



commissie stedenbouw, stadsontwikkeling, natuur
en wonen (SSW)

Openbare dossierstukken van de vergadering van 11 april 2024

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende mededelingen vinden:

Presentatie jaarrapport 2023 dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu (presentatie - met bijlage voor de raadsleden)

Presentatie jaarrapport 2023 dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu (presentatie - met bijlage voor de raadsleden)

Openbare bijlage(n)

- 20240411_DO_SSW_jaarrapport Wonen.pdf

gent:



Jaarrapport 2023

Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu

Gent, maart 2024

2023 in vogelvlucht

Onze belangrijkste resultaten en actiepunten

Dienst Toezicht in een notendop

Milieutoezicht (MTZ)

Bouwtoezicht (BTZ)

Woontoezicht (WTZ)

Inventarisbeheer (IB)

Openbare Veiligheid en Gezondheid (OVG)



Dienst Toezicht in een notendop

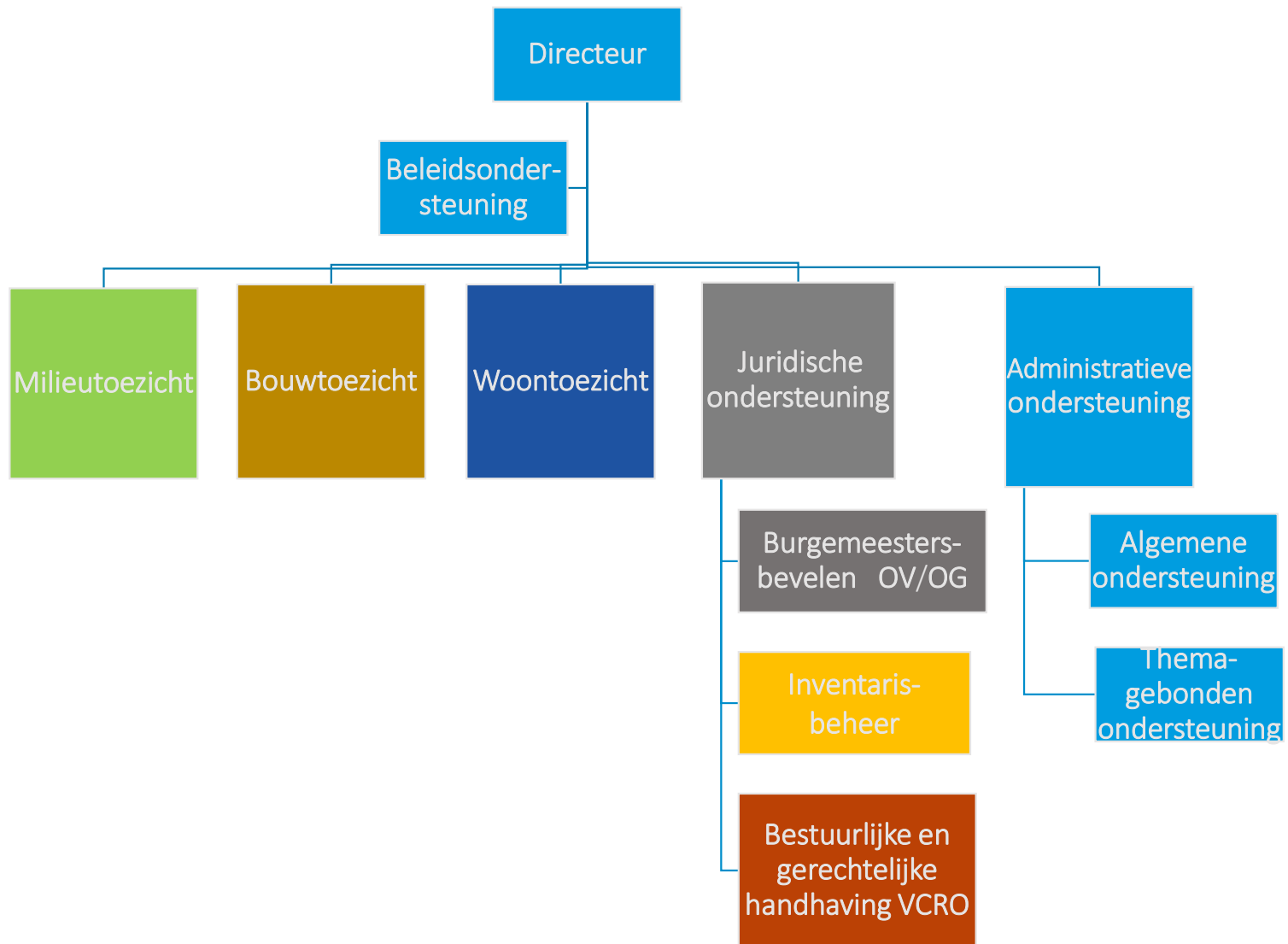
53 enthousiaste collega's werken dag in dag uit aan een veilige, gezonde en kwaliteitsvolle leefomgeving.

Dienst Toezicht in een notendop

- Onze missie
 - *“Wij werken aan een veilige, gezonde en kwaliteitsvolle leefomgeving met een geïntegreerd toezichts- en handhavingsbeleid afgestemd op de stedelijke context, zodat iedereen de regelgeving rond wonen, bouwen en milieu begrijpt en naleeft.”*
- Wettelijke opdracht van Vlaamse of Federale Overheid m.b.t. 5 thema's + evt. lokale toezichtsoopdracht.

Dienst Toezicht in een notendop

- We streven naar een gezond evenwicht tussen reactief en proactief toezicht:
 - **Reactief**
 - n.a.v. een vraag, melding, klacht of opdracht;
 - zowel van een burger als van een andere stadsdienst/instantie;
 - met “klacht” bedoelen we een melding van een burger over een negatieve situatie (≠ “klachten over de dienstverlening”).
 - **Proactief**
 - planmatig, op eigen initiatief;
 - projecten, acties, ad hoc o.b.v. prioriteiten.



Enkele administratieve cijfers

Administratieve afdeling:

Administratieve ondersteuning op de thema's Bouwtoezicht, Woontoezicht en Milieutoezicht + algemene ondersteuning (secretariatswerking en telefoonpermanentie van het centrale telefoonnummer).

13 medewerkers + 1 teamcoach = 9,7 VTE in praktijk

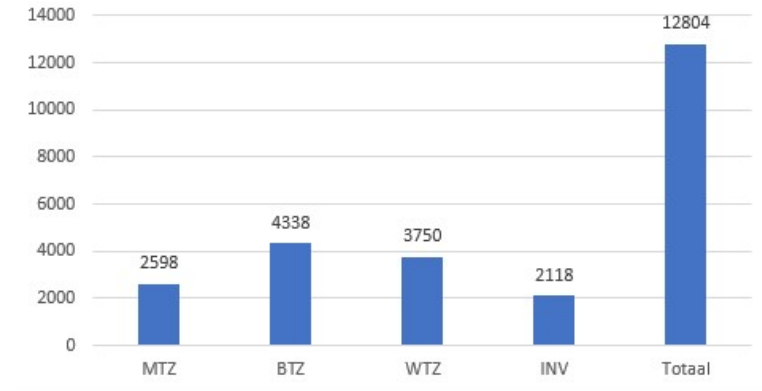
12.800 inkomende mails:

- 4 consultants zorgen voor dispatch of eerste "light" controles, om de controleurs zo veel mogelijk te ontlasten.

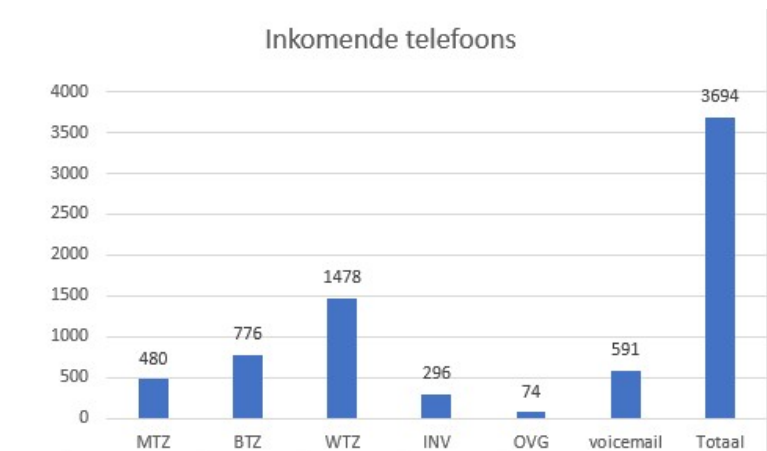
3.694 telefonische oproepen (centrale nummer):

- 7 medewerkers behandelen de telefonische eerstelijnscontacten.

Inkomende mails



Inkomende telefoons



Uitgaande post

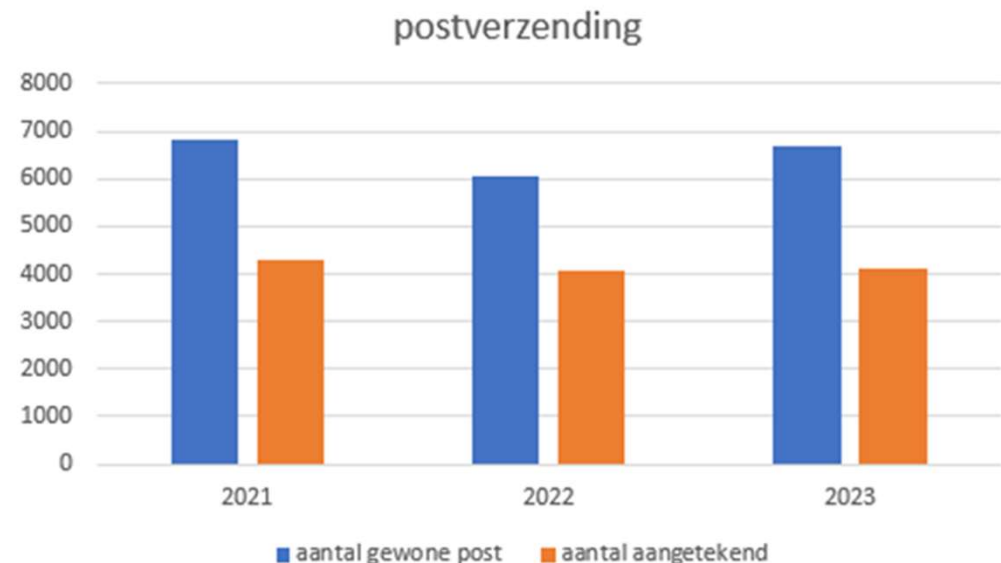
Stijging van 11% t.o.v. 2022 vnl. door invoering verplicht conformiteitsattest (CA) vanaf 01/10/2023.

Frankeerkost 2023: 40.203 €

- Meerdere acties genomen om frankeerkosten te reduceren, ondanks inspanningen zien we geen verlagend effect.

Oorzaken:

- Stijging door extra briefwisseling i.k.v. verplicht CA en stijging dossiers Openbare Veiligheid (OV) en Openbare Gezondheid (OG);
- Stijging frankeerkosten;
- Project MTZ (ondervergunning).



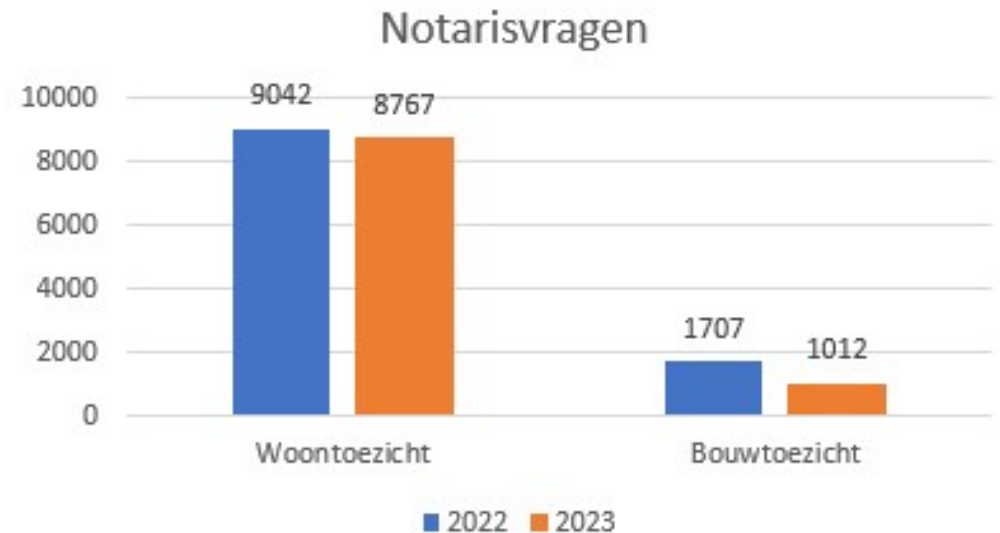
Notarisvragen: work in progress

WTZ: -3% t.o.v. 2022

BTZ: -4% t.o.v. 2022

Sinds 15/01/2024 is VIP (Vlaams Vastgoedinformatieplatform) van kracht.

Verdere optimalisaties zijn noodzakelijk om (volledige) automatisatie mogelijk te maken op termijn.

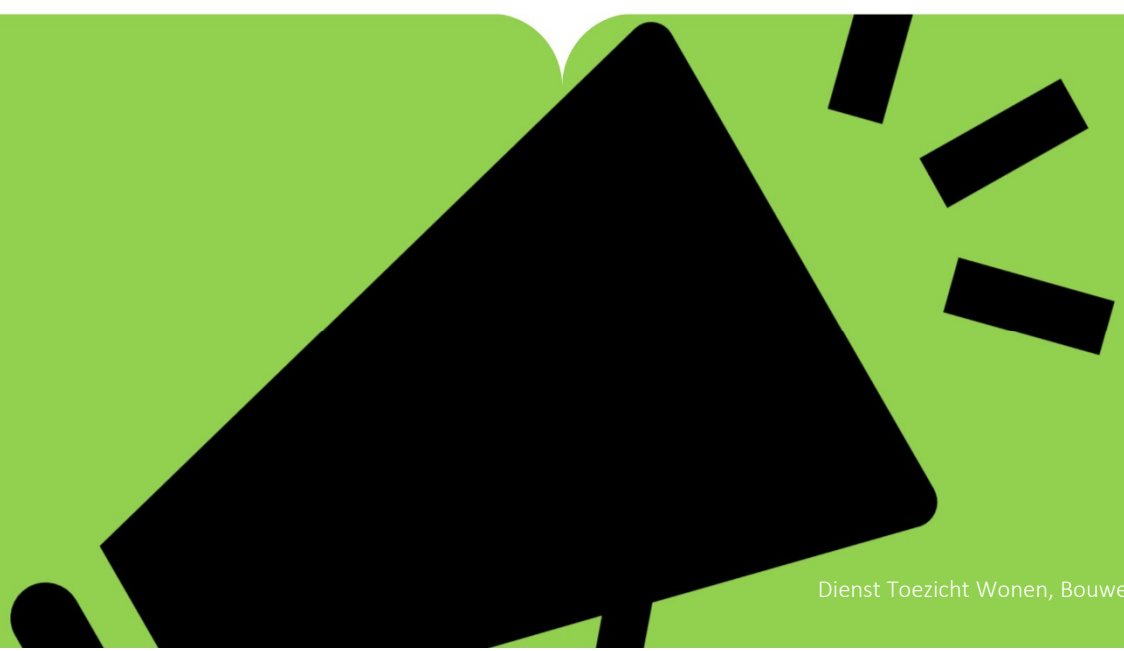


Trends, beleidsaanbevelingen en actiepunten

- 1) **Blijvende optimalisatie en automatisatie** nodig i.f.v. een zo efficiënt mogelijke interne werking en om de werkdruk behapbaar te houden gezien de kleinere administratieve groep.
- 2) **Continue bijsturen van interne werkprocessen** i.k.v. nieuwe ontwikkelingen en tools (vb. Vlaams Vastgoedinformatieplatform (VIP), Vlaams Handhavingsplatform (VHP)).
- 3) **Automatische notarisvragen VIP:**
 - 1^{ste} instantie: gedeeltelijk (nu on-going);
 - Op termijn trachten we volledige automatisatie te bekomen maar zal enkele jaren duren en is afhankelijk van externe factoren zoals Vlaamse toepassingen als Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK), ...
- 4) **Implementeren van (eerste) digitale postverzending en/of postverzending via externe partner:**
 - Eigen postverzending proberen beperken tot 2 – 3 dagen per week i.f.v. (beperkte) maar optimale personeelsinzet.

Milieutoezicht

2023



Milieutoezicht - overzicht



786 klachten
(-10 % t.o.v. 2022)



558 vragen/opdrachten
(-10% t.o.v. 2021)



189 proactieve dossiers



691 adviesvragen vanuit DSRP
-8% t.o.v. 2021

Meet the team!

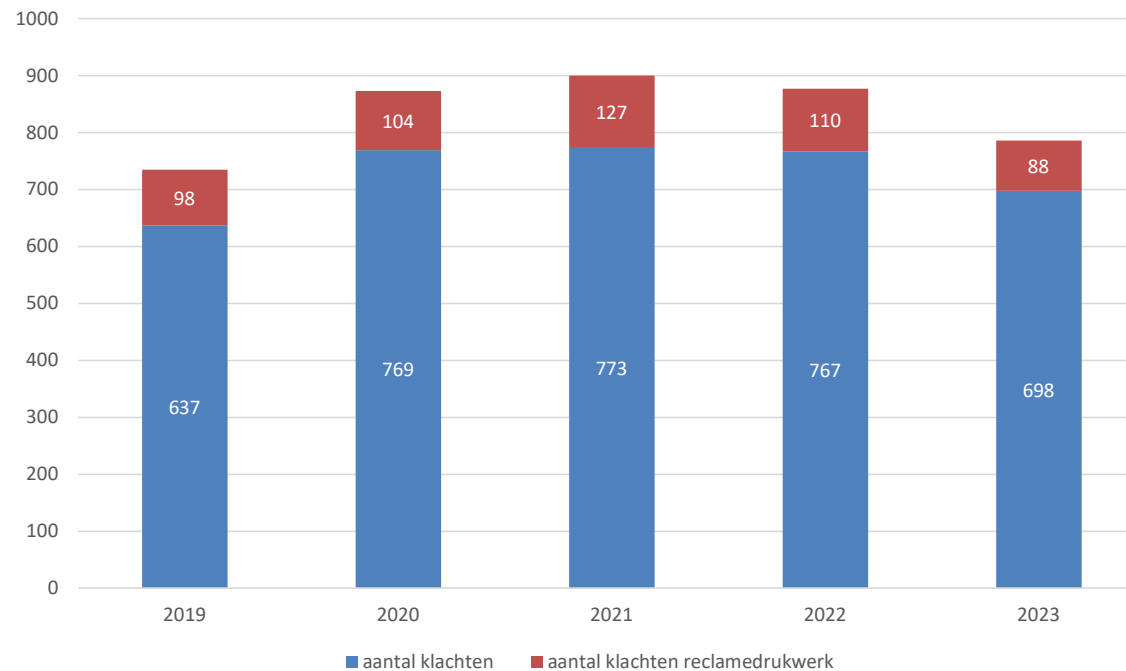


9 medewerkers = 7,1 VTE
(6 VTE in praktijk)

1 teamcoach
7 controleurs
1 consulent

+ administratieve ondersteuning
en juridisch advies

Klachten – dalende trend (-10%)

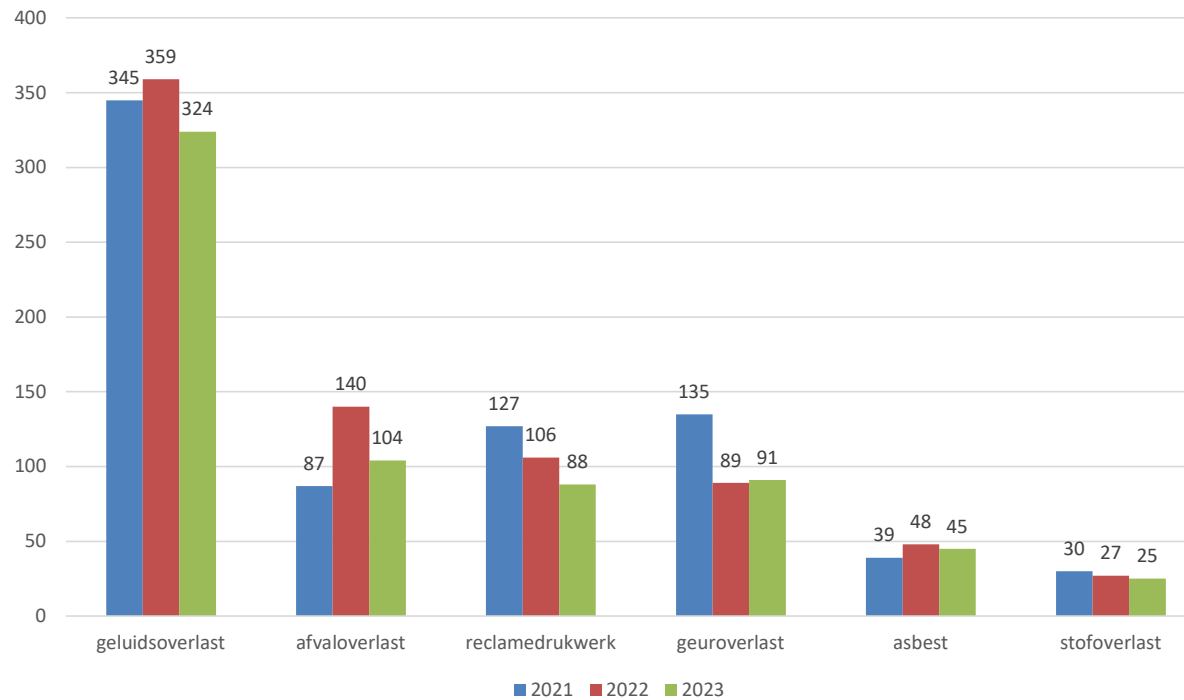


- Het aantal klachten heeft een dalende trend de laatste 3 jaren.
- Daling van 20% in het aantal klachten ongeadresseerd reclamedrukwerk (drempel: anoniem melden is niet meer mogelijk).

Geluids-, afval- en geuroverlast zijn de belangrijkste thema's

Milieutoezicht

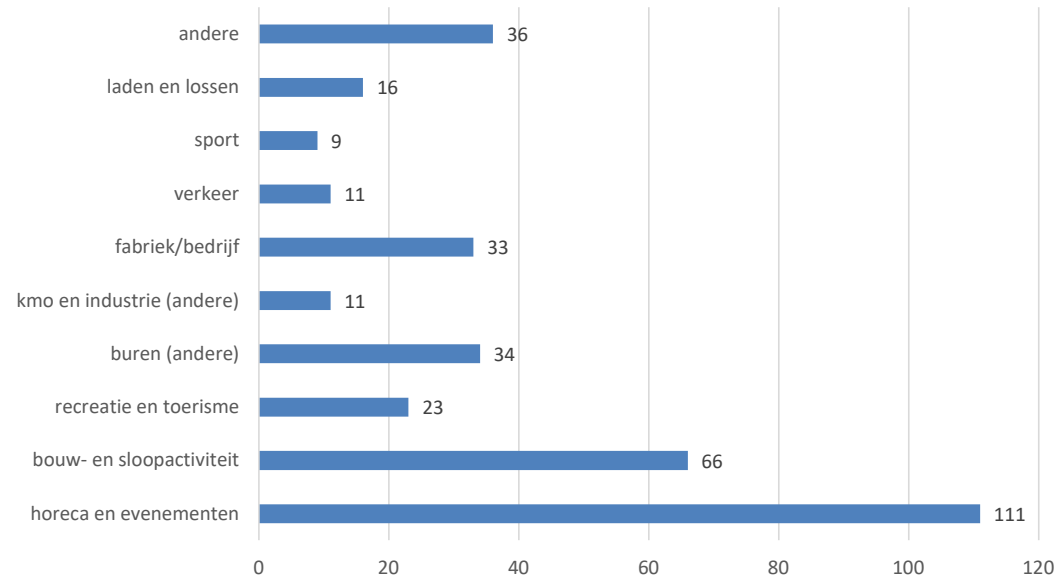
Reactief



- Geluidsoverlast daalt sinds lange tijd.
- Afvaloverlast nog steeds op nr. 2 maar toch sterke daling.

Geluidsoverlast

Geluidsoverlast vooral gerelateerd aan horeca & evenementen, bouwactiviteiten en bedrijven



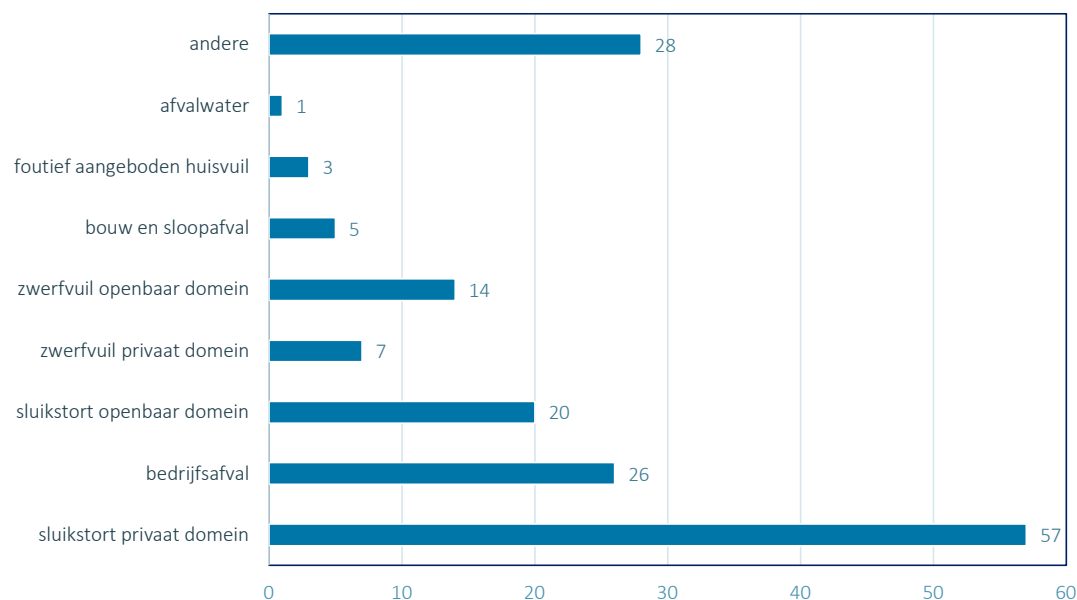
- Horeca en evenementen blijft op plek 1 (lichte daling van 5% t.o.v. 2022).
- Stijging van 22% t.o.v. 2022 voor bouw- en sloopactiviteiten.
- Burenhinder omvat meestal hobby gerelateerde zaken (houtbewerking, instrumenten, muziek).
- Opvallend veel klachten van laden en lossen t.o.v. vorige jaren.

Afvaloverlast

Meldingen en klachten afval op privaat domein stijgen dit jaar

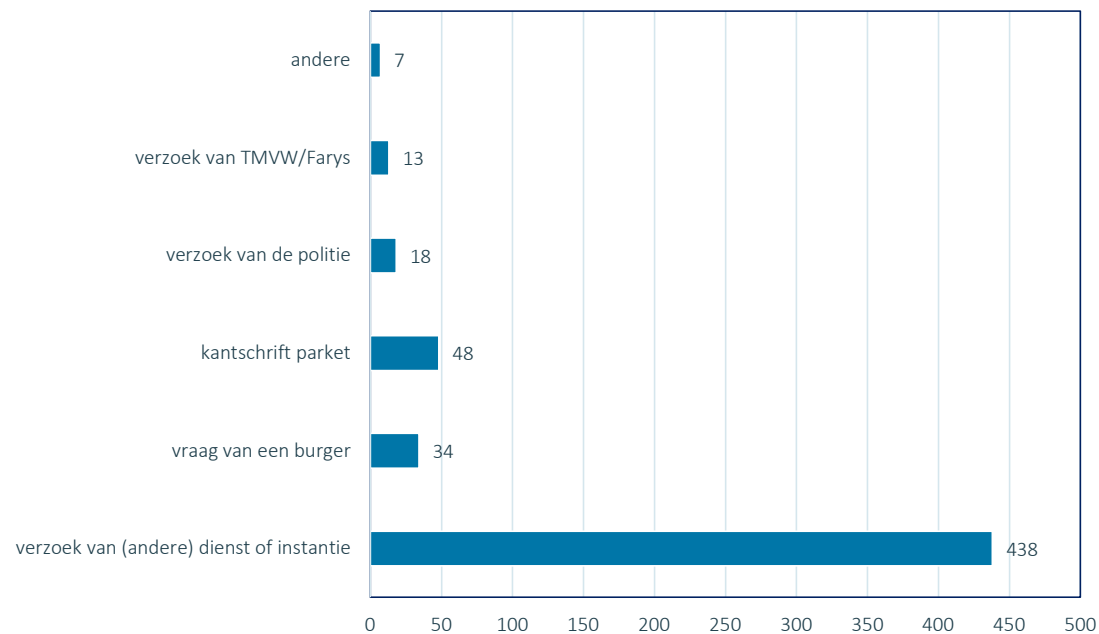
Milieutoezicht

Reactief



- Meldingen via de IVAGO app (150) stijgen dit jaar (afval op privaat domein, grote sluitstorten op openbaar domein, sluitstorten waarvan veroorzaker vermoedelijk gekend,....) (249 in 2020, 185 in 2021, 127 in 2022).
- Opnieuw stijging klachten bedrijfsafvalcontainers (5 in 2021, 22 in 2022).
- Veel klachten over sluitstort op privaat domein (stijging van 19% t.o.v. 2022).

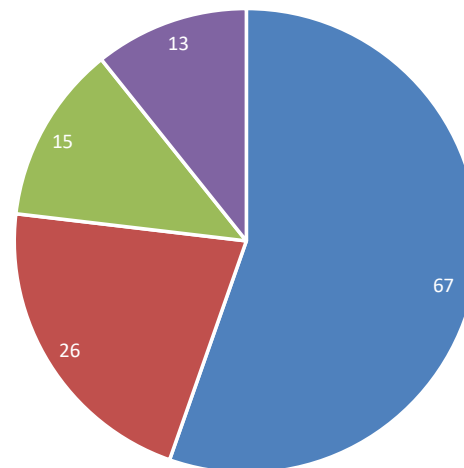
558 vragen en opdrachten (-10% t.o.v. 2022)



- Zelfde dalende trend als de klachten.
- Vooral bevraging door andere diensten of overheidsinstanties. Daar stijging 8%.

Ambtshalve toezicht

- Ambtshalve:
 - 67 dossiers, ½ gerelateerd aan de handhavingsweek.



■ handhavingsweek ■ Gentse Feesten ■ evenementen ■ bijzondere voorwaarden

Projectmatig toezicht

Projectmatig

- Project “Ondervergunning”.
- Doorlichting meldingen ouder dan 10 jaar zonder enige aanpassing:
 - 288 brieven verstuurd;
 - 43 plaatsbezoeken;
 - 15 aanmaningen.
- Administratieve doorlichting vervallen milieuvergunningen:
 - 411 inrichtingen gescreend.

Resultaten en opvolging



490 dossiers



272 aanmaningen



1.205 plaatsbezoeken



78 PV's

	Reactief		Proactief		totaal	% t.o.v. 2022
	klachten	opdrachten	ambtshalve	project		
plaatsbezoeken	694	182	306	23	1205	40%
aanmaningen	157	41	69	5	272	-22%
PV's	41	19	18	0	78	-5%
bestuurlijke verslagen	133	5	71	0	209	-18%
navolgende PV's	61	2	24	2	89	20%
bestuurlijke maatregelen	4	5	0	0	9	50%
veiligheidsmaatregelen	4	3	0	0	7	40%

Trends, beleidsaanbevelingen en actiepunten

- Aantal klachten en vragen en opdrachten in dalende lijn. We blijven verder inzetten op proactieve werking.
- Strikte opvolging van bepaalde sectoren zorgt voor sensibilisatie en meer conformiteit. Voorbeeld: aantal klachten en opdrachten over bronbemaling daalt.
- Aandacht voor advisering nieuwe meldingen en vergunning i.v.m. laden en lossen.

Trends, beleidsaanbevelingen en actiepunten

- Klachten **bouw- en sloopactiviteiten**:
 - Overleg met Innames Openbare Ruimte (IPR) om te onderzoeken of we hierin stappen kunnen ondernemen.
 - Voor bouwwerven werden vele zaken uit VLAREM gehouden, geen geluidsnormen. Sensibilisatie nodig i.v.m. geluidsarme generatoren i.s.m. Dienst Milieu en Klimaat (DMK).
- Aantal klachten over **bedrijfsafval** blijft hoog:
 - Aanpassingen politiereglement (voorzien april 2024) zal minder bedrijfsafvalcontainers geven overdag, zal toelaten efficiënt te controleren en voor de horeca wordt het gemakkelijker te voldoen aan dit reglement. We maken het komende jaar een evaluatie van deze aanpassingen.

Trends, beleidsaanbevelingen en actiepunten

- Projectmatig toezicht:
 - Uit eerdere projectwerking komt naar voor dat er veel ondervergunning is:
 - Nieuw project om melding en vergunning van bedrijven in orde te stellen;
 - Een tussentijdse evaluatie toont het belang aan van regelmatige controles en plaatsbezoeken bij bedrijven;
 - 366 bedrijven moeten nog verder opgevolgd worden wegens overname en geen indiening nieuwe melding;
 - 149 bedrijven verder opvolgen wegens vervallen milieuvergunning.



Bouwtoezicht

2023

Bouwtoezicht - overzicht



787 klachten
-16,81% t.o.v. 2022



728 meldingen
-20,70% t.o.v. 2022



231 Proactieve controles op groendaken en infiltratie, prioriteiten bij OMV's + in omgeving van bepaalde klachten/meldingen



970 adviesvragen vanuit DSRP
+12,5% t.o.v. 2022

Meet the team!



11 medewerkers = 9,8 VTE
(7,75 VTE in praktijk)

1 teamcoach
9 controleurs
1 consulent

+ administratieve ondersteuning
en juridisch advies

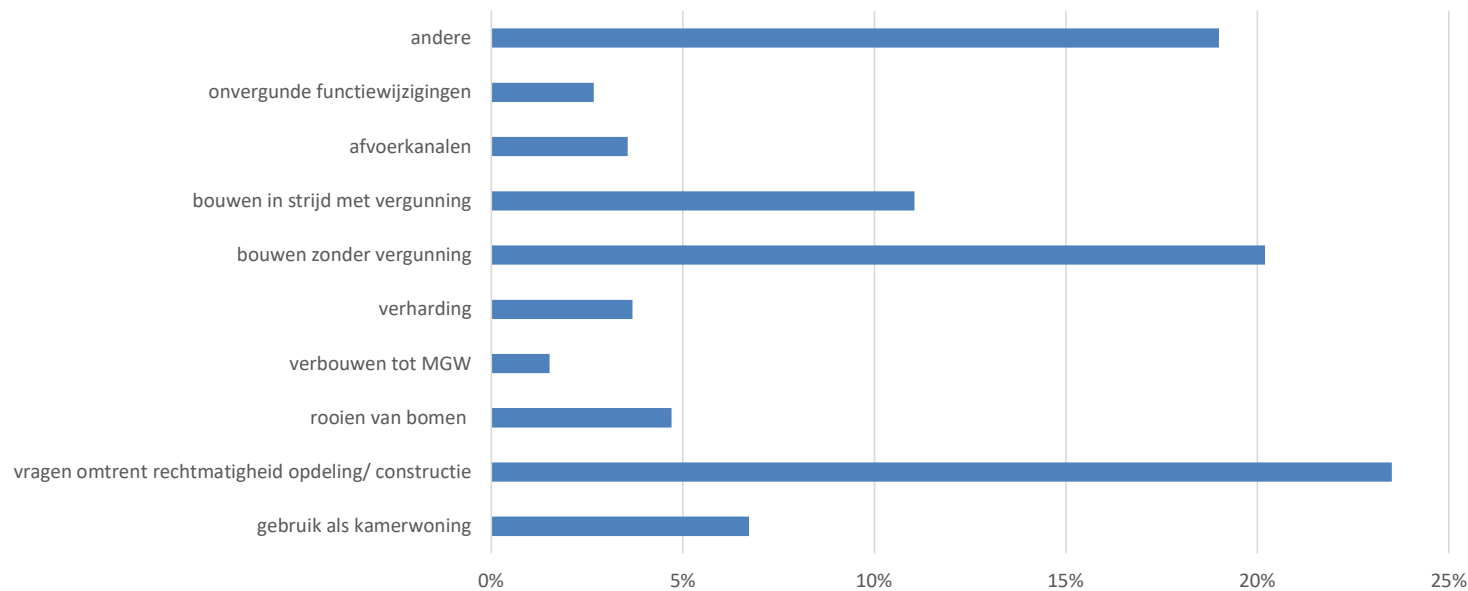
Klachten

Bouwtoezicht

Reactief

Vragen over rechtmatigheid, bouwen zonder/in strijd met vergunning

Gemiddeld is 41,55% van de klachten gegrond.



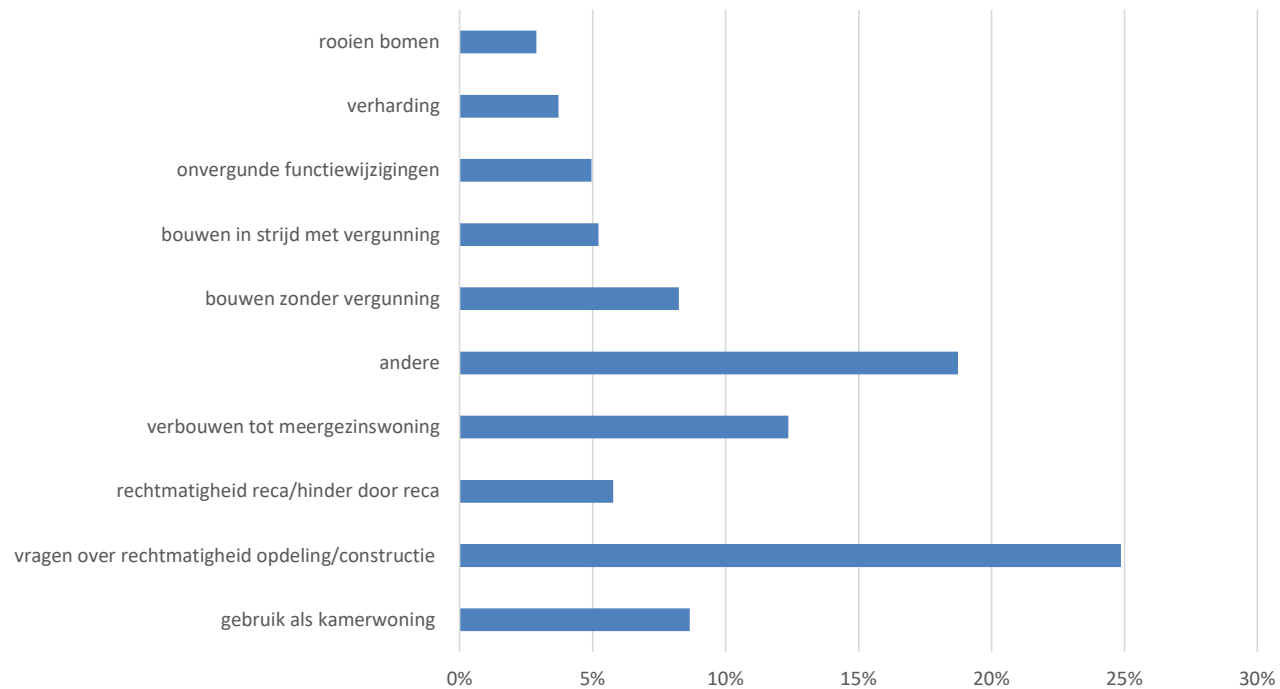
Meldingen

Bouwtoezicht

Reactief

Rechtmatigheid, daarnaast veel kleinere thema's zonder echte uitschieters

Gemiddeld is 45,47% van de meldingen gegrond.



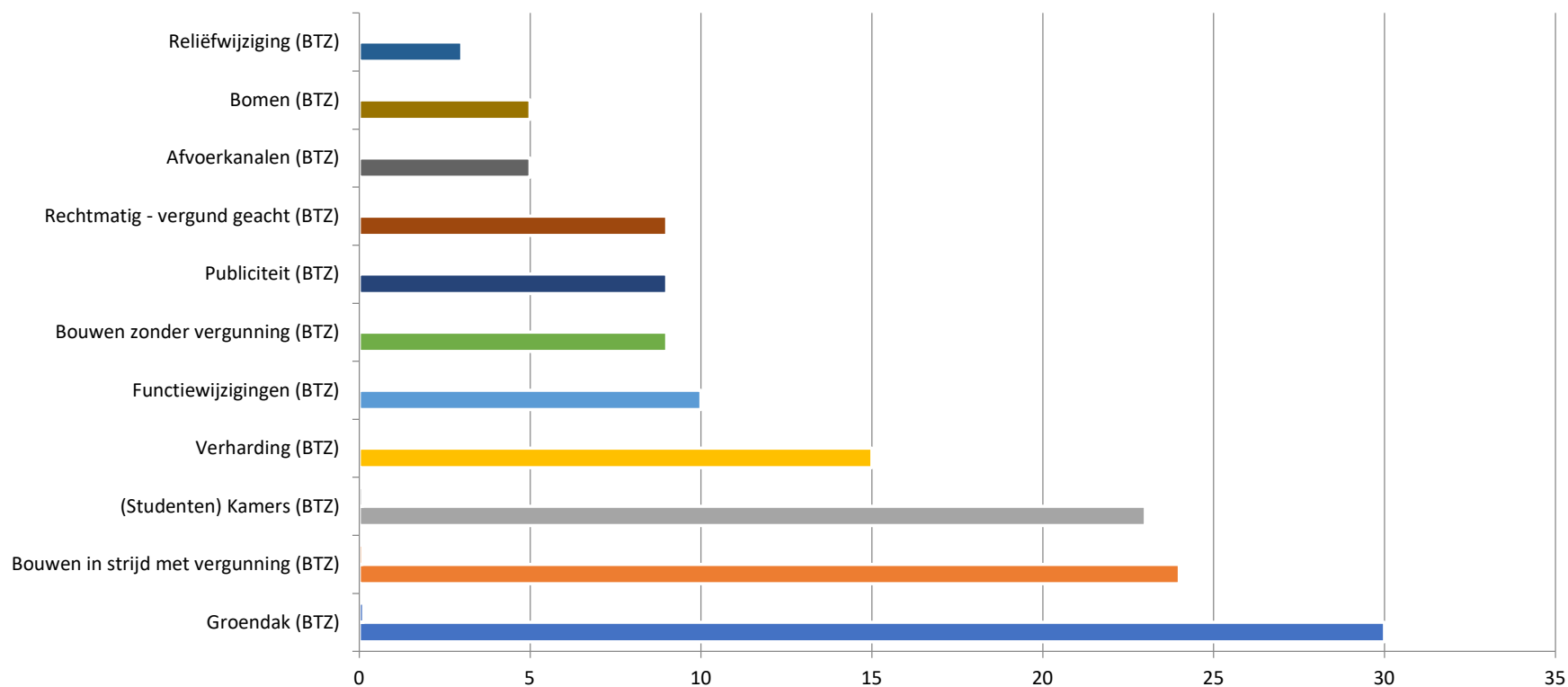
Proactief

Bouwtoezicht

Proactief

Groendaken/infiltratie, bouwen in strijd met vergunning en gebruik als kamerwoning

Gemiddeld leidt 53,25% van de proactieve controles tot vaststelling bouw misdrijf



Inzet proactieve werking:

- Door Vlaanderen gesubsidieerd pilootproject over groendaken en infiltratievoorzieningen loopt nog tot zomer 2024.
- Beleidsthema's met hoge prioriteit qua opvolging i.s.m. Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning (DSRP):
 - Steekproefsgewijze controles;
 - Bij weigeringen omgevingsvergunning(OMV)-aanvraag;
 - Bij nieuwe vergunningen op prioritaire thema's;
 - Bij speciale voorwaarden in OMV.
- Meenemen van volledige straat bij een individuele klacht, bv. over verharding.

Resultaten en opvolging

De in 2022 ingezette daling van het aantal klachten en meldingen zette zich ook in 2023 (-18,72%) verder.

We zien een evenredige daling van het aantal vaststellingen van een bouwmisdrijf (AA+PV -18,04%) terwijl het aantal plaatsbezoeken wel dubbel zo sterk (-36,16%) daalde. Er werd dus bij fysieke controles vaker een bouwmisdrijf vastgesteld. Ruim 46% van de inkomende klachten/meldingen/vragen wordt afgehandeld zonder fysieke controle ter plaatse (administratief vooronderzoek)

	2022	2023	evolutie 23 vs 22
Plaatsbezoeken	2035	1295	-36,36%
Aanmaningen	532	433	-18,61%
PV's	61	53	-13,11%
Herstelvorderingen	10	15	50,00%
Bestuurlijke maatregelen	2	4	100,00%
Minnelijke schikkingen	2	3	50,00%

Redenen daling aantal plaatsbezoeken:

- Daling aantal beschikbare VTE (-0,5VTE) o.a. door besparingsoefening;
- Extra inzet op het door de overtreder aanleveren van bewijs van herstel -> daardoor minder plaatsbezoeken nodig;
- Verder doorgezette inzet op administratief vooronderzoek;
- Nieuwe registratietoepassing (vanaf 01/01/2023) vroeg gewenning + vraagt door opbouw programma meer administratieve handelingen van de controleur = minder tijd voor controles.

Trends, beleidsaanbevelingen en actiepunten

- **Blijvende afstemming nodig** tussen DSRP met Team BTZ rond beleidskeuzes én handhaafbare voorwaarden bij vergunningverlening.
- Eerste subsidieproject rond **groendaken en waterinfiltratie lopende**:
 - Vooral om er uit te leren en de reglementering/werking bij te sturen waar nodig.
- **Eigen prioriteiten** blijven bewaken, gelet op vragen /initiatieven van meerdere andere diensten.
- Verder inzetten op **informatie verstrekken** aan collega-diensten over de bevoegdheden van Toezicht om zo nog meer focus te leggen op de vragen waar onze expertise ligt en waar we het meeste meerwaarde kunnen toevoegen.
- Duurzame en efficiënte **handhaving op “louter” gebruik** is vaak zeer moeilijk, door het vluchtige karakter ervan en het ruime vrijstellingsbesluit. Uitdaging om op dergelijke dossiers efficiënt te kunnen grijpen.

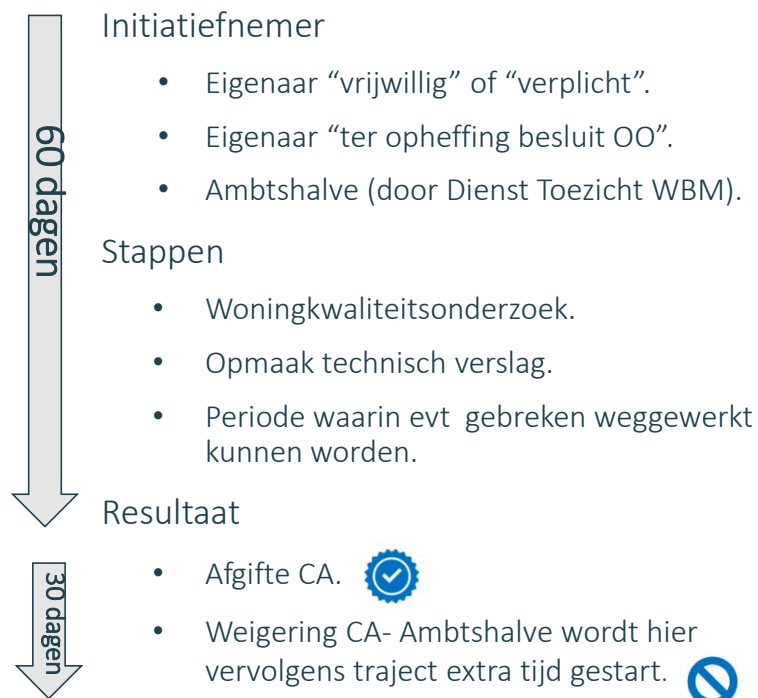
Woontoezicht

2023



De basis: 2 aparte wettelijke procedures

Procedure tot aanvraag van een conformiteitsattest (CA)



Procedure tot besluitname ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid (OO)



NIEUW!

Verplicht conformiteitsattest (CA)

- Voor alle zelfstandige woningen ouder dan 30 jaar bij (her)verhuring.
- Eigenaar doet aanvraag.
- Bij weigering CA start traject extra tijd: 3 maand, 1 x verlengbaar.

- Nieuw beleid
- Goedgekeurd in GR mei 2023
- Start uitvoering 1 oktober 2023
- Eerste tussentijdse evaluatie mei-juni 2024

Woontoezicht - overzicht



3701 aanvragen voor een conformiteitsattest (+42% t.o.v. 2022)
=>Waarvan 646 aanvragen ikv verplicht CA na 1/10/23



2.422 uitgereikte conformiteitsattesten (+4 % t.o.v. 2022)



732 panden in opstart procedure OO (ongeschiktheid/onbewoonbaarheid)
(+6% t.o.v. 2022)



612 besluiten OO voor 1.440 entiteiten (ongeschiktheid/onbewoonbaarheid)
(-19% t.o.v. 2022)



871 proactieve onderzoeken (-36,6% t.o.v. 2002)

15/03/2024

Woontoezicht

Meet the team!

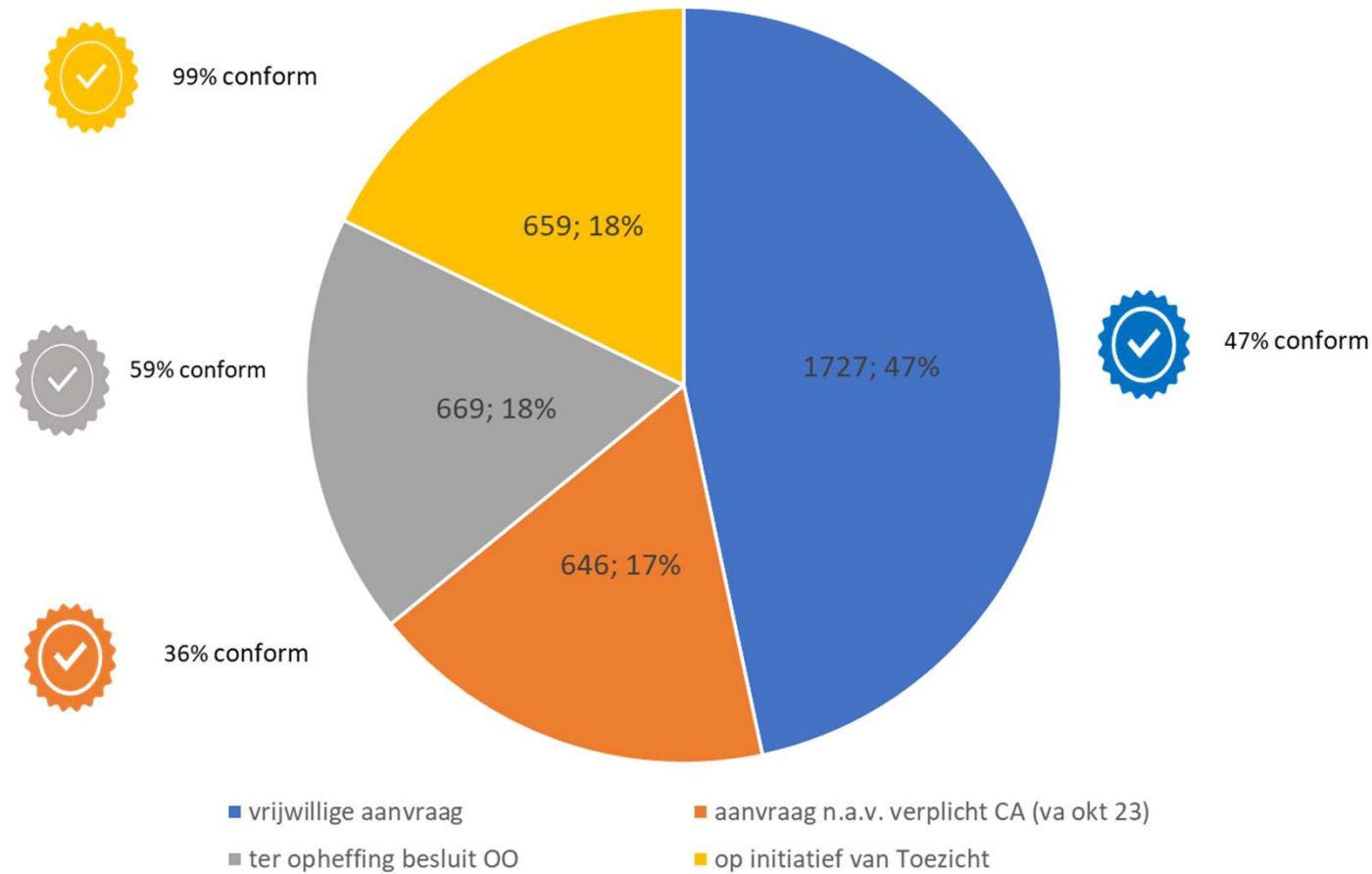


10 medewerkers
(9,4 VTE in praktijk)

1 teamcoach
8 controleurs
1 consulent

+ administratieve ondersteuning
en juridisch advies

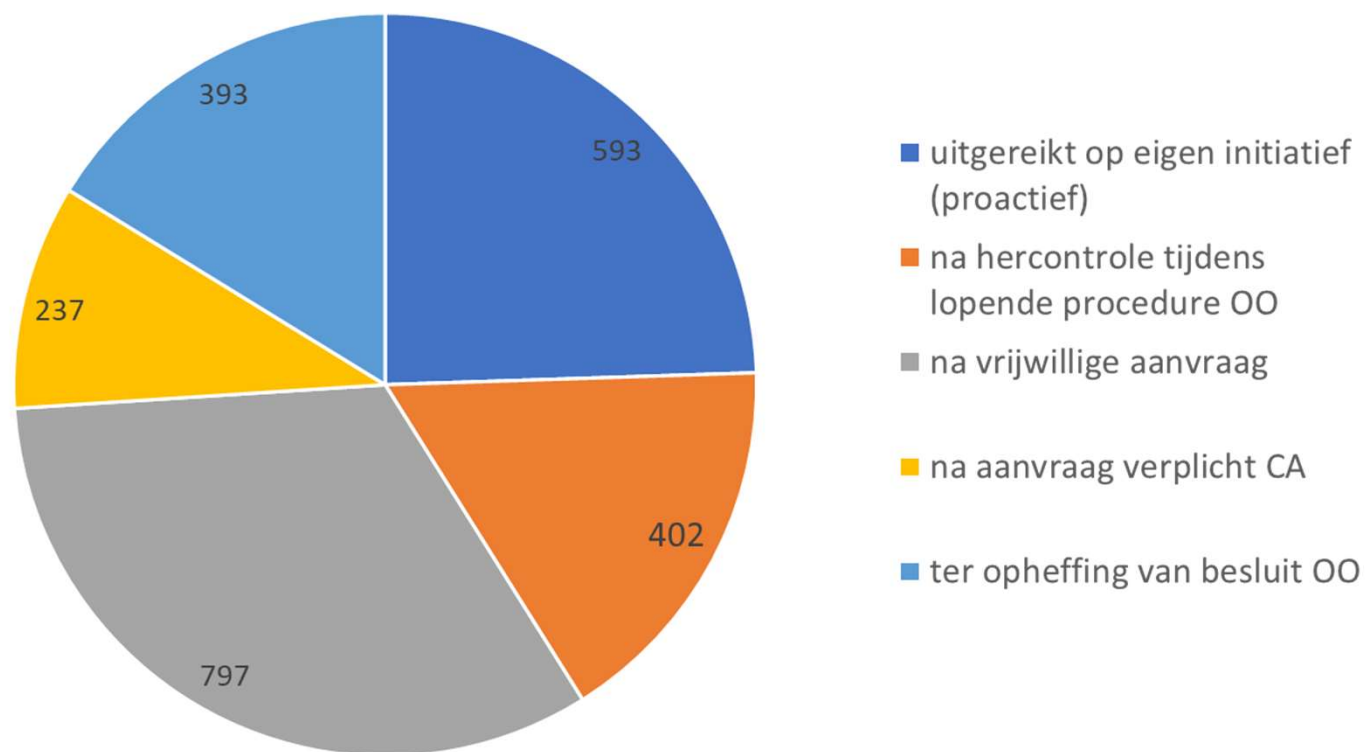
3.701 aanvragen conformiteitsattesten



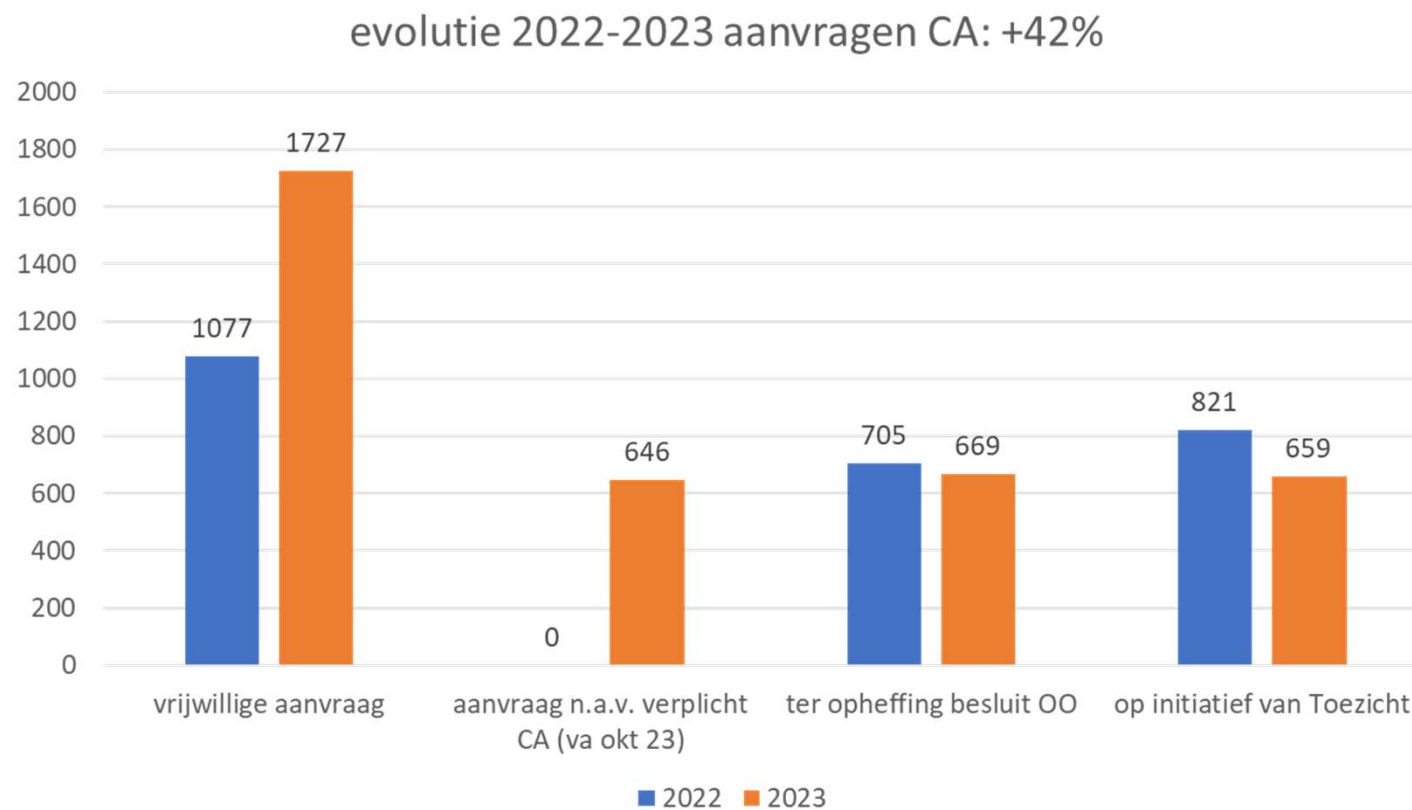
Reactief = 3.042

Proactief = 659
(initiatief Toezicht)

2.422 uitgereikte conformiteitsattesten

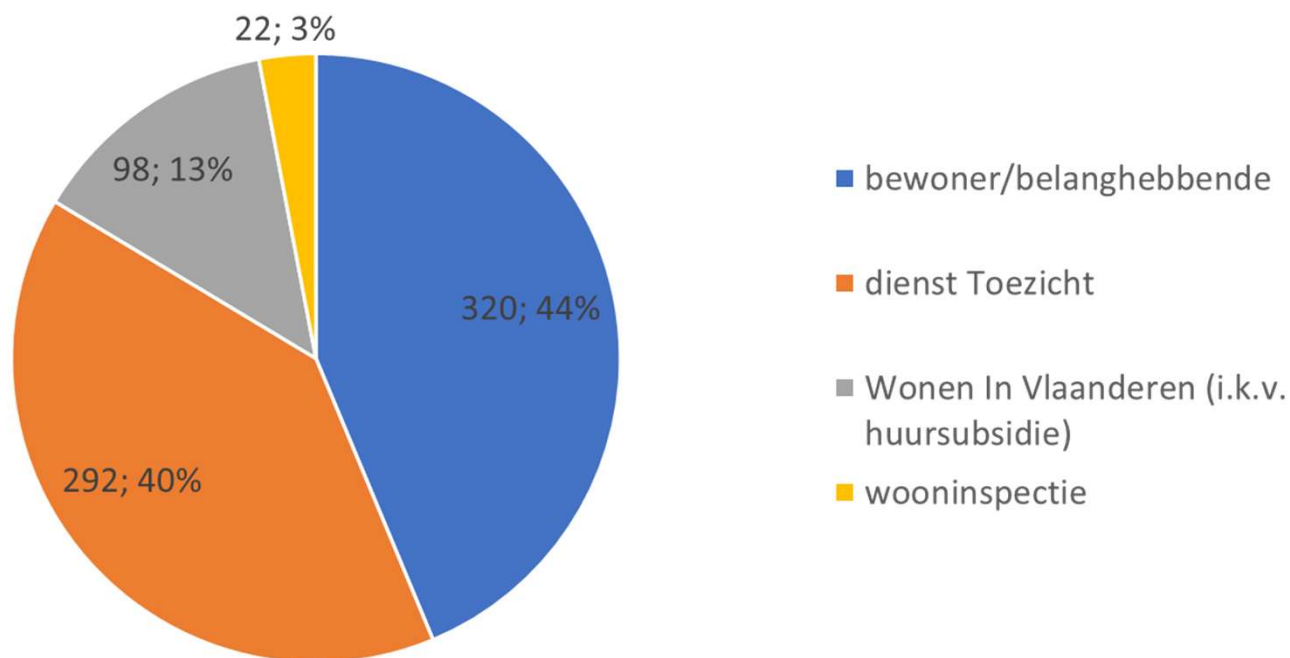


Effect verplicht CA?

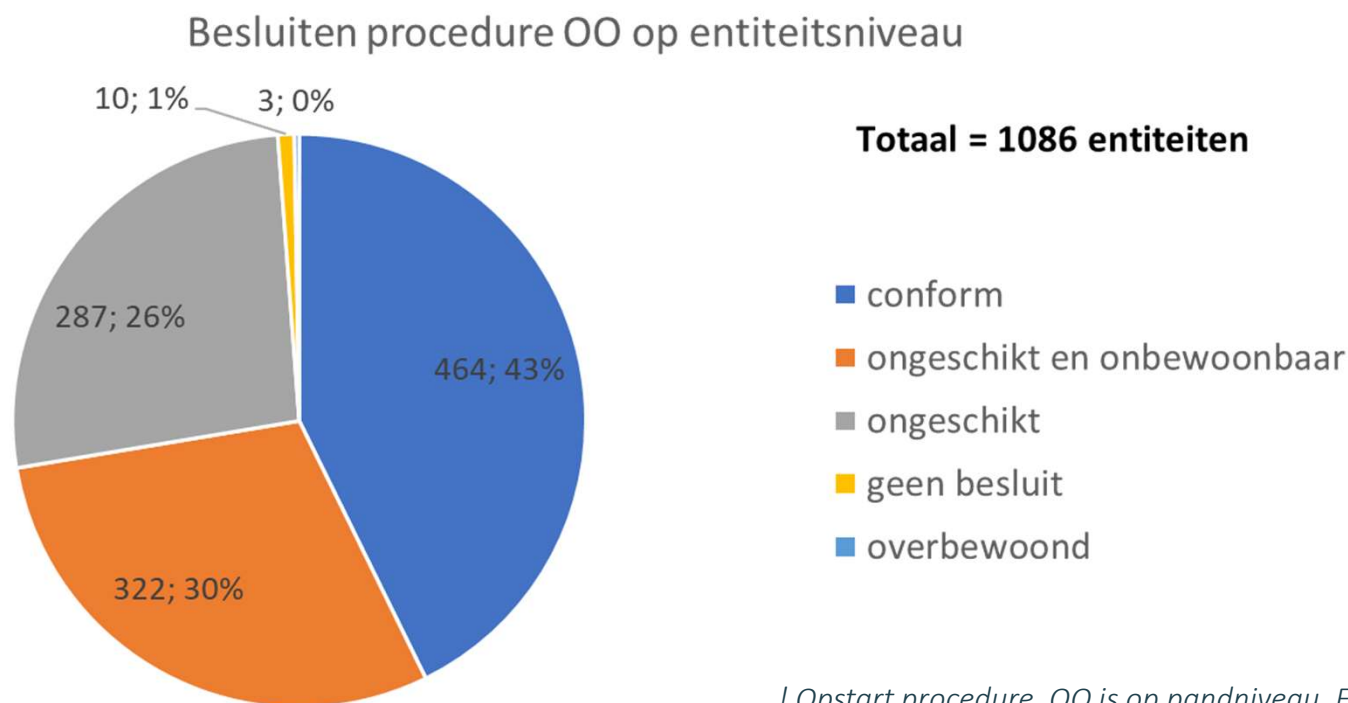


Opstart aanvragen procedure OO (ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaringen)

Aanvragen OO voor 732 panden



Besluiten in procedure OO (ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaringen)



! Opstart procedure OO is op pandniveau. Een pand kan echter bestaan uit meerdere entiteiten. Besluiten worden genomen voor elke entiteit apart.

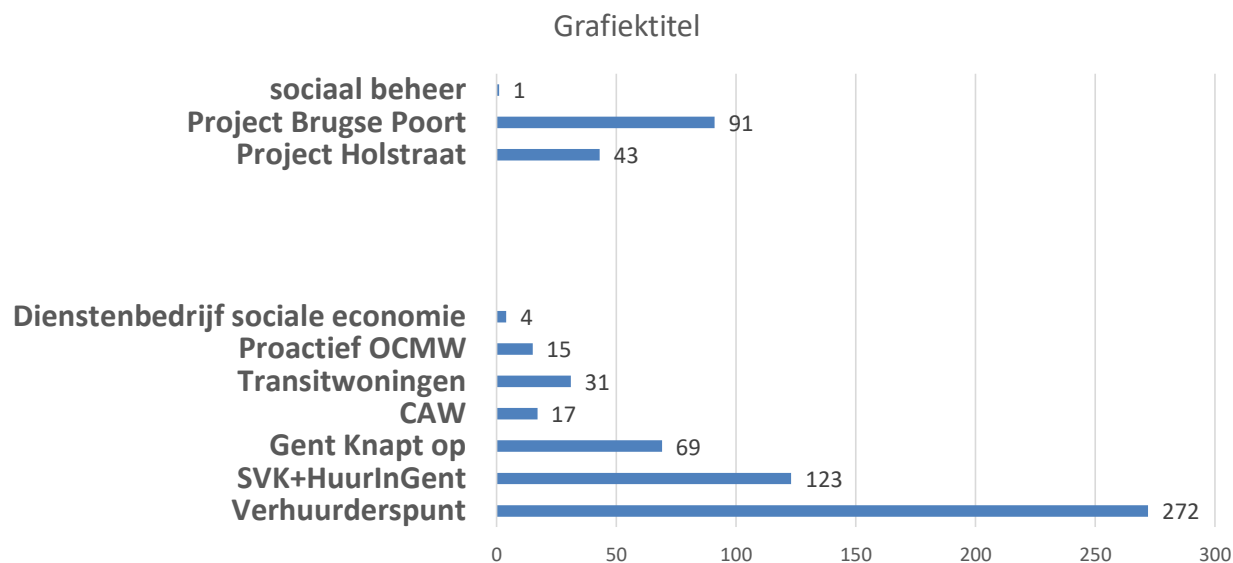
Proactieve onderzoeken: focus op partnerschappen



Nieuwe projecten
2023



Bestaande
partnerschappen



* In 2023 waren er geen onderzoeken meer i.k.v. tijdelijke huisvesting voor Oekraïense vluchtelingen.

Controles studentenhuisvesting 2023

Brandweer

- 22 kamers onderzocht

Studentenpreventie

- 19 kamers onderzocht

Kot@Gent

- Nieuwe aanvragen voor 2 kamers
- Nog lopende dossiers afgewerkt 43 kamers

Upkot via Kot@Gent

- 1 groot pand met 121 kamers

Opm.: Ook controles in project Holstraat kaderen in proactieve actie met speciale aandacht voor niet vergunde studentenhuisvesting.

Trends, beleidsaanbevelingen en actiepunten

- **Erkenning woningcontroleurs**
 - Alle huidige controleurs volgen EVC traject en moeten erkenning behalen uiterlijk eind 2025 (deadline met 2 jaar opgeschoven door Vlaanderen). Opgepast bij indiensttreding controleurs na 1 januari 2026 moet controleur opleidingstraject volgen van 360 uur en kan hij/zij eerste 6 maanden niet aan het werk (geen toegang tot VLOK).
- **Monitoring en impactmeting Verplicht CA**
 - Korte termijn: volume van aantal aanvragen, lengte van doorlooptijden, bijkomende aantal contactnames in dossiers => impact op dienstverlening;
 - Effecten bekijken op lange termijn => veel meer CA's, daling OO's => stijgende woonkwaliteit?
- **Invoering Vlaams Kotlabel?**
 - Vergt grote coördinatie in effectieve uitvoering Dienst Wonen, WTZ + BTZ + Brandweer én veel extra inzet van controleurs en administratie.



Inventarisbeheer

Leegstand / ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

Inventarisbeheer - overzicht

Leegstand (LS)

- 374 Onderzoeken ter plaatse.
- 222 nieuw opgenomen panden.
- In totaal 640 panden in LS-register (-9% t.o.v. 2022).

Ongeschikt en/of onbewoonbaar (OO)

- 753 nieuw opgenomen entiteiten.
- In totaal 1.264 panden op inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde entiteiten (-5% t.o.v. 2022).

Meet the team!

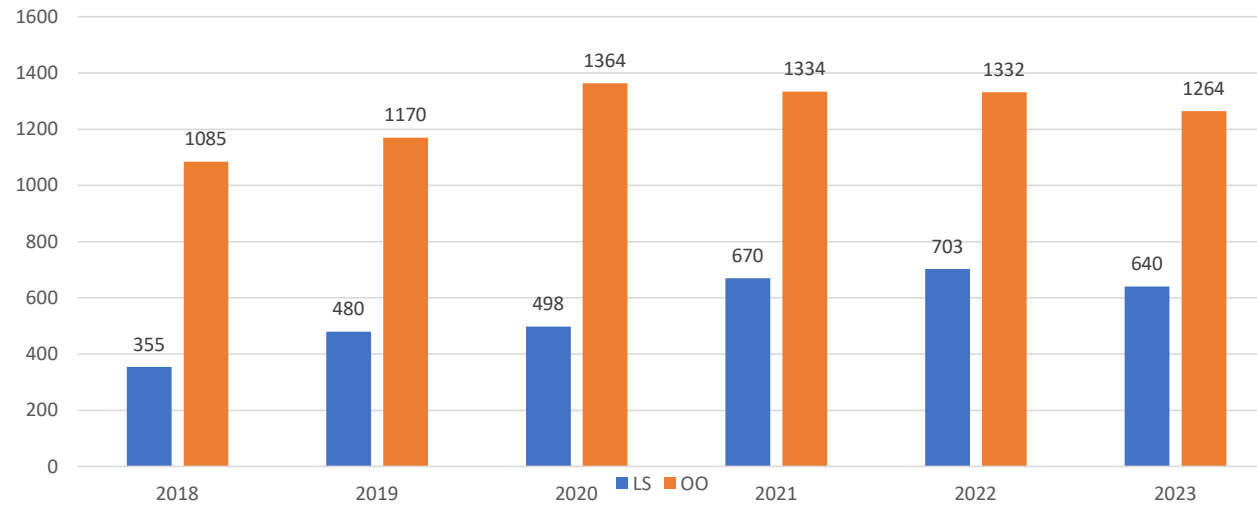


2 medewerkers = 2VTE

1 consulent

1 admin. medewerker

Evolutie inventarissen LS en OO



- De inventaris OO is vrij stabiel.
- De inventaris LS kende een daling in 2023.

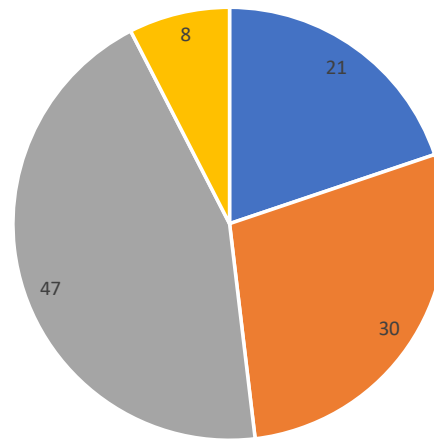
Evolutie inventarissen LS en OO

Evolutie > nieuw > geschrapt > totaal

- Leegstand (LS)
 - 374 onderzoeken ter plaatse:
 - 159 na melding, 215 proactief;
 - 222 nieuw geïnventariseerde panden;
 - 60 geschrapt in hetzelfde jaar, 205 schrappingen in totaal;
 - Eindtotaal van 640 panden in leegstandsregister.
- Ongeschikt en/of onbewoonbaar (OO)
 - 523 nieuw geïnventariseerde panden;
 - 155 geschrapt in hetzelfde jaar, 588 schrappingen in totaal;
 - Eindtotaal van 1.264 panden op de inventaris OO.

Leegstand

82% van de aangevraagde vrijstellingen van leegstandsbelasting wordt goedgekeurd

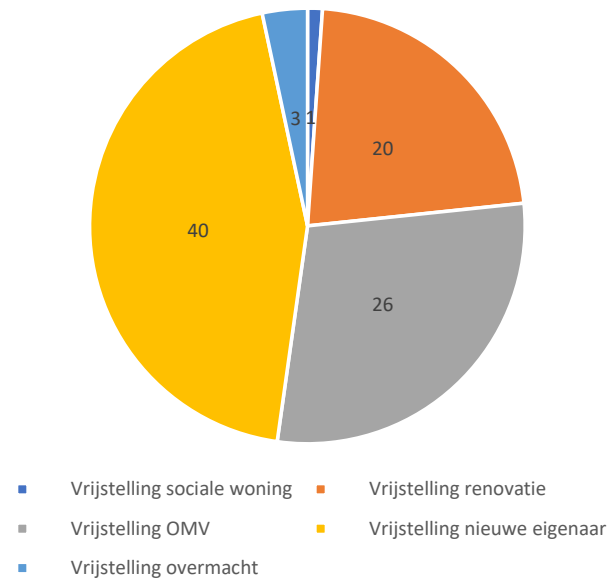


■ Vrijstelling renovatie ■ Vrijstelling OMV
■ Vrijstelling nieuwe eigenaar ■ Vrijstelling overmacht

- In 129 dossiers werd een vrijstelling aangevraagd.
- De burger beroept zich vooral op de vrijstelling wegens nieuwe eigenaar en het bekomen van een omgevingsvergunning.
- De doorlooptijd bedraagt 19,8 maanden.

Ongeschikt/onbewoonbaar (OO)

92% van de aangevraagde vrijstellingen van OO belasting wordt goedgekeurd



- In 98 dossiers werd een vrijstelling aangevraagd.
- De burger beroept zich vooral op de vrijstelling wegens nieuwe eigenaar en het bekomen van een omgevingsvergunning.
- De doorlooptijd bedraagt 16,2 maanden.

Openbare veiligheid en gezondheid

Art.135 NGW



Openbare veiligheid en gezondheid - overzicht

286 dossier ontvangen (+63% t.o.v. 2022)

- 57 i.v.m. Openbare Gezondheid (OG)
- 186 i.v.m. Openbare Veiligheid (OV)
- 6 i.v.m. OV en OG
- 37 via de Brandweer

229 dossiers waarin de burgemeester een besluit heeft genomen (+110% t.o.v. 2022)

Meet the team!



1 admin. medewerker

1 controleur OV

0,4 controleur OG

Juridische ondersteuning

Dossiers openbare veiligheid en gezondheid

Openbare Gezondheid

- 57 nieuwe dossiers
 - 7 zonder gevolg
 - 50 met opmaak burgemeestersbesluit

Openbare Veiligheid

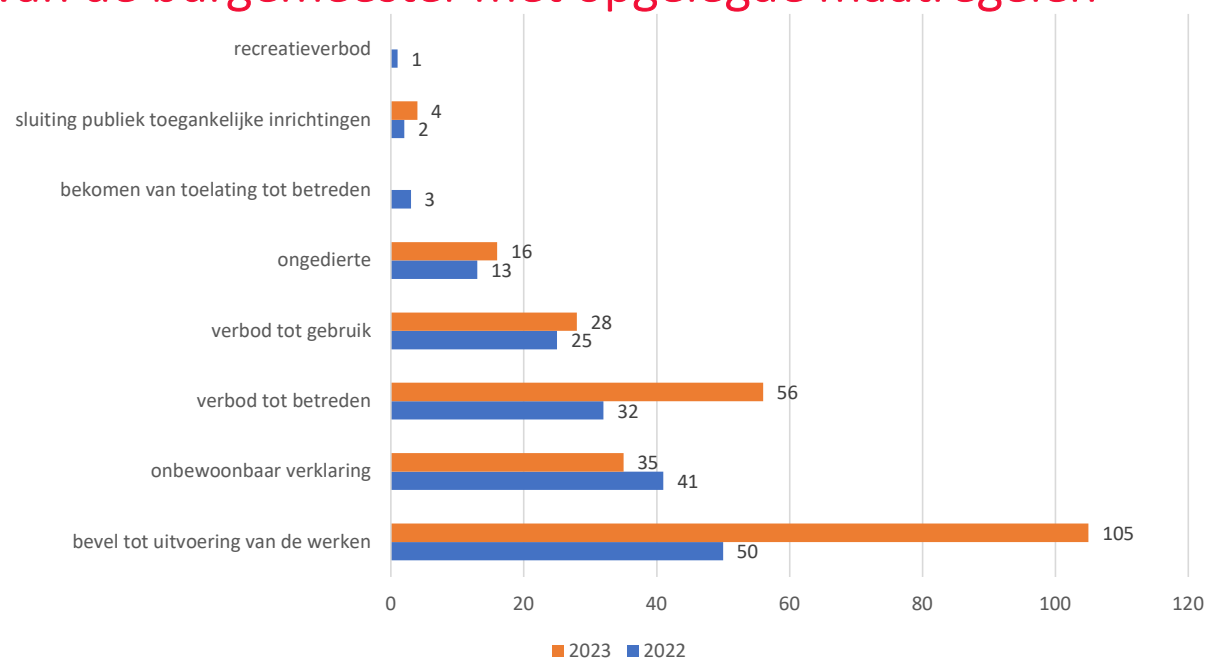
- 186 nieuwe dossiers (in 29 dossiers heeft de Brandweer rechtstreeks beroep gedaan op de externe dienstverlener)
- Waarvan:
 - 21 zonder gevolg
 - 20 minnelijk geregeld
 - 9 DTWBM niet bevoegd

Gemengde dossiers OVOG: 6

Openbare veiligheid via Brandweer: 37

Openbare veiligheid en gezondheid

211 besluiten van de burgemeester met opgelegde maatregelen



Meerdere maatregelen mogelijk per besluit van de burgemeester.

Werking externe dienstverlener en retributie

- De externe dienstverlener heeft 90.767 € gefactureerd in 2023.
- Er werden in 2023 retributies uitgeschreven voor 34.636 € (waarvan reeds 28.236,52 € is betaald).
- Er werden ambtshalve werken uitgevoerd t.b.v. 214.540,00 €:
 - 140.331,91 € staat nog open;
 - 74.208,61 € is reeds terugbetaald.

Trends, beleidsaanbevelingen en actiepunten

- Stijging aantal dossiers in 2023 t.o.v. 2022 te wijten aan?
 - Extremere weersomstandigheden;
 - Ouder wordend patrimonium;
 - Minder instandhoudingswerken door de crisis;
 - Bekendheid van de werking van de cel openbare veiligheid zowel bij de burgers als bij de interne en externe diensten.

Actiepunt:

- Monitoring instroom dossiers.

gent:



**We danken alle diensten
én partners voor de
constructieve
samenwerking in 2023!**

Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu

