streekregisseurs

Evaluatieverslag beleidsplan 2020-2025

Februari 2025

Verantwoordelijke auteurs:
Directie en managers DDS
Februari 2025

Inhoudstafel

Ons verhaal 5

Voorwoord 7

Strategische en operationele doelstellingen 2020-2025 9

Verwezenlijkingen 13

1. Focuspunten 13

2. Personeel 14

3. Lokale realisaties 18

3.1. Economische expansie 18

3.1.1. Bedrijventerreinen en vastgoed 18

3.1.2. Geografisch informatiesysteem (GIS) 22

3.1.3. Overheidsopdrachten 24

3.2. Grondbeleid & woningbouw 24

3.2.1. Projecten in eigen beheer 24

3.2.2. Overdrachten 26

3.2.3. Huurpatrimonium 26

3.2.4. Nieuwe bedrijfssite 27

3.3. Projectregie & bouw 29

3.4. Infrastructuur & landmeten 31

4. Regionale werking 33

4.1. Ruimtelijke planning 33

4.2. Handhaving 34

4.3. Klimaat, Energie en Mobiliteit 35

4.4. Sociale Economie & Werk 36

4.5. Woonpunt DDS 37

Beleid 39

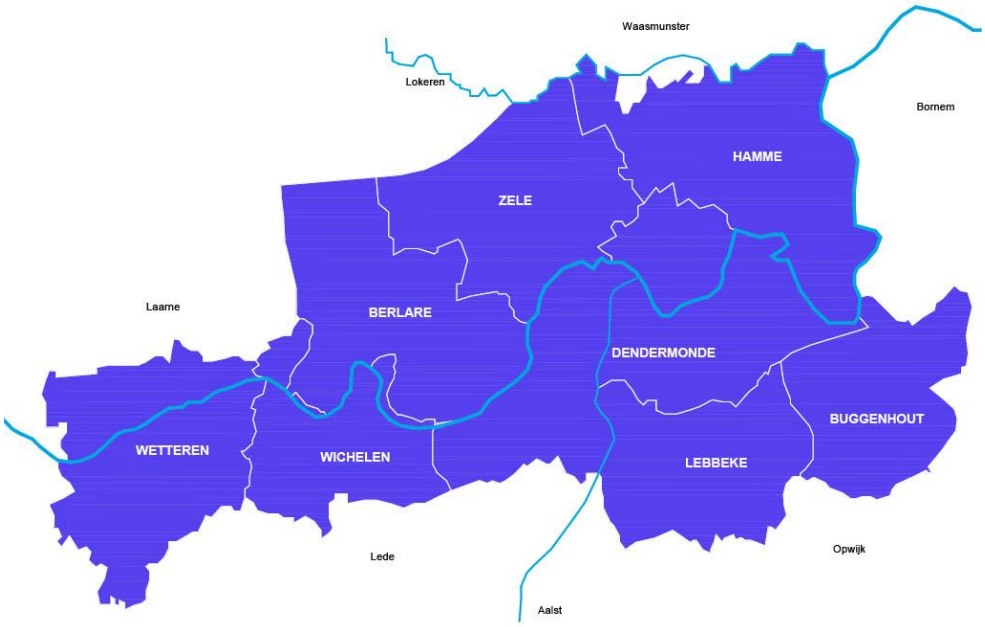
Bijlage: Beleidsplan 2020-2025 45

Kwaliteitsvol wonen
begint hier
streek
regisseurs

Hoppin
DDS

KMO-zone Meerbos
N442 Rijksweg
Uitbreidingszone Meerbos II
N416 Ten Brugsken

Ons verhaal



De manier waarop we wonen, werken en ons verplaatsen zal er in de toekomst onvermijdelijk anders uitzien. Ook in de **8 gemeenten** van ons werkingsgebied: Berlare, Buggenhout, Dendermonde, Hamme, Lebbeke, Wetteren, Wichelen en Zele.

Deze prachtige regio, doorsneden door **D**ender, **D**urme en **S**chelde, geven wij met **DDS** mee vorm. We bundelen onze krachten met de 8 lokale besturen. Door kennis te delen, samen te werken en nieuwe ideeën en projecten te realiseren, bouwen we stap voor stap aan een betere toekomst.

We overleggen, plannen en organiseren: samen zijn we streekregisseurs. Zo brengen we morgen dichterbij.

"We overleggen,
plannen en
organiseren.
Samen zijn we
streekregisseurs.
Zo brengen we morgen dichterbij."

Voorwoord

Geachte lezer,

Met trots presenteer ik u het evaluatieverslag van DDS over de afgelopen beleidsperiode. Dit verslag weerspiegelt niet alleen onze prestaties tussen 2020 en eind 2024, maar ook de transitie die we hebben doorgemaakt in een snel veranderende omgeving. In een tijd waarin de wereld om ons heen voortdurend evolueert, hebben we ons gefocust op het implementeren van nieuwe manieren van werken die zowel onze efficiëntie als onze dienstverlening naar een hoger niveau tillen.

Duurzaamheid staat centraal in onze strategie. We zijn ons bewust van onze verantwoordelijkheid en zetten ons in voor innovatieve oplossingen die een positieve impact hebben op het milieu en de gemeenschap. Onze initiatieven op het gebied van duurzaamheid zijn niet slechts een keuze, maar een noodzakelijke stap in de richting van een toekomstbestendige organisatie.

In de voorbije jaren hebben we onze dienstverlening uitgebreid, waarbij we nieuwe en creatieve benaderingen hebben ontwikkeld om aan de groeiende behoeften van onze lokale besturen te voldoen. Deze uitbreiding is mogelijk gemaakt door de kracht van samenwerking. Door onze krachten te bundelen met partners en stakeholders kunnen we meerwaarde creëren en effectievere oplossingen bieden.

In dit verslag vindt u niet alleen een overzicht van onze activiteiten en behaalde resultaten, maar ook een blik op de lopende dienstverlening. We zijn vastbesloten om de transitie voort te zetten, nieuwe innovaties te omarmen en ons te blijven ontwikkelen in een wereld die voortdurend verandert.

Ik wil iedereen bedanken die heeft bijgedragen aan onze successen. Samen werken we aan een duurzame en innovatieve toekomst.

Met vriendelijke groet,

Kris Dooms
Algemeen directeur

Strategische en operationele doelstellingen 2020-2025

Overeenkomstig het decreet, houdende de intergemeentelijke samenwerking van 6 juli 2001, dient door de raad van bestuur een evaluatieverslag voorgelegd te worden aan de jaarvergadering die telkens plaatsvindt in de loop van het eerste werkingsjaar na het jaar waarin verkiezingen voor de algehele hernieuwing van de gemeenteraden worden georganiseerd. Het evaluatieverslag dient de aanzet te zijn van een ondernemingsplan voor de komende zes jaar. Ondanks dat de decreetgever zich niet uitspreekt over de vorm en de inhoud van het evaluatieverslag, noch het ondernemingsplan, is het aangewezen dat het evaluatieverslag, over de afgelopen periode, onder de verantwoordelijkheid valt van de ontslagnemende raad van bestuur en het ondernemingsplan, voor de komende periode, onder de verantwoordelijkheid van de nieuwe raad van bestuur.

In haar vijftigjarige bestaan drukte DDS een stempel op de socio-economische ontwikkeling van de regio. Maar de uitdagingen en noden veranderden, en dus moest ook de (samen)werking worden vernieuwd. Daarom werd er hard ingezet op het beleidsplan 2020-2025, een concretisering van de Kompasnota van juli 2019. Dit beleidsplan kwam tot stand in nauwe samenwerking met de lokale besturen. Zowel in de visiefase als in de uitwerking werden de besturen als belangrijkste stakeholders uitvoerig geconsulteerd. Het resultaat was een ambitieus en gedragen beleidsplan.

In de tabel hierna noteerden we welke doelstellingen nog niet, gedeeltelijk of helemaal werden gerealiseerd. Verder in dit verslag geven we een woordje uitleg bij de verwezenlijkingen op ieder domein.

“Eén ding is zeker, als we erin slagen om de tanker van DDS te keren, dan zal onze regio ook op bedrijfsmatig vlak de wind in de zeilen krijgen en opnieuw een aantrekkingspool worden. Laat ons de handen in elkaar slaan om een nieuw verhaal te schrijven en zo een inspirator te zijn voor al onze lokale besturen.”

Voorwoord Kompasnota DDS, juli 2019

G = Gerealiseerd DG = Deels gerealiseerd NG = Nog niet gerealiseerd	G	DG	NG
SD1: Kwalitatieve ontwikkeling en regie van ruimtelijke projecten.			
OD1: Het technisch ondersteunen van de besturen bij de aankoop van gebouwen en terreinen of bij onteigeningen.	✓		
OD2: Kwaliteitskamer voor omgevingsprojecten.			✓
OD2: Niet gerealiseerd. Dit bleek na interne evaluatie niet opportuun voor de korte en middellange termijn.			
OD3: Realisatie van woonprojecten in de regio.	✓		
OD4: Aanwerving van een gemeentelijk handhavingsambtenaar op niveau van DDS.	✓		
OD5: Kennisdeling tussen ruimtelijke gemeentelijke medewerkers in de regio organiseren.	✓		
OD6: Realisatie van projecten in de publieke ruimte.	✓		
SD2: Uitbouw van een intergemeentelijk woonbeleid.			
OD1: Voorbereiden dossier Intergemeentelijk Woonbeleid.	✓		
OD2: Haalbaarheidsonderzoek naar de overdracht van de huurwoningen van DDS.	✓		
OD3: Organiseren van het Intergemeentelijk Woonbeleid (onder voorbehoud van goedkeuring dossier IGS Wonen).	✓		
SD3: Ondersteunen van de economische dynamiek in de regio.			
OD1: Uitgiftebeleid van bedrijventerreinen evalueren.	✓		
OD2: Bedrijventerreinmanagement.		✓	
OD3: Verduurzaming en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen en toekomstgericht ontwikkelen van nieuwe terreinen.		✓	
OD2-OD3: De eerste stappen werden gezet en zullen verder vorm krijgen door de bedrijventerreinbeheerder (opstart 2025) in de volgende beleidsperiode. *OD3: De eerste uitwerking werd reeds gegeven bij de aanleg van het bedrijventerrein Meerbos. In de volgende beleidsperiode zullen de resultaten hiervan worden meegenomen voor een verdere uitwerking op andere bedrijventerreinen.*			
SD4: Een klimaatneutrale regio worden.			
OD1: Ondersteunen van de gemeenten bij het realiseren van het burgemeestersconvenant door concrete acties.	✓		
OD2: Ontwikkelen van een regionale, gebiedsgerichte visie op duurzame energie.	✓		
OD3: Vergroten van de nabijheid van het energiehuis.		✓	
OD3: Woonpunt DDS heeft de afstand voor de burgers tot de nodige informatiekanalen reeds verkort. Een extern studiebureau werd aangesteld om een studie uit te voeren voor de toekomstige werking van het/een energiehuis. Dit onderzoek zit in de eindfase.			

SD5: Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in de regio verbeteren.			
OD1: Kennisdeling rond mobiliteit versterken in de regio.	✓		
OD2: Faciliteren van intergemeentelijke projecten rond mobiliteit.	✓		
OD3: Ontwikkelen van een regionale visie op mobiliteitsdossiers om complexe dossiers te versnellen.			✓
OD3: De eerste stappen naar dienstverlening betreffende mobiliteit werden de voorbije jaren gezet. De ontwikkeling van een regionale visie is een stap die nog moet gezet worden.			
SD6: Bestuurskracht van gemeenten verhogen door het delen van expertise.			
OD1: Oprichting kostendelende vereniging.	✓		
OD2: Subsidie-advies aan individuele gemeenten en voor DDS-projecten.	✓		
OD3: Juridische dienstverlening.		✓	
OD3: Er is (nog) geen formele juridische dienstverlening opgestart, maar onze deelnemende besturen worden voor juridische vragen rond ruimtelijke thema's wel al bijgestaan door onze bestaande diensten.			
OD4: Actieplan richting een slimme regio opmaken.		✓	
OD5: Evolueren naar een slimme regio.		✓	
Evolueren naar een slimme regio vraagt personeel, know-how en tools.			
SD7: Uitbouw van een sterk regionaal netwerk en partnerschap.			
OD6: Faciliteren van het burgemeestersoverleg in de regio.	✓		
OD7: DDS vormt een platform voor overleg en kennisdeling.	✓		
OD8a: DDS vormt een virtueel Huis van de Regio.		✓	
OD8a: Er werden reeds talrijke stappen en samenwerkingen ondernomen, zoals werktafels, Dendermemorandum … Verdere stappen zullen worden ondernomen in de volgende beleidsperiode.			
OD8b: DDS bereidt een fysiek Huis van de regio voor.	✓		
SD8: DDS als performante organisatie verder uitbouwen.			
OD1: Opmaak jaaractieplannen en -budgetten.	✓		
OD2: DDS communiceert proactief naar haar stakeholders.	✓		
OD3: DDS doet gerichte aanwervingen om de strategische doelstellingen van het samenwerkingsverband te realiseren.	✓		
OD4: Voorbereiden nieuwe huisvesting van DDS.	✓		
OD5: Optimaliseren van de organisatie in functie van evoluerende noden van de gemeenten.	✓		

Verwezenlijkingen

1. Focuspunten

De verwezenlijkingen reflecteren de inzet van DDS voor economische groei en duurzame ontwikkeling in de regio.

De initiatieven dragen bij aan duurzame groei en de verbetering van de leefomgeving in de regio.

De initiatieven ondersteunen de regionale ontwikkeling en samenwerking tussen steden en gemeenten.

DDS zette belangrijke stappen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, energie-efficiëntie, betaalbaar wonen en het ondersteunen van lokaal ondernemerschap. Met de focus op duurzaamheid en samenwerking blijft DDS bijdragen aan een toekomstgerichte ontwikkeling van de regio.

De verwezenlijkingen tonen onze voortdurende inzet om samen met lokale besturen te werken aan duurzame, veilige en toekomstgerichte oplossingen.

DDS werkt actief aan de uitbreiding en modernisering van bedrijventerreinen waarbij duurzaamheid centraal staat. Haar initiatieven dragen bij aan een beter beheer van de beschikbare ruimte en een positieve impact op de gemeenschap.

Belangrijke acties omvatten de verbetering van infrastructuur, duurzame projecten zoals Tegeltaxi en fietsleasing en het bevorderen van sociale inclusie via digibanken en wijk-werken.

DDS combineert duurzame ontwikkeling, betaalbaar wonen en efficiënt beheer van haar patrimonium, met aandacht voor klimaat en maatschappij.

Samen zetten we stappen naar een groenere, duurzamere en klimaatbestendige toekomst!

DDS heeft oog voor haar werknemers. Een sterk HR-beleid ondersteunt de groei van de organisatie en geeft kracht aan het personeel om de dienstverlening op maat uit te voeren.

2. Personeel

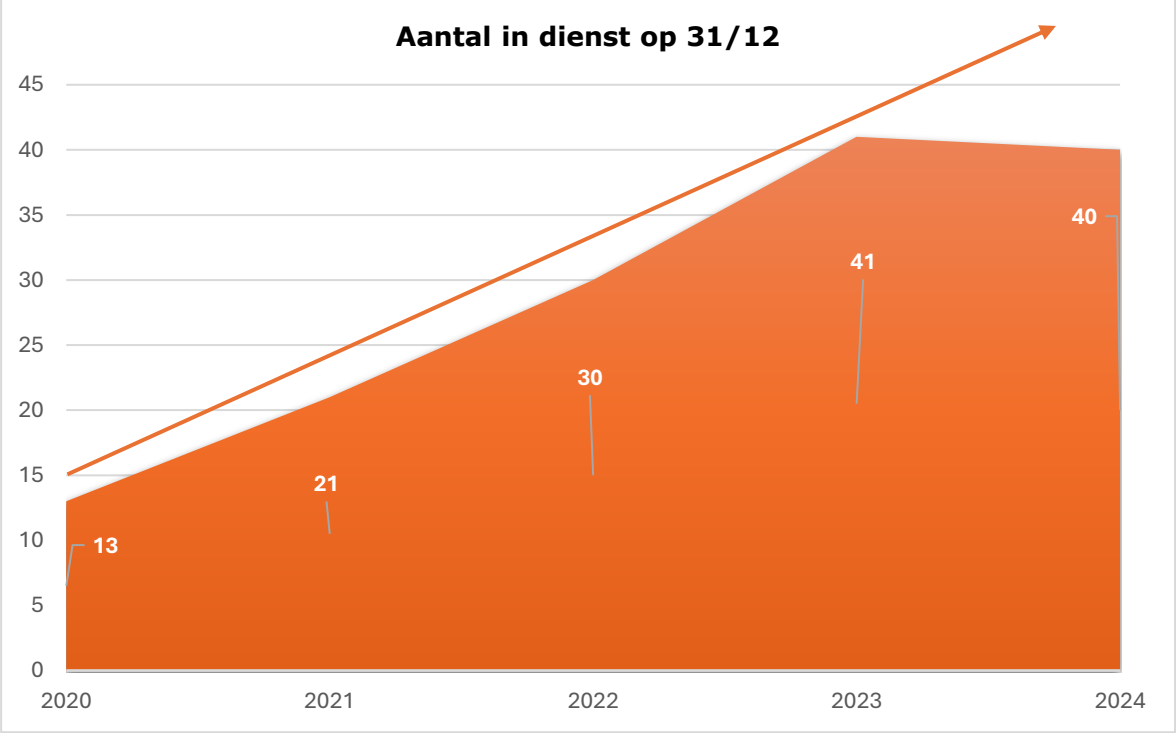
Verwijzing beleidsplan

→ SD 8: DDS als performante organisatie verder uitbouwen.

✓ Een nieuwe start

Begin september 2020 werd het managementteam uitgebreid met Dagmar Van Doorsselaer. Als HR-manager startte zij meteen met de modernisering van het personeelsbeleid van zowel DDS als Verko. Een aanpaste structuur met een nieuw directieteam en een managementteam zorgden meteen voor de start van een snelle en efficiënte groei. Begin december 2020 eindigde ook de zoektocht naar een inspirerend manager om de organisatie te leiden en van het werkingsgebied van DDS een verbindende regio te maken. Ondernemer Kris Dooms ging de uitdaging aan. In 2022 werd Els Houvenaghel aangesteld als financieel manager.

In 2021 gingen we volop aan de slag met de uitvoering van het beleidsplan 2020-2025. Er werd ingezet op een efficiëntere interne werking, onder meer door afdelingen te clusteren. Naast de uitbreiding van zowel de dienstverlening als de ondersteunende interne diensten, werden ook HR, IT en de preventiedienst aanzienlijk versterkt. Eind 2020 hadden we 13 personeelsleden aan boord. Eind 2024 waren we met 40. Een markante stijging die samenging met de groei van DDS inzake dienstverlening, projecten en dergelijke.



✓ Blijven groeien

Inzetten op gespecialiseerde opleidingen kan een belangrijke stap zijn in het creëren van een nieuwe dynamiek binnen de organisatie. Door medewerkers toegang te geven tot gerichte trainingen, zoals die aangeboden via het leerplatform GoodHabitz, wordt niet alleen hun kennis vergroot, maar ook de onderlinge samenwerking versterkt. Efficiënt overleg en participatie tussen personeelsleden dragen bij tot het delen van kennis en ervaringen, wat ten goede komt aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Het stimuleren van continue professionele ontwikkeling zorgt ervoor dat we niet alleen als individuen groeien, maar ook als team, waardoor de algehele prestaties en de dienstverlening voor de burgers en de besturen aanzienlijk verbeteren.

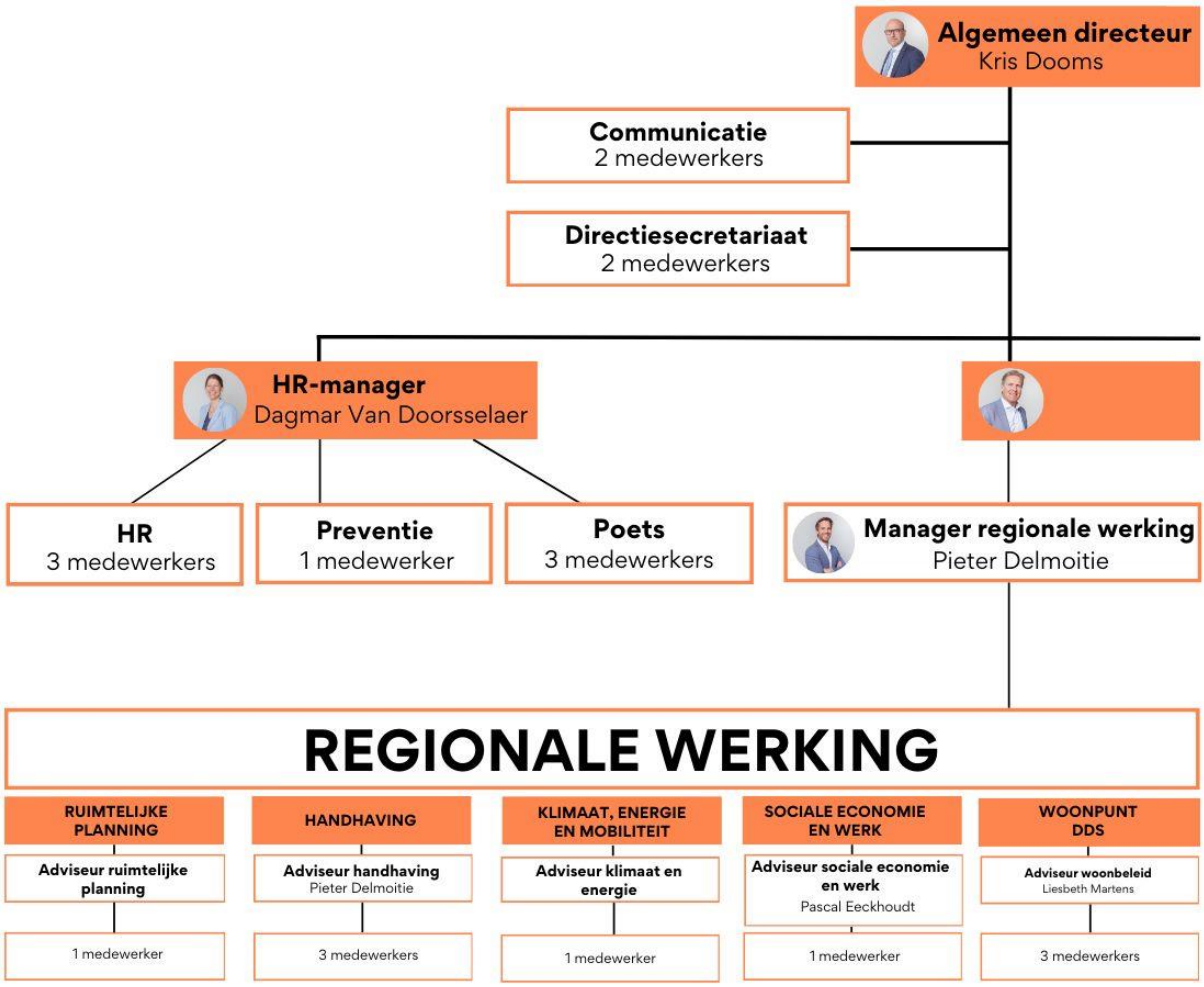
✓ Nieuwe manier van werken

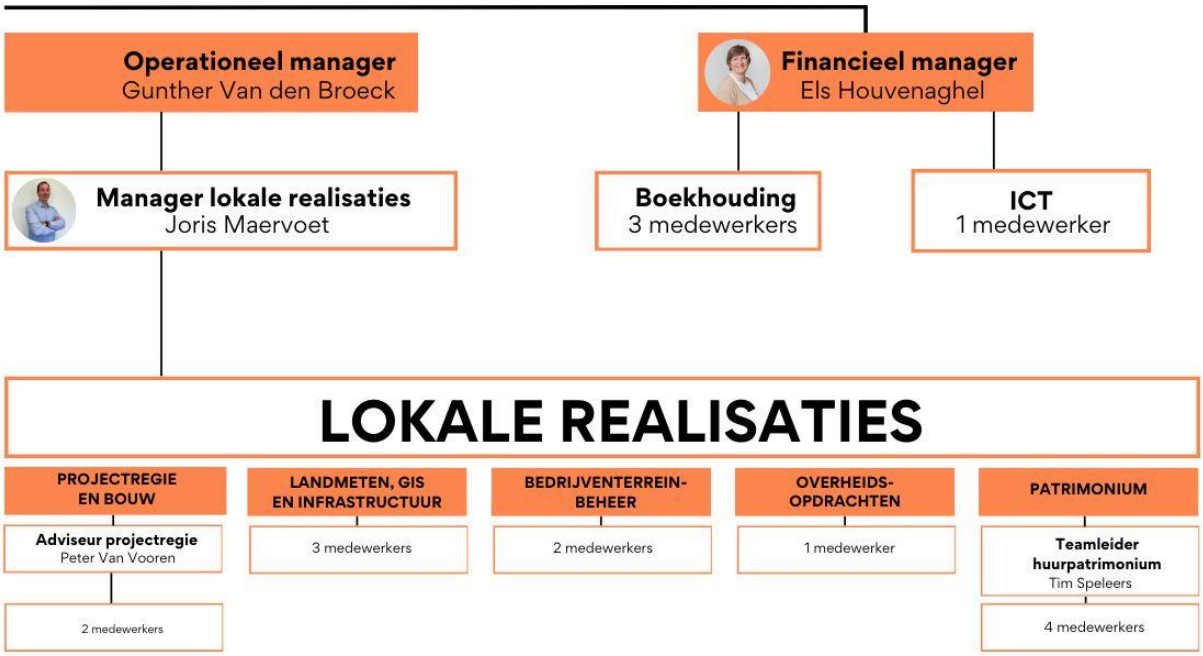
Afwisselend thuis en op kantoor werken en een goede work-lifebalance zijn motiverend en gezond voor de kantoormedewerkers. Daarom omarmden wij, voortvloeiend uit de coronaperiode, stapsgewijs 'hybride' werken. We hielden daarbij rekening met de wensen en noden van het personeel. Deze verandering vroeg dan ook om een gerichte softwareontwikkeling en ingebruikname van laptops.

✓ Gezonde geest

Het feestcomité en een aantal sportieve collega's organiseren na werktijd verschillende activiteiten die bijdragen aan een sterke dynamiek en een prettige werksfeer. Het gezegde 'een gezonde geest in een gezond lichaam' kreeg een nieuwe betekenis toen we de nieuwe zit-stabureaus introduceerden, die meteen met enthousiasme werden ontvangen. Ook onze fietsleasing wint steeds meer aan populariteit, wat niet alleen bijdraagt aan een lagere CO_2-uitstoot, maar ook zorgt voor fittere en gezondere medewerkers. Initiatieven als teambuilding en coaching binnen het bedrijf versterken eveneens deze dynamiek. Daarnaast markeerden we ons vijftigjarig bestaan met een groots personeelsfeest, waarbij we niet alleen het verleden vierden, maar ook onze nieuwe huisstijl introduceerden. Die weerspiegelt het vernieuwde gezicht van DDS.

DDS heeft oog voor haar werknemers. Een sterk HR-beleid ondersteunt de groei van de organisatie en geeft kracht aan het personeel om de dienstverlening op maat uit te voeren.


Algemeen directeur
Kris Dooms
Communicatie
2 medewerkers
Directiesecretariaat
2 medewerkers
HR-manager
Dagmar Van Doorsselaer
HR
3 medewerkers
Preventie
1 medewerker
Poets
3 medewerkers
Manager regionale werking
Pieter Delmoitie
REGIONALE WERKING
RUIMTELIJKE PLANNING
Adviseur ruimtelijke planning
1 medewerker
HANDHAVING
Adviseur handhaving
Pieter Delmoitie
3 medewerkers
KLIMAAT, ENERGIE EN MOBILITEIT
Adviseur klimaat en energie
1 medewerker
SOCIALE ECONOMIE EN WERK
Adviseur sociale economie en werk
Pascal Eeckhoudt
1 medewerker
WOONPUNT DDS
Adviseur woonbeleid
Liesbeth Martens
3 medewerkers


Operationeel manager
Gunther Van den Broeck
Financieel manager
Els Houvenaghel
Manager lokale realisaties
Joris Maervoet
Boekhouding
3 medewerkers
ICT
1 medewerker
LOKALE REALISATIES
PROJECTREGIE EN BOUW
Adviseur projectregie
Peter Van Vooren
2 medewerkers
LANDMETEN, GIS EN INFRASTRUCTUUR
3 medewerkers
BEDRIJVENTERREIN-BEHEER
2 medewerkers
OVERHEIDS-OPDRACHTEN
1 medewerker
PATRIMONIUM
Teamleider huurpatrimonium
Tim Speleers
4 medewerkers

3. Lokale realisaties

3.1 Economische expansie

Verwijzing beleidsplan

→ SD 1: Kwalitatieve ontwikkeling en regie van ruimtelijke projecten.

→ SD 3: Ondersteunen van de economische dynamiek in de regio.

→ SD 4: Een klimaatneutrale regio worden.

→ SD 6: Bestuurskracht van gemeenten verhogen door het delen van expertise.

→ SD 8: DDS als performante organisatie verder uitbouwen.

3.1.1 Bedrijventerreinen en vastgoed

DDS streeft ernaar dat inwoners in eigen streek kunnen werken door economische ontwikkeling te stimuleren. Dit doen we door:

- ondernemers aan te trekken via de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen;
- bedrijventerreinenbeheer;
- bedrijfsgebouwen in te richten voor verhuur aan voornamelijk overheidsdiensten;
- overleg te stimuleren en expertise aan te bieden over mobiliteit en ontsluiting, sociale economie en ruimtelijke ordening.

DDS ontwikkelt zowel regionale als lokale bedrijventerreinen. Regionale bedrijventerreinen onderscheiden zich van lokale bedrijventerreinen door de grootte van de percelen en de types onderneming die zich er vestigen. Regionale bedrijventerreinen zijn bestemd voor bedrijven die een bovenlokale schaal hebben. Voor hun afzetmarkt beperken zij zich niet tot de directe omgeving, maar zijn zij eerder in de ruime regio, nationaal of zelfs internationaal actief. Om die reden en zodat grotere bedrijven de kans krijgen om zich hier te vestigen, zijn de percelen minimaal 5.000 m² groot. Op een lokaal bedrijventerrein wordt een perceeloppervlakte van maximaal 5.000 m² nagestreefd.

✓ Dendermonde, Hoogveld I

De onteigeningsprocedure voor verwerving van de gronden, noodzakelijk voor de integrale ontwikkeling van dit lokale bedrijventerrein, diende te worden stopgezet ingevolge een arrest van het Europese Hof van Justitie dat ervoor zorgde dat het huidige ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) niet als basis kan dienen voor de ontwikkeling. Bijgevolg dient stad Dendermonde een nieuw RUP op te maken.

✓ Lokaal bedrijventerrein Meerbos Wichelen

DDS is vorig jaar begonnen met de aanleg van de nodige infrastructuur voor de uitbreiding met 2 hectare van het lokaal bedrijventerrein Meerbos in Wichelen. Sinds de verkoop van het laatste perceel in 1997, is het bedrijventerrein volzet. In 2017 werden de laatste gronden onteigend die nodig waren voor de uitbreiding, gevolgd door de opmaak van een archeologienota. Op basis van de archeologienota werden in 2022

archeologische opgravingen uitgevoerd. Daarbij werden restanten van een Romeinse nederzetting gevonden.

In 2019 startte ontwerpbureau SWBO met het ontwerp voor de aanleg van de uitbreidingszone en voor de heraanleg van de bestaande infrastructuur, waaronder de herinrichting van de huidige toegangsweg (buurtweg nr. 6). De heraanleg van de huidige toegangsweg zorgt voor een verduurzaming van het rioleringsstelsel (gescheiden riolering) en een vlottere en veiligere ontsluiting voor zowel vrachtverkeer richting gewestweg N442 als fietsers en voetgangers doorheen het hele bedrijventerrein en de ruimere omgeving. Na overleg met alle betrokkenen werd het ontwerp in 2022 afgerond en een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend.

In 2023 verkreeg DDS de omgevingsvergunning voor de infrastructuurwerken, werd een perceel verkocht aan het bedrijf Van de Velde nv en kende VLAIO (Vlaams Agentschap Innoveren & Ondernemen) subsidies toe voor de heraanleg van de verouderde infrastructuur op het bedrijventerrein. De werken werden aanbesteed en gegund aan Audebo, gekend voor zijn expertise in duurzame en kwalitatieve infrastructuurprojecten.

In juli 2024 startte DDS de uitgifteprocedure voor de verkoop van drie loten op en een maand later werden de infrastructuurwerken aangevat. Voor de uitbreidingszone werden (na de nodige voorbereidingen binnen de werkgroep bedrijventerreinen) verkoopsvoorwaarden opgesteld. Die bevatten onder andere parkmanagement, een groenbeheerplan, de lokale opwekking van hernieuwbare energie en de verplichting voor de kopers tot CO_2-neutraal elektriciteitsverbruik.

Deze uitbreiding biedt kansen voor lokale zonevreemde bedrijven om zich te herlokaliseren, voor bestaande bedrijven om zich uit te breiden en voor nieuwe bedrijven om zich aan gunstige voorwaarden lokaal te verankeren.

✓ Regionaal bedrijventerrein Vantegem Wetteren

In samenspraak met de gemeente Wetteren voert DDS op het regionaal bedrijventerrein Vantegem een uitdoofbeleid voor de resterende woningen in de zones Poortelos, Hekkouter en Vantegemstraat. Eigenaars mogen aan de resterende woningen enkel instandhoudingswerken uitvoeren. Ze kunnen hun woning vrijwillig aan DDS verkopen, waarna deze wordt afgebroken en de vrijgekomen percelen beschikbaar worden gesteld voor regionale bedrijven.

Eind 2013 ontving DDS het akkoord van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Oost-Vlaanderen (POM) dat ze als ontwikkelaar mag optreden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Vantegem (acht hectare) eenmaal de provincie in samenwerking met de gemeente Wetteren de nodige administratieve procedures heeft afgewerkt. Tijdens de huidige beleidsperiode werden door de provincie geen verdere stappen gezet voor de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP).

✓ Vastgoed

Op het bedrijventerrein Vantegem in Wetteren verhuurt DDS het bedrijfsgebouw in de Vantegemstraat 37/39 aan onder andere Fabricom (thans Equans). In 2020 werden de motoren van de luchtgroep van de HVAC-installatie vervangen. In 2024 werd het pand voorzien van 822 zonnepanelen, voor een totaal vermogen van 476,76 kWp, en werd de koelinstallatie vervangen door een duurzame warmtepomp.

Andere panden die DDS verhuurt, zijn gesitueerd op het bedrijventerrein Hoogveld in Dendermonde en worden onder andere gebruikt door de stad Dendermonde.

In 2022 vernieuwden we de dakbedekking van de loods op de site Wissenstraat 15 op het Hoogveld die de stad Dendermonde bij ons huurt en als technisch centrum in gebruik heeft. 1.365 m² oude asbest golfplaten werden vervangen door geïsoleerde sandwichpanelen. Die zijn stevig genoeg om er de komende jaren zonnepanelen op te leggen.

Ook het vastgoed dat het intergemeentelijk samenwerkingsverband Verko in gebruik heeft voor haar activiteiten rond huisvuilinzameling en afvalverwerking (industriële site met kantoren aan de Bevrijdingslaan in Appels, recyclageparken, kringloopwinkels), wordt van DDS gehuurd.

✓ Doorverkoop bedrijfspanden op bedrijventerreinen van DDS

In het kader van het beheer van bedrijventerreinen beschikt DDS over een terugkooprecht voor gronden die door haar worden verkocht. Het recht van terugkoop is een belangrijk instrument om zowel proactief als reactief zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen en de belangrijke financiële inspanningen te vrijwaren die de overheid heeft moeten doen voor de aankoop, de aanleg of de uitrusting van deze gronden.

Dit recht wordt opgenomen in de notariële akte van de verkoop van bedrijfsgrond en bepaalt dat de overheid het onroerend goed kan terugkopen als de koper bepaalde voorwaarden niet naleeft. Voor een overdracht (bv. verkoop) of vestiging van een zakelijk recht is daarom steeds de toestemming vereist van de raad van bestuur van DDS.

Bij een doorverkoop van bedrijfsvastgoed doet de raad van bestuur afstand van het terugkooprecht op voorwaarde dat de kandidaat-koper voldoet aan de gebruikelijke

criteria inzake geschikte activiteit, tewerkstelling en financiële gezondheid. Bij elke doorverkoop wordt het terugkooprecht telkens in de aankoopakte hernomen.

De raad van bestuur van DDS heeft de voorbije beleidsperiode verschillende aanvragen goedgekeurd voor doorverkoop, met 11 goedkeuringen in 2020, 12 in 2021, 9 in 2022, 6 in 2023 en 15 in 2024.

✓ Innovatief project rond energiedelen

In 2020 lanceerde minister Bart Somers, in samenwerking met de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG), de projectoproep Lokale klimaatactie 2020. DDS diende het innovatieve klimaatproject Gedeelde energie is dubbele energie in. Het project had tot doel om, in samenwerking met bedrijven, de CO_2-uitstoot in de regio Dendermonde drastisch te doen dalen door anders om te gaan met energie. Uit 33 voorstellen selecteerde een multidisciplinaire jury in totaal negen projecten, waaronder dat van DDS. Voor de realisatie ervan ontvingen we een subsidie van 115.000 euro.

Het doel is om ondernemingen hernieuwbare energie met elkaar te laten uitwisselen binnen zogenaamde energiegemeenschappen. Tegelijk wil het project opportuniteiten in kaart brengen om zowel via individuele als gezamenlijke investeringen de productie van hernieuwbare energie te verhogen binnen de gemeenschap en de ondernemingen overtuigen van het nut en de voordelen van deze investeringen.

Onder andere doorgedreven en uitgebreide monitoring brengt potentiële clusters in kaart waarbinnen bedrijven baat hebben bij energie-uitwisseling in energiegemeenschappen, eventueel mits bijkomende individuele en/of gezamenlijke investeringen in hernieuwbare energie. Naar aanleiding van die monitoring krijgt elk bedrijf ook individueel advies voor een efficiënter en groener energieverbruik op basis van zijn huidige energieprofiel.

Om de bedrijven en gemeenten in onze regio voldoende te adviseren en te begeleiden, investeerde DDS in de aanwerving van een klimaatcoördinator.

✓ Technieken

In 2023 wierven we een projectleider technieken aan. Met de stad Dendermonde als eerste afnemer van deze nieuwe dienstverlening, kon onmiddellijk met een stevig project van start worden gegaan. Stad Dendermonde zet immers sterk in op de veiligheid van haar gebouwen, met bijzondere aandacht voor de elektriciteitsvoorzieningen binnen haar patrimonium.

In 2023 bracht onze projectleider technieken de elektrische installaties van alle gemeentelijke gebouwen in kaart. De gebreken werden geprioriteerd en samen met onze cel overheidsopdrachten werd een raamovereenkomst opgesteld. Dit zorgde ervoor dat eind 2023 twee firma's geselecteerd werden voor de uitvoering van de werken, om in 2024 van start te gaan.

In 2024 werden de eerste werkzaamheden uitgevoerd, onder andere in het zwembad Olympos. Op het einde van deze beleidsperiode werden reeds werken aan 17 gebouwen opgestart.

Deze initiatieven reflecteren de inzet van DDS voor economische groei en duurzame ontwikkeling in de regio.

3.1.2. Geografisch informatiesysteem (GIS)

Begin 2023 wierven we een GIS-coördinator aan en gingen we aan de slag om een geografisch informatiesysteem (GIS) uit te bouwen. We boden dit nog niet als dienstverlening aan onze gemeenten aan omdat we eerst een visie en efficiënte werking wilden uitbouwen.

We startten een inhaalbeweging voor de digitale opslag van actuele en historische informatie over onze terreinen, panden en projecten. Door ruimtelijke databanken aan te leggen met kaarten en statistische gegevens, konden we gegevens geografisch visualiseren en analyseren.

We richtten een interne GIS-winkel op. Dit is een ondersteunende dienst die de andere afdelingen helpt om kaartmateriaal en gegevens te verzamelen, visualiseren en analyseren.

Ons GIS-bedrijventerreinbeheer brengt de bezetting en het gebruik van de industrieterreinen die DDS beheert gedetailleerd in kaart. Dit verbinden we aan digitalisering en reorganisatie van het bijhorende notariële archief op papier.

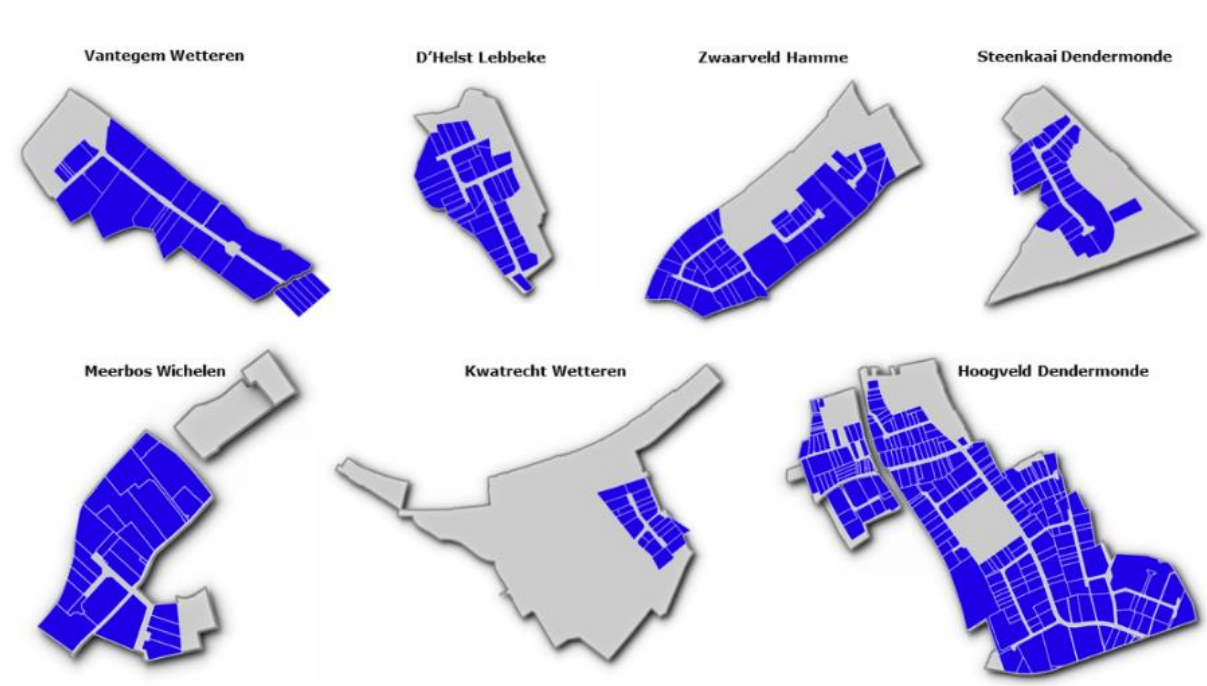
✓ Interne GIS-winkel

In 2024 werden onze ruimtelijke databanken verder uitgebreid om de algemene projectwerking van DDS te ondersteunen. We onderzochten de beste manieren om deze databanken toegankelijk te maken voor onze medewerkers en partners. Hiervoor werd de nodige GIS-software aangekocht, wat ons in staat stelt om efficiëntere en kwalitatieve visualisatie- en analysemogelijkheden aan te bieden.

✓ GIS-bedrijventerreinbeheer en BizGIS

De databank voor het bedrijventerreinbeheer van DDS werd in 2024 grotendeels afgerond. Ongeveer 450 perceelcontouren zijn door onze landmeters gecontroleerd en digitaal ingetekend op basis van notariële aktes en opmetingsplannen. Daarnaast werd de historiek van elk perceel in de databank opgenomen, wat ons waardevolle inzichten geeft in de evolutie van de bedrijfsactiviteiten op deze percelen. De digitalisering van ons archief voor bedrijventerreinbeheer nadert hiermee zijn voltooiing.

Deze voorbereidingen maakten het mogelijk om deel te nemen aan het VLAIO BizGIS-project. Op 12 september 2024 keurde de raad van bestuur van DDS de deelname aan deze Vlaamse bedrijventerreinendatabank goed. In het laatste kwartaal van 2024 is DDS begonnen met de data-aanlevering aan VLAIO. Voor deze samenwerking werd gespecialiseerde software aangekocht. Het project is bovendien deels gesubsidieerd door VLAIO.



✓ Intergemeentelijk GIS

Ook de mogelijkheid om GIS-dienstverlening aan te bieden aan onze gemeenten en partners werd verder onderzocht in 2024.

Er werden enkele kleinere digitalisatieprojecten aangenomen voor verschillende partijen. Daarnaast lag de focus vooral op het bepalen van de GIS-behoeften van de gemeenten, met het oog op het ontzorgen van de gemeentebesturen. Onze GIS-deskundige doorliep hiervoor een intensief traject bij de GIS-cel van de gemeente Lebbeke en heeft overlegd met de GIS-coördinatoren of verantwoordelijken van alle betrokken gemeenten. De praktische details werden uitgewerkt en de eerste gesprekken opgezet om dit aspect van de GIS-werking van DDS verder uit te bouwen.

3.1.3. Overheidsopdrachten

In februari 2023 richtten we een afdeling voor overheidsopdrachten op, met als voornaamste taak de interne opstart en opvolging van alle dossiers binnen de geldende regelgeving rond overheidsopdrachten. Daarvoor wierven we een deskundige overheidsopdrachten aan. Deze afdeling zorgt ervoor dat we binnen onze organisatie voldoen aan alle administratieve vereisten en procedures inzake overheidsopdrachten. We verhoogden ook de interne kennis en overheidsopdrachtenreflex binnen de organisatie. Via verschillende opleidingsmodules werden onze collega's stelselmatig meer en meer vertrouwd gemaakt met de alomtegenwoordige wetgeving overheidsopdrachten en hoe deze toe te passen.

3.2 Grondbeleid en woningbouw

Verwijzing beleidsplan

→ SD 1: Kwalitatieve ontwikkeling en regie van ruimtelijke projecten.

→ SD 2: Uitbouw van een intergemeentelijk woonbeleid.

→ SD 4: Een klimaatneutrale regio worden.

→ SD 5: Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in de regio verbeteren.

→ SD 6: Bestuurskracht van gemeenten verhogen door het delen van expertise.

→ SD 8: DDS als performante organisatie verder uitbouwen.

3.2.1 Projecten in eigen beheer

In de verkaveling **Diepenbroek in Wetteren** werden aanvankelijk geen voetpaden aangelegd in straten met percelen die het private bouwbedrijf Huysmans/Wonima ontwikkelde in het kader van een publiek-private samenwerking met DDS, en in straten met percelen die DDS aan een sociale huisvestingsmaatschappij verkocht had. Dit werd uitgesteld tot de percelen bebouwd waren, om schade aan de voetpaden door vrachtwagens en graafmachines te voorkomen. Na de bebouwing van de percelen werden de laatste voetpaden in 2020 aangelegd, waardoor de infrastructuur in de verkaveling voltooid was. In februari 2023 werden de laatste werken, waaronder de aanleg van voetpaden en groenzones, definitief opgeleverd.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) voor **Bellekouter in Schellebelle**, goedgekeurd in 2018, herbestemt een deel van het gebied naar zones voor recreatie en de bouw van een sporthal. Het andere deel, eigendom van DDS, wordt door het GRUP herbestemd als groenzone, zone voor sociale woningen en woonzone. De gemeente zette de ontwikkeling in 2021 on hold, waardoor de gesprekken met sociale huisvestingspartners voor verkoop van gronden werden stopgezet. In 2023 en 2024 vonden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats.

In 2020 verkreeg DDS de omgevingsvergunning voor het nieuwbouwproject op de site van het **voormalige gemeentehuis in Serskamp**. Het project bestond uit een handelsruimte en twee appartementen, ontworpen door architectenbureau W.A.R.R.P. uit

Aalst. De bouwwerken gingen van start in 2021, na de sloop van het oude gebouw en de aanpassing van het ontwerp, onder andere nodig door de herlocalisering van de hoogspanningscabine op de site. Het project werd in 2023 afgerond en DDS besloot de site te verkopen in 2024.

DDS heeft **zeven huizen van het begijnhof Sint-Alexius in Dendermonde in erfpacht**. Het opzet was om deze huizen te restaureren en renoveren tot kwalitatieve huurwoningen. Het restauratiedossier, dat door architectenbureau Van Severen uit Dendermonde werd opgesteld, werd in 2017 ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed en staat momenteel op de wachtlijst voor subsidietoekenning. De restauratiewerken mogen pas aanvatten nadat de subsidie wordt toegewezen. In afwachting hiervan gaf het Agentschap Onroerend Erfgoed in 2018 wel toestemming om reeds een aantal dringende instandhoudingswerken uit te voeren die de zeven woningen voor verder verval moeten behoeden.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed gaf DDS ook toelating om rioleringswerken uit te voeren in de voortuinstrook van de zeven huizen. Hierdoor was het mogelijk om deze werken te voltooien vóór de stad Dendermonde in 2020 de werken opstartte voor de vernieuwing van de straatriolering en de wegenis op het binnenplein en de heraanleg van de voortuintjes van de woningen op het begijnhof. Waar nodig werden in de woningen van DDS zowel de aansluitingen op de nutsleidingen als de tellers van de nutsvoorzieningen verplaatst. In de voortuinstroken van de woningen liet DDS septische putten plaatsen met aansluiting op de woningen. Er werd ook voorzien in de aanleg van een drainage.

Samen met de vzw Begijnhof van Dendermonde en stad Dendermonde werd in 2023 het studiebureau Miss Miyagi aangesteld om een gedragen, realistische en gedeelde ontwikkelingsstrategie uit te werken voor de woningen die elke partij in bezit of erfpacht heeft.

De site **Vlietberg in Dendermonde** van ongeveer twintig hectare zal ruimte bieden voor zo'n vijfhonderd wooneenheden, waaronder rijwoningen, halfopen bebouwingen, vrijstaande huizen en appartementen. Er komen ook groenzones en fietsverbindingen. Voor de gronden die we niet in der minne konden aankopen, liepen doorheen de volledige beleidsperiode onteigeningszaken voor het vredegerecht te Dendermonde, de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde, het hof van beroep te Gent en het Hof van Cassatie.

3.2.2 Overdrachten

DDS startte in 2014 met de inventarisatie van de wegenis, groenzones en infrastructuren in de afgewerkte verkavelingen (en bedrijventerreinen) met de bedoeling om de zones met een publiek karakter over te dragen aan de gemeente.

In 2020 werden nog 2 overdrachten van wegenis en groen naar het openbaar domein via notariële akte voltooid. Dit voor verkavelingen Daelvenne en Kerkveld in Berlare. De verkavelingen Oostkouter in Hamme**,** Wilgenpark in Berlare en Bellekouter in Wichelen dienen nog te worden overgedragen.

Gemeente	Wijk	Status begin beleidsperiode	Status einde beleidsperiode
Berlare	Daelvenne		overgedragen
	Kerkveld		overgedragen
	Wilgenpark		
Buggenhout	Lentepark F1/4	overgedragen	overgedragen
Dendermonde	Bleienpark	overgedragen	overgedragen
	Broekkant	overgedragen	overgedragen
	Hagewijkpark	overgedragen	overgedragen
	Kroonveldpark	overgedragen	overgedragen
	Marchantplein	overgedragen	overgedragen
Hamme	Oostkouter		
Laarne	Centrumwijk	overgedragen	overgedragen
	Kleempstraat	overgedragen	overgedragen
Lebbeke	Meerskant	overgedragen	overgedragen
	Meysvelt	overgedragen	overgedragen
	Opwijksestraat	overgedragen	overgedragen
Wetteren	Diepenbroek fase 2	overgedragen	overgedragen
	Dorp & Prinsenhof	overgedragen	overgedragen
	Fantegembeek	overgedragen	overgedragen
	Giezeveld	overgedragen	overgedragen
Wichelen	Bellekouter		
Totaal	**20**	**15**	**17**

3.2.3. Huurpatrimonium

De afdeling grondbeleid en woningbouw verhuurt 226 **wooneenheden** (betaalbare eengezinswoningen en appartementen) in de verschillende gemeenten van het werkingsgebied van DDS. In Wetteren verhuurt DDS ook **6 handelspanden.**

Door ons hoge aantal trouwe huurders en het feit dat de opmaak van een EPC-pas nodig is op het moment dat een pand opnieuw te huur wordt aangeboden, hadden veel woningen nog geen EPC. Een inhaalbeweging voor het laten opstellen ervan werd ingezet. Dit liep door tot 2023. Tegelijk werd ingezet op doorgedreven renovatie. Zo werd

een handelspand in Wetteren voorzien van een lucht-lucht warmtepomp en werden huurwoningen Reukens 58 en 62 deels (Reukens 62) tot volledig (Reukens 58) energetisch gerenoveerd. Reukens 58 beschouwden we hierbij als onze proeftuin voor renovatie van onze woningen. Met toepassing van ecologische materialen werd de woning gerenoveerd van een EPC-label E naar een label A. Het resultaat en het proces worden verder geëvalueerd om toe te kunnen passen op onze andere huurwoningen.

We installeerden in 2021 233 tijdssturingen in de huurwoningen waar met elektrische accumulatie verwarmd wordt. Die zorgen ervoor dat het elektriciteitsverbruik gespreid wordt en de piek lager blijft. Zo kunnen we de elektriciteitskosten voor onze huurders beperken sinds het moment dat het capaciteitstarief in voege trad.

Doorheen de jaren gingen we dus aan de slag om **onze gebouwen te renoveren en energiezuiniger te maken.** Voor kleine herstellingen en onderhoudswerken aan de verhuurde woningen en appartementen schakelde DDS haar **eigen klusdienst** in. We voerden jaarlijks gemiddeld 450 klustaken uit. Dit ging van schilderwerken en plamuren over vochtproblemen aanpakken en daken herstellen tot elektriciteitsproblemen en verwarmingskwesties oplossen.

Grotere herstellingen en onderhoudswerken werden uitbesteed aan externe firma's. Zo werd in 2020 de opdracht voor de tweejaarlijkse reiniging van de ramen van de algemene delen van twaalf appartementsgebouwen gegund aan de firma AWC, na een aanbestedingsprocedure. Voor het vernieuwen van de platte daken van de huurwoningen te Putbos (Buggenhout) en Reukens (Wichelen) werd eveneens een aanbestedingsprocedure georganiseerd. De firma Jacobs-Quintelier uit Zele haalde de opdracht binnen voor de daken van de huurwoningen in Buggenhout. De vernieuwing van de daken in Wichelen werd gegund aan de firma RT&S uit Aalst.

Sinds 2021 gebruiken we de gespecialiseerde huursoftware Smovin. Daarmee volgen we de huurbetalingen automatisch op en berekenen we de indexeringen.

Sinds 2023 zetten we in op meer ecologisch groenbeheer. We maken bloemenweides en maaien periodiek. De takken van gesnoeide bomen plaatsen we waar mogelijk in takkenwallen, een prima verstopplek voor tal van dieren.

Het haalbaarheidsonderzoek rond de overdrachten van huurwoningen, dat werd afgerond eind 2024, heeft de relevantie van huurpatrimonium bewezen. Als vervolg op dit onderzoek werken we aan een visie en missie rond betaalbaar wonen. In de loop van de volgende beleidsperiode zullen die finaal afgewerkt worden en ter goedkeuring worden voorgelegd.

3.2.4 Nieuwe bedrijfssite

In 2021 werden de eerste stappen voor de **vernieuwing van de bedrijfssite DDS-Verko en het kantoorgebouw** gezet. Er werd extra aandacht besteed aan:

- Hernieuwbare energie
- Duurzaam ruimtegebruik
- Vergroening
- Circulair bouwen
- Mobiliteitstroeven voor de wijde omgeving
- Recreatie voor wandelaars en fietsers

We richtten een werkgroep huisvesting en een werkgroep masterplan op. Zij bespraken de locatie op macro- en microschaal. Voorbereidende onderzoeken zoals grondstabiliteit, grondwatertafel en infiltratieproeven werden uitgevoerd. We stelden daarnaast de Vlaams Bouwmeester aan om ons te begeleiden bij de aanstelling voor een architect voor ons ambitieuze project.

In 2022 gaf de werkgroep masterplan de aanzet voor de basisprincipes voor de vernieuwing van onze bedrijfssite.

Samen met de Vlaams Bouwmeester gingen we op zoek naar een geschikte ontwerper voor het kantoorgebouw. Met de tijdelijke vereniging BULK-Studio Jan Vermeulen kozen we rigoureus voor **toekomstgerichte architectuur**. Het schetsontwerp richtte zich naar een robuust gebouw dat garant staat voor een lang en duurzaam gebruik.

Na de uitbreiding van de architectuuropdracht van het kantoor- en personeelsgebouw in 2023, werd het ontwerp in 2024 verder uitgewerkt naar een definitieve ontwerpfase.

© BULK-Studio Jan Vermeulen

DDS werkt actief aan de uitbreiding en modernisering van bedrijventerreinen en huurwoningen, waarbij duurzaamheid centraal staat. Haar initiatieven dragen bij aan een beter beheer van de beschikbare ruimte en een positieve impact op de gemeenschap.

3.3 Projectregie & bouw

Verwijzing beleidsplan

→ SD 1: Kwalitatieve ontwikkeling en regie van ruimtelijke projecten.

→ SD 5: Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in de regio verbeteren.

→ SD 6: Bestuurskracht van gemeenten verhogen door het delen van expertise.

Naar aanleiding van een mobiliteitsstudie en het hieruit volgende mobiliteitsplan, stelde de gemeente **Zele** als doel om de parkeervoorzieningen in de kern meer te concentreren. Samen met DDS voerde ze hiervoor een locatieanalyse uit, waaruit snel de opportuniteit van de voormalige Rijkswachtsite naar voren kwam. Deze site in de **Kouterstraat** ligt langsheen de vooropgestelde circulatielus binnen de handelskern van Zele en gaf bovendien de mogelijkheid om de achtergelegen publieke parking Drieputten uit te breiden met 33 parkeerplaatsen alsook deze toegankelijker te maken.

We stonden de gemeente Zele bij in de onderhandeling met de private eigenaar voor de grondverwerving en de transformatie naar een publieke parking. Aangezien dergelijke opportuniteiten niet voorzien konden worden in de begroting van de gemeente, stond DDS bijkomend in voor de prefinanciering van deze publieke parking. Als vervolgtraject onderzoeken we momenteel hoe een tot heden onbenut deel van het aangekochte goed verder ontwikkeld kan worden, teneinde het project te optimaliseren.

Voor de heropwaardering van de **Strijdam in Berlare** werden al diverse plannen ontwikkeld, zoals het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) Donk, het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) Recreatiepool, het masterplan Donkfront, en waarderingskaarten. Deze plannen bevatten echter tegenstrijdigheden. Daarom gaf de gemeente Berlare DDS de opdracht een visieplan op te stellen. We brachten tegenstrijdigheden en overeenkomsten samen, analyseerden en filterden deze, en werkten een werkbaar Strijd(am)plan uit. Het doel: de historische sfeer in een nieuw jasje terugbrengen.

In 2023 gingen we over tot grondruil en verkoop aan **Berlare** van de grond aan de **Zandstraat** in eigendom van DDS, waardoor de eerste twee projectzones klaar zijn voor ontwikkeling.

De gemeente **Buggenhout** gaf ons de opdracht de bouwcoördinatie van het beschermde erfgoed van de **pastorij** en de omliggende tuin te begeleiden. We werkten mee aan renovaties van het hoofdgebouw en aanvullende projecten, zoals vergaderzalen en een zomerbar. In 2022 startten we studies en subsidietrajecten op, en in 2023 werden beheeropties uitgewerkt.

De gemeente **Hamme** vroeg ons een visie te ontwikkelen voor de kmo- en ambachtszone gelegen achter de woningen langs de **Veldstraat**. De focus ligt op een integratie van wonen en werken, met een blauw-groene dooradering en respect voor het industriële erfgoed. In 2023 kende VLAIO voor het project een subsidie van 500.000 euro toe. Met een prefinancieringsovereenkomst en marktstudies kwam de transformatie in 2024 in een stroomversnelling. In 2025 hopen we te kunnen starten met de eerste ontwikkelingen.

De gemeente **Buggenhout** wilde **de IBO (Initiatief Buitenschoolse Opvang)** verplaatsen naar een locatie dichter bij scholen, groene zones en speelinfrastructuur. Wij ondersteunden de locatiebepaling, waarna in 2024 een centraal terrein werd aangekocht. Deze aankoop werd mogelijk door middel van een prefinanciering van DDS. Dit terrein zal, gezien de ligging, ook scholen en zorginstellingen verbinden. Binnen de verdere begeleiding van het project door DDS werd de aanbesteding voor de ontwerpopdracht gestart. De bouw zal vermoedelijk aanvangen in 2026.

De sporthal op de site **Platteput Buggenhout** wordt uitgebreid met een bureel, opslagruimte en kleedkamers. Samen met de gemeente onderzochten we de mogelijkheden binnen het budget en de beleidsvisie van de gemeente. De ontwerpstudie begon in 2024.

Op de sites **Dasseveld en Kapellekouter** werken we met AGB **Wetteren** aan verbeteringen aan de sportinfrastructuur. In 2023 werden kunstgrasvelden aangelegd. Voor de volgende fase, waaronder een vernieuwd servicegebouw, ondersteunden we de haalbaarheidsstudie en plannen voor een grondruil met een lokale tennisvereniging.

Voor de gemeente **Lebbeke** renoveerden we een woning in de Langestraat tot **noodwoning.** De renovatie werd in 2023 aanbesteed. Een toekomstige fietsverbinding naast de woning wordt eveneens onderzocht.

Het voormalige **gemeentehuis van Lebbeke** kreeg een nieuw sanitair blok, toegankelijk voor zowel evenementen binnen als buiten. Het ontwerp integreert beschermde gevangenisdeuren en omvat onder andere een toilet voor andersvaliden. Wij stonden in voor ontwerp, kostenraming, aanbestedingsdossier en werfopvolging.

DDS ondersteunde **Verko** met het uitbreiden van kleedruimtes en logistieke voorzieningen. Dit is een tijdelijke oplossing in afwachting van een nieuw personeelsgebouw.

De gemeente **Buggenhout** wil een bestaand bos transformeren tot **sponsbos** om de waterafvoer richting de Vondelbeek te vertragen. Daarnaast onderzoekt men een wandelverbinding langs de voetwegen in de omgeving. DDS werkte een projectdossier uit voor de subsidieoproep Lokale Quick Wins binnen het strategisch plan voor waterbeheer. Dit projectdossier werd goedgekeurd.

3.4 Infrastructuur & landmeten

Verwijzing beleidsplan

→ SD 1: Kwalitatieve ontwikkeling en regie van ruimtelijke projecten.

→ SD 5: Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in de regio verbeteren.

→ SD 6: Bestuurskracht van gemeenten verhogen door het delen van expertise.

→ SD 8: DDS als performante organisatie verder uitbouwen.

Onze landmeter-expert nam een nieuwe functie op als manager lokale realisaties, maar behield zijn beroepstitel. Sinds september 2023 versterkt een extra landmeter de gelederen. Beiden beheren samen het grondenpatrimonium en zorgen voor opmetingen en plannen.

De gemeente **Buggenhout** wilde het tracé en de breedte van **buurtweg nr. 136** aanpassen. Onze landmeter-expert voerde de nodige opmetingen uit om in 2023 het rooilijnplan en het innemingsplan te kunnen opmaken.

Nog in **Buggenhout** werd onderzocht of enkele groenzones binnen de **verkaveling Jules Andriespark** verkocht kunnen worden. Deze verkaveling van eind de jaren '70 kent enkele publieke deels geprivatiseerde groenzones rond de woningen, die eigendom van de gemeente Buggenhout zijn. Zij stelde DDS in 2023 aan om enkele van deze zones op te meten, een voorstel tot verdeling uit te werken en met de kandidaat-kopers de nodige onderhandelingen te voeren. Het dossier werd door de gemeente even on hold geplaatst om in 2025 vervolg te kennen.

De gemeente **Wichelen** wilde het vele sluipverkeer in de straat **Heide** aanpakken. Ze zocht samen met ons naar een passende oplossing. In samenspraak met de gemeente werd besloten om een proefproject op te stellen met Berlijnse kussens. In 2021 was er een buurtvergadering als startpunt voor een eerste proefopstelling. Bijsturing en een nieuwe proefopstelling in 2022 leidden in 2023 tot een definitieve opstelling.

De gemeente **Zele** trachtte een **leegstaande en verwaarloosde site**, een voormalig café, te verwerven. Daarbij deed ze een beroep op DDS. Ze wilde starten met minnelijke onderhandelingen om, indien noodzakelijk, over te stappen naar begeleiding van een onteigeningsprocedure. In 2023 vond het intakegesprek plaats met de gemeente. Eind 2024 kon een consensus tussen de partijen bereikt worden, waardoor onteigening niet nodig is.

In opdracht van gemeente **Wetteren** werd zowel aan de **Scheldedreef** (bij het Sociaal Huis) als het jaagpad (bij kinderdagverblijf Sint-Jozef) een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd zodat zwakke weggebruikers zich veiliger kunnen verplaatsen. De landmeters van DDS stonden in voor de opmaak van de plannen.

Van enkele **recyclageparken (Berlare, Laarne en Wetteren)** zijn de gronden eigendom van de gemeente. Ten tijde van de uitbating ervan door DDS werden hiervoor opstalrechten afgesloten. De looptijden zijn intussen verstreken en Verko neemt intussen al enige tijd de exploitatie op zich. Daarom zullen de opstalrechten bij de hernieuwing tussen de betrokken gemeente en Verko worden gevestigd. Hiervoor was het noodzakelijk nieuwe opmetingsplannen op te stellen en oriënterende bodemonderzoeken te laten uitvoeren. De notariële akten zullen in 2025 verleden worden.

Het **decreet houdende de gemeentewegen** (d.d. 3 mei 2019) zorgt zowel bij onze landmeter-expert als bij de gemeentelijke ambtenaren regelmatig voor meer vragen dan antwoorden. Vanuit de verschillende beroepsorganisaties voor landmeters-experten werd een werkgroep opgericht om middels een voorstelnota aanpassingen aan het decreet te initiëren. Onze landmeter-expert, aangesloten bij VVLE (Vlaamse Vereniging van Landmeters-Experten), neemt deel aan deze **werkgroep** voor de gemeenten Buggenhout, Dendermonde, Wetteren en Wichelen. In 2024 werd door de Vlaamse overheid beslist een werkgroep op te richten voor de opmaak van een OSLO-standaard in het kader van rooilijnen (Open Standaarden voor Linkende Organisaties). Onze landmeter-expert neemt hieraan deel.

Onze landmeter-expert voerde ook voor onze andere diensten (bv. handhaving ruimtelijke ordening en projectregie) opmetingen uit.

In 2022 wierven we een **deskundige infrastructuurontwerp** aan. Zijn opdrachten stroomden meteen binnen.

De **Lokerenbaan** in **Zele** is een cruciale verbindingsweg tussen het centrum en de E17, met veel doorgaand en zwaar verkeer. Tegelijk is het een belangrijke route voor zwakke weggebruikers vanwege de nabijheid van het treinstation. Om de verkeersveiligheid te verhogen, vooral voor voetgangers en fietsers, werden onder andere verkeersdrempels geplaatst en fietspaden afgeschermd met palen. In 2023 werd de toplaag van de asfaltverharding vernieuwd en voet- en fietspaden plaatselijk hersteld. Voorafgaand aan de werken in 2024 organiseerden we een informatiesessie en ondersteunen we de gemeente bij de opmaak van het ontwerp, de aanbesteding van de werken en de werfopvolging.

Om het verkeer rond het **Sint-Gertrudiscollege** in **Wetteren** veiliger te maken, werden in de Scheldekaai, Aard en Scheldedreef diverse ingrepen uitgevoerd. In 2023 zorgden we voor het ontwerp, de vergunningsaanvragen en het volledige aanbestedingsdossier. In 2024 ondersteunden we de gemeente bij de werfopvolging.

Binnen de subsidie Kopenhagen werd het fietspad in de **Molenstraat** in **Berlare** over twee kilometer heraangelegd in asfalt. Wij verzorgden het ontwerp, het aanbestedingsdossier en de werfopvolging. Het project werd in 2024 voorlopig opgeleverd.

Om te voldoen aan de milieuwetgeving werd voor **Verko** een ontwerp gemaakt voor de plaatsing van **KWS-afscheiders en** de nodige **infrastructuur voor regenwaterafvoer op** de **recyclageparken** in Buggenhout, Lebbeke, Dendermonde-Hoogveld en Melle. Voor Wichelen deden we een voorstel voor een **nieuwe in- en uitrit** conform de gewijzigde rooilijn als gevolg van de geplande heraanleg en verbreding van de wegenis op het bedrijventerrein.

Door de snelle personeelsgroei ontstond een parkeertekort op de **site DDS-Verko**. Wij werkten een **tijdelijke parking** uit met 30 plaatsen, inclusief één voor andersvaliden.

Deze initiatieven ondersteunen de regionale ontwikkeling en samenwerking tussen gemeenten.

4. Regionale werking

4.1. Ruimtelijke planning

Verwijzing beleidsplan

→ SD 1: Kwalitatieve ontwikkeling en regie van ruimtelijke projecten.

→ SD 6: Bestuurskracht van gemeenten verhogen door het delen van expertise.

→ SD 7: Uitbouw van een sterk regionaal netwerk en partnerschap.

→ SD 8: DDS als performante organisatie verder uitbouwen.

In 2021 stelden we een ruimtelijk planner aan en ondersteunden we de gemeente Hamme bij het behandelen van **omgevingsvergunningen**.

In 2022 onderzochten we de mogelijke deelname van DDS aan de kwaliteitskamer VakWeRK en organiseerden we een netwerkmoment met milieu- en stedenbouwkundige ambtenaren van de aangesloten gemeenten en onze zustervereniging Verko. Daarnaast volgden we het voorontwerp van het **beleidsplan ruimte Oost-Vlaanderen 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'** op en gaven hierover advies.

We ondersteunden de omgevingsambtenaren van Hamme en Lebbeke bij hun werkzaamheden en zetelden in Zele in de **jury voor aanwervingsexamens** van omgevingsdeskundige en teamverantwoordelijke omgeving. Bovendien hielpen we bij het opstellen van een subsidieaanvraag voor het project Industriepark N47.

In 2023 voerden we een breed scala aan acties uit op het gebied van ruimtelijke ordening. We versterkten ons team, leverden advies over strategische plannen zoals 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' en onderzochten beleidsopstellingen zoals kerkenbeleidsplannen en stedenbouwkundige verordeningen.

Ook ondersteunden we gemeenten bij uiteenlopende projecten, **subsidieaanvragen** en **strategisch advies**. Verder werkten we actief samen binnen regionale netwerken, organiseerden informatiesessies, faciliteerden opleidingen en namen deel aan provinciale werkgroepen en jury's voor ruimtelijke en strategische projecten.

4.2. Handhaving

Verwijzing beleidsplan

→ SD 5: Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in de regio verbeteren.

→ SD 6: Bestuurskracht van gemeenten verhogen door het delen van expertise.

→ SD 8: DDS als performante organisatie verder uitbouwen.

In 2021 werd een deskundige handhaving aangeworven, waarna de cel handhaving werd opgestart. In overleg met de deelnemende gemeenten werd meteen werk gemaakt van een **intergemeentelijk handhavingsplan met bijhorende handhavingsprioriteiten voor handhaving ruimtelijke ordening**. De werkwijze en aanpak van de cel Handhaving werd uitvoerig voorbesproken met de relevante handhavingspartners zoals

het parket, de gewestelijke inspectie en de politiezones. Tijdens deze opstartfase kon de cel handhaving zelf nog niet optreden maar werd wel reeds (juridisch) advies verleend aan de gemeenten.

De gemeenten Berlare, Buggenhout, Hamme, Lebbeke, Wichelen en Zele keurden het intergemeentelijk handhavingsplan met handhavingsprioriteiten in 2022 goed en zorgden voor de aanstellingen van onze deskundige als **verbalisant ruimtelijke ordening** en **intergemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur**. Een nieuwe collega startte gelijktijdig met de uitrol van het handhavingsplan zodat die meteen mee aangesteld kon worden en het handhavingsbeleid kon worden uitgevoerd.

We informeerden de burgers van de deelnemende gemeenten over het handhavingsplan en de prioriteiten met een uitgebreide **informatiebrochure** die in alle brievenbussen werd gepost.

In 2022 werd samen met de stad Dendermonde een samenwerking besproken en voorbereid waarna de stad Dendermonde in 2023, in samenwerking met de cel handhaving, een gemeentelijk handhavingsplan met handhavingsprioriteiten goedkeurde en waarna onze collega werd aangesteld als intergemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur voor de stad.

2024 werd een jaar van consolidatie en uitbreiding. Enerzijds werd de samenwerking tussen de gemeente Lebbeke en de cel handhaving en de werking van de handhaving ruimtelijke ordening zeer positief bevonden in een auditverslag van Audit Vlaanderen. In dat jaar organiseerde de cel handhaving eveneens een **infomoment voor de politiezones** om de samenwerking nog verder te optimaliseren.

Anderzijds werd er in 2024, op vraag van de deelnemende gemeenten, gestart met de **voorbereidingen voor de opstart van handhaving milieu**. Er werden nieuwe collega's aangeworven die momenteel de vereiste opleiding volgen om nadien als gecertifieerd milieutoezichthouder aan de slag te kunnen gaan.

We sloten 2024 af met meer dan 250 opgestarte handhavingstrajecten en bijna 100 adviesdossiers.

In de voorbije beleidsperiode werden de steeds veranderende ontwikkelingen inzake het bestuurlijk sanctioneren van beperkte snelheidsovertredingen, de zogenaamde **GAS5**, nauwlettend opgevolgd. Onze collega's volgden opleidingen en werden gecertifieerd als sanctionerend ambtenaar. In 2024 werd een nieuwe collega aangeworven die reeds ervaring heeft met GAS-dossiers. Hoewel het GAS5-verhaal op vandaag nog onzeker is, is de cel handhaving klaar om hiermee, als de tijd er rijp voor is, aan de slag te gaan.

Deze ontwikkelingen tonen onze voortdurende inzet om samen met lokale besturen te werken aan duurzame, veilige en toekomstgerichte oplossingen.

4.3. Klimaat, Energie en Mobiliteit

Verwijzing beleidsplan

→ SD 1: Kwalitatieve ontwikkeling en regie van ruimtelijke projecten.

→ SD 4: Een klimaatneutrale regio worden.

→ SD 5: Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in de regio verbeteren.

→ SD 6: Bestuurskracht van gemeenten verhogen door het delen van expertise.

→ SD 7: Uitbouw van een sterk regionaal netwerk en partnerschap.

→ SD 8: DDS als performante organisatie verder uitbouwen.

In 2021 stelde DDS een klimaat- en energiecoördinator aan en ging het project **Gedeelde energie is dubbele energie** van start, gefinancierd met subsidies om CO_2-uitstoot te verminderen. Bedrijven in de regio Dendermonde wisselen hernieuwbare energie uit binnen dit project, in samenwerking met diverse gemeenten en bedrijventerreinen.

Daarnaast werd een **deelwagensysteem** opgezet met Share4Mobility en lokale besturen. Ook richtte DDS een gezamenlijke **aankoopcentrale** op waarmee lokale overheden hun wagenparken kunnen vergroenen.

In 2022 verwelkomden we een deskundige klimaat en mobiliteit. Met steun van de Vlaamse overheid stimuleerden we energiegemeenschappen, waarbij hernieuwbare energie tussen bedrijven wordt gedeeld.

Samen met gemeenten als Wichelen, Lebbeke, Zele en Dendermonde werkten we aan **mobiliteitsoplossingen** en **hernieuwbare energieprojecten**. We publiceerden een handleiding voor energiedelen, bruikbaar voor alle Vlaamse gemeenten.

In de **vervoerregio Aalst** werkten we aan de introductie van Hoppinpunten en maakten we duurzame voertuigen toegankelijk via Gestroomd.be. Ook sloten acht gemeenten en één politiezone aan bij een **fietsleasingsysteem**.

Inwoners van zes gemeenten konden in 2023 via een groepsaankoop voordelig **regenwatertonnen** aanschaffen. Daarnaast werd de **Tegeltaxi** geïntroduceerd: inwoners die tegels vervingen door groen, konden deze gratis laten ophalen.

Een bijzondere mijlpaal was de selectie van Berlare, Wichelen en DDS-Verko voor het **internationale project Reformers**. Onderzoek door de VUB richt zich op energieneutrale gebieden, gesteund door een investering van 20 miljoen euro vanuit Europa via het EU-subsidieprogramma Horizon.

Op mobiliteitsgebied plaatste Dendermonde publieke laadpalen op strategische locaties, ondersteund door een **regionale strategische laadpalenkaart**: een datagestuurd platform dat toekomstige behoeften in kaart brengt. Daarbij kwamen er vijf nieuwe elektrische deelauto's bij via Share 4 Mobility.

De fietsleasing breidde zich in 2023 uit naar 8 gemeenten en een politiezone. Het fietsleaseproject werd uitgebreid met nieuwe opties zoals elektrische fietsen en speed pedelecs. Vanaf 2025 kunnen ook personeelsleden van gemeentelijke onderwijsinstellingen deelnemen.

Via een nieuwe groepsaankoop regenwatertonnen en de voortzetting van de Tegeltaxi blijven we in 2024 bewoners ondersteunen bij vergroening en wateropvang. Dat jaar kwamen er ook **Wonderwoudjes**: kleine bosjes met speelelementen gerealiseerd in samenwerking met BOS+ in Dendermonde, Berlare en Lebbeke, met sterke betrokkenheid van buurtbewoners.

Daarnaast werden energiegemeenschappen zoals in de KMO-zone Goudberg in Berlare verder ontwikkeld, waar zonne-energie wordt gedeeld met een woonzorgcentrum. DDS onderzocht ook de ondersteuning van **collectieve wijkrenovaties** in enkele gemeenten om bewoners bij te staan bij energiebesparende maatregelen en ging hierover in gesprek met drie gemeenten.

Deze initiatieven dragen bij aan duurzame groei en de verbetering van de leefomgeving in de regio.

4.4. Sociale Economie & Werk

Verwijzing beleidsplan

→ SD 6: Bestuurskracht van gemeenten verhogen door het delen van expertise.

→ SD 7: Uitbouw van een sterk regionaal netwerk en partnerschap.

→ SD 8: DDS als performante organisatie verder uitbouwen.

In 2022 dienden we met succes subsidieaanvragen in voor de oprichting van Digibanken en de regierol in sociale economie. Beide projecten werden goedgekeurd en zijn sinds 2023 volledig operationeel. Om deze taken op te nemen, werden 2 medewerkers aangeworven.

DDS nam, op vraag van aandeelhouder Hamme, de **regierol** op zich voor **Sociale Economie en Werk** in de regio namens de Interlokale Vereniging Sociale Economie Scheldeland (IVSES). Daarnaast coördineerden we het **wijk-werken** en onderzochten we ook de behoefte aan maatwerk in Dendermonde. Door verschillende partners samen te brengen, legden we de basis voor een mogelijk maatwerkbedrijf in de toekomst.

Verder breidden we de werking van de **Digibanken** uit. Digibanken zijn locaties in Vlaanderen en Brussel waar je hulp krijgt bij al je digitale vragen. Je kan er ook terecht voor opleidingen en workshops en voor hulp bij online dienstverlening zoals een premie aanvragen. Meer dan 2.000 inwoners kregen ondersteuning en we leenden 220 laptops uit aan mensen die extra digitale hulp nodig hadden.

In 2023 breidden de activiteiten van DDS zich verder uit. Zo voerden we nieuwe taken uit, zoals gemeenschapsdienst, en gingen we succesvol verder met wijk-werken en lokale Digibanken.

Voor het partnerschap **B-OOST Scheldeland** faciliteerden we de opstart en dienden we een succesvol subsidiedossier in bij Europa WSE. Dit initiatief richt zich vanaf 2024 op sociale inclusie via lokale partnerschappen voor mensen met een complexe problematiek. Ons subsidiedossier voor **Capacity Building** werd ook goedgekeurd.

Verder bleef DDS actief als regisseur in Sociale Economie en Werk. Het partnerschap B-OOST Scheldeland werkte met succes aan 48 begeleidende trajecten. Daarnaast versterkten we ons wijk-werken en namen we deel aan het pilootproject **Outreach**.

Belangrijke acties omvatten de verbetering van fietsinfrastructuur, duurzame projecten zoals de Tegeltaxi en fietsleasing en het bevorderen van sociale inclusie via digibanken en wijk-werken.

4.5 Woonpunt DDS

Verwijzing beleidsplan

→ SD 2: Uitbouw van een intergemeentelijk woonbeleid.

→ SD 6: Bestuurskracht van gemeenten verhogen door het delen van expertise.

→ SD 7: Uitbouw van een sterk regionaal netwerk en partnerschap.

→ SD 8: DDS als performante organisatie verder uitbouwen.

De eerste stap was het onderzoek naar lokaal woonbeleid. Dat werd gedaan met ondersteuning van het adviesbureau IDEA Consult. Gemeenten gaven positieve reacties en verkennende gesprekken werden gestart.

In juni 2022 dienden we twee subsidieaanvragen in voor de periode 2022-2023. De aanvragen omvatten Cluster 1: Zele en Hamme, en Cluster 2: Berlare, Buggenhout, Dendermonde en Lebbeke. Om het project verder uit te werken, werd in oktober de eerste **woningcontroleur** aangenomen. Op 14 december keurde de minister voor Wonen het project officieel goed. Dankzij een overheidssteun van 650.000 euro kon Woonpunt DDS de beleidsprioriteiten voor lokaal woonbeleid realiseren.

Daarnaast organiseerde DDS, samen met Energiehuis BEA, in het najaar van 2022 **infosessies over slim renoveren**. Dit leidde tot 151 adviezen en 210 inschrijvingen voor renovatieadvies aan huis.

In 2023 lanceerde DDS het **Woonpunt voor lokaal woonbeleid**, met focus op **woonkwaliteit en leegstand**. De gemeenten aangesloten bij Woonplus (Laarne, Wetteren, Wichelen) deden een beroep op DDS voor het uitvoeren van controles in verband met de conformiteit van huurwoningen en -appartementen met de woonnormen beschreven in de Vlaamse Codex Wonen.

In 2024 speelde DDS een belangrijke rol in het beheer van **lokale woonoverleggen**, wat zorgde voor een uniforme aanpak tussen gemeenten. DDS behandelde verplichte agendapunten en bevorderde de samenwerking, wat bijdroeg aan de woonvisie van de lokale besturen. Dit jaar startten de gemeenten Lebbeke, Buggenhout, Hamme, Zele en Berlare met een actief leegstand- en verwaarlozingsbeleid, ondersteund door DDS. In juni werd een bijkomende medewerker lokaal woonbeleid aangesteld en in mei werd een woningcontroleur aangeworven. Ook werd een nieuwe **procedure voor onhygiënische woningen** geïntroduceerd, ondersteund door trainingen voor politiezones.

Op vraag van het burgemeestersoverleg van mei 2024 en met goedkeuring van de raad van bestuur werd een **onderzoek** gestart **naar de oprichting van een eigen energiehuis DDS**. Dit onderzoek loopt via Idea Consult en zal in 2025 resultaat kennen.

© Geert De Rycke

DDS zette belangrijke stappen op het vlak van gebiedsontwikkeling, energie-efficiëntie, betaalbaar wonen en ondersteuning van lokaal ondernemerschap. Met de focus op duurzaamheid en samenwerking blijft DDS bijdragen aan een toekomstgerichte ontwikkeling van de regio.

Beleid

Verwijzing beleidsplan

→ SD 1: Kwalitatieve ontwikkeling en regie van ruimtelijke projecten.

→ SD 2: Uitbouw van een intergemeentelijk woonbeleid.

→ SD 3: Ondersteunen van de economische dynamiek in de regio.

→ SD 4: Een klimaatneutrale regio worden.

→ SD 5: Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in de regio verbeteren.

→ SD 6: Bestuurskracht van gemeenten verhogen door het delen van expertise.

→ SD 7: Uitbouw van een sterk regionaal netwerk en partnerschap.

→ SD 8: DDS als performante organisatie verder uitbouwen.

✓ Nieuwe huisstijl

DDS kende een transformatie op diverse vlakken. Het vijftigjarig bestaan van DDS ging ondanks de coronaperiode niet onopgemerkt voorbij. Bij een nieuw verhaal hoorden ook een nieuwe huisstijl en website die passen in een breder kader van communicatiestrategie en employer branding. Voor deze opdracht liet DDS zich ondersteunen door een extern strategisch communicatiebureau.

✓ Socio-Economische Raad

Naar aanleiding van de vereffening van het Erkend Regionaal Samenwerkingsverband (ERSV) Oost-Vlaanderen zetten dienstverlenende verenigingen Interwaas en DDS het ESF-project naar een versterkt streekbeleid in de regio Waas en Dender vanaf 2021 verder. Beide verenigingen ontwikkelden acties en projecten ter stimulering van zowel de economische situatie als de tewerkstellingssituatie van de regio Waas & Dender.

Per dienstverlenende vereniging werd voorzien in een stuurgroep die adviezen formuleert voor deze acties en projecten. Voor de oprichting van de stuurgroep binnen DDS - de Socio-Economische Raad DDS - vaardigden de aangesloten lokale besturen in totaal zes leden af, met gedeelde vertegenwoordiging voor Berlare – Wichelen en Buggenhout - Lebbeke. Sinds november 2021 is de Socio-Economische Raad in werking.

De raad van bestuur van DDS keurde op 17 oktober 2024 de afvaardiging van alle acht besturen voor de volledige periode goed, in plaats van zes met gedeelde vertegenwoordiging.

✓ Overleg en vertegenwoordiging

De kennis van de medewerkers van DDS wordt aangewend in diverse overlegfora waar zaken rond economische expansie binnen de regio (bedrijventerreinen) of economische ontwikkeling in het algemeen op de agenda staan. Zo zijn we actief in Vlinter (het samenwerkingsverband van de elf Vlaamse intergemeentelijke verenigingen voor streekontwikkeling en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG)) en de diverse Vlinter-werkgroepen, Voka (onder andere Voka politica), Unizo, Etion en Streekoverleg Waas en Dender.

Op 23 september 2020 werd een infomoment georganiseerd om toelichting te geven aan gemeentebesturen en vastgoedmakelaars over BizLocator. Dat is een webtool voor het samenbrengen van vraag en aanbod inzake bedrijfsruimte. Het project rond de implementatie ervan was gestart als subwerkgroep binnen de werkgroep ruimte van het ESF-project van het samenwerkingsverband Waas en Dender.

DDS neemt ook deel aan de klankbordgroep naar aanleiding van het nieuw onteigeningsdecreet en de ontwikkeling van een digitaal onteigeningsplatform (DPO). Zo kreeg DDS de kans om samen met de andere dienstverlenende verenigingen dit nieuwe instrument vanuit de eigen ervaringen mee vorm te geven. In 2020 werd een eerste voorstelling gegeven aan de leden van de klankbordgroep rond de workflow en toepassingsmogelijkheden van de in ontwikkeling zijnde webtool.

En er is nog veel meer … hierbij een overzicht:

Vlinter
Beheerraad
Werkgroep bedrijvigheid
Werkgroep wonen
Werkgroep data & technologie
Werkgroep ruimtelijke ordening
Werkgroep kerken
Werkgroep handhaving
Werkgroep communicatie
Werkgroep HR
Werkgroep klimaat
Werkgroep mobiliteit
Financiële en juridische werkgroep
Werkgroep regio
Streekfonds Oost-Vlaanderen
Steunraad Oost-Vlaanderen
Bestuurscomité Oost-Vlaanderen
IGS-structuren
Wonen
IVSES (Sociale Economie en Wijk-werken)
Digibanken
Andere
Socio-economische raad
Regioleverancier.be
Aankoopcentrale Duurzame Voertuigen – Gestroomd
Aankoopcentrale Hoppinpunten
Gedeelde energie is dubbele energie
Streekoverleg Waas & Dender
Partnerberaad Geopark Schelde Delta
Vervoersregio
Commissie gemeentewegendecreet
Netwerkmomenten Atrium Waasland en Atrium Stedelijke Gebieden
Tussengemeentelijke Maatschappij voor Services CREAT
Stuurgroep Denderregio
DADO Denderregio
Burgemeestersoverleg Denderregio
Samenwerking directie-bestuurders DDS
Financiële werkgroep
Werkgroep masterplan
Werkgroep bedrijventerreinen

✓ Oost-Vlaams Streekfonds

Ondernemerschap schuilt niet alleen achter de gevels van kantoor- en bedrijfsgebouwen. Als structurele partner van Streekfonds Oost-Vlaanderen kunnen we ieder jaar een financieel duwtje in de rug geven aan lokale initiatieven die focussen op verbinding tussen mens en omgeving. Doorheen de jaren kregen deze projecten steun van het Streekfonds:

- Een grijze speelplaats omvormen tot een groene leeroase en buurtpark (Zele)
- De integratie van erfgoedsite Bastion IX in de schoolwerking (Dendermonde)
- 9.230 kilogram fruit plukken ten voordele van jobs in de sociale economie (Wetteren)
- Jongeren kennis laten maken met biologische en duurzame landbouw en veeteelt (Wetteren)
- Een drempelverlagend aanbod naar kunst en cultuur voor kwetsbare kinderen (Hamme)
- Kwispelhelden: honden opleiden voor kinderen met een beperking (Wetteren)
- Let's Go Green: aanleg buurtpark voor school en omgeving (Hamme)
- WIJ circuLEREN: opleiding techniek voor jongeren (Zele)
- De Groote Boodschap: aangepast sanitair in buurtkerk (Lebbeke)
- Leefschool Dendermonde: een moestuin aanleggen om samen met de (groot)ouders groenten en fruit te telen.
- Reus Hagewijkpark Grembergen: speelelementen, picknickzones, een avontuurlijk parcours en schaaktafels aanleggen in de wijk.
- LetsSaveFood Wetteren: een elektrische bakfiets aanschaffen om voedseloverschotten van winkels, events, producenten of buren op te halen.
- Samentuin Rossevelt Lebbeke: ontmoetingsplek sfeervol en praktisch inrichten en de toegang ernaartoe verbeteren.
- Leefschool Dendermonde: een moestuin aanleggen om samen met de (groot)ouders groenten en fruit te telen.
- Reus Hagewijkpark Grembergen: speelelementen, picknickzones, een avontuurlijk parcours en schaaktafels aanleggen in de wijk.
- LetsSaveFood Wetteren: een elektrische bakfiets aanschaffen om voedseloverschotten van winkels, events, producenten of buren op te halen.
- Samentuin Rossevelt Lebbeke: ontmoetingsplek sfeervol en praktisch inrichten en de toegang ernaartoe verbeteren.

✓ Regioleverancier.be

Een andere manier om de ondernemers in onze regio te steunen was het platform regioleverancier.be. We namen - samen met de collega's van Interwaas, Solva en Veneco - met UNIZO Oost-Vlaanderen en de provincie Oost-Vlaanderen het initiatief om dit op te richten. Het platform gaf steden, gemeenten en andere publieke organisaties uit ons werkingsgebied de kans om overheidsopdrachten met een beperkte offertevraag (tot 139.000 euro excl. btw) gratis te publiceren. Geregistreerde ondernemingen bleven dan weer moeiteloos en gratis op de hoogte van alle aanbestedingen en konden er onmiddellijk op reageren. Zo brachten we overheden en ondernemers dichter bij elkaar. Wegens wijziging van de regelgeving Overheidsopdrachten, werd dit project stopgezet in 2024.

✓ Conferentie van burgemeesters

DDS organiseert vier keer per jaar een overleg met alle burgemeesters van de acht gemeenten uit ons werkingsgebied en de gemeenten Melle, Laarne en Waasmunster.

✓ Regiovorming

Regiovorming gaat bestuurlijke versnippering tegen. Ze leidt tot minder tussenstructuren en mandaten, meer transparantie en daadkracht. De Vlaamse regering bakende referentieregio's af voor meer coherentie in de intermediaire structuren en om de regionale samenwerking te stimuleren.

Onze besturen werden onderverdeeld in de Denderregio samen met Aalst, Denderleeuw, Haaltert, Ninove, Erpe-Mere, Geraardsbergen en Lede.

DDS en Solva ondersteunen de besturen in de vorming van de Denderregio met de organisatie van het burgemeerstersoverleg, het overleg Algemeen Directeurs en regionale projecten.

DDS combineert duurzame ontwikkeling, betaalbaar wonen en efficiënt beheer van haar patrimonium met aandacht voor klimaat en maatschappij.

Samen zetten we stappen naar een groenere, duurzamere en klimaatbestendige toekomst!

Bijlage

Als bijlage geven we graag het beleidsplan mee van de vorige legislatuur waarop dit evaluatieverslag gebaseerd is.

Beleidsplan DDS 2020-2025

Beleidsplan DDS 2020-2025

17 oktober 2019

Dit beleidsplan werd samengesteld door:

Bart Van Herck
Valentijn Vanoeteren

Jozef II-straat 40 B1
1000 Brussel

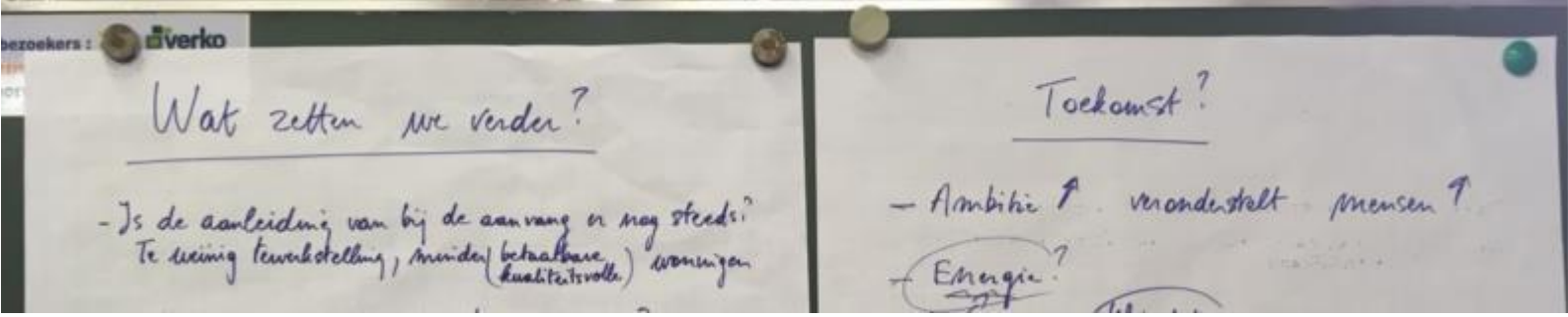
T: +32 2 282 17 10
info@ideaconsult.be

www.ideaconsult.be

" Eén ding is zeker, als we er in slagen om de tanker van DDS te keren, dan zal onze regio ook op bedrijfsmatig vlak de wind in de zeilen krijgen en opnieuw een aantrekkingspool worden.

Laat ons de handen in elkaar slaan om een nieuw verhaal te schrijven en zo een inspirator te zijn voor al onze lokale besturen."

Voorwoord Kompasnota DDS, juli 2019



Inhoudsopgave

Een ambitieus en gedragen beleidsplan 1

SD1: Kwalitatieve ontwikkeling en regie van ruimtelijke projecten 5
Operationele doelstellingen 2020 5
Operationele doelstellingen op middellange termijn 6

SD2: Uitbouw van een intergemeentelijk woonbeleid 7
Operationele doelstellingen 2020 7
Operationele doelstellingen op middellange termijn 8

SD3: Ondersteunen van de economische dynamiek in de regio 9
Operationele doelstellingen 2020 9
Operationele doelstellingen op middellange termijn 10

SD4: Een klimaatneutrale regio worden 11
Operationele doelstellingen 2020 11
Operationele doelstellingen op middellange termijn 11

SD5: Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in de regio verbeteren 12
Operationele doelstellingen 2020 12
Operationele doelstellingen op middellange termijn 13

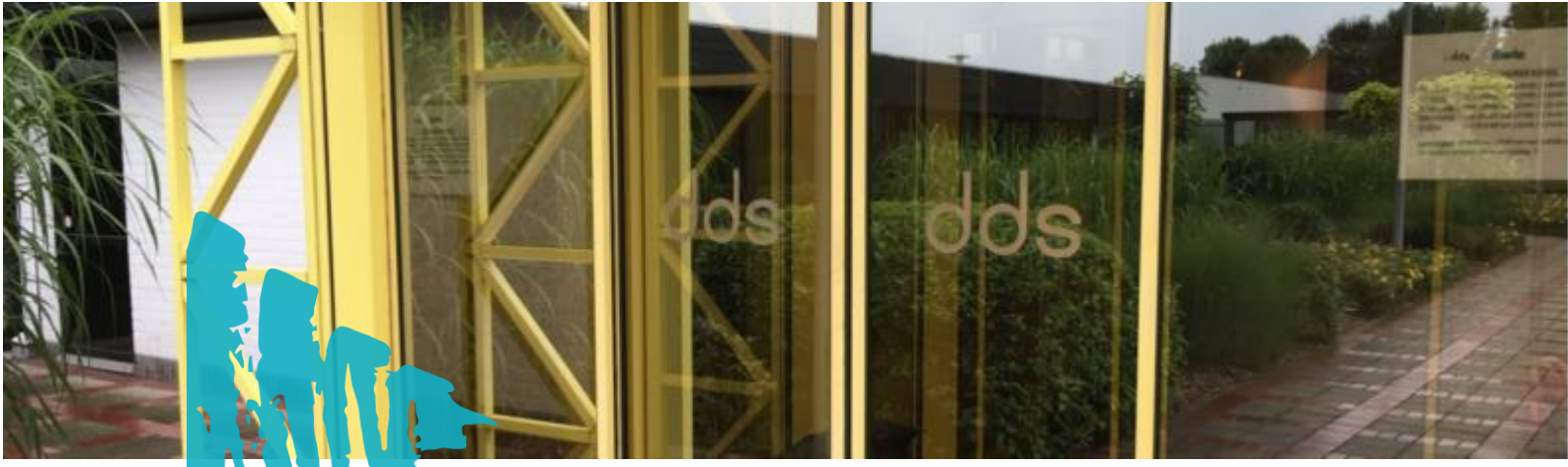
SD6: Bestuurskracht van de gemeenten verhogen door het delen van expertise 14
Operationele doelstellingen 2020 14
Operationele doelstellingen op middellange termijn 15

SD7: Uitbouw van een sterk regionaal netwerk en partnerschap 16
Operationele doelstellingen 2020 16
Operationele doelstellingen op middellange termijn 16

SD8: DDS als performante organisatie verder uitbouwen 17
Operationele doelstellingen 2020 17
Operationele doelstellingen op middellange termijn 18

Personeelsinzet voor de realisatie van het meerjarenplan 19

Opvolging en communicatie 22



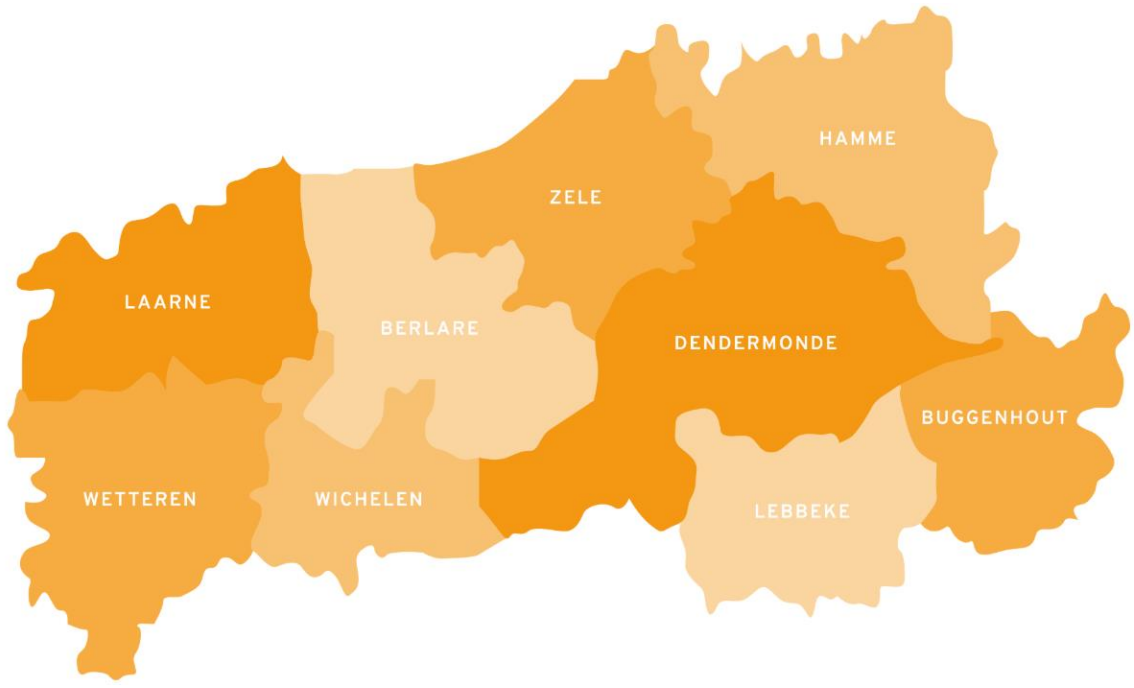
Een ambitieus en gedragen beleidsplan

DDS is een samenwerkingsverband van negen gemeenten: Berlare, Buggenhout, Dendermonde, Hamme, Laarne, Lebbeke, Wetteren, Wichelen en Zele.[1]

In haar bijna 50-jarige bestaan drukte het samenwerkingsverband een stempel op de socio-economische ontwikkeling van de regio. Maar de uitdagingen en noden veranderen, en dus moet ook de (samen)werking worden vernieuwd. We beschrijven in dit beleidsplan hoe DDS dit in de praktijk wil brengen. Het vormt een concretisering van de kompasnota van juli 2019.

Dit beleidsplan kwam tot stand in nauwe samenwerking met de lokale besturen. Zowel in de visiefase als in de uitwerking werden de besturen als belangrijkste stakeholders uitvoerig geconsulteerd. In het tweede deel van dit hoofdstuk beschrijven we het procesverloop.

Het resultaat is een ambitieus en gedragen beleidsplan. We duiden onderaan dit hoofdstuk de structuur van ons plan.



[1] Het gemeentebestuur van Laarne besliste in september 2019 om haar lidmaatschap van DDS niet te verlengen voor de komende jaren (wel van VERKO). Dat betekent dat DDS vanaf 1/1/2020 een samenwerkingsverband wordt van 8 gemeenten.

VERBINDING ALS LEIDMOTIEF VOOR HET TOEKOMSTPROJECT

De dienstverlenende vereniging DDS wil zichzelf anno 2019 heruitvinden. De toekomstvisie die de bestuurders voor ogen hebben, werd uitgebreid beschreven in de kompasnota van juli 2019. Samengevat staan daarin vier grote ambities voorop:

- **Inhoudelijk richt DDS zich op de uitdagingen van morgen** zoals een duurzame economische ontwikkeling, de klimaat- en energietransitie, nieuwe vormen van mobiliteit, betaalbaar wonen en het behoud van de open ruimte.
- **De tweede ambitie is het delen van kennis en capaciteit tussen de gemeenten**. Elk gemeentebestuur blijft baas in eigen huis, maar medewerkers worden gemeenschappelijk ingezet. Gek toch om 9 keer het warm water uit te vinden? Samen staan de gemeenten ook sterker om Vlaamse en Europese subsidies aan te trekken.
- **Ten derde willen de besturen de dienstverlening verbeteren** door de inzet van open data en nieuwe technologie. Voor individuele gemeenten blijven deze mogelijkheden vaak buiten het bereik, maar in een versterkte samenwerking kan de regio een koploper worden in modern bestuur. Ook juridische expertise en subsidies zullen sterker aangesproken worden.
- Tenslotte zal DDS om haar plannen te kunnen realiseren bouwen aan een **performante organisatie**. Bijkomende medewerkers zullen worden aangetrokken.

GEDEELDE AMBITIES

In haar strategische oefening liet DDS zich ondersteunen door IDEA Consult. Samen met IDEA dachten medewerkers, bestuurders en andere stakeholders in de periode juni – december 2019 na over de veranderende context en de meerwaarde die DDS daarin kan hebben.

De sleutelspelers in dit proces zijn de lokale besturen. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden zijn immers verlengd lokaal bestuur. Voor elk van de betrokken gemeenten moet de meerwaarde van de samenwerking overtuigen. Daarom betrekken we hen niet alleen via de gebruikelijke kanalen zoals de raad van bestuur en de algemene vergadering, maar ook individueel. We gingen in de maand juni langs bij elk van de managementteams en hadden een gemeenschappelijk burgemeestersoverleg.

Het traject wordt opgedeeld in twee fasen, een verkenningsfase om tot een algemene toekomstvisie te komen, en een uitwerkingsfase waarin het beleidsplan werd geconcretiseerd.

Verkenningsfase (mei 2019 - juli 2019)

- Data- en documentanalyse
- Diepte-interviews met sleutelfiguren
- Reflectiemoment met directie en medewerkers
- Overleg met de lokale besturen (via de managementteams)
- Burgemeestersoverleg

Het resultaat van deze eerste fase is de kompasnota waarin de langetermijnvisie wordt beschreven. Download hier de integrale tekst

Verdiepingsfase (aug 2019 - okt 2019)

- Contactmomenten voor gemeenteraadsleden
- Doordenkmoment met het bestuur
- Uitwerking van de doelstellingen en actieplannen in nauwe samenwerking met medewerkers
- Consultatie gemeenten

Het resultaat van deze fase is dit beleidsplan.

LEESWIJZER

In dit beleidsplan vertalen we de kompasnota in acht strategische doelstellingen (SD's):[2]

- SD 1: Kwalitatieve ontwikkeling en regie van ruimtelijke projecten
- SD 2: Uitbouw van een intergemeentelijk woonbeleid
- SD 3: Ondersteunen van de economische dynamiek in de regio
- SD 4: Een klimaatneutrale regio worden
- SD 5: Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in de regio verbeteren
- SD 6: Bestuurskracht van de gemeenten verhogen door het delen van expertise
- SD 7: Uitbouw van een sterk regionaal netwerk en partnerschap
- SD 8: DDS als performante organisatie verder uitbouwen

Elk van de strategische doelstellingen beschrijven we in een apart hoofdstuk.

Het financiële plaatje komt aan bod in het laatste hoofdstuk. Hierin geven we gedeelde uitgangspunten weer en beschrijven we het kostenplaatje.

Stapsgewijze realisatie

We willen benadrukken dat DDS aan het begin staat van een grondige transitie. De doelstellingen in dit plan moeten over een termijn van zes jaar worden gezien. Het is onmogelijk om alles tegelijk in te zetten. Daarom detailleren we de timing voor elk van de strategische doelstellingen en maken daarbij onderscheid tussen:

- Initiatieven op de korte termijn (2020): dit zijn quick wins waarbij de bestaande dienstverlening van DDS wordt uitgebreid, versterkt en beter in de markt gezet. We zetten ook al een aantal belangrijke stappen om nieuwe dienstverlening te ontwikkelen. De operationele doelstellingen op korte termijn vormen de basis voor het jaaractieplan 2020.
- Initiatieven op de middellange termijn (2021-2025).

Aanvulling in jaaractieplannen

Het is onmogelijk en niet wenselijk om jaren op voorhand de jaarprogrammatie vast te leggen. Dit betekent dat het strategisch plan jaarlijks wordt aangevuld en verfijnd via jaaractieplannen.

Consequente uitbouw van de organisatie

De omslag die DDS wil maken met dit strategisch plan heeft ook grote implicaties op de organisatie. Bij iedere doelstelling geven we aan wat dit zal betekenen naar personeelsinzet:

- Op korte termijn gaat het over een negental extra medewerkers (jurist, subsidioloog, ICT-deskundige, projectmedewerkers rond klimaat en mobiliteit, regisseur ruimtelijke projecten, deskundige ruimtelijke ordening, een handhavingsambtenaar, bedrijventerreinenmanager en de reeds openstaande aanwervingen)
- Op lange termijn groeit dit verder aan in functie van de noden van de gemeenten. De voornaamste groei die we voorzien, gaat over gesubsidieerde medewerkers rond bovenlokaal woonbeleid, een projectmanager ruimtelijke economie en het versterken van de werking rond digitalisering.

[2] We gebruiken in dit beleidsplan de afkorting 'SD' voor Strategische Doelstelling. De afkorting 'OD' wordt gebruikt voor Operationele Doelstelling. De OD's geven uitwerking aan de SD's.

SD1: Kwalitatieve ontwikkeling en regie van ruimtelijke projecten

Deze eerste strategische doelstelling bouwt verder op de expertise die DDS in het verleden opdeed rond het ontwikkelen van ruimtelijke projecten, maar ze besteedt meer aandacht aan duurzaamheid en ruimte-efficiëntie. DDS wapent zich voor meer complexe projecten en streeft naar een geïntegreerde benadering, waarbij de invalshoeken ruimte, mobiliteit, economie, milieu, bewoners, etc. in hun samenhang worden benaderd.

Operationele doelstellingen 2020

OD1: Het technisch ondersteunen van de besturen bij de aankoop van gebouwen en terreinen of bij onteigeningen

Vandaag kunnen de aangesloten gemeenten al bij DDS terecht voor technische vragen over grondverwerving en projectontwikkeling. We willen deze dienstverlening verder uitbreiden en sterker in de verf zetten.

Het aanwerven van een jurist (zie verder SD6) zal ook bijdragen tot een completer en juridisch onderbouwd antwoord op complexe vragen.

OD2: Kwaliteitskamer voor omgevingsprojecten

Lokale besturen worden steeds vaker geconfronteerd met complexe ruimtelijke vraagstukken en uitdagingen. DDS zal hen adviseren in het vormgeven van complexe omgevingsdossiers via een panel van experten.

Daarvoor zal DDS aansluiting vragen bij het project VakWeRK (kwaliteitskamer Oost-Vlaanderen). Het doel van de kwaliteitskamer is het verhogen van de architecturale en ruimtelijke kwaliteit in de regio. De kwaliteitskamer geeft advies over architecturale, stedenbouwkundige en ruimtelijke projecten van om het even welke schaalgrootte, met als doel een efficiënter ontwerpproces en een hogere ruimtelijke kwaliteit. Het advies kan eenmalig zijn, bv. in het kader van een lopende vergunningsaanvraag, of kan de vorm aannemen van een trajectbegeleiding, waarbij het project wordt opgevolgd vanaf het eerste ontwerpvoorstel tot aan de vergunningsaanvraag. Meer info.

Een noodzakelijke voorwaarde voor het aansluiten bij de kwaliteitskamer is dat er ruimtelijke expertise bij DDS zelf aanwezig is. Hiervoor wordt een extra aanwerving voorzien.

OD3: Realisatie van woonprojecten in de regio

De realisatie van woonprojecten is vertrouwd terrein voor DDS. In de toekomst willen we evenwel een aantal nieuwe accenten leggen:

- Evolutie van mono- naar multifunctionele projecten. Minder exclusieve woonprojecten dus, maar vermenging met andere functies zoals economie, publieke voorzieningen, groen-blauwe netwerken,...;
- Focus op inbreiding i.p.v. het aansnijden van nieuwe open ruimte. Daarmee volgt DDS de lijnen die worden uitgezet in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen;
- Aandacht voor nieuwe formules i.f.v. de betaalbaarheid van wonen zoals het scheiden van grond van de woning via erfpacht of Community Landtrust;
- Meer focus op de regie. Als publieke actor moet DDS de ontwikkeling niet zelf voor zijn rekening nemen, wel de publieke regie. Met andere woorden, DDS waarborgt in de eigen projecten en voor rekening van de aangesloten lokale besturen, de kwaliteit van de projecten tegenover private bouwpromotoren;
- Een grotere klemtoon op duurzaamheid en mobiliteit bij woonprojecten in de regio.

OD4: AANWERVING VAN EEN INTERGEMEENTELIJK HANDHAVINGSAMBTENAAR OP NIVEAU VAN DDS

DDS wil gemeenten ondersteunen om toe te zien op de naleving van de omgevingsvergunningen via een gedeelde ambtenaar. We vertrekken van een verkenning van de noden bij de geïnteresseerde gemeenten, winnen ervaring in op ander plaatsen in Vlaanderen (vb. WVI) en bouwen deze dienstverlening uit.

OD5: KENNISDELING TUSSEN RUIMTELIJKE GEMEENTELIJKE MEDEWERKERS IN DE REGIO ORGANISEREN

DDS kan als regionale organisatie met expertise op het vlak van ruimtelijke projecten de kennisdeling in de regio bevorderen. We brengen landmeters, omgevingsambtenaren, GIS-medewerkers, enz. samen om oplossingen te bieden voor gemeenschappelijke uitdagingen.

Implicaties van de operationele doelstellingen voor de organisatie:

- Aanwerving deskundige ruimtelijke ordening (voorwaarde voor aansluiting bij kwaliteitskamer)
- Projectregisseur (sterke partner voor de gemeenten bij ontwikkelingsprojecten)
- Intergemeentelijk handhavingsambtenaar (dienstverlening in opdracht van de gemeenten)
- Reeds geplande aanwerving als noodzakelijke voorwaarde: landmeter en ontwerper infrastructuur

Operationele doelstellingen op middellange termijn

OD6: REALISATIE VAN PROJECTEN IN DE PUBLIEKE RUIMTE

Naast woonprojecten, kan DDS haar focus uitbreiden naar de regie van projecten in de publieke ruimte: de heraanleg van dorpspleinen, een stationsomgeving, etc.... Dit in opdracht van de aangesloten lokale besturen, die zelf onvoldoende sterk staan als partner tegenover de private ontwikkelaars van de projecten.

SD2: Uitbouw van een intergemeentelijk woonbeleid

DDS wil bovenlokale middelen naar de regio halen om het lokaal woonbeleid te versterken en de dienstverlening aan burgers op dit terrein uit te breiden.

Operationele doelstellingen 2020

OD1: Voorbereiden dossier intergemeentelijk woonbeleid (IGS wonen)

De Vlaamse regering ondersteunt gemeenten in hun regisseursrol rond woonbeleid en stimuleert hen om intergemeentelijk samen te werken rond een betaalbaar woonaanbod, de kwaliteit van het patrimonium en advies naar inwoners.

Twee derde van de Vlaamse gemeenten voeren ondertussen een intergemeentelijk project lokaal woonbeleid uit. De praktijk op het terrein bewijst dat intergemeentelijke samenwerking loont. Ook buiten de grotere steden ontwikkelt het lokaal woonbeleid zich volop. DDS wil dit ook voor de gemeenten in haar werkingsgebied faciliteren.

Ten laatste op 30/06/2022 kan voor de periode 2023-2025 een subsidievraag ingediend worden. DDS organiseert de samenwerking tussen haar gemeenten en staat in voor de voorbereiding van het dossier. Meer info.

OD2: Haalbaarheidsonderzoek rond de overdracht van de huurwoningen van DDS

DDS wil zich toespitsen op haar kerntaken en activiteiten waar ze het verschil kan maken met andere actoren. Het is zeer de vraag of de verhuur van betaalbare woningen in dit frame past, gelet op publieke en private aanbieders in dit segment.

Het aandeel woningen waarover DDS beschikt is bovendien onvoldoende om een effect te hebben op de marktprijs, alsook om zich terdege te organiseren op een professioneel onderhoud ervan.

Het komende jaar wordt onderzocht of de verhuur van betaalbare woningen niet beter kan opgenomen worden door andere partners in de regio.

Operationele doelstellingen op middellange termijn

OD3: ORGANISEREN VAN HET INTERGEMEENTELIJK WOONBELEID (ONDER VOORBEHOUD VAN GOEDKEURING DOSSIER IGS WONEN)

Vanuit het IGS worden gemeenten zowel ondersteund op beleidsmatig als op uitvoerend vlak rond volgende acties:

1. Organisatie van het lokaal woonoverleg;
2. Vorm geven aan een lokale woonbeleidsvisie;
3. Uitbouw gemeentelijk woonloket;
4. Woonkwaliteitsonderzoeken;
5. Opmaak leegstandsregister.

Implicaties van de operationele doelstellingen voor de organisatie:

- Inzetten van de aan te werven subsidioloog ter voorbereiding van het dossier IGS Wonen (zie SD6)
- Aanwerving van medewerkers via de Vlaamse subsidie voor intergemeentelijk woonbeleid

SD3: Ondersteunen van de economische dynamiek in de regio

DDS wil haar rol op het vlak van bedrijfshuisvesting heruitvinden. Het accent komt te liggen op het slim beheren en vernieuwen van bestaande bedrijventerreinen.

Operationele doelstellingen 2020

OD1: Uitgiftebeleid van bedrijventerreinen evalueren

Via het terugkooprecht en de verkoopsvoorwaarden van bedrijfspercelen kan DDS percelen op bedrijventerreinen terug inkopen en uitgeven. Het uitgiftebeleid van DDS dateert evenwel van lange tijd terug, terwijl ondertussen nieuwe inzichten bestaan rond ruimte-efficiëntie en de verweving van functies. De economische realiteit vraagt ook een meer flexibel beleid dan vroeger, gezien de snellere evoluties op bedrijfsniveau. Vandaar de keuze voor een evaluatie. We inspireren ons hiervoor op de ervaringen bij andere intercommunales.

OD 2: Bedrijventerreinmanagement

DDS organiseert bedrijventerreinmanagement op haar terreinen. Dit wordt stapsgewijs gerealiseerd, startend met een eerste bedrijventerrein waar een actieve samenwerking wordt aangeknoopt met een actief bedrijvennetwerk.

Binnen het bedrijventerreinmanagement bundelen de bedrijven op het terrein de krachten om knelpunten (vb. bewegwijzering, onveilige verkeersituaties, beveiliging, enz.) gezamenlijk op te lossen en opportuniteiten (vb. collectieve afvalinzameling, gezamenlijk groenbeheer, uitwisseling van reststromen, enz.) gezamenlijk op te nemen.

DDS laat zich daarbij inhoudelijk ondersteunen vanuit het kennisnetwerk bedrijventerreinmanagement dat werd uitgebouwd door de vijf Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen (POM's) in opdracht van het Agentschap Innoveren & Ondernemen.

Voor de financiering wordt een subsidie bij VLAIO onderzocht.

Implicaties van de operationele doelstellingen voor de organisatie:

- Inwinnen van externe expertise over beheer en uitgiftebeleid van bedrijventerreinen
- Aanwerving bedrijventerreinmanager

Operationele doelstellingen op middellange termijn

OD3: VERDUURZAMING EN REVITALISERING VAN BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN EN TOEKOMSTGERICHT ONTWIKKELEN VAN NIEUWE TERREINEN

In samenwerking en in overleg met de betrokken gemeenten, geeft DDS de bedrijventerreinen die door haar werden aangelegd een 'tweede adem'. Dit kan onder meer door het inzetten op collectieve opwekking van energie, voorzien van CNG tankstations, fietspaden, gemeenschappelijke voorzieningen, een warmtenetwerk,…

De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen gebeurt vanuit een duurzaam perspectief, met tegelijk aandacht voor mens, economie en milieu ('people, profit, planet').

Implicaties van de operationele doelstellingen voor de organisatie:

- Aanwerving projectmanager ruimtelijke economie

SD4: Een klimaatneutrale regio worden

In het burgemeestersconvenant hebben de gemeenten van DDS zich geëngageerd ten aanzien van het milieu. DDS ondersteunt de besturen om hun ambities te realiseren d.m.v. regionale en lokale projecten.

Operationele doelstellingen 2020

OD1: Ondersteunen van de gemeenten bij het realiseren van het burgemeestersconvenant door concrete acties

Alle gemeenten binnen het werkingsgebied van DDS ondertekenden het burgemeestersconvenant. Het burgemeestersconvenant of de 'Covenant of Mayors' is een initiatief van de Europese commissie dat zich rechtstreeks richt naar lokale overheden. De campagne richt zich op een verlaging van de CO_2-uitstoot op het hele grondgebied.

Om de ambities in de praktijk om te zetten, formuleerden heel wat gemeenten gelijkaardige acties. DDS zal hen hierin ondersteunen, zowel op individuele vraag, als via gemeenschappelijke acties.

Implicaties van de operationele doelstelling voor de organisatie:

- Aanwerving projectmedewerker klimaat

Operationele doelstellingen op middellange termijn

OD2: Ontwikkelen van een regionale, gebiedsgerichte visie op duurzame energie

De regio wil samen nadenken over de best mogelijke manier om de transitie naar duurzame energie te realiseren. Daarmee ook inspelen op ideeën bij de Vlaamse overheid om te komen tot energieregio's. Een inspirerende praktijk is het project 'energielandschap' van de provincie Oost-Vlaanderen.

OD3: Vergroten van de nabijheid van het energiehuis

De gemeenten van DDS kunnen vandaag terecht bij het Aalsterse energiehuis BEA. DDS wil de nabijheid voor de burgers uit het DDS-werkingsgebied vergroten. Daarom zal ze onderzoeken op welke manier dit gerealiseerd kan worden. We denken hierbij onder andere aan een eigen energiehuis, een fysiek loket organiseren in samenwerking met BEA, het aanbieden van energiescans, etc.

SD5: Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in de regio verbeteren

Verkeersstromen stoppen niet aan de gemeentegrenzen. Weginfrastructuur, fietsverbindingen, openbaar vervoer, overslagpunten (mobipunten), dienen op een efficiënte manier en over gemeentegrenzen heen te worden aangelegd en georganiseerd. DDS zal in overleg met de gemeenten, de Vlaamse overheid en vervoersinstanties werken aan een betere mobiliteit in de regio.

Operationele doelstellingen 2020

OD1: Kennisdeling rond mobiliteit versterken in de regio

DDS organiseert en faciliteert overleg tussen de verantwoordelijken voor mobiliteit in de regio. Via dit platform kan kennis gedeeld worden en kan er gecoördineerd worden tussen gemeenten (vb. openbare werken, evoluties in de vervoersregio's).

OD2: Faciliteren van intergemeentelijke projecten rond mobiliteit

DDS brengt de gemeenten in haar werkingsgebied samen om de regionale belangen af te stemmen. We grijpen concrete uitdagingen aan zoals sluipverkeer en goede verbindingen naar bedrijventerreinen om mobiliteitsprojecten in de regio op te starten.

We beschouwen mobiliteit en klimaat ook als sterk samenhangende uitdagingen. Projecten om de modal shift te realiseren, dragen bij tot een duurzamere mobiliteit. DDS ondersteunt gemeenten bij het realiseren van projecten rond laadpalen, deelwagens of -fietsen, mobipunten,…

Implicaties van de operationele doelstellingen voor de organisatie:

- Aanwerving projectmedewerker mobiliteit

Operationele doelstellingen op middellange termijn

OD3: Ontwikkelen van een regionale visie op mobiliteitsdossiers om complexe dossiers te versnellen

De gemeenten van DDS ontwikkelen een gezamenlijke visie op de mobiliteit in de regio om bovenlokale dossiers in een stroomversnelling te brengen. Voorbeelden van belangrijke regionale dossiers zijn de N41, fietssnelwegen en een aantal belangrijke gewestwegen.

Het organiseren van een 2 jaarlijkse mobiliteitsconferentie in de regio is een praktische manier om de belangrijke dossiers periodiek onder de aandacht te brengen, vooruit te stuwen en op te volgen.

SD6: Bestuurskracht van de gemeenten verhogen door het delen van expertise

DDS werft intergemeentelijke experten aan om de lokale besturen in de regio te versterken in meer gespecialiseerde opdrachten.

Operationele doelstellingen 2020

OD1: Oprichting kostendelende vereniging

DDS kan via de oprichting van een kostendelende vereniging functioneren als platform voor het delen van expertise tussen de deelnemende gemeenten.

Het voordeel voor de gemeenten om te werken met een kostendelende vereniging is dat ze enkel de effectieve kost betalen voor expertadvies (DDS moet geen winst maken als publieke organisatie) en dat op de dienstverlening geen BTW verschuldigd is.

OD2: Subsidie-advies aan individuele gemeenten en voor DDS-projecten

Een subsidioloog op niveau van DDS kan op vraag van de gemeenten een scan uitvoeren om te zien waar subsidiemogelijkheden bestaan voor acties en projecten uit het gemeentelijk meerjarenplan. Hij of zij signaleert ook nieuwe opportuniteiten aan de gemeenten en biedt ondersteuning bij de opmaak van subsidiedossiers.

Tegelijk zoekt de subsidioloog ook voor de projecten en ambities van DDS naar subsidiekanalen.

OD3: Juridische dienstverlening

De aangesloten gemeenten kunnen bij DDS terecht voor juridisch advies, hoofdzakelijk wat omgevingsthema's en ruimtelijke dossiers betreft.

OD4: Actieplan richting een slimme regio opmaken

Een slimme regio worden, vraagt een duidelijk zicht op de gedeelde noden bij de gemeenten. DDS inventariseert en inspireert de aangesloten gemeenten om te komen tot een gemeenschappelijk actieplan.

DDS wil de besturen hierin voldoende inspireren via voorbeelden uit binnenland (vb. V-ICT-OR, VVSG bestuurscommissie rond digitalisering, de e-gov cel van Leiedal,…) en buitenland (vb. gemeente zonder gemeentehuis Molenwaard).

Implicaties van de operationele doelstellingen voor de organisatie:

- Aanwerving subsidioloog
- Aanwerving jurist
- Aanwerving ICT-deskundige

Operationele doelstellingen op middellange termijn

OD5: EVOLUEREN NAAR EEN 'SLIMME REGIO'

DDS helpt de regio transformeren naar een digitale regio door in te zetten op het digitaliseren van de gemeentelijke dienstverlening en het toepassen van slimme technologie in domeinen waarin DDS actief is. Mobiliteit leent zich bijvoorbeeld bij uitstek om te werken met sensoren, AI, en andere technologische innovaties.

We zoeken partners en middelen om dit te realiseren (vb. VLAIO subsidies rond smart cities).

Implicaties van de operationele doelstellingen voor de organisatie:

- Aanwerving ICT-deskundige

SD7: Uitbouw van een sterk regionaal netwerk en partnerschap

Het succes van regio's hangt samen met het benutten van externe capaciteit. Regio's die zich voldoende connecteren trekken extra kennis en middelen aan. DDS vormt de 'spin in het web' om dit mogelijk te maken.

Operationele doelstellingen 2020

OD6: Faciliteren van het burgemeestersoverleg in de regio

DDS zorgt voor een professionele omkadering van het burgemeestersoverleg in de regio.

OD7: DDS vormt een platform voor overleg en kennisdeling

DDS faciliteert ambtelijke werkgroepen rond haar kernthema's. De focus ligt telkens op de voorbereiding en opvolging van concrete regionale dossiers. Deze vormen de aanleiding om bredere kennis te delen en de regio te versterken. We starten gefaseerd met het ontwikkelen van dit platform. Thema's waarover al expertise aanwezig is (zoals ruimtelijke projecten) vormen een quick win, nieuwe thema's worden in een volgende fase uitgebouwd.

OD8a: DDS vormt een virtueel Huis van de regio

DDS stemt af en werkt samen met andere regionale organisaties. Samen vertegenwoordigen ze de belangen van de regio naar andere overheden.

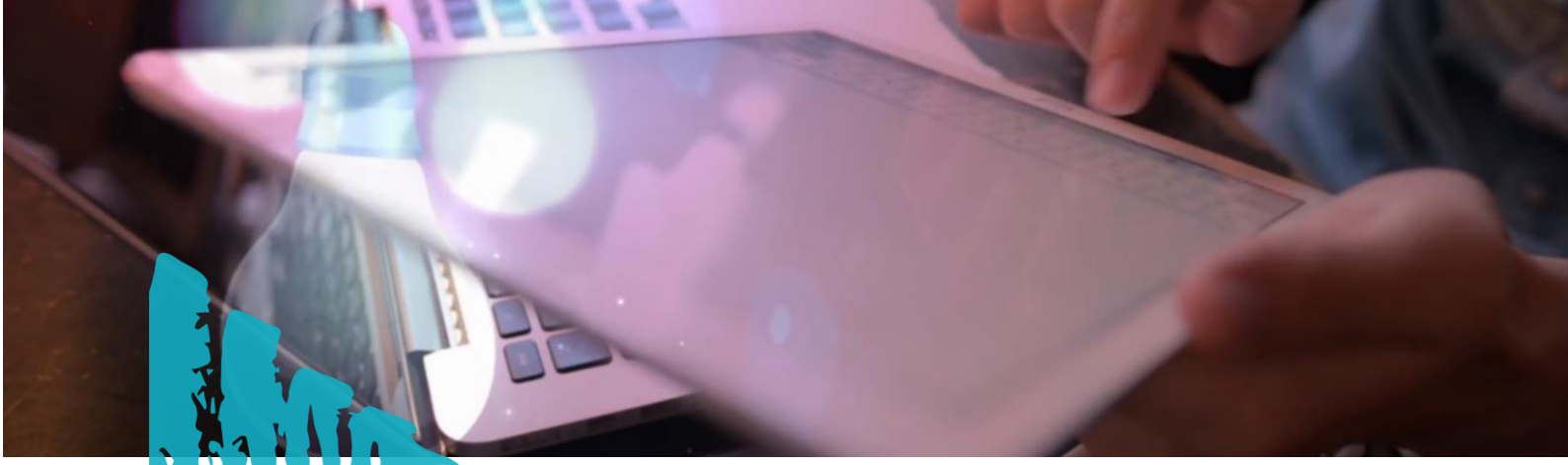
Het samenwerkingsverband faciliteert ook overleg op het niveau van de regio. DDS kan instaan voor het periodiek ondersteunen van overleg tussen de streekparlementairen. We organiseren een jaarlijks netwerkmoment voor de belangrijkste private en publieke stakeholders in de regio.

Op termijn krijgt deze samenwerking ook een fysieke vertaling in een Huis van de regio (zie OD8b).

Operationele doelstellingen op middellange termijn

OD8b: DDS bereidt een fysiek Huis van de regio voor

DDS verkent de mogelijkheid van gezamenlijke huisvesting van regionale organisaties. Dit huis staat symbool voor de toekomstvisie op de streek, met aandacht voor duurzaamheid en mobiliteit. Het Huis van de regio wordt modulair ingevuld om mee te kunnen evolueren met de noden van de streek.



SD8: DDS als performante organisatie verder uitbouwen

Om het voorliggende beleidsplan te realiseren, is een performante organisatie noodzakelijk. DDS volgt een duidelijk groeipad om de gemeenten zo snel mogelijk meerwaarde te bieden op elk van de strategische doelstellingen.

Operationele doelstellingen 2020

OD1: Opmaak jaaractieplannen en -budgetten

De nieuwe ambities van DDS vragen investeringen en een gedetailleerde planning. Tegelijk staan de klassieke bronnen van inkomsten zoals de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen onder druk. Dit beleidsplan vormt het algemene kader, dat verder uitgewerkt wordt in jaaractieplannen en jaarlijkse budgetten.

OD2: DDS communiceert proactief naar haar stakeholders

Een succesvol samenwerkingsverband vereist overleg en heldere communicatie. DDS grijpt dit strategisch plan aan als een vertrekpunt voor proactieve communicatie naar de gemeenten en andere stakeholders.

OD3: DDS doet gerichte aanwervingen om de strategische doelstellingen van het samenwerkingsverband te realiseren

De ambities die in dit strategisch plan werden geformuleerd, impliceren een aanzienlijke uitbreiding van het personeelsbestand. DDS organiseert deze aanwervingen op een doordachte en gefaseerde manier.

OD4: Voorbereiden nieuwe huisvesting van DDS

De huisvesting van DDS is aan vernieuwing toe. DDS verkent en inventariseert de mogelijkheden voor een nieuw gebouw, met de ambitie om er een Huis van de regio van te maken.

Implicaties van de operationele doelstellingen voor de organisatie:

- Uitvoeren van de geplande aanwervingen voor een algemeen directeur en HR-manager
- Verfijning beleidsplan in samenspraak met deze sleutelfiguren

Operationele doelstellingen op middellange termijn

OD5: OPTIMALISEREN VAN DE ORGANISATIE IN FUNCTIE VAN EVOLUERENDE NODEN VAN DE GEMEENTEN

DDS wil een flexibele organisatie zijn die inspeelt op de noden van haar aangesloten gemeenten. Dit vereist een dynamisch personeelsbestand dat kan evolueren en groeien op maat van de gemeenten.

Naarmate de uitbouw van de organisatie zich voltrekt, zal ook het organisatiemodel moeten worden herbekeken.

Personeelsinzet voor de realisatie van het meerjarenplan

Dit strategisch plan is bijzonder omdat het een aanzienlijke personeelsuitbreiding veronderstelt. In dit hoofdstuk verduidelijken we de financiële consequenties voor het aantrekken van nieuwe experten om de verschillende doelstellingen in de praktijk te brengen.

Het is belangrijk om te benadrukken dat dit gaat om een eerste inschatting van de kosten. Het doel is om de gemeenten een eerlijk beeld te geven van het financiële plaatje voor de komende zes jaar. De precieze verdeling van deze kosten tussen elk van de gemeenten en DDS als geheel wordt verder uitgeklaard in 2020. We voorzien een traject met de gemeenten om via onderling overleg te komen tot een billijk en werkbaar model. Dit doen we in combinatie met het concretiseren van onze dienstverlening: hoe zorgen we ervoor dat onze nieuwe werking zou nauw mogelijk aansluit bij de noden van de gemeenten?

We starten dit hoofdstuk met de principes die we hanteren voor de omslag van de kosten naar de gemeenten. Vervolgens detailleren we wat er precies onder deze nieuwe investeringen valt. Tot slot geven we het effectieve overzicht van de totale te verwachten kosten.

KOSTPRIJS VAN DE DIENSTVERLENING VOOR DE GEMEENTEN

Voor het doorrekenen van de kosten naar de gemeenten hanteren we vier principes:

1. De dienstverlening wordt verzekerd vanuit een kostendelend perspectief. Daartoe wordt een kostendelende vereniging opgericht met de gemeenten van DDS. De gemeenten betalen dankzij deze format enkel voor de effectieve kosten (DDS rekent geen winst) en zijn ook vrijgesteld van BTW op de dienstverlening;
2. Dienstverlening op vraag van één gemeente en dus toewijsbaar aan één gemeente (bv. de opmaak van een RUP, het begeleiden van een dorpsrenovatie, het opzetten van een lokale klimaatactie,...) wordt doorgerekend aan de betreffende gemeente. Niet rechtstreeks toewijsbare dienstverlening (bv. een regionale ruimtelijke visie) wordt solidair gefinancierd vanuit DDS-middelen. Dit principe zorgt ervoor dat gemeenten enkel moeten betalen voor hetgeen ze zelf vragen aan DDS en niet meebetalen voor individuele vragen vanuit andere gemeenten. Dat is billijk;
3. In 2020 en 2021 is DDS nog volop bezig met de uitbouw van haar nieuwe dienstverlening. Vandaar dat in deze twee opstartjaren niet de volle kost wordt doorgerekend voor individuele dienstverlening aan de gemeenten. In de eerste twee jaren wordt slechts 50% van de effectieve kostprijs naar individuele gemeenten doorgerekend. De reële kostprijs is gebaseerd op het aandeel tijd dat de medewerkers spenderen aan de individuele dienstverlening. Dit is dan ook afhankelijk van hun profiel. Zo zal de handhavingsambtenaar bijna exclusief werken voor de gemeenten, terwijl de mobiliteitsmedewerker ook bezig is met bovenlokale uitdagingen.
4. DDS zet maximaal in op het aantrekken van bovenlokale subsidies om de kostprijs voor de gemeenten zo laag mogelijk te houden.

"Alone we can do so little; together we can do so much."

Helen Keller

BIJKOMENDE KOSTEN TEN OPZICHTE VAN DE VROEGERE WERKING

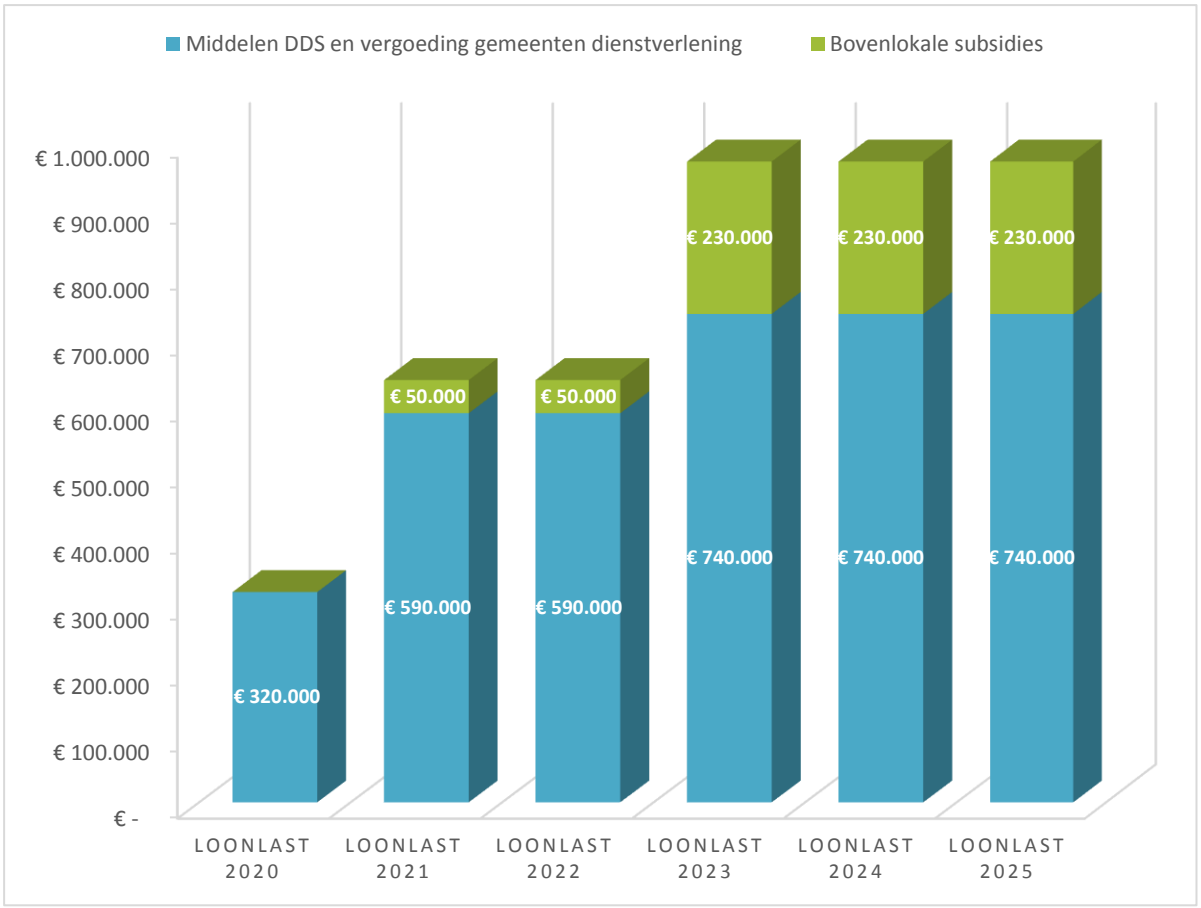
De reguliere werking van DDS is zelfbedruipend en is dus geen kostenpost voor de gemeenten. Het jaarlijks dividend genereert zelfs inkomsten voor de gemeenten. In dit beleidsplan lichten we de kosten eruit om de nieuwe ambities van DDS waar te maken. Deze inschatting maakt deel uit van de volledige begroting voor 2020, die nog steeds financieel in evenwicht is.

Het kostenplaatje dat we hieronder beschrijven is dus vooral gerelateerd aan het aantrekken van nieuwe medewerkers die nodig zijn om de doelstellingen van DDS en haar gemeenten te realiseren. We gaan er daarbij vanuit dat:

- De reeds geplande aanwervingen binnen de reguliere werking van DDS (zoals landmeters, maar ook de nieuwe algemeen directeur en HR-verantwoordelijke) opgenomen zijn in het ontwerp van begroting 2020.
- Het grootste deel van de aanwervingen gebeuren in de loop van 2020, maar waarbij de werknemers pas halverwege het jaar of later effectief in dienst komen. In 2020 nemen we daarom de helft van de totale loonkost als uitgangspunt. Vanaf 2021 wordt de volledige loonkost van de nieuwe werknemers als raming gehanteerd. De geraamde kosten voor de medewerkers die op middellange termijn worden aangeworven (vb. medewerkers woonbeleid) geven we weer in de projectie vanaf 2023.

OVERZICHT VAN DE KOSTEN

Onderstaande grafiek geeft de totale personeelskost voor de nieuwe medewerkers op jaarbasis weer. We maken het onderscheid tussen enerzijds de middelen die door DDS en de gemeenten worden gefinancierd en de kost die via bovenlokale subsidies kan gedragen worden.



De evoluties in de grafiek moeten als volgt geïnterpreteerd worden:

- In 2020 draagt DDS het grootste deel van de kosten. Tegen het einde van het jaar is het leeuwendeel van de 9 nieuwe aanwervingen gebeurd. Gemeenten betalen 50% van individuele dienstverlening waar ze beroep op doen.
- In 2021 stijgt de loonlast aanzienlijk doordat de nieuwe medewerkers dan een volledig jaar in dienst zijn. De dienstverlening zal ook verder uitgerold worden, waardoor de bijdrage van de gemeenten stijgt. De gemeenten betalen nog steeds slechts 50% van de reële kostprijs van de dienstverlening. We halen de eerste subsidiedossiers binnen.
- Vanaf 2022 betalen gemeenten de reële kostprijs van de dienstverlening i.p.v. de helft, weliswaar zonder BTW en zonder winstoogmerk voor DDS (kostendelende vereniging).
- Vanaf 2023 wordt het DDS-team verder uitgebreid in functie van de noden van de gemeenten. Het aandeel subsidies stijgt sterk in de veronderstelling dat DDS instaat voor de organisatie van het intergemeentelijk woonbeleid.
- 2024 en 2025 staan in het teken van consolidatie van de organisatie en de werking. Er wordt verder ingespeeld op subsidiekansen en de noden van gemeenten.

Opvolging en communicatie

Een beleidsplan is een levend document. Dit geldt voor ieder toekomstplan, maar des te meer voor DDS. Het samenwerkingsverband wil zichzelf immers heruitvinden. Er komen nieuwe personeelsleden in sleutelfuncties die de nieuwe ambities in de praktijk zullen omzetten. Samen met hen zal de uitwerking van dit plan verder vorm krijgen.

DDS wil ten volle haar ambitie om de verbindende factor in de regio te zijn waarmaken. Dit beleidsplan is de start van dit proces, niet het einde.

Het uitbouwen van de dienstverlening naar de aangesloten gemeenten vormt een concrete aanleiding om het contact met de besturen levendig te houden, vinger aan de pols te hebben en hen te inspireren in hun dagelijkse werk.

We brengen de gemeenten samen om expertise te delen en op te waarderen. Zo zorgen we voor meer slagkracht op lokaal niveau en naar centrale overheden.

Daar stopt de ambitie echter niet. DDS wil een overlegplatform zijn voor alle actoren in de regio, publieke en private energie bundelen en de regionale samenwerking als geheel versterken.

Wil je op de hoogte blijven van de evolutie van DDS? Volg ons groeiproces op www.DDS2030.be.

We geven regelmatig updates over onze projecten. Contacteer ons ook gerust met suggesties.

streek regisseurs

Dienstverlenende Vereniging DDS
Bevrijdingslaan 201, 9200 Dendermonde
052 21 39 91 - info@dds-streekregisseurs.be
www.dds-streekregisseurs.be