

Bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 april 2022 houdende de vaststelling van het definitieve voorkeursbesluit betreffende het complex project “Noord-Zuidverbinding Limburg”

## BEGELEIDINGSPLAN NOORD-ZUID LIMBURG

Inhoud	
1. Inleiding: bepalingen uit het voorkeursbesluit CP NZL	3
2. Individuele gesprekken en data-analyse van verzamelde gegevens	5
3. Maatregelen voor eigenaars en huurders van woningen	7
3.1. Vervroegd minnelijk verkopen	7
Inhoud	7
3.2. Herhuisvesting: individuele begeleiding en/of toeleiding	7
Inhoud	7
Individuele begeleiding	7
Loketfunctie	8
Toeleiding naar herlocalisatiemogelijkheden	8
3.3. Instrumenten voor communicatie & toeleiding	8
3.4. Informatiefolder	8
Inhoud	8
3.5. Wooninfomarkten	9
Inhoud	9
3.6. Eventueel bijkomende maatregelen voor specifieke doelgroepen	9
Inhoud	9
4. Maatregelen voor ondernemers	10
4.1. Trajectbegeleiding voor de ondernemers	10
Inhoud	10
4.2. Vervroegd minnelijk verkopen	10
Inhoud	10
5. Ontwikkelen van voldoende herlocalisatiemogelijkheden voor eigenaars, huurders en ondernemers	11
6. Samenstelling van een begeleidingsteam	11
7. Bewarende maatregelen tijdens overgangperiode	13

## 1. INLEIDING: BEPALINGEN UIT HET VOORKEURSBESLUIT CP NZL

Op 8 oktober 2021 werd via een mededeling aan de Vlaamse Regering het voorkeursalternatief voor het complex project Noord Zuid Limburg bekend gemaakt, zijnde het combinatiealternatief Ay met tunnels onder de Grote Baan. Meteen werd ook duidelijk dat voor de realisatie van het voorkeursalternatief een groot aantal verwervingen onvermijdelijk is, vooral aan de oostzijde van de Grote Baan.

Tijdens de onderzoeksfase werd een eerste inschatting gemaakt van de vermoedelijk noodzakelijke verwervingen. De definitieve afbakening van de te verwerven woningen, gebouwen, percelen of voor- of achtertuinstroken zal pas 100% duidelijk zijn in de uitwerkingsfase, die start in de loop van 2022. Toch werden de betrokken bewoners, eigenaars en ondernemers al op basis van deze indicatieve en voorlopige afbakening op de hoogte gebracht. Het ontwerp voorkeursbesluit vermeldt hierover dat 'de kaart met contour zal dienen als startbasis voor minnelijke besprekingen met eigenaars van percelen'. Via een bewonersbrief nodigden we hen uit voor een individueel gesprek of inloopavond om de persoonlijke situatie te bespreken en een antwoord te bieden op hun vragen.

Op 17 december 2021 stelde de Vlaamse Regering het Ontwerp voorkeursbesluit vast. Het openbaar onderzoek hierover liep van 22 december 2021 tot en met 19 februari 2022. Na het verwerken van de ontvangen reacties zal de Vlaamse Regering het voorkeursbesluit definitief vaststellen.

Het begeleidingsplan gevoegd bij het definitief voorkeursbesluit dient maatregelen te omvatten voor de verschillende doelgroepen wiens pand geïmpacteerd is door het project.

In het ontwerp voorkeursbesluit (onder 7.2 vervolgstappen) werd het volgende opgenomen inzake het begeleidingsplan:

### *"2. Begeleidingstraject*

Behalve het aankoopbeleid met vrijwillige verwerving wordt vanaf het definitieve voorkeursbesluit ook ingezet op begeleiding, ook in de tussentijdse situatie(s). Hiervoor wordt een Begeleidingsplan opgemaakt, gecoördineerd door de Bemiddelaar Vlaamse Infrastructuurprojecten van het departement MOW.

Het Begeleidingsplan bestaat uit flankerende maatregelen voor de verschillende geïmpacteerde doelgroepen (eigenaars, huurders en handelaars/bedrijven), gelegen binnen de indicatieve en voorlopige contour aangeduid op de bijgevoegde kaart.

- Er worden individuele gesprekken voorzien met eigenaars, huurders en handelaars/bedrijven. Op deze manier wordt duidelijk wat de specifieke noden zijn zodat het Begeleidingsplan gericht kan worden opgemaakt.
- Er wordt een centraal aanspreekpunt (infopunt NZL) opgezet om vragen te bundelen en te behandelen.
- Op het vlak van begeleiding worden volgende trajecten uitgewerkt:
  - Er zal samen met de woonactoren op het terrein worden nagegaan op welke manier herhuisvesting en sociale huisvesting een oplossing kan bieden voor de getroffen bewoners. Met tevens een screening van de huidige wetgeving – waaronder het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De specifieke maatregelen worden opgenomen in het Begeleidingsplan.

- Voor de handelaars/bedrijven zal een apart begeleidingstraject worden uitgewerkt en opgestart. Een trajectbegeleider zal (indien gewenst) de handelaars/bedrijven begeleiden in het zoeken naar een nieuwe locatie.

Voor de uitwerking van het Begeleidingsplan wordt een projectstructuur opgezet bestaande uit een begeleidingsteam, 2 werkgroepen (wonen en ondernemen) en een stuurgroep. Het begeleidingsteam staat in voor de voorbereiding, uitwerking, communicatie en opvolging van de uitvoering van het begeleidingsplan. De stuurgroep valideert het begeleidingsplan en eventueel bijhorende financiering. In de werkgroepen wonen en ondernemen worden concrete maatregelen uitgewerkt.

Het ontwerp van Begeleidingsplan wordt gelijktijdig met het definitief voorkeursbesluit voorgelegd aan de Vlaamse Regering.”

Huidige info is terug te vinden op de projectwebsite:  
<https://www.noordzuidlimburg.be/begeleiding>

## 2. INDIVIDUELE GESPREKKEN EN DATA-ANALYSE VAN VERZAMELDE GEGEVENS

In de maand oktober 2021, na de mededeling van het voorkeursalternatief aan de Vlaamse Regering, werden alle eigenaars (al dan niet zelf bewoner) en huurders van de woningen en handelspanden gelegen binnen de indicatieve en voorlopige contour zoals opgenomen in het (Voor)Ontwerp Voorkeurbesluit (VKB), geïnformeerd over het feit dat er hoogst waarschijnlijk voor de bouw van de infrastructuurwerken een inname nodig is van het pand.

Al deze betrokkenen werden uitgenodigd voor een individueel gesprek waarbij het Departement Omgeving en De Werkvennootschap, de dienst Vastgoedtransacties en de gemeentelijke dienst Huisvesting een eerste kennismakingsgesprek voerden. In dit gesprek was ruimte voor antwoord op vragen, maar werd ook reeds een eerste basisinformatie ingezameld die spontaan uit het gesprek gehaald kon worden om zo de noden te kunnen inschatten.

Vanaf 18 oktober tot en met 15 maart vonden er in totaal 200 gesprekken plaats met eigenaars, bewoners en ondernemers waarvan de woning of pand binnen de indicatieve en voorlopige contour valt.

Tijdens de eerste fase van georganiseerde zitdagen (18/10/2022-10/11/2021) vonden er 166 voornamelijk fysieke gesprekken plaats. Daarna volgen in tweede fase nog 20 gesprekken met mensen die een eerste of tweede keer fysiek of digitaal op gesprek kwamen via het infopunt. In een derde fase werden eigenaars en huurders die bij de eerste zitdagen geen afspraak maakten zoveel als mogelijk actief (telefonisch) benaderd om alsnog een gesprek te hebben. In totaal vonden hierdoor nog 14 bijkomende gesprekken plaats. Daarnaast zijn er ook een aantal telefonische gesprekken gevoerd rondom verwervingen.

De contactfiches bevatten informatie waarmee voor een deel de noden gedetecteerd en gekwantificeerd kunnen worden. Daarom werd door de gemeente aan Stebo vzw, die reeds de opdracht had 'De woningmarkt in de gemeente in kaart brengen', een exploitatietoelage toegekend ter uitbreiding van deze opdracht met een analyse in het kader van het begeleidingsplan. Deze bijkomende opdracht houdt onder meer het volgende in:

1. Analyseren contactfiches & formuleren onderzoeksvragen
2. Data-analyse overzichtelijk maken
3. Aanzet mogelijke oplossingen
4. Terugkoppeling klankbordgroep en begeleidingsteam

Stebo voert deze analyse uit in de periode februari-april 2022. De eerste resultaten van die analyse wordt hieronder samengevat.

Er werden op heden 191 fiches van bevroegden (niet-handelaars) geanalyseerd. Uit de door Stebo uitgevoerde data-analyse blijkt onder meer dat 23% expliciet aangaf begeleiding te wensen. Voor nog 5% overige bevroegden lijkt dit op basis van een analyse van het gesprek mogelijks ook aangewezen.

77% van bewoner-eigenaars die begeleiding vragen, geeft aan een woning te willen kopen; 17% wil (ook) verhuizen naar een huurwoning. 18% van deze bewoner-eigenaars met een begeleidingsvraag heeft interesse in het sociaal woonaanbod.

Bewoner-huurders die begeleiding vragen, willen voornamelijk op zoek gaan naar een huurwoning; 72% wil een huurwoning; 8% geeft aan een woning te willen kopen. 72% van de

bevraagden bewoners-huurders met een begeleidingsvraag geeft aan dat ze naar een sociale woning willen verhuizen.

Deze eerste data-analyse geeft dus reeds aan dat het belangrijk zal zijn om via het begeleidingsplan voldoende mankracht en middelen beschikbaar te hebben om deze (individuele) begeleiding te kunnen aanbieden.

Voorts bleek ook dat 43% van bewoner-eigenaars in Houthalen-Helchteren wil blijven wonen. 11% van de bevraagde bewoner-eigenaars heeft ook een duidelijke wens over de wijk waarin ze willen wonen. Van de bevraagde huurders wil 58% in Houthalen-Helchteren blijven wonen; 17 % van de bevraagde bewoner-huurders heeft een voorkeur voor een specifieke wijk. 8% van de bevraagden zoekt bovendien een specifieke woonvorm: gelijkvloers of rolstoeltoegankelijk.

Op basis van de gevoerde gesprekken, de analyse van Stebo en een aftoetsing van mogelijke oplossingen aan het wetgevend kader, kwam de werkgroep wonen tot volgende voorstellen van maatregelen.

### **3. MAATREGELEN VOOR EIGENAARS EN HUURDERS VAN WONINGEN**

#### **3.1. Vervroegd minnelijk verkopen**

##### **Inhoud**

Een eerste stap om te kunnen nadenken over herhuisvesting is weten welke vergoeding men zal krijgen. Daarom werd reeds beslist dat, van zodra het voorkeursbesluit definitief wordt vastgesteld door de Vlaamse regering, het voor de woningen die zich binnen de indicatieve en voorlopige contour van het toekomstig project bevinden, mogelijk wordt om, voorafgaand aan het oteigeningsbesluit dat wordt opgemaakt parallel met het projectbesluit, reeds minnelijk te verkopen aan de overheid. Deze verkoop gebeurt op vrijwillige basis, en is op vraag van de eigenaar(s) zelf.

De toeleiding naar het traject van vervroegd minnelijk verkopen en de opstart van de onderhandelingen met de dienst vastgoedtransacties van de Vlaamse overheid gebeurt via het begeleidingstraject en wordt gecoördineerd vanuit De Werkvennootschap.

De onderhandelingen over de minnelijke verkoop gebeuren tussen de eigenaar en desgevallend huurder, en de dienst vastgoedtransacties, die hierin de Vlaamse overheid vertegenwoordigt.

Dit laat de eigenaars toe om reeds te beschikken over hun vergoeding, maar toch nog ruim voldoende tijd te krijgen waarin men in de huidige woning kan blijven en op zoek kan gaan naar een geschikte nieuwe woonst.

#### **3.2. Herhuisvesting: individuele begeleiding en/of toeleiding**

##### **Inhoud**

Gezinnen die een hulpvraag hebben bij het zoeken naar een nieuwe woning kunnen een begeleiding op maat en/of informatie aangeboden krijgen.

De begeleiding is maatwerk, omdat deze afhankelijk is van de precieze vraag en de concrete situatie waarin het gezin zich bevindt.

##### **Individuele begeleiding**

Wanneer de hulpvraag gerelateerd is aan een preciaire woonsituatie, zal met het gezin een begeleidingstraject opgestart worden door een individuele begeleider. Eerst zal een plan van aanpak uitgewerkt dienen te worden, en zullen er verschillende gesprekken met het betrokken gezin moeten gevoerd worden. In functie van de noden kan de begeleiding het volgende omvatten: het ondersteunen bij inschrijven voor sociale huisvesting, het gezamenlijk analyseren van de gewenste toekomstige huisvesting, het actief meezoeken naar geschikte woningen op Immoweb of andere websites, het ondersteunen bij verkrijgen van een waarborg voor een nieuwe woning, het begeleiden in het zich kandidaatstellen voor een nieuwe woning...

Deze begeleiding zal uitgevoerd worden door een hiertoe aangestelde individuele begeleider, die in zijn opdracht aangestuurd wordt door het begeleidingsteam.

Het functieprofiel voor deze individuele begeleider werd voorbereid en zal in de markt gezet worden nadat het voorkeursbesluit definitief is vastgesteld.

### Loketfunctie

De individuele begeleider zal ook op vaste tijdstippen een spreekuur houden in de gemeente, zodat gezinnen kunnen langskomen met hulpvragen of specifieke vragen rond wonen, huren, (ver)bouwen,... De individuele begeleider zal deze gezinnen ofwel integreren in zijn individuele begeleidingstrajecten, ofwel doorverwijzen naar de geschikte diensten (bv woonenergieloket, coördinator toeleiding naar herlocalisatiemogelijkheden,...)

### Toeleiding naar herlocalisatiemogelijkheden

Naast de individuele begeleiding van gezinnen met een concrete hulpvraag wordt voor alle geïmpacteerde eigenaars en huurders voorzien om, omwille van de schaal van verwervingen en op basis van de nieuwe ruimtelijke context, toeleiding aan te bieden naar nieuwe herlocalisatieplaatsen op basis van kwaliteitsvolle ruimtelijke principes : nabijheid centrum en voorzieningen, nabijheid openbaar vervoer, beperken van aansnijding van perifere gebieden voor wonen, ... .

Er zal een coördinator aangeduid worden binnen studio NZL die het aanspreekpunt vormt voor eigenaars en huurders die interesse hebben in toekomstige ontwikkelingsprojecten, of vragen naar toekomstige ruimtelijke invulling rondom hun eigendom hebben.

## 3.3. Instrumenten voor communicatie & toeleiding

Gedurende de termijn van begeleiding van geïmpacteerden zal er een scala aan instrumenten ingezet moeten worden om het traject van verwerving tot herlocalisatie op maat van iedere geïmpacteerde te volbrengen.

De toeleiding en communicatie vergt informatie, communicatieboodschappen en instrumenten op maat. Daar waar mogelijk zal gebruik gemaakt worden van bestaande communicatiekanalen en -middelen van Noord-Zuid Limburg, eventueel aangevuld met of versterkt door de bestaande communicatie-instrumenten van de gemeente Houthalen-Helchteren. We denken hierbij aan het wekelijks infopunt, de website, de digitale nieuwsbrief, filmpjes, folders. Dit zal -waar nodig- verder aangevuld worden met communicatie-instrumenten op maat bv.: bewonersbrieven- of mailings, gespreksvoorbereidingen, een aparte webpagina, specifieke infomomenten of spreekuren.

Het begeleidingsteam zal samen met het projectteam de voorbereiding, organisatie en uitrol van communicatie voor haar rekening nemen.

Het woordvoerderschap wordt opgenomen via De Werkvennootschap (maar er gebeurt daarbij in principe geen communicatie over individuele casussen).

## 3.4. Informatiefolder

### Inhoud

Er wordt een folder opgemaakt met alle nuttige info voor zowel eigenaars als huurders. De info in de folder gaat zeer breed, met dan telkens een doorverwijzing naar website of contactpunten voor wie meer informatie wenst over een specifiek thema.



Voorbeelden van informatie in de folder: info over sociale huur en sociale koop, woonenergieloket, toekomstige ontwikkelingsprojecten, ...

De folder dient klaar te zijn van zodra de dienst vastgoedtransacties start met de verwerving, zodat de folder op dat ogenblik aan de betrokkenen overhandigd kan worden en zij over alle nuttige informatie beschikken bij de zoektocht naar een nieuwe woonst.

### 3.5. Wooninfomarkten

#### Inhoud

Vanaf het najaar van '22, wanneer voor de meerderheid van de betrokken eigenaars en huurders normaliter het verwervingstraject opgestart zal zijn, wordt gestart met de organisatie van wooninfomarkten. Dit zijn thematische infomarkten waarop zowel huurders als eigenaars uitgenodigd worden, en waar telkens meer informatie over een bepaald thema toegelicht wordt, en gerichte vragen aan bod kunnen komen.

Voorbeelden van thema's: aanbod van energieconsulent, mogelijk aanbod aan ontwikkelingsprojecten,...

### 3.6. Eventueel bijkomende maatregelen voor specifieke doelgroepen

#### Inhoud

Er wordt verder onderzocht of er voor bepaalde zeer specifieke doelgroepen nog bijkomend nood is aan het uitwerken van specifieke maatregelen.

We denken hierbij aan maatregelen voor preciaire doelgroepen in het zoeken naar een nieuwe woning gezien o.a. door de schaarste op de huurmarkt.

Het uitwerken hiervan vormt een inherent onderdeel van het begeleidingsplan -en traject.

## 4. MAATREGELEN VOOR ONDERNEMERS

### 4.1. Trajectbegeleiding voor de ondernemers

#### Inhoud

Eind december 2021 werd in functie van de herlocalisaties een externe trajectbegeleider 'Ondernemen' aangesteld door De Werkvennootschap: City D-Wes i.s.m. Studio Levier. Hij heeft als opdracht de bedrijven en handelszaken die dit wensen te begeleiden in een herlocalisatietraject.

De opdracht luidt als volgt:

- De noden van de bedrijven en handelaars duidelijk in kaart brengen
- Het voeren van gesprekken met de bedrijfsleiders van de getroffen bedrijven/handelszaken: de impact van de onteigening inschatten, de noden van elk individueel bedrijf/handelszaak detecteren, de randvoorwaarden van een nieuwe locatie vaststellen, bepalen welke stappen gezet dienen te worden alvorens het bedrijf/handelszaak effectief kan verhuizen, etc;
- Actief mee nadenken en op zoek gaan naar mogelijke oplossingen naar hervestiging toe (samen met de betrokken actoren);
- Uniek aanspreekpunt zijn voor de getroffen bedrijven/handelszaken, voor wat betreft alle vragen gerelateerd aan de herlokalisatie;
- Het mee helpen aftoetsen van de vergunbaarheid van de potentiële nieuwe locatie;
- ...

De opdracht vergt een verschillende aanpak voor:

- De verweefbare handelszaken in de kernen (met wonen);
- De niet-verweefbare bedrijven en handelszaken.

Op deze manier kan de trajectbegeleider Ondernemen ook ondersteuning bieden bij de opmaak van masterplannen van de gekozen projectgebieden van herhuisvesting (zowel wat betreft locatie en programmatie) met prioriteit op fase 1 van realisatie.

### 4.2. Vervroegd minnelijk verkopen

#### Inhoud

De trajectbegeleider houdt zich enkel bezig met het luik herlocalisatie. Omdat het effectief gaan herlocaliseren pas mogelijk is als het bedrijf of de handelszaak ook over het nodige budget daartoe beschikt, zal er ook gefaseerd gestart worden met de onderhandelingen over de onteigeningsvergoeding door de dienst vastgoedtransacties.

De trajectbegeleider kan op basis van de gevoerde gesprekken en de individuele bedrijfssituatie wel een voorstel van prioritering meegeven aan de coördinator van het begeleidingsplan, die de nodige afstemming hieromtrent opzet tussen de dienst vastgoedtransacties en de trajectbegeleider.

## **5. ONTWIKKELEN VAN VOLDOENDE HERLOCALISATIEMOGELIJKHEDEN VOOR EIGENAARS, HUURDERS EN ONDERNEMERS**

Naast het individueel begeleiden van zowel bewoners met een hulpvraag als ondernemers in een zoektocht naar nieuwe locaties is het aangewezen om tijdig nieuwe herlocalisatiemogelijkheden op basis van kwaliteitsvolle ruimtelijke principes te voorzien: nabijheid centrum en voorzieningen, nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer, beperken van aansnijding van perifere gebieden voor wonen, ...

Buiten het bieden van een ruimtelijk juridisch kader voor deze centrumgelegen nieuwe herlocalisatiemogelijkheden (gemeentelijke bevoegdheid), dienen er binnen het ruimtelijk kader van het complex project en in functie van de timing van de uitvoeringswerken, nieuwe woningen gebouwd te worden op deze sites. Hierbij wordt in eerste instantie gekeken naar volgende locaties:

- Centrum Houthalen
- Centrum Helchteren

De coördinator van studio NZL voorzien onder punt 3.2. en de trajectbegeleider Ondernemen zullen tevens instaan voor de toeleiding naar deze herlocalisatiemogelijkheden en het medebepalen van respectievelijk het woonprogramma en handels- of ondernemingsprogrammatie van de eerste fase van deze projecten.

## **6. SAMENSTELLING VAN EEN BEGELEIDINGSTEAM**

Er wordt een begeleidingsteam samengesteld om de uitvoering van het begeleidingsplan te coördineren. Deze coördinatieopdracht omvat onder meer volgende opdrachten:

- Het coördineren van de individuele begeleidingstrajecten van bewoners in een preciaire woonsituatie, en vanuit die opdracht de individuele begeleider aansturen in zijn opdracht
- Het coördineren van de toeleiding van eigenaars en huurders naar herlocalisatiemogelijkheden, en vanuit die opdracht de coördinator van studie NZL aansturen in zijn opdracht
- Het coördineren van de herlocalisatietrajecten van de ondernemingen, en vanuit die opdracht de trajectbegeleider ondernemen aansturen in zijn opdracht
- Het coördineren, prioriteren en opvolgen van de lopende verwervingstrajecten van zowel woningen als ondernemingen, en de opvolging van de bijhorende budgetten

Het begeleidingsteam staat bovendien ook in voor een monitoring van de voortgang van de uitvoering van het begeleidingsplan, en zorgt voor een regelmatige rapportering over die voortgang.

Voor elke deelopdracht zal een verantwoordelijke aangesteld worden. Het begeleidingsteam is naast de verschillende verantwoordelijken samengesteld uit vertegenwoordigers van minstens volgende organisaties:

- De Werkvennootschap
- Departement Omgeving
- Gemeente Houthalen-Helchteren
- Studio NZL

De bemiddelaar Vlaamse infrastructuurprojecten zal zowel het begeleidingsteam zelf als de uitvoering van het gehele begeleidingsplan aansturen, coördineren en bewaken.

## **7. BEWARENDE MAATREGELEN TIJDENS OVERGANGSPERIODE**

Om in de uitwerkingsfase (richting projectbesluit) een toeloop naar de Grote Baan te vermijden wordt een scharniermoment vastgesteld om te bepalen wie recht heeft op de in dit begeleidingsplan vermelde maatregelen. Het is de bewoner (eigenaar of huurder) die op het ogenblik van de verwerving recht heeft op de verhuisvergoeding die ook aanspraak kan maken op de maatregelen in dit begeleidingsplan, alsook op de toepassing van het lokaal toewijzingsreglement.

Daarnaast worden ook afspraken gemaakt met de wijkagent dat er een gedegen controle gebeurt van nieuwe inschrijvingen op de Grote Baan.

De Werkvennootschap zorgt ook voor een goed beheer van verworven en vrijgekomen woningen (duurzaam afsluiten en zo snel mogelijk slopen), om nieuwe bewoning tegen te gaan.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR

De Vlaamse minister van Mobiliteit en Openbare Werken,

Lydia PEETERS