

**Openbare vergadering van donderdag 30 april 2026**

- Aanwezig:** Daan VERTONGEN, voorzitter gemeenteraad  
Bart LAEREMANS, burgemeester  
Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, schepenen  
Manon BAS, Eddie BOELENS, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Ann DAAMEN, William DE BOECK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Dieter GOOVAERTS, Britt JOHN, Luc KEPPENS, Katrien LE ROY, Luca MATON, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Erkut OVALI, Wim ROBBERECHTS, Laurent VANBINST, Eliane VANCRAENENBROECK, Karin VERTONGEN, gemeenteraadsleden  
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Trui OLBRECHTS, vierde schepen  
Soufian FAROUK, Bart VAN HUMBEECK, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** Gerlant VAN BERLAER, gemeenteraadslid

**AANSTELLEN AANNEMER VOOR DE DAKRENOVATIE VAN DE EXPOSITIERUIMTE EN DE SCHOUWBURG VAN HET CULTUURCENTRUM STROMBEEK: WIJZE VAN GUNNEN, LASTVOORWAARDEN (BESTEK EN KOSTENRAMING) - GOEDKEURING**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Artikel 41, 10° Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (DLB):

De volgende bevoegdheden kunnen niet aan het college van burgemeester en schepenen worden toevertrouwd:

het vaststellen van de plaatsingsprocedure en het vaststellen van de voorwaarden van overheidsopdrachten.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

**Wettelijk**

- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.
- Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.
- Artikelen 326 tot en met 341 van het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, 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.
- Artikel 41, §1, 2° van de wet van 17 juni 2016 en latere wijzigingen inzake overheidsopdrachten, (het geraamde bedrag excl. btw overschrijdt de drempel van € 750.000,00 niet).
- 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.

**Met betrekking tot de procedure**

- Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 26 mei 2025 waarin werd bepaald wat de prioritaire instandhoudingswerken voor het

Cultuurcentrum Strombeek zijn. Het betreft onder meer de dakrenovatie van de expositieruimte met het oog op de plaatsing van zonnepanelen.

- Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13 oktober 2025 waarin de lastvoorwaarden, de raming en de plaatsingsprocedure van deze opdracht, met name de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werden goedgekeurd en waarin beslist werd volgende ondernemers uit te nodigen:
  - Architect Laurent Van Damme bv, Beiaardlaan 34 te 1850 Grimbergen;
  - Fors Architects & Engineers bv, Oudesmidsestraat 27 te 1700 Dilbeek;
  - Studio WAAGA bv, Brusselsesteenweg 43 te 3080 Tervuren;
  - Architect Lotte Holvoet, Zavelstraat 31 te 3212 Pellenberg;
  - Architect Astitou Tarick, Houba Destrooperlaan 66 B1 te 1020 Brussel;
  - Plan A Architectenbureau bv, Kareelbakkerijstraat 23 te 1853 Strombeek-Bever;
  - IvsE Architecten bv, Vilvoordsesteenweg 180a te 1850 Grimbergen;
  - WITH20 architecten nv, Witherenstraat 14 te 1800 Vilvoorde.
- Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 15 december 2025 waarin beslist werd de opdracht "Aanstellen ontwerper voor de dakrenovatie van het Cultuurcentrum Strombeek" te gunnen aan de economisch meest voordelige bieder (op basis van de prijs), zijnde de firma Architect Astitou Tarick, Houba Destrooperlaan 66 B1 te 1020 Brussel.
- Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 maart 2026 waarin de plannen en documenten van het voorontwerp voor het project dakrenovatie foyer en schouwburg van het CC werden goedgekeurd.
- Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 30 maart 2026 waarin de plannen en documenten van het aanbestedingsdossier voor het project dakrenovatie foyer en schouwburg van het CC werden goedgekeurd.
- Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 27 april 2026 waarin de wijze van gunnen, lastvoorwaarden (bestek en kostenraming) inzake het aanstellen van een aannemer voor de dakrenovatie van de expositieruimte en de schouwburg van het Cultuurcentrum Strombeek principieel werd goedgekeurd onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad.

De uitgave voor deze opdracht wordt geraamd op op € 407.170,23 excl. btw of € 492.675,98 incl. btw.

#### **De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:**

/

#### **De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:**

Het Cultuurcentrum Strombeek, geopend in 1973 en ontworpen door de Belgische architecten Curias en Steenhoudt, is een opvallend voorbeeld van baksteenbrutalisme. Het gebouw onderscheidt zich door zijn monumentale volumes in baksteen en beton en een functionele indeling met ruimtes voor expo, foyer en podiumkunsten.

De daken boven de foyer en de schouwburg zijn vandaag sterk verouderd en vertonen verschillende problemen.

- Dak Foyer: In de huidige dakopbouw ontbreekt een dampremmende of dampdichte laag onder de OSB-beplating. Als gevolg hiervan is de luchtdichtheid onvoldoende en treedt er condensatie op.
- Dak schouwburg: De huidige luchtspouw functioneert niet door het ontbreken van verluchttingsopeningen. Condensvorming kan optreden aan de onderzijde van de betonplaat wanneer de luchtspouw niet effectief is en er geen ventilatiesysteem in de onderliggende ruimte aanwezig is. De thermische isolatie is beperkt en is door daklekkens verzadigd met water.

Een grondige renovatie van beide daken is noodzakelijk om de waterdichtheid, energieprestaties en duurzaamheid van het gebouw te waarborgen, met behoud van de bestaande dakopstanden en afwateringen.

Daarnaast zijn er nog twee kleinere daken die eveneens gerenoveerd moeten worden. Het betreft een kleiner tussendak en het dak van het projectielokaal.

De ontwerpoperdacht voor de dakrenovatie van het Cultuurcentrum Strombeek werd gegund aan Architect Astitou Tarick, Houba Destrooperlaan 66 B1 te 1020 Brussel.

### Voorstel tot goedkeuring door de gemeenteraad bij hoogdringendheid

Het is noodzakelijk deze opdracht bij hoogdringendheid te laten goedkeuren op de gemeenteraad van 30 april 2026 ten einde de uitvoering van deze opdracht te laten gebeuren in de voorziene periode vanaf 31 augustus 2026, waarbij we rekening houden met de werking van het CC Strombeek. Indien deze werken niet uitgevoerd worden in die periode zullen de werken pas een later stadium (vermoedelijk zomersluiting CC 2027) worden uitgevoerd. Een verlate uitvoering van deze werken heeft een grote financiële impact.

#### Nadelen en financiële risico's bij uitstel

1. Verlies van SPV-financiering zonnepanelen
  - Door uitstel vervalt de mogelijkheid om de plaatsing van de zonnepanelen via SPV te laten uitvoeren.
  - SPV zou de plaatsing kunnen bekostigen, met een kostendekking van € 75.827,35 excl. btw of € 91.751,09 incl. btw.
  - Dit voorstel loopt af in 2026, waardoor het financieel voordeel verloren gaat.
2. Potentiële administratieve boete
  - Bij niet-naleving van de PV-verplichting vanaf juni kan een boete van € 5.000 excl. btw of € 6.050,00 incl. btw om de twee jaar worden opgelegd.
  - Bij uitstel van enkele maanden kan uitstel voor de boete mogelijk worden aangevraagd; een jaar later is moeilijker verdedigbaar.
4. Indexatie van bouw- en studiekosten
  - Bouwkost: +10% of ongeveer € 40.000,00 excl. btw of € 48.400,00 incl. btw.
  - Studiekost: + € 4.000,00 excl. btw of € 4.840,00 incl. btw door indexatie en mogelijks bijkomend studiewerk
5. Mogelijke bijkomende kosten en risico's
  - Extra kosten en risico op verdere schade door waterschade.
  - Hogere energiekosten door slecht geïsoleerde dakdelen (de isolatie is nat en heeft praktisch geen isolatiewaarde).
  - Geschatte energiebesparing bij snelle uitvoering: € 5.200 excl. btw of € 6.292,00 incl. btw (gebaseerd op huidig gasverbruik van 500.170 kWh en gasprijs van € 0,10/kWh).

Het uitstel kan dus leiden tot een aanzienlijke potentiële meerkost, inclusief gemiste subsidies, financiering, indexaties en hogere energiekosten. Deze potentiële meerkost wordt geraamd op € 130.027,35 excl. btw of € 157.333,09 incl. btw. Dit bedrag staat bovendien los van de bijkomende risico's die vandaag moeilijk exact te kwantificeren zijn (staat van de daken; voor de schouwburg werd reeds een voorlopige dichting geplaatst).

Bijkomend werd reeds eerder door de verzekeraar Ethias nv mondeling gesuggereerd dat zij niet langer zullen tussenkomen bij gevolgschade in gevolge waterschade, aangezien we bij uitstel van de werken nalaten de structurele gebreken aan de verschillende daken op een redelijke termijn te remediëren.

#### Voorstel

Er wordt voorgesteld om de bestaande dakbedekking en isolatie volledig te verwijderen en te vervangen, en de daken volledig te vernieuwen.

Voor de foyer betekent dit dat ook de tussenliggende draagstructuur moet worden vervangen, waardoor het gebouw tijdelijk open zal staan tijdens de werken.

Bij het dak van de schouwburg zijn de werken minder ingrijpend: de betonnen draagstructuur kan behouden blijven, en de nieuwe isolatie en dakdichting worden erbovenop aangebracht.

Er wordt voorgesteld optioneel, rekening houdende met gunningsbedrag, volgende daken bijkomend te renoveren: tussendak en dak projectielokaal. Ook zijn bepaalde opties ter verbetering van de isolatie van de gevelaansluiting met het dak opgenomen. In functie van het gunningsbedrag zullen deze al dan niet uitgevoerd worden.

Er wordt voorgesteld om de opdracht te gunnen via een vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking.

#### Lastvoorwaarden en raming

De kostprijs van deze opdracht wordt geraamd op € 329.240,47 excl. btw, of € 398.380,97 incl. btw voor de basisopdracht, zijnde de renovatie van het dak van de foyer en de schouwburg.

Daarnaast zijn er vereiste opties voorzien, geraamd op € 77.929,76 excl. btw, of € 94.295,01 incl. btw:

- de dakwerken voor twee kleinere daken, met name het dak van het projectielokaal en het zogenaamde tussendak (het gedeelte tussen de schouwburg en het dak boven het podium). Deze werken kunnen desgevallend in een later stadium worden uitgevoerd;
- verschillende gevelwerken in de betonnen U-vormige "gevelkuip" tussen de gevelpanelen van de foyer en de achterliggende technische ruimte, waaronder gevelisolatie langs de binnenzijde en het wegwerken van technieken. Deze werken worden bij voorkeur gelijktijdig uitgevoerd, aangezien ze nadien niet meer mogelijk zijn zonder het dak opnieuw te verwijderen;
- de gevelisolatie van de muur tussen het dak van de foyer en een lager gelegen dak. Hierbij wordt een buitenisolatie met afwerking in crepi voorgesteld. Deze werken worden idealiter nu uitgevoerd, maar kunnen - mits aanpassing van de dakrand in deze zone - ook later nog worden gerealiseerd tegen een beperkte meerkost;
- een aantal opties die voorzien in een kwalitatief betere afwerking dan de basisoplossingen. Deze werden opgenomen om, bij een gunstige prijszetting, onmiddellijk mee te kunnen gunnen en zo latere meerwerken te vermijden en
- de installatie van een permanente valbeveiliging.

De totale raming voor de basisopdracht en alle opties samen bedraagt € 407.170,23 excl. btw, of € 492.675,98 incl. btw.

Wat niet in deze opdracht is opgenomen, maar idealiter gelijktijdig wordt aangepakt, is de vernieuwing van de technische installaties op het dak die het einde van hun levensduur naderen. Sommige installaties zijn circa 40 jaar oud en lopen het risico defect te gaan bij demontage en herplaatsing. Het betreft onder meer de ventilatie van het sanitair op niveau -1 en de dampkapventilatie. In het huidige dossier is voorzien om de bestaande installaties te herplaatsen, maar een vervanging door nieuwe installaties is aangewezen. De dienst Gebouwen zal hiervoor, in samenwerking met de firma Demtec, een bijkomende raming opstellen.

#### Ereloon

De architect werkt met een forfaitair ereloon, waarin de studie van deze opties reeds is inbegrepen. Een eventuele stijging van de aannemingsprijs heeft bijgevolg geen impact op het ereloon. Het ereloon wordt volgens het erelooncontract verrekend aan een forfaitair bedrag voor ontwerp en werfopvolging aan € 26.070,00 excl. btw of € 31.544,70 incl. btw.

Tot op heden werd er door de architect 10.860,5 excl. btw of 13.141,21 incl. btw gefactureerd. Hierbij komen nog de studiekosten van de veiligheidscoördinator voor het bedrag van € 550,00 excl. btw of € 665,50 incl. btw.

#### Indicatieve timing fases

De werfplanning werd afgestemd met het CC. De werken aan de foyer kunnen van start gaan op 31 augustus 2026 voor een periode van 5 weken.

In eerste instantie wordt het dakgedeelte boven de bar vernieuwd (eerste 2 weken van september), vervolgens de inkomzone met balie (3e week van september) en daarna de exporuimte (4e week van september en 1e week van oktober). Deze timing is bindend en bij het niet volgen van deze fasering worden dagboetes opgelegd.

In tweede instantie kunnen de werken aan de schouwburg aangevangen worden. Hiervoor heeft de aannemer gedurende de maand oktober de tijd en is er wat meer flexibiliteit daar het om een betonnen draagstructuur gaat.

#### Voorgestelde timing:

- Indienen aanbestedingsontwerp: 16 april 2026.
- Goedkeuring stuurgroep OO: 22 april 2026.
- Goedkeuring gemeenteraad: 30 april 2026
- Publicatie en kennisgeving: 4 mei 2026.
- Plaatsbezoek: 8 mei 2026 of 12 mei 2026.

- Indiening offertes: 26 mei 2026
- Verslag van nazicht goedkeuring op stuurgroep OO: 10 juni 2026.
- Visum: 15 juni 2026
- Goedkeuring CBS: 15 juni 2026.
- Standstill periode t.e.m. 1 juli 2026.
- Sluiting + bevel van aanvang: 2 juli 2026.
- Werfvoorbereiding +- 6 weken excl. bouwverlof.
- Start uitvoering werken: 31 augustus 2026.
- Einde uitvoering: 6 oktober 2026 voor foyer (bindend) en 28 oktober 2026 (indicatief) voor toneeltoren.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

Voor het debat en de argumentatie van de stemmingen, wordt verwezen naar het zittingsverslag.

**Bijkomende informatie:**

De uitgave wordt voorzien in volgende investeringsbudgetten:

- BV-GEB ACT-32 "We voorzien instandhoudingswerken van het CC en bereiden de renovatie ervan voor."
- BV-GEB ACT-33 "We voorzien een renovatieproject voor het sociaal huis"
- BV-GEB ACT-20 "We maken onze gebouwen duurzaam en toekomstbestendig"

**Stemming:**

Met 25 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Manon BAS, Eddie BOELEN, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Ann DAAMEN, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Dieter GOOVAERTS, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Luca MATON, Wim MISSOTTEN, Katleen ORINX, Erkut OVALI, Wim ROBBERECHTS, Eliane VANCRAENENBROECK, Daan VERTONGEN, Karin VERTONGEN), 4 onthoudingen (William DE BOECK, Gilbert GOOSSENS, Luc KEPPENS, Laurent VANBINST)

**BESLUIT:**

**Artikel 1.**

§1. Het bestek met nr. 2026/1239 en de raming voor de opdracht "Aanstellen aannemer voor de dakrenovatie van de expositieruimte en de schouwburg van het Cultuurcentrum Strombeek", opgesteld door de ontwerper architect Astitou Tarick, Houba Destrooperlaan 66 B1 te 1020 Brussel, in overleg met de diensten Aankoop & Facility en Gebouwen, goed te keuren.

§2. De lastvoorwaarden vast te stellen zoals voorzien in het bestek en zoals opgenomen in de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten voor aannemingen van werken, leveringen en diensten.

De totale raming voor de opdracht bedraagt € 407.170,23 excl. btw of € 492.675,98 incl. btw, waarvan € 329.240,47 excl. btw of € 398.380,97 incl. btw voor de basisopdracht (dakwerken schouwburg en foyer) en € 77.926,76 excl. btw of € 94.295,01 incl. btw voor de vereiste opties (projectiedak, tussendak, kuipisolatie, sierpleister,...).

**Art. 2.**

Bovengenoemde opdracht te gunnen bij wijze van de vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking.

**Art. 3.**

De aankondiging van de opdracht in te vullen, goed te keuren en bekend te maken op nationaal niveau.

In zitting, datum als hierboven

**Muriel VAN SCHEL**

algemeen directeur

**Daan VERTONGEN**

voorzitter gemeenteraad

-----  
Voor eensluidend afschrift op 29 mei 2026

**Muriel VAN SCHEL**

algemeen directeur

**Daan VERTONGEN**

voorzitter gemeenteraad