

NOTULEN VAN DE ZITTING VAN DE GEMEENTERAADSCOMMISSIE PROJECTEN VAN 29 SEPTEMBER 2025

Aanwezig: Bob Nysmans (Voorzitter), Raf Moons (Ondervoorzitter), Ils Van Hove (Opvolger), Kurt De Groot (Opvolger), Paul Jacobs (Effectief lid), Virginie Flammini (Effectief lid), Hanne Ghoos (Effectief lid), Annelies Van Sweevelt (Opvolger), Marina Oeyen (Effectief lid), Katrien Masschalck (Lid met raadgevende stem), Chiel Peeters (Raadslid), Tine Gielis (Raadslid), Stein Voet (Raadslid), Gerda Broeckx (Raadslid), Wim Verboven (Directeur Grond), Simon Cool (Projectmanager Grond), Steffi De Breuker (Deskundige grondbeleid en patrimonium)

DE GEMEENTERAADSCOMMISSIE PROJECTEN VAN LAAKDAL

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

01	<u>Stand van zaken en vooruitzichten voor het bouwproject en de concessie Capellebeemden.</u> Openbare Werken
----	---

AANLEIDING EN FEITELIJKE CONTEXT

In Vorst-Meerlaar werd door Leefgoed, voormalig KLZ, een nieuw gebouwcomplex opgericht genaamd Capellebeemden.

De gemeente Laakdal participeerde in het project met de oprichting van nieuwe polyvalente zalen en een horeca-ruimte.

Het ontwerp van het hele complex werd door Leefgoed in opdracht geven van BV Lumo Architecten.

De uitvoering van de bouwwerken ging van start in 2020. De architectuurwerken voor het hele complex werden toegewezen aan Cordeel Hoeselt NV door Leefgoed.

De technieken voor het gebouwgedeelte bestemd voor gemeente Laakdal werd toegewezen aan De Kock bvba door de gemeente Laakdal.

De concessie voor uitbating van de zalen en de horecazaak werd toegewezen aan ShopBE door het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 16 maart 2023.

Er werd een voorlopige oplevering gerealiseerd op 20 oktober 2023. Bij de voorlopige oplevering waren nog restpunten openstaand die technisch moesten opgelost worden.

Het realiseren van technische oplossingen voor de restpunten verliep moeizaam. De definitieve oplevering werd op 25 augustus 2025 geweigerd door Leefgoed.

De uitbating in de periode tussen voorlopige oplevering en vandaag verliep niet succesvol.

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.

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, meer bepaald artikel 36.

Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.

Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen.

ARGUMENTATIE

In de zitting zal een overzicht gegeven worden over de historiek, de huidige status en de vooruitzichten voor zowel de oplevering als de concessie.

FINANCIËLE EN BELEIDSINFORMATIE

AC000067 -- We realiseren een polyvalente zaal in Vorst Meerlaar tegen 2024. -- OD -- RA000877 -- Capellebeemden - Polyvalente zaal - Uitvoerder – Beschikbaar na vastlegging € 35.821,62

AC000135 -- We werken een concessie uit voor Capellebeemden. -- OD -- RA002372 -- inkomsten concessie Capellebeemden

BESLUIT

Enig artikel

Introductie tot het bouwproject, samen met Leefgoed (destijds Kleine Landeigendom Zuiderkempen). Leefgoed treedt op als bouwheer en leidend ambtenaar voor het gehele bouwproject waarvan het gebouwdeel van de Gemeente Laakdal deel uitmaakt.

Volgende gebeurtenissen schetsen de tijdlijn tot nu toe, met onder meer

- Start bouwwerken 10/08/2020
- Voorlopige Oplevering ruwbouw 24/08/2023
- Voorlopige Oplevering technieken 30/08/2023
- Eerste rondgang brandweer 18/09/2023
- Opening Capellebeemden 20/10/2023
- Tweede rondgang brandweer 08/02/2024

- Aanstellen advocaat 23/05/2024
- Weigering Definitieve Oplevering ruwbouw 13/09/2024
- Derde rondgang brandweer 29/11/2024
- Weigering Definitieve Oplevering technieken 25/08/2025

Financieel zijn er volgende investeringen gedaan:

- Ruwbouw en afwerking: 1.717.606,00 €
- Technieken: 1.419.468,00 €
- Ontwerper: 147.719,4€
- Grondaandeel: 237.066,52 €

Enkele gebreken aan het gebouw waren bekend bij voorlopige oplevering. Bij ingebruikname kwamen nog verscheidene euvels aan het licht die gestaag werden opgelost. Het motiveren van aannemers na VO, en omwille van een uitgelopen planning, was moeilijk en kostte veel energie en overtuigingskracht van de administratie.

Uit de brandweerrondgang bleek dat de ruimtes in de kelder niet konden verhuurd worden zonder bijkomende maatregelen te nemen. Dit is te wijten aan de elektrische borden die bij uitvoering in de bergingsruimtes werden geplaatst. Hierdoor werden deze ruimtes technische ruimtes en zijn ze niet langer geschikt als vluchtweg in geval van calamiteiten.

Dit leidde tot een dispuut met de architect over de ontwerpersverantwoordelijkheid. Het doel is de kosten en de ontwerpinspanningen voor de te nemen maatregelen maximaal te verhalen op de architect. Via de aangestelde raadsman van de gemeente wordt een akkoord nagestreefd. Deze onderhandelingen verlopen voorspoedig. Een onderling akkoord is te prefereren boven een langdurig en kostelijk juridisch dispuut.

De tijdlijn werd opgemaakt om te komen tot een succesvolle doorstart van de concessie van Capellebeemden. Hiertoe zijn technische ingrepen nodig, en moet het traject worden gelopen om een nieuwe concessionaris te vinden. Bovendien wordt de zichtbaarheid verhoogd via een totem en gevelreclame. De uitkomst van deze planning is om tegen de zomer van 2026 terug op te starten.

Vragen vanuit de commissie:

Katrien Masschalck: Waarom was er niet eerder info gegeven aan de gemeenteraad, en waarom verliep alles zo traag ?

Antwoord:

Het hele proces verliep moeizaam, zowel de discussies met aannemers en architect als met de concessionaris verliepen ongewenst traag. Langs de kant van het bouwtraject is dit omdat de betrokkenen met andere projecten bezig zijn, en er geen inkomsten meer te verwachten zijn uit de extra inspanningen. Daarom was het moeilijk om aannemers en ontwerpers te activeren en te mobiliseren.

Wat betreft de concessionaris bleek deze uitermate moeilijk bereikbaar. Daarenboven kwam hij herhaaldelijk op gemaakte afspraken terug op de zeldzame ogenblikken dat hij beschikbaar was voor overleg.

Marina Oeyen: Hoe kan er voor gezorgd worden dat er beter werk wordt opgeleverd?

Antwoord: Er was geen continuïteit in de projectleider bij de Gemeente, wat ongewenst is want het nauwe toezicht tijdens uitvoering is onontbeerlijk.

Anderzijds was er spoed bij de voorlopige oplevering. Hierdoor zijn niet alle checks kunnen uitgevoerd worden op de technieken om de goede werking te verzekeren. Ook dit is een aandachtspunt voor volgende projecten.

Tenslotte moet nog meegegeven worden dat niet alle euvels uit een bouwproject onmiddellijk bij voorlopige oplevering zich manifesteren. Het is vooral tijdens de eerste 2 gebruiksjaren dat andere kinderziektes duidelijk worden. Vandaar de termijnen tussen voorlopige en definitieve oplevering en de wettelijke waarborgtermijnen.

Paul Jacops: Had de projectleider de opmerkingen van de brandweer niet moeten opmerken?

Antwoord: De projectleider dient hiervoor terug te vallen op de technische expertise die zich bevindt bij de ontwerpers zijnde de architecten en de studiebureaus.

Ils Van Hove: Bevat de tijdlijn niet teveel risico's op vertraging?

Antwoord: De tijdlijn blijft kritisch, de meest onzekere factor is echter het akkoord met de architect in verband met de maatregelen voor de brandweer. Een nauwgezette opvolging door de administratie is nodig om de timing te bewaken.

Katrien Masschalck: Is een occasioneel gebruik van Capellebeemden tussentijds tot aan de opstart van een nieuwe concessiehouder mogelijk?

Antwoord: Dit is niet raadzaam omdat een aantal praktische regelingen dan door de gemeente moet geregeld worden zoals toegang, onderhoud, catering eventueel, enzoverder. Het is net het opzet van het aanstellen van een concessionaris om de gemeente te ontzorgen betreffende de HoReCa-uitbating, wat geen kerntaak is voor de gemeente.

Katrien Masschalck: Wat is de planning met het handelspand naast de deur van Capellebeemden?

Antwoord: een lokale ondernemer kocht dit op en is in voorbereiding voor de opstart van een logopedie-zaak.

02	<u>Stand van zaken en vooruitzichten voor het bouwproject polyvalente zaal Eindhout.</u> Openbare Werken
----	--

AANLEIDING EN FEITELIJKE CONTEXT

De gemeente Laakdal heeft in Eindhout bij de gemeentelijke basisschool een nieuw gebouw opgericht voor polyvalent gebruik voor buitenschoolse kinderopvang, voor sport in de school en een dojo voor judo-sport.

Het ontwerp van het hele complex werd door gemeente Laakdal in opdracht geven van Karuur Architecten in 2012.

De uitvoering van de bouwwerken ging van start in 2021. Het geheel van de uitvoering architectuur en technieken werd gegund aan De Peuter Aannemingen NV op 11 maart 2021.

Er werd een voorlopige oplevering gerealiseerd op 26 september 2023. Bij de voorlopige oplevering waren nog restpunten openstaand die technisch moesten opgelost worden.

Het realiseren van technische oplossingen voor de restpunten verloopt moeizaam. De definitieve oplevering werd nog niet gepland.

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.

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, meer bepaald artikel 36.

Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.

Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen.

ARGUMENTATIE

In de zitting zal een overzicht gegeven worden over de historiek, de huidige status en de vooruitzichten voor de definitieve oplevering.

FINANCIËLE EN BELEIDSINFORMATIE

AC000056 -- We bouwen een polyvalente zaal ter hoogte van GBS Eindhout tegen 2024. -- OD --
RA000844 -- School GBS Eindhout - Polyvalente zaal - Ontwerper -- beschikbaar na vastlegging: € 15.894,58

AC000056 -- We bouwen een polyvalente zaal ter hoogte van GBS Eindhout tegen 2024. -- OD --
RA000845 -- School GBS Eindhout - Polyvalente zaal - Uitvoerder -- beschikbaar na vastlegging: € 11.064,64

BESLUIT

Enig artikel

Introductie tot het bouwproject, met daarin als eerste gebruikers GBS Eindhoven (turnzaal), dienst Opgroeien (BKO Eindhoven) en Judoclub Samoerai (doko).

Volgende gebeurtenissen schetsen de tijdlijn tot nu toe, met ondermeer:

- Start bouwwerken 03/05/2021
- Opstart BKO 08/06/2023
- VO gebouw geweigerd 10/08/2023
- VO gebouw 26/09/2023
- Rondgang brandweer 28/09/2023
- Opening Polyvalente zaal Eindhoven 20/10/2023
- Verrekening 06 wordt opnieuw aangehaald 03/07/2024
- Aanstellen advocaat 03/02/2025

Financiële cijfers:

Investerings Gebouw:	€ 5.062.213,77
Architect:	€ 341.401,15
Subsidie:	€ 878.876,38

Bij de voorlopige oplevering die genoodzaakt moest doorgaan omwille van de huisvesting van BKO, waren er nog een aantal restpunten die moesten opgelost worden. Gaandeweg kwamen ook nog een aantal andere euvels aan het licht waarvoor ingrepen nodig zijn.

De verrekening V06 kwam pas laattijdig weer aan de oppervlakte, de inhoud ging terug op de werken in 2021. Het gaat om een aanzienlijk bedrag, extra inspanningen en informatievergaderingen waren nodig om de situatie uit het verleden terug te reproduceren. Tot nu toe is er geen overeenstemming over de verrekening tussen de aannemer en de gemeente. Aan onze raadsman is gevraagd om met de raadsman van de aannemer te overleggen.

De ingrepen die nog moeten uitgevoerd worden zijn:

- Blazen in de vloer BKO oplossen
 - Januari 2026 uitbreken van vloer en laten drogen
- Vochtinfiltratie via dak
 - Bouwvocht dat geleidelijk uit het gebouw moet verdampen
- Zonneweringen bijplaatsen
- Extra Koeling BKO administratie plaatsen(7.500€ incl. Btw)
- Totem plaatsen buiten als signalisatie (12.000€ incl. Btw)

Vragen vanuit de commissie:

Marina Oeyen: Hoe kan er voor gezorgd worden dat er beter werk wordt opgeleverd?

Antwoord: Hier geldt hetzelfde antwoord als voor Capellebeemden. Er was geen continuïteit in de projectleider bij de Gemeente, wat ongewenst is want het nauwe toezicht tijdens uitvoering is onontbeerlijk.

Anderzijds was er spoed bij de voorlopige oplevering. Hierdoor zijn niet alle checks kunnen uitgevoerd worden op de technieken om de goede werking te verzekeren. Ook dit is een aandachtspunt voor volgende projecten.

Tenslotte moet nog meegegeven worden dat niet alle euvels uit een bouwproject onmiddellijk bij voorlopige oplevering zich manifesteren. Het is vooral tijdens de eerste 2 gebruiksjaren dat andere kinderziektes duidelijk worden. Vandaar de termijnen tussen voorlopige en definitieve oplevering en de wettelijke waarborgtermijnen.

Paul Jacops: Waarom is er gekozen voor een dergelijke complexe constructie?

Antwoord: Het ontwerp werd gekozen via een wedstrijd. Dit ontwerp was gebaseerd op een innovatieve constructie met prefab muur- en dakdelen.

Katrien Masschalck: Waarom duurt het zolang om het project af te ronden?

Antwoord: Ook hier geldt dat de ontwerper en de uitvoerders met andere projecten bezig zijn, en er geen inkomsten meer te verwachten zijn uit de extra inspanningen. Daarom is het moeilijk om aannemers en ontwerpers te activeren en te mobiliseren.

De communicatie met de aannemer verloopt moeizaam en eerder emotioneel dan zakelijk. Daarom is nu gekozen om raadsman de gesprekken te laten voeren.

De voorzitter verklaart de zitting geheven om 22:00 uur.

Secretaris (waarnemend)
Wim Verboven

Voorzitter Gemeenteraadscommissie Projecten
Bob Nysmans