



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:

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

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

Openbare bijlage(n)

- 20240411_DO_SSW_presentatie_jaarrapport Wonen.pdf

gent:



Jaarrapport 2023

Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu

Gent, maart 2024



Dienst Toezicht in een notendop

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

2023 in vogelvlucht

Onze belangrijkste resultaten en actiepunten

Milieutoezicht (MTZ)

Bouwtoezicht (BTZ)

Woontoezicht (WTZ)

Inventarisbeheer (IB)

Openbare Veiligheid en Gezondheid (OVG)

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.

Administratieve afdeling:

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

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

Enkele administratieve cijfers

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.

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. 2022

Meet the team!



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

1 teamcoach
7 controleurs
1 consulent

+ administratieve ondersteuning
en juridisch advies

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 - 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

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 - 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)

Woontoezicht

Meet the team!



10 medewerkers
(9,4 VTE in praktijk)

1 teamcoach
8 controleurs
1 consulent

+ administratieve ondersteuning
en juridisch advies

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

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 - 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

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

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

