

Kijkuit

4de jaargang - juli-augustus-september 2001

nr. 30-31

Nieuwsbrief van de bemiddelaar van Doel

Beste Doelenaars,

Eindelijk kunnen wij u de volledige informatie bezorgen over het tijdelijk bewoningsrecht.



Het zijn maatregelen, die de overheid (Vlaams Gewest, de gemeente, de Intercommunale en de Maatschappij voor het Grond- en Industrialisatiebeleid van het Linkerscheldeoevergebied)

heeft genomen om het tijdelijk bewoningsrecht te realiseren.

In deze Kijkuit wordt u hierover grondig geïnformeerd. Of het nu informatie is over vrijwillige verkopen of over het tijdelijk bewoningsrecht, het is mijn opdracht aan de Doelenaars de juiste informatie te verstrekken. Soms komt die informatie minder sympathiek over, maar ik blijf herhalen dat niemand er belang bij heeft om in onzekerheid te blijven.

Vandaag is het in ieder geval duidelijk dat:

- 1) het sociaal begeleidingsplan tot 2003 van kracht blijft;
- 2) het tijdelijk bewoningsrecht gegarandeerd is tot 2007;
- 3) de vergoedingen die men zal moeten betalen om een woning in Doel te betrekken gekend zijn. Er is een belangrijke vermindering voor de Doelenaars die in het sociaal begeleidingsplan zijn gestapt en waarvan de nieuwe woning nog niet klaar is.

De behandeling van de klacht bij de Raad van State tegen het 2e gewestplan blijft nog onzeker. Dit is de grote zorg voor de betrokkenen van wie de aanvraag voor vrijwillige verkoop nog niet is afgehandeld. Er zit echter niets anders op dan de beslissing van de Raad van State hierover af te wachten.

Steeds meer mensen verlaten Doel, terwijl anderen blijven hopen. Ik zal mij in ieder geval blijven inspannen om de problemen van eenieder op te lossen en de beloften die gedaan zijn in het sociaal begeleidingsplan alsmede de maatregelen in verband met het tijdelijk bewoningsrecht te doen respecteren.

Met vriendelijke groeten,

Roeland Aelbers

I N H O U D



Hoe gebruik maken van tijdelijk bewoningsrecht

1-2

2

Klankbordgroep Strategisch plan



Nieuws over woonprojecten voor Doelenaars

3

4

Renovatiepremie Doelenaars



Hoe gebruik maken van het tijdelijk bewoningsrecht?

De Vlaamse regering besliste op 19 mei 2000 dat in de woonkern Doel een tijdelijk bewoningsrecht mogelijk is tot 2007. Dat is het jaar waarin de bouwvergunning voor een tweede getijdendok ten vroegste kan worden afgeleverd.

Intussen werd het begrip tijdelijk bewoningsrecht concreet ingevuld door de Vlaamse regering en de Vlaamse minister van huisvesting (zie vorige editie kijkuit, nummer 28-29). Tijdelijk bewoningsrecht betekent dat de bewoners van de woonkern Doel (op het gewestplan aangeduid als Z3 of zeehavengebied type 3) die onder het sociaal begeleidingsplan vallen, tot 2007 een zakelijk recht van bewoning krijgen. Ook nieuwe bewoners kunnen tot 2007 volgens dat zakelijk recht in Doel komen wonen.

In overleg met de Intercommunale Vereniging van het Land van Waas, de gemeente Beveren en de Maatschappij voor het Grond- en Industrialisatiebeleid van het Linkerscheldeoevergebied bepaalde de minister van huisvesting aan welke voorwaarden men moet voldoen om in Doel te komen wonen. Voorts stippelde hij de wijze van beheren van de woningen uit.

Op 8 mei 2001 installeerde toenmalig minister van Huisvesting Johan Sauwens de "Begeleidingsgroep Tijdelijk Bewoningsrecht Doel". Die begeleidingsgroep beraadde zich intussen wie in Doel kan blijven wonen, wie naar Doel mag verhuizen en aan welke voor-

waarden zij moeten voldoen. De gemeente Beveren maakte op 19 juli 2001 de voorstellen van de begeleidingsgroep bekend.

Wie maakt gebruik van het tijdelijk bewoningsrecht?

Iedere bewoner van Doel kan zich kandidaat stellen om in de woonkern Doel te blijven wonen. Voorts kunnen ook niet-Doelenaars hun kandidatuur indienen. Er zijn evenwel enkele voorwaarden.

- De kandidaat-bewoner moet een contract van zakelijk recht van bewoning ondertekenen.
- De kandidaat-bewoner moet zijn hoofdverblijfplaats in Doel nemen (dus geen tweede verblijf).
- De bewoner betaalt iedere maand een vergoeding.

Sommige kandidaat-bewoners krijgen evenwel voorrang:

1. Doelenaars die in aanmerking komen voor het sociaal begeleidingsplan. Dit betekent diegenen die op 20 januari 1998 in Doel woonden, wiens huis reeds werd aangekocht en waarbij het jaar gratis woonrecht is verlopen.

Inwoners van Doel die onder het sociaal begeleidingsplan vallen, waarvan het huis werd aangekocht en die dit huis moeten verlaten, voor uitvoering van werken.

Kijkuit

vervolg van pag. 1

Hoe gebruik maken van het tijdelijk bewoningsrecht?

2. Inwoners van Doel die onder het sociaal begeleidingsplan vallen en binnen Doel willen verhuizen. Ze moeten daarvoor een objectieve reden hebben, bijvoorbeeld brand, gezinsuitbreiding of een woning gebruiken die niet voldoet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode.

3. Inwoners van Doel die pas na 20 januari 1998 in Doel aankwamen, maar er willen blijven wonen. Ook zij moeten een objectieve reden opgeven.

4. Niet in Doel wonende personen die familiale banden hebben met oorspronkelijke Doelenaars.

Niet-Doelenaars die op de Linkerschelde-oever werken.

Welke vergoedingen betalen?

Gebruikers van het tijdelijk bewoningsrecht sluiten geen huurcontract af maar krijgen een zakelijk recht van bewoning. Dergelijke overeenkomst houdt beperkingen in. Zij kan in tijd (hoogstens tot 2007) worden beperkt en gaat gepaard met bijzondere voorwaarden. De overeenkomst is niet overdraagbaar aan derden maar kan wel worden uitgebreid naar de leden van het gezin.

De Vlaamse regering en de gemeente Beveren meenden dat een normale woonvergoeding gerechtvaardigd was. Daarvoor hadden zij juridische en financiële redenen, maar ook andere argumenten zoals de sociale leefbaarheid van Doel, het voorkomen van marginalisering en de billijkheid ten aanzien van bewoners die Doel reeds verlieten.

De basishuurwaarde waarop de vergoeding wordt berekend, wordt vastgesteld door het Tweede Aankoopcomité Gent van het ministerie van financiën (de onteigeningscommissarissen). De vergoeding verschilt naargelang het type en de ouderdom van de woning.

Op de vergoeding worden voor alle woningen twee kortingen toegestaan:

1. een korting van 10 procent omwille van de specifieke situatie van Doel;
2. een vaste vergoeding van 2.000 frank per maand voor het dragen van de eigenaarslasten.

Enkele voorbeelden maken duidelijk hoeveel de woonvergoeding concreet zal bedragen.

- Voor een basishuurwaarde van 3 miljoen zal de tijdelijke bewoner een vergoeding van 7.000 frank per maand betalen.
- Voor een basishuurwaarde van 5.900.000 zal men 15.700 frank per maand betalen.
- Voor een basishuurwaarde van 7.100.000 zal men 19.300 frank per maand betalen.



Welke formaliteiten moet men vervullen?

Wie zich kandidaat wil stellen voor het tijdelijk gebruiken van een woning in Doel, richt een brief naar de Intercommunale Vereniging van het Land van Waas, Lamstraat 113, 9100 Sint-Niklaas. Elke aanvraag krijgt een volgnummer. Aan de kandidaten wordt een formulier toegestuurd. Het formulier vraagt informatie over de soort woning die men wenst, de reden dat men in Doel wil blijven of gaan wonen, enz. Het ingevulde formulier moet binnen de twee maanden teruggestuurd worden naar de Intercommunale; zoniet wordt de kandidatuur geschrapt.

Over de aanvragen wordt verslag uitgebracht aan de werkgroep "Tijdelijke Bewoningsrecht Doel". Uiteindelijk beslist de Intercommunale na het advies van het College van Burgemeester en Schepenen van Beveren. Uiterlijk drie maanden na zijn aanvraag (formulier), krijgt de kandidaat een antwoord.

Welke woningen komen in aanmerking?

In aanmerking komen leegstaande woningen in de woonkern Doel die vrijwillig verkocht werden. De woningen zijn dus eigendom van de Maatschappij voor het Grond- en Industrialisatiebeleid van het Linkerschelde-oevergebied die de sleutels bezit. De leegstaande woningen worden onderzocht door de Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen

Oost-Vlaanderen, afdeling Huisvesting en de Intercommunale. Deze afdeling onderzoekt of de huizen voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

Globaal worden de woningen in vier soorten onderverdeeld:

- woningen die onmiddellijk betrekbaar zijn;
- woningen die mits voorafgaande kleine renovatiewerken bewoonbaar zijn;
- woningen die slechts na grote renovatiewerken bewoonbaar zijn;
- woningen die moeten gesloopt of, indien dit onmogelijk is, moeten beveiligd worden.

In het raam van het tijdelijk bewoningsrecht kunnen kleine renovatiewerken worden uitgevoerd indien een kandidaat de betrokken woning wil gaan bewonen. Onbewoonbare woningen worden gesloopt. Woningen waaraan grote renovatiewerken noodzakelijk zijn, worden in de mate dat er vraag naar is individueel onderzocht.

Bijzondere regeling voor Doelenaars die ingeschreven zijn op een hervestigingsproject dat vertraging oploopt.

Voor Doelenaars die zich inschreven op een hervestigingsproject dat vertraging oploopt, wordt een ristorno (teruggave) toegekend van 50 % op de vergoeding van het zakelijk recht voor de periode van de vertraging. Dit ristorno wordt achteraf uitgekeerd.



Klankbordgroep strategisch plan

Diverse instanties en werkgroepen maken volop werk van het strategisch plan voor de Linkerschelde-oever. Om alle betrokkenen op de hoogte te brengen van de evoluties, worden regelmatig zogenaamde "klankbordvergaderingen" georganiseerd.

De eerste klankbordvergadering onder leiding van gouverneur Herman Balthazar had op woensdag 20 juni plaats in het Cultureel Centrum van Beveren. Aan bod kwamen de thema's economie en ruimtegebruik, leefbaarheid en landbouw, mobiliteit, natuur en ecologische infrastructuur.





Renovatiepremie Doelenaars

HET SOCIAAL BEGELEIDINGSPLAN VOORZIET DAT DOELENAARS DIE IN DE FUSIEGEMEENTE BEVEREN EEN BESTAANDE WONING KOPEN EN RENOVEREN VIA DE INTERCOMMUNALE VAN HET LAND VAN WAAS, EEN RENOVATIEPREMIE KUNNEN KRIJGEN. DE TUSSENKOMST IN DE RENOVATIEKOSTEN BEDRAAGT MAXIMAAL 535.000 FRANK (13.262,30 EURO), BTW INBEGREPEN. OM DE BELANGSTELLENDEN DOELENAARS WEGWIJS TE MAKEN, PUBLICEERT KIJKUIT DE VOORNAAMSTE RICHTLIJNEN VOOR HET AANVRAGEN EN BEKOMEN VAN DE RENOVATIEPREMIE.

Doelenaars die de renovatiepremie aanvragen, moeten het geijkte gele aanvraagformulier gebruiken. De financiële tussenkomst wordt slechts verleend voor aanvaarde werken die ook daadwerkelijk uitgevoerd werden. De Intercommunale controleert zulks. Er is geen tussenkomst voorzien voor werkuren gepresteerd door de aanvragers. Ook werken uitgevoerd door niet-geregistreerde aannemers komen niet in aanmerking voor het berekenen van de renovatiepremie.

Aanvragen

Op het gele formulier "Aanvraag tussenkomst renovatie" delen Doelenaars enkele courante persoonlijke gegevens (naam, adres...) alsook gegevens over de te renoveren woning mee. Om de premie te kunnen ontvangen, moeten zij akkoord gaan met enkele voorwaarden zoals het uitvoeren van de werken binnen de 2 jaar, het toelaten van controle door de Intercommunale en het gedurende 5 jaar ononderbroken bewonen van het gerenoveerde woonhuis.

Op het formulier sommen de aanvragers voorts de uit te voeren renovatiewerken op. De term renovatiewerken slaat op meerdere mogelijke werken, waaronder:

1. Dakwerken zoals het geheel of gedeeltelijk vernieuwen van dakbedekkingen, dragende structuren, opvang- en afvoersystemen van regenwater, isolatiewerken en werken aan dakramen, koepels en schouwen;
2. Gevelwerken zowel aan de buitenzijde als aan de binnenkant;

3. Vochtwerende werken;
4. Het vernieuwen van ramen, deuren en rolluiken en/of het plaatsen van dubbele beglazing bij het volledig vernieuwen van de ramen;
5. Het (her)inrichten van de sanitaire installaties zoals wc met spoeling, badkamer en/of douchecel. Deze werken omvatten ook de kraanwerken en de leidingen;
6. Het installeren of vernieuwen van nutsleidingen voor onder meer water, elektriciteit en gas;
7. Het (her)installeren van centrale verwarming;
8. Het vervangen van de binnenriolering met inbegrip van de aansluiting op het openbaar rioleringsnet.

Deze opsomming is niet-limitatief.

Dat betekent dat nog andere renovatiewerken in aanmerking kunnen komen voor het bekomen van de renovatiepremie.

Controle

Nadat de Intercommunale de aanvraag ontving, bezoekt zij tweemaal de te renoveren woning. De Intercommunale gaat eerst na of de woning in aanmerking komt voor renovatie alsook of de werken die de Doelenaar willen uitvoeren als renovatiewerken in aanmerking komen. De renovatiewerken mogen pas uitgevoerd worden nadat de Intercommunale de voorgenomen werken en de ingediende offertes goedgekeurd heeft. De renovatie moet uitgevoerd worden binnen de 2 jaar na de principiële toezegging van de renovatiepremie.

Na de werken maken de uitgeweken Doelenaars de facturen over aan de Intercommunale. Die brengt een tweede plaatsbezoek en controleert of de werken ook effectief werden uitgevoerd. Tenslotte maakt de Intercommunale het dossier met de aanvraag tot uitbetaling over aan de Maatschappij voor het Grond- en Industrialisatiebeleid van het Linkerscheldeoevergebied. Het is die Maatschappij die de renovatiepremie betaalt.

Doelenaars die een renovatiepremie ontvangen, moeten de gerenoveerde woning gedurende minstens vijf jaar ononderbroken bewonen. Ze mogen de woning noch geheel noch gedeeltelijk verhuren en ze niet onder bezwarende titel vervreemden. Doelenaars die zich niet aan deze voorwaarden houden, moeten de renovatiepremie terugbetalen vermeerderd met de wettelijke intrest vanaf de datum van uitbetaling door de Maatschappij voor het Grond- en Industrialisatiebeleid van het Linkerscheldeoevergebied. ◆

Richtlijnen en formulieren

Doelenaars kunnen de richtlijnen en de gele aanvraagformulieren voor het bekomen van een premie voor het renoveren van een in de fusiegemeente Beveren aangekochte woning aanvragen bij:

Hilde Vandervreken, Intercommunale Vereniging van het Land van Waas, Lamstraat 113 in 9100 Sint-Niklaas.

De richtlijnen en de aanvraagformulieren zijn ook verkrijgbaar bij sociaal bemiddelaar Roeland Aelbers, Camermanstraat 4 in Doel.



(03) 575 19 27

Roeland Aelbers, bemiddelaar
e-mail: roeland.aelbers@lin.vlaanderen.be
bereikbaar:

Maandag van 10 tot 19 uur

Andere dagen mits afspraak

Secretariaat: maandag tot donderdag
van 8.30 tot 12 uur en van 13 tot 17 uur
vrijdag tot 15.30 uur

CAMERMANSTRAAT 4, 9130 DOEL

Website: www.lin.vlaanderen.be/doel

Informatie

Tot en met maandag 3 september werden voor het grondgebied Doel reeds 348 aanvragen tot vrijwillige verkoop ingediend. Daarvan hadden er 300 betrekking op Doelcentrum. Voorts werden 282 bezoeken afgelegd met het oog op het schatten van de eigendom. Eveneens tot 3 september werden door middel van akten 195 verkoopbeloften afgesloten. Daarvan werden reeds 183 akten van aankoop afgesloten. De cijfers zijn afkomstig van het Tweede Aankoopcomité Gent.

Wist u dat ?

- De gemeentelijke basisschool in Doel op maandag 3 september II. het schooljaar startte met 22 kleuters en 40 leerlingen in de lagere school. Dat betekent dat zowel de kleuter- als de lagere afdeling ieder 6 leerlingen minder hebben dan vorig schooljaar. In het totaal zijn er 62 leerlingen tegenover 74 vorig jaar.