



Commissie 1

Notulen

Zitting van 12 maart 2026

Samenstelling:

Aanwezig:

Liesbeth Langewouters, raadslid (plaatsvervangend voorzitter); Hannes Anaf, burgemeester; Paul Moelans, raadslid; Francis Stijnen, raadslid; Reccino Van Lommel, raadslid; Eric Vos, raadslid; Mieke Heymans, raadslid; Anisha Kemps, raadslid; Greet Oris, raadslid; Yannick Glassée, secretaris

Zijn eveneens aanwezig:

Stan Van Hees, raadslid; Peter Maene, raadslid; Eric Diels, raadslid

Verontschuldigd:

Paul Van Miert, schepen; Mieke Paulussen, voorzitter; Achraf El Yakhoulfi, raadslid; Wout Schafraet, raadslid; Pieter Van Ackerbroeck

12 maart 2026 19:30 - De voorzitter opent de openbare zitting

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Notulen

Het verslag van de vorige vergadering werd goedgekeurd.

2. Kennisneming evaluatieverslag 2019-2025 Welzijnsvereniging Audio

Toelichting

Conform artikel 492 van het decreet over het lokaal bestuur legt Audio als welzijnsvereniging in de loop van het eerste jaar na de volledige vernieuwing van de raden voor maatschappelijk welzijn (lees: 2025) een evaluatieverslag voor aan de raden van de deelgenoten.

Dit verslag omvat een evaluatie van de verzelfstandiging en legt Audio ter kennisneming voor aan de raden.

Notulen

Aan de hand van een presentatie geeft Vera Lenaerts toelichting bij dit punt.

Eric Vos vraagt of bekend is hoe groot het opgenomen kaskrediet is.

Vera Lenaerts antwoordt dat deze informatie niet in het verslag van Welzijnsvereniging Audio staat, maar dat ze dit zal navragen en toevoegen aan het verslag.

Toevoegend aan de vraag van Eric Vos antwoordt Vera Lenaerts dat Audio momenteel beschikt over een kaskrediet met een limiet van 50 000 euro. Deze kredietlijn werd in 2025 gebruikt om tijdelijke thesaurietekorten op te vangen. Door de genomen maatregelen — waaronder een bijdrage in de kosten voor prestaties tijdens het voortraject van een opdracht — verwacht men in 2026 geen of slechts zeer beperkt gebruik te moeten maken van dit kaskrediet.

3. Delegatiereglementen personeelsbevoegdheden

Toelichting

Personeelspunt legt twee delegatiereglementen voor om een aantal personeelsbevoegdheden te delegeren. Het eerste reglement betreft een delegatie van personeelsbevoegdheden van de gemeenteraad naar het college van burgemeester en schepenen. Het tweede reglement betreft een delegatie van personeelsbevoegdheden van de raad voor maatschappelijk welzijn naar het vast bureau.

Met de wijziging van het Decreet Lokaal Bestuur van 20 januari 2023 beoogt de Vlaamse overheid een fundamentele cultuuromslag in het personeelsbeleid van lokale besturen. De hervormingen zijn gestoeld op het principe van vertrouwen in lokale autonomie, waarbij steden en gemeenten meer ruimte krijgen om hun personeelsbeleid op maat van hun organisatie en lokale context vorm te geven. De personeelsbevoegdheden van het lokaal bestuur zijn decretaal verankerd. In functie van een efficiënte en effectieve werking, laat het decreet toe om een aantal van deze bevoegdheden te delegeren. In het delegeren zit winst naar flexibel en wendbaar inspelen op de vele veranderingen vanuit hogere wetgeving en het doorvoeren van noodzakelijke dienstaanpassingen om steeds de gewenste dienstverlening te kunnen aanbieden.

Personeelspunt stelt voor om van de gelegenheid tot delegeren gebruik te maken.

De voorgestelde delegatiereglementen bevatten de volgende onderdelen:

- Het delegeren van het vaststellen van de rechtspositieregeling.
- Het delegeren van het vaststellen van gemeentelijke reglementen over personeelsaangelegenheden (uitgezonderd de deontologische code).
- Het delegeren van het vaststellen van het begrip dagelijks personeelsbeheer.
- Het delegeren van het afsluiten van dadingen met personeelsleden over einde dienstverband.
- Het delegeren van het vaststellen van het organigram.

Notulen

Aan de hand van een presentatie geeft Jacqueline Van den Brande toelichting bij dit punt.

Reccino Van Lommel vraagt of er centrumsteden zijn die ervoor kiezen om geen delegaties toe te passen.

Jacqueline Van den Brande antwoordt dat uit het overleg met alle centrumsteden blijkt dat geen enkele centrumstad afziet van delegaties.

Francis Stijnen merkt op dat er van steden zoals Hasselt, Aalst en Kortrijk geen antwoord is gekomen.

Jacqueline Van den Brande bevestigt dat dit klopt.

Eric Vos geeft aan dat bepaalde zaken logisch zijn om te delegeren, zoals het dagelijks bestuur, maar dat dit anders ligt voor de rechtspositieregeling en het organigram. Door deze bevoegdheden van de gemeenteraad naar het college over te dragen, verdwijnt het zicht op wat er beslist wordt. Voor grote lijnen blijft terugkoppeling naar de gemeenteraad belangrijk.

Hannes Anaf zegt dat alle collegebeslissingen transparant zijn voor raadsleden en dat grote wijzigingen engagement vragen om ze in de commissie toe te lichten. Het organigram werd volgens hem sinds 2016 niet meer geactualiseerd en stemt niet langer overeen met de realiteit.

Reccino Van Lommel verwijst naar eerdere vaststellingen van het organigram en benadrukt dat het betrekken van de gemeenteraad toen verstandig was. Door nu te delegeren, verdwijnt het debat en loopt men het risico voeling met dossiers te verliezen. Hij begrijpt de noodzaak om snel te kunnen inspelen op wijzigingen, maar vindt niet dat alles "dag op dag" moet aangepast worden.

Anke Hendrickx voegt toe dat het organigram in 2023 op hoofdlijnen aan de gemeenteraad werd voorgelegd, maar dat het toen al niet meer actueel was.

Hannes Anaf benadrukt dat de gemeenteraad stuurt op hoofdlijnen en beleid, terwijl het managementteam en het college van burgemeester en schepenen dit verder vormgeven.

Francis Stijnen stelt voor om jaarlijks een commissiemoment te voorzien over de evolutie van het personeel, zodat raadsleden voldoende geïnformeerd blijven.

Reccino Van Lommel zegt dat raadsleden regelmatig aangesproken worden door medewerkers wanneer er ongerustheid is en dat het belangrijk is om de nodige context te blijven krijgen.

Hannes Anaf noemt het een goede suggestie en stelt voor om de stand van zaken rond organigram en rechtspositieregeling op de commissie te brengen.

Reccino Van Lommel verwijst naar de situatie in 2023 en de toenmalige moeilijkheden binnen het managementteam. Hij benadrukt dat overleg met de fractieleiders toen essentieel was en het belang van verbinding aantoont.

Eric Vos stelt voor om grote beslissingen bij de gemeenteraad te houden en enkel kleine aanpassingen te delegeren naar het college of het dagelijks bestuur.

Hannes Anaf besluit dat alle processen correct moeten verlopen, en dat de kans op onduidelijkheid groter wordt wanneer de delegaties opgesplitst worden.

Hannes stelt voor om de feedback van de commissie terug te koppelen naar het college van burgemeester en schepenen en indien nodig bij te sturen.

4. Bestendiging en omzetting van de projectoproep VME-coaching voor opmaak van renovatiemasterplannen naar doorlopende subsidie

Toelichting

Aan de gemeenteraad wordt goedkeuring gevraagd om de projectoproep “bijkomende ondersteuning voor renovatiemasterplan voor appartementsgebouwen” om te zetten in een doorlopende, reguliere werking waarbij Verenigingen voor Mede-eigenaars hun gebouw permanent kunnen aanmelden en de opmaak van een renovatiemasterplan gratis blijft.

Notulen

Aan de hand van een presentatie geeft Katrijn Driesen toelichting bij dit punt.

Reccino Van Lommel uit bezorgdheid over de drempel van 15 wooneenheden. Vaak gaat het om oudere appartementsblokken waar eigenaars beperkte financiële draagkracht hebben. Grote renovaties zijn moeilijk door te voeren omdat daarvoor een meerderheid binnen de VME nodig is. Hij benadrukt de belangrijke rol van de syndicus om renovatiemasterplannen duidelijk toe te lichten en de kosten per wooneenheid op te splitsen. Hij vraagt in welke mate dit project voor echte vooruitgang kan zorgen in Turnhout en wijst op het risico dat VME's in de toekomst leningen moeten aangaan om de renovaties te kunnen betalen.

Katrijn Driesen geeft aan dat Turnhout ongeveer 113 appartementsgebouwen heeft met meer dan tien wooneenheden en dat er naar schatting ongeveer 80 gebouwen zijn met meer dan vijftien eenheden. De leeftijdsgrens die oorspronkelijk op 1990 lag is geschrapt omdat er ook recentere gebouwen zijn die in slechte staat verkeren. Een deel van de taak blijft bij de syndicus maar een uitgebreide analyse kan de syndicus niet zelfstandig uitvoeren. Er wordt ook gekeken naar de verwachte meerwaarde na renovatie en volgens haar hebben appartementen zelden energielabel E of F.

Hannes Anaf ondersteunt de bezorgdheid. Sommige trajecten geraken niet vooruit omdat de kostprijs te hoog is. Het project wil vooral drempels wegwerken omdat veel VME's afhaken zodra ze zelf moeten betalen voor het opstellen van een renovatiemasterplan. Het is niet de bedoeling om eigenaars richting renovatie te duwen. Waar nodig wil de stad het gesprek aangaan met hogere overheden.

Paul Moelans schetst een spanningsveld tussen sociale huurders die renovaties niet kunnen betalen en verhuurders die niet willen investeren. Hij vindt het EPC niet altijd logisch omdat gemeenschappelijke delen mee worden opgenomen in de berekening. Hij twijfelt aan de effectiviteit van sommige VME-processen omdat het vergelijken van offertes door syndici niet altijd vlot verloopt. Hij vraagt naar de renovatieplicht in Vlaanderen en ziet voordeel in het werken met een pool van aannemers.

Katrijn Driesen bevestigt dat een aannemerspool mogelijk een volgende stap is. Ze verduidelijkt dat de renovatieplicht geldt voor woningen met label E en F en dat minimale woonkwaliteit enkel wordt gecontroleerd bij verhuur. Ze zegt dat Mijn Verbouwen Flex niet kan worden ingezet voor gemeenschappelijke delen en dat de stad dit zal aankaarten bij Vlaanderen.

Eric Vos wijst op het belang van een goede werking binnen VME's en van het opbouwen van voldoende reserves. De ambitie om naar label A te gaan moet getoetst worden aan de realiteit. Voor gebouwen met energielabel E of F zijn labels C of D vaak realistischer. Hij vraagt om de verwachte terugverdieneffecten altijd mee te nemen in de oefening.

Reccino Van Lommel vraagt of er in Turnhout appartementsgebouwen zijn waarvoor slopen de beste optie is en wat de gevolgen dan zijn voor eigenaars die er wonen.

Katrijn Driesen antwoordt dat dit momenteel onderzocht wordt door een studiebureau. De meeste gebouwen zijn te herstellen maar de noodzakelijke investering is hoog.

Mieke Heymans vraagt of het mogelijk is om de Mijn Verbouwen Flex te combineren met een VME (Vereniging van Mede-eigenaars).

Katrijn Driesen antwoordt dat dit momenteel niet kan voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Dat is volgens haar jammer, en het is iets wat men wil aankaarten bij Vlaanderen.

Eric Diels merkt op dat de opstart al complex is en dat het positief is als er aanpassingen kunnen komen aan de regels rond gemeenschappelijke delen.

Hannes Anaf geeft aan bereid te zijn hierover in overleg te gaan met hogere overheden.

Reccino Van Lommel benadrukt dat een masterplan werkt op lange termijn en vreest dat renovaties eindeloos kunnen blijven doorgaan.

Katrijn Driesen zegt dat fasering daarom essentieel is. Dringende werken worden eerst uitgevoerd en vervolgens worden de andere fases aangepakt zodat men niet voortdurend kleine problemen hoeft op te lossen.

5. Punten gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn

8.1. Verkoop erfpachtrecht van begijnhofwoningen 4, 5, 11, 20, 66 en 75

Toelichting

De raad voor maatschappelijk welzijn wordt gevraagd goedkeuring te hechten aan de verkoop van het erfpachtrecht en de modaliteiten van Begijnhof 4, 5, 11, 20, 66 en 75.

Notulen

Aan de hand van een presentatie geeft Tine Meeus toelichting bij dit punt.

Reccino Van Lommel merkt op dat de erfpachtformule in het begin succesvol was, maar dat het nu moeilijker loopt. Hij vraagt waarom dit zo is.

Francis Stijnen antwoordt dat de renovatiekost aanzienlijk hoger is geworden.

Hannes Anaf zegt dat de Stad dit probeert op te vangen door collectief te bekijken wat mogelijk is binnen de begijnhofcontext en door een handboek renovatie te ontwikkelen dat eigenaars kan ondersteunen.

Reccino Van Lommel vraagt naar een raming van de gemiddelde kost wanneer men een woning in erfpacht neemt en renoveert.

Tine Meeus antwoordt dat dit doorgaans tussen 150 000 en 200 000 euro kost. Er zijn erfgoedsubsidies beschikbaar die tot 40% van de werken kunnen dekken. Daarnaast vormen banken soms een hindernis, omdat ze niet altijd bereid zijn om erfpachters te financieren. Ook het erfgoedkader schrikt sommige kandidaten af.

Eric Diels vraagt of erpachtwoningen mogen verhuurd worden.

Tine Meeus bevestigt dat dit mag.

Stan Van Hees vermeldt dat momenteel 19 woningen verhuurd worden, vaak aan oudere bewoners. Hij vraagt of nieuwe verhuur mogelijk is wanneer huurders vertrekken en er geen erfpachter gevonden wordt.

Tine Meeus antwoordt dat nog niet duidelijk is of dit haalbaar zal zijn.

Francis Stijnen verduidelijkt dat woningen eerst in orde gebracht moeten worden om opnieuw verhuurd te kunnen worden. Daarom wordt gekozen voor erfpacht. Om leegstand te vermijden, wordt gezocht naar tijdelijke invulling van gebouwen zolang er geen erfpachter is.

6. Uit het college

Notulen

Er werden geen extra punten aangebracht.

Yannick Glassée
Commissiesecretaris