

Proactieve woningkwaliteit in Turnhout - verplicht conformiteitsattest

Prioriteiten proactieve aanpak woningkwaliteit Turnhout

- Proactief woningkwaliteitsbeleid - 4 prioriteiten: extra aandacht voor:
 - Kleinschalig wonen (kamers, en studio's)
 - Probleempanden (meergezinswoningen met meer dan twee slechte entiteiten)
 - Probleemeigenaars (veelplegers & pingpong-eigenaars)
 - Gebiedsgerichte aanpak (stadshart)
- Veelheid instrumenten (Wonen)
 - Adviezen omgevingsvergunningen (ad hoc)
 - Verhuurvergunningen voor kamers en studentenkamers
 - (Verplicht) conformiteitsattest
 - Opstart eigen initiatief procedure OO

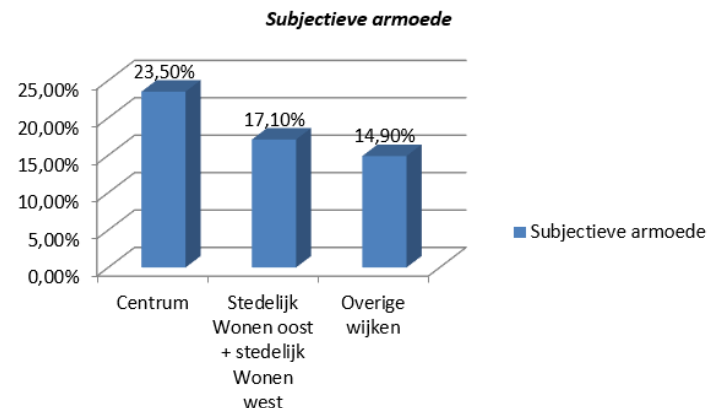
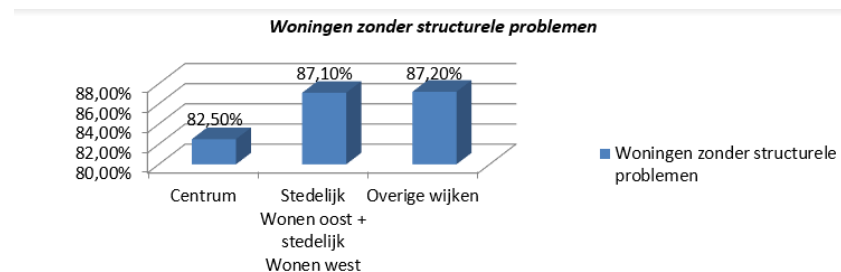
Keuze voor een verplicht CA

- Bewuste beleidskeuze (2018): inzetten op kwaliteit private huurmarkt én sociaal wonen
 - Woonbeleidsconvenant
 - Verhogen kwaliteit op de private huurmarkt, middels wortel en stok
 - Stimuli (dienstverlening loket eigenaar-verhuurders, ontzorging eigenaars, premies, ...)
 - Verplicht conformiteitsattest + voldoende capaciteit



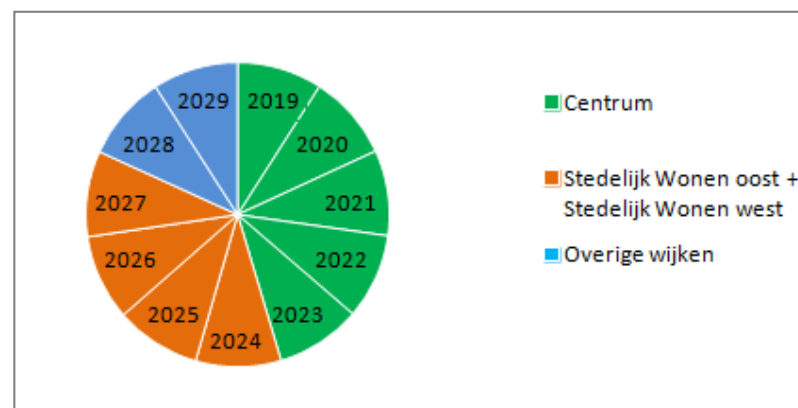
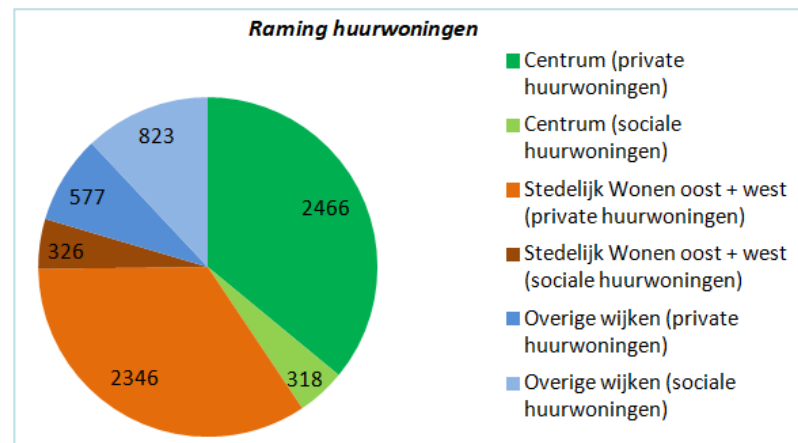
Keuze voor de gefaseerde en gebiedsgerichte van verplicht CA (1)

- Focus op knelpunten stadshart leidde tot keuze gebiedsgerichte aanpak verplicht CA
 - Kenmerken woningvoorraad, qua eigenaarsstatuut, typologie, leeftijd
 - Comfort, duurzaamheid en kwaliteitsproblemen, bezettingsnormen, ...
 - Inkomen, Betaalbaarheid, woonquote, ...



Keuze voor de gefaseerde en gebiedsgerichte van verplicht CA (2)

- Workloadraming controles ca. 7000 huurwoningen als basis voor verplicht CA
- Optrekken capaciteit tot 3VTE < invoering op 11 jaar haalbaar m.a.w. tegen 1 januari 2030.
- Verplichting CA geldt ook voor sociale woningen. Aangepaste fasering op maat renovatieplanning SHM.

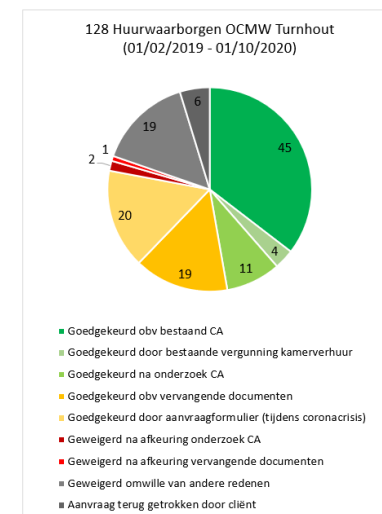
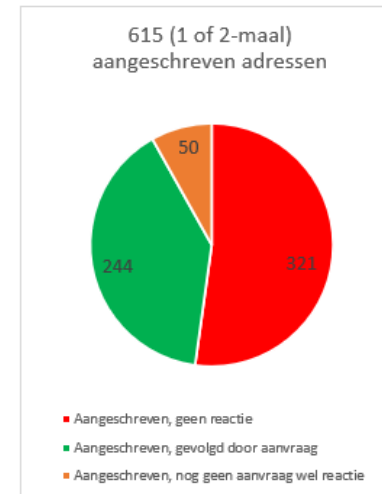


Implementatie verplicht CA (1) - overzicht

- Werkpakketten:
 - Werkpakket 1: Overige beleidsmatige keuzes (2019)
 - Werkpakket 2: Capaciteitsopbouw (personeel) en Beheer (VLOK) (2019)
 - Werkpakket 3: Inventarisatie private huurmarkt (2020 - ...)
 - Werkpakket 4: Communicatie: globaal (2019) + gericht (2020)
 - Werkpakket 5: Opmaak planning op maat eigen patrimonium en patrimonium partnerorganisaties (2019/2020)
 - Werkpakket 6: Afstemming op werking OCMW inzake huurwaarborgen (2019)
 - Werkpakket 7: Flankerende maatregelen (2019 - ...)
 - Werkpakket 8: handhaving en sancties (2023)

Implementatie verplicht CA (2) - communicatie

- Communicatietraject in verschillende stappen
 - Algemene communicatie naar inwoners (stadskrant, infoavonden, ...)
 - Gerichte communicatie naar (vermoedelijke) eigenaar-verhuurders
 - Op basis van screening straat per straat
 - Gespreide verzending (testcase + in functie workload)
 - Cascade van 3 brieven
 - Gerichte communicatie via OCMW ikv aanvragen huurwaarborgen

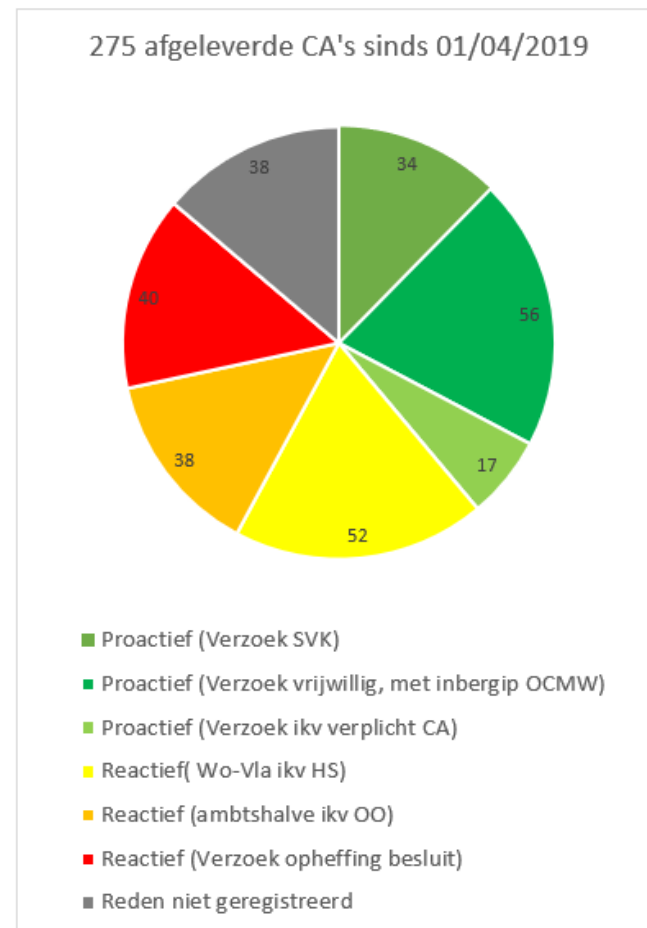


Implementatie verplicht CA (3) - nieuwe flankerende maatregelen

- Zorg voor de huurders
 - Dienstverlening op maat huurders
 - Convenant Huurdersbond (2021)
 - Herhuisvesting indien nodig
 - Convenant CAW outreachende aanpak herhuisvesting na OO (lopend)
 - Versterken capaciteit noodopvang
 - Zoeken naar regionale samenwerking inzake noodopvang (ism Welzijnszorg Kempen)
- Zorg voor de eigenaars
 - Dienstverlening op maat eigenaars
 - Bijkomende focus loket & infoavonden
 - Proefproject ontzorging 'Goed Plan' met Samenlevingsopbouw en Kamp-C
 - Stimuli eigenaar-verhuurders
 - Premiestelsel in stadshart: Wonen boven winkels en herbestemming

Implementatie verplicht CA (4) - eerste resultaten

- Opstartfase geeft zeer onvolledig beeld
 - 2019 implementatie, gerichte communicatie gestart per maart 2020
 - Corona: proactieve werking on hold ca. 15/03 tot 12/07 en van 27/07 tot 30/09
 - Ca. ½ proactieve CA's, vnl ikv SVK en huurwaarborgen OCMW
 - 'verplicht CA' amper plaatsbezoeken, en amper CA's
 - TO DO: 244 aanvragen



Implementatie verplicht CA (5) - eerste resultaten

- Communicatie bereikt vooral goede leerlingen
 - Alleen verplicht CA onvoldoende > eigen initiatief OO blijft nodig
- Ook voor de goede leerlingen volstaat één plaatsbezoek vermoedelijk niet
 - Impact op workloadraming & fasering ?
- Nood aan bijkomende beleidskeuzes
 - Afstemming bestuurlijke handhaving RO
 - Nood visie en beleid inzake overbewoning
 - Nieuwe doelgroepen tussen wonen en kortverblijf: bv arbeidsmigranten
 - Aantal grijze woonvormen blijven onder de radar
- Nood aan betere monitoring
 - Voorbij meting 'aantal CA's' > effect op woningen, effect op bewoners