

VERSLAG RAADSCOMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING, PATRIMONIUM & HUISVESTING

Datum: donderdag 16 juni 2022, 20 uur

Locatie: Online vergadering via teams

Aanwezig: Raadsleden:
Plaatsvervangend voorzitter: Kurt Vermeiren
Paul De Swaef, Charlotte Klima, Sandra Laureyssens, Kris Oversteyns, Tom Van Grieken, Niels Broeckx, Tommy Van Look, Peter Arnauw, Erik Block.

Tom Daelemans (beleidsmanager grondgebiedzaken), Vera De Martelaere (omgevingsambtenaar), Natacha Van Goethem (huisvestingsambtenaar), Eddy Van Pottelberge (gast spreker Quadrant)

Verontschuldigd: Wendy Verhoeven(financieel directeur), Paul Valkeniers, Walter Brat, Pieter Gielis

Volgende vergadering: annulatie 8 september 2022, nieuwe datum wordt nog gecommuniceerd

AGENDA

1. Goedkeuring verslag RC 17 maart 2022

2. Ruimtelijke ordening & huisvesting

Ruimtelijke ordening

- Woonplan (toelichting door Eddy Van Pottelberge – Quadrant)
- RUP woonparken

Huisvesting

- Kerncijfers
- Woonmaatschappij.

3. Patrimonium

- Marktgebouwen en Gelmelenstraat 1

(wordt besproken op de algemene raadscommissie van 21 september 2022)

- GAMWD
- Gelmelenhof
- JVC
- 42 flats
- 3de sporthal

4. Varia

- Parkeerverordening

VERGADERING

Voorwoord: De vergadering wordt geopend en geleid door plaatsvervanger Kurt Vermeiren om 20u nadat alle genodigden zich online aangemeld hebben. De vergadering vindt digitaal plaats en wordt opgenomen. Deze wordt achteraf gepubliceerd op de website en er is tijdens de vergadering afgesproken dat als er na publicatie nog vragen van burgers binnenkomen deze bij de volgende raadscommissie behandeld zullen worden. Dringende vragen kunnen ad hoc elektronisch behandeld worden.

1. Goedkeuring verslag RC 17 maart 2022

Peter Arnauw geeft aan dat hij het niet begrijpt dat wanneer er op voorhand agendapunten worden gevraagd deze niet worden opgenomen in de agenda van het overleg. De administratie moet deze agenda niet verzorgen, het is de voorzitter van de vergadering die ervoor moet zorgen dat alles correct op de agenda wordt geplaatst.

Paul De Swaef: Voortuinparkeren moet inderdaad aangepakt worden. Echter zijn onze gemeentelijke diensten al belast met een heel groot takenpakket. De focus ligt momenteel op RUP woonparken, woonplan en RUP Centrumvernieuwing. Deze taken komen bij alle andere taken die de medewerkers al hebben. Er is nog niet veel actie ondernomen om problematiek voortuinparkeren aan te pakken. Van zodra er meer ademruimte is, dan kunnen we dit opnieuw op de agenda plaatsen.

Kurt Vermeiren geeft aan dat het huishoudelijk reglement dient gevolgd te worden. Zelfs als er een dossier nog niet helemaal klaar is, betekent dat niet dat raadsleden niet het recht hebben om dit op de raadscommissie te bespreken. Tot aan de vergadering raadsleden in het ongewisse laten, kan niet de bedoeling zijn.

Laatste opmerking is dat Kurt Vermeiren graag in het verslag vermeld wil staan als plaatsvervangend voorzitter.

Het verslag wordt goedgekeurd.

2. Ruimtelijke ordening & huisvesting

Ruimtelijke ordening

- Woonplan (presentatie en toelichting door Eddy Van Pottelberge – Quadrant)

Quadrant heeft een aantal jaren geleden van Schoten de opdracht gekregen om na te denken over meergezinswoningen en de problematiek hierrond. Er werd gekeken of er een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt diende te worden. In tussentijd werd er na de verkiezingen verder gekeken met het nieuwe bestuur. Het plan werd bijgestuurd en verfijnd met de nieuwe inzichten en tendensen.

Presentatie 'Woonplan' Schoten (zie bijlage van het verslag)

Quadrant is vertrokken van de feitelijke en juridische situatie van Schoten. Schoten is opgedeeld in een heel aantal wijken. Maar in grote lijnen kunnen we Schoten indelen in 2 zones "Kerncentrum" en errond een grote "Groene rand". Daar wordt wel gewoond, maar groene zones staan daar meer centraal. Er zijn 2 uitzonderingen: Deuzeld en De List. Hier is het meer verstedelijkt. Als basis gaan we steeds uit van het gewestplan, maar door de jaren heen zijn er een hoop BPA's en RUP's vastgelegd in Schoten. Ook deze moeten we in de oefening meenemen.

We zijn gaan zoeken naar een instrument waar we in de toekomst zeer soepel en flexibel mee kunnen gaan werken. Zodat een aantal problematieken gevat kunnen worden.

- Voor burgers is Schoten een dorp (groen buitengebied), de verdichting (meergezinswoningen) staat ter discussie. Veel mensen geven aan dat er veel appartementen bijkomen en dat het wel mag gaan stoppen.

→ Mogelijke oplossing: Een nieuw bestemmingsplan dat we leggen over alle huidige plannen. Hierin staat dan duidelijk waar wat wel of niet meer kan. De ervaring leert ons bij projecten zoals

Zaventem/Brasschaat/Bertem, dat dit niet de oplossing is voor dit probleem. Wanneer er dan toch nog opportuniteiten worden aangeboden, duurt de omvorming van het RUP veel tijd, geld en planning.

In samenspraak met ambtenaren, leden van het college en collega's van het studiebureau hebben we gezocht naar strategieën voor de aanpak van de woondruk en groei in Schoten. We kiezen in de eerste plaats voor een woonplan, om eventueel in een latere fase toch naar een vastlegging in een RUP te gaan.

Opbouw van het woonplan is ingedeeld in 3 blokken.

- Er zijn al een heleboel bestemmingsplannen (gewestplan, BPA's, RUP's). Er zijn er die nog herbekeken worden en opnieuw ontwikkeld worden (bv Centrum). In deze documenten zijn al verschillende beperkingen, voorschriften opgelegd.
- Afbakening van de meergezinswoningen, waar kunnen we dit toelaten en waar afremmen/beheersen. Oorspronkelijk was het de bedoeling een soort richtlijnennota en grafisch plan te maken, dit naar analogie van Limburg en een aantal gemeenten in de Kempen. In 2021 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de Raad van State een woonplan met richtlijnenboek vernietigd. Zulke richtlijnen moeten verordenend plan vastgelegd worden.
- Leidraad op maat van de gemeente om projectzones aan te duiden.

In Zaventem heeft men een afbakeningsplan gemaakt. In dit plan worden meergezinswoningen niet verboden, maar wordt er via een beleidsplan gezorgd dat er richtlijnen zijn om mee sturing te geven wat wel en wat niet kan. Hier willen we gebruik van maken omdat we weten dat het ongeveer 6 maanden duurt om met diensten te kijken waar zijn de spanningsvelden en kun je het grafisch plan fine tunen. Verordenend is de verschuiving niet meer mogelijk. Heel veel debat vanuit college, Gecoro, en we hopen ook van jullie raadsleden feedback. Wat we nu laten zien is niet af.

Op de eerste analysekaart zijn alle meergezinswoningen opgetekend, heel duidelijk in beeld Deuzeld en Centrum. Er komt zeker geen rechtsonzekerheid voor de bestaande projecten. De volgende kaarten geven de zones aan waar we meergezinswoningen wenselijk achten en waar het niet mogelijk is. Ook aandacht voor andere kwalitatieve criteria (zorgwonen, co-housing,...)

Vragenronde:

Peter Arnauw:

Waarom einde Kopstraat ook als meergezinswoning is aangeduid? Nu zijn er bijna geen meergezinswoningen.

- ➔ De discussie omtrent Kopstraat hebben we gevoerd, er is uiteraard nog ruimte om dit terug te bespreken. Uit onze besprekingen is voorgekomen dat we dan in de Kopstraat een afgewerkte kop krijgen.

Zone 1 hoe is het juridisch afdwingbaar aangezien het geen verordening is?

- ➔ Er zijn al voorbeelden uit bv Zaventem dat het afbakeningsplan als extra motivatie dient om vergunningen te weigeren. Als er in de toekomst toch veel juridische problemen zouden komen, dan kan je heel specifiek in uw RUP verwijzen naar zones waar meergezinswoningen niet mogelijk zijn.

Waarom wordt er niet uitgegaan van percentages?

- ➔ Wij hebben de wijken en densiteit als parameters gebruikt. We werken niet met percentages omdat elke afbakening in percentages zijn zwakheden heeft. Het is vaak niet

in de juiste verhouding met de wijken. We kunnen wel de oefening eens doen om dit in het centrum te bekijken.

Erik Block:

Moet duidelijk zijn voor iedereen, in de inleiding is het een “tool”, verder in het document wordt het een verordening, in de presentatie is het een “leidraad”...

De focus: is dit in overeenstemming met het voorontwerp Provinciaal Beleidsplan Ruimte en het Vlaams beleidsplan Ruimte ?

Werkwijze: de klankbordgroep – samenstelling vrij beperkt voor dergelijk belangrijk document, waarom niet ook actoren uit de bouw / immo betrekken.

“Het woonplan duidt deze zones -woonparkgebieden en kasteeldomeinen- aan als te vrijwaren gebieden voor verdichting of verdere invulling.” Wat te verstaan onder “verdere invulling”?

“Het grafisch plan MGW duidt deze gebieden aan als zone 1 (MGW niet mogelijk) waarbij toekomstige voorschriften een verfijning en verbreding kunnen zijn.” Wat te verstaan onder “verbreding”? Is dit niet juist een beperking?

Aantal voorschriften zeer beperkt. Wenselijk dit uit te breiden bv i.v.m. verhardingen, dakuitbouwen, technische installaties, publiciteit, en bv het beperken van het vrijstellingsbesluit van de 80m² verharding, 40m² bijgebouwen... enz. en wat met ééngezinswoningen?

Definities:

- “1.9. Meergezinswoning: een gebouw dat meer dan één woonentiteit omvat, al dan niet met een complementaire functie. Worden niet beschouwd als een meergezinswoning: - Hotels, gastenverblijven, jeugdherbergen, jeugdverblijven; - Bejaardentehuizen, serviceflats, assistentiewoningen, zorgwoningen - Kloosters, opvangcentra van erkende instanties - Groepswoonbouw waarbij het project bestaat uit uitsluitend grondgebonden woonentiteiten, al dan niet in combinatie met een ondergrondse parking”:
Vallen de verschillende vormen van samenwonen zoals kangoeroewoning, co-housing, co-wonen, ... mee onder de noemer meergezinswoning ? Indien wel zijn deze vormen van samenwonen niet mogelijk in bv de woonparkgebieden en de zones waar geen meergezinswoningen worden toegelaten.
- “1.15 specifieke bepalingen voor co-housingprojecten”: is het niet beter dit “samenwoonprojecten” te noemen en dan de verschillende vormen van samenwoonprojecten meer definiëren ? “co-housing is slechts één vorm van samen wonen.
- Toepassingsgebied: wat met functiewijzigingen?
- Bepalingen m.b.t. de wooneenheid:
 - o 4.1: afvalberging: niet beter gewoon een norm opleggen van x m² per woonentiteit?
 - o 4.3: te beschermen eengezinswoningen: is “de rest van de gemeente” niet wat té algemeen? Niet beter om er een oppervlakte aan te koppelen zoals bv Mortsel?
- Verruiming woonaanbod:
 - o 5.3: Co-housingprojecten: zeer beperkende omschrijving, mij lijkt beter dit “samenwoonprojecten” te noemen en onder deze noemer verschillende samenwoonvormen te definiëren zoals kangoeroewoning, co-housing, co-wonen, ...
 - o Wat met kamerwoningen en hospitawoningen? Toekomstgericht, bv gebiedsgericht toelaten (centrum en Deuzeld)

- Leefkwaliteit meergezinswoningen
 - o 6.4: buitenruimte: kan de individuele buitenruimte verminderd worden met x% bij aanwezigheid van een gemeenschappelijke buitenruimte?
 - o 6.5: minimale hoogte van 2.60m bij nieuwbouw meergezinswoningen: enkel voor verblijfsruimten of ook voor garage, bergingen, toilet, ... enz. ? Beter differentiëren. Wat bij ééngezinswoningen?
 - o 6.6: max. 3 bouwlagen met woonentiteiten... dus een gelijkvloerse andere functie dan wonen + drie verdiepingen met woonentiteiten is mogelijk?
 - o 6.7: garagepoorten: niet beter te stellen dat een garagepoort in een gevel tot 6.00m breed niet toegelaten is? Wat is de voorgevelbreedte bij halfopen bebouwing?
 - o 6.8: groenplan met type beplanting toevoegen...: hoort niet tot de wettelijke inhoud van een aanvraag, tuinaanleg is niet vergunningsplichtig
- Afwijkingen:
 - o Dient er geen kader gemaakt te worden waaraan een aanvraag tot afwijking dient getoetst te worden (algemene principes)
 - o 7.2. Van de bepalingen van grondgebonden eengezinswoningen kan worden afgeweken indien deze kadert binnen een ruimere stedenbouwkundige visie. Deze visie dient omstandig te worden uitgewerkt in een inrichtingsplan waarbij de privaatieve ruimtes, de woningbreedte en het aantal gemene muren anders kan zijn omwille van voorzien van collectieve of functioneel bruikbare openbare ruimte; : er zijn geen bepalingen over ééngezinswoningen opgenomen in deze verordening...
- Plan afbakening meergezinswoningen:
 - o Zone 1: samenwoonprojecten wel mogelijk?
- Basisplan bestemmingszones: kunnen we hier nog op terugvallen want verschillende BPA's en RUP's zijn ouder dan 15 jaar...
- III. LEIDRAAD AANPAK EN BEHEER GROOTSCHALIGE WOONPROJECTEN: dit wordt nog specifiek uitgewerkt i.f.v. de gemeente?

Wat ik mis:

- Motivatie van afbakening MGW. Waarom in deze straten wel en andere niet, bv Vordensteinstraat?
- Sociale aftoetsing i.v.m. de invloed op betaalbaar / sociaal wonen?
- Aftoetsing met het GRS?

Antwoorden Eddy Van Pottelberge:

- ➔ We bekijken al uw opmerkingen. Er zitten zeker en vast heel goede zaken bij die we zeker mee gaan bekijken en eventueel opnemen.
- ➔ Bouwhoogte, als er gelijkvloers een andere functie is moeten we dit bekijken.
- ➔ Dit is een eerste aanzet van verordening. Er wordt nog verder nagedacht over de toekomstige bouwverordening. Parkeerverordening moet samen met dit document gelezen worden.
- ➔ Overleg: Eerst eruit geraken met de diensten en politiek. Kunnen we met dit document nog naar de promotoren. Want dan moet je een sterke motivatie hebben om uw plan te verdedigen.
- ➔ We zijn gedurende dit proces inderdaad gegaan van tool naar leidraad naar verordening. We moeten de stappen hiernaartoe beschrijven. Dat staat niet in ons document.

- ➔ Verbreden : definitie hoort hier eigenlijk niet in. We bedoelden hiermee dat het mogelijk moet zijn om grote eengezinswoningen te splitsen in 2.
- ➔ Relatie beleidsplan van Vlaanderen: We maken gebruik van de Codex waarbij het karakter van de gemeente ook aangehaald kan worden. Verordening mag waken over de interne kwaliteiten van de gemeente. We zijn niet tegen het beleidsplan we differentiëren en nuanceren heel duidelijk. We volgen niet alle tendensen naar zomaar verdichting.
- ➔ Verantwoording en onderbouwingen die moeten we nog in het document opnemen.

Kurt Vermeiren:

Het mee betrekken van bouwpromotoren heeft niet altijd als gevolg dat er betaalbaar wonen naar voren wordt getrokken.

Ongerstheid over juridische kader van dit document.

Niet akkoord met het afwerken van de Kopstraat. Nu zijn er 1 misschien 2 meergezinswoningen op dat stuk. Het is absoluut niet wenselijk om hier meergezinswoningen met 4 bouwlagen toe te laten.

Ook het verhaal van 4 bouwlagen ligt gevoelig. De deur op een kier zetten is vaak verboden om de deur open te zetten. Conclusie is dat alle politieke partijen graag een gestructureerde regelgeving willen omtrent een- en meergezinswoningen.

- RUP Woonparken (Presentatie en toelichting Vera De Martelaere)

Vorig jaar is er een startnota gelanceerd vlak voor de zomer. Burgers hebben 2 maanden de kans gekregen om het document in te kijken. Op Schotens grondgebied zijn er 60 individuele bezwaren en 60 tal die via een petitielijst zijn binnengekomen. In tegenstelling tot de aangegeven problemen in de startnota hadden de bezwaren voornamelijk betrekking op het feit dat heel aangenaam wonen is in de woonparken, er geen verouderd patrimonium is en dat de woningen er vlot worden verkocht. Ook vrees voor verappartementisering in de woonparken. Rond samenhuizen zijn de reacties divers. Heel wat opmerkingen over het behoud van het groen en de handhaving hiervan.

De bestemming van het RUP betreft uiteraard nog steeds de woonparken, maar sinds de startnota is de contour gewijzigd. Het signaalgebied op de Zeurt is uitgesloten, ook Schilde heeft zijn signaalgebied niet langer mee opgenomen. Omdat er vanuit Vlaanderen een nota is gelanceerd in het kader van het Krokusakkoord. Er is een budget vrijgehouden om de signaalgebieden op gewestniveau vast te leggen in een RUP. Ook RUP Veerhuisdreef is uitgesloten, aangezien hier al een RUP voor is.

Het RUP heeft de volgende ambities:

- Een duidelijke positionering voor de woonparken
- Bestendigen van de groene identiteit
- Balans groen en wonen
- Heldere regels

Het RUP is ingedeeld in 4 categorieën: De categorisering is vooral gebeurd op basis van de perceeloppervlakte.

- Categorie 1 Woonparken in de kern: zijn qua afbakening erg verkleind ten opzichte van het vroegere document. Dit door de input van het wijkcomité en de Gecoro. Hier is de oppervlakte tussen de 1000m²-2000m² (vooral Berkenrode).

- Categorie 2 Woonparken in de rand van de kern: ongeveer ongewijzigd gebleven.

Perceeloppervlakte tussen 2000m² en 5000m².

- Categorie 3 Woonparken in het groen: in grote lijnen dezelfde gebleven. Perceeloppervlakte

groter dan 5000m².

- Categorie 4 Fragmenten in het groen: niet aanwezig in Schoten

Deze zijn in grote lijnen uitgedacht en een fine-tuning de volgende periode is zeker nog nodig. Wij hopen hier nog op input vanuit de raadscommissie. Onze BPA's en RUP's voorzien een aantal waardevolle percelen. Deze zijn nog niet mee opgenomen in dit plan.

Sweco heeft op perceelsniveau het groenaandeel (10% regel) binnen onze woonparken onderzocht. Er zijn nauwelijks percelen die voldoen aan de 10% regel. Vaak 2 tot 3 maal groter, dus een veel kleiner % hoogstammig groen aanwezig in onze woonparken.

Aanstaande zaterdag organiseert Schoten een infomarkt (doorlopend van 9u30 – 12u30).

Vragenronde:

Peter Arnauw: Vragen worden gesteld tijdens de infomarkt en worden achteraf doorgemailed om mee op te nemen in het verslag.

- Welke zone van de Zeurt is er uit gehaald? (antwoord: signaalgebied ten zuiden van E19).
- Zou het geen goed idee zijn om nog delen van het woonpark de Zeurt in categorie 4 te steken: de zones die onbebouwd zijn en grenzen aan het Peerdsbos?
- Waarom is de zonegrens categorie 1 gelijk gelegd met de Lariksdreef? De percelen in de Lariksdreef maar ook in Beatrijslaan, Elegastlaan, ... zijn groen, en als we daar de mogelijkheid gaan geven om meer bomen te kappen ipv de 10% die nu toegelaten is, (wat de bedoeling zou zijn in categorie 1, en waarvan ik denk dat dit inderdaad realistischer is) dan zou dit een netto ontbossing kunnen geven, wat juist niet de bedoeling is. Ik stel voor om deze grens nog eens te herbekijken; de overkant van een straat een andere ontbossingsgraad toelaten dan de andere kant lijkt mij geen goed idee.
- De regels van hekken rond de percelen zoals nu al de ruimtelijke plannen van onze woonparken staan, worden niet gehandhaafd. Het voorstel zoals 't er nu ligt, om nog steeds hekwerk toe te laten zij het met wildpassage-gaatjes, is eigenlijk ook niet te handhaven. Het lijkt ons beter om helemaal geen hekwerk toe te laten, zeker niet in de groencorridorzones. Navraag blijkt dat er nog steeds reeën in Koningshof leven, zij zien hun leefgebied almaar meer ingeperkt omdat de oorspronkelijk open tuinen almaar meer omheind worden. (vanuit het idee: hoe hoger de hekken, hoe gekker de hekken...) Het lijkt me logisch dat mensen met een grote tuin en een groot budget een grotere verantwoordelijkheid hebben naar het klimaatrobuust en diervriendelijk maken van onze gemeente; migratie van dieren is hierbij een verantwoordelijkheid die zij dienen te nemen.
- Een goed idee in het plan is om rustpunten, doorsteken voor zacht verkeer en speelplekken te voorzien. Dit is echter niet mogelijk op de huidige openbare ruimte in het woonpark. Dit zou met erfdienstbaarheid kunnen gebeuren, maar dit initiatief ligt bij de eigenaars, en lijkt me niet realistisch. Het lijkt mij enkel mogelijk om dit te verwezenlijken indien de gemeente actief hierin investeert en grond aankoopt. Een concreet voorbeeld aan de Nerviërslei zou een casestudie kunnen zijn om te bekijken hoe dit gerealiseerd kan worden: twee onbebouwde percelen zijn ideaal gelegen om een trage weg te voorzien tussen Bredendreef en Nerviërslei; een verbinding die ook de raad voor personen met een handicap aangeven als een ideale aanvulling zijn voor hun wandelroutes. Tegelijk zou een perceel kunnen worden ontwikkeld als speelbos.
- Elk RUP staat of valt met een strikte handhaving. Percelen die zich niet in regel stellen, zeker percelen waar een kaalkap gebeurt bij ontwikkeling, moeten onmogelijk gemaakt worden dankzij een streng opvolgingssysteem, en niet met een kleine bijdrage aan het boscompensatiefonds zoals nu al wel eens durft te gebeuren.

Erik Block:

Zijn wij uitgenodigd op de infomarkt?

- ➔ We zijn vergeten jullie persoonlijk uit te nodigen. De bezwaarindieners zijn aangeschreven, het staat op de website en er is een persbericht verstuurd.

Belangrijk dat dit document wordt opgemaakt voor een heel aantal jaren. We moeten de toekomst voor ogen houden.

Kurt Vermeiren:

In de raadscommissie van gisteren is dit ook aangehaald. Gelieve opnieuw op alle inspraakmomenten alle raadsleden uit te nodigen.

Huisvesting: (Presentatie en toelichting Natacha Van Goethem)

- Kerncijfers:

BSO planner

55% van BSO planner is ingevuld. Deze projecten moeten natuurlijk wel opgeleverd zijn alvorens ze effectief meetellen. Er zijn echter nog projecten op til die nog niet in de BSO planner staan; Deze werden de laatste raadscommissie uitvoerig besproken.

Als we deze dan samentellen en alles is tegen 2025 opgeleverd dan is er 92% van ons BSO gerealiseerd. Wij zijn zeker niet de enige gemeenten die nog een serieuze inhaalbeweging moeten doen om tegen 2025 BSO te halen.

We hopen door op verschillende vlakken hard te werken om nog nieuwe projecten binnen te halen. Dit is de laatste jaren al gelukt (Adriaan Brouwersstraat en Wijnegembaan). Ook bekijken we samenwerkingen met Het Pandschap om leegstaande panden van De Vlaamse Waterweg en de gemeente een nieuw leven te geven.

Leegstand

In 2022 staan er 117 woningen op het leegstandsregister. Collega's van economie hebben panden in de Paalstraat toegevoegd waardoor de gebouwen nu op 17 staan.

Het nieuwe reglement werpt zeker zijn vruchten af. Er zijn jaarlijks vele schrappingen mogelijk dankzij renovatie van de leegstaande panden in Schoten. Er zijn vele eigenaars wakker geschud. Er zijn ook heel wat vrijstellingen uitgereikt.

Woningkwaliteit

Schoten zet veel in door de verordening conformiteitsattesten. Het aantal afgeleverde conformiteitsattesten stijgt jaar na jaar. Vrijwillig gebeurt ook nog, maar is veel minder. Procedure ongeschikt en onbewoonbaar komen we ook tegen in Schoten. Door de nieuwe waarschuwingsprocedure komt het vaak niet meer tot een effectieve ongeschikt of onbewoonbaar verklaring. De eigenaars krijgen meer tijd om hun woningen in orde te maken. Momenteel zijn er 5 woningen ongeschikt en 10 woningen ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Vragenronde:

Kurt Vermeiren:

Wat is de looptijd van de waarschuwingsprocedure?

- ➔ 3 maanden, maar als ze deze periode niet halen start de procedure ongeschikt en onbewoonbaar waardoor ze in totaal 6 maanden de tijd hebben om alle gebreken op te lossen.

Wat gebeurt er met de mensen die niet reageren op de brief in verband met het verplichte conformiteitsattest?

- ➔ We zijn bezig met het informeren. Er is voorlopig nog geen GAS boete op het niet aanvragen van een conformiteitsattest.

Kan IGEAN hier mee in optreden?

- ➔ Er zijn al gemeenten die al langer de verordening hebben die een GAS boete opleggen. IGEAN volgt deze GAS-boetes ook op.

- Woonmaatschappij:

Erkenning van de sociale huisvestingen vervalt op 1 januari 2022. De Voorkepen heeft een verlenging tot 30 juni 2023 aangevraagd. In september 2022 brengen wij deze vraag op de gemeenteraad.

Voor Schoten is schepen Paul De Swaef de vertegenwoordiger in de stuurgroep, plaatsvervanger schepen Véronique d'Exelle. Er zijn er ondertussen al 2 stuurgroepen georganiseerd, eind augustus is de volgende. Alle partners zitten hier rond de tafel om verschillende thema's rond de vorming van de woonmaatschappij te bespreken. Ook hoe we de bestaande medewerkers kunnen motiveren om over te stappen naar de nieuwe woonmaatschappij komt aan bod.

Alle actoren geven aan dat het een heel ambitieus plan is om alles tegen het einde van het jaar rond te krijgen. Iedereen werkt mee om deze grote oefening klaar te krijgen tegen het einde van het jaar. Grote uitdaging is het centraal inschrijvingsregister, dit is nog volop in ontwikkeling.

Vragenronde:

Erik Block:

Is er nagedacht binnen het woonplan om sociale woningbouw te integreren?

- ➔ De gekende projecten zijn mee aangeduid in het afbakeningsplan. We willen in de toekomst naar kleinere projecten en meer spreiding in de gemeente. We nemen deze vraag mee naar de collega's die gaan over woonplan.

Sandra Laurysen:

Is er al een uitspraak gebeurd wat er met Arro gaat gebeuren?

- ➔ Zij zitten ook mee vervat in de woonmaatschappij. Hoe dit concreet ingevuld gaat worden is voor ons nog niet duidelijk. Dit wordt mee opgenomen in de stuurgroepen en het lokaal woonoverleg.

3. Patrimonium (presentatie en toelichting Tom Daelemans)

- Marktgebouwen en Gelmelenstraat 1

Dit wordt besproken op de algemene raadscommissie van 21 juni 2022.

- Gelmelenhof:

De afbraak werd gefinaliseerd 20 december 2021. De werken zitten op schema. Einde der werken is voorzien op eind 2023 en ingebruikname 2024. Er waren herstellingswerken voor bepleistering voorzien. Maar alles zal moeten vervangen worden, waardoor er een meerkost zal zijn.

- GAMWD:

De werken zijn gestart 15 november 2021, vermoedelijke einddatum is einde 2022. De stabiliteitswerken zijn afgerond. Ook in dit project zijn er een aantal onvoorziene extra werken. Ook door de instabiele marktprijzen gaat het budget omhoog moeten (+11%)

- 42 flats:

De werken zijn gestart op 14 maart 2022, vermoedelijke oplevering is 3 april 2023. 11 flats zijn reeds gerenoveerd. Besparing door de radiatoren te herbruiken en er is gekozen voor een ander soort vloer (Vinyl). De badkamers, keukens en elektriciteit werden volledig vernieuwd.

Momenteel wel verschillende besparingen, maar gezien de instabiele markt zal ook hier boven budget worden gegaan (10,5%)

Vragenronde:

Kurt Vermeiren:

Zijn de flatjes die klaar zijn al bewoond?

- ➔ Er stonden 4 flatjes leeg, die zijn eerst gerenoveerd. Bewoners verhuizen steeds per 4 naar de eerst gerenoveerde flatjes. Wanneer hun flat dan gerenoveerd is verhuizen ze terug naar hun eigen woning.

Jammere keuze van vinyl in plaats van gietvloer, naar duurzaamheid scoort vinyl slechter.

- 3^{de} sporthal:

Dit project zit momenteel in de wedstrijdfase. Met alle inschrijvers heeft de gemeente 2 keer samengezeten. We verwachten de finale offerte voor BAFO in de eerste week van juli. Van zodra de winnaar gekozen is, koppelen we hier nog over terug.

Kurt Vermeiren: De raadsleden zijn ook betrokken in de eerste ontwerpfase.

4. Varia:

- Parkeerverordening: (Peter Arnauw)

Het ingediende agendapunt parkeerverordening wordt in dit overleg niet besproken. We vragen om dit punt de eerst volgende commissie te bespreken. Als er nog geen input gegeven kan worden vanuit de ontwerper of de diensten dan gaan we dit als reflectiemoment gebruiken. Dit kunnen de verschillende fracties zelf uitwerken, zo kunnen we input meegeven aan de diensten.

Vraag Kris Oversteyns:

Hoort hier ook de fietsenstallingen in de voortuin bij?

- ➔ Dit mag ook mee opgenomen worden

- Verordening kernwinkelgebied: (Erik Block)

Als er informatie wordt opgevraagd wordt de verordening al wel gebruikt. Maar deze is nog niet goedgekeurd?

- ➔ Ontheffing van de plan MER plicht hebben we verkregen, maar dat is nog niet gepubliceerd. We moeten dit nog een laatste maal voorleggen aan het college, dit staat in september gepland.

- Bemaling: (Kurt Vermeiren)

Er zijn heel wat bemalingsprojecten aan het lopen. Ik hoor van een aantal nieuwbouwprojecten dat ze stilliggen omdat ze geen bemalingsvergunning krijgen.

- ➔ Milieudienst behandelt al deze aanvragen. We geven deze opmerking aan hen door.

- Reglement raadscommissie: (Kurt Vermeiren)

Raadsleden die de digitale vergadering verlaten, moeten dit aangeven. Gelieve alle leden die nu niet aanwezig zijn hiervan in kennis te stellen.