Dilbeek

VERSLAG

GEMEENTERAADSCOMMISSIE

Zitting van 13 oktober 2026

Aanwezig: Vanderoost Jef, Janssens Linda, Quaghebeur Stijn, De Schryver Reindert, Van den Houte Anneleen, Rons Alexis, Roesems Gino, Groenweghe Nele, De Win Harry, Vanhee Fré, Walravens Jef, Van Roy Nils, Mus Niki, Vergels Driss, Seyns Valérie, Deleu Tinneke, De Ridder Dries, Valtin Katleen

Verontschuldigd: Merckx Lean, Clement Louis, Gins Brigitte

Verslag goedgekeurd op 10.11.2026

Namens de gemeenteraadscommissie,

Katleen Valtin	Tinneke Deleu
Algemeen Directeur	Raadslid - Voorzitter

Inhoud

Secretariaat 3
1. Verslag gemeenteraadscommissie 08.09.2026 3
Vrije Tijd - Jongeren 3
2. Evenementenbeleid - vergunningen, eind uur & geluidsafwijkingen 3
Vrije Tijd - Sport 3
3. Toekomst site Roelandsveld 3
Vrije Tijd - Jongeren 5
4. Voorstelling kader gebruik en beheer van jeudinfrastructuur 5

Secretariaat

1. Verslag gemeenteraadscommissie 08.09.2026

Toelichting

Het ontwerpverslag van de vorige gemeenteraadscommissie wordt ter goedkeuring voorgelegd.

Juridisch kader

- Decreet lokaal bestuur: artikel 37
- Huishoudelijk reglement raad

Advies

Het verslag van de gemeenteraadscommissie van 08.09.2026 wordt goedgekeurd.

Vrije Tijd - Jongeren

2. Evenementenbeleid - vergunningen, eind uur & geluidsafwijkingen

Toelichting

Met de aankoop van het nieuwe digitaal softwaresysteem voor het evenementenloket willen we graag duidelijkheid scheppen rond:

- Verdeling van de bevoegdheden;
- Delegatie en machtiging van bevoegdheden;
- Opsplitsing van toelating, niet toegelaten, melding en geen melding;
- Geldende geluidsnormen;
- Sluitingstijden;
- Beleid voor andere vergunningen
    - Schenken sterke drank
    - Tijdelijke wegwijzers & affiches
    - Tijdelijke verkeersmaatregelen

Daarnaast wordt de tijdlijn voor het vernieuwen van het uitleenreglement voorgesteld.

Advies

De gemeenteraadscommissie formuleert het volgende advies:

- Toevoegen in de beslissingsboom, vergunning voor affiches tijdelijke borden
- Na te gaan of de lijst van de zalen volledig is

Vrije Tijd - Sport

3. Toekomst site Roelandsveld

Toelichting

Toekomst en integrale ontwikkeling site Roelandsveld (presentatie dd 24/sept 2026 in bijlage)

1. Aanleiding

De besturen van Tennis SDI en TPC Roelandsveld zijn bereid om hun werking nauwer op elkaar af te stemmen en de mogelijkheden van een centralisatie op de site Roelandsveld te onderzoeken. Dit biedt de gemeente de kans om niet alleen de tennisinfrastructuur duurzaam te organiseren, maar ook de volledige site Roelandsveld integraal te ontwikkelen.

Een eventuele verhuis van Tennis SDI kan bovendien ruimte vrijmaken op Keperenberg, wat een betere inplanting van een toekomstige sporthal mogelijk maakt.
Het uitgangspunt voor Roelandsveld is een samenhangende projectzone waarin sportinfrastructuur, publieke ruimte en mobiliteit gezamenlijk worden bekeken, met een visie op korte, middellange en lange termijn. Het kunstgrasveld op Roelandsveld zal niet worden vernieuwd, waardoor bijkomende ontwikkelingsruimte ontstaat.

Met de Dilbeekse voetbalclubs BOKA United, FC Schepdaal en VC Groot-Dilbeek werd reeds een traject gelopen. Met de aanleg van een bijkomend kunstgrasveld (2026) in de Bosstraat, i.s.m. Don Bosco Groot-Bijgaarden kan BOKA United zich verder ontwikkelen op één locatie. De aanleg van een bijkomend kunstgrasveld en kleedkamers in de Lumbeekstraat (2027) zorgt er voor dat VC Groot-Dilbeek zijn werking kan herlanceren en er ruimte vrijkomt op Roelandsveld. FC Schepdaal blijft zijn werking verderzetten op Caerenbergveld.

2. Juridische advies (GD&A) - volledig advies in bijlage

De geraamde investering voor de nieuwe indoor tennis- en padelinfrastructuur bedraagt circa 2,37 miljoen euro (dd.31/aug 2026), exclusief omgevingswerken.
Zodra er meer duidelijkheid komt over de concrete inplanting zal een herberekening nodig zijn.
De clubs geven aan dat financiering van deze omvang zonder gemeentelijke ondersteuning moeilijk haalbaar is.
Volgens het juridisch advies is een gemeentelijke waarborg de meest aangewezen ondersteuningsvorm. Deze piste is juridisch verdedigbaar, financieel beter beheersbaar dan een gemeentelijke lening of investeringssubsidie en veroorzaakt minder precedentwerking. De voorwaarden moeten marktconform worden uitgewerkt om ongeoorloofde staatssteun te vermijden.
Voor het gebruik van de gemeentelijke grond is een zakelijk recht nodig. Een erfpacht biedt daarbij doorgaans meer mogelijkheden voor langetermijnfinanciering. Een rechtstreekse toewijzing aan een toekomstige fusievereniging is op basis van de huidige argumentatie juridisch onvoldoende onderbouwd. Een transparante marktbevraging of procedure via een “unsolicited proposal” biedt meer rechtszekerheid.

3. Financiële haalbaarheid

De gezamenlijke financiële uitgangspositie van beide clubs is relatief sterk. Op basis van de jaarrekeningen 2025 bedragen de gezamenlijke bedrijfsopbrengsten circa 724.515 euro, de EBITDA 172.386 euro, het eigen vermogen 850.394 euro en de liquide middelen 335.795 euro. Na correctie van eenmalige kosten wordt de genormaliseerde gezamenlijke EBITDA geraamd op 189.912 euro.
Bij volledige financiering van de investering via een lening op twintig jaar tegen 5,85% bedraagt de jaarlijkse annuïteit circa 204.123 euro. Vooral 2027 vormt in de huidige berekeningen een knelpunt: de geraamde DSCR (financieringslasten dekkingsgraad) bedraagt dan 1,04, terwijl banken volgens het model doorgaans minimaal 1,20 tot 1,30 vragen. Voor een DSCRvan 1,25 ontbreekt in 2027 ongeveer 59.700 euro EBITDA. Vanaf 2028 zou de terugbetalingscapaciteit opnieuw verbeteren.
De haalbaarheid blijft afhankelijk van de validatie van onder meer de inkomsten uit de tennisschool, het horecamodel, de exploitatiekosten van de nieuwe infrastructuur, de Stamo-verplichtingen (Leasing ballonstructuur) en de definitieve financieringsvoorwaarden. De realisatie van een nieuwe kantine is niet inbegrepen in de huidige investeringsraming.

4. Ontwerpend onderzoek projectzone Roelandsveld (BRUT)

Een eerste ontwerpend onderzoek bevestigt dat de ontwikkeling van Roelandsveld best wordt benaderd als een geïntegreerde projectzone en niet als een afzonderlijk tennisproject. Het onderzoek identificeert een aantal ruimtelijke uitgangspunten voor de verdere uitwerking, waaronder het versterken van groene verbindingen, het creëren van overgangszones naar de omliggende woonomgeving, het optimaal benutten van reliëf en waterbuffering, het bundelen van parkeerinfrastructuur en het uitwerken van duidelijke en veilige toegangen tot de site.

Daarnaast wordt gewezen op de nood aan afstemming met de toekomstige ontwikkelingen van de naastgelegen GO!-scholensite en andere sport- en beweeginfrastructuur voor ongebonden sporters op de site. Deze inzichten vormen het ruimtelijk kader waarbinnen de verdere scenario's voor tennis, padel en andere sportfuncties zullen worden onderzocht.

5. Opmaak van een tijdslijn
Er wordt een geïntegreerde tijdslijn opgemaakt voor de ontwikkeling van de projectzone Roelandsveld, waarin de verschillende beslissingsmomenten, onderzoeken, vergunningsprocedures, financieringsstappen en uitvoeringsfasen worden opgenomen. Deze tijdslijn is af te stemmen met andere strategische sportinfrastructuurprojecten, waaronder de toekomstige sporthal op Keperenberg, de kunstgrasvelden in de Bosstraat en Lumbeekstraat, zodat onderlinge afhankelijkheden, investeringsmomenten en capaciteitsvragen tijdig in beeld worden gebracht.

Aan het college werd tijdens het Beleidsoverleg van 28 augustus 2026 voorgesteld om:
- de verdere uitwerking van Roelandsveld als integrale projectzone te bevestigen;
- de mogelijke centralisatie van Tennis SDI en TPC Roelandsveld verder te laten onderzoeken binnen deze ruimtelijke visie;
- de gemeentelijke waarborg of gemeentelijke lening als piste verder juridisch en financieel te laten concretiseren, zonder op dit moment reeds een definitieve verbintenis aan te gaan;
- een transparante procedure voor de toekenning van een zakelijk recht voor te bereiden;
- de clubs te vragen het financiële model en de nog openstaande gegevens verder te valideren;
- alternatieve scenario’s te laten onderzoeken om het financieringstekort in 2027 op te vangen;
- de ontwikkeling van Roelandsveld blijvend af te stemmen op de toekomstige inrichting van Keperenberg en de locatie nieuwe sporthal;

Advies

De gemeenteraadscommissie formuleert volgende adviezen:
- De concessie modaliteiten verder te onderzoeken
- De westelijke zone en de akoestische studie verder te onderzoeken
- De fusie tussen de sportclubs meer dwingend te maken ifv de borgstelling
- De verschillende sportclubs tijdig te betrekken in de herverdeling van de zalen gezien de uitbreiding van de infrastructuur
- Nieuwe noden van bestaande en nieuwe sportclubs mee te nemen in het strategisch onderzoek voor de volgende bestuursperiode

Vrije Tijd - Jongeren

4. Voorstelling kader gebruik en beheer van jeudinfrastructuur

Toelichting

Gemeente Dilbeek beheert een divers patrimonium aan jeugdinfrastructuur, met verschillende juridische situaties: infrastructuur in gemeentelijke eigendom, locaties waarvoor een langdurig zakelijk recht geldt en locaties met een huurovereenkomst. De afspraken rond het gebruik en beheer van deze infrastructuur zijn doorheen de jaren historisch gegroeid en vaak afgestemd op één specifieke jeugdwerking. De complexiteit van de verschillende juridische situaties en het ontbreken van een uniform kader leidt steeds vaker tot uitdagingen op het vlak van gebruik, onderhoud, verantwoordelijkheden en langetermijnzekerheid. Daarom wordt een **kader voor beheer en gebruik van jeugdinfrastructuur** uitgewerkt. Dit kader moet zorgen voor heldere en uniforme afspraken tussen gemeente, eigenaar en

gebruikers. Het verduidelijkt de verantwoordelijkheden rond dagelijks beheer, onderhoud, veiligheid en correct gebruik en zorgt ervoor dat toekomstige investeringen gekoppeld worden aan duidelijke afspraken en voldoende zekerheid op lange termijn. Er werd al een **eerste blauwdruk** uitgewerkt voor de verdere uitwerking en vormgeving van het kader.
Als basis voor dit kader werd eerst een bredere visie op **Jeugdinfrastructuur 2.0** ontwikkeld. Die visie vertrekt niet langer uitsluitend vanuit bestaande gebouwen of individuele jeugdwerkingen, maar vanuit de huidige en toekomstige noden van kinderen, jongeren en het jeugdwerk. Daarbij staan **vraag en spreiding, voldoende en slim gedeeld gebruik, ruimtelijke kwaliteit en beheersbaarheid** centraal. Programma, ontwerp en beheer worden daarbij als drie onlosmakelijk verbonden bouwstenen bekeken.
De visie biedt zo een inhoudelijke leidraad om het beheer- en gebruikskader verder vorm te geven én om toekomstige keuzes en investeringen in jeugdinfrastructuur onderbouwd af te wegen. Op die manier wil de gemeente evolueren van een historisch gegroeide en eerder ad-hocaanpak naar een **samenhangend, duurzaam en toekomstgericht beleid voor jeugdinfrastructuur.**

Advies

De gemeentaraadscommissie formuleert volgende adviezen:

- De jeugdraad voor advies te consulteren. Dit werd uitgevoerd en wordt toegevoegd aan het gemeenteraadspunt.
- De gebruiksovereenkomsten schriftelijk af te sluiten.
- Handhaving te voorzien bij niet naleving van de gebruiksovereenkomst.
- Hoe kan het gedeeld gebruik beter gerealiseerd worden
- Systematiek ikv beheer waar mogelijk af te stemmen op/naar analogie met de modaliteiten zoals uitgewerkt door sport.
- Synergie te zoeken tussen de bouwnoden van diverse actoren op het terrein (bv Kapelle, Don Bosco)