

GEMEENTERAADSCOMMISSIE

Zitting van 7 juni 2022

Aanwezig: Pardon Guy, Segers Willy, De Ridder Karel, Deleu Luc, Vanderoost Jef, Janssens Linda, Quaghebeur Stijn, Janssens Dirk, Erkelbout Jan, Rons Alexis, Hellinckx Karine, De Win Harry, Groenweghe Nele, Peeters Kris, Walravens Jef, De Schrijver Reindert, Vanden Houte Marianne

Verontschuldigd: Platteau Stefaan, Zelderloo Walter, Zelderloo Elke, Van Hove Diane, Van den Houte Anneleen, De Jonge Jasper

- Toelichting bij punt 2 door: Frédérique Delcart, Veerle Vanhoedenaghe, Jan Velleman (3W+)
- Toelichting bij punt 3 door: Joanna Timmermans, Björn Verhofstede

Verslag goedgekeurd op 13.09.2022

Namens de gemeenteraadsc commissie,

Sen Verdievel

Harry De Win

Algemeen directeur, wnd.

Voorzitter



Inhoud

Organisatie	3
1. Verslag gemeenteraadscommissie 17.05.2022	3
Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen.....	3
2. Verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.....	3
Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen.....	4
3. Ontwikkeling binnengebied Itterbeek (Weidestraat - Itterbeeksebaan).....	4
Organisatie	5
4. Rapportering intergemeentelijke samenwerkingsverbanden	5

Organisatie

1. Verslag gemeenteraadscommissie 17.05.2022

Toelichting

Het ontwerpverslag van de vorige gemeenteraadscommissie wordt ter goedkeuring voorgelegd.

Juridisch kader

- Decreet lokaal bestuur: artikel 37
- Gemeenteraadsbesluit 26.11.2019: Huishoudelijk reglement: artikel 38 § 5

Advies

Artikel 1. Het verslag van de gemeenteraadscommissie van 17.05.2022 wordt goedgekeurd.

Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen

2. Verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen

Toelichting

De toelichting wordt gegeven door Frédérique Delcart en Jan Velleman en Veerle Vanhoedenaghe van 3W+.

De Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat wie een woning in Vlaanderen verhuurt ervoor moet zorgen dat deze volledig in orde is en voldoet aan bepaalde kwaliteitsnormen, van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Een conformiteitsattest bewijst dat de woning hieraan voldoet. Eigenaars van huurwoningen konden reeds vrijwillig het attest aanvragen om aan te tonen dat hun woning geschikt is.

In het meerjarenplan werd het volgende actieplan bepaald "Invoeren van de verplichting om een conformiteitsattest voor huurwoningen te hebben". Met het invoeren van het verplicht conformiteitsattest willen we bewaken dat elke verhuurder met een huurwoning met bouwjaar voor 1981 aan een aantal vastgelegde kwaliteitsverplichtingen voldoet en dus de algemene woonkwaliteit verbetert.

Deze verplichting wordt gefaseerd ingevoerd, de oudste woningen komen eerst aan bod. Er wordt voorgesteld om woningen tot en met bouwjaar 1980, gespreid over een periode van 10 jaar, te controleren. Recentere woningen worden niet opgenomen, omdat deze een lager risico op gebreken hebben. Een conformiteitsattest is maximum 10 jaar geldig. In Dilbeek zijn er ongeveer 2150 panden (2953 woonentiteiten) met bouwjaar tot en met 1980 die verhuurd worden. In een reglement "conformiteitsattest voor huurwoningen" worden de modaliteiten van het conformiteitsattest bepaald. Het reglement wordt voorgelegd op de gemeenteraad van juni 2022.

In bijlage van dit punt de presentatie en een checklist met de kwaliteitsnormen waaraan en huurwoning moet voldoen.

Advies

Advies van de commissie

De commissie neemt kennis van de presentatie.

Er worden volgende bedenkingen naar voor gebracht en beantwoord:

- Als een omgevingsvergunningsaanvraag lopende is, kan een aanvraag voor schrapping van de inventaris ingediend worden bij het college, die de vraag beoordeelt en mogelijk uitstel verleent.

- De GAS-boete is helaas te laag om erg effectief te zijn, maar is vandaag de enige mogelijkheid. Dit wordt aangekaart bij de hogere overheden.
- Wanneer de verhuurder niet meewerkt zou hij de inspecteur toegang kunnen weigeren. De huurder kan wel toegang verlenen. Als de woning grote gebreken vertoont, kan die desgevallend op de lijst van ongeschikte of onbewoonbare woningen terecht komen, waar de financiële bestraffing groter is.
- De te controleren items voor het conformiteitsattest zijn bepaald, er kunnen geen gemeentelijke criteria, bvb over energie, toegevoegd worden.
- Is er een synergie mogelijk met de diensten van het kadaster, die gelijkaardige informatie nodig hebben?
- Informatie inwinnen uit de registratie van huurovereenkomsten om de lijsten samen te stellen, is omwille van GDPR niet mogelijk. De lijst van huurwoningen wordt wel jaarlijks gecheckt met de informatie van de provincie.
- Huurders worden geïnformeerd na onderzoek of een conformiteitsattest afgeleverd is, de attesten zijn ook raadpleegbaar online.
- Eigenaars laten betalen voor het conformiteitsattest is niet stimulerend, maar dekt wel deels de kosten van het onderzoek. Het voorgestelde bedrag is het maximum dat gevraagd kan worden.
- De volgorde van aanpak is gekozen om de oudste woningen eerst te controleren, en tegelijk om een inschatting van de werklast te kunnen maken, wat niet mogelijk is als gekozen wordt voor controle volgens vernieuwing van de huurcontracten.
- Voor mensen die de aanvraag niet via de webtoepassing kunnen doen, wordt een alternatief via het loket voorzien.

Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen

3. Ontwikkeling binnengebied Itterbeek (Weidestraat - Itterbeeksebaan)

Toelichting

De toelichting wordt gegeven door Joanna Timmermans, Björn Verhofstede en schepen Stijn Quaghebeur.

Er werd sinds begin 2019 een traject afgelegd om tot een "gedragen kwaliteitsvol plan" te komen voor de ontwikkeling van het binnengebied tussen de Itterbeeksebaan - Weidestraat - Kerkstraat en Dorpstraat.

Enerzijds werd er overlegd met de projectontwikkelaar AP&D die een groot aandeel gronden in eigendom heeft; anderzijds werd ook gepeild naar mogelijke noden en opportuniteiten bij de omliggende grondeigenaars én het ruimer vraagstuk in kaart gebracht.

De gemeente liet een masterplan opmaken waarin al deze noden en opportuniteiten via een aantal ontwikkelingsscenario's in kaart werden gebracht. Intussen wijzigde de eigendomsstructuur aanzienlijk en werd het projectgebied ook lichtjes uitgebreid waardoor zich de noodzaak opdringt om via een samenwerkingsovereenkomst een synthese(master)plan te laten opmaken.

Het project wordt toegelicht waarbij zowel de historiek van het dossier als de roadmap voor de komende stappen aan bod komen.

Advies

Advies:

De commissie neemt kennis van de presentatie en brengt volgende bedenkingen aan, waarop geantwoord wordt:

- Het watervraagstuk wordt samen met Farys bekeken, die hier een belangrijke rol in speelt. Qua waterbuffering wordt standaard rekening gehouden met waterval T20 (bui die om de 20 jaar voorvalt). In Dilbeek wordt al verder gekeken en ruimer gedimensioneerd. Tegen een "waterbom" zoals recentelijk, kan men zich niet wapenen.
- Een aantal gebouwen, die we willen behouden, staan op de inventaris erfgoed. Behoud mits renovatie is dus realistisch.
- Er kan nog niet geantwoord worden op concrete vragen als maximale verharding. Daarvoor is het syntheseontwerp nodig, en om dat te kunnen opstellen is de samenwerkingsovereenkomst nodig
- Er wordt - gezien alle uitdagingen - zeker rekening gehouden met belangrijke natuurelementen. Er wordt in feite een groene long met waterbuffering aangelegd in plaats van een klassieke verkaveling.
- Mogelijk is op een bepaald moment een RUP noodzakelijk, afhankelijk van de vergunnings-technische noden.
- Het syntheseontwerp zal in het najaar aan de commissie toegelicht worden.

Organisatie

4. Rapportering intergemeentelijke samenwerkingsverbanden

Toelichting

In elke gemeente moet er een commissie opgericht worden die waakt over de afstemming van het gemeentelijk beleid van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGSW). De gemeente kan hiervoor een aparte commissie oprichten of deze taak integreren in de bestaande commissies.

De afgevaardigden in de IGSW werd gevraagd om een korte rapportering op te stellen over de werking 2021 van het samenwerkingsverband, en in het bijzonder welke meerwaarde het heeft betekend voor Dilbeek.

Voor zover ze ter beschikking werden gesteld, is er op de Sharepoint DilbeekData, onder de rubriek Samenwerkingsverbanden (SWV)

- een link naar de jaarverslagen op de website van het Samenwerkingsverband
- in de map 'Rapportering', de rapporteringen van de afgevaardigden

De commissieleden worden verzocht om eventuele vragen te melden aan het team organisatie. Enkel IGSW waarover bijkomende vragen werden gesteld, worden nog ter sprake gebracht tijdens de vergadering van de commissie.

Het gaat om volgende IGSW voor de gemeente:

TMVW

TMVS

De Watergroep

Iverlek

Zefier

Fluvius West

Fluvius

Intradura

Dijle-en Zennebekken (*)

Denderbekken (*)

Regionaal Landschap Pajottenland en Zennevallei

Vervoerregio Vlaamse Rand

Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn (*)

Havicrem

Providentia

Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting

Woonwinkel West-Brabant

3WPlus

Scholengemeenschap GS Dilbeek
 OVSG (*)
 Vrije Nederlandstalige begeleidingscentra (*)
 Logo Zenneland vzw
 Regionaal Teverkstellingsbeleid Zuidwest Rand
 Cultuurregio Pajottenland en Zennevallei
 Toerisme Pajottenland en Zennevallei
 Haviland
 VVSG (*)
 Poolstok (*)
 Ethias (*)
 Virtuele centrumsteden VERA (*)
 VERA overleg politiezones (*)
 Brandweerzone Vlaams-Brabant West
 Parkmanagement vzw
 Toekomstforum Halle-Vilvoorde
 Eerstelijnszone Pajottenland vzw
 Sociale Teverkstelling Dilbeek, Asse en Wemmel (ST DAW)
 Interlokale vereniging Samenwerkingsplatform ICT

Het gaat om volgende IGSW voor OCMW
 Regionaal Teverkstellingsbeleid Zuidwest Rand
 Regionaal Sociaal Verhuurkantoor (RSVK), Woonkoepel vzw
 Welzijnskoepel
 TMVS
 Poolstok (*)
 LAC (Lokale Adviescommissie)
 Sociale Teverkstelling Dilbeek, Asse en Wemmel (ST DAW)

(*) weinig impact, er werd gevraagd om de stand van zaken over te maken

Juridisch kader

- Decreet Lokaal Bestuur: artikel 227 en 389
- Huishoudelijk reglement 2019 Raad goedgekeurd door de gemeenteraad en OCMW-raad op 26.11.2019: Hoofdstuk 10 artikel 31 §2 lid 4

Advies

Er werden geen vragen gesteld.

Omwille van het feit dat in juni nog niet alle jaarverslagen beschikbaar zijn, wordt gevraagd om in de toekomst deze rapportering te agenderen in september.