



2024_CBS_06713 POD Logistieke Huisvesting 2024 - Aanpassing businesscase - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 3.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

Initiële opzet POD Logistieke Huisvesting

Waarom?

Op vandaag zitten vele diensten verspreid over de stad. Ze hebben vaak hun eigen ateliers, eigen manier van werken, eigen magazijnen en transport. Bovendien voldoen sommige gebouwen niet meer aan de huidige normen, er zijn vergunningen die vervallen, ... en kunnen daarnaast de werkomstandigheden verbeterd worden. Er moet efficiënter omgegaan worden met onze beperkte middelen. Vastgoed kan hierbij dienen als hefboom.

Voor wie?

Dit doen we voor verschillende stadsdiensten :

Groendienst , Wegen, Bruggen & Waterlopen, Feesten & Ambulante Handel ,Ontmoeten en Verbinden, Jeugddienst, FM (alle diensten), Sportdienst en IVA Mobiliteitsbedrijf (met o.a. ook de Fietsambassade)

Maar ook de opslag voor derden zit in scope en een tweede Erfgoeddepot

Hoe?

Door het realiseren van 4 grote stadsdepots en 6 kleinere hubs waardoor 30% gereduceerd kan worden in oppervlakte en door een nieuwe logistieke werking, met gedeelde dienstverlening waardoor een personeelssynergiewinst ontstaat. Daarnaast is er nog het afstoten van verschillende gronden en gebouwen voorzien en zullen verschillende huurcontracten opgezegd worden.

Uitgangspunten

Gekoppeld aan de businesscase werden enkele uitgangs- of aandachtspunten gedefinieerd waarmee rekening werd gehouden:

- Welzijn en veiligheid verbeteren
- (Milieu)vergunningen die vervallen
- Bouwkundige staat van het huidige patrimonium verbeteren
- Centralisatie op vlak van diensten en gebouwen
- Het behalen van de klimaatdoelstelling 2030 – 2050

Financieel

Het goedgekeurde budget voor de businesscase in 2020 was € 48,4 mln. Dit bedrag was opgebouwd uit de kosten en baten, zowel op vlak van investeringen als exploitatie, gecumuleerd tot en met 2031.

Waarom een herwerkte businesscase?

De aanleiding om de laatst verwerkte businesscase (2023_CBS_05983 - POD Logistieke Huisvesting 2023 - Aanpassing businesscase – Goedkeuring) terug te herwerken kwam er door:

- Overschrijding ontwerpbudget Lourdeshoek
- Minder baten door voortschrijdend inzicht (o.a. wijziging RUP's, bouwblokvisie, ...)
- Risicoanalyse
- Geen opgenomen indexeringen na 2023
- Ongewijzigde personeelstarget
- Weinig draagvlak bij de diensten in scoop

Het doel van deze bijstelling is de businesscase terug haalbaar te maken, gedragen bij de diensten en financieel gezond.

POD Logistieke Huisvesting 2024

Het college manteam stelde de voorwaarde om met de businesscase binnen het voorziene investeringsbudget te blijven. De Netto Impact op het (volgende) MJP diende ongewijzigd te blijven. Als gevolg startte het projectteam een onderzoek om de businesscase zo veel mogelijk sluitend te houden.

Detailtoelichting POD Logistieke Huisvesting 2024

Bij de toelichting van de wijzigingen dient de meest recent goedgekeurde versie (POD Logistieke Huisvesting 2024) als referentiepunt.

We zullen concreet overgaan tot:

- Het reduceren van het aantal hubs voor de Groendienst van 5 naar 4.
- Het verhogen van het aantal depots voor opslag en atelierwerking van 5 naar 7, waarbij we minder gaan centraliseren.
- Het schrappen van de kantoorhub voor administratieve medewerkers van FM.

Op vlak van logistieke huisvesting:

1. Het behouden van de Krijgsgasthuisstraat voor de Groendienst verlicht het programma op de Koninginnelaan en maakt de bouw van een hub voor de Groendienst in het Citadelpark overbodig.
2. De Grondwetlaan zal niet alleen de Groendienst huisvesten, maar ook enkele teams van de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. De buitenopslag, en in het bijzonder de bulkopslag voor de Wegendienst, is gepland op de Eksaardserijweg.
3. Op de Westerbegraafplaats wordt een hoger programma voorzien voor de Groendienst waardoor er geen nood is aan een nieuwe hub aan de Bourgoyen. Er komt een uitbreiding op de Westerbegraafplaats voor Fos De Grizzly en het gebouw wordt zo ontworpen dat het gedeeld kan worden met de buurt.
4. De Oefenpleinstraat wordt het centrale depot voor de Groendienst. Hier worden, naast de onderhoudsafdelingen, ook de centrale afdelingen gehuisvest.
5. Het programma op de Proeftuinstraat wordt verminderd met de centrale afdelingen van de Groendienst. Deze worden voorzien op de Oefenpleinstraat.
6. Er wordt geen centrale kantoorruimte voor administratieve medewerkers (kantoorhub) voorzien op de site Zuid.
7. Het programma op de Lourdeshoek wordt verminderd. We stappen af van het gestapeld bouwen, maar zullen de gelijkvloerse oppervlakte optimaal benutten. Het contract met het huidige ontwerpteam zal worden stopgezet.
 - Er wordt geen programma voorzien voor
 - Groendienst. Dit programma wordt voorzien op de Grondwetlaan.
 - De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Dit programma wordt voorzien op de Grondwetlaan.
 - FM Aankoop & Logistiek. De Farmanstraat blijft behouden. FM Aankoop & Logistiek wordt hier gecentraliseerd.
 - De dienst Feesten & Ambulante Handel. De Wiedauwkaai blijft behouden.
 - De dienst Ontmoeten & Verbinden. Dit programma wordt voorzien op de Wiedauwkaai.
 - Er wordt wel nog programma voorzien voor:

- Het departement FM met het centraal magazijn
- Het niet-geklimatiseerde erfgoed depot
- Opslag voor de Jeugddienst
- Opslag voor de dienst Burgerzaken
- Opslag voor de dienst Toerisme
- Indien mogelijk ook ruimte voor derden.

8. Blijft zoals voorzien

- Uitbreiding Depot Proeftuinstraat met de onderhoudsafdelingen van de Groendienst en de parkeermeterherstelplaats van het mobiliteitsbedrijf
- De verbouwing van de Sint-Salvatorstraat in functie van de centralisatie van de FM diensten m.u.v. de dienst FM Aankoop & Logistiek
- Realisatie Depot Koninginnelaan
- Fietsambassade en opslag voor derden in de Vliegtuiglaan.

9. Er zal gebouwd worden volgens budget en niet volgens het programma. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden.

Op vlak van logistieke werking:

1. Op vlak van ICT was het de bedoeling naar 1 uniform systeem te gaan. Echter is het onmogelijk gebleken al onze bestaande pakketten door 1 uniform systeem te vervangen. Het is niet mogelijk volledig uniform te werken. Het is de bedoeling geïntegreerd te gaan werken. De focus wordt verlegd. Er zal voorkeur gegeven worden aan het maken van afspraken op dienstniveau om enkel organisatiebrede afspraken te maken waar nodig.
2. Het budget voor ICT wordt herzien.
3. De personeelstarget wordt bijgesteld van 50 VTE naar 16,19 VTE.

Op vlak van baten, deze worden naar beneden bijgesteld omwille van:

1. Het behoud van 2 sites (Eksaardserijweg, Krijgsgasthuisstraat)
2. Impact door de bouwblokvisie
3. Impact door wijzigingen RUP
4. Impact door de keuze voor betaalbaar wonen
5. Impact door de strategisch te behouden gronden en/of panden

Met de beoogde wijzigingen wordt het plan terug haalbaar en gezond.

De impact van deze wijzigingen werd onderzocht. Er is een aanvaardbare impact, zowel op vlak van de uitgangspunten, de locaties, de toekomstige logistieke werking, het programma van eisen, de planning en op financiën.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 78.331.391,00

Gebudgetteerd: Neen

De kredieten zullen worden opgenomen in het meerjarenplan van zodra het jaar waarop ze betrekking hebben opgenomen wordt in het meerjarenplan dat voor goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, voor het eerst bij budgetopmaak 2025.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	FM Vastgoed	FM Vastgoed
Categorie*	E	I
2024		5.474.998
2025	327.915	10.691.642
2026	279.474	12.482.131
2027		16.172.615
2028		12.730.481
2029		4.293.220
2030		8.050.783
2031		7.828.132
Later t.e.m. 2037		
Totaal	607.389	77.724.002

Verwachte ontvangsten: € 24.223.360,00

Gebudgetteerd: Ja

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	FM Vastgoed	FM Vastgoed
Categorie*	E	I
2024		2.075.000
2025		1.981.141
2026		113.967
2027	304.106	510.320
2028	305.198	3.958.956
2029	1.309.412	
2030	1.442.461	
2031	1.615.904	401.008
Later t.e.m. 2037	10.205.887	

Totaal	15.182.968	9.040.392
--------	------------	-----------

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20240614 POD Logistieke Huisvesting (eBesluit).pptx

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt het aangepaste programma voor de depots goed.

Artikel 2:

Keurt het aangepaste programma voor de hubs goed.

Artikel 3:

Keurt goed om verder te gaan met de uitwerking van de toekomstige logistieke werking cf. aangepast programma 2024.

Artikel 4:

Keurt goed om de financiële impact binnen het kader van BO 2025 te verwerken

Artikel 5:

Keurt goed de aangepaste personeelstarget van 50 naar 16,19 VTE

Belangrijke bepalingen

Naar de projectmedewerkers en de betrokken diensten.

2024_CBS_06713 - POD Logistieke Huisvesting 2024 - Aanpassing businesscase