

NOTULEN VAN DE ZITTING VAN DE GEMEENTERAADSCOMMISSIE PROJECTEN VAN 20 OKTOBER 2025

Aanwezig: Bob Nysmans (Voorzitter), Raf Moons (Ondervoorzitter), Kurt De Groot (Opvolger), Paul Jacobs (Effectief lid), Virginie Flammini (Effectief lid), Marina Oeyen (Effectief lid), Katrien Masschalck (Lid met raadgevende stem), Chiel Peeters (Raadslid), Tine Gielis (Raadslid), Niels Vermeulen (Raadslid), Wim Verboven (Directeur Grond), Steffi De Breuker (Deskundige grondbeleid en patrimonium)

DE GEMEENTERAADSCOMMISSIE PROJECTEN VAN LAAKDAL

De voorzitter verklaart de zitting geopend om 19:30 uur.

01	Proces en werking van het Strategisch Vastgoedplan van de gemeente Laakdal. Grondbeleid & Patrimonium
----	---

AANLEIDING EN FEITELIJKE CONTEXT

Het uitgebreide patrimonium van Lokaal Bestuur Laakdal heeft een belangrijke impact binnen de gemeente Laakdal. Het patrimonium huisvest en faciliteert functies voor zowel eigen diensten als dienstverlening en ondersteuning voor inwoners, verenigingen en andere actoren op het grondgebied. Het beheer en beschikbaar houden van het vastgoed vergt personeelsinspanningen, exploitatiebudgetten en investeringen. Een integraal beleid voor het geheel van het vastgoed was tot nu toe onvoldoende georganiseerd.

De voorspelling is dat dit beheer onhoudbaar wordt op zowel vlak van exploitatie als personeelsinspanningen. Een integrale aanpak met visie op lange termijn dringt zich op. Gebouwen hebben immers een levensduur van tientallen jaren. Daarnaast wordt door Europa de doelstelling opgelegd om tegen 2050 koolstofneutraal overheidsgebouwen uit te baten. Om dit te bereiken is een uitgebreid investeringsprogramma noodzakelijk dat gespreid wordt over de legislaturen van nu tot 2050.

Dit is voor onze gemeente een totaal nieuw en innovatief gegeven. Er zullen onderzoeksdaden nodig zijn om tot een plan te komen, en de nodige tools dienen worden opgesteld om tot de feitelijke onderbouwing van het plan te komen. Er werd gekozen om hiervoor een externe ondersteuning voor in te schakelen die gespecialiseerd is in het begeleiden van lokale besturen in de opmaak van een strategisch vastgoedplan. Hiervoor werd de firma Factor 4 aangesteld.

JURIDISCH KADER

- Het Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikel 56, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen.
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.
- Het bestuursdecreet van 7 december 2018.
- Het Decreet Lokaal bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikelen 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht.

- De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen.
- Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen

ARGUMENTATIE

In de zitting wordt een duiding gegeven over het proces en de werking van het Strategisch Vastgoedplan voor het patrimonium van Lokaal Bestuur Laakdal. Externe partner firma Factor 4 zal hierbij aanwezig zijn.

FINANCIËLE EN BELEIDSINFORMATIE

AC000588 -- We maken een strategisch vastgoedplan op in 2025. -- OD -- RA002840 -- Studie strategisch vastgoedplan -- € 75.000,00 – beschikbaar na vastlegging € 8.851,72

BESLUIT

Enig artikel

Verslag van de interacties op de presentatie van Factor 4:

- Katrien Masschalck: wat houdt de koolstofneutraliteit precies in?

Antwoord Geert Goorden (Factor 4): Dat er geen CO₂ emissie meer zal zijn in de gemeentelijke gebouwen, zoals met fossiele brandstoffen wordt uitgestoten. Dan kan er overgeschakeld worden naar warmtepompen. Er is een extra technische optie om gebruik te maken van restwarmte maar de opportuniteiten op het grondgebied van Laakdal zijn erg beperkt.

- Katrien Masschalck: Dit is een serieus project, heel degelijk op langere termijn, en goed dat het zo wordt bestudeerd. Maar de moeilijkheid bestaat erin dat in opeenvolgende legislaturen mogelijk een ander bestuur met een andere visie het beleid bepaalt. Nu planten we telkens een klein zaadje voor verdere legislaturen. We hebben geen zekerheid over de volgende stappen.

Reactie Tine Gielis: We hebben een hogere wetgeving waaraan we moeten voldoen. Laakdal heeft een hele resem aan gebouwen waar we momenteel steeds ad hoc ingrijpen zonder structuur en zonder kennis van zaken van uitvoeringen en energetische zaken. Het is onze plicht om deze oefening te doen. De vertaalslag zal duidelijk worden in het meerjarenplan.

Reactie Chiel Peeters: Dit zijn hele grote investeringen en we steken nu onze nek hiervoor uit en we hopen dat de volgende besturen de schouders eronder zullen steken.

Reactie Geert Goorden (Factor 4): De methodiek wordt beleid. Er blijft een dynamiek op de inhoud van het plan. In de toekomst zijn er mogelijk andere wetgevingen maar de basisprincipes zijn legislatuuroverschrijdend.

- Katrien Masschalck: Je keurt dan mogelijk de invulling niet goed maar wel de methodiek erachter.

Reactie: Bob Nysmans: We moeten telkens elke legislatuur bijschaven en tijdig nieuwe beslissingen maken. Goed dat dit voorligt.

- Katrien Masschalck: Voor welke gemeentes hebben jullie nog dit opgemaakt?

Antwoord Geert Goorden (Factor 4): Dit was eerst een Europees project met een beperkt aantal lokale besturen. De methodiek hebben we nadien verfijnd. We hebben dit nu gedaan voor een vijftiental gemeentes en er zijn voorbeelden waarbij dit een beleidsdocument is kunnen worden.

- Katrien Masschalck: De grootste valkuil aan het verhaal: het plan valt in duigen als er geen continuïteit is in de strategie ten aanzien van de gebouwen.

Reactie Niels Vermeulen: Het zijn grote prijskaartjes die hieraan vasthangen. Als een externe partij deze oefening doet, is het objectiever want achter elke baksteen hangt een verhaal. Dit dwingt om de nodige keuzes te maken.

Reactie Chiel Peeters: We hopen dat iedereen achter de principes kan staan want het gaat om een groot budget en het zijn belangrijke keuzes.

- Raf Moons vraagt om de presentatie in Corsa te hangen en te verdelen na de vergadering.

- Katrien Masschalck: Gaan we ook een presentatie krijgen van de tijdslijnen?

Antwoord Tine Gielis: Alles komt in het meerjarenplan, hierin gaan deze tijdlijnen in verwerkt worden en dit wordt afgeklopt.

Antwoord Chiel Peeters: Het strategisch vastgoedplan is het resultaat van verschillende soorten realiteit: een praktische, een emotionele - omwille van de historiek en het gebruik van de gebouwen - en een financiële realiteit, namelijk wat haalbaar is.

Katrien Masschalck: Ik ben alvast vragende partij om het actuele plan zelf ook in detail te kunnen bekijken wanneer het vastligt.

De voorzitter verklaart de zitting geheven om 21:10 uur.

Secretaris Gemeenteraadscommissie Projecten
(waarnemend)

Wim Verboven

Voorzitter Gemeenteraadscommissie Projecten

Bob Nysmans