



VERSLAG VAN DE GEMEENTERAADSCOMMISSIE THEMA VAN 9 JUNI 2026

Aanwezig: Tom TROCH, voorzitter

Nadia SMINATE, burgemeester

Bart VAN DOREN, Wout Van Esbroeck, schepenen

Patrick BOGAERTS, Jana Claessens, Hilde De Bondt, Anita De Borger, gemeenteraadsleden

Lien Eeckelaers, Ondervoorzitter

Sanne EECKELERS, Veerle PAS, Gert VAN ASSCHE, Mark VERBRUGGEN, gemeenteraadsleden

Henk VERTONGHEN, algemeen directeur

Afwezig: Gerda VERHULST, Greet ILEGEMS, schepenen

Kim FERTINEL, Evelyn Kegels, Conny MOONS, Guido Robberechts, Ruth Schelfhout, Eveline

Sprangh, Koen VANHOOF, Els VAN DEN BROECK, gemeenteraadsleden

Verontschuldigd Jozef De Borger, Cindy De Saeger, gemeenteraadsleden

Nele Perdaens en Verginia Peperstraete van Mondea zijn aanwezig voor het agendapunt houdende toelichting eindrapport patrimoniumplan door Mondea.

1. Akteneming goedgekeurde verslag vorige zitting van GRC Thema

Aanleiding en context

De notulen van de vorige zitting van de gemeenteraadscommissie Thema werden opgesteld door de secretaris van deze gemeenteraadscommissie. Deze notulen werden gedeeld via Kaloma en de eventuele opmerkingen werden verwerkt.

Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- verslag van de zitting van

Motivering

De notulen van de vorige zitting van de gemeenteraadscommissie Thema zijn zowel in het motiverend als in het beschikkend gedeelte de volledige weergave van de zitting.

Bespreking

De gemeenteraadscommissie Thema neemt akte van het goedgekeurde verslag van de vorige zitting.

2. Toelichting eindrapport patrimoniumplan door Mondea

Aanleiding en context

Het gemeentelijk patrimonium van gemeente en OCMW Londerzeel is omvangrijk en divers, en vertegenwoordigt een belangrijke financiële en maatschappelijke waarde. Een strategisch patrimoniumplan biedt een onderbouwd en toekomstgericht kader om dit

patrimonium op een doelgerichte, duurzame en financieel verantwoorde manier te beheren.

Via de raamovereenkomst 'Consultancy in strategisch en belanghebbendenmanagement' met het Facilitair Bedrijf van de Vlaamse Overheid werd voor de opmaak van een patrimoniumplan beroep gedaan op Mondea.

Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en de latere wijzigingen
- beslissing van de gemeenteraad van 28 januari 2025 houdende toetreding tot de raamovereenkomst 'Consultancy in strategisch en belanghebbendenmanagement' van het Facilitair Bedrijf van de Vlaamse Overheid
- beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 28 januari 2025 houdende toetreding tot de raamovereenkomst 'Consultancy in strategisch en belanghebbendenmanagement' van het Facilitair Bedrijf van de Vlaamse Overheid
- beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 3 februari 2025 houdende goedkeuring samenwerkingsvoorstel met Mondea voor de opmaak van een patrimoniumplan

Motivering

Een bespreking op de gemeenteraadscommissie is aangewezen om de gemeenteraadsleden te betrekken bij:

- de globale visie en langetermijnkeuzes inzake behoud, renovatie, herbestemming of vervreemding van gebouwen
- de impact van deze keuzes in de meerjarenplanning en investeringsprioriteiten
- de afweging tussen maatschappelijke noden, gebruiksintensiteit, onderhoudskosten en duurzaamheid

Het patrimoniumplan vormt bovendien een essentieel beslissingskader voor toekomstige beleidsdossiers (o.a. investeringen, masterplannen, siteontwikkelingen) die regelmatig aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Door het plan eerst op de GRC te bespreken, kan op een transparante manier ruimte worden geboden voor vragen, duiding en beleidsmatige reflectie, wat bijdraagt tot gedragen en weloverwogen besluitvorming.

Bespreking

Nele Perdaens en Verginia Peperstraete van Mondea lichten het patrimoniumplan toe.

Dit plan heeft als doel het volledige patrimonium in kaart te brengen, de staat van de gebouwen te analyseren en de bijhorende onderhouds- en investeringskosten op lange termijn te bepalen. Op basis hiervan werd een actieplan opgesteld dat moet helpen om het patrimonium beheersbaar en financieel haalbaar te maken.

Uit de analyse blijkt dat het patrimonium sterk is gegroeid en dat de huidige toestand leidt tot hoge kosten. Vooral veroudering, asbestproblematiek en inefficiënt gebruik spelen hierbij een belangrijke rol.

Hoofdlijnen

Het patrimonium omvat ongeveer 65.000 m² verdeeld over een 57-tal gebouwen of gebouwonderdelen. De oppervlakte per inwoner ligt hoger dan het gemiddelde, wat wijst op een relatief omvangrijk patrimonium.

Een aanzienlijk deel van de gebouwen is verouderd en vertoont tekortkomingen op bouwkundig en energetisch vlak. Ongeveer de helft van de gebouwen heeft een risico op aanwezigheid van asbest.

Indien het patrimonium behouden blijft zoals vandaag, is ongeveer 3 miljoen euro per jaar nodig voor onderhoud alleen. De huidige budgetten zijn onvoldoende om deze kosten te dragen, waardoor ingrijpen noodzakelijk is.

Via workshops werd onderzocht welke gebouwen behouden, herbestemd of afgestoten kunnen worden om de kosten te beheersen.

De nadruk wordt gelegd dat dit een adviserend en richtinggevend document is.

Bespreking per gebouw of site

Centrumschool en Argosite

- Nieuwe school op Argosite met capaciteit voor meer dan 400 leerlingen
- Integratie van bibliotheek en polyvalente zaal in het nieuwe project
- Huidige site kan herontwikkeld worden voor wonen
- Verwachte opbrengst tussen 1,5 en 2 miljoen euro

De Chalet

- Speelpleinwerking verhuist naar de Argosite
- Toekomst van de site is nog niet vastgelegd
- Mogelijke invullingen zoals groepswooningbouw onderzocht

MAC en Academie

- Gebouwen komen vrij bij verhuis van functies
- Beperkingen door bestemming en mogelijke PFAS-vervuiling
- MAC wordt verkocht
- Toekomst academie blijft onduidelijk

Brandweerkazerne

- Gebouw komt leeg te staan
- Vervuilde site
- Goede structuur van gebouw blijft bruikbaar
- Verkoop van de site voorzien

Grondgebiedzaken

- Gebouw is inefficiënt door opeenvolgende uitbreidingen
- Nood aan renovatie en betere indeling
- Onderzoek naar gedeeltelijke herontwikkeling
- Besluit: behouden en beperkt uitbreiden

Calvariebergkapel

- Zeer moeilijke ligging voor hergebruik
- Weinig functionele mogelijkheden
- Advies tot verkoop vanuit financieel standpunt
- Besluit: behouden voor kleinschalig gebruik

Kerken

- Lage bezettingsgraad vastgesteld
- Focus op nevenbestemming
- Aanpassing van kerkenbeleidsplan voorzien

Basisschool Malderen

- Beperkte ingrepen nodig
- Klimaatmaatregelen voorzien
- Aanliggend perceel wordt multifunctionele groene ruimte

GTIL

- Sterk verouderde en onveilige ateliers
- Nood aan vervanging en investeringen
- Gesprekken met onderwijsnetten lopende
- Budget voorzien voor verdere werking

Administratief centrum

- Gebouw in goede staat
- Geen grote investeringen nodig
- Zonnepanelen op fietsenstalling voorzien

Sporthal Vermahal

- Goede algemene staat
- Investerings in sportvloer en verwarming
- Digitale sloten voor betere benutting

Woonzorgcentrum en assistentiewoningen

- Zeer hoge kosten voor onderhoud en investering
- Complex door regelgeving en gebruik
- Onderzoek naar alternatieve beheersvormen
- Besluit nog niet genomen

GC Gerard Walschap

- Te lage bezetting
- Advies opfrissing, digitale sloten en extra infrastructuur zoals een industriële keuken
- Doel is verhoogde benutting

Basisschool Ter Elst

- Plaatsgebrek voor administratie en versnippering van gebouwen
- Voorstel voor aanpalende gebouwtjes te vervangen door nieuwbouw
- Dakvernieuwing gepland

Pastorij Malderen

- Lage bezetting van het gebouw
- Buitenschoolse kinderopvang te weinig ruimte
- Scenario's onderzocht
- Geen concrete acties voorzien

Er waren vragen over de toekomst van het gebouw van de bibliotheek in Malderen. Er werd verduidelijkt dat dit gebouw enkel vrijkomt als de bibliotheek zou verhuizen. In dat geval werd bekeken of het gebouw verkocht of herbestemd zou worden, maar intussen is beslist dat het GGZ ter plaatse blijft en het gebouw eventueel kan gebruiken om uit te breiden wegens plaatsgebrek. De verschillende scenario's uit het rapport zorgen soms voor verwarring omdat zowel mogelijke opties als de uiteindelijke keuzes worden toegelicht.

Daarnaast werd opgemerkt dat niet alle partijen betrokken waren bij de voorbereidende workshops, wat als jammer werd ervaren. Dit werd echter gekaderd als beleidsvoorbereidend werk van het college, waarbij de gemeenteraad later betrokken wordt. Er werd ook benadrukt dat het strategisch vastgoedplan een langetermijnvisie is dat niet vastligt en per legislatuur kan worden aangepast naargelang noden en context veranderen.

Wat de financiële kant betreft, zijn de cijfers gebaseerd op het voorgestelde actieplan. Kosten worden meegerekend tot het moment van een geplande verkoop, maar opbrengsten zijn niet volledig ingerekend. De waardebepaling gebeurt op basis van marktlogica en haalbaarheidsanalyses, niet op basis van definitieve schattingsverslagen. Zo'n schattingsverslag is bovendien niet doorslaggevend: de uiteindelijke verkoopprijs hangt af van wat de markt of een geïnteresseerde koper bereid is te betalen. De gemeente mag daarbij boven de schattingsprijs verkopen, maar niet eronder.

Conclusie

Uit de analyse blijkt duidelijk dat het huidige patrimonium in zijn geheel behouden financieel niet haalbaar is. De combinatie van onderhoudskosten, investeringen en personeelsimpact maakt dat het huidige model op lange termijn niet betaalbaar is voor de gemeente.

Volgens de burgemeester zijn daarom in het meerjarenplan bewuste en noodzakelijke keuzes gemaakt. Deze keuzes zijn niet altijd eenvoudig of populair, maar zijn gebaseerd op objectieve analyses en beleidsmatige afwegingen.

Er wordt ingezet op een evenwichtige aanpak waarbij sommige gebouwen worden afgestoten en andere behouden blijven, eventueel met een aangepaste invulling of beheer. Tegelijk blijven een aantal strategische dossiers open, omdat verdere analyse en besluitvorming nodig is.

Namens de gemeenteraadscommissie Thema

algemeen directeur
Henk VERTONGHEN

voorzitter
Tom TROCH