NOTULEN VAN DE GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDSZAKEN 15 OKTOBER 2026

Op 15 oktober 2026 vergadert de gemeenteraadscommissie grondgebiedszaken regelmatig en in vereist getal, Johan Van Limbergen, voorzitter, opent de vergadering om 19u02.

Aanwezig: Johan Van Limbergen, voorzitter

Steffen De Langhe, Maaike De Maeyer, Carla Herremans, Vicente Pascual Termens, leden

Tom Dewandelaere, Andy Janssens, Tibo Roekaerts, schepenen

Lize Van Dijck, Sven Cuyt, secretaris

Pamela Piters, secretaris

Verontschuldigd: Patrick Marnef, Yani Brems, Rudy Van Rompaey, leden

Jeroen Baert, burgemeester

Afwezig:

NOTULEN

Overige aanwezige: Michiel Bonte - Mondea

1. KENNISNAME VERSLAG VORIGE ZITTING

Kennisname verslag vorige zitting.

De vergadering neemt kennis.

2. UITVOERINGSDIENST – STUDIEOPDRACHT DIENSTVERLENENDE VERENIGING - INRICHTING OVERLEGORGAAN - VERTEGENWOORDIGING - VERLENGING ILV

Op 18 juni 2026 keurde de gemeenteraad van Boom een overeenkomst met statutaire draagkracht voor een interlokale vereniging (ILV) ‘TUD Boom-Niel’ goed, alsook een huurovereenkomst van 18 jaar voor de gedeelde site Dijleweg 7 te Boom, goed. Dit bood op korte termijn een basiskader om de operationele samenwerking op de gedeelde site Dijleweg 7 te Boom vorm te geven. De ILV-overeenkomst eindigt op 31 december 2026, met een stilzwijgende verlenging van drie maanden als er vóór die datum nog geen andere regeling voor de samenwerking is getroffen.
Het beheerscomité van de interlokale vereniging TUD Boom-Niel boog zich ondertussen verder over de volgende stap nl. een juridisch duurzame structuur om de samenwerking op

langere termijn uit te bouwen en verankeren. De keuze komt in essentie neer op een projectvereniging of een dienstverlenende vereniging. Beide vormen hebben rechtspersoonlijkheid zonder beheersoverdracht, zodat de lokale besturen hun bevoegdheden behouden. De voorkeur gaat uit naar een dienstverlenende vereniging wegens de langere en verlengbare duurtijd (18 jaar i.p.v. 6 jaar), de ruimere mogelijkheid om deskundigheid in het bestuur op te nemen en het stabielere kader voor contracten, personeel, investeringen en rechten op roerende en onroerende goederen. De dienstverlenende vereniging biedt, door haar rechtspersoonlijkheid en mogelijke duur, een geschikt kader voor een duurzame samenwerking, het aangaan van contracten, de inzet of aanwerving van personeel en het structureren van investeringen en rechten op roerende en onroerende goederen.
Deze omvattende procedure vereist dat de bestuurlijke, juridische, financiële, organisatorische en personele keuzes vooraf grondig en in onderlinge samenhang worden uitgewerkt. Tezelfdertijd is ook het vastgoed- en investeringsscenario voor de gedeelde site Dijleweg 7 financieel en juridisch verder te onderzoeken en vorm te geven. De inhoudelijke voorbereiding, de opeenvolgende besluitvorming door beide gemeenteraden, de adviesprocedure bij de Vlaamse Regering en het daaropvolgende bestuurlijke toezicht maken het niet haalbaar om het traject binnen de huidige looptijd van de interlokale vereniging af te ronden.
Aan de gemeenteraad van oktober worden volgende beslissingen voorgelegd:

- oprichting van een overlegorgaan en aanduiden van een vertegenwoordiger
- opdracht geven om de oprichting van een dienstverlenende vereniging te onderzoeken en de vereiste documenten voor te bereiden
- verlenging van de overeenkomst met statutaire draagkracht van de ILV "TUD Boom-Niel" tot en met 31/12/2027

Michiel Bonte van Mondea geeft hier een toelichting over.

De commissie neemt kennis van de stand van zaken in dit dossier en de stukken die ter goedkeuring aan de gemeenteraad van 22 oktober worden voorgelegd.

3. DIENST OMGEVING - SAMENWERKINGSOVEREENKOMST REALISATIE BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF (BSO) 2026-2042 TUSSEN LOKAAL BESTUUR BOOM EN WOONKADE RUPELSTREEK

Samenvatting
Het lokaal bestuur Boom dient overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten met de woonmaatschappij Woonkade Rupelstreek voor de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2026-2042. Voor Boom bedraagt het BSO 59 bijkomende sociale huurwoningen tegen uiterlijk 31 december 2042. Het college wordt gevraagd de samenwerkingsovereenkomst goed te keuren en door te sturen naar de gemeenteraad.
Voorgeschiedenis
De Vlaamse Regering heeft het nieuwe Bindend Sociaal Objectief 2026-2042 vastgesteld. Gemeenten waarvoor een BSO werd bepaald, dienen een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten met de woonmaatschappij die actief is op hun grondgebied. Deze overeenkomst moet binnen de opgelegde termijn worden bezorgd aan Wonen in Vlaanderen. De overeenkomst dient in de gemeenteraad van oktober 2026 te worden goedgekeurd.
Feiten en context
Het Bindend Sociaal Objectief (BSO) bepaalt het minimumaantal bijkomende sociale huurwoningen dat gedurende de periode 2026-2042 dient te worden gerealiseerd op het grondgebied van de gemeente. Voor de gemeente Boom bedraagt het BSO 59 sociale huurwoningen.
Het gemeentelijk groeipad voorziet volgende tussendoelstellingen:

- 2026-2030: minimaal 14 sociale huurwoningen;

- 2031-2036: minimaal 20 sociale huurwoningen;
- 2037-2042: minimaal 25 sociale huurwoningen.

Uit de bijgevoegde strategienota blijkt dat er op 31 december 2025 in Boom 770 sociale huurwoningen aanwezig waren. Om aan het BSO te voldoen dienen nog 59 sociale huurwoningen te worden gerealiseerd. Deze extra woningen worden voorzien via onder meer vervangingsbouw, nieuwbouwprojecten en de verdere inzet van ingehuurde woningen.
De samenwerkingsovereenkomst verduidelijkt de rollen van de gemeente en de woonmaatschappij. De gemeente neemt daarbij haar regierol op inzake lokaal woonbeleid, het faciliteren van vergunningstrajecten en het zoeken naar geschikte locaties voor sociaal wonen. De woonmaatschappij engageert zich om in voldoende mate bij te dragen aan de realisatie van het sociaal woonaanbod.
De nood aan bijkomende sociale huurwoningen blijkt uit de sociale wooncijfers. Op 31 december 2025 waren er 782 unieke kandidaat-huurders met domicilie in Boom die een woning in Boom wensten, waarvan 314 reeds meer dan vijf jaar op de wachtlijst stonden. Daarnaast gaven 3.652 unieke kandidaat-huurders Boom als voorkeurgemeente op.

Adviezen en argumenten

De voorliggende samenwerkingsovereenkomst werd opgemaakt conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
De overeenkomst bevat:

- een strategie voor de realisatie van bijkomende sociale huurwoningen;
- een planning voor renovatie en uitbreiding van het sociaal woonaanbod;
- een omschrijving van de rollen en verantwoordelijkheden van de gemeente en de woonmaatschappij;
- afspraken omtrent opvolging en evaluatie van het BSO.

Goedkeuring van de overeenkomst is noodzakelijk om te voldoen aan de Vlaamse regelgeving en vormt daarnaast een belangrijk instrument om de woonnoden binnen de gemeente op een gestructureerde wijze aan te pakken.

Bijlagen:

- Samenwerkingsovereenkomst realisatie Bindend Sociaal Objectief 2026-2042.
- Strategie realisatie BSO 2026-2042, bijlage 1
- Cijfers sociale huur Boom 2025, bijlage 2
- Visie Sociaal Wonen Boom, bijlage 3
- Gemeentelijk actieprogramma Sociaal Wonen Boom, bijlage 4A
- Aanvullende stand van zaken via fiches, bijlage 4B

De commissie had geen opmerkingen.

4. VARIA - RONDVRAAG

- Oversteekplaats aan Boom Park: analyse ikv subsidie schoolomgevingen. Ondertussen al verschillende zaken gebeurd. De bedoeling is om met de school in overleg te gaan, onder andere over het aantal ingangen.
- Tekeningen fietsstraten: markeringen inhaalbeweging, vooral schoolomgevingen. In het verleden was er geen onderhoudsplan, nu wel en wordt er beter gepland. Het budget voor 2026 is op maar de komende jaren wordt hier verder op ingezet.
- Puin in de JB Corremansstraat: ligt er al weken.

Johan Van Limbergen, voorzitter, sluit de vergadering om 19u51

Aldus gedaan in zitting datum voormeld.

De secretaris,	De voorzitter
Pamela Piters	Johan Van Limbergen