

VERSLAG RAADSCOMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING, PATRIMONIUM & HUISVESTING

Datum: donderdag 25 februari 2021, 20 uur

Locatie: Online vergadering via teams

Aanwezig: Raadsleden:

Paul Valkeniers, Pieter Gielis, Paul De Swaef, Walter Brat, Kris Oversteys, Charlotte Klima, Sandra Laureyssens, Tom Van Grieken, Niels Broeckx, Tommy Van Look, Kurt Vermeiren, Peter Arnauw, Erik Block.

Gast: Piet Boucique.

Tom Daelemans (beleidsmanager grondgebiedzaken), Wendy Verhoeven(financieel directeur), Vera De Martelaere (omgevingsambtenaar), Cynthia Steurs (assistent omgevingsambtenaar), Cindy Vanbaeden (diensthoofd patrimonium), Jan Theuwissen (informatieveiligheidsconsulent) Natacha Van Gothem (huisvestingsambtenaar) Christel Van Woensel (administratief medewerkster/verslaggever)

Volgende vergadering: dinsdag 23 maart 2021, 20 uur

AGENDA

- Aanstelling/verkiezing voorzitter
- Ruimtelijke Ordening & huisvesting:
 - Ruimtelijke ordening*
 - Voorstelling team
 - Statistieken/realisaties 2020
 - kerncijfers 2020
 - Planning/doelstellingen 2021
 - RUP Woonparkgebieden
 - Havenplein
 - Huisvesting*
 - Klarre Warre
 - Masterplan De Ideale Woning
 - Vanaf 2023 één woonactor in elke gemeente
- Patrimonium
 - Voorstelling team
 - Renovatie GAMWD
 - Renovatie 42 seniorenflats (J. Van Craenstraat)
 - Projecten patrimonium

VERGADERING

De vergadering wordt geopend om 20u00 nadat alle genodigden zich online aangemeld hebben.

Verkiezing/aanstelling voorzitter

Paul De Swaef verwelkomt iedereen en geeft een kleine toelichting omtrent de binnengekomen vragen en de eventuele behandeling ervan deze avond en geeft meer toelichting over de vraag en werking omtrent de whatsapp groep die men wil oprichten. Hij overloopt eveneens de agenda van de vergadering.

Het eerste agendapunt betreft de aanstelling van een nieuwe voorzitter voor de raadscommissie. Tom Daelemans neemt het woord en vermeldt de 3 binnengekomen kandidaturen, namelijk:

- Pieter Gielis
- Peter Arnauw
- Tommy Van Look

Tom geeft het woord aan Jan Theuwissen voor meer praktische informatie over de stemming. Jan Theuwissen geeft aan alle deelnemers praktische informatie omtrent de werking van het stemmen voor het verkiezen van de voorzitter. Er wordt door Jan Theuwissen aan alle stemgerechtigde raadsleden een link gestuurd in hun Schoten mailbox waarmee zij hun stem zullen kunnen uitbrengen. Hij zal de stemming dan online delen.

Peter Arnauw : Vraagt of de kandidaten zich niet even moeten en willen voorstellen en neemt het initiatief om zichzelf even voor te stellen.

Pieter Gielis: stelt zich vervolgens ook even voor.

Tommy Van Look: stelt zich vervolgens ook even voor.

Jan Theuwissen licht de werkwijze voor de geheime digitale stemming toe en zet de stemming open. Nadat alle leden hun stem hebben uitgebracht, wordt de stemming gesloten en deelt Jan Theuwissen de resultaten mee. Er werden in totaal 13 stemmen uitgebracht, waarvan 7 stemmen voor Pieter Gielis, 3 stemmen voor Peter Arnauw en 3 stemmen voor Tommy Van Look. Pieter Gielis wordt als gevolg van de meerderheid van stemmen aangesteld als nieuwe voorzitter.

Paul De Swaef bedankt alle kandidaten en feliciteert de heer Pieter Gielis met zijn verkiezing als voorzitter raadscommissie ruimtelijke ordening, patrimonium en huisvesting.

Pieter Gielis start het verloop van de verdere agenda en meldt dat er zal gestart worden met Ruimtelijke Ordening, vervolgens Huisvesting en dan Patrimonium.

Voor de bespreking van het eerste agendapunt van Ruimtelijke Ordening worden er nog een aantal vragen gesteld:

Kurt Vermeiren: Wil voor de vergadering verder start toch een aantal opmerkingen meedelen omtrent de organisatie van de raadscommissie. Bemerkingen omtrent publicatie agenda online website Schoten, de te korte termijn voor inzage stukken gelet op de toch wel zware inhoudelijke agenda.

Tom Van Grieken: sluit zich deels aan bij de aangehaalde punten van Kurt Vermeiren en vermeldt ook dat de agenda een openbaar karakter heeft en openbaar consulteerbaar moet zijn. Ook uit hij een bemerking naar de laattijdige opstart en organisatie van de eerste

raadscommissie gelet op de ingang van de nieuwe legislatuur bijna 2 jaar geleden en nu pas de verkiezing voorzitterschap en eerste raadscommissie.

Pieter Gielis neemt het woord en bevestigt dat het inderdaad een stevige agenda is en doet een verwijzing naar de organisatie van een eventuele extra raadscommissie, tussen de eerder aangehaalde volgende datum van april/mei, indien niet alle punten van de agenda vanavond behandeld kunnen worden. Hij geeft aan alle raadsleden mee dat wanneer ze punten en dingen onder de aandacht willen brengen deze steeds aan hem mogen doorgegeven worden om te kijken hoe ze mee kunnen genomen worden in een volgende raadscommissie, hij ze ook kan voorleggen aan de betrokken diensten en bekeken kan worden of er tussentijdse vergaderingen moeten georganiseerd worden.

Hij vermeldt dat er bij aanvang van de legislatuur wat verwarring is geweest omtrent de commissies rond de marktgebouwen en centrumvernieuwing. Hij vermeldt dat bij het begin van de legislatuur wel de commissie samenstelling op de gemeenteraad is geweest maar daar worden geen voorzitters verkozen. Hij vraagt of we concreet verder van start kunnen gaan met de verdere agenda van de vergadering.

Ruimtelijke Ordening

Tom Daelemans geeft het woord aan Vera De Martelaere.

- Voorstelling team

Vera De Martelaere geeft een korte toelichting omtrent de voorstelling van het team RO en deelt de powerpoint presentatie.

- kerncijfers 2020

Vera De Martelaere geeft het woord aan Cynthia Steurs voor de toelichting omtrent de kerncijfers.

Cynthia Steurs neemt het woord en deelt de powerpoint presentatie op het scherm omtrent de kerncijfers. Cynthia geeft aan dat er veel vergunningsaanvragen behandeld worden en dat dit de laatste jaren enkel maar toeneemt.

- Statistieken/realisaties 2020

Cynthia Steurs geeft meer toelichting omtrent het aantal dossiers per jaar die behandeld worden en dit vanaf 2013 tot 2020. Hier is zichtbaar dat dit in de loop der jaren toch is doorgroeid naar een toenemend aantal. Zitten hier in vvat: vergunningsaanvragen, verkavelingen, stedenbouwkundige attesten en de vergund geachte dossiers.

Er is een fluctuatie zichtbaar: dit komt voornamelijk door de verstrenging van de energieprestatie regelgeving en de normen daaromtrent. Mensen dienen daarom vaak nog snel dossiers in om zo de strengere regelgeving van toepassing op het volgende jaar te vermijden. Cynthia geeft ook meer toelichting over de types vergunningsaanvragen die ze op de dienst RO behandeld hebben de afgelopen 3 jaar (percentagegewijs). Het merendeel heeft betrekking op ééngezinswoningen. De meergezinswoningen liggen duidelijk lager doch dit betreffen in

de praktijk wel ineens een groter aantal woongelegenheden. Ook licht Cynthia de evolutie wooneenheden in gebouwen toe (2015 – 2019) en woongelegenheden naar woningtype.

- Planning/doelstellingen 2021

Cynthia geeft een toelichting over de projecten en doelstellingen 2021.

Kurt Vermeiren:

Vraag 1: Type omgevingsvergunning groep overige van 10 %. Wat valt hier onder?

Cynthia Steurs licht toe dat zij een excellijst heeft met alle details maar die werd te groot om in een grafiek te verwerken. Deze excellijst kan bezorgd worden. Wat valt hier oa. onder: zorgwonen, afbraak gebouwen, wegeniswerken, publiciteit en weekendverblijven.

Vraag 2: bij de meeste grafieken zijn de getallen geüpdatet tot 2020. Maar bij de woningtypes niet. Deze gaan maar tot 2019. Wat is de reden waarom 2020 nog niet werd opgenomen? Is waarschijnlijk ook een verschuiving geweest bij meergezinswoningen?

Cynthia licht toe dat er daar nog geen realisaties voor zijn. De gegevens komen vanuit de website van het kadaster en gaat over realisaties van projecten en nog niet alle projecten zijn effectief gerealiseerd. Dus vandaar een vertraging hierop.

Vera De Martelaere neemt het woord voor verdere toelichting omtrent Projecten 2021 met betrekking tot de Paalstraat en Centrum. Herinrichting openbaar domein met oog naar materialisatie, parkeren en de mobiliteit omtrent het marktplein. Nog andere studies lopende in Schoten o.a.:

- DNA Schoten om een idee te krijgen hoe een modale Schotenaar zijn gemeente ziet.
- Stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de kleinhandel voor het gebied: gedeelte Churchillaan, Paalstraat & de markt. Dit zijn processen die meegenomen worden in het masterplan van de centrumvernieuwing.
- Herzieningen nodig aan het oude BPA-plan Centrum. Volgt nog latere informatie.
- Nieuwe Rup 's:
- RUP woonparken: zal later hier aan bod komen.
- RUP kleinhandelslint Bredabaan.

Is geen nieuw RUP. Reeds jaren geleden opgestart op gemeentelijk niveau. GR 2019 beleidsvisie opgemaakt voor de Bredabaan. Studie eerder opgemaakt door de POM en decreet integraal handelsvestigingsbeleid is onder de loep genomen. In het decreet is sprake van 4 categorieën en voor de Bredabaan is er gekeken naar categorie 3 & 4 als gewenste ontwikkeling (planten en bloemenzaken en categorie van andere producten vb meubelzaak). Dit zijn handelszaken waarvoor een goede mobiliteit noodzakelijk is zoals aanwezig langs de Bredabaan. Gemeente Schoten heeft het initiatief genomen om met de Stad Antwerpen, dewelke zelf ook een eigen beleidsvisie heeft opgemaakt, te onderzoeken of we het project niet hoger kunnen tillen naar een provinciaal niveau. Hier zijn momenteel besprekingen voor met de Stad Antwerpen en de Provincie. Voordeel is dat dan niet enkel het noordelijk deel van de Bredabaan wordt bekeken maar ook de site van de hypermarkt Carrefour. RUP meergezinswoningen. Werd in 2018 gegund. Werd opgestart maar met de nieuwe legislatuur stil gelegen. Vorig jaar weer opgenomen maar staat nog niet ver genoeg om met concrete gegevens naar

buiten te komen. Nog in onderzoek of we echt willen gaan naar een ruimtelijk uitvoeringsplan. Ook een deel van de opdracht heeft betrekking op het herbekijken van de parkeerverordening.

- Parallel aan RUP meergezinswoningen wordt de bouwcode aangevat.
Bouwcode: goede aanvulling op het RUP meergezinswoning en die de aandacht legt op 3 punten: duurzaamheidseisen (vb het kempisch gabarit, opnemen om bij nieuwe dakoppervlaktes het aanleggen van groendaken te verplichten, beperken van verhardingen), beeldkwaliteit (vb straatbeeld Paalstraat maar ook andere omgevingen, korrelgrootte woningen), belang van grootschalige projecten (vaste groennorm, ondergronds parkeren, autoluw ...)
- RUP Herziening Hofstraat
Al enige tijd geleden goedgekeurd (2018 GR). Maar in procedure gekomen en naar Raad Van State gegaan en ondertussen bericht gekregen dat het RUP definitief nu van toepassing is.

Peter Arnauw: RUP meergezinswoning meer richting een visienota?

Vera De Martelaere: Al langer discussie over gevoerd. Welke vorm moet het krijgen: Rup of woonplan? Maar ook signalen om een beleidskader rond te ontwikkelen. Maar zowel een beleidskader als een visienota moeten voldoende juridische houvast bieden.

Peter Arnauw: een RUP is een sterkere juridische ondersteuning dan.

Vera De Martelaere: kijken om een concreet toetsingskader te maken. Geeft een verwijzing naar Brasschaat. Studiebureau heeft al gevraagd om bepaalde potentiezones mee te geven.

Peter Arnauw: wat i.v.m. herziening parkeerverordening? Vermindering van parkeergelegenheden per wooneenheid, ...

Vera De Martelaere: 2 grote elementen worden onder loep genomen: voortuinparkeren & 1,5 norm voor bijkomende woonegelegenheden. Ook een piste die bekeken wordt is het afkopen van parkeerplaatsen.

Peter Arnauw: bouwcode en kempisch gabarit niet duurzaam, wat wordt hier mee bedoeld?

Vera De Martelaere: IOK heeft een interessante studie hierover gemaakt (kempisch gabarit: 17 meter glv, 13 m 1^{ste} verdiep en 9 meter dakverdieping). Heel veel buitenschil en verliesoppervlakte. Het wordt op de dienst nog vaak meegegeven. Maar zinvol om dit ook eens te herbekijken.

Peter Arnauw: ondergronds parkeren en het oppompen van grondwater. Is het wel duurzaam? Vaak blijven ze toch leeg omdat mensen wagen toch nog in straatbeeld zetten en grote ondergrondse volumes en niet duurzaam voor het grondwater. Willen we dat wel, al die verharding ondergronds?

Vera De Martelaere: Er zijn studies om ook ondergrondse volumes te gaan herinrichten.

Pieter Gielis: Problematiek rond bronbemaling en ondergrondse verharding, grondwater is ruim genoeg om meer informatie over te krijgen en misschien iets om mee te nemen naar een volgende commissie indien er wat voorbereiding rond kan gedaan worden.

Erik Block: RUP herziening Centrum. Noodzakelijk voor realiseren forumgebouwen en marktplein. Als herziening nog moet opgestart worden en gelet op de termijnen van tot stand komen RUP. Hoe zit het dan met de planning verbouwing van de forumgebouwen?
Bouwcode: Goed idee om een bouwverordening op te maken. Maar kempisch gabarit is niet vastgelegd. Genoeg kennis en deskundigheid van omgevingsambtenaren om deskundig advies

te verlenen aan het college en de goede ruimtelijke ordening te laten spelen om die nu misschien al te wijzigen zonder het maken van een bouwcode.

Paul De Swaef: Veel nagedacht i.v.m. met RUP centrumvernieuwing. Ook nog andere ontwikkelingen naar voor gekomen. Er is ook een uitzondering aan de noodzaak tot RUP indien dit parallel kan lopen en indien het werken van de overheid in algemeen belang zijn. En we zouden kunnen verder gaan met verbouwingswerken in functie van algemeen belang en dan wel dat het RUP mee aangepast wordt.

Pieter Gielis: Ik vermoed dat de bouwcode nog wel aan bod zal komen in verdere commissies met meer concreter wat er wel en niet instaat.

Kurt Vermeiren: ontwikkeling masterplan centrumvernieuwing met communicatie gericht naar de raad richting juni. Graag als raad bij betrokken worden en niet op einde wanneer de hapklare brok er al ligt. Is een heel belangrijk dossier dus van belang dat van alle richtingen informatie komt en inspraak en gesprekken gevoerd worden. Kleinhandelslint Bredabaan RUP dat nu meer richting PRUP zal gaan. Vermelding van de site Carrefour. Terugkomen op de communicatie die er geweest is einde vorige legislatuur parkeertorens en de site ter sprake gekomen richting mini shopping. Is er een evolutie in deze richting? Terechte opmerking van Peter Arnauw omtrent ondergrond parkeren en dan vooral de omkadering rond het ondergronds parkeren. Draaicirkels en het in en uit rijden (op papier en praktijk).

Paul De Swaef: I.v.m. Carrefour: Met PRUP Bredabaan de bedoeling samen te gaan werken met de stad Antwerpen en de Provincie. Carrefour heeft paar ideeën aangebracht maar niets concreets reeds beslist. Afgesproken om eerstvolgend met de stad Antwerpen te gaan bespreken en dan met de Provincie en dan terug contact opnemen met Redevco van de site Carrefour om de richting te bekijken waarin we zullen gaan.

Kurt Vermeiren: Gaat het in de richting van een shopping?

Paul De Swaef: momenteel Carrefour houden maar verbeteren en verfraaien. Pizzahut, Quick en Auto 5 iets logischer gaan bekijken naar invulling op de site en dan ook met verkeer Bredabaan. En wat nu leeg staat (vroeger Brico) daar grotere handelsruimtes van te maken. Maar nog niks concreets. Maar komen er zeker nog op latere commissies op terug.

Tom Van Grieken: Veel info op kort tijdsbestek. Hopelijk later nog verder op terug komen. Bindend sociaal objectief, hoever staan wij als gemeente en hoeveel woongelegenheden moeten wij nog bij creëren en tegen welke termijn (vraag ambtenaren)? Heeft het college de ambitie om dit sociaal objectief te behalen (vraag politiek)? Is het een prioriteit voor dit bestuur?

Paul De Swaef: Zodra gaan we verder met huisvesting en gaat Natacha meer toelichting geven in huisvesting. Maar is zeker ook voor ons een topprioriteit. Bezig ook om goede relaties terug op te bouwen met alle sociale huisvestingsmaatschappijen. We doen er alles aan om zo snel mogelijk zoveel mogelijk sociale woningen op de markt te krijgen.

Tom Van Grieken: Heeft het college overwogen om gewoon de boetes te betalen als ze het sociaal objectief niet halen?

Paul De Swaef: Nee, is zeker de bedoeling om de sociale huisvesting te realiseren maar er zijn meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen en zulke projecten duren ook bepaalde periodes.

- RUP Woonparken

Vera De Martelaere licht het RUP Woonparken toe. 2012 oprichting van de groene 6. Daaruit toolkit gekomen woonparken en de 6 betrokken gemeentes werden meegenomen en betrokken

waaronder Schoten. Ondertussen ook overgaan tot een intergemeentelijk RUP met buurtgemeentes.

Startnota is een draftversie. Studiebureau gaat startnota nog grondig herwerken. Heeft een hoofdgroenstructuur uitgewerkt voor de 4 betrokken gemeentes.

Zal richting aanbevelingen gaan.

Toolkit heeft 4 categorieën vastgelegd:

- kernversterkende woonparken
- woonparkgebied aan kerngebied
- woonparkgebied in de open ruimte
- fragmenten in de open ruimte

In de startnota werden ook strategieën opgenomen. Qua timing gekeken naar een eerste consultatiemoment idealiter mei/juni. Maar afhankelijk van startnota en of alle 4 gemeentes er klaar voor zijn. In deze fase is het de bedoeling samen met de 4 gemeentes naar buiten te treden met het RUP.

Peter Arnauw: Toolkit die vorige legislatuur werd goedgekeurd?

Vera De Martelaere: klopt.

Peter Arnauw: kan het dat ik dat niet gekregen heb?

Vera De Martelare: Normaal ook via we transfer link overgemaakt.

Peter Arnauw: Reden waarom Zoersel en Kapellen niet meer mee doen?

Paul De Swaef: Midden 2019 beslist om niet meer mee te doen. Reden niet bekend door ons.

Kurt Vermeiren bevestigt dat het bij de we transfer link zat.

- Havenplein

Cynthia Steurs licht de locatie en het project Havenplein toe. Er worden een in totaal vier gebouwen opgericht:

- Afwerking met een bestaand volume
- Solitair volume
- Gronden door gemeente ingebracht voor aantal eengezinswoningen met semipublieke tuin voor bewoners
- Noordelijk bouwblok

Cynthia geeft ook meer toelichting rond de mobiliteit aan het Havenplein.

Paul De Swaef: Havenplein zelf maar klein stuk van de totale ontwikkeling. In totaal zijn er 4 eigenaars: ontwikkelaar van Havenplein zelf, de gemeente, Vlaamse Waterweg en de jachtclub.

Veel gespreken geweest met de Vlaamse Waterweg en de jachtclub en de bedoeling dat de ontwikkelaar het ganse gebied (Van Villerslei tot aan jachtclub) volledig gaat ontwikkelen. Gaat ook over de ontwikkeling van heel die site.

Pieter Gielis merkt op dat er twee raadsleden vragen hebben (Peter Arnauw en Kurt Vermeiren) en geeft aan dat Peter Arnauw reeds al enige tijd geleden vragen had opgegeven zodat het voorstel om eerst het woord te geven aan Peter Arnauw.

Peter Arnauw: Tijd te kort gehad om alles door te nemen. Maar ik mis toch nog heleboel gegevens zoals o.a. de hoogte. Woondensiteit lijkt gigantisch hoog voor onze gemeente. Feit dat gemeente zelf gronden in eigendom heeft in dit project maakt de onderhandelingen misschien handiger maar ik zie de beleidsnota die hier voor was opgesteld destijds, zelf niet terug in ontwerp dat hier is voorgelegd. Een havenplein van 25m op 25m lijkt vrij klein. Is er iets naar sociale woningbouw toe mogelijk?

Kurt Vermeiren: Ik sluit me deels aan met de bemerking door Peter gemaakt. Is er omtrent de woondensiteit met de aanbevelingen destijds in het advies van de gecoro rekening gehouden in dit voorstel? I.v.m. de hoogte, is dit niet meer dan 2 bouwlagen? Maar lukt dan in het blok om 42 appartementen in te krijgen? Wat met betrekking tot horeca, clubhuis, jachthaven? Ik mis in het verhaal een beetje het luik mobiliteit. Gaan toch wat woongelegenheden realiseren. Aan de overkant nu een vrij grote ontwikkeling bezig met meer dan 250 wooneenheden. Er staat nog een ontwikkeling op stapel in de wijk Geuzenvelden waar men ook in een grote woonorde aan het denken is. Aan de Villerslei toch ook een verhoging van het aantal woongelegenheden aan de gang. Brug 12 kan je niet vergroten en die ligt daar. Verkeer moet daar over in 2 richtingen, er wordt ook ingezet op transport over het water. Ik heb niks gezien i.v.m. de mobiliteitsimpact en de nog andere projecten die mogelijk op stapel staan. Mobiliteit toch ook belangrijk voor de woonkwaliteit en niet enkel voor het project maar ook voor de volledige omgeving er rond.

Paul De Swaef: Het is een proces dat is opgestart vorig jaar met besprekingen met woonwijken, gecoro en Vlaamse waterweg. Vandaag ook input van de raadsleden. Het is een proces en er is nog geen concreet project. Gaat zich de komende maanden nog verder ontwikkelen. Gaan nog mobiliteitsstudies komen en dergelijke maar omdat iedereen graag meer informatie wil over stand van zaken rond het Havenplein is dit de situatie waar we nu staan. Maar moet nog verder uitgewerkt worden. Er is ook een visienota, checklist is al wel gemaakt en we zitten op zo'n 80 % van wat daar in staat. Maar we gaan zeker nog op latere commissies hier verder op terugkomen.

Kurt Vermeiren: Zijn de opmerkingen vanuit de gecoro 23/11/2020 omtrent de densiteit al mee opgenomen? Bouwhoogtes?

Paul De Swaef: Nee. Er zijn nog opmerkingen die nog verder moeten opgenomen en meegenomen worden in de verdere ontwikkeling. Moet nog aangepast worden in de plannen. Eengezinswoningen zijn qua hoogte volgens kempisch gabarit. Meergezinswoningen zijn twee of 3 bouwlagen en dan blok naar haven toe gelijkvloers + 4 bouwlagen.

Peter Arnauw: project van 1 jaar maar eigenlijk loopt het al langer gelet ook op de visienota. Vorige legislatuur was er al een plan van een ontwerper. Is protest over geweest i.v.m. hoogbouw. Nu zie ik de 80 % van de visienota niet. Was toch de bedoeling van een centraal plein. Lijkt eerder een volume studie wat kan er hier uitgehaald worden. Er moet aan het studiebureau de boodschap worden meegegeven voor de creatie van een echt plein. Maar op een plein van 25 m op 25 m is hier weinig sprake van. We moeten met alle raadsleden nog verder dit project gaan bekijken. Kon er niet beter een RUP opgemaakt worden in plaats van een visienota?

Pieter Gielis sluit hierbij het luik RO af en geeft aan verder te gaan met het luik huisvesting.

Paul De Swaef geeft aan in een vraag gelet op de timing en het uur of het voor iedereen ok is dat nog het luik huisvesting wordt bekeken en of het luik patrimonium dan eventueel kan verschoven worden naar een andere raadscommissie in de nabije toekomst.

Pieter Gielis vindt het een aanvaardbaar voorstel om het luik patrimonium te verzetten naar een latere raadscommissie in de nabije toekomst, maar om na het luik huisvesting nog even het luik varia aan te halen.

Paul De Swaef geeft aan om op het einde van deze vergadering reeds een datum aan te duiden voor de nieuwe raadscommissie.

Huisvesting

Natacha Van Goethem gaat het luik huisvesting toelichten en deelt een powerpoint presentatie.

Kerncijfers 2020:

- leegstand: In 2020 op einde van het jaar 137 woningen en gebouwen op ons leegstandsregister. Er zijn 82 nieuwe registraties gebeurd en 16 woningen geschrapt. De hoge registraties zijn te wijten aan het feit dat er voor 2020 een tijdje geen registraties geweest zijn wegens geen voltijdse huisvestingsambtenaar in dienst. In 2019 begonnen met 55 registraties die er eigenlijk al heel lang op stonden. 7 nieuwe opgezet door Natacha en 43 woningen geschrapt kunnen worden. In 2021 is er eenparig een nieuw reglement goedgekeurd. Nu volop bezig met de eigenaars die op het leegstandsregister staan aan te schrijven en mee te delen dat er vanaf aanslagjaar 2021 een nieuw reglement is met belasting en met de mogelijkheid om nu al een vrijstelling aan te vragen of om bij ons even langs te komen om te informeren en te melden wat ze van plan zijn met hun woning die op de leegstand staat.
- woningkwaliteit: Sinds 2020 werkt de gemeente terug samen met een intergemeentelijke samenwerking met een subsidiedossier. Igean doet de woningcontrole binnen gemeente Schoten. In 2020 zijn er 45 vrijwillige aanvragen voor een conformiteitsattest aangevraagd. 16 procedures ongeschikt en onbewoonbaar opgestart.
- Eind 2020 ook een verordening goedgekeurd voor een nieuwe inhuring voor woningen ouder dan 15 jaar te verplichten om een conformiteitsattest voor te leggen als er nieuwe huurders komen.
- in 2020 zijn er 22 klachten binnengekomen rond verwaarlozing: klachten omtrent onverzorgde voortuinen, langdurige leegstand, ongedierte. Kunnen dan op leegstandsregister opgenomen worden en de eigenaar aangeschreven worden.

Kurt Vermeiren: I.v.m. nieuwe woningkwaliteit inderdaad kennis genomen van de nieuwe verordening. Maar hoe gaan we deze opvolging doen? Of hoe volgt Igean dit op? Gaan we het register controleren van de huurcontracten want bij private verhuring is een registratie van een huurcontract maar hoe de controle of er bij nieuwe inhuring gevolg wordt gegeven aan het conformiteitsattest?

Natacha Van Goethem: Dienst bevolking gaat bij nieuwe inschrijvingen vragen of ze eigenaar zijn van de woonst of huurder en dit wordt bijgehouden in een register. Elke maand krijg ik een overzicht welke woningen met huurder zijn. Ik shift de woningen er uit ouder dan 15 jaar. Die mensen krijgen een brief. Dan de bedoeling dat ze het conformiteitsattest vrijwillig aanvragen. Nu nog in de fase dat de huurders en eigenaars kenbaar wordt gemaakt dat ze dit

moeten aanvragen. Nog geen sancties op. In 2021 proberen we dat op die manier zo verder op te volgen. Als we gaan merken dan mensen het toch beginnen nalaten om het aan te vragen dan is er nog de mogelijkheid om hier een belasting op te gaan zetten. Maar dat is in deze fase nog niet van toepassing en de bedoeling.

Kurt Vermeiren: Hebben we een grootteorde van de huurmarkt en is het op termijn ook de bedoeling om voor de bestaande huurcontracten een conformiteitsattest te bekomen en niet enkel nieuwe inhuringen? En hoe dit aanpakken?

Natacha Van Goethem: Inderdaad momenteel nu voorlopig enkel op de nieuwe inhuringen. Over de bestaande huurcontracten staat nog niets in de verordening. Gemeente Schoten heeft veel verhuisbewegingen. Dus om elke maand de eigenaren te gaan aanschrijven is al een behoorlijke job. Lijkt ons al een goede parameter om met de nieuwe inhuringen te beginnen. Voorheen werd er bijna niet gecontroleerd. Nu zitten we al op 45 controles op een jaar en proberen dit zeker ook op te drijven. Bedoeling van de verordening is om een goede woningkwaliteit te verkrijgen en het is ook nog steeds voor huurders mogelijk om een eventuele procedure woningcontrole op te laten starten.

Pieter Gielis: Voor wat betreft de leegstand, zitten daar ook de woningen in boven handelspanden? Zitten deze daar ook mee in vervat of aparte cijfers van?

Natacha Van Goethem: Ja die zitten er ook mee in. Zijn aparte cijfers van en die kan u ook altijd opvragen. Maar goed idee om naar de toekomst hierin een opsplitsing te maken. Elk kwartaal ga ik wijken bekijken en ik kan dan wel eens onderzoeken of er veel leegstand is bij handelwoningen maar ik denk dat dit wel best mee valt. Ik neem het mee en ga die opsplitsing eens maken en ook handig om mee te nemen naar het woonoverleg.

Overzicht omtrent sociale woningen.

BSO: Schoten werkt samen met De Ideale Woning en SVK Het Sas.

Momenteel 305 sociale wooneenheden binnen de gemeente. Grootste deel daarvan zijn van De Ideale Woning, 44 van SVK Het Sas. Momenteel zijn er 127 woningen gerealiseerd binnen het sociaal objectief. 2025 moeten we 287 extra wooneenheden creëren. Hiervan zijn er 127 verwezenlijkt, hierin zitten de woningen Marsstraat, Gasketelplein, inclusief de SVK woningen. Deze mogen maar pas bijgeteld worden als er 90 % van het sociaal objectief verwezenlijkt is. Maar al eventjes bijgeteld omdat we nog een aantal andere zaken op til hebben zodat we een beetje de eindafrekening kunnen maken.

In het projectportaal staan er 48 wooneenheden gepland (Brechtsebaan 255, Paalstraat 118 - 122). Paalstraat 118-122: Daar is de vergunningsaanvraag van ingediend en in 2021 zouden de werken van start moeten gaan. Brechtsebaan 255 heb ik een voorontwerp van bij. In de projectplanning op iets langere termijn bekeken staan er +- 82 projecten in. Waarom geen exact cijfer: omdat hier nog geen bouwaanvragen voor ingediend zijn dus die woonaantallen kunnen nog altijd een beetje schuiven. Op de projectplanning kom ik verder nog terug. Als we de optelsom maken tegen 2025 zit de gemeente Schoten op 257 wooneenheden, nog 30 woningen die we moeten realiseren of vinden. Er kunnen nog extra woningen verhuurd worden via het SVK Het Sas. Ook nog bezig met nieuwe projecten te bekijken.

RUP Hofstraat zou ook nog voor 40 sociale wooneenheden kunnen zorgen. Zulke projecten duren lang. Het zou mooi zijn om tegen 2025 dit alles gerealiseerd te hebben want dan komen we ruim boven ons BSO uit. Maar werd nog niet concreet meegerekend.

In 2020 is De Ideale Woning een masterplan komen voorstellen met verschillende projecten: Brechtsebaan 255, Klarre Warre, Villa Borgeind, Borgeindstraat 267, Paalstraat 373-377, Laarsebeekdreef en aantal andere projecten.

- Brechtsebaan 255

Natacha licht dit project toe. 19 appartement en 5 eengezinswoningen (zijde Brechtsebaan). Rechterblok is twee bouwlagen. Links voornamelijk twee bouwlagen en op de kop drie bouwlagen.

- Klarre Warre

Natacha licht dit project toe.

1^{ste} fase: binnengebied tussen de Filip Bourletstraat, Victor Despallierstraat aangepakt. Nog maar een voorontwerp. Ook ondergrondse parkeerplaatsen voorzien.

Peter Arnauw: Wanneer het moment om hier over te debateren? Kan dit nog in een latere fase? Vraagt waar zone parking komt.

Paul De Swaef: Dit is nog maar de voorfase. Nog een wedstrijd uit te schrijven. Zodra er meer plannen komen kan dit verder besproken worden. Termijn 2024 voorzien.

Erfgoed in dit project belangrijk en daarom erfgoedraad van stap 1 bij betrokken.

Natacha van Goethem verduidelijkt de parking en verharding achter het appartementsgebouw langs Ridder Walter van Havrelaan. Bestaande garageboxen zijn in gebruik en blijven behouden. In het binnengebied zijn 20 extra parkeerplaatsen te voorzien.

- Villa Borgeind

Natacha licht dit project toe.

19 appartementen voorzien voor senioren. Nog in startfase. Projectdefinitie bijna klaar. Nog wedstrijd voor uitgeschreven worden.

- Borgeindstraat 261

Natacha licht dit project toe. Bedoeling dat de senioren die daar nu wonen gaan verhuizen naar Villa Borgeind en dat de wooneenheden worden omgevormd naar eengezinswoningen voor gezinnen (duplex).

Kurt Vermeiren: waarom 19 appartementen voor senioren? Stuk dichters centrum? Borgeind toch verder van centrum en de zeurt. Opportuun om daar seniorenwoningen en gemeenschap te voorzien? Ook naar mobiliteit. Niet echt een buurtwinkel. Voor basisbehoeften trek je ze toch iets meer weg van de 2 dienstencentra.

Natacha: Vermeldt dat daar een goede busverbinding is naar het centrum.

Paul De Swaef: 1 van de redenen is omdat het hier gaat over sociale woningen voor senioren. Is toch al een omgeving met wel wat senioren.

Sandra Lauryssen: Zelfde bedenking wat. Op Deuzeld al Cogelspark. Te weinig mix van inkomensgroepen. Spijtig nog veel nieuwbouw bij.

Kurt Vermeiren: Was er in initieel plan huisvesting Borgeind bij aanvang geen sprake van 12 eengezinswoningen?

Natacha: Er waren sociale koopwoningen via ARO voorzien. Maar grond is overgeheveld naar De Ideale Woning. In masterplan zijn kleinere projecten opgenomen en met meer een gezonde mix van bewonersgroepen. Ook deels om wachtlijsten waar ook senioren op staan naar beneden te krijgen.

Kurt Vermeiren: Ons BSO is dus 287. We komen op 257 inclusief SVK verhuringen. Maar als we die 44 er van aftrekken zitten we eigenlijk nog maar op 214 gerealiseerde woningen. I.p.v. 287. Gaan we hier op afgerekend worden?

Natacha: we zetten ons volop in om verdere projecten te realiseren en ons BSO te halen maar ook belangrijk om de wachtlijsten te verkleinen.

Paul De Swaef: Het is Vlaanderen die de eisen stelt maar ook Vlaanderen die er voor zorgt dat we niet op een tempo kunnen vooruitgaan zoals wij willen vooruit gaan. Op gemeentelijk vlak zijn we bezig om een inhaalmanoeuvre te doen maar de gemeente is afhankelijk van meerdere partijen.

- Paalstraat 373-377

Natacha licht dit project toe.

35 appartementen voorzien. Projectnota voor bezig. Ook nog wedstrijd voor uitgeschreven worden.

Erik Block: binnengebied project Vordensteinstraat nog sociale woningbouw voorzien?

Natacha: staan nog in het actieplan.

Paul De Swaef: alles ook afhankelijk rond project Wijtschot. Zitten we momenteel mee vast.

- Vanaf 2023 1 woonactor in elke gemeente

Natacha licht dit toe. Sociale verhuurkantoren en huisvestingsmaatschappijen gaan 1 moeten worden (vanuit de Vlaamse overheid opgelegd). Ook om de dienstverlening en transparantie te verhogen. Momenteel volop in gesprek om het werkingsgebied af te bakenen. Oktober 2021 moet ten laatste op de GR komen welk werkingsgebied Schoten voorop stelt.

Kan zijn dat we een werkingsgebied afbakenen met de ons aanpalende gemeentes. Na 31/10/2021 naar 1 woonactor te gaan in iedere gemeente. Bij vragen mag je me altijd contacteren.

Patrimonium

Dit punt werd verzet naar de volgende raadscommissie.

Varia

Pieter Gielis vermeldt de reeds eerder ingestuurde vragen van Peter Arnauw.

Stand van zaken E10 Plas:

Paul De Swaef: project nog niet opgestart. Verkennende gesprekken.

Stand van zaken Wijtschot:

Paul De Swaef: zit vast omtrent de problematiek met de windmolens.

Stand van zaken Braamstraat:

Paul De Swaef: er is een vergunningsaanvraag ingediend en lopende. Wij kunnen proberen dingen te sturen maar de grondeigenaar heeft ook het recht om een aanvraag in te dienen. Iedereen mag een omgevingsvergunning indienen. Dossier is nu nog lopende.

Stand van zaken: Love boat:

Paul De Swaef: Architect voorstel ingediend. Geen appartementen. Binnenkort wordt een principiële vraag op het college gebracht.

Stand van zaken schapenwei:

Paul De Swaef: zelf ook nog geen verdere gegevens over.

Kurt Vermeiren: vraag of presentaties nog bezorgd kunnen worden aan de raadsleden.

Paul De Swaef: deze zullen nog aan de raadsleden bezorgd worden.

Pieter Gielis: Bij de commissie mobiliteit worden op een platform presentaties gedeeld en behouden. Misschien eens bij collega's informeren hoe zij dit doen en om misschien ook mee te nemen naar deze commissie.

Piet Boucique: vraag om in de uitnodiging ook ineens de plaatsvervangers te vermelden zodat deze ook ineens mee op de hoogte zijn.

Paul De Swaef: eindigt met een dankwoord aan iedereen en vraagt om een datum vast te leggen voor de volgende commissie.

Volgende vergadering: Er werd een nieuwe raadscommissie vastgelegd voor dinsdag 23 maart 2021, 20 uur (online teams vergadering)