aan hun fysieke gesteldheid kunnen een aanpassingspremie krijgen.

In 2011 ontving Wonen Antwerpen 3.826 aanvragen voor een verbeterings- of aanpassingspremie. Er werden 2.650 premies toegezegd en 1.057 aanvragen werden geweigerd.

Om tenslotte ook een impuls te kunnen geven aan de private huurmarkt is er de **tegemoetkoming in de huur**, ook bekend als de huursubsidie- en installatiepremie. Eén van de belangrijkste toegangsgronden voor deze tussenkomst is de verhuis van een onbewoonbare en/of ongeschikte of te kleine woning naar een kwaliteitsvolle, conforme huurwoning. Ook bejaarden of gehandicapten die verhuizen van een onaangepaste naar een aangepaste woning kunnen op de huursubsidie aanspraak maken. Gewezen daklozen die van het OCMW voor hun nieuwe woning een installatiepremie ontvangen, kunnen ook bij ons aankloppen voor een huursubsidie. Tenslotte komen ook alle nieuwe huurders van een SVK-woning in aanmerking.

Het aantal aanvragen voor de huursubsidies ver-

toonde in 2011 een licht stijgende trend. Dit cijfer evolueerde van 1.974 aanvragen in 2010 naar 2.045 in 2011 en kende dus een toename van 3,5%. Ook het aantal behandelde dossiers steeg van 1.981 beslissingen in 2010 naar 2.175 in 2011. Deze stijging met bijna 10% maakte dat het dossiersaldo licht afnam. Opvallende tendens in 2011 was de toename van het aantal aanvragen van daklozen die een installatiepremie hadden ontvangen via het OCMW. Deze evolutie toont aan dat de inspanningen van Wonen-Vlaanderen om de huursubsidie beter bekend te maken bij de OCMW's vruchten beginnen af te werpen.

Helaas bleef ook in 2011 het aandeel weigeringen van aanvragen huursubsidies groter dan het aantal goedkeuringen, en dit in een 60-40 verhouding. De

slechte kwaliteit van de nieuwe in huur genomen woning blijft één van de belangrijkste redenen voor dit grote aantal weigeringen. Om tegen dit fenomeen in te kunnen gaan, is in de loop van 2011 beslist om systematisch een procedure ongeschiktheid- en onbewoonbaarheid op te starten wanneer die nieuwe woning gebreken vertoont. Dit blijkt immers vaak de enige manier om eigenaars aan te sporen om snel de vastgestelde gebreken weg te werken. In het geval de woning na een herstelling niet langer ongeschikt, noch onbewoonbaar blijkt te zijn, wordt de huursubsidie alsnog toegekend.

Alle voorwaarden en modaliteiten, aanvraagformulieren en veelgestelde vragen over de tegemoetkomingen aan particulieren kan u terugvinden op onze website www.bouwenenwonen.be.

BEHANDELDE DOSSIERS TOTAAL

	HUUR						VAP						RENO					
	toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
totaal	602	729	845	502	1.252	1.330	1.920	2.499	2.650	631	958	1.057	4.619	5.523	4.834	904	1.557	1173

PREMIEAANVRAGEN TOTAAL

	HUUR			VAP			RENO		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
totaal	1.565	1.974	2.045	3.129	3.283	3.826	7.885	5.614	6360

HUUR = huursubsidie

VAP = verbeterings- en aanpassingspremie

RENO = renovatiepremie

BEHANDELDE DOSSIERS ARRONDISSEMENT ANTWERPEN

	HUUR						VAP						RENO					
	toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Aartselaar	1	2	4	0	0	1	7	9	9	4	8	4	41	52	36	14	15	8
Antwerpen	287	389	492	333	913	998	661	907	916	107	192	205	1.059	1.292	1.177	189	399	232
Boechout	3	5	2	1	4	6	10	13	17	1	7	7	24	49	31	8	11	16
Boom	0	0	4	3	5	3	20	18	14	10	7	21	54	59	54	20	27	42
Borsbeek	5	6	5	4	6	4	15	6	16	4	2	5	23	19	21	5	11	3
Brasschaat	14	10	5	5	14	8	16	21	24	5	15	19	85	114	98	21	38	23
Brecht	7	3	2	1	2	1	24	33	29	19	23	14	59	64	39	13	25	12
Edegem	2	6	3	2	10	6	22	38	47	15	8	10	57	79	61	14	20	12
Essen	13	9	10	4	4	4	13	9	20	4	14	18	45	43	54	14	11	10
Hemiksem	1	2	1	0	4	3	22	33	41	4	17	20	50	54	46	6	15	11
Hove	0	0	0	1	1	0	7	4	7	4	6	4	33	30	27	9	11	7
Kalmthout	4	3	7	1	4	5	9	7	11	7	6	8	56	64	49	9	21	19
Kapellen	5	4	7	0	4	2	18	23	27	10	24	26	64	89	79	25	33	36
Kontich	1	7	7	0	2	9	24	32	45	3	14	14	81	67	70	14	12	8
Lint	3	2	0	2	1	0	6	4	4	2	5	3	15	17	25	4	8	2
Mortsel	12	6	30	12	28	28	18	34	15	4	26	14	88	139	66	11	28	16
Niel	0	1	5	2	0	0	8	17	19	6	9	5	41	38	41	4	11	9
Ranst	4	6	4	1	1	3	15	14	11	7	11	9	34	59	41	9	20	16
Rumst	0	1	1	1	2	3	5	7	8	1	7	8	56	59	53	11	15	11
Schelle	0	0	0	0	1	2	4	6	2	4	3	5	24	31	29	7	7	9
Schilde	1	0	2	2	0	2	3	10	10	12	5	5	35	39	35	13	17	7
Schoten	7	9	6	5	8	4	25	33	40	13	13	26	100	132	109	18	37	28
Stabroek	4	4	4	4	7	3	12	18	18	9	15	11	61	59	61	9	15	15
Wijnegem	3	5	4	1	5	0	5	10	10	11	4	3	23	58	31	4	10	8
Wommelgem	4	1	5	1	3	3	6	7	17	2	2	9	37	36	36	8	9	12
Wuustwezel	14	11	8	4	6	2	10	10	15	8	7	7	48	46	22	7	18	10
Zandhoven	4	6	0	0	1	1	14	11	18	6	6	6	23	31	14	8	15	8
Zoersel	9	8	6	0	3	1	9	13	14	5	10	4	44	71	39	6	17	3
Zwijndrecht	4	1	1	0	4	7	12	27	29	9	16	17	48	60	60	15	17	18
Malle	2	1	5	1	2	1	5	2	8	1	3	3	34	35	32	4	13	6

BEHANDELDE DOSSIERS ARRONDISSEMENT MECHELEN

	HUUR						VAP						RENO					
	toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Berlaar	4	9	8	0	1	2	12	14	20	4	7	5	28	27	26	5	11	6
Bonheiden	0	0	0	1	1	2	9	2	9	4	2	1	30	50	25	8	12	6
Bornem	4	4	3	2	4	5	28	33	28	12	20	16	75	77	65	18	21	16
Duffel	5	3	4	3	8	6	8	15	13	7	7	2	44	44	32	6	16	7
Heist-Op-Den-Berg	10	17	15	1	2	3	57	63	69	16	25	44	103	168	119	20	37	25
Lier	29	20	28	5	7	18	56	36	76	7	17	19	103	105	123	11	25	20
Mechelen	29	27	22	44	47	50	96	133	115	54	65	55	192	263	239	53	72	76
Nijlen	3	7	6	1	2	4	42	52	49	16	21	13	67	69	80	8	26	11
Putte	5	8	5	0	1	0	10	11	11	3	2	9	43	62	51	20	17	5
Puurs	3	6	2	1	3	1	24	27	39	5	14	18	67	77	68	5	9	16
Sint-Amands	1	1	1	0	0	0	7	11	14	6	13	7	29	38	22	4	14	7
Sint-Katelijne-Waver	2	3	1	1	7	6	12	28	25	8	13	17	31	70	67	13	27	14
Willebroek	4	6	5	0	3	2	21	27	33	11	15	16	64	78	70	11	16	30

BEHANDELDE DOSSIERS ARRONDISSEMENT TURNHOUT

	HUUR						VAP						RENO					
	toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Arendonk	1	0	1	0	0	2	29	53	12	17	9	11	42	44	29	9	19	8
Baarle-Hertog	0	0	0	0	0	0	2	0	2	0	0	0	2	0	1	2	0	0
Balen	8	8	4	1	2	3	25	27	26	8	15	23	66	85	65	12	21	16
Beerse	0	1	2	1	1	2	10	19	19	5	10	3	43	49	48	6	14	5
Dessel	3	2	2	0	2	1	8	9	12	4	2	5	35	38	20	7	11	8
Geel	15	28	16	9	24	18	35	37	36	8	34	27	98	102	103	20	28	30
Grobbedonk	1	1	2	1	0	1	3	7	22	1	5	5	43	32	22	7	6	9
Herentals	10	9	8	6	19	15	28	36	43	13	14	23	83	85	82	13	31	23
Herenthout	1	0	3	0	2	4	25	41	34	2	10	17	18	40	16	1	6	8
Herselt	2	2	2	1	2	1	13	14	14	8	4	6	33	31	50	4	5	13
Hoogstraten	0	0	0	0	0	1	8	14	26	4	9	9	34	52	40	4	7	8
Hulshout	0	1	0	0	0	2	12	12	14	3	2	8	20	30	21	0	8	7
Kasterlee	0	0	2	2	4	4	15	14	16	8	8	22	43	45	51	14	10	19
Lille	0	0	5	0	1	5	11	12	20	13	14	21	41	29	45	3	8	19
Meerhout	3	2	1	1	2	0	19	28	34	7	7	11	31	31	38	13	8	15
Merksplas	0	1	1	2	0	2	5	5	7	4	5	3	14	23	24	5	7	4
Mol	13	13	9	4	15	6	50	51	82	16	20	30	116	121	119	17	29	32
Olen	0	2	1	1	2	0	9	18	15	6	7	7	26	38	44	3	10	6
Oud-Turnhout	2	1	1	1	1	1	14	21	17	4	1	7	53	62	59	4	7	5
Ravels	1	0	0	2	2	0	2	11	10	3	1	6	35	21	24	8	7	7
Retie	0	0	0	0	1	3	11	16	18	1	6	3	34	45	30	4	5	5
Rijkevorsel	0	0	2	0	0	0	12	14	14	4	4	12	33	47	29	4	13	6
Turnhout	27	33	50	17	34	41	90	114	100	22	29	25	160	155	162	23	31	25
Vorselaar	0	1	0	0	1	2	16	20	17	3	8	7	20	28	21	8	2	5
Vosselaar	0	1	1	0	1	1	17	21	19	8	8	2	32	36	34	2	5	3
Westerlo	0	2	2	2	3	6	19	27	28	4	5	18	95	65	74	15	31	15
Laakdal	2	2	0	1	2	0	25	30	31	5	15	14	51	76	60	15	19	16

UITBETALINGEN PREMIES (BEDRAGEN IN EURO)

	RENO		VAP	
	2010	2011	2010	2011
Aartselaar	212.060	333.730	8.700	7.600
Antwerpen	6.927.600	7.133.780	983.100	989.230
Arendonk	164.850	231.700	31.500	21.500
Baarle-Hertog	0	0	0	2.500
Balen	313.570	383.050	27.030	25.310
Beerse	253.580	258.160	12.370	18.100
Berlaar	91.960	176.480	12.650	16.450
Boechout	308.950	195.070	12.300	11.100
Bonheiden	251.290	226.220	2.600	1.000
Boom	330.780	322.340	18.600	17.050
Bornem	555.140	372.600	34.750	22.110
Borsbeek	175.290	74.710	8.650	11.600
Brasschaat	621.230	600.730	14.850	22.950
Brecht	380.740	220.950	21.850	29.220
Dessel	164.960	183.300	8.750	11.990
Duffel	232.640	228.410	15.070	11.780
Edegem	375.970	476.500	35.140	42.210
Essen	215.560	330.080	12.050	13.260
Geel	653.420	655.300	31.300	37.410
Grobbendonk	185.860	207.910	5.210	19.500
Heist-Op-Den-Berg	616.440	951.490	56.750	54.900
Hemiksem	344.030	247.660	27.800	31.450
Herentals	391.620	439.690	26.120	38.050
Herenthout	115.550	161.070	23.130	13.100
Herselt	164.620	276.350	12.170	15.100
Hoogstraten	214.140	274.170	17.850	15.700
Hove	263.580	210.800	3.250	7.350
Hulshout	131.290	173.350	15.410	11.000
Kalmthout	443.830	397.120	4.970	18.250
Kapellen	459.170	482.620	22.690	38.680
Kasterlee	247.570	260.420	10.350	17.110
Kontich	401.840	429.910	27.700	36.070
Laakdal	269.720	395.040	22.050	18.900
Lier	556.970	766.550	36.650	70.710
Lille	174.680	239.640	8.550	13.260
Lint	76.590	140.910	5.950	2.500

	RENO		VAP	
	2010	2011	2010	2011
Malle	222.250	170.840	1.350	6.500
Mechelen	1.453.840	1.626.670	140.150	125.000
Meerhout	154.460	196.990	28.630	20.050
Merksplas	115.930	113.850	6.460	4.450
Mol	616.640	680.090	32.320	91.170
Mortsel	661.220	660.010	35.400	16.600
Niel	196.800	269.560	20.500	17.900
Nijlen	395.370	450.000	40.720	38.300
Olen	238.220	225.660	16.550	11.700
Oud-Turnhout	316.980	345.630	18.690	12.570
Putte	271.730	373.910	9.650	7.160
Puurs	540.110	410.490	23.650	24.450
Ranst	339.040	234.230	8.850	13.450
Ravels	163.180	137.760	10.360	13.480
Retie	200.920	235.300	7.730	22.310
Rijkevorsel	250.090	192.610	9.500	11.150
Rumst	365.480	311.340	3.850	10.550
Schelle	136.680	189.040	7.850	1.250
Schilde	298.600	193.930	9.300	5.600
Schoten	737.210	571.520	32.320	35.450
Sint-Amands	213.020	158.360	12.150	13.600
Sint-Katelijne-Waver	367.300	403.760	27.350	23.500
Stabroek	383.430	299.550	11.790	15.250
Turnhout	681.830	943.450	95.630	77.100
Vorselaar	200.620	140.380	12.000	16.100
Vosselaar	232.150	155.210	18.250	6.600
Westerlo	399.940	365.520	23.480	28.700
Wijnegem	282.560	183.550	10.100	12.700
Willebroek	554.180	408.080	30.680	27.190
Wommelgem	279.190	187.830	9.000	15.250
Wuustwezel	289.590	141.360	11.750	16.110
Zandhoven	141.780	130.300	12.750	10.910
Zoersel	412.490	242.410	16.800	11.600
Zwijndrecht	401.560	409.460	32.290	28.600

29.801.480 30.216.460 2.405.710 2.526.300

totaal reno 2011 = 30.216.460





WOONKWALITEITSBEWAKING

Een goede en betaalbare woning voor iedereen. Dit motto van Wonen-Vlaanderen vloeit rechtstreeks voort uit artikel 3 van de Vlaamse Wooncode dat het recht op menswaardig wonen voor iedereen wil garanderen.

De kwaliteit van woningen is een belangrijke voorwaarde voor dat menswaardig wonen. Wonen in een veilige en aangename woning staat ook hoog op het verlanglijstje van de Vlaamse gezinnen en alleenstaanden. Helaas worden onze dromen en intenties niet steeds weerspiegeld in de dagelijkse realiteit. We worden immers nog teveel verontrust door de berichten in de media over CO-ongelukken, woningbranden, en gezinnen met een laag inkomen die in penibele omstandigheden wonen en daarbij dan nog worden uitgebuit door huisjesmelkers. En hoewel we door een strenge en doorgedreven aanpak van verkrotting al veel minder krotten in het straatbeeld aantreffen, ligt er ook op dit vlak nog heel wat werk op de plank.

Gelet op de uitdagingen die er nog resten, is het dan ook verheugend dat 2011 voor Wonen Antwerpen opnieuw een jaar was waarin de inspanningen tegen verkrotting en verhuring van ongeschikte en onbewoonbare woningen konden worden opgedreven. Er werden meer woningonderzoeken verricht, meer adviezen verstrekt aan de burgemeesters om woningen ongeschikt- en/of onbewoonbaar te verklaren en er werden meer acties opgestart tegen verwaarloosde woningen of gebouwen.

Het spreekt voor zich dat Wonen-Vlaanderen die strijd niet alleen kan voeren. We stellen tevreden vast dat ook de gemeenten zich meer en meer bewust worden van de problematiek en hiervoor ook meer middelen, vooral dan op het vlak van het benodigde gekwalificeerde personeel, inzetten. De opstart van verschillende projecten van intergemeentelijke samenwerking is hier zeker niet vreemd aan.

Mede dankzij de subsidies die Vlaanderen vrijmaakt voor ondermeer de huisvestingsambtenaren binnen die projecten, kan er gericht ingezet worden op die woonkwaliteitsbewaking.

Enkele cijfers kunnen deze positieve trend aantonen. Zo verstreekte Wonen Antwerpen in 2011 voor exact 1.910 wooneenheden adviezen aan de burgemeesters inzake de geschiktheid, **ongeschiktheid- en of onbewoonbaarheid van woningen**. Dit resultaat houdt een toename in van bijna 13% ten opzichte van 2010, toen er voor 1.695 woningen adviezen werden gemaakt. Hiermee neemt Wonen Antwerpen ruim 33 % van alle Vlaamse adviezen voor haar rekening. Aan de basis van deze adviezen lagen 3.697 woningonderzoeken, waarvoor een technisch verslag werd opgesteld. Ook dit is een verbetering van het resultaat van 2010 met ruim 9%. Een deel van de woningonderzoeken mag op het conto worden geschreven van onze collega's van de Vlaamse Wooninspectie die 687 onderzoeken uitvoerden in het kader van een gerechtelijke procedure. Dat niet alle onderzoeken leidden tot een formeel advies aan de burgemeester heeft ondermeer te maken met het feit dat sommige woningonderzoeken, te weten 1.325 in 2011, gebeurden in het kader van een aanvraag voor een huursubsidie en deze niet altijd aanleiding gaven tot een advies aan de burgemeester. Voor 'huursubsidiewoningen' die conform zijn, reikte Wonen Antwerpen 715 conformiteitsattesten uit aan de verhuurders.

Uit het overzicht van het aantal adviezen ongeschiktheid- en/of onbewoonbaarheid per individuele gemeente, blijkt dat de stad Antwerpen, met 1.254 woningen waarvoor door Wonen Antwerpen adviezen werden uitgebracht, ruimschoots koploper blijft. De stad Antwerpen voert nog steeds een actief opsporingsbeleid, via de zogenaamde krotspot-methodiek, waarmee bepaalde wijken integraal worden gescreend. Er is tevens een vlotte samenwerking op-

gezet tussen stad, politie, Vlaamse Wooninspectie en Wonen Antwerpen, om de acties op elkaar af te stemmen. Een gelijkaardig overleg treffen we ook aan in Mechelen, waar voor 152 woningen een advies werd verstrekt.

Ondanks het numerieke overwicht voor de twee grote steden, merken we op dat ook het merendeel van de kleinere steden en de landelijke gemeenten de klachten van huurders over de kwaliteit van hun woningen in de regel ernstig nemen en rond deze problematiek een vlotte samenwerking met Wonen Antwerpen hebben opgezet. Hierdoor kon onze dienst het aantal beroepen tegen het zogenaamde 'stilzitten' van de burgemeester tot een minimum beperken.

2011 werd trouwens gekenmerkt door een relatief belangrijke wijziging van de Vlaamse Wooncode, het Kamerdecreet en het Heffingsdecreet en de verschillende uitvoeringsbesluiten op het vlak van de woonkwaliteitsbewaking. Die wijzigingen beoogden ondermeer een lagere administratieve last voor de gemeenten en een grotere marge voor de burgemeester om in het kader van de hoorplicht de eigenaars wat meer tijd te geven voor het uitvoeren van de noodzakelijke herstellingswerken. Concreet werd bv. de verplichting om bij elke besluit een afzonderlijk registratieattest te versturen opgeheven en werd de termijn waarbinnen tegen een beslissing of uitblijven van een beslissing door een burgemeester verlengd tot 12 maanden. Belangrijk is dat voortaan ook tegen 'te huur' gestelde woningen kan worden opgetreden. Wonen Antwerpen informeerde de gemeenten uitvoerig over deze wijzigingen, zowel via brieven en e-mail, als tijdens een gerichte opleiding voor de huisvestingsambtenaren. Tijdens die laatste opleiding, die plaatsvond in december, kreeg ook het optreden bij acute risico's via artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet bijzondere aandacht.

In 2011 stuurde Wonen Antwerpen administratieve akten naar de eigenaars van 90 **verwaarloosde panden**, wat iets meer dan een verdubbeling is tegenover het resultaat van 2010. Uiteindelijk werden er op basis hiervan 63 verwaarloosde woningen of gebouwen geïnventariseerd. Hiermee werd de dalende trend die enkele jaren terug gestart was, gestopt. Ook hier moet een verklaring worden gezocht in de toenemende interesse voor woonkwaliteit bij de gemeenten en dan vooral in de gemeenten die deel uitmaken van een intergemeentelijk samenwerkingsverband. In diverse gemeenten werden woonplannen goedgekeurd die het tijdig versturen van een vermoedenslijst verwaarlozing als concrete actie bevatten. In 2012 verwachten we een verdere versterking van deze tendens. Het zijn net dergelijke concrete acties die voortvloeien uit een woonvisie die het nut van een woonplan mee kunnen aantonen.

Zoals vorig jaar reeds gemeld zijn de gemeenten sinds 1 januari 2010 terug bevoegd voor de inventarisatie van **leegstaande gebouwen en woningen**. De gemeenten zijn verplicht om een leegstandsregister aan te leggen en dit ook doorlopend te actualiseren. In 2011 keurden de gemeenteraden van de laatste gemeenten die nog geen register hadden een leegstandsreglement goed, zodat nu alle gemeenten uit de provincie Antwerpen beschikken over een goedgekeurd leegstandsreglement. De gemeenten kunnen bovendien ook – facultatief weliswaar – een eigen leegstandsheffing op de geïnventariseerde panden invoeren. Opvallend is dat heel wat van de Antwerpse gemeenten van deze mogelijkheid ook effectiefgebruik maken. Maar liefst 46 van de gemeenten heeft immers een heffing ingevoerd

Eén van de belangrijkste knelpunten in de strijd tegen onbewoonbare en ongeschikte woningen blijft de **herhuisvesting van de bewoners** die een dergelijk pand moeten verlaten. Ondanks de gedrevenheid en inspanningen van de gemeenten en maatschappe-

lijke begeleiders, blijkt het niet altijd mogelijk om de getroffen gezinnen te herhuisvesten. Er zijn te weinig noodwoningen en niet alle bewoners komen in aanmerking voor een huursubsidie. Om deze problematiek te ondervangen, startte de minister in 2011 een experiment inzake de recuperatie van de herhuisvestingskosten bij de eigenaars van onbewoonbaar- of ongeschikt verklaarde woningen. Deze mogelijkheid was reeds langer voorzien in artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, maar de meeste gemeenten zagen op tegen de administratieve last en de risico's van een procedure bij de rechtbank om deze kosten te recupereren. Het experiment bestaat er nu in dat in enkele Vlaamse steden en gemeenten de Vlaamse Overheid deze herhuisvestingskosten voor enkele concrete dossiers zal prefinancieren en vervolgens zelf zal recupereren bij de verhuurders. Hiervoor worden de middelen van het Her-

stelfonds aangewend en daarom is het noodzakelijk dat de vaststellingen van de onbewoonbaarheid of ongeschiktheid gebeuren door onze collega's van de Vlaamse Wooninspectie en vastgesteld worden in een proces verbaal. In de provincie Antwerpen werken de steden Mechelen en Turnhout en de 3 gemeenten van het intergemeentelijk project 'Wonen in de stadsregio Turnhout!', te weten Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar mee aan dit experiment. Met deze steden en gemeenten sloot de Vlaamse Wooninspectie een samenwerkingsovereenkomst af. Hoewel Wonen Antwerpen dus geen rechtstreekse betrokken partij is, begeleidde onze dienst wel de besprekingen in aanloop naar de opmaak van deze overeenkomsten en volgt ze verder de resultaten op. Op basis van deze resultaten zal mogelijk de regelgeving worden verfijnd en zullen 'goede voorbeelden' verspreid worden.

HEFFINGSREGLEMENT OP LEEGSTAND 2011



LEEGSTANDSREGISTER 2011 (TOESTAND OP 15/01/2012)

	percelen	gebouwen	woningen	dossiers	vrijstellingen
Aartselaar	0	0	0	0	0
Antwerpen	477	477	0	0	0
Arendonk	1	0	0	1	1
Baarle-Hertog	16	0	16	16	0
Balen	152	2	150	152	0
Beerse	8	0	5	5	0
Berlaar	0	0	0	0	0
Boechout	0	0	0	0	0
Bonheiden	2	2	0	2	1
Boom	97	65	17	98	3
Bornem	2	0	2	2	0
Borsbeek	29	37	2	29	0
Brasschaat	37	0	34	6	0
Brecht	5	0	0	5	0
Dessel	47	47	0	47	7
Duffel	4	0	6	4	0
Edegem	11	0	10	11	0
Essen	0	0	0	0	0
Geel	5	0	0	5	3
Grobbendonk	3	0	0	3	2
Heist-op-den-Berg	2	0	0	2	1
Hemiksem	84	82	0	82	0
Herentals	2	0	0	2	0
Herenthout	4	0	4	4	0
Herselt	2	0	0	2	1
Hoogstraten	9	0	0	9	2
Hove	0	0	0	0	0
Hulshout	42	42	0	42	8
Kalmthout	0	0	0	0	0
Kapellen	33	0	33	31	0
Kasterlee	42	9	32	42	0
Kontich	24	8	21	26	0
Laakdal	1	0	0	1	0
Lier	35	10	33	26	18
Lille	2	2	0	2	0
Lint	0	0	0	0	0
Malle	75	0	31	75	0
Mechelen	269	0	297	269	124

Meerhout	55	0	51	51	18
Merksplas	0	0	0	0	0
Mol	54	54	0	53	2
Mortsel	32	12	22	31	0
Niel	8	8	8	8	0
Nijlen	10	8	0	9	9
Olen	0	0	0	0	0
Oud-Turnhout	56	0	54	56	0
Putte	7	2	15	8	2
Puurs	0	0	0	0	0
Ranst	0	0	0	0	0
Ravels	39	5	32	39	0
Retie	0	0	0	0	0
Rijkevorsel	31	0	31	31	0
Rumst	2	0	0	3	0
Schelle	39	9	39	39	1
Schilde	2	0	0	12	4
Schoten	3	3	0	3	0
St. Amands	0	0	0	0	0
St Kat. Waver	8	1	11	8	3
Stabroek	61	58	12	60	27
Turnhout	171	14	171	157	27
Vorselaar	18	6	10	18	0
Vosselaar	26	0	23	23	5
Westerlo	25	0	25	25	0
Wijnegem	0	0	0	0	0
Willebroek	27	31	0	28	3
Wommelgem	39	42	0	38	0
Wuustwezel	2	4	0	2	2
Zandhoven	0	0	0	0	0
Zoersel	0	0	0	0	0
Zwijndrecht	13	1	14	13	6

bron: datamanager

AANTAL WONINGONDERZOEKEN HUURSUBSIDIE PER GEMEENTE

	2009	2010	2011
Aartselaar			2
Antwerpen	369	489	932
Arendonk	1		4
Balen	5	7	4
Beerse	2		
Berlaar		1	2
Boechout	4	2	4
Bonheiden		1	1
Boom		2	2
Bornem	5	5	
Borsbeek	5	4	11
Brasschaat	7	10	8
Brecht	2	1	
Dessel	3	6	
Duffel	1	4	3
Edegem	1		
Essen	1	1	
Geel	13	27	22
Grobbendonk		2	
Heist-Op-Den-Berg	3	5	9
Hemiksem	1	2	2
Herentals	10	20	17
Herenthout			1
Herselt	1	3	3
Hulshout		1	
Kalmthout	1	1	8
Kapellen	3	5	5
Kasterlee	2	2	5
Kontich	1	4	11
Laakdal	1	1	
Lier	14	6	35
Lille		1	10
Lint	1	2	2
Malle	1		2
Mechelen	29	18	36
Meerhout		1	1
Merksplas			3
Mol	12	9	15





Mortsel	11	17	47
Niel	1		
Nijlen	2	2	5
Olen	1	2	
Oud-Turnhout	1	2	
Putte		2	2
Puurs	1		1
Ranst	3	8	4
Ravels	1		
Retie		1	4
Rumst		2	
Schilde		1	3
Schoten	4	4	4
Sint-Amands		1	
Sint-Katelijne-Waver	1	1	1
Stabroek	1	3	1
Turnhout	28	43	50
Vorselaar		2	1
Westerlo		3	7
Wijnegem	2	2	2
Willebroek		2	2
Wommelgem	3	2	7
Wuustwezel	2	1	
Zandhoven	1	3	1
Zoersel	1	3	3
Zwijndrecht		1	7
Willebroek	27	31	0
Wommelgem	39	42	0
Wuustwezel	2	4	0
Zandhoven	0	0	0
Zoersel	0	0	0
Zwijndrecht	13	1	14

AANTAL WONINGONDERZOEKEN OO PER GEMEENTE

	2009	2010	2011
Aartselaar	1	6	1
Antwerpen	1133	1060	1254
Arendonk	6	18	4
Baarle-Hertog			3
Balen	5	5	6
Beerse	4	21	9
Berlaar	21	2	3
Boechout	5	1	2
Bonheiden	4	3	4
Boom	4	6	4
Bornem	1	3	1
Borsbeek	3	3	5
Brasschaat	29	25	7
Brecht	2		3
Dessel	3	2	2
Duffel	3	30	11
Edegem	4	2	5
Essen	3	1	4
Geel	57	56	34
Grobbendonk	1		2
Heist-Op-Den-Berg	15	11	9
Hemiksem		7	6
Herentals	4	6	11
Herenthout		3	1
Herselt	5	4	8
Hoogstraten	17	5	4
Hove	1	2	
Hulshout	2	1	2
Kalmthout	3		4
Kapellen	4	5	10
Kasterlee	6	2	5
Kontich	3	8	20
Laakdal	1	1	5
Lier	25	22	51
Lille	3	10	6
Lint		1	3
Malle		4	3
Mechelen	116	139	152





Meerhout	1	3	2
Merksplas	2	1	1
Mol	10	23	14
Mortsel	18	16	36
Niel	9	12	4
Nijlen	2	5	17
Olen	1	2	11
Oud-Turnhout		3	2
Putte	3	7	4
Puurs	2	2	4
Ranst	3	6	6
Ravels	1	5	
Retie	23	13	2
Rijkevorsel	1	24	16
Rumst	4	6	5
Schelle		1	2
Schilde		2	3
Schoten	1	5	12
Sint-Amands			1
Sint-Katelijne-Waver	10	2	8
Stabroek	12	13	5
Turnhout	84	36	24
Vorselaar	3		1
Vosselaar	1	1	1
Westerlo	5	10	26
Wijnegem	2	1	
Willebroek	10	9	17
Wommelgem	5	1	
Wuustwezel	1		2
Zandhoven		4	1
Zoersel	1	5	2
Zwijndrecht	5	4	17



ONDERSTEUNING LOKAAL WOONBELEID

Gemeenten

Een lokale woonbeleidsvisie helpen ontwikkelen

Tenslotte bespreken we de derde opdracht van Wonen Antwerpen: het ondersteunen van het lokaal woonbeleid. Het gemeentelijk niveau wordt door de Vlaamse Wooncode aangeduid als de regisseur van het lokale woonbeleid. Steden en gemeenten realiseren deze rol door een beleidsvisie rond wonen te vormen en hun beleid te ontwikkelen via het uitwerken van een instrumentarium en het aansturen van de lokale actoren.

Het ontwikkelen van een gemeentelijke woonbeleidsvisie behoort dan ook tot de verplichte opdrachten van de door het agentschap gesubsidieerde projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Naast deze projecten – waarover meer in een apart hoofdstuk – stimuleert Wonen Antwerpen ook de gemeenten die niet behoren tot zo'n project om zich een beeld te vormen over de lokale situatie inzake wonen en gerichte doelstellingen op te stellen om op het terrein mee aan de slag te gaan.

Het ontwikkelen van een breed gedragen visie is noodzakelijk om stapsgewijs een coherent beleid te voeren dat op een evenwichtige en gewogen wijze gebruik maakt van het beschikbare instrumentarium en de beschikbare middelen.

Wonen Antwerpen droeg bij tot deze ontwikkelingsprocessen in de verschillende gemeenten door deel te nemen aan het overleg, het nalezen en commentariëren van de ontwerp teksten, het aanleveren

van gegevens over Vlaamse instrumenten en inspiratie vanuit andere gemeenten, het bieden van expertise in aanpak en timing van het proces en het betrekken van lokale en externe partners.

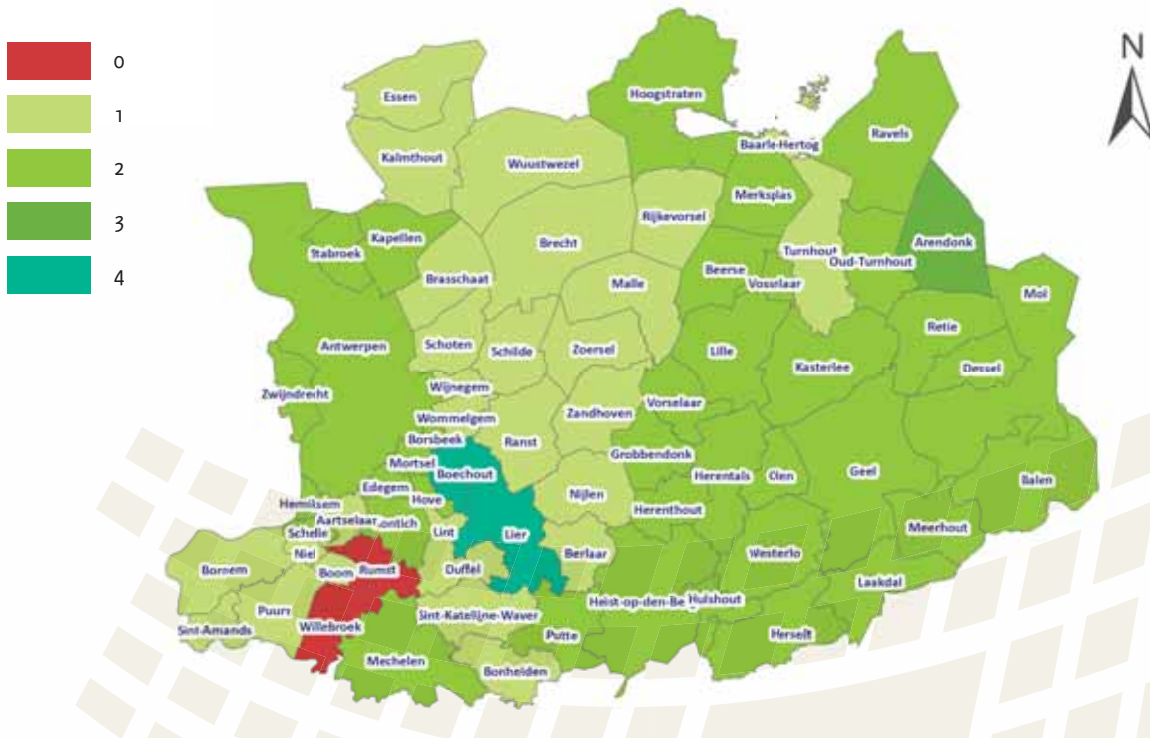
De kaart hiernaast geeft weer welke gemeenten op 31 december 2011 beschikken over een door de gemeenteraad goedgekeurd lokaal woonbeleidsplan. De projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid hebben in belangrijke mate bijgedragen tot de ontwikkeling van deze processen en plannen.

Al dan niet ondersteund door een project, stuurt de gemeente de opmaak van een woonbeleidsvisie aan via het lokaal woonoverleg, het forum bij uitstek om haar woonbeleid vorm te geven en aan te sturen. Hierop zijn immers alle lokale woonactoren uitgenodigd.

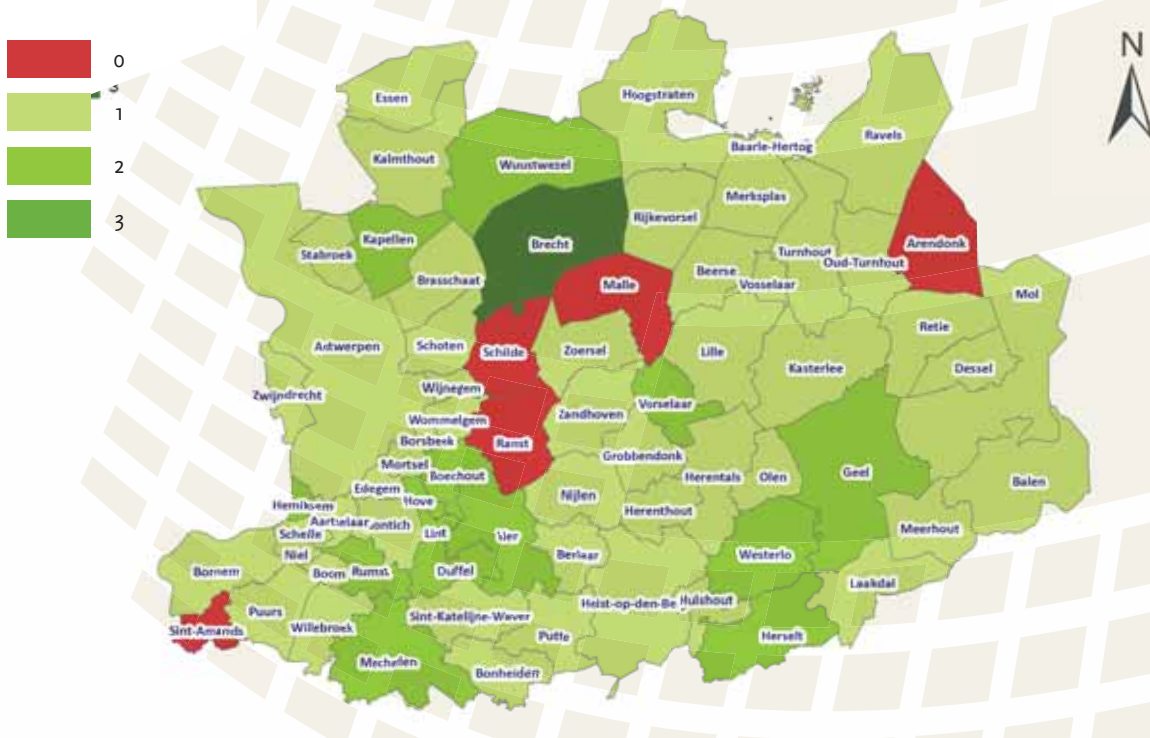
Het is ook via het lokaal woonoverleg dat de gemeente nadien de omzetting van het beleid naar acties op het terrein verder uitwerkt in samenwerking met de lokale woonactoren.

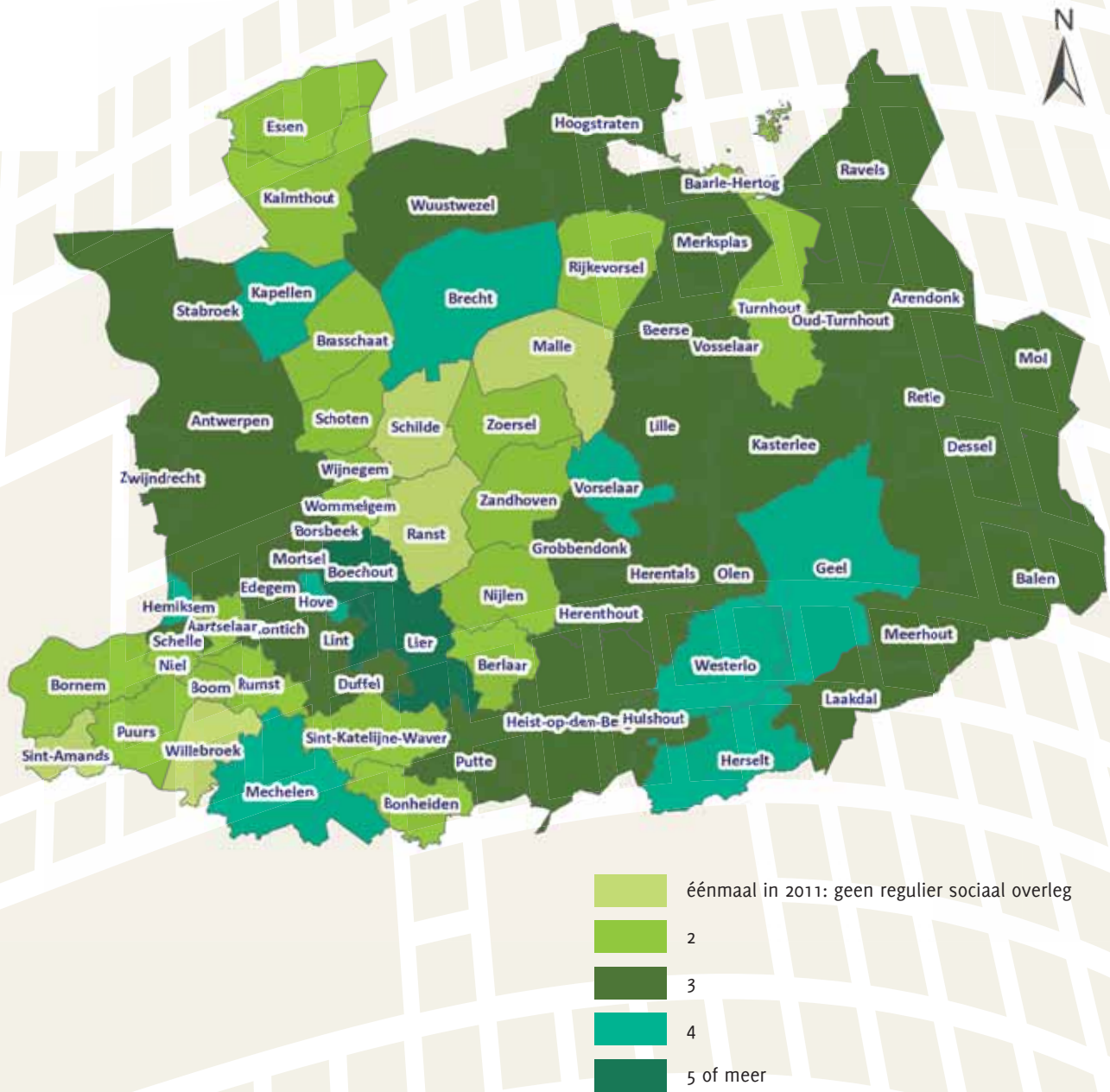
De hierna volgende kaarten geven een beeld van het aantal keer dat in 2011 per gemeente lokaal woonoverleg werd gehouden. Wonen Antwerpen nam deel aan meer dan 95 % van deze lokale woonoverlegmomenten.

AANTAL WOONOVERLEG 1STE SEMESTER 2011



AANTAL WOONOVERLEG 2DE SEMESTER 2011







©SHM De Ark - Mol, Wezelhof: 12 koopwoningen

ONDERSTEUNING LOKAAL WOONBELEID

Gemeenten

Woongerelateerd instrumentarium stimuleren

Als ondersteuners van het lokaal woonbeleid besteden we heel wat aandacht aan toelichting en procesbegeleiding bij onze prioritaire klanten, de lokale overheden. We nemen deel aan lokaal woonoverleg en zijn steeds ter beschikking voor toelichting en overleg in verband met woongerelateerde aangelegenheden.

Ook in 2011 heeft Wonen Antwerpen de helpdeskopdracht voor vragen in verband met boek 4 van het decreet grond- en pandenbeleid uitgevoerd. Piekmomenten in de vragen houden steeds verband met de regelgeving, zoals bijvoorbeeld de uiterste datum voor invoering van een heffingsreglement op 31 maart 2011.

Het instrumentarium rond het thema wonen is uitgebreid en complex. Het is de kunst om hier creatief en doelgericht mee om te gaan in een lokale context, en tegelijkertijd ook rekening te houden met de Vlaamse beleidsopties.

De lokale besturen hebben in 2011 in belangrijke mate hun beleid gefocust op het ontwikkelen van dit instrumentarium, deels vanuit verplichtingen uit de regelgeving, deels vanuit een eigen visie. Wonen Antwerpen heeft haar steden en gemeenten hierbij ondersteund en gestimuleerd.

Wonen Antwerpen was betrokken bij nagenoeg alle lokale processen die hierna in beeld worden gebracht: telefonische informatieverstrekking, beantwoorden van vragen per e-mail, aanleveren van tekstmateriaal en interessante contacten, begeleiden van processen, nalezen van en feed back geven bij ontwerp teksten, bijwonen van overleg.

Het decreet grond- en pandenbeleid dat in werking trad op 1 september 2009, bracht heel wat nieuwe mogelijkheden en **instrumenten** aan voor het lokale

bestuursniveau.

Tegen eind 2011 beschikten uiteindelijk alle Antwerpse gemeenten over een leegstandsreglement, 46 gemeenten kozen ervoor om hieraan een **heffingsreglement** te koppelen.

Een aantal gemeenten beschikten reeds vanuit het verleden over een **activeringsheffing** voor onbebouwde percelen, anderen hebben het aangedurfd om er in 2011 nog een activeringsheffing in te voeren.

Onder meer Boechout en Hemiksem hebben een **actieprogramma** uitgewerkt om de gronden van Vlaamse besturen en eventueel semipublieke overheden te activeren voor sociale woningbouw.

Er zijn sinds 2011 een aantal gemeenten (waaronder Brasschaat, Kapellen, Mechelen, Hemiksem, Ravels, Willebroek) die beschikken over een gemeentelijk **reglement sociaal wonen** en 2 gemeenten beschikken ondertussen over een **stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen**.

De invoering van de vereenvoudigde procedure voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen heeft eveneens succes gehad: Enkele gemeenten die eerder hun ontwerp doelgroepenplan en toewijzingsreglement met voorrang voor ouderen afgekeurd zagen door de minister waagden een nieuwe poging.

In totaal hebben in 2011 33 gemeenten een dossier lokaal toewijzingsreglement ter goedkeuring voorgelegd aan de minister, waarvan er 12 gebruik maakten van de nieuwe omzendbrief.

In 1997 werd het instrument 'bijzondere gebieden' ingevoerd via de Vlaamse Wooncode. Binnen deze door de minister goedgekeurde statistische sectoren wordt een recht van voorkoop vastgelegd voor de sociale woonactoren. Oorspronkelijk

hebben enkel de steden Antwerpen en Mechelen bijzondere gebieden laten erkennen binnen onze provincie. Na een sluimerperiode komt dit instrument echter terug in de belangstelling als ondersteunende maatregel om het bindend sociaal objectief te bereiken. Zo beschikt de gemeente Bornem sinds oktober 2011 ook over bijzondere gebieden.

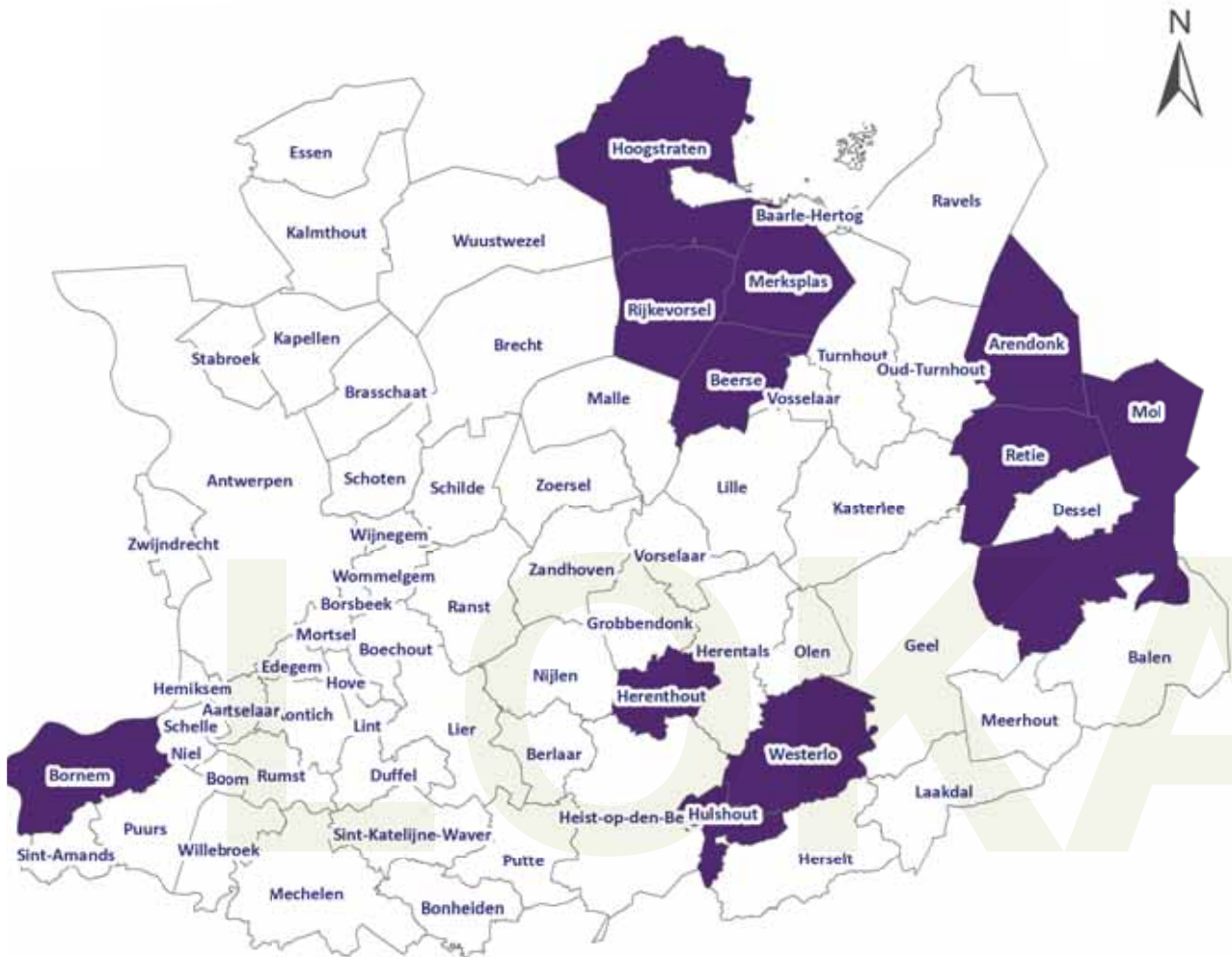
Anderzijds merken we de tendens op dat ook de gemeenten naar aanleiding van de evaluatie van hun lokale premies en tegemoetkomingen en een afslanking van budgetten in 2011, meer dan in het verleden hun premies en tegemoetkomingen voor burgers inzake wonen hebben bijgesteld of afgeschaft.



©SHM De Woonhaven - Antwerpen, Sint-Bernardsesteenweg: 14 huurappartementen

STAND VAN ZAKEN GOEDGEKEURDE LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN 2011

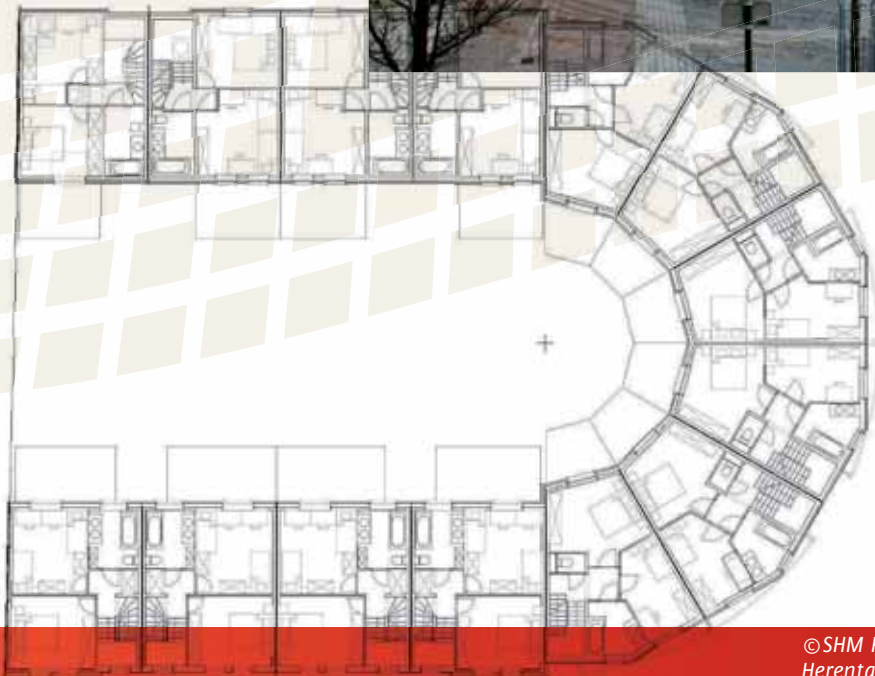
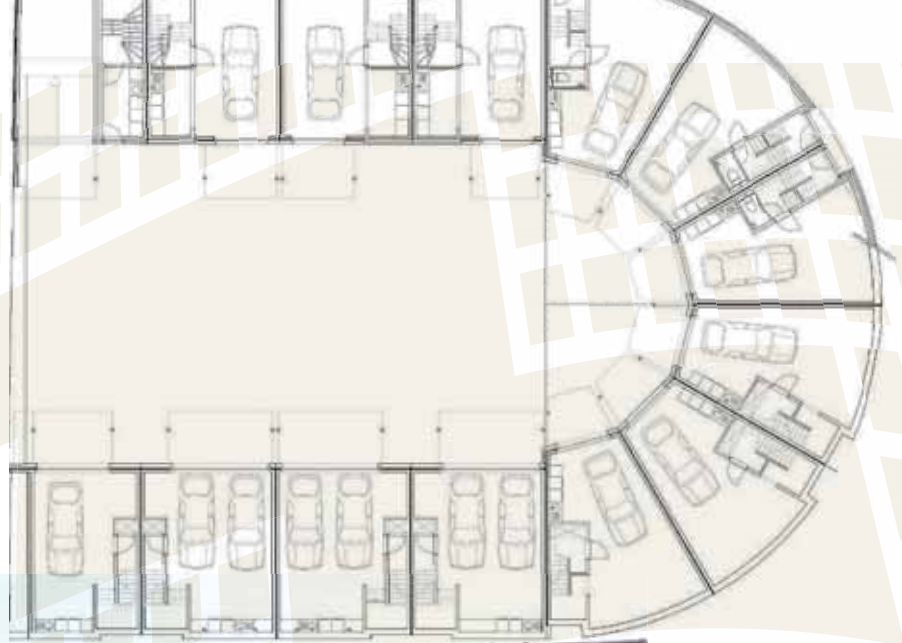
	Lokale binding	Doelgroepenplan	“Doelgroep senioren via verkorte procedure omzendbrief”	Leefbaarheidsplan
Antwerpen	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren personen met een handicap daklozen psychiatrische patiënten		<input checked="" type="checkbox"/>
Arendonk	<input checked="" type="checkbox"/>	personen met een handicap	<input checked="" type="checkbox"/>	
Baarle-Hertog	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren		
Balen		senioren		
Beerse			<input checked="" type="checkbox"/>	
Boechout	<input checked="" type="checkbox"/>	psychiatrische patiënten		
Bornem	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren personen met een handicap		
Geel	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren		
Grobbendonk	<input checked="" type="checkbox"/>			
Hemiksem	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren, daklozen		
Herentals	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren		
Herenthout			<input checked="" type="checkbox"/>	
Hoogstraten	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Hulshout			<input checked="" type="checkbox"/>	
Kasterlee	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren begeleid, beschermd en beschut wonen		
Lint		senioren éénoudergezinnen		
Mechelen	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren psychiatrische patiënten		
Meerhout	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren		
Merkspas	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Mol	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Olen	<input checked="" type="checkbox"/>			
Oud-Turnhout	<input checked="" type="checkbox"/>			
Ravels	<input checked="" type="checkbox"/>	personen met een handicap	<input checked="" type="checkbox"/>	
Retie	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Rijkevorsel	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Turnhout		senioren		
Vosselaar	<input checked="" type="checkbox"/>			
Westerlo	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Willebroek	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



WOON



©SHM De Ark - Turnhout, Pottenbakkerstraat: totale renovatie



ONDERSTEUNING LOKAAL WOONBELEID

Projecten ondersteuning lokaal woonbeleid

Subsidie projecten ondersteuning LWB 2011

De Vlaamse Regering creëerde met haar besluit van 21 september 2007 een instrument dat gemeenten stimuleert om te investeren in hun lokaal woonbeleid: de subsidie voor intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Op 10 december 2010 wijzigde de Vlaamse Regering dit besluit.

Voor nieuw erkende projecten en toekomstig te verlengen projecten betekent deze wijziging vaak een ingrijpende wijziging van het projectconcept. Zo wordt het aantal verplichte taken uitgebreid van drie naar vijf en wordt bij de verplichte taken de mogelijkheid tot het opnemen van optionele acties voorzien. Een eerste verplichte activiteit die werd toegevoegd heeft betrekking op het uitvoeren van taken, die gericht zijn op de verbetering van de kwaliteit van het volledige woningpatrimonium. Daarnaast werd de populaire facultatieve activiteit 'het nemen van initiatieven in het kader van een gronden pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen' de vijfde verplichte activiteit. Nieuwe (of verlengde) projecten zijn ook niet langer verplicht om twee facultatieve opdrachten te kiezen, om volledig onafhankelijk zelf minstens één facultatieve activiteit te kiezen.

In 2010 lanceerde minister Van den Bossche de Open oproep 2011. De projectaanvragen uit deze Open oproep werden dus de eerste die volledig onder het wijzigingsbesluit vielen. In Vlaanderen dienden zeven projecten een subsidieaanvraag in, vijf daarvan werden ontvankelijk verklaard. Rekening houdend met het beschikbare budget besliste minister Van den Bossche op 14 oktober 2011 om een subsidie toe te kennen aan vier projecten. Onder deze vier nieuwe intergemeentelijke samenwerkingsprojecten bevindt zich één Antwerps project: 'Intergemeen-

telijke Samenwerking Lokaal Woonbeleid Regio Midden' (IVLW Midden). Dit project verenigt de vijf gemeenten: Malle, Schilde, Wommelgem, Zandhoven en Zoersel.

Dit nieuwe project 'IVLW Midden' selecteerde drie facultatieve activiteiten:

- het nemen van initiatieven in het kader van levenslang- en aanpasbaar wonen en zorgwonen;
- het nemen van initiatieven voor de woningmarkt die gericht zijn op de verbetering van de betaalbaarheid van het woningpatrimonium en/of de positie van de zwakke huurder/koper (enkel Malle, Wommelgem en Zandhoven);
- het nemen van maatregelen in het kader van woonbegeleiding van ex-psychiatrische patiënten (enkel Zoersel).

Dat betekent dat vanaf 14 oktober 2011 in Antwerpen zes intergemeentelijke samenwerkingsprojecten 'lokaal woonbeleid' actief zijn. Deze zes projecten zorgen ervoor dat 61 Antwerpse gemeenten (87%) zich beroepen op een intergemeentelijk samenwerkingsverband om het lokaal woonbeleid uit te bouwen. Negen Antwerpse gemeenten verkiezen in 2011 voornamelijk om hun lokaal woonbeleid zelfstandig uit te bouwen

Voor de projecten 'IVLW Noord', 'Wonen in de Stadsregio Turnhout!' en 'Kempens Woonplatform' maakte Wonen Antwerpen het evaluatieverslag van het tweede werkingsjaar op. Het in 2010 goedgekeurde project 'Wonen langs Dijle en Nete' ging vanaf 1 januari 2011 officieel van start met de formele aanstelling van de projectcoördinator. Het project 'IVLW Zuid' startte door op 1 mei 2011 haar projectcoördinator in dienst te nemen.

Eind 2011 dienden twee intergemeentelijke samenwerkingsprojecten ('Wonen in de stadsregio Turnhout!' en 'IVLW Noord') een aanvraag tot verlenging voor een tweede periode van drie jaar in. De verlengingsaanvraag van deze projecten wordt tijdens de eerste maanden van 2012 beoordeeld. Voor het project 'Wonen in de stadsregio Turnhout!' wordt een verzoek tot uitbreiding van het werkingsgebied toegevoegd. De stad Turnhout wens toe te treden tot dit bestaand project.

In functie van de ondersteuning van de projecten intergemeentelijke samenwerking nam Wonen Antwerpen ook steeds deel aan de verschillende beheerscomités of stuurgroepen:

- *IVLW Noord*: 1 februari 2011, 1 juli 2011, 8 september 2011 en 22 november 2011
- *Wonen in de Stadsregio Turnhout!*: 14 januari 2011, 13 mei 2011 en 14 oktober 2011;
- *Kempens Woonplatform*: 11 april 2011, 18 oktober 2011 en 13 december 2011;
- *Wonen langs Dijle en Nete*: 2 maart 2011, 1 juni 2011, 21 september 2011 en 14 december 2011;
- *IVLW Zuid*: 19 mei 2011, 8 september 2011 en 8 december 2011.

Deze bestaande en het in 2011 erkende project 'IVLW Midden' worden ook verenigd in een Antwerpse overlegtafel 'projecten lokaal woonbeleid'. Deze overlegtafel heeft tot doel informatie (b.v. nieuwe regelgeving) en ervaringsuitwisseling (b.v. mbt leegstand, woonloket, opmaak actieprogramma,...) tussen projecten onderling en Wonen Antwerpen vlot en op een informele manier te laten verlopen. De overlegtafel kwam samen op 29 april 2011 en op 27 oktober 2011.

Naast de 61 gemeenten verenigd in een project 'lokaal woonbeleid' en de drie centrumsteden (Antwerpen, Mechelen, Turnhout) zijn er zes gemeenten die niet in een project verenigd zijn: Bornem, Lier, Puurs, Ranst, Sint-Amands en Willebroek. Net zoals in 2010 werden deze gemeenten uitgenodigd (op 21 januari 2011 en op 10 juni 2011) voor een korte toelichting over nieuwe of gewijzigde wetgeving. Verder werd gepeild naar de specifieke behoeften ter ondersteuning van deze zes gemeenten vanuit Wonen Antwerpen.





©SHM ARRO - Antwerpen, Bredastraat: 31 koopappartementen

ONDERSTEUNING LOKAAL WOONBELEID

Advisering en attestering

Advisering uitvoeringsprogramma sociaal wonen

Jaarlijks maakt de VMSW een uitvoeringsprogramma op dat de subsidieerbare en financierbare verrichtingen oplijst die voor het volgende kalenderjaar in aanmerking komen. Projecten kunnen enkel opgenomen worden op de lijst indien ze én besproken werden op het lokaal woonoverleg en gedragen worden door het lokaal beleid, én indien ze tegemoet komen aan de lokale knelpunten of opportuniteiten, én indien ze bijdragen tot het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeente.

Verder komen enkel projecten in aanmerking die ver genoeg staan om uitgevoerd of aanbesteed te worden in het programmatiejaar. Daardoor stellen sommige gemeenten wel eens vast dat de projecten die volgens het lokaal beleid prioritair zouden moeten uitgevoerd worden, helaas niet opgenomen zijn op het eerstvolgende uitvoeringsprogramma.

Wonen Antwerpen volgde ook in 2011 de bespreking op van de sociale woningbouwprojecten in de gemeenten uit de provincie Antwerpen en bracht hierover verslag uit aan de VMSW naar aanleiding van de voorlopige lijsten voor het uitvoeringsprogramma in augustus.

In alle 70 steden en gemeenten van onze provincie stond de bespreking van sociale woningbouwprojecten op het agenda van het lokaal woonoverleg.

Indien van toepassing, signaleerde Wonen Antwerpen de noodzaak voor het bedingen van een woonbeleidsconvenant met de Vlaamse overheid in functie van het realiseren van een surplus op het bindend sociaal objectief huurwoningen.



©SHM ARRO - Hemiksem, Varenvelden: 18 koopwoningen

ONDERSTEUNING LOKAAL WOONBELEID

Advisering en attestering

Advisering rup's en merscreenings

Voorontwerp RUP's

Het agentschap Wonen-Vlaanderen is bevoegd om advies uit te brengen over gemeentelijke, provinciale of gewestelijke voorontwerpen Ruimtelijke Uitvoeringplannen wanneer het planningsinitiatief deels of geheel gelegen is in een woonvernieuingsgebied, of in een gebied bestemd als woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied.

Wonen Antwerpen maakt de adviezen op voor dergelijke RUP's binnen de provincie Antwerpen.

We streven ernaar de advisering aan te laten sluiten bij het globale lokaal woonbeleid en trachten linken te leggen met opportuniteiten voor sociale woningbouw.

In overeenstemming met de doelstellingen van het RSV wordt gefocust op de inbreidingsgerichte en kernversterkende locaties voor wonen. Dit geldt vanzelfsprekend ook specifiek voor sociaal wonen. Indien relevant wijst ons advies op de opportuniteit van het vastleggen van een recht van voorkoop binnen een RUP in functie van het ontwikkelen van een sociaal woonproject.

In het advies wordt eveneens afgetoetst in hoeverre de normen voor sociaal en bescheiden wonen werden opgenomen, vermits dit in sommige omstandigheden door het decreet grond- en pandenbeleid verplicht wordt.

Mer-screenings

Het agentschap Wonen-Vlaanderen brengt advies uit over de screeningsdocumenten die opgemaakt worden ter voorbereiding van een plannings- of projectinitiatief. Het advies bevestigt desgevallend of de conclusies inzake te verwachten milieueffecten ten gevolge van het initiatief, correct worden ingeschat. Ook binnen deze procedure maakt Wonen Antwerpen de adviezen op voor de initiatieven binnen de provincie Antwerpen.

Plan-milieueffectenrapport

Indien het plangebied gelegen is in een woon(reserve/uitbreidings)gebied of wanneer het om een stadsontwikkelingsproject gaat, treedt Wonen-Vlaanderen op als één van de adviesinstanties met betrekking tot de nota voor publieke consultatie in de procedure tot opmaak van een plan-milieueffectenrapport.

Uit onderstaande tabel blijkt dat het totaal aantal geadviseerde RUP's, Merscreenings en planMERS jaarlijks stijgt.

TOTAAL AANTAL UITGEBRACHTE ADVIEZEN DOOR WONEN ANTWERPEN

	2009	2010	2011
Voorontwerp gemeentelijk RUP	19	22	19
Voorontwerp provinciaal RUP	0	3	2
Voorontwerp gewestelijk RUP	0	0	2
Plan-milieueffectenrapportage	31	33	23
Project-milieueffectenrapportage	0	0	0

ATTESTEN VERWERVINGEN SOCIAAL WONEN 2011

GEMEENTE	INITIATIEFNEMER	PROJECT	TYPE VERWERVING	DATUM ATTEST
ANTWERPEN	Sociale Bouw- en Kredietmij. Arro Antwerpen	Neerland blok C	onbebouwd perceel	11/02/2011
	Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen	Nachtegaalstraat 49-51 - 2060	te renoveren woning	27/06/2011
		Borrewaterstraat 103 - 2170	te renoveren woning	27/06/2011
		Heirmanstraat 82 - 2170	te renoveren woning	27/06/2011
		Engelselei 87 - 2140	te renoveren woning	27/06/2011
		Karel Oomsstraat 49 - 2018	te renoveren woning	26/05/2011
		Gijsselsstraat 24 - 2140	te renoveren woning	27/06/2011
		Sint Joannes Berchemsstraat 2 - 2170	te renoveren woning	27/09/2011
		Borrewaterstraat 127 - 2170	te renoveren woning	27/09/2011
		Drakenhoflaan 3 - 2100	te renoveren woning	25/11/2011
		Ommeganckstraat 15, 2018	te renoveren woning	7/11/2011
Duinstraat 118 - 2060	te renoveren woning	25/11/2011		
BALEN	De Ark	Fabiolalaan, Steegstraat	onbebouwd perceel	8/08/2011
BEERSE	De Ark	Schranse Driesen 'Holleweg'	onbebouwd perceel	25/11/2011
BORSBEEK	cv "De Ideale Woning"	Singel, Frans Beirenslaan	onbebouwd perceel	26/08/2011
BRASSCHAAT	Sociale Bouw- en Kredietmij. Arro Antwerpen	Officierenwijk	onbebouwd perceel	25/11/2011
HERENTHOUT	cv KLE De Zuiderkempem	Kloosterstraat	te slopen pand	2/12/2011
HOOGSTRATEN	cv Bouwmaatschappij de Noorderkempem	Klooster Meer	deels te slopen en deels te renoveren woning	19/05/2011
	De Ark	Veldstraat	onbebouwd perceel	2/12/2011
KALMTHOUT	Sociale Bouw- en Kredietmij. Arro Antwerpen	Kerkeneind	onbebouwd perceel	24/05/2011
KASTERLEE	cv Geelse Huisvesting	Wijk Kerkeneinde, An de Kerke	onbebouwd perceel	29/07/2011
	De Ark	Rulloop, Wijk Kerkeneinde, An de Kerke	onbebouwd perceel	29/07/2011
MECHELEN	cv Gew. Mij. v/d KLE Mechelen en omstreken	Draaibankstraat 102	RVV	15/03/2011
MEERHOUT	cv KLE De Zuiderkempem	Oudstrijdersstraat	onbebouwd perceel	8/08/2011
MERKSPLAS	De Ark	Kloosterstraat	onbebouwd perceel	2/12/2011
MOL	cv Molse Bouwmaatschappij voor de huisvesting	Rollekens	onbebouwd perceel	11/02/2011
PUTTE	cv Maatschappij voor de huisvesting Kanton H0DB	Koningsbaan	"te slopen pand + onbebouwd perceel"	25/11/2011
RUMST	cv Gew. Maatschappij Boom-Terhagen	Hoge Weg, Molenstraat, en Beukendreef	onbebouwd perceel	29/08/2011
TURNHOUT	De Ark	Melkhoek projectzone 2	onbebouwd perceel	29/07/2011
WOMMELGEM	OCMW Wommelgem	Dasstraat 69	te renoveren woning	2/09/2011
	OCMW Wommelgem	Welkomsstraat 111	te renoveren woning	2/09/2011

ONDERSTEUNING LOKAAL WOONBELEID

Advisering en attestering

Attestering verwervingen sociaal wonen

Naast het begeleiden van lokale overheden bij het stimuleren van sociale woningen op hun grondgebied, speelt Wonen-Vlaanderen ook een formele rol in de subsidieprocedure bij de verwerving van onroerend goed. Wonen-Vlaanderen levert een attest af wanneer een Sociale Huisvestingsmaatschappij sociale koopwoningen wenst te realiseren, en wanneer het Vlaams Woningfonds, de gemeenten en OCMW's projecten voor sociale woningbouw in het algemeen wensen te realiseren.

Wonen Antwerpen volgt de aanmeldingen van nieuwe projecten voor sociaal wonen in de databank van de VMSW nauwgezet op. We wachten niet de vraag

van de initiatiefnemers af, maar gaan proactief te werk in het onderzoeken van de verwervingen en het afleveren van attesten.

In 2011 werden voor de provincie Antwerpen 54 sociale woonprojecten aangemeld waarvoor een 'attest verwerving' vereist was.

Er werden 31 (30 gunstige + 1 gemengd gunstig/ongunstig) attesten afgeleverd.

11 projecten werden voortijdig afgeblazen, waardoor geen attest moest afgeleverd worden.

Eind 2011 waren nog 25 dossiers in behandeling.

Ter vergelijking : in 2009 leverden we 39 attesten af, in 2010 waren dat er 53.



©SHM Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij - Burcht, Kerkstraat: 8 huurappartementen

OPLEIDINGSINITIATIEVEN WAAR WONEN ANTWERPEN EEN BIJDRAGE AAN LEVERDE

DATUM	PLAATS	ONDERWERP	DOELPUBIEK	ORGANISATOR.
27/01/2011	Antwerpen	Kennismaking 'Wonen Langs Dijle en Nete'	Personeel 'Wonen Langs Dijle en Nete'	Wonen Antwerpen
30/01/2011	Zoersel	Woonbeurs	Burgers	Gemeente Zoersel
24/02/2011	Puurs	Leegstandsregister	Gemeente	Gemeente Puurs
02/03/2011	Edegem	Informatiemoment Woonweb	OCMW's, gemeenten	Gemeente Edegem
25/03/2011	Antwerpen	Vorming voor provincie 'premies'	Provincie Antwerpen	Provincie Antwerpen
02/03/2011	Edegem	Algemene vergadering SVK Woonweb	OCMW's, gemeenten	Gemeente Edegem
25/03/2011	Antwerpen	Vorming voor Provincie Antwerpen	Provincie Antwerpen	Wonen Antwerpen
01/04/2011	Antwerpen	Woonforum VMSW	Huisvestingsambtenaren, OCMW's,...	VMSW
05/05/2011	Edegem	Debatavond Edegem	Huisvestingsambtenaren, OCMW's ...	Gemeente Edegem
13/05/2011	Brussel	Basiscursus huisvestings-ambtenaren Sessie 1	Huisvestingsambtenaren	Wonen-Vlaanderen
07/06/2011	Brussel	Vorming woonbeleidsvisie en lokaal woonoverleg	Medewerkers intergemeentelijke projecten	Wonen-Vlaanderen
09/06/2011	Antwerpen	Vorming woonkwaliteit op studiedag provincie Antwerpen over 'Discriminatie op de woningmarkt'	Provincie Antwerpen	Provincie Antwerpen
20/06/2011	Antwerpen	Ontmoeting met de stedelijke woonkantoren stad Antwerpen	Woonkantoren Antwerpen	Stad Antwerpen
15/10/2011	Ravels	Woonbeurs	Burgers	Gemeente Ravels
19/10/2011	Leuven	Toelichting op studienamiddag over de instrumenten van het woonbeleid (georganiseerd door uitgeverij Van Den Broele)	Gemeenten	Uitgeverij Van Den Broele
06/12/2011	Geel	Toelichting huursubsidie	Medewerkers gemeenten en OCMW's van het werkgebied 'Kempens Woonplatform'	Stad Geel

VORMING EN COMMUNICATIE

Vanuit Wonen Antwerpen houden we de vinger aan de pols van de wijzigingen en nieuwigheden in de regelgeving en het instrumentarium rond wonen. We maken er een punt van om gemeenten, OCMW's en eventuele andere actoren zo snel mogelijk per e-mail hiervan op de hoogte te brengen. Zo brachten we in 2011 de volgende nieuwigheden onder de aandacht :

- De nieuwe rondzendbrief van 22/12/2010 over het programmatiebesluit;
- De omzendbrief van 17/02/2011 over de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen;
- Het BVR van 10/11/2011 tot bepaling van de nadere regelen voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets, het zogenaamde 'monitoringbesluit'.
- Goedkeuring UP2011 en voorbereiding agenda-punt UP2012 op een LWO;
- Het BVR van 29/04/2011 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- Lijst semi-publieke rechtspersonen ifv de opmaak van een gemeentelijk actieprogramma;
- Nieuwe maxima voor RENO, VAP en huur 2012.

OPLEIDINGSINITIATIEVEN VAN WONEN ANTWERPEN IN 2011

DATUM	PLAATS	ONDERWERP	DOELPUBLIEK	AANW.
21/01/2011	Antwerpen	Begeleidingsgroep van gemeenten die niet aangesloten zijn bij project	Lokale huisvestingsmedewerkers van 4 gemeenten	13
29/04/2011	Antwerpen	Overlegtafel PIGS		11
10/06/2011	Antwerpen	Begeleidingsgroep van gemeenten die niet aangesloten zijn bij project		6
27/10/2011	Antwerpen	Overlegtafel PIGS		11
13/12/2011	Antwerpen	Vorming woonkwaliteit	Lokale besturen	64
13/12/2011	Antwerpen	Info Monitoringsbesluit	Lokale besturen	32

TOEKOI

UITDAGINGEN VOOR DE TOEKOMST

Tot slot van dit jaarverslag blikken we even vooruit naar wat 2012 ons mogelijk zal brengen.

Voor Wonen-Vlaanderen als agentschap wordt 2012 een jaar van reorganisatie. Op 1 januari 2012 voegden de collega's van de afdeling Woonbeleid van het departement RWO ons agentschap en met deze transitie is Wonen-Vlaanderen nu zowel bevoegd voor de voorbereiding als de uitvoering van het woonbeleid. Dit biedt zeker nieuwe mogelijkheden, omdat we hierdoor beter dan voorheen de ervaringen op het werkveld zullen kunnen vertalen in het uitstippelen van nieuwe beleidsinitiatieven. Voor onze buitendienst Wonen Antwerpen zal er niet onmiddellijk erg veel veranderen, al zullen we er wel over moeten waken dat Wonen Antwerpen haar rol als ondersteuner van de gemeenten ten volle zal kunnen blijven spelen en er geen vermenging optreedt tussen controle en begeleiding. De afdeling Woonbeleid – nu geïntegreerd in ons agentschap – is immers ook bevoegd voor bvb. de goedkeuring van toewijzingsreglementen, de monitoring van het bindend sociaal objectief, de goedkeuring van het uitvoeringsprogramma enz... en dit zijn nu net aspecten van het lokale woonbeleid waarvoor de gemeenten in een eerder stadium beroep doen op de begeleiding en het advies van Wonen Antwerpen. Met onze collega's van de afdeling Woonbeleid werden er intussen al goede afspraken gemaakt om overlappingsen te vermijden.

Met de gemeenteraadsverkiezingen in het najaar van 2012 staan ook de lokale beleidsverantwoordelijken voor een belangrijk examen. Zullen hun inspanningen beloond worden door de kiezer en kunnen zijn hun beleid verderzetten of worden er integendeel nieuwe coalities gesmeed en ook nieuwe visies op wonen ontwikkeld? Wonen Antwerpen maakt zich klaar om de nieuwe schepenen voor wonen te informeren over het woonbeleid en de uitdagingen die voor hen liggen.

Wonen Antwerpen blijft in 2012 inzetten op de vorming van lokale medewerkers. Naast de klassieke basisopleidingen voor nieuwe huisvestingsambtenaren rond lokaal woonbeleid, woonkwaliteit en premies, organiseert Wonen Antwerpen in het voorjaar ook een praktijkgerichte en intensieve opleiding voor technici over het technisch verslag, met de focus op elektriciteit, gas, stabiliteit en vocht. Op deze manier wil Wonen-Vlaanderen de kennis over de woningkwaliteit in de gemeenten zelf versterken. Daarnaast organiseert onze dienst in het voorjaar ook nog een praktische studiedag over de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid, met aandacht voor de meest recente evoluties.

Op het vlak van het lokale woonbeleid zal de monitoring van het bindend sociaal objectief en de eerste voortgangstoets veel aandacht opsorpen. De gemeenten moeten hiervoor digitale informatie aanleveren en desgevallend ook een motiveringsnota indien het groeiritme van sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels zich onder het gemiddelde groeiritme voor het gewest zou bevinden. Wonen-Vlaanderen zal alleszins een model van motiveringsnota ontwikkelen en klaar staan om de lokale besturen hierover te adviseren.

Wat de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid betreft, kijken we uit naar de opstart van het project IVLW Midden en wachten we – met spanning – de beslissingen over de verlenging van enkele lopende projecten af. Onze dienst zal verder ook opnieuw een aanbod uitwerken voor de begeleiding van gemeenten die niet zijn ingestapt in een samenwerkingsproject.

Voor de kandidaat-huurders van een sociale huurwoning die 5 jaar of meer op een wachtlijst staan, brengt 2012 de langverwachte Vlaamse huurpremie. Momenteel wordt bij de VMSW en Wonen-Vlaanderen met man en macht gewerkt om de noodzake-

lijke aanpassingen van de informatica tijdig op punt te zetten, opdat op korte termijn gestart zou kunnen worden met de toekenning van deze nieuwe huurpremie. Kandidaat-huurders die in aanmerking komen hoeven voorlopig niets te ondernemen. Zij zullen door Wonen-Vlaanderen zelf aangeschreven worden met de vraag om een aanvraag in te dienen.

Voor de Vlaamse minister van Wonen, Freya Van den Bossche, ligt er nog een belangrijke uitdaging te wachten, met name het onderzoek naar mogelijke compensaties voor het wegvallen van enkele federale tussenkomsten, hoofdzakelijk op het vlak van energie. De minister heeft alvast de intentie geuit om binnen de budgettaire mogelijkheden hiervoor een inspanning te willen leveren.

Voor Wonen Antwerpen zelf blijft, wat de premies betreft, het wegwerken van de dossierberg die is ontstaan door de zondvloed van aanvragen in december 2011, de hoofdprioriteit.

De woonkwaliteitsbewaking tenslotte is ook volop in beweging. Na een aanpassing van enkele decreten en besluiten in 2011, mogen we ook in 2012 wet-

gevende initiatieven verwachten. In eerste instantie zal getracht worden om het kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode te integreren. Op iets langere termijn wordt er in het kader van het 'Witboek Interne Staatshervorming' gedacht aan een gedeeltelijke ontvoogding van de gemeenten, maar hoe men dit wil realiseren blijft voorlopig nog koffiedik kijken. Wonen Antwerpen zelf zal zich in 2012 ook toeleggen op de opvolging van de actualisatie door de gemeenten van het leegstandsregister. Alle gemeenten in de provincie Antwerpen hebben intussen een eigen leegstandsreglement, maar we zijn wel benieuwd naar de mate waarin de lokale besturen dit register ook actief actualiseren en op dit terrein een proactief beleid voeren. Tot slot zal Wonen-Vlaanderen in 2012 uiteraard ook aandacht besteden aan de voorbereiding van en de vorming rond de introductie van het nieuwe technische verslag, dat door iedereen vanaf 1 januari 2013 zal moeten gebruikt worden.

U merkt het: er liggen in 2012 weer heel wat uitdagingen op ons te wachten. Wonen Antwerpen zal hier samen met zijn partners graag werk van maken.



INFO WONEN ANTWERPEN

Onderzoeker Eddy Lambrechts met pensioen

Na een lange loopbaan bij de dienst voor de schoolgebouwen, versterkte Eddy Lambrechts zowat vier jaar geleden de ploeg onderzoekers van Wonen Antwerpen. Wie had gedacht dat Eddy, toen 61 jaar, nog enkele jaren kwam uitbollen bij ons Agentschap had het helemaal mis.

Eddy bleek duidelijk nog over voldoende reserves en werklust te beschikken, meer zelfs, het was net of hij bij Wonen Antwerpen tweede jeugd beleefde. Eddy presteerde in de periode dat hij voor ons werkte duidelijk boven de norm. Vooral met de berg renovatiedossiers leverde hij een verwoede strijd; een strijd die hij uiteindelijk ook won mede dank zij de enkele duizenden dossiers die hij voor zijn

rekening nam. Hij had daarbij wel lak aan de vaste uren en presteerde soms meer tijdens weekends of vakanties dan tijdens de 'normale' stamtijden.

Eddy was daarnaast vooral een toffe collega die altijd klaar stond met – meestal straffe – verhalen uit vervlogen tijden, maar je kon ook steeds op hem rekenen om in te springen daar waar de nood het hoogst was. Het is spijtig dat de nieuwe regeling inzake werken na 65 jaar net na zijn pensionering op 1 december 2011 in werking is getreden, want Eddy had graag nog een jaartje langer gewerkt. In tijden dat de verhoging van de pensioenleeftijd ter discussie staat, kan Eddy's voorbeeld mogelijk inspirerend werken.



Eddy Lambrechts

Ivan Peeters



INFO WONEN ANTWERPEN

Contactpersonen

TEAMLEIDING

Ivan Peeters	directeur	03 224 61 27 0476 40 34 65	ivan.peeters@rwo.vlaanderen.be
--------------	-----------	-------------------------------	--------------------------------

TEAM LOKAAL WOONBELEID

Hilde Luyts	coördinator team	03 224 61 14 0499 59 34 85	hilde.luyts@rwo.vlaanderen.be
Joeri Laureys	aanspreekpunt helpdesk decreet grond & pandenbeleid	03 224 94 22 0499 54 17 76	joeri.laureys@rwo.vlaanderen.be
Veerle Maes	aanspreekpunt woonkwaliteitsbewaking	03 224 61 36	veerle.maes@rwo.vlaanderen.be
Greet Steenssens	medewerker	03 224 61 26	greet.steenssens@rwo.vlaanderen.be
Anoeshka Boterberg	medewerker	03 224 61 39	anoeskha.boterberg@rwo.vlaanderen.be

TEAM WOONKwalITEITSBEWAKING

Jurgen De Witte	dossierbehandelaar teamcoach	03 224 61 40	jurgen.dewitte@rwo.vlaanderen.be
Fons Beyens	dossierbehandelaar	03 224 61 22	alfons.beyens@rwo.vlaanderen.be
Iris Declerck	dossierbehandelaar	03 224 61 42	iris.declerck@rwo.vlaanderen.be
Martine Staut	dossierbehandelaar	03 224 61 24	martine.staut@rwo.vlaanderen.be
Hilde Teughels	dossierbehandelaar	03 224 61 38	hilda.teughels@rwo.vlaanderen.be

TEAM PREMIES

Sabine Vervaeet	dossierbehandelaar teamcoach	03 224 61 37	sabine.vervaeet@rwo.vlaanderen.be
Karima Amdouni	dossierbehandelaar	03 224 61 19	karima.amdouni@rwo.vlaanderen.be
Arlette Brosens	dossierbehandelaar	03 224 61 43	arlette.brosens@rwo.vlaanderen.be
Seren Demir	dossierbehandelaar	03 224 61 15	seren.demir@rwo.vlaanderen.be
Gerda Hombrouck	dossierbehandelaar	03 224 61 09	gerda.hombrouck@rwo.vlaanderen.be
Jozef Moeris	dossierbehandelaar	03 224 61 10	jozef.moeris@rwo.vlaanderen.be
Jenny Vande Populiere	dossierbehandelaar	03 224 61 31	jenny.vandepopuliere@rwo.vlaanderen.be
Kristel Van Rompaey	dossierbehandelaar	03 224 61 13	kristel.vanrompaey@rwo.vlaanderen.be

Ferdinand Vermariën	dossierbehandelaar	03 224 61 07	ferdinand.vermarien@rwo.vlaanderen.be
Siska Voet	dossierbehandelaar	03 224 61 41	siska.voet@rwo.vlaanderen.be

TEAM TECHNISCH ONDERZOEKERS (enkel donderdag op kantoor)

Jos Vermeiren	teamcoach	03 224 61 33 0491 35 61 42	jozef.vermeiren@rwo.vlaanderen.be
Veronique Carolo	onderzoeker deskundige	03 224 63 06 0499 59 35 73	veronique.carolo@rwo.vlaanderen.be
Tom Crombez	technisch onderzoeker	03 224 61 47	tom.crombez@rwo.vlaanderen.be
Jonny De Clercq	technisch onderzoeker	03 224 61 30 0479 99 81 62	jonny.declercq@rwo.vlaanderen.be
Eddy Van Dal	technisch onderzoeker	03 224 94 40 0491 72 74 32	eddy.vandal@rwo.vlaanderen.be
Brahim Ouadini	technisch onderzoeker	03 224 61 35 0491 35 61 42	brahim.ouadini@rwo.vlaanderen.be
Kevin Proost	technisch onderzoeker	03 224 61 57 0476 97 02 67	kevin.proost@rwo.vlaanderen.be
Edwin Smet	technisch onderzoeker	03 224 61 29 0478 90 99 23	edwin.smet@rwo.vlaanderen.be

BEZOEKDAG

elke donderdag van 9u tot 12u en van 13u tot 16u of op afspraak

ADRES

Lange Kievitstraat 111-113 bus 54 - 2018 Antwerpen

ALGEMEEN TELEFOON NR

03 224 61 16

FAXNR

03 224 61 12

WEBSITE

www.bouwenenwonen.be

COLOFON

Verantwoordelijke uitgever

Ivan Peeters
diensthoofd Wonen Antwerpen
Wonen-Vlaanderen

Redactieraad

Hilde Luyts, Joeri Laureys, Veerle Maes, Ivan Peeters

Lay-out en druk

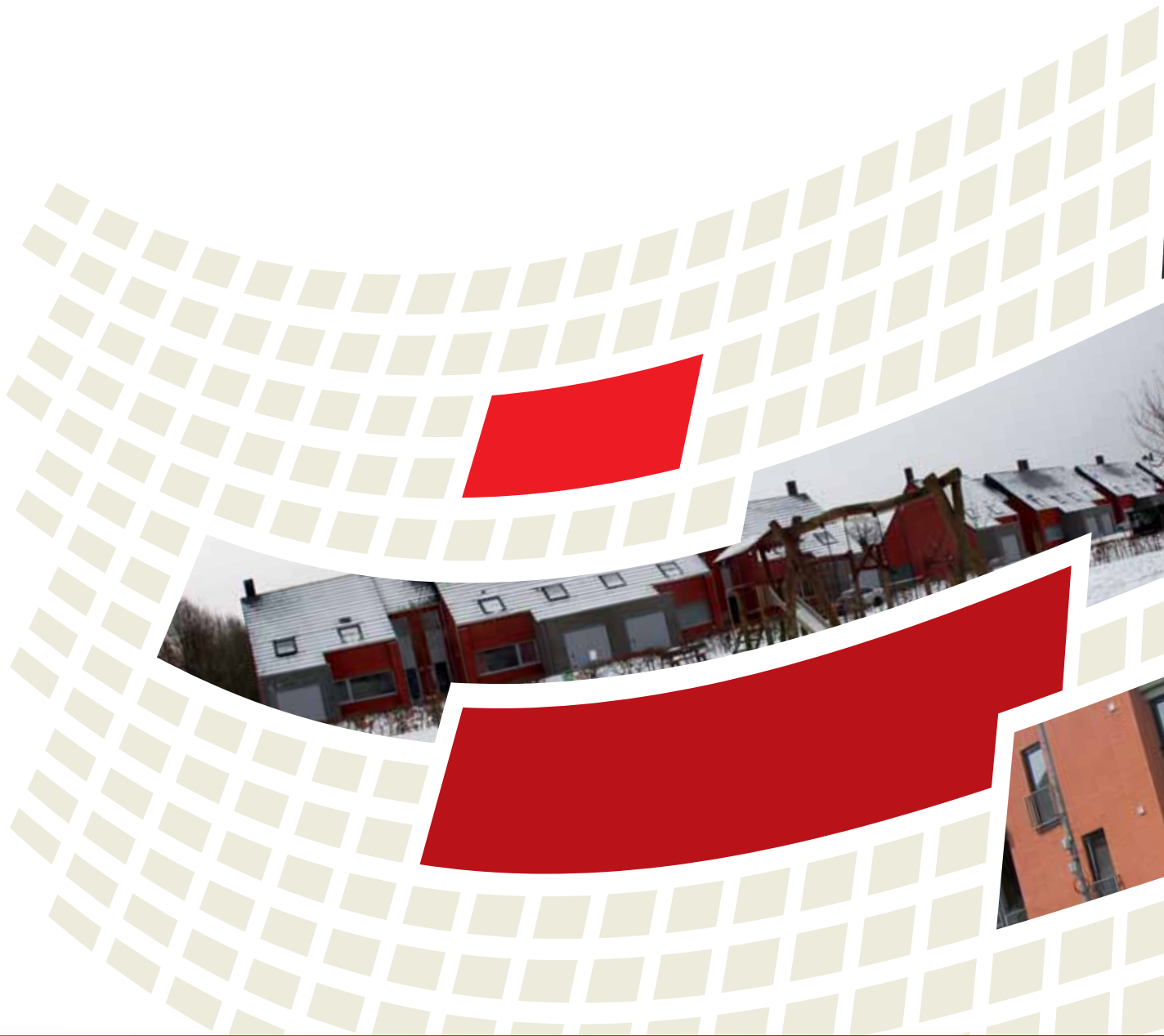
Agentschap Facilitair Management
Team Digitale Drukkerij
Lidia Defosse

Depotnummer

D/2012/3241/074

Uitgave

Antwerpen, 31 maart 2012







Wonen Antwerpen
Lange Kievitstraat 111-113 bus 54
2018 Antwerpen
Tel.: 03 224 61 16
Fax: 03 224 61 12
www.bouwenenwonen.be