

STRATEGISCH VASTGOEDPLAN

Gemeenteraadscommissie 12/05/2026

Agenda

- **Link met het MJP**
- **Waarom een Strategisch Vastgoedplan?**
- **Wat houdt het in?**
- **Hoe voeren we het uit?**

Link MJP



➤ VASTGOEDSTRATEGIE

➤ OPERATIONEEL BEHEER



INVESTERINGSPROJECTEN in actieplannen



Waarom een Strategisch Vastgoedplan?



Overkoepelende visie voor bouw en beheer van het patrimonium op korte én lange termijn

- **Richtinggevend kader voor beslissingen**
- **Ruimtelijke samenhang:** koppeling van gebouwen en gronden aan gemeentelijke en bovenlokale ruimtelijke visies en locatiekenmerken
- **Gerichte en tijdige investeringen:** toekomstscenario per gebouw met focus op juiste keuzes en juiste timing in de levenscyclus
- **Duidelijke rollen en verantwoordelijkheden** voor een efficiënter en professioneler vastgoedbeheer

Wat houdt het in?



Strategisch vastgoedplan



Het huidige vastgoed

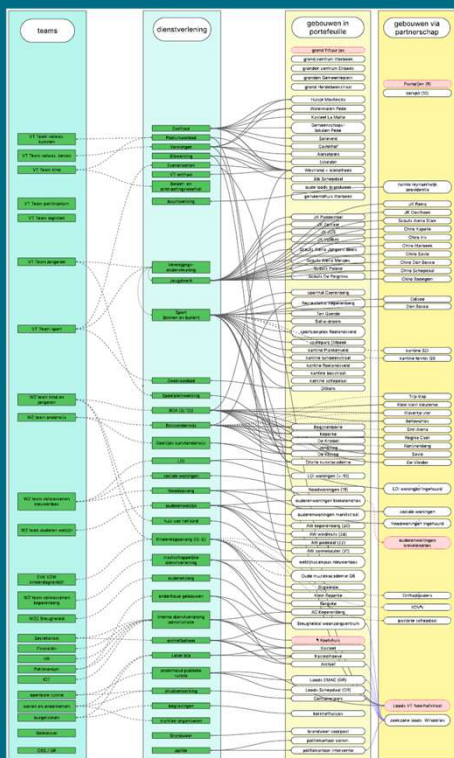


Vastgoedprincipes



- Gebouwfiches lange termijn strategie (bijlage MJP)
- Investeringsmomenten MJP 26-31 (bijlage MJP)
- CO2 reductiepad

Vastgoed portefeuille



- **Foto vandaag**
 - Kerncijfers (bvb BVO; verwarmingsbron,...)
 - Huidige Functie
 - Technische conditiestaat
- **Randvoorwaarden**
 - Wettelijke normen
 - Klimaatneutrale doelstellingen
 - Investering en exploitatiekost
- **Beleidsdoelstellingen mbt de functie**

Vastgoed principes

- **Geven richting en vormen een toekomstbeeld.**
- **Vormen een geheel en worden samen bekeken.**
 - Een principe verhindert soms een ander
 - Het onderlinge gewicht kan verschillen per gebouw
- **Een gebouw dat vandaag niet voldoet aan de vastgoedprincipes, kan dat meestal niet van de ene op de andere dag.**
 - Kantelmomenten
 - Rollen en verantwoordelijkheden
 - Financiële limieten
- **Worden geëvalueerd en bijgestuurd**

Vastgoedprincipes

1. **Ons patrimonium als representatie van gemeentelijke visie**
2. **Kostenefficiënt patrimonium**
3. **Naar een Klimaatbestendig patrimonium**
4. **Maximaliseren maatschappelijk rendement van het patrimonium**
5. **Voor alle Dilbekenaren**
6. **Ontwerpend onderzoek**

Vastgoedplanning Lange Termijn

voorbeeld

Castelhof - Nieuwbouw



Welzijn

Tijdlijn																								
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
			N																					
Langetermijnvisie Om vrijgekomen gesubsidieerde plaatsen niet verloren te laten gaan voor het grondgebied Dilbeek, zal de gemeente een kinderdagverblijf bouwen met een minimumcapaciteit van 36 plaatsen. Dit gebouw moet in 2029 operationeel zijn. Als onderdeel van een herontwikkeling van de site met externe partners voorziet de gemeente een eigen investering in de bouw van een kinderdagverblijf op deze site.																								

Castelhof

welzijn

Tijdlijn																								
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
		V																						
Langetermijnvisie Tot 2027 wordt het gebouw gebruikt door kleuterschool kleinklein kleutertje, als tijdelijke school. De site wordt nadien herontwikkeld met externe partners, het is de bedoeling dat op deze site minstens een deel van het programma wordt benut voor kinderopvang.																								

t Keperke Lagere school



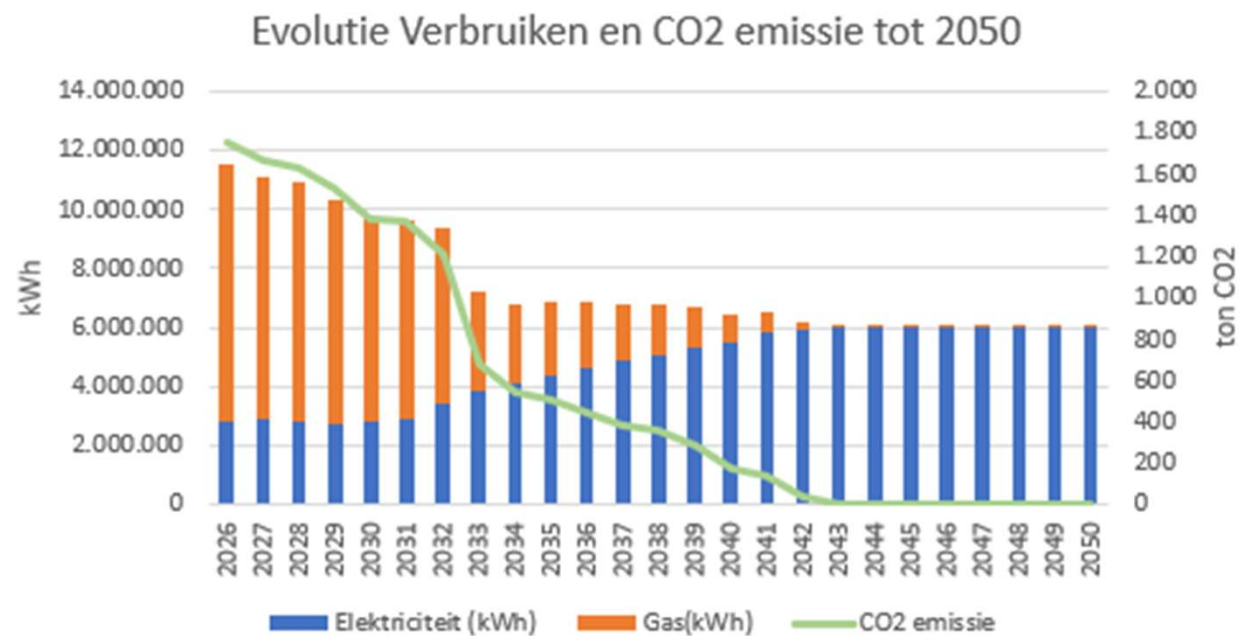
Welzijn

Tijdlijn																								
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
													R											
Langetermijnvisie De lagere school is het oudere gebouw op deze schoolsite. Het gebouw is in goede staat. Bij een grondig renovatiemoment is uitbreiding of aanpassing aan toekomstige noden of multifunctioneel gebruik van de site een onderdeel van de scope. De site heeft in tegenstelling tot andere gemeentescholen wel nog theoretisch uitbreidingspotentieel.																								

Vastgoedplan MJP26-31

Gebouwnaam	Uitleg Maatregel 2026-2031	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Chiro Iris - Nieuw gebouw	Gasketel wordt vervangen. Nieuwe ketel: 18000 euro	18.000 €					
Chiro Kapelle - Nieuwbouw	Nieuw gebouw ter vervanging van het "het bestaand gebouw" van Chiro Kapelle. Het gebouw moet eenvoudig en modulair zijn want momenteel wordt het huidige gebouw enkel in het weekend gebruikt. Rekening gehouden met 2108€/m² voor 2026, incl. studiekost en BTW. Rekening gehouden met huidige oppervlakte: 360m².	15.178 €	34.150 €	637.459 €	72.094 €		
Chiro St Martens Bodegem	Het gebouw is van 2012 en bevat nog TL verlichting. Deze zal aangepakt worden door relighting tijdens dit renovatiemoment. Ook recommissioning: sturing op de elektrische vuurtjes Relighting: 17000 euro Recommissioning: 3000 euro	2.000 €	18.000 €				
De Kriebel - schoolgebouw	De ketel is einde levensduur en wordt vervangen. Er worden PV-panelen geplaatst, recommissioning wordt voorzien. De relighting studie werd reeds aangevat in 2025, aansluitend wordt de uitvoering voorzien. PV: 34000 euro Nieuwe ketel: 33000 euro Recommissioning: 6000 euro Extra acties: 2026: De gevelbekleding is beschadigd dus deze wordt hersteld (incl. anti-schimmel en -moslaag) (43.600 euro)	76.600 €	40.000 €				
De Kriebel - sportzaal - Sportzaal	Er wordt recommissioning voorzien. Recommissioning: 30000 euro		30.000 €				
Gemeentehuis - Kasteel de Viron	Tijdens het eerste renovatiemoment wordt relighting toegepast in het gebouw. Ook wordt recommissioning doorgevoerd aangezien het gebouw nu 1 groot circuit heeft zonder deelsleppen. Relighting: 30000 euro Recommissioning: 7000 euro	37.000 €			25.000 €		
Gemeenteschool De Klimop - Klaslokalen zijkant	Er wordt recommissioning voorzien. Recommissioning: 20000 euro	20.000 €					
Gemeenteschool Jongslag - algemeen	De studie voor relighting en zonnepanelen werd reeds aangevat in 2025, de plaatsing volgt aansluitend. De ketel heeft het einde van zijn levensduur bereikt. Daarom wordt er een nieuwe ketel geplaatst en wordt er recommissioning uitgevoerd. Ook wordt het dak/ zoldervloer geïsoleerd van de refter en turnzaal. Nieuwe ketel: 33000 euro Recommissioning: 5000 euro Extra acties: 2026: Renovatie keuken jongslag (80.000€)	83.000 €	35.000 €				

Sure2050



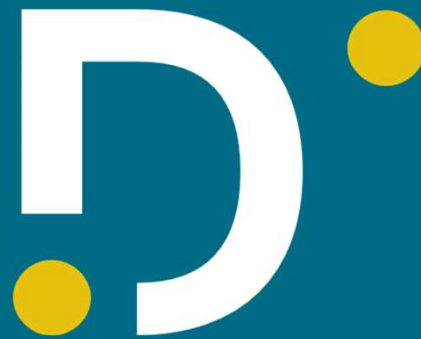
Hoe voeren we het uit?



Levend document dat meegroeit met de context en ambities van Dilbeek



Jaarlijkse update met budgetwijziging



DILBEEK.BE