

Wonen-Vlaanderen  
**Wonen Antwerpen**  
**Jaarverslag**



**2010**





## VOORWOORD

Met de uitgave van deze 3e editie van het jaarverslag van Wonen Antwerpen, kan men stilaan gaan spreken over een goede traditie die bevestigd wordt. Voor mezelf en de hele ploeg medewerkers van Wonen Antwerpen biedt een dergelijk jaaroverzicht de kans om even stil te staan en te reflecteren over de geleverde prestaties en hoe die eventueel nog kunnen bijgestuurd en versterkt worden. Voor onze externe partners - en dan denk ik in de eerste plaats aan de gemeenten – moet dit rapport een interessant inzicht leveren in de evolutie van een aantal woonindicatoren op lokaal niveau. Naar goede gewoonte worden meerdere cijferreeksen tot op gemeentelijk niveau gedetailleerd, zodat de gemeenten de evolutie van de resultaten 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.

In 2010 stond het water ons vaak tot aan de lippen. De zondvloed van aanvragen voor de **renovatiepremie** op het einde van 2009 die volgde op een ingrijpende wijziging van de reglementering, zorgde ervoor dat onze medewerkers van de premies en de technische onderzoekers bij de aanvang van 2010 opkeken tegen een heuse dossierberg. Doorlooptijden konden op dat ogenblik niet meer worden gegarandeerd en we werden overspoeld met telefoons van – terecht – ongeruste klanten. Dat het uiteindelijk toch geen gevecht tegen de bierkaai werd en we op het einde van 2010 er alsnog in geslaagd zijn om de grootste achterstanden in de behandeling van de aanvragen weg te werken, mag volop worden toegeschreven aan de inzet en het doorzettingsvermogen van de hele ploeg. U zal merken aan de resultaten dat er weer bergen verzet werden. Terwijl het aantal aanvragen voor de renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie in de loop van 2010 gelukkig wat stabiliseerde, kenden de aanvragen voor de **huursubsidie** dan weer een opmerkelijke toename. De economische crisis is wellicht één van de redenen voor deze verhoogde interesse, maar ik vermoed ook dat een betere ‘promotie’ door de gemeenten van deze tegemoetkoming een deel van de verklaring kan zijn.

De **woonkwaliteit bewaken** blijft één van de basispeilers van onze opdracht. Hoewel de bevoegdheid voor de registratie en inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen op 1 januari 2010 werd overgeheveld naar de gemeenten, bleef er met de strijd tegen de **ongeschikte- en/of onbewoonbare woningen en de verwaarloosde panden** ruim voldoende werk voor het team woonkwaliteitsbewaking. Naast de klassieke advisering aan de burgemeester omtrent de ongeschikt- en onbewoonbaarheid van woningen, is er ook een groeiende vraag naar kennisoverdracht. De onderzoekers van Wonen Antwerpen worden steeds meer ingeschakeld in de opleiding van ambtenaren van gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsprojecten. Met enkele erg gesmaakte opleidingsdagen rond de woningonderzoeken, trachtten we in 2010 deze taak nog beter in te vullen. Met een nieuwe taakverdeling binnen het administratieve team, met een – ook naar de buitenwereld gecommuniceerde – regioverdeling, hebben de gemeenten nu een vast aanspreekpunt binnen onze dienst waardoor de drempel naar het advies over de toepassing van de regelgeving en de procedures behoorlijk lager kwam te liggen.

Een laatste hoofdtaak bestaat uit de ondersteuning van de gemeenten bij de uitbouw van het **lokale woonbeleid**. Het jaar 2010 bracht een bevestiging van het toenemend belang van het woonbeleid in heel wat gemeenten. Zo vonden er in 69 van de 70 gemeenten in de provincie Antwerpen minimaal één, maar vaak ook meerdere **lokale woonoverlegvergaderingen** plaats. De positieve invloed van de **intergemeentelijke projectverenigingen lokaal woonbeleid** is hierin onmiskenbaar. Deze projecten zorgden er ook voor dat er in heel wat gemeenten werd gewerkt aan de opmaak van een woonbeleidsvisie of woonplan en ze stimuleerden ook de oprichting van woonloketten in meerdere



gemeenten. De Vlaamse Minister van Wonen, Freya Van den Bossche, kende in 2010 subsidies toe voor de opstart van 2 nieuwe projecten, te weten 'Wonen Langs Dijle en Nete' en 'IVLW Zuid'. Deze 2 nieuwe verenigingen komen bovenop de 3 reeds bestaande projecten, waardoor nu 80% van de Antwerpse gemeenten door dergelijke projecten ondersteund worden.

Daarnaast bleef uiteraard de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid de geesten beroeren. Onze helpdesk werd in 2010 opnieuw druk bevraagd en op het lokaal woonoverleg werd de uitvoering van het decreet een vertrouwd item. Veelgestelde vragen betroffen de toepassing van de sociale last, de opmaak van het leegstandsreglement en het reglement sociaal wonen, de vertaling van het decreet in de RUP's, enz...

Ik ben er van overtuigd dat het lokaal woonbeleid nog niet volledig op kruissnelheid gekomen is en nog belangrijke sprongen voorwaarts kan maken. In 2011 maken we hier samen met de gemeenten verder werk van. Op het einde van dit verslag vindt u alvast enkele voorbeschouwingen bij het nieuwe werkjaar. Nu wens ik u echter alvast veel leesgenot met het jaarverslag over 2010.

Ivan Peeters, directeur Wonen Antwerpen.



# INHOUD

Voorwoord .....	1
Tegemoetkomingen aan particulieren .....	5
Woonkwaliteitsbewaking .....	13
Lokaalwoonbeleid	
Ondersteuning lokaal woonbeleid - inleiding .....	21
Lokaal woonoverleg .....	23
Subsidie projecten ondersteuning lokaal woonbeleid .....	27
Decreet Grond- en Pandenbeleid .....	31
Sociaal wonen .....	37
Lokaal tewijzingsreglement .....	39
Adviezen BPA - RUP - MER .....	43
Informatie- en opleidingsinitiatieven .....	47
Uitdagingen voor de toekomst .....	49
Praktische info .....	53
Colofon .....	





*team premies*

## TEGEMOETKOMINGEN AAN PARTICULIEREN

Zoals in het voorwoord reeds werd toegelicht, startte 2010 niet echt onder een gunstig gesternte. Wonen Antwerpen keek aan tegen een heuse dossierberg, die was ontstaan ingevolge een sterke toename van het aantal aanvragen voor een renovatiepremie op het einde van 2009 en een opvallende stijging van het aantal dossiers huursubsidie. Op 1 januari 2010 noteerden we daardoor een saldo van ruim 5.800 nog openstaande aanvragen.

Door een verhoogde efficiëntie en de inspanningen van de hele ploeg, kon dit saldo op het einde van 2010 herleid worden tot een meer beheersbaar volume van circa 4.300 dossiers. Er werd dus een behoorlijke inhaalbeweging gerealiseerd, die zich vooral manifesteerde in kortere doorlooptijden voor de renovatiepremies en de verbeterings- en aanpassingspremie. Voor de tegemoetkomingen in de huurprijs verliep deze inhaaloperatie iets moeizamer (zie verder).

De reglementering kende in 2010 nauwelijks of geen wijzigingen, zodat het op dat vlak een stabiel jaar was, zonder verrassingen.

Na het topjaar 2009 daalde het aantal aanvragen met bijna 14 % van 12.579 in 2009 tot 10.871 in 2010. Gelukkig vertoonde de productie een omgekeerde curve en steeg het aantal behandelde dossiers zelfs met iets meer dan 36 % van 9.170 goedkeuringen of weigeringen van aanvragen in 2009 naar 12.518 behandelde dossiers in 2010.

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.

Ondanks de wijziging van de reglementering op het einde van 2009, met iets striktere voorwaarden en globaal lagere premiebedragen, bleef de Vlaamse renovatiepremie ook in 2010 een succesverhaal. Dat blijkt duidelijk uit de cijfers. We noteerden in totaal 5.614 aanvragen voor deze premie met globaal een goede spreiding over de 70 gemeenten in de provincie Antwerpen. Er werden in 2010 zowat 5.523 renovatiepremies aan particulieren toegezegd, terwijl 1.557 aanvragen werden geweigerd. Met in totaal 7.080 behandelde dossiers werd het resultaat van 2009, met 28 % verbeterd.



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 2010 ontving Wonen Antwerpen 3.283 aanvragen voor een verbeterings- of aanpassingspremie. Dit is een kleine 5 % meer ten opzichte van 2009, toen er 3.129 aanvragen werden ingediend. Het aantal behandelde dossiers kon deze stijgende trend makkelijk volgen, met 3.457 beslissingen in 2010 t.o.v. 2.551 in 2009. Dit is een stijging van ruim 35 %. Er werden 2.499 premies toegezegd en 958 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. Zonder volledig te willen zijn, blijkt uit de dossierbehandeling alvast dat één van de belangrijkste toegangsgronden voor deze tussenkomst de verhuis is 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 vertoonde in 2010 een sterk stijgende trend. Dit cijfer evolueerde van 1.565 aanvragen in 2009 naar 1.974 aanvragen in 2010 en kende dus een toename van 26 %. Ook het aantal behandelde dossiers steeg fors van 1.104 in 2009, naar 1.981 beslissingen in 2010, maar zelfs deze sterke prestatie was ontoereikend om het dossiersaldo van de huursubsidies te doen dalen.





De behandeling van de huursubsidiedossiers blijft erg arbeidsintensief. De regelgeving is zondermeer complex en onze medewerkers stellen in de praktijk vast dat aanvragen zelden of nooit volledig zijn. Ontbrekende documenten moeten dus bijna standaard opgevraagd worden. We stellen ook steeds vaker vast dat het erg moeilijk is om afspraken te maken met onze klanten. Ondanks schriftelijke uitnodigingen geven aanvragers vaak niet thuis wanneer onze woningcontroleurs zich aanbieden. De kwaliteit van de huurwoningen waarvoor een tegemoetkoming wordt aangevraagd blijft tenslotte het meest heikele punt. Deze woningen vertonen vaak één of meerdere gebreken. In de praktijk geeft Wonen Antwerpen aan de verhuurders van die woningen dan nog even tijd om die gebreken te verhelpen opdat de huurder zijn tegemoetkoming zou kunnen ontvangen en er geen procedure ongeschikt- of onbewoonbaarheid moet worden opgestart. Dit zijn uiteraard factoren die een negatieve invloed hebben op de doorlooptijden van de dossiers.

In 2011 zal op dit proces nog verder ingezet worden teneinde de doorlooptijden in te korten. Intussen is er ook een samenwerking – zij het voorlopig nog eerder experimenteel – opgezet met de stad Antwerpen voor een deel van één district (Deurne Noord) en voor alle transitbewoners die een onbewoonbare woning verlaten. De stad Antwerpen staat voor deze dossiers zelf in voor de woningcontroles en de contacten met de verhuurders, zodat Wonen Antwerpen deze dossiers sneller kan afhandelen.

Opvallend bij de huursubsidies is ook het hoge percentage weigeringen. Bijna 2/3 van alle aanvragen leidt tot een weigering van de huursubsidie. De eerder vermelde slechte kwaliteit van de in huur genomen woning is één belangrijke reden, maar we merken ook dat steeds meer klanten niet beantwoorden aan één of meerdere basisvoorwaarden van de reglementering. Mogelijk ligt onwetendheid aan de bron van deze – op voorhand kansloze – aanvragen, maar hier is nog geen onderzoek naar gebeurd.

Alle voorwaarden en modaliteiten, aanvraagformulieren en veelgestelde vragen over de tegemoetkomingen aan particulieren kan u terugvinden op onze website [www.bouwenenwonen.be](http://www.bouwenenwonen.be).



BEHANDELDE DOSSIERS TOTAAL																		
	HUUR						VAP						RENO					
	toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
<b>totaal</b>	614	602	729	728	502	1.252	2.208	1.920	2.499	848	631	958	4.299	4.619	5.523	1.088	904	1.557

PREMIEAANVRAGEN TOTAAL									
	HUUR			VAP			RENO		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
<b>totaal</b>	1.662	1.565	1.974	2.695	3.129	3.283	5.482	7.885	5.614

HUUR huursubsidie                      VAP verbeterings - en aanpassingspremie                      RENO renovatiepremie

**BEHANDELDE DOSSIERS ARRONDISSEMENT ANTWERPEN**

	HUUR						VAP						RENO					
	toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Aartselaar	2	1	2	1	0	0	16	7	9	9	4	8	36	41	52	15	14	15
Antwerpen	361	287	389	477	333	913	717	661	907	154	107	192	916	1.059	1.292	220	189	399
Boechout	1	3	5	3	1	4	12	10	13	8	1	7	38	24	49	12	8	11
Boom	1	0	0	3	3	5	24	20	18	14	10	7	51	54	59	22	20	27
Borsbeek	6	5	6	0	4	6	9	15	6	8	4	2	26	23	19	5	5	11
Brasschaat	14	14	10	10	5	14	31	16	21	12	5	15	79	85	114	27	21	38
Brecht	2	7	3	5	1	2	30	24	33	27	19	23	51	59	64	12	13	25
Edegem	1	2	6	3	2	10	25	22	38	8	15	8	73	57	79	17	14	20
Essen	8	13	9	3	4	4	18	13	9	9	4	14	40	45	43	10	14	11
Hemiksem	0	1	2	2	0	4	26	22	33	7	4	17	32	50	54	6	6	15
Hove	3	0	0	0	1	1	8	7	4	4	4	6	32	33	30	14	9	11
Kalmthout	4	4	3	0	1	4	8	9	7	3	7	6	60	56	64	10	9	21
Kapellen	3	5	4	6	0	4	20	18	23	12	10	24	75	64	89	12	25	33
Kontich	2	1	7	4	0	2	21	24	32	7	3	14	44	81	67	23	14	12
Lint	0	3	2	0	2	1	7	6	4	4	2	5	21	15	17	4	4	8
Malle	5	2	1	3	1	2	4	5	2	3	1	3	27	34	35	8	4	13
Mortsel	6	12	6	20	12	28	16	18	34	8	4	26	86	88	139	22	11	28
Niel	3	0	1	1	2	0	11	8	17	14	6	9	39	41	38	4	4	11
Ranst	1	4	6	1	1	1	20	15	14	11	7	11	49	34	59	12	9	20
Rumst	0	0	1	1	1	2	17	5	7	1	1	7	56	56	59	17	11	15
Schelle	0	0	0	2	0	1	10	4	6	3	4	3	21	24	31	8	7	7
Schilde	1	1	0	0	2	0	8	3	10	10	12	5	31	35	39	10	13	17
Schoten	8	7	9	16	5	8	37	25	33	21	13	13	112	100	132	34	18	37
Stabroek	5	4	4	2	4	7	21	12	18	9	9	15	60	61	59	28	9	15
Wijnegem	0	3	5	1	1	5	7	5	10	3	11	4	20	23	58	7	4	10
Wommelgem	0	4	1	0	1	3	7	6	7	5	2	2	22	37	36	6	8	9
Wuustwezel	9	14	11	4	4	6	17	10	10	8	8	7	40	48	46	11	7	18
Zandhoven	1	4	6	0	0	1	11	14	11	4	6	6	36	23	31	13	8	15
Zoersel	8	9	8	5	0	3	13	9	13	5	5	10	38	44	71	6	6	17
Zwijndrecht	1	4	1	3	0	4	27	12	27	14	9	16	54	48	60	15	15	17



## BEHANDELDE DOSSIERS ARRONDISSEMENT MECHELEN

	HUUR						VAP						RENO					
	toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Berlaar	1	4	9	2	0	1	15	12	14	5	4	7	20	28	27	8	5	11
Bonheiden	3	0	0	0	1	1	15	9	2	11	4	2	32	30	50	9	8	12
Bornem	2	4	4	6	2	4	40	28	33	30	12	20	62	75	77	17	18	21
Duffel	7	5	3	5	3	8	15	8	15	6	7	7	40	44	44	8	6	16
Heist-op-den-Berg	9	10	17	1	1	2	49	57	63	21	16	25	106	103	168	22	20	37
Lier	16	29	20	8	5	7	33	56	36	6	7	17	119	103	105	13	11	25
Mechelen	18	29	27	60	44	47	77	96	133	58	54	65	210	192	263	44	53	72
Nijlen	3	3	7	1	1	2	46	42	52	8	16	21	43	67	69	8	8	26
Putte	5	5	8	1	0	1	13	10	11	9	3	2	38	43	62	19	20	17
Puurs	2	3	6	0	1	3	26	24	27	10	5	14	69	67	77	11	5	9
Sint-Amands	5	1	1	0	0	0	21	7	11	6	6	13	29	29	38	5	4	14
Sint-Katelijne-Waver	4	2	3	7	1	7	24	12	28	9	8	13	31	31	70	14	13	27
Willebroek	1	4	6	2	0	3	35	21	27	14	11	15	65	64	78	24	11	16



**BEHANDELDE DOSSIERS ARRONDISSEMENT TURNHOUT**

	HUUR						VAP						RENO					
	toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen			toekenningen			weigeringen		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Arendonk	0	1	0	0	0	0	32	29	53	15	17	9	46	42	44	10	9	19
Baarle-Hertog	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	1	2	0	1	2	0
Balen	2	8	8	4	1	2	25	25	27	16	8	15	66	66	85	9	12	21
Beerse	3	0	1	0	1	1	13	10	19	9	5	10	53	43	49	11	6	14
Dessel	0	3	2	1	0	2	13	8	9	5	4	2	33	35	38	7	7	11
Geel	13	15	28	6	9	24	45	35	37	25	8	34	80	98	102	23	20	28
Grobbendonk	3	1	1	1	1	0	9	3	7	7	1	5	27	43	32	5	7	6
Herentals	5	10	9	5	6	19	27	28	36	7	13	14	66	83	85	20	13	31
Herenthout	1	1	0	0	0	2	29	25	41	5	2	10	24	18	40	2	1	6
Herselt	0	2	2	1	1	2	15	13	14	8	8	4	37	33	31	5	4	5
Hoogstraten	0	0	0	1	0	0	16	8	14	8	4	9	42	34	52	13	4	7
Hulshout	0	0	1	0	0	0	18	12	12	4	3	2	30	20	30	6	0	8
Kasterlee	0	0	0	0	2	4	18	15	14	11	8	8	44	43	45	13	14	10
Laakdal	2	2	2	2	1	2	31	25	30	9	5	15	48	51	76	15	15	19
Lille	2	0	0	1	0	1	17	11	12	7	13	14	29	41	29	11	3	8
Meerhout	2	3	2	0	1	2	20	19	28	4	7	7	24	31	31	13	13	8
Merksplas	5	0	1	5	2	0	2	5	5	6	4	5	13	14	23	3	5	7
Mol	8	13	13	6	4	15	46	50	51	20	16	20	96	116	121	29	17	29
Olen	1	0	2	3	1	2	20	9	18	9	6	7	31	26	38	3	3	10
Oud-Turnhout	0	2	1	0	1	1	16	14	21	7	4	1	27	53	62	9	4	7
Ravels	0	1	0	1	2	2	13	2	11	8	3	1	16	35	21	5	8	7
Retie	0	0	0	0	0	1	19	11	16	1	1	6	28	34	45	7	4	5
Rijkevorsel	0	0	0	2	0	0	15	12	14	8	4	4	34	33	47	5	4	13
Turnhout	34	27	33	16	17	34	84	90	114	27	22	29	136	160	155	25	23	31
Vorselaar	0	0	1	1	0	1	13	16	20	4	3	8	25	20	28	2	8	2
Vosselaar	1	0	1	1	0	1	9	17	21	5	8	8	29	32	36	3	2	5
Westerlo	0	0	2	2	2	3	34	19	27	15	4	5	85	95	65	21	15	31





team  
woonkwaliteit



team  
onderzoekers

## WOONKWALITEITSBEWAKING

Dat de strijd tegen de verkrotting die de Vlaamse Overheid nu al ruim een decennium voert ook tot concrete resultaten leidt, blijkt duidelijk uit recente studies maar manifest ook in het straatbeeld, waarin krotten steeds minder een plaats hebben. Daar waar je vroeger – zeker in stedelijke omgeving – in bijna elke straat wel één of meerdere krotten kon terugvinden, moet je nu toch al veel langer op zoek gaan naar voorbeelden van verkrotting. Wonen Antwerpen merkt ook dat de gemeenten de instrumenten die beschikbaar zijn intensiever en ook gericht hanteren.

In 2010 kwam er trouwens een belangrijk luik van die woonkwaliteitsbewaking in handen van de gemeenten. Sinds 1 januari 2010 zijn de gemeenten immers 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. Zij kunnen bovendien ook – facultatief weliswaar – een eigen leegstandsheffing op de geïnventariseerde panden invoeren. Omdat Wonen-Vlaanderen tot voor deze datum voor de meeste gemeenten nog zelf inventarisbeheerder was voor de leegstaande panden, moesten in de aanvang van het werkjaar alle leegstandsdossiers ook fysiek worden overgedragen aan de gemeenten. Van die gelegenheid maakte onze dienst gebruik om de nieuwe regelgeving nog eens omstandig toe te lichten en de gemeenten konden ook doorlopend op onze medewerkers terugvallen voor raad en daad inzake deze materie.

De overdracht van één van de peilers van het woonkwaliteitsbeleid naar de gemeenten betekende niet dat Wonen Antwerpen het op dit vlak voortaan wat kalmer aan kon doen. De strijd tegen de leegstand stond omwille van personeelsgebrek reeds een tijdje onderaan de ladder van de prioriteiten en met de advisering van de ongeschikte- en onbewoonbare woningen en de strijd tegen verwaarloosde gebouwen en woningen bleef er nog een vette kluit over voor onze dienst.

Zo verstrekte Wonen Antwerpen in 2010 exact 1.695 adviezen aan de burgemeesters inzake de geschiktheid, **ongeschiktheid- en of onbewoonbaarheid van woningen**. Dit resultaat is nagenoeg een status quo ten opzichte van 2009, toen er 1.714 adviezen werden gemaakt. Hiermee neemt Wonen Antwerpen bijna 37 % van alle Vlaamse adviezen voor haar rekening. Aan de basis van deze adviezen lagen 3.368 woningonderzoeken, waarvoor een technisch verslag werd opgesteld. Een deel hiervan mag op het conto worden geschreven van onze collega's van de Vlaamse Wooninspectie die 891 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 751 in 2010, 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 602 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 1.060 uitgebrachte adviezen 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 opgezet 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 139 woningen een advies werd verstrekt.

Ondanks het numerieke overwicht voor de 2 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. Hoewel de activiteiten op dit vlak zich in de meeste gemeenten momenteel nog beperken tot het doorgeven van klachten, merken we toch op dat men hier en daar ook start met een eerder pro-actieve aanpak, waarbij de gemeente niet enkel op klachten of signalen inspeelt, maar iets gerichter woningen gaat screenen op mogelijke kwaliteitsproblemen. Het is niet vreemd dat deze tendens zich vooral voordoet in die gemeenten die aangesloten zijn bij een intergemeentelijk project lokaal woonbeleid.

Om een actief gemeentelijk woonkwaliteitsbeleid te kunnen uitbouwen, moeten de gemeenten uiteraard kunnen beschikken over goed opgeleide en bekwame medewerkers die ook in staat zijn om zelfstandig woningcontroles uit te voeren. Om aan deze nood tegemoet te komen organiseerde Wonen-Vlaanderen in het najaar van 2010 op drie verschillende locaties praktijkgerichte opleidingsdagen over die woningkwaliteitscontroles. Telkens werd er in de voormiddag even stilgestaan bij de theorie en de technische gebreken die zich in een woning kunnen voordoen. In de namiddag konden de cursisten dan zelf in enkele woningen aan de slag met het technisch verslag onder begeleiding van onze meest ervaren onderzoekers.





In 2010 stuurde Wonen Antwerpen tenslotte ook nog administratieve akten naar de eigenaars van 44 verwaarloosde panden. Uiteindelijk werden er op basis hiervan 41 verwaarloosde woningen geïnventariseerd. Hiermee wordt de dalende trend die enkele jaren terug gestart is, verdergezet. De terugval op dit vlak kan in eerste instantie verklaard worden door de resultaten die er in het verleden reeds geboekt zijn op het vlak van de strijd tegen verkrotting. Er zijn steeds minder krotwoningen en dit ook in de gemeenten van de provincie Antwerpen. Daarnaast ontving Wonen Antwerpen opvallend weinig vermoedenslijsten van de gemeenten. Verwacht wordt dat deze trend in 2011 omgebogen zal kunnen worden.

#### LEEGSTAND & VERWAARLOZING

	2008	2009	2010
administratieve aktes	85	75	44
bezwaren	38	13	21
inventarisaties LS	60	21	///
inventarisaties VW	52	14	41
registratieattesten	117	44	36
beroepen op registratieattesten	35	5	3

#### ONGESCHIKT & ONBEWOONBAAR

	2008	2009	2010
technische verslagen	2854	3328	3368
adviezen	1619	1714	1695
beroepen	527	421	559
inventaris	803	748	872



**AANTAL ONDERZOEKEN HUURSUBSIDIE PER GEMEENTE**

	2008	2009	2010		2008	2009	2010
Aartselaar	4			Malle	4	1	
Antwerpen	402	369	489	Mechelen	26	29	18
Arendonk		1		Meerhout			1
Balen	2	5	7	Merksplas	6		
Beerse		2		Mol	8	12	9
Berlaar	2		1	Mortsel	18	11	17
Boechout	2	4	2	Niel		1	
Bonheiden			1	Nijlen	2	2	2
Boom			2	Olen	2	1	2
Bornem	2	5	5	Oud-turnhout		1	2
Borsbeek	14	5	4	Putte	8		2
Brasschaat	2	7	10	Puurs		1	
Brecht	4	2	1	Ranst	2	3	8
Dessel	6	3	6	Ravels		1	
Duffel	2	1	4	Retie			1
Edegem	4	1		Rumst			2
Essen		1	1	Schilde	2		1
Geel	6	13	27	Schoten	6	4	4
Grobbendonk	2		2	Sint-amands			1
Heist-op-den-berg		3	5	Sint-katelijne-waver	10	1	1
Hemiksem		1	2	Stabroek		1	3
Herentals	16	10	20	Turnhout	24	28	43
Herselt	2	1	3	Vorselaar			2
Hulshout			1	Westerlo			3
Kalmthout		1	1	Wijnegem		2	2
Kapellen		3	5	Willebroek			2
Kasterlee		2	2	Wommelgem		3	2
Kontich	2	1	4	Wuustwezel		2	1
Laakdal	2	1	1	Zandhoven		1	3
Lier	6	14	6	Zoersel		1	3
Lille			1	Zwijndrecht	12		1
Lint		1	2				

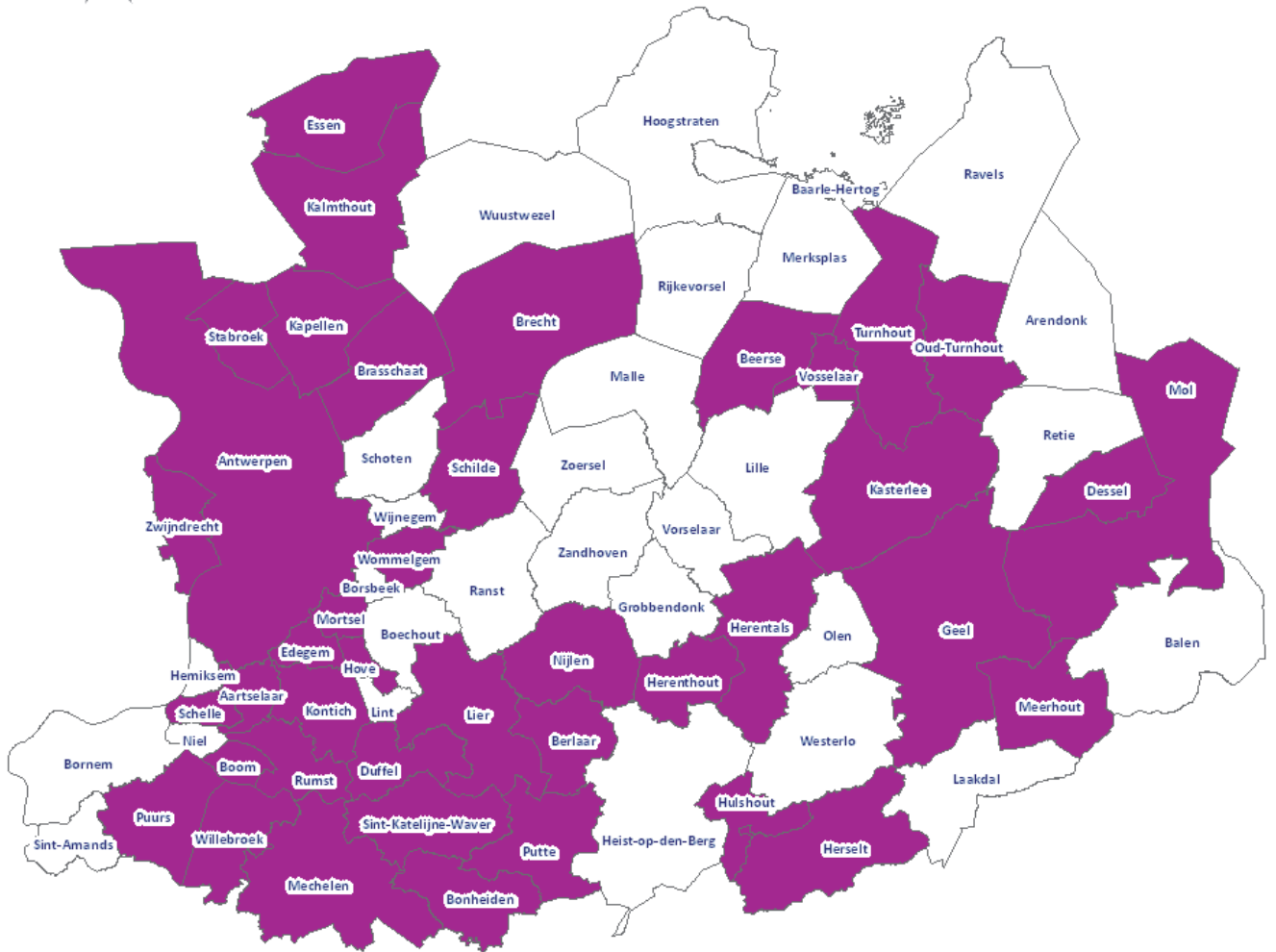
**AANTAL ONDERZOEKEN OO PER GEMEENTE**

	2008	2009	2010		2008	2009	2010
Aartselaar	3	1	6	Lint			1
Antwerpen	1156	1.133	1060	Malle	4		4
Arendonk	2	6	18	Mechelen	135	116	139
Baarle-hertog				Meerhout	2	1	3
Balen	3	5	5	Merksplas	10	2	1
Beerse	1	4	21	Mol	3	10	23
Berlaar	2	21	2	Mortsel	12	18	16
Boechout	2	5	1	Niel	5	9	12
Bonheiden	2	4	3	Nijlen	3	2	5
Boom	10	4	6	Olen	1	1	2
Bornem		1	3	Oud-turnhout	2		3
Borsbeek	2	3	3	Putte		3	7
Brasschaat	2	29	25	Puurs	4	2	2
Brecht	3	2		Ranst		3	6
Dessel	2	3	2	Ravels	6	1	5
Duffel	15	3	30	Retie	2	23	13
Edegem	1	4	2	Rijkevorsel	2	1	24
Essen	1	3	1	Rumst	2	4	6
Geel	24	57	56	Schelle			1
Grobbendonk	1	1		Schilde			2
Heist-op-den-berg	17	15	11	Schoten	18	1	5
Hemiksem	6		7	Sint-amands			
Herentals	6	4	6	Sint-katelijne-waver	2	10	2
Herenthout	3		3	Stabroek	4	12	13
Herselt		5	4	Turnhout	44	84	36
Hoogstraten	1	17	5	Vorselaar	2	3	
Hove		1	2	Vosselaar	1	1	1
Hulshout	2	2	1	Westerlo	39	5	10
Kalmthout	1	3		Wijnegem		2	1
Kapellen	6	4	5	Willebroek	7	10	9
Kasterlee	3	6	2	Wommelgem	5	5	1
Kontich		3	8	Wuustwezel	1	1	
Laakdal	4	1	1	Zandhoven	2		4
Lier	21	25	22	Zoersel	2	1	5
Lille		3	10	Zwijndrecht	3	5	4

OO ongeschikt, onbewoonbaar



# HEFFINGSREGLEMENT OP LEEGSTAND



# LEEGSTANDSREGLEMENT GESTEMD VÓÓR 31/12/2010





*team lokaal woonbeleid*

# LOKAAL WOONBELEID

## ONDERSTEUNING LOKAAL WOONBELEID - Inleiding

Het ondersteunen van het lokaal woonbeleid is een boeiende en afwisselende opdracht. Ze situeert zich vooral rond toelichting en procesbegeleiding. Lokale overheden zijn onze prioritaire klanten.

Vanuit Wonen Antwerpen houden we de vinger aan de pols van de wijzigingen en nieuwigheden in de regelgeving rond WONEN. We maken er een punt van om gemeenten, OCMW's en eventuele andere actoren zo snel mogelijk per mail hiervan op de hoogte te brengen. Zo brachten we in 2010 de volgende wijzigingen onder de aandacht :

- De rondzendbrief van 13/01/2010 over het programmatiebesluit;
- De omzendbrief RW/2010/01, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 23/04/2010 die de interpretatie en de toepassing van het decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009 verduidelijkt;
- Het besluit van de Vlaamse regering van 09/07/2010 tot wijziging van het decreet grond- en pandenbeleid van 27/03/2009;
- De experimentenoproep van 12/10/2010 voor projecten waarin de samenwerking tussen de sociale huisvesting en de welzijnssector centraal staat;
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 01/10/2010 tot wijziging van het programmatiebesluit van 18/07/2008;
- Het besluit van de Vlaamse regering van 10/12/2010 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 19/10/2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van lokaal woonbeleid;
- De omzendbrief van 14/12/2010 tot instelling van een open oproep voor intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid;

Het meest in het oog springende thema van 2010 was ontegensprekelijk het decreet grond- en pandenbeleid dat in werking trad op 1 september 2009. 2010 werd door het team ondersteuning lokaal woonbeleid vooral gewijd aan het helpen doorslikken van dit complexe en veelomvattende decreet. De vertering is ondertussen nog volop bezig, bij alle partners.

In ons vierde werkingsjaar rond ondersteuning lokaal woonbeleid, stellen we vast dat in alle (behalve één) gemeenten van de provincie Antwerpen lokaal woonoverleg werd gehouden. Er werd minstens de programmatie van de sociale woningbouwprojecten besproken. Vaak kwamen ook andere thema's aan bod, zoals de opmaak van een woonbeleidsvisie of een woonplan, het opzetten van een woonloket en de opmaak van lokale reglementering in verband met wonen.

Aan deze ontwikkelingen zijn de gesubsidieerde intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid zeker niet vreemd. Tegen het einde van 2010 hadden 56 van de 70 Antwerpse gemeenten zich geëngageerd in een dergelijk project.

De drie grootste steden Antwerpen, Mechelen en Turnhout zijn niet aangesloten bij een project. Wonen Antwerpen begeleidt hen vanwege hun individuele situatie – zowel qua problematiek als interne organisatie – afzonderlijk.

Aan de andere gemeenten die niet aangesloten zijn bij een project ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid met name Bornem, Lier, Puurs, Ranst, Sint-Amands en Willebroek, biedt Wonen Antwerpen



op regelmatige basis extra ondersteuning aan de lokale ambtenaren belast met wonen.

Tijdens deze gemeentelijke legislatuur werd 'WONEN' alvast een thema dat ertoe doet binnen het lokaal beleid!



*lokaal woonoverleg in Zwijndrecht*



# LOKAAL WOONBELEID

## LOKAAL WOONOVERLEG

In het jaarverslag 2009 brachten we de opstart van het lokaal woonoverleg onder de aandacht. In dat jaar werd het lokaal woonoverleg voornamelijk op gang gebracht vanuit de nieuwe rol, die gemeenten moeten vervullen als regisseur van het woonbeleid. In de meeste van de 70 gemeenten werd dit woonoverleg eerder ad hoc georganiseerd, vnl. in functie van opdrachten die van hogerhand werden opgelegd. In 2010 raakt het lokaal woonoverleg zowat overal ingeburgerd als overlegforum voor het lokaal woonbeleid. Gemeenten hebben dan ook heel wat opdrachten inzake woonbeleid uit te voeren en op elkaar af te stemmen. Een uitgebreid instrumentarium is inzetbaar, zowel vanuit Vlaams als provinciaal niveau. En vooral ook het lokale niveau krijgt meer en meer instrumenten ter beschikking om de lokale woonregie ten volle uit te voeren.

Om echt doeltreffend te werken, zou op elke gemeente minstens twee maal per jaar een regulier lokaal woonoverleg moeten samenkomen met de relevante actoren. Onder deze categorie vallen het OCMW, de sociale huisvestingsmaatschappij(en) en het sociaal verhuurkantoor die actief zijn binnen de gemeente, en natuurlijk de gemeentelijke politieke en administratieve vertegenwoordigers zelf.

Vanuit Wonen Antwerpen ontstaat in de praktijk het gevoel dat het regulier karakter van dit overlegmoment er voor zorgt dat zowel de versterkte professionele als de persoonlijke relaties tussen de verschillende lokale actoren betrokken bij het lokaal woonbeleid een positief effect resorteert op het lokaal woonbeleid binnen gemeente.

Op bijgevoegde kaart wordt duidelijk dat in onze provincie heel wat 'woonoverlegd' is. Wonen Antwerpen was aanwezig op 160 van de 179 van deze overlegmomenten en bood hierbij toelichting en ondersteuning. Dat betekent omgezet naar een gemiddelde frequentie, dat er per gemeente ongeveer 2,5 keer een lokaal woonoverleg werd georganiseerd. In 2009 berekenden we een vergaderritme van 1,8 per gemeente. Op net geen 90% van deze vergaderingen was er een ondersteuner lokaal woonbeleid van Wonen Antwerpen aanwezig. Dit is een kleine toename in vergelijking met 2009 (85%). In één gemeente werd er in 2010 – voor zover Wonen Antwerpen op de hoogte is – geen lokaal woonoverleg georganiseerd (Ranst).

Sommige gemeenten vergaderen op regelmatige tijdstippen, andere louter ad hoc. De agenda van een lokaal woonoverleg kan dan ook erg divers zijn.

Het verhogen van het vergaderritme kan men grotendeels verklaren vanuit twee belangrijke opdrachten, naast de jaarlijks terugkerende opdrachten zoals het uitbrengen van een advies over de programmatie van sociale woningbouwprojecten.

Eerst en vooral zorgen de verschillende projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid hiervoor. De projecten *Wonen in de stadsregio Turnhout*, *Kempens Woonplatform*, en in mindere mate *IVLW Noord*, kennen in hun eerste werkingsjaar een belangrijke prioriteit toe aan het ontwikkelen van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen. Deze ontwikkeling van de gemeentelijke beleidsvisie zorgt ervoor dat verschillende stappen moeten worden ondernomen: uitwerken van een omgevingsanalyse, opmaken van een SWOT-analyse, opstellen van een woonbeleidsplan en het bepalen van strategische en operationele doelstellingen in een actieplan. Het nemen van deze verschillende tussenstappen impliceert een regelmatige terugkoppeling naar het lokaal woonoverleg.

Een tweede belangrijke impuls voor het organiseren was het uitwerken van een aanvraagdossier voor de





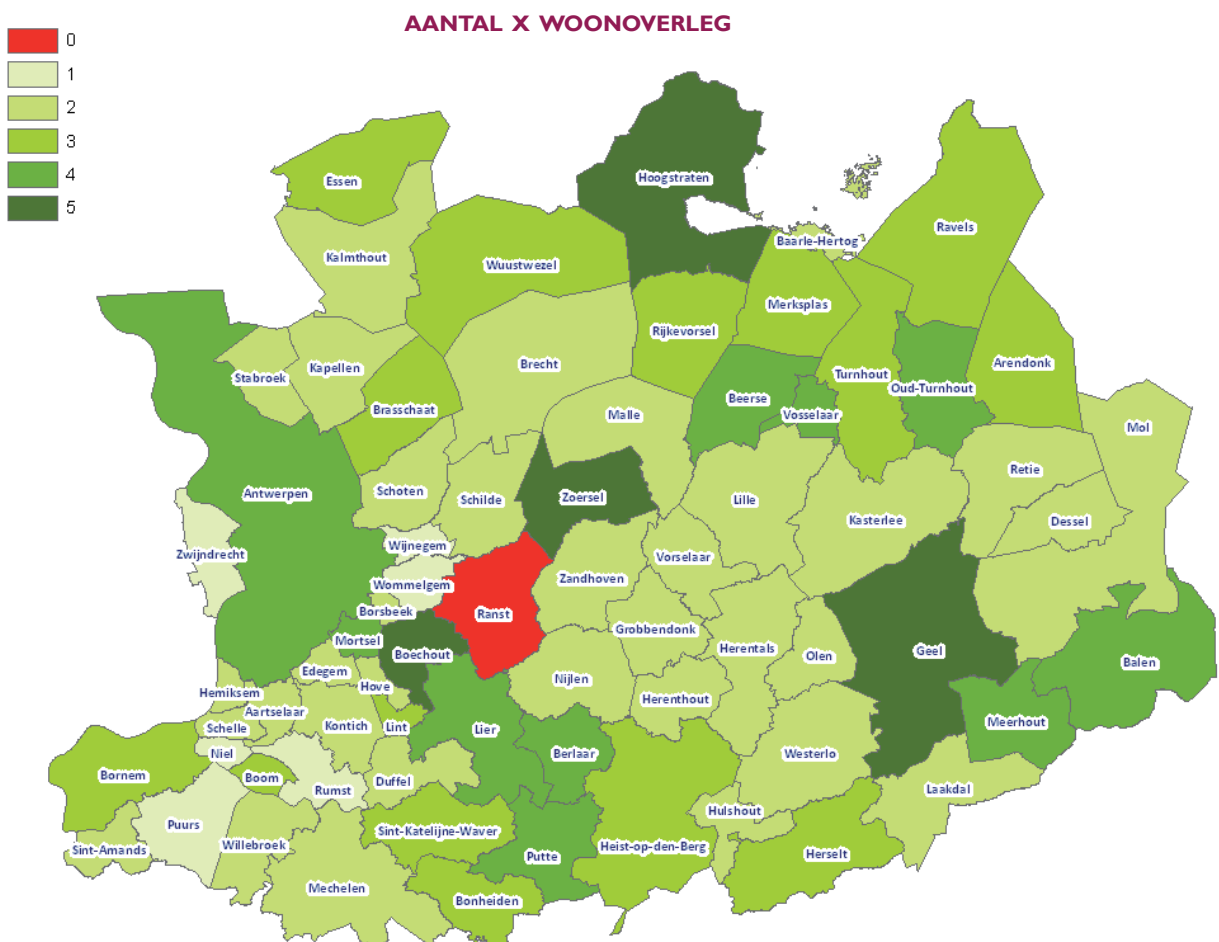
woonbeleidsvisie/plan. Zoals we in ons jaarverslag van 2009 al aangaven, is het voor het ontwikkelen van een daadkrachtig lokaal woonbeleid van cruciaal belang om te beschikken over een gewogen en gedragen woonbeleidsvisie, die verder uitgewerkt wordt in een woonbeleidsplan. Slechts zo kan een beleid gecoördineerd, geëvalueerd en bijgestuurd worden.

Het verzamelen, analyseren en interpreteren van verschillende gegevens in verband met wonen is een eerste onontbeerlijke stap: demografische en socio-economische gegevens, informatie in verband met woonkwaliteit en premies, het aanbod en gebreken van het sociaal huurpatrimonium, de situatie private huurmarkt, de evolutie van de vastgoedprijzen, en dit liefst ook nog uitgesplitst per deelgemeente of buurt. Het is ook interessant om de lokale situatie te vergelijken met de aanpalende gemeenten, de regio, de provincie of Vlaanderen.

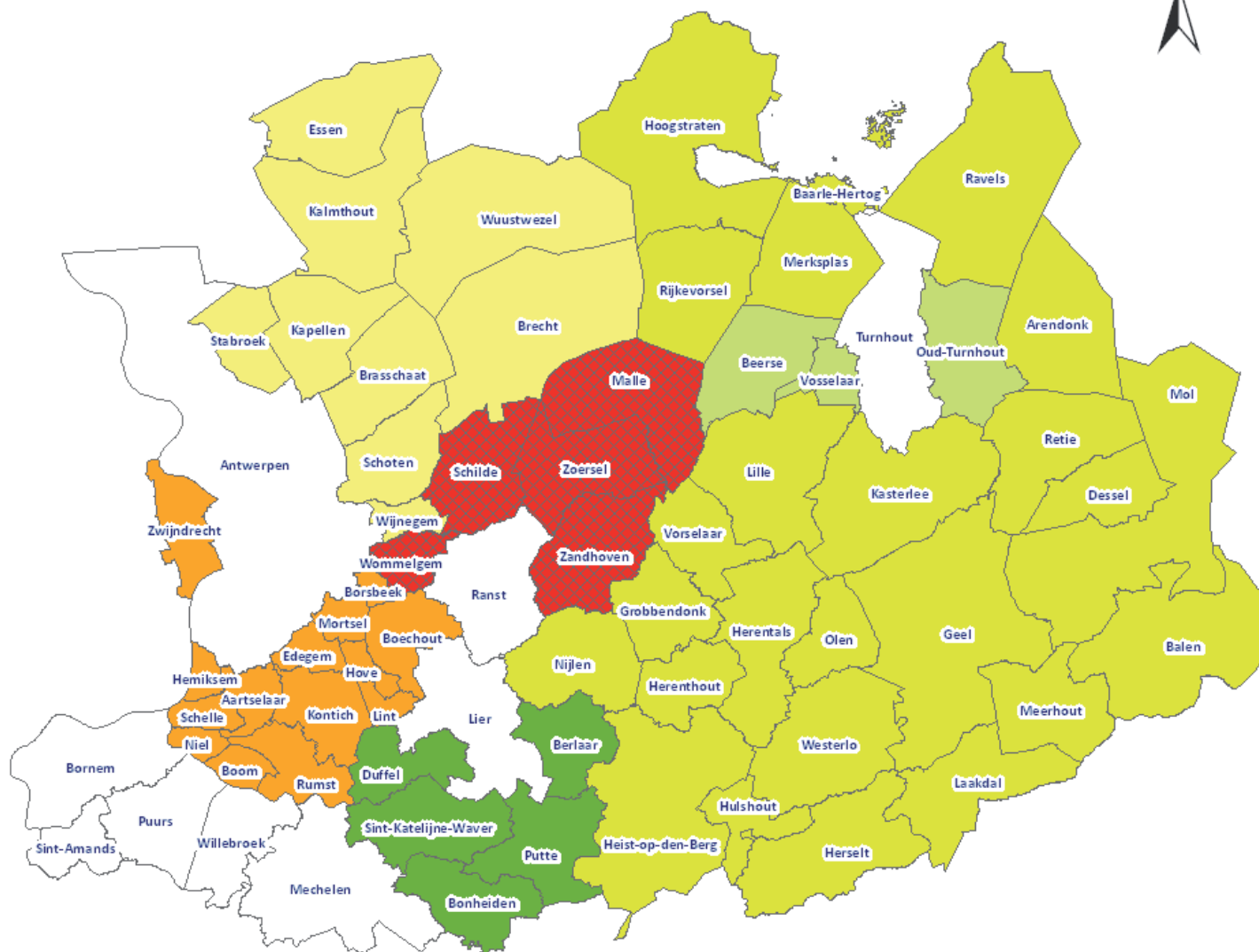
Veel basismateriaal is reeds voorhanden in de lokale sociale beleidsplannen en de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Wonen Antwerpen kan advies geven over verschillende beschikbare data.

Er kan een klankbordgroep met “bevoorrechte getuigen” gevormd worden om dit theoretische materiaal te toetsen aan de praktijk en de dagelijkse ervaring.

Een volgende stap is het kritisch bekijken van de sterktes, zwaktes, bedreigingen en kansen van de gemeente. Hier moet gezocht worden naar een breed draagvlak, met sturende inbreng van het politiek niveau.



## SUBSIDIE PROJECTEN LOKAAL WOONBELEID



-  *IVLW Noord (start 01/05/2009)*
-  *Wonen in de Stadsregio Turnhout (start 01/07/2009)*
-  *Kempens Woonplatform (start 01/11/2009)*
-  *Wonen langs Dijle & Nete (ERKEND OPEN OPROEP 2010)*
-  *IVLW Zuid (ERKEND OPEN OPROEP 2010)*
-  *IVLW Midden (NIET ERKEND OPEN OPROEP 2010)*

## SUBSIDIES PROJECTEN ONDERSTEUNING LOKAAL WOONBELEID

In de provincie Antwerpen waren er begin 2010 drie projecten ondersteuning lokaal woonbeleid reeds erkend ter subsidiëring: *Wonen in de stadsregio Turnhout*, *IVLW Noord* en *Kempens Woonplatform*. Voor de projecten *IVLW Noord* en *Wonen in de stadsregio Turnhout* maakte Wonen Antwerpen in 2010 haar evaluatieverslag op over het eerste werkingsjaar. Het evaluatieverslag van het project *Kempens Woonplatform* moet opgemaakt worden in februari 2011.

De Vlaamse Regering lanceerde een 'open oproep 2010' gericht op andere gemeenten om zich te organiseren binnen een intergemeentelijk project ter ondersteuning van lokaal woonbeleid. Voor gans Vlaanderen dienden 11 projecten hiervoor een subsidieaanvraag in. Rekening houdend met het beschikbare budget besliste minister Freya Van den Bossche op 15 oktober 2010 om een subsidie toe te kennen aan de negen hoogst gerangschikte projecten. De totale subsidie voor deze 9 intergemeentelijke projecten, waaraan 43 gemeenten participeren, bedraagt in totaal 3,85 miljoen euro voor een periode van drie werkingsjaren.

Twee van deze negen erkende projecten zijn afkomstig uit de provincie Antwerpen. De projecten *Wonen langs Dijle en Nete* (werkingsgebied: Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Sint-Katelijne-Waver) en de *Intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid regio Zuid* (IVLW Zuid) (werkingsgebied: Aartselaar, Boechout, Boom, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Rumst, Schelle en Zwijndrecht) gaan in 2011 op volle kracht van start. In totaal betekent dit dat in de provincie Antwerpen 56 van de 70 gemeenten (80 %) participeren in een erkend project ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Er was nog een derde Antwerps project dat een dossier ter erkenning indiende, nl. '*Intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid regio Midden*' (werkingsgebied: Malle, Schilde, Wommelgem, Zandhoven en Zoersel) (*IVLW Midden*). Dit project werd niet erkend. Op basis van zes voorrangscriteria – vervat in het MB Open Oproep 2010 – werd dit project op de 11de plaats gerangschikt op 11 ingediende projecten. Het voorziene budget gaf echter maar ruimte voor negen erkende projecten.

De nieuw erkende projecten voeren naast hun drie verplichte activiteiten ook verschillende facultatieve opdrachten uit. Voor het project *Wonen langs Dijle en Nete* zijn deze opdrachten:

- het aanbieden van sociaal en technisch advies op het vlak van wonen enerzijds, en het aanbieden van begeleiding op maat in het kader van huisvesting anderzijds;
- het nemen van initiatieven die duurzaam, ecologisch, en energiebewust wonen ondersteunen;
- het nemen van initiatieven die levenslang en aanpasbaar wonen ondersteunen;
- het nemen van initiatieven in het kader van een grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen.

Verder werkt het project *Wonen langs Dijle en Nete* ook aan volgende opdracht:

- het team Wonen werkt als regionaal kenniscentrum en steunpunt op vlak van wonen.



Het project *IVLW Zuid* selecteerde als facultatieve activiteiten:

- het nemen van initiatieven die duurzaam, ecologisch en energiebewust wonen ondersteunen;
- het nemen van initiatieven die levenslang, en aanpasbaar wonen ondersteunen;
- het nemen van initiatieven in het kader van een grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen.

Naast deze gemeenten in een project en de drie centrumsteden (Antwerpen, Mechelen en Turnhout) zijn er zes gemeenten die niet in een project wensen in te stappen: Bornem, Lier, Puurs, Ranst, Sint-Amands en Willebroek. Ter ondersteuning van deze gemeenten werden de huisvestingsambtenaren in Antwerpen uitgenodigd op 16 september 2010 voor een kennismaking en een uitgebreide toelichting over de verplichte en facultatieve opdrachten van gemeenten in uitvoering van hun lokaal woonbeleid. Er werd op een informele manier gepeild naar de noden ter ondersteuning vanuit Wonen Antwerpen. Dit initiatief werd ervaren als een relevant forum tot uitwisseling van informatie en ervaringen tussen gemeenten onderling en met Wonen Antwerpen als bevoorrechte ondersteuner lokaal woonbeleid. Daarom zal er ook in 2011 een contactmoment met deze begeleidingsgroep worden ingepland.

Voor de vijf bijkomende gemeenten (*IVLW Midden*) die geen erkenning verkregen wordt een gelijkaardig contactmoment/kennismaking geagendeerd in 2011.

Voor de verschillende projecten ondersteuning lokaal woonbeleid werd er vanuit Wonen-Vlaanderen overkoepelend een overlegtafel geïnitieerd. Deze overlegtafel bracht alle erkende projecten uit Vlaanderen samen. Gezien het grote aantal projecten in Vlaanderen werd door de Antwerpse projecten alvast gesignaleerd dat de mogelijkheid tot interactie eerder beperkt bleef. Wonen Antwerpen besloot dan ook om zelf op provinciaal niveau een overlegmoment te voorzien. Op 12 oktober 2010 werden de drie erkende projecten uitgenodigd voor een provinciale overlegtafel. De drie projecten gingen in op deze uitnodiging. Ook het project *Wonen langs Dijle en Nete* was vragende partij om deel te nemen aan deze overlegtafel, omdat zij ongeacht of ze subsidies verkregen, van start gingen met het project. *Wonen langs Dijle en Nete* werd later ook daadwerkelijk erkend en zal vanaf begin januari 2011 subsidies ontvangen. Alle vier projecten gaven aan dat deze lokale overlegtafel de nodige ruimte gaf voor directe interactie en ervaringsuitwisseling en dit initiatief zal dus ook in 2011 worden verder gezet in afwachting van de nieuwe inplanting van de overkoepelende Vlaamse overlegtafel.

Door de inwerkingstreding van een wijzingsbesluit BVR 21/09/2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid zal in de toekomst ook voor de lopende projecten en de nieuwe erkenningsaanvragen een aantal zaken wijzigen. Op 17 december 2010 verscheen in het Belgisch Staatsblad de wijziging van het BVR van 21/09/2007. Tegelijk lanceert de minister voor wonen, Freya Van den Bossche, een 'open oproep' voor het indienen van nieuwe projecten tegen 13 mei 2011.

Deze wijziging is ook van belang voor de lopende projecten. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- bij een toekomstige verlengingsaanvraag dient de projectomschrijving te voldoen aan de gewijzigde voorwaarden van het BVR.
- de lopende en toekomstige projecten dienen een jaarlijks activiteitenverslag te bezorgen aan Wonen-Vlaanderen.
- er werden modaliteiten vastgelegd voor de subsidiëring bij uit- en toetredende gemeenten van lopende projecten.

In functie van de ondersteuning van de projecten intergemeentelijke samenwerking nam Wonen Ant-

werpen ook steeds deel aan de verschillende beheerscomités of stuurgroepen:

- *IVLW Noord: 23/03/2010, 15/06/2010 en 28/09/2010;*
- *Wonen in de stadsregio Turnhout: 12/02/2010, 4/06/2010 en 24/09/2010;*
- *Kempens Woonplatform: 28/05/2010 en 26/10/2010.*

Ter voorbereiding van de subsidieaanvraag voor het project *Wonen langs Dijle en Nete* werd er ook op regelmatig basis vergaderd (3/02/2011, 3/03/2010, 31/3/2010, 5/05/2010 en 20/10/2010). Wonen Antwerpen was op deze beheerscomités aanwezig in haar rol als ondersteuner lokaal woonbeleid. Wonen Antwerpen leverde input voor de opmaak van een sterk subsidieaanvraagdossier.

*Provinciale overlegtafel intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid*







## DECREET GROND- EN PANDENBELEID

Het decreet grond- en pandenbeleid (DGPB) trad in werking op 1 september 2009 en heeft onmiskenbaar een belangrijke impuls gegeven aan het lokaal woonbeleid in Vlaanderen. Het decreet biedt een omvangrijk instrumentarium om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, stimuleren, bevorderen en desnoods te corrigeren.

Hoewel er weinig formele opdrachten voor het Agentschap Wonen-Vlaanderen vervat zijn in het DGPB, heeft Wonen Antwerpen sterk bijgedragen in het verspreiden van de kennis en de interpretatie van het DGPB en zijn uitvoeringsbesluiten onder de lokale overheden en de lokale woonactoren.

Ook behartigde Wonen Antwerpen sinds de zomer van 2009 de helpdeskopdracht voor vragen in verband met boek 4 van het DGPB. In de praktijk zijn ook veel vragen over Wonen in Eigen Streek (boek 5) en vragen over het gemeentelijk leegstandsregister bij Wonen Antwerpen terechtgekomen en beantwoord.

Vaak kwamen vragen niet enkel van gemeenten, maar ook van initiatiefnemers (openbaar en privé). Aanvankelijk kwamen er veel losse vragen van uiteenlopende aard die ad hoc telefonisch en via e-mail beantwoord werden. Gaandeweg hebben we de 'helpdesk' geïntegreerd in onze opdracht om het lokaal woonbeleid van gemeenten te ondersteunen. Daarbij zijn persoonlijke contacten met huisvestingsambtenaren, diensten stedenbouw en gemeentebesturen aangeknoopt of verder uitgebouwd en is het relatiebeheer tussen Wonen Antwerpen en de gemeenten versterkt.

Wonen Antwerpen heeft op het woonoverleg in de gemeenten het DGPB toegelicht, met bijzondere aandacht voor de gevolgen van het decreet voor gemeenten. Op die manier is het decreet lokaal en bij een brede kring van betrokkenen bekendgemaakt. Bovendien gebeurde dat op een systematische manier en in face-to-face contacten met mensen die werken op het veld.

Ondertussen is het accent verschoven naar ondersteuning bij concrete projecten of vergunningaanvragen, bij de opmaak van gemeentelijke reglementen en naar het verschaffen van middelen om de juiste informatie te vinden om de sociale objectieven in te vullen aangepast aan de lokale behoeften.

Wonen Antwerpen heeft op basis van deze lokale contacten en ervaringen bijgedragen aan het leveren van feedback aan de beleidsvoorbereidende diensten door knelpunten, lacunes en onduidelijkheden te signaleren.

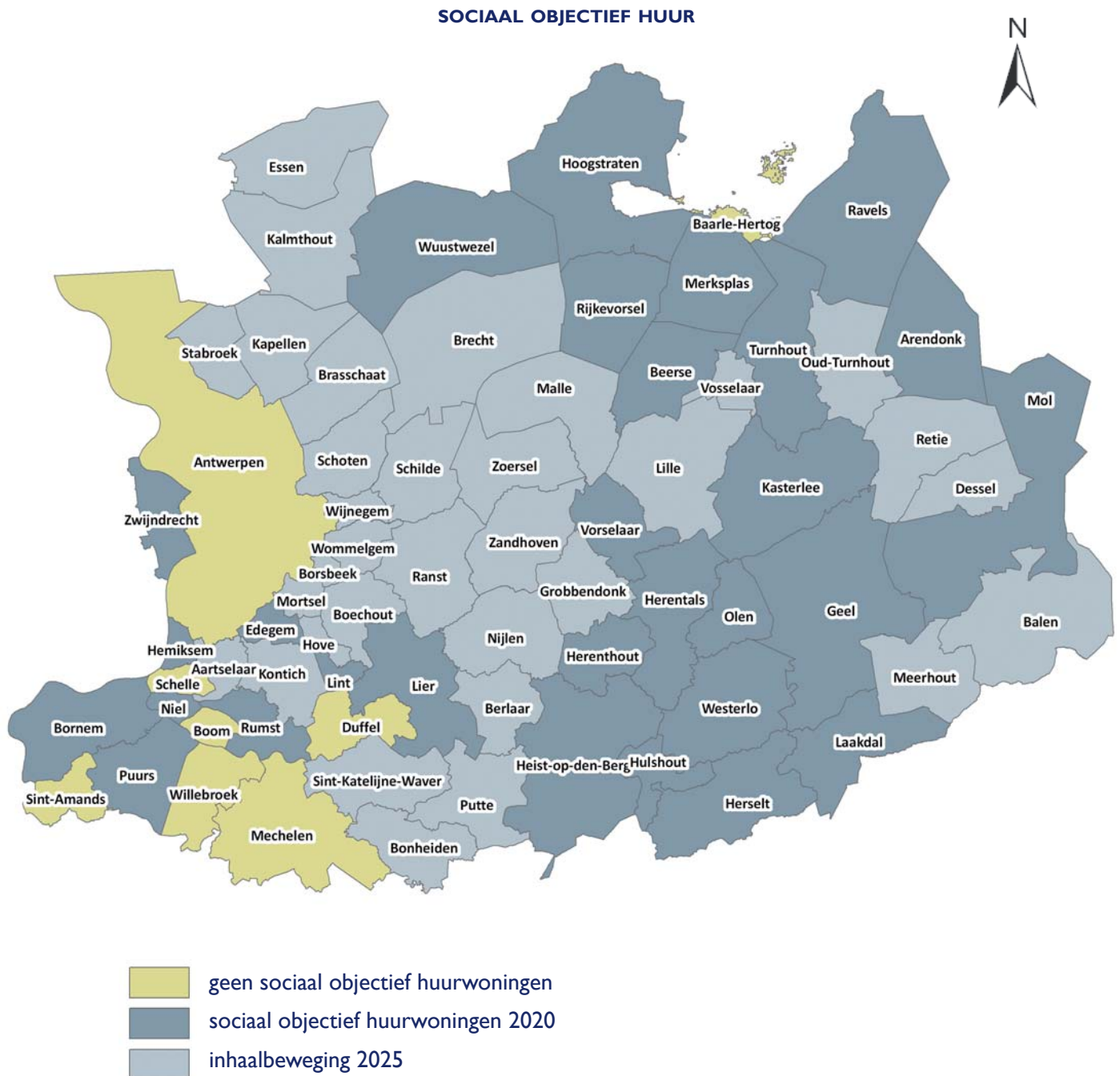
In uitvoering van het DGPB werd op 1 januari 2010 het beheer van het leegstandsregister overgedragen van het Vlaamse naar het gemeentelijk niveau. We stelden vast dat dit een belangrijke extra werklust betekent voor de gemeenten. Onder de titel 'Woonkwaliteitsbewaking' vindt u hierover meer informatie.

In de loop van 2010 hebben verschillende gemeenten op het lokaal woonoverleg de opportuniteiten van een gemeentelijk reglement sociaal wonen besproken. In de gemeenten Hemiksem, Mechelen, Wilbroek werd een dergelijk reglement nadien ook goedgekeurd door de gemeenteraad. Hierdoor geven deze gemeenten meer rechtszekerheid en een concretere sturing aan het invullen van een sociale last in stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen. Dit kan door binnen de vastgelegde vorken van het



decreet grond- en pandenbeleid, gebiedsgerichte percentages voor invulling van de sociale last vast te leggen, of te realiseren verhoudingen sociale koop- en huurwoningen aangegeven worden of de voorkeur voor bepaalde bouwtypologieën.

Op de valreep werd eind december in de gemeenteraad van Boechout het eerste actieprogramma van onze provincie goedgekeurd.



Tenslotte kunnen we bij de bespreking van het grond- en pandendecreet het nieuwe begrip 'bindend sociaal objectief' (BSO) niet uit de weg gaan.

Het lokaal BSO wordt samengesteld uit het BSO huurwoningen, het BSO koopwoningen en het BSO kavels.

Het BSO huurwoningen wordt per gemeente reeds vastgelegd in het DGPB zelf, met als tijdshorizon 31/12/2020. Gemeenten die op het moment van de nulmeting (31/12/2007) minder dan 3 % sociale huurwoningen in hun totale patrimonium hadden, krijgen nog een extra inhaalbeweging opgelegd met als tijdshorizon 31/12/2025.

Het BSO koopwoningen en het BSO kavels werd in het DGPB vastgelegd op provinciaal niveau. De bestendige deputaties kregen de opdracht om dit te verfijnen naar het lokale niveau, na advies van de gemeenteraden die op hun beurt het gemotiveerde standpunt van het lokaal woonoverleg dienden mee te nemen. Wonen Antwerpen ondersteunde in 2010 het lokaal woonoverleg in enkele gemeenten die deze oefening nog moesten maken.

De deputatie van Antwerpen besliste op 27/05/2010 over deze verdeling, gebaseerd op een mathematische formule. Op vraag van de provinciale overheid, lichtte Wonen Antwerpen deze verdeling toe op het lokaal woonoverleg in de gemeenten.

Antwerpen, Boom, Schelle, Duffel, Sint-Amands en Baarle-Hertog hebben geen BSO huur vermits ze op het moment van de nulmeting reeds meer dan 9% sociale huurwoningen in hun patrimonium hadden.

Vooraf gemeenten in het arrondissement Antwerpen hebben een extra inhaalbeweging voor huur te realiseren: 19 van de 29 gemeenten, tegenover 6 van de 14 in het arrondissement Mechelen en 7 van de 27 in het arrondissement Turnhout. De belangrijkste oorzaak is het historisch gegroeide onderaanbod van sociale woningen in de rand rond Antwerpen, terwijl er een aanzuigefect speelde van het (relatief) ruime aantal sociale huurwoningen in de stad Antwerpen zelf.

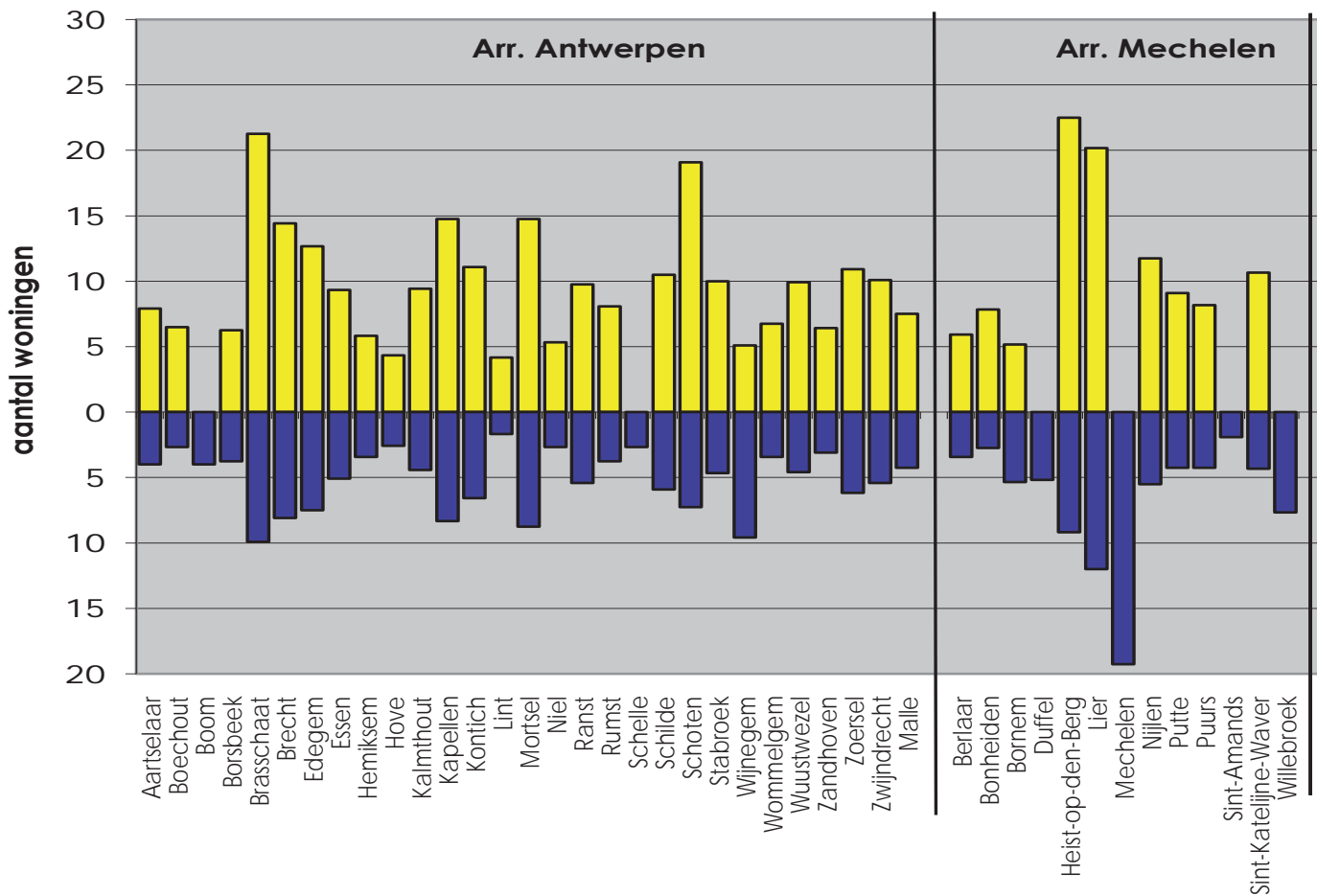
In absolute cijfers wordt dit nog duidelijker. De totale inhaalbeweging voor sociale huurwoningen die moet gerealiseerd worden in de provincie Antwerpen bedraagt 12.123 eenheden. Daarvan heeft het arrondissement Antwerpen er 702 toegewezen gekregen, het arrondissement Mechelen 72 en het arrondissement Turnhout 116. Het resterende deel van eenheden wordt prioritair ingezet voor extra sociale huurwoningen in stedelijke gebieden.

In de grafieken op de volgende bladzijde wordt het jaarlijks bouwritme weergegeven dat per gemeente moet aangehouden worden om het BSO huur en koop te behalen. M.a.w. hoeveel sociale huur- en koopwoningen er per jaar moeten bijgebouwd worden om het BSO huur en koop tegen te behalen. De andere grafiek illustreert het aantal sociale huurwoningen dat er jaarlijks in de periode 2020 – 2025 moeten worden bijgebouwd voor de gemeenten waarvoor een inhaalbeweging werd vooropgesteld.

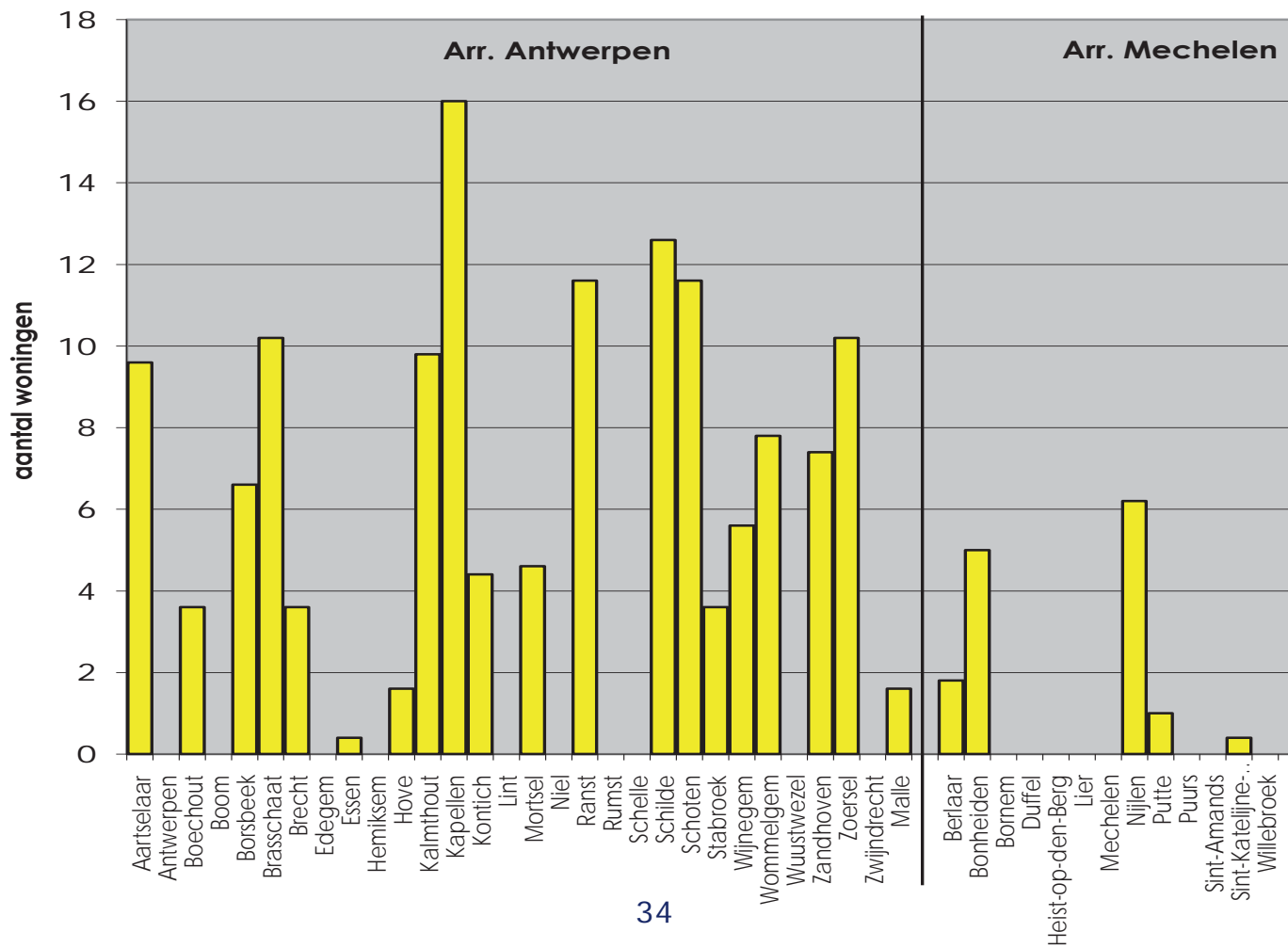
Deze cijfers kunnen binnen het lokaal woonoverleg meegenomen worden in de coördinatie van de programmatie van sociale woningbouwprojecten.

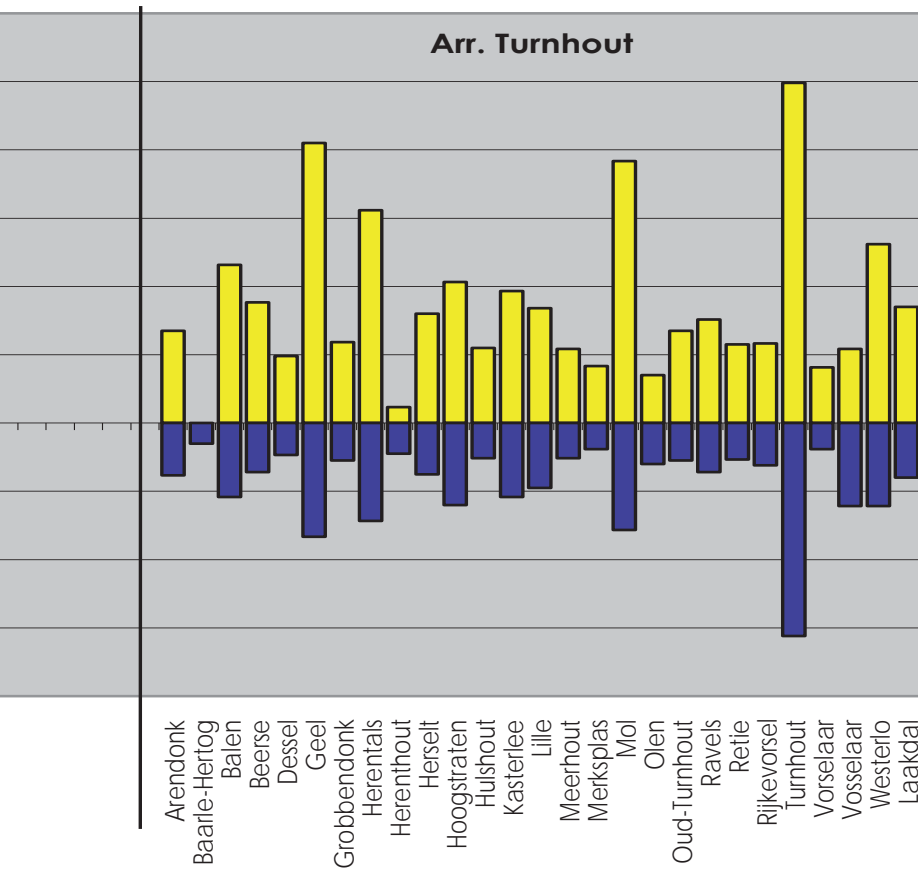


**JAARLIJKS VOOROPGESTELD BOUWRITME TEGEN 2020 (ZONDER DE STAD ANTWERPEN)**

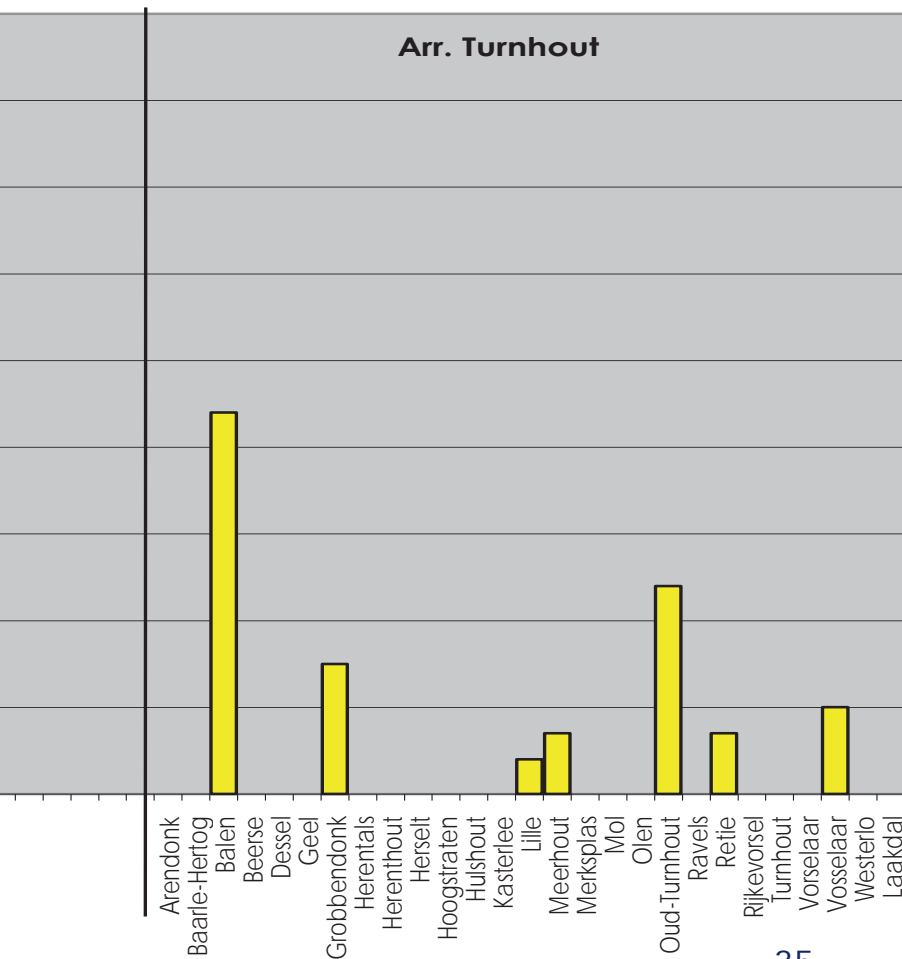


**VOOROPGESTELD BOUWRITME SOCIALE HUURWONINGEN INHAALBEWEGING 2020 - 2025**





■ Sociale huurwoningen  
 ■ Sociale koopwoningen





o **SHM De Ideale Woning**, Draka Palva, Kalmthout,  
uitbreiding van gemengd project met 9 huurappartementen  
en 19 koopwoningen



o **SHM De Zonnige Kempen**, Achter De Hoven 35, Herselt,  
6 huurwoningen



o **SHM De Noorderkempen**, Koolwijjesstraat 19-21, Beerse,  
2 koopwoningen

## SOCIAAL WONEN

Lokale overheden hebben vanuit de Vlaamse Wooncode de opdracht om sociale woningbouw te stimuleren op hun grondgebied. Ze dragen er zorg voor dat de verschillende projecten op elkaar worden afgestemd en kaderen binnen het gemeentelijk beleid. Het lokaal woonoverleg is het forum bij uitstek voor deze regisseursrol. Daar dienen jaarlijks de projecten, zowel van de erkende initiatiefnemers (sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeente, OCMW, Vlaams Woningfonds) als van privé-initiatiefnemers in uitvoering van een sociale last, besproken te worden in functie van opname op het jaarlijks uitvoeringsprogramma van de VMSW. Voor projecten die niet besproken werden op een lokaal woonoverleg en die niet gedragen worden door het lokaal beleid, kan immers geen tegemoetkoming in de financiering of subsidiëring toegekend worden.

Wonen Antwerpen volgde de bespreking van de sociale woningbouwprojecten in de gemeenten op, en bracht hierover verslag uit aan de VMSW naar aanleiding van de voorlopige lijsten in augustus, en naar aanleiding van het ontwerp UP2011 in oktober. Enkel projecten die in hun uitwerking ver genoeg staan om uitgevoerd of aanbesteed te worden in het programmatiejaar, komen in aanmerking voor programmatie. Daardoor moeten sommige gemeenten wel eens vaststellen dat de projecten die volgens het lokaal beleid prioritair zouden moeten uitgevoerd worden, helaas niet opgenomen zijn op het eerstvolgende uitvoeringsprogramma.

In vergelijking met de andere Vlaamse provincies is er een duidelijke en eerder ongunstige tendens op te merken: het aandeel geprogrammeerde nieuwe sociale huurwoningen is eerder ondermaats. Eén van de oorzaken hiervan zijn belangrijke grootschalige renovatieprojecten in de steden. Anderzijds stellen we vast dat de budgettaire ruimte jaarlijks systematisch onderbenut blijft.

Vaak liggen vertragingen, te wijten aan vergunningsperikelen of te ruime prijsoverschrijdingen in de openbare aanbesteding, hieraan ter grondslag.

Het is van belang dat gemeenten, ook in functie van het realiseren van het gemeentelijk bindend objectief, hier een voortrekkersrol gaan spelen en bijzondere aandacht hebben voor de voortgang van projecten voor sociale huurwoningen op hun grondgebied.

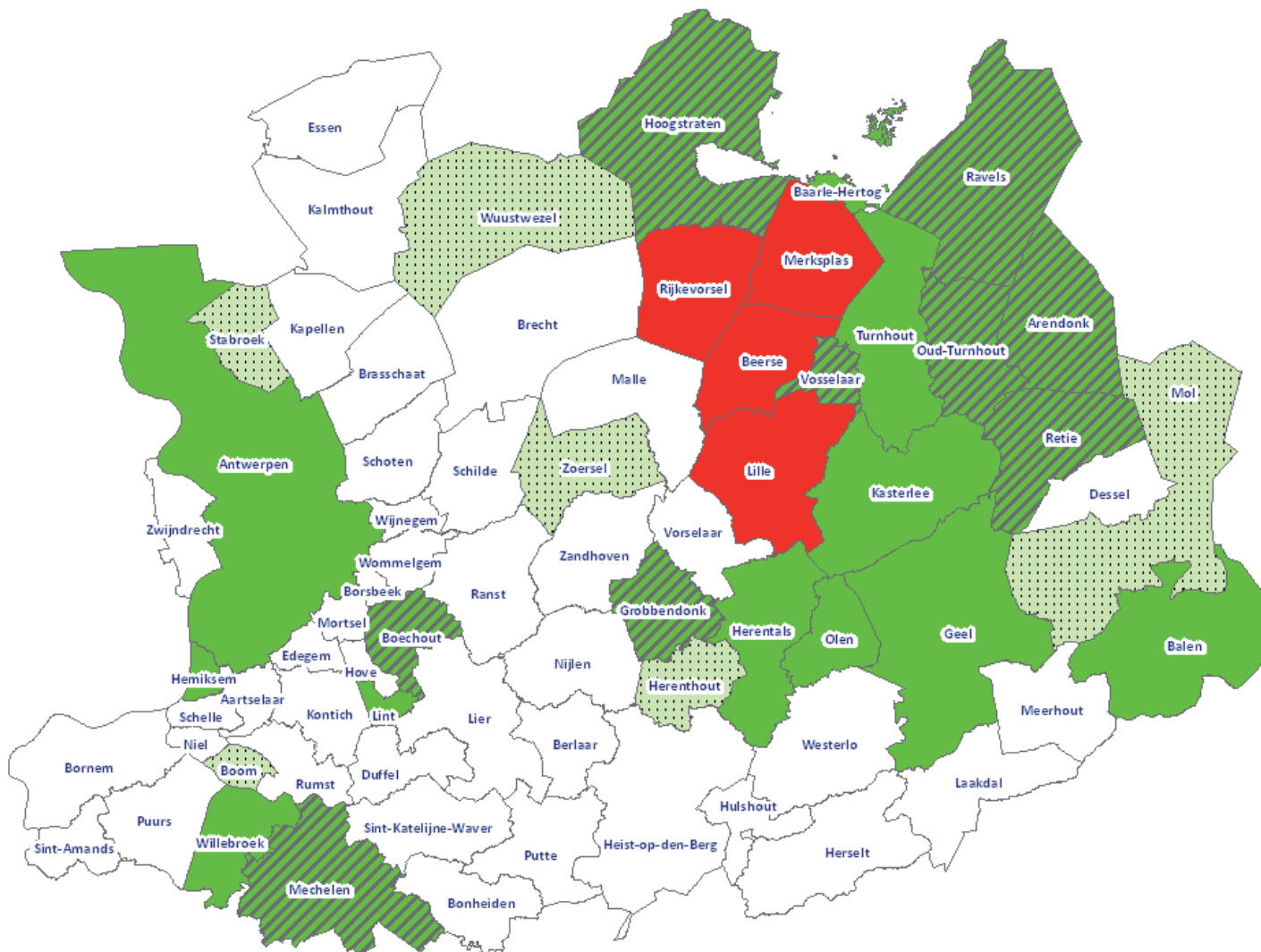
Naast het begeleiden van lokale overheden bij het stimuleren van sociale woningen op hun grondgebied, speelt Wonen-Vlaanderen ook een rol in de subsidieprocedure bij de verwerving van onroerend goed wanneer een shm sociale koopwoningen wenst te realiseren, en wanneer het Vlaams Woningfonds, de gemeenten en OCMW's projecten voor sociale woningbouw 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 2010 werden er voor de provincie Antwerpen 50 sociale woonprojecten aangemeld waarvoor een 'attest verwerving' vereist was. Er werden 53 attesten toegekend. 1 project werd voortijdig afgeblazen, waardoor een attest moest afgeleverd worden. Eind 2010 waren nog 13 dossiers in behandeling. Ter vergelijking: in 2009 werden 39 attesten afgeleverd. Op 01/01/2010 waren nog 35 dossiers in behandeling. We hebben in deze procedure dus een inhaalbeweging gerealiseerd in 2010.



# LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT 2010



-  werkgroep actief / intentie
-  gedeeltelijk goedgekeurd / afgekeurd
-  goedgekeurd
-  afgekeurd



## LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

Sinds 2008 heeft de gemeente de mogelijkheid – om in overleg met de verhuurders en de lokale huisvesting- en welzijnsactoren – een eigen wijze van toewijzen van sociale huurwoningen uit te werken, die aan de lokale situatie en behoeften is aangepast. De woonbehoeften van de hele gemeente of van een buurt of een gebouw kunnen weerspiegeld worden in een lokaal toewijzingsreglement.

Het lokaal toewijzingsreglement laat een gemeente toe om een stimulerend beleid te voeren rond lokale binding, doelgroepen of leefbaarheid. Zo kan de gemeente voor kandidaat-huurders voor wie een extra inspanning nodig is, toch binnen een redelijke termijn aan een aangepaste en betaalbare woning helpen zonder aan de andere kandidaat-huurders alle kansen te ontnemen.

Het is de taak van Wonen Antwerpen om een gemeente die een lokaal toewijzingsreglement wil uitwerken te begeleiden in het totstandkomingsproces. Wonen Antwerpen speelt echter geen rol in een goed- of eventuele afkeuring van dit reglement. Dit gebeurt door het departement Woonbeleid, waar afgetoetst wordt of het lokaal toewijzingsreglement de wetten, de decreten en uitvoeringsbesluiten niet schendt of het algemeen belang schaadt. Het departement Woonbeleid formuleert een advies voor de bevoegde minister, die zal beslissen tot goedkeuring of afkeuring.

Bijgevoegde kaart illustreert de fase waarin het lokaal toewijzingsreglement van een gemeente zich bevond op 31/12/2010. Op die datum zijn er in de provincie Antwerpen 11 gemeenten met een goedgekeurd lokaal toewijzingsreglement (Antwerpen, Baarle-Hertog, Balen, Geel, Hemiksem, Herentals, Kasterlee, Lint, Olen, Turnhout, en Willebroek). Verder zijn er negen gemeenten met een gedeeltelijk goedgekeurd lokaal toewijzingsreglement. Van vier gemeenten werd het lokaal toewijzingsreglement afgekeurd. De afkeuring van de lokaal toewijzingsreglementen van deze gemeenten situeerde zich voornamelijk in het luik 'doelgroepenplan ouderen'.

Met uitzondering van Antwerpen en Willebroek vervulde Wonen Antwerpen haar rol als ondersteuner in de procesbegeleiding tot de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement. Verschillende gemeenten maakten voor de uitwerking van hun lokaal toewijzingsreglement gebruik van een privé studiebureau om het reglement uit te werken.

De tabel illustreert welk onderdeel in het lokaal toewijzingsreglement werden opgenomen (lokale binding, doelgroepenplan of leefbaarheidsplan). Tevens wordt benoemd welke doelgroepen volgens de gemeenten een extra inspanning nodig hebben en waarvoor dus een doelgroepenplan werd opgemaakt. Deze tabel geeft enkel aan welke elementen de gemeenten uitwerkten en welke doelgroepen men wilde exploreren. Voor de gemeenten waarvan het lokaal toewijzingsreglement nog niet werd goedgekeurd, kan dit tijdens het ontwikkelingsproces van het lokaal toewijzingsreglement nog wijzigen.



	LOKALE BINDING	DOELGROEPENPLAN	LEEFBAAR- HEIDSPLAN
Antwerpen	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren	<input checked="" type="checkbox"/>
Arendonk	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren, mentaal gehandicapten	
Baarle-Hertog	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren	
Balen	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren	
Beerse		senioren	
Boechout	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren, beschut wonen	
Boom	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren	<input checked="" type="checkbox"/>
Geel	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren	
Grobbendonk	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren	
Hemiksem	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren, daklozen	
Herentals	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren, medioren	
Hoogstraten	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren	
Kasterlee	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren, personen met een handicap	
Lille		senioren	
Lint		senioren, éénoudergezinnen	
Mechelen	<input checked="" type="checkbox"/>	kansarmen, psychiatrische patiënten, senioren met woonbehoefte en zorgbehoefte, senioren	
Merksplas		senioren	
Olen	<input checked="" type="checkbox"/>		
Oud-Turnhout	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren	
Ravels	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren, personen met een handicap	
Retie	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren, starters	
Rijkevorsel		senioren	
Turnhout		senioren	
Vosselaar	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren	
Willebroek	<input checked="" type="checkbox"/>	senioren	<input checked="" type="checkbox"/>



o **SHM De Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij**, Heirbaan, Burcht,  
7 huurwoningen



o **SHM De Woonhaven**, hoek Lentestraat-Provinciestraat, Antwerpen,  
5 huurappartementen





**gemeente Boechout**  
*RUP Mussenhoeve*

## ADVIEZEN BPA - RUP - MER

### VOORONTWERP RUPs EN VOORONTWERP BPA's

Het agentschap Wonen-Vlaanderen is bevoegd om advies uit te brengen over een voorontwerp van bijzonder plan van aanleg (BPA) of over een voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) - zowel gemeentelijk, provinciaal als gewestelijk - indien dit geheel of gedeeltelijk bestemd is als woonuitbreidingsgebied, woonreservegebied of indien het gelegen is binnen een woonvernieuwingsgebied.

Wonen Antwerpen maakt de adviezen op voor planningsinitiatieven binnen de provincie Antwerpen.

We streven ernaar de adviesverlening te laten aansluiten bij het globale lokale woonbeleid en trachten linken te leggen met mogelijk te subsidiëren sociale woonprojecten.

Volledig in overeenstemming met de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, wordt gefocust op de inbreidingsgerichte en kernversterkende locaties voor wonen. Dit geldt vanzelfsprekend ook specifiek voor sociaal wonen.

Soms wordt in ons advies gewezen op de opportuniteit van het vastleggen van een recht van voorkoop binnen een RUP of BPA in functie van het ontwikkelen van een sociaal woonproject.

Het nieuwe decreet op het grond- en pandenbeleid bepaalt dat, in sommige omstandigheden, binnen een nieuw RUP of BPA een sociale en bescheiden norm moet opgelegd worden. Lokale overheden en ruimtelijke planners worden uitgedaagd om deze normen te verankeren in de nieuwe planningsinitiatieven. We merken dat dit niet vanzelfsprekend is wanneer het planningsproces al ver gevorderd was op het moment van inwerkingtreding van het decreet.

### SCREENINGSPROCEDURE IN FUNCTIE VAN PLAN-MER

Het agentschap Wonen-Vlaanderen brengt eveneens advies uit in toepassing van het plan-m.e.r.-decreet van 27/04/2007, verder geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 18/04/2008.

In het advies wordt, op basis van een screeningsdocument dat voorafgaand aan een voorontwerp RUP of BPA wordt opgemaakt, al dan niet bevestigd of de conclusies van de initiatiefnemer over de milieueffecten correct zijn.

Ook binnen deze procedure maakt Wonen Antwerpen de adviezen op voor planningsinitiatieven binnen de provincie Antwerpen.



ADVIEZEN RUP		
GEMEENTE	NAAM	DATUM ADVIES
Antwerpen	RUP - Galgenweel Oost	26/08/2010
Boechout	RUP - Mussenhoeve (nieuwe versie)	27/07/2010
Boom	RUP - Hoek	13/04/2010
Boom	RUP - Pachterslei	5/10/2010
Brasschaat	RUP - Pendennis Castle	22/01/2010
Brasschaat	RUP - Verbod op meergezinsgebouwen	21/09/2010
Heist-op-den-Berg	RUP - Boonmarkt	16/06/2010
Herenthout	RUP - Zonevreemde bedrijven	23/09/2009
Kasterlee	RUP - Zonevreemde verenigingen	3/02/2011
Lier	RUP - Gasfabriek te Lier	9/12/2010
Lier	RUP - Hoge Velden - Posthoornstraat	25/06/2010
Mechelen	RUP - Spreeuwenhoek - Venne	26/11/2010
Meerhout	RUP - Zonevreemde infrastructuur	9/03/2010
Puurs	RUP - Den Brand fase 2	14/07/2010
Puurs	RUP - Donkstraat fase 2	14/07/2010
Puurs	RUP - Schaafstraat	14/07/2010
Puurs	RUP - Sint Katharinastraat	14/07/2010
Puurs	RUP - Ruisbroek dorp	20/08/2010
Schoten	RUP - Berkenrode	10/12/2010
Schoten	RUP - Borgeind	10/12/2010
Stabroek	RUP - KMO te Stabroek	5/10/2010
Wommelgem	RUP - Gedeeltelijke wijziging BPA Kapelleveld	15/06/2010

ADVIEZEN PRUP		
GEMEENTE	NAAM	DATUM ADVIES
Essen Herselt Wuustwezel	PRUP - PRUP's clusters weekendverblijven Essen, Herselt en Wuustwezel	15/09/2010
Geel	PRUP - Afbakening kleinstedelijk gebied te Geel	17/12/2010
Lier	PRUP - Stijlbeton NV te Lier	27/07/2010

## ADVIEZEN PLAN MER

GEMEENTE	NAAM	DATUM ADVIES
Antwerpen	RUP - Nieuw Zurenborg	21/01/2010
Antwerpen	RUP - Eilandje	21/09/2010
Berlaar	RUP - KMO- zone De hutten	30/03/2010
Brasschaat	RUP - Verbod op meergezinsgebouwen	12/07/2010
Geel	RUP - Wijdbosch	9/03/2010
Grobbendonk	RUP - Meergezinswoningen	16/08/2010
Heist-op-den-Berg	RUP - N10 Heist- Goorstraat	9/03/2010
Herenthout	RUP - Zonevreemde bedrijven	9/03/2010
Hulshout	RUP - Tuinbouwgerelateerde bedrijven	21/09/2010
Kasterlee	RUP - Gierlebaan	21/01/2010
Kasterlee	RUP - Kern Lichtaart	9/03/2010
Kasterlee	RUP - Kern Tielen	11/05/2010
Kasterlee	RUP - Zonevreemde verenigingen	21/09/2010
Laakdal	RUP - Kom bis	21/05/2010
Lier	PRUP - Stijlbeton NV te Lier	30/03/2010
Dessel, Mol, Retie	PRUP - Kempense Meren	29/10/2010
Mechelen	RUP - Spreeuwenhoek - Venne	3/04/2010
Mechelen	RUP - Guldendal	21/05/2010
Mechelen	RUP - Populierendreef	9/03/2010
Mechelen	RUP - Stuivenberg	8/09/2010
Mortsel	RUP - Ter Linden	9/03/2010
Mortsel	RUP - Koude Beek	25/06/2010
Oud-Turnhout	RUP - De Hoogt	21/09/2010
Puurs	RUP - Den Brand fase 2	14/06/2010
Puurs	RUP - Donkstraat fase 2	14/06/2010
Puurs	RUP - Schaafstraat	14/06/2010
Puurs	RUP - Sint Katharinastraat	14/06/2010
Rumst	RUP - Reet centrum Zuid	21/09/2010
Schildre	RUP - Zonevreemde woningen	29/10/2010
Schoten	RUP - Berkenrode	10/12/2010
Schoten	RUP - Borgeind	10/12/2010
Stabroek	RUP - KMO te Stabroek	5/10/2010
Westerlo	RUP - Herziening BPA 1b Dorpskom Oevel	9/03/2010

**RUP** ruimtelijk uitvoeringsplan  
**Gew RUP** gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan  
**PRUP** provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan  
**MER** milieu effecten rapport





*praktische opleiding voor  
gemeentelijke wooncontroleurs*



## INFORMATIE- EN OPLEIDINGSINITIATIEVEN

### Informatie- en opleidingsinitiatieven waar Wonen Antwerpen een bijdrage leverde in 2010

DATUM	PLAATS	ONDERWERP	DOELPUBLIEK	ORGANISATOR
08/02/2010 25/02/2010	Brussel	Basicursus Sessie 1 : Lokaal woonbeleid Sessie 2 : Planning en financiering van sociale woningen	Nieuwe gemeentelijke huisvestingsconsulenten	Wonen-Vlaanderen
25/02-07/03	Brussel	Batibouw	Kandidaat-bouwers	F.I.S.A. NV
22/02/2010 04/03/2010	Brussel	Basicursus Sessie 3 : woonkwaliteits-bewaking Sessie 4 : tegenwoordigheden aan particulieren	Nieuwe gemeentelijke huisvestingsconsulenten	Wonen-Vlaanderen
25/03/2010	Brussel	Lokaal woonoverleg	Snelcursus voor coördinatoren van nieuwe projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid	Wonen-Vlaanderen
01/04/2010	Brussel	Woningkwaliteit	Snelcursus voor coördinatoren van nieuwe projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid	Wonen-Vlaanderen

### Informatie- en opleidingsinitiatieven van Wonen Antwerpen in 2010

DATUM	PLAATS	ONDERWERP	DOELPUBLIEK	AANW.
18/03/2010	Antwerpen	Infotainment – voorstelling jaarverslag	Gemeentelijke mandatarissen van de 70 gemeenten	11
16/09/2010	Antwerpen	Begeleidingsgroep van gemeenten die niet aangesloten zijn bij project	Lokale huisvestingsmedewerkers van 5 gemeenten	8
12/10/2010	Antwerpen	Overleg en uitwisseling	Projectcoördinatoren en -medewerkers van de 4 projecten	12
08-09- 10/11/2010	Antwerpen, Geel en Turnhout	Woonkwaliteitsonderzoek in de praktijk	Onderzoekers woningkwaliteit van de 70 gemeenten, projecten, sociale verhuurkantoren	64

De medewerkers van Wonen Antwerpen staan steeds ter beschikking van lokale overheden voor specifieke toelichtingen aan projectmedewerkers, gemeentelijke mandatarissen, ambtenaren of andere wonen-gerelateerde doelgroepen.

Dit gebeurde o.a. voor Mechelen, Antwerpen, Lier en Wonen in de stadsregio Turnhout.





## UITDAGINGEN VOOR DE TOEKOMST

Naar goede gewoonte blikken we in dit jaarverslag graag ook al eens vooruit naar de kansen en uitdagingen voor het werkjaar 2011.

Op het vlak van de premies wordt uitgekeken naar de beslissing die de minister zal nemen over de langverwachte 'wachtvergoeding' voor kandidaat-huurders van een sociale woning. De krijtlijnen van deze maandelijks huursubsidie voor alleenstaanden en gezinnen die al meer dan 5 jaar ingeschreven staan op een wachtlijst voor een sociale huurwoning liggen grotendeels vast. Nu wordt echter nog de hand gelegd aan de laatste praktische modaliteiten en intussen bereidt Wonen-Vlaanderen zich voor op de praktische uitwerking van deze uitbreiding van de huursubsidie.

Los van deze verwachte wijziging ligt de prioriteit van Wonen Antwerpen volop op het **terugdringen van de doorlooptijden van de premiedossiers** en in het bijzonder de huursubsidies. Nu de doorlooptijden van de renovatiepremie en de VAP voor de hoofdmoot van de dossiers zich terug binnen de wettelijke termijnen situeren, zal prioritair worden ingezet op het wegwerken van de achterstanden binnen de huursubsidie. Ook in 2010 werd al fors ingezet op die huursubsidie en werd de productie op dat vlak gevoelig opgedreven, maar doordat ook het aantal aanvragen fors toenam kon de achterstand nog niet volledig worden teruggedrongen. De focus van onze werking zal in 2011 dus nog meer op dit proces moeten komen te liggen. Wonen Antwerpen krijgt intussen voor de behandeling van deze dossiers ook al hulp van collega's van Brussel en enkele andere buitendiensten en daarnaast trachten we de procedure nog efficiënter te maken, teneinde sneller beslissingen in deze aanvragen te kunnen nemen.

Wat de **woonkwaliteitsbewaking** betreft, verwacht Wonen Antwerpen geen structurele wijzigingen van het beleid in 2011. Er staat wel een wijziging van de Vlaamse Wooncode op stapel, die intussen ook reeds goedgekeurd werd door de Vlaamse regering, maar die aanpassing beoogt vooral een verhoogde impact en efficiëntie van het reeds bestaande instrumentarium, zonder dat aan de fundamenten ervan wordt geraakt. Dat laatste is ook niet nodig, want we merken dat steeds meer gemeenten overtuigd zijn van het nut en de noodzaak van de woonkwaliteitsbewaking en ze deze instrumenten dus ook steeds beter aanwenden.

In het nieuwe werkjaar zal ook gestart worden met een proefproject inzake de **recuperatie van herhuisvestingskosten** in het kader van de onbewoonbaarverklaringen. Enkele Vlaamse gemeenten zullen een beroep kunnen doen op een prefinanciering of waarborging van de te recupereren herhuisvestingskosten door het Herstelfonds. Wonen-Vlaanderen zal dit project begeleiden samen met de collega's van de Vlaamse Wooninspectie. Met de betrokken gemeenten zal een samenwerkingsovereenkomst worden afgesloten.

In 2011 zal er ook een eerste evaluatie gebeuren van de inspanningen van de gemeenten op het vlak van de inventarisatie van leegstaande woningen en gebouwen in het **leegstandsregister**. Overeenkomstig de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid moet elke gemeente over een dergelijk register beschikken en moet ze dit ook doorlopend actualiseren. Een eerste toets van de inspanningen van de gemeenten op dit vlak zal door Wonen Antwerpen plaats vinden kort na 30 april 2011, dit is de uiterste datum waarop het geactualiseerde register ter beschikking moet worden gesteld van Wonen-Vlaanderen via de geo-loket toepassing. Wonen Antwerpen zal vervolgens die gemeenten die nog niet volledig in regel zijn iets intensiever trachten te begeleiden, zodat ook zij dit instrument effectief zouden kunnen inzetten in het lokale grond- en pandenbeleid.



Tenslotte staat er, wat de woonkwaliteit betreft, een **evaluatie van het technisch verslag** op stapel. Wellicht zijn er geen fundamentele wijzigingen nodig, maar enkele technische bijstellingen en kleine verbeterpunten zullen daarbij zeker aan bod komen.

Op het vlak van het lokale woonbeleid verwacht Wonen Antwerpen veel van de dynamiek die intussen op gang is gekomen ingevolge de opmaak van **gemeentelijke woonplannen** of woonbeleidsvisies. Mede onder impuls van de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid is men in heel wat gemeenten in 2010 gestart met de opmaak van dergelijke plannen en we verwachten dat die in 2011 in diverse gemeenten gefinaliseerd zullen worden. Wonen Antwerpen hoopt dat die planning niet blijft steken in goede intenties, maar vooral ook zal resulteren in concrete acties om het lokale woonbeleid te versterken. Zodra er een duidelijke beleidsvisie is in een gemeente die is goedgekeurd door de gemeenteraad, kan men op basis van deze visie de instrumenten gericht inzetten. Zo zal men bvb. de woonprogramma's beter kunnen afstemmen op de noden en behoeften die men lokaal geïnventariseerd heeft. Het **lokale woonoverleg** zal zich op deze manier bovendien op een meer onderbouwde manier kunnen beraden over de concrete aanpak van de acties.

Nu 82 % van de Antwerpse gemeenten 'bediend' worden door een intergemeentelijk project lokaal woonbeleid, wil Wonen Antwerpen zich in 2011 ook extra inzetten voor de overige gemeenten die voorlopig niet in een dergelijk erkend project gestapt zijn. Onze dienst zal voor die gemeenten bijzondere aandacht hebben en hen ook ondersteuning – desgewenst op maat - aanbieden. Wonen Antwerpen wil daarnaast, nog meer dan nu al het geval is, voor alle gemeenten de rol van helpdesk op het vlak van het woonbeleid blijven opnemen en deze nog versterken. Door de uitbouw van onze expertise wil Wonen Antwerpen meer dan ooit een deskundig **aanspreekpunt zijn voor alle lokale partners**.

We zouden nog wel even kunnen doorgaan met de opsomming van alle uitdagingen die mogelijk op ons af komen, maar dat zou ons te ver leiden. Dat 2011 echter opnieuw een boeiend jaar wordt is wel duidelijk en dat is maar goed ook. Het toont immers aan dat het woonbeleid niet ter plaatse blijft trappelen en een steeds prominentere plaats inneemt in het lokale beleid.





# INFO WONEN ANTWERPEN

## CONTACTPERSONEN

Ivan Peeters	<i>directeur</i>	03 224 61 27 0476 40 34 65	<a href="mailto:ivan.peeters@rwo.vlaanderen.be">ivan.peeters@rwo.vlaanderen.be</a>
Karima Amdouni	<i>infoloket en onthaal</i>	03 224 61 19	<a href="mailto:karima.amdouni@rwo.vlaanderen.be">karima.amdouni@rwo.vlaanderen.be</a>

## TEAM LOKAAL WOONBELEID

Hilde Luyts	<i>coördinator team</i>	03 224 61 14 0499 59 34 85	<a href="mailto:hilde.luyts@rwo.vlaanderen.be">hilde.luyts@rwo.vlaanderen.be</a>
Joeri Laureys	<i>aanspreekpunt helpdesk decreet grond&amp;pandenbeleid</i>	03 224 94 22 0499 54 17 76	<a href="mailto:joeri.laureys@rwo.vlaanderen.be">joeri.laureys@rwo.vlaanderen.be</a>
Veerle Maes	<i>aanspreekpunt woon- kwaliteitsbewaking</i>	03 224 61 36	<a href="mailto:veerle.maes@rwo.vlaanderen.be">veerle.maes@rwo.vlaanderen.be</a>
Greet Steenssens	<i>medewerker</i>	03 224 61 26	<a href="mailto:greet.steenssens@rwo.vlaanderen.be">greet.steenssens@rwo.vlaanderen.be</a>
Anoeshka Boterberg	<i>medewerker</i>	03 224 61 39	<a href="mailto:anoeshka.boterberg@rwo.vlaanderen.be">anoeshka.boterberg@rwo.vlaanderen.be</a>

## TEAM WOONKwaliteitsbewaking

Jurgen De Witte	<i>dossierbehandelaar - teamcoach</i>	03 224 61 40	<a href="mailto:jurgen.dewitte@rwo.vlaanderen.be">jurgen.dewitte@rwo.vlaanderen.be</a>
Fons Beyens	<i>dossierbehandelaar</i>	03 224 61 22	<a href="mailto:alfons.beyens@rwo.vlaanderen.be">alfons.beyens@rwo.vlaanderen.be</a>
Iris Declerck	<i>dossierbehandelaar</i>	03 224 61 42	<a href="mailto:iris.declerck@rwo.vlaanderen.be">iris.declerck@rwo.vlaanderen.be</a>
Martine Staut	<i>dossierbehandelaar</i>	03 224 61 24	<a href="mailto:martine.staut@rwo.vlaanderen.be">martine.staut@rwo.vlaanderen.be</a>
Hilde Teughels	<i>dossierbehandelaar</i>	03 224 61 38	<a href="mailto:hilda.teughels@rwo.vlaanderen.be">hilda.teughels@rwo.vlaanderen.be</a>

## TEAM PREMIES

Sabine Vervaet	<i>dossierbehandelaar - teamcoach</i>	03 224 61 37	<a href="mailto:sabine.vervaet@rwo.vlaanderen.be">sabine.vervaet@rwo.vlaanderen.be</a>
Arlette Brosens	<i>dossierbehandelaar</i>	03 224 61 43	<a href="mailto:arlette.brosens@rwo.vlaanderen.be">arlette.brosens@rwo.vlaanderen.be</a>
Seren Demir	<i>dossierbehandelaar</i>	03 224 61 15	<a href="mailto:seren.demir@rwo.vlaanderen.be">seren.demir@rwo.vlaanderen.be</a>
Gerda Hombrouck	<i>dossierbehandelaar</i>	03 224 61 09	<a href="mailto:gerda.hombrouck@rwo.vlaanderen.be">gerda.hombrouck@rwo.vlaanderen.be</a>
Jozef Moeris	<i>dossierbehandelaar</i>	03 224 61 10	<a href="mailto:jozef.moeris@rwo.vlaanderen.be">jozef.moeris@rwo.vlaanderen.be</a>
Jenny Vande Populiere	<i>dossierbehandelaar</i>	03 224 61 31	<a href="mailto:jenny.vandepopuliere@rwo.vlaanderen.be">jenny.vandepopuliere@rwo.vlaanderen.be</a>
Kristel Van Rompaey	<i>dossierbehandelaar</i>	03 224 61 13	<a href="mailto:kristel.vanrompaey@rwo.vlaanderen.be">kristel.vanrompaey@rwo.vlaanderen.be</a>
Ferdinand Vermariën	<i>dossierbehandelaar</i>	03 224 61 07	<a href="mailto:ferdinand.vermarien@rwo.vlaanderen.be">ferdinand.vermarien@rwo.vlaanderen.be</a>
Siska Voet	<i>dossierbehandelaar</i>	03 224 61 41	<a href="mailto:siska.voet@rwo.vlaanderen.be">siska.voet@rwo.vlaanderen.be</a>



## TECHNISCH ONDERZOEKERS (enkel donderdag op kantoor)

Jos Vermeiren	<i>teamcoach</i>	03 224 61 33 0491 35 61 42	<a href="mailto:jozef.vermeiren@rwo.vlaanderen.be">jozef.vermeiren@rwo.vlaanderen.be</a>
Veronique Carolo		03 224 63 06 0499 59 35 73	<a href="mailto:veronique.carolo@rwo.vlaanderen.be">veronique.carolo@rwo.vlaanderen.be</a>
Tom Crombez		03 224 61 47	<a href="mailto:tom.crombez@rwo.vlaanderen.be">tom.crombez@rwo.vlaanderen.be</a>
Jonny De Clercq		03 224 61 30 0479 99 81 62	<a href="mailto:jonny.declercq@rwo.vlaanderen.be">jonny.declercq@rwo.vlaanderen.be</a>
Eddy Lambrechts		03 224 61 35 0494 89 50 97	<a href="mailto:eddy.lambrechts@rwo.vlaanderen.be">eddy.lambrechts@rwo.vlaanderen.be</a>
Brahim Ouadini		03 224 61 35 0491 35 61 42	<a href="mailto:brahim.ouadini@rwo.vlaanderen.be">brahim.ouadini@rwo.vlaanderen.be</a>
Kevin Proost		03 224 61 57 0476 97 02 67	<a href="mailto:kevin.proost@rwo.vlaanderen.be">kevin.proost@rwo.vlaanderen.be</a>
Edwin Smet		03 224 61 29 0478 90 99 23	<a href="mailto:edwin.smet@rwo.vlaanderen.be">edwin.smet@rwo.vlaanderen.be</a>

**Bezoekdag** elke donderdag van 9u tot 12u en van 13u tot 16u

**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](http://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 Defossez

## Depotnummer

D/2011/3241/125

## Uitgave

Antwerpen, 31 maart 2011



WONEN-VLAANDEREN

EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN









**WONEN-VLAANDEREN**  
EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN

Lange Kievitstraat 111-113  
bus 54  
2018 Antwerpen  
Tel.: 03 224 61 16  
Fax: 03 224 61 12  
[www.bouwenenwonen.be](http://www.bouwenenwonen.be)