

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE
GEMEENTERAAD
van woensdag 27 mei 2026**

Aanwezig: Erik O, voorzitter
Irina De Knop, burgemeester
Geert De Cuyper, Johan Limbourg, Heidi Elpers, Isabelle Duerinckx, schepenen
Yves De Muylder, Christel O, Lien De Slagmeulder, Filip Rooselaers, Jo Massaer,
Karen De Waele, Karel Van Belle, Stefaan Jans, Ine Vandenberghen, Dirk De
Smedt, Freddy Van Malderen, Christel Van der Perre, Cindy De Greef, raadsleden
Anaïs Nies, algemeen directeur

Verontschuldigd: Kristien Van Vaerenbergh, Marie Vetsuypens, raadsleden

Afwezig: /

Kinderopvang - plaatsingsprocedure en concessiebestek voor de financiering, bouw en exploitatie van een kinderopvangvoorziening te Lennik - wijziging voorwaarden - goedkeuring

Aanleiding:

Het lokaal bestuur Lennik wenst via het vestigen van een zakelijk recht (opstalrecht/erfpachtrecht) op gronden in eigendom van de gemeente een externe partner aan te stellen voor de financiering, bouw en exploitatie van een kinderopvangvoorziening met minimaal 50 opvangplaatsen.

Hiertoe werd op de raad van 25 maart 2026 een concessiebestek goedgekeurd waarin de voorwaarden voor selectie, gunning en uitvoering van de concessie zijn vastgelegd.

De concessie werd geplaatst via een *sui generis* onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving en de algemene beginselen van gelijke behandeling, transparantie en mededinging.

Na plaatsing kregen we van een mogelijk geïnteresseerde partner enkele vragen ter verduidelijking in het bestek en met de vraag om te polsen naar bereidheid van aanpassen van voorwaarden in functie van de financiële haalbaarheid van het toekomstige project.

Regelgeving:

Volgende bevoegdheidsgrond en regelgeving is van toepassing:

Bevoegdheidsgrond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40 en 41

Regelgeving:

- Wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten;
- Koninklijk Besluit van 25 juni 2017 betreffende de plaatsing en de algemene uitvoeringsregels van de concessieovereenkomsten;
- Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017

- beslissing van de gemeenteraad van 25 maart 2026 mbt de goedkeuring van de plaatsingsprocedure en concessiebestek voor het uitbouwen van een kinderopvangvoorziening.

Feiten, context en argumentatie:

De gemeente Lennik wenst in te spelen op de structurele nood aan bijkomende kinderopvangplaatsen binnen haar grondgebied. Om deze doelstelling te realiseren zonder rechtstreekse publieke investering in de bouw en exploitatie, werd gekozen voor een concessiemodel, waarbij de private partner instaat voor de financiering, realisatie en uitbating van de voorziening.

Het goedgekeurde concessiebestek regelt onder meer:

- de vestiging van een opstalrecht met een looptijd van dertig (30) jaar;
- de verplichting tot realisatie en exploitatie van een kinderopvangvoorziening met minimaal 50 plaatsen;
- de selectievoorwaarden inzake economische en financiële draagkracht en technische en beroepsbekwaamheid;
- de gunningscriteria, met aandacht voor visie en kwaliteit van exploitatie, integratie aanvullend aanbod (CDO) en financieel- en investeringsplan;
- de contractuele verplichtingen en sanctiemechanismen.

Het bestek werd opgesteld met inachtneming van de beginselen van gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit en vormt een voldoende juridisch kader om de concessie op een correcte en evenwichtige wijze in de markt te zetten.

De toewijzing van de concessie zal in één fase plaatsvinden.

Op 15 april 2026 werden we via e-procurement in kennis gesteld van onderstaande vragen van een geïnteresseerde partner:

- kan de indieningstermijn met een aantal weken verlengd worden gezien de paasvakantie en het noodzakelijk voorleggen van de voorstellen aan de interne raden van bestuur

- kan de looptijd uitgebreid worden tot 50 jaar aangezien de terugverdientijd voor een dergelijk project heel krap is

- kan er overwogen worden om de boetes, die verschuldigd zijn bij het niet openen van de kinderopvang uiterlijk op 31 december 2028, te schrappen of aan te geven in welke specifieke omstandigheden deze van toepassing zijn.

- de inschrijver voegt één referentie toe van een vergelijkbare opdracht met een minimale waarde van 1 000 000 euro exclusief BTW. Kan dit aangepast worden naar een waarde van 800 000 euro exclusief BTW.

- de gemeente wenst via het toekennen van een zakelijk recht een partner te vinden die op deze grond een nieuwbouw voorziet dat minimaal ruimte biedt voor 50 kinderopvangplaatsen. Mogen we ervan uitgaan dat we voldoen aan de gestelde voorwaarden als we een bouw voorzien van 54 opvangplaatsen maar op te starten met de 38 gesubsidieerde plaatsen die nu hebben en uit te breiden van zodra er 12 plaatsen T2 subsidies bijkomend zijn toegekend.

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat men zich kan vinden in enkele van de gestelde vragen en wenst daarom het concessiebestek aan te passen.

Op 21 april 2026 werd er een bericht gepubliceerd op het platform van e-procurement om iedereen te informeren over de intenties van het college van burgemeester en schepenen om een aangepast concessiebestek aan de gemeenteraad voor te leggen en de intentie om de indieningstermijn te verlengen. Elke mogelijke kandidaat werd dus gelijk en transparant geïnformeerd over de lopende procedure.

Op 27 april 2026 nam het college van burgemeester en schepenen de beslissing om de indieningstermijn te verlengen tot 30 juni 2026 om 23u. Op deze manier kan aan de gemeente de gewijzigde voorwaarden voorgelegd worden ter goedkeuring en krijgt elke geïnteresseerde kandidaat nog voldoende tijd om in te dienen conform de nieuwe voorwaarden.

We vroegen advies aan advocatenkantoor Rasschaert betreffende de mogelijkheid van aanpassen van de voorwaarden in het concessiebestek als de procedure reeds lopende is. Op 15 april 2026 werden we hierover geadviseerd:

In de huidige stand van de procedure, waarbij de oorspronkelijke indieningstermijn (behoudens vergissing) +- twee maanden bedroeg en er nog slechts vijftien dagen resten, is voorzichtigheid absoluut aangewezen. De gevraagde aanpassing van de looptijd van het opstalrecht van dertig naar vijftig jaar raakt immers aan een essentieel element van de concessie, met een rechtstreekse impact op o.a. de financiële haalbaarheid en de investeringsbeslissingen.

In deze context kan een wijziging nog worden doorgevoerd zonder de procedure te moeten herstarten, op voorwaarde dat zij gebeurt op een transparante en niet-discriminerende wijze ten aanzien van alle potentiële inschrijvers. Concreet betekent dit dat op het e-Procurementplatform de aanpassing moet worden doorgevoerd via een formeel bericht van wijziging (rectificatiebericht), waarbij gelijktijdig de indieningstermijn wordt verlengd in die mate dat potentiële inschrijvers hun offerte op een ernstige en onderbouwde manier kunnen herwerken. Gelet op de aard van de wijziging is een beperkte verlenging niet afdoende; in de praktijk wordt doorgaans vereist dat een substantiële bijkomende termijn wordt voorzien, die de impact van de wijziging op de offertevoorbereiding daadwerkelijk opvangt.

Daarnaast moet worden benadrukt dat een dergelijke wijziging niet louter administratief kan worden doorgevoerd. Aangezien de looptijd van de erfpacht een wezenlijk contractueel en beleidsmatig element betreft, moet de beslissing tot wijziging van het bestek worden voorgelegd aan het bevoegde orgaan van het lokaal bestuur. Pas na deze formele goedkeuring kan de rechtzetting rechtsgeldig worden gepubliceerd.

Als bijlage is het gewijzigde concessiebestek gevoegd.

Volgende wijzigingen werden doorgevoerd:

- aanpassing van de indieningstermijn van 1 mei 2026 naar 30 juni 2026 om 23 uur.
- verlenging van looptijd zakelijk recht van 30 jaar naar 50 jaar
- aanpassing referentie van 1 000 000 euro exclusief BTW naar 800 000 euro exclusief BTW
- verduidelijking over de invulling van 50 kinderopvangplaatsen.
- de boeteclausules blijven bestaan maar er wordt toegevoegd dat in geval van overmacht het college van burgemeester en schepenen bevoegd is om te oordelen over sprake is van overmacht en dus dat de forfaitaire boete niet of slechts gedeeltelijk verschuldigd is.

Financiële impact:

Aan de goedkeuring van het concessiebestek is geen rechtstreekse uitgave voor het lokaal bestuur verbonden.

De opstalhouder is een canon verschuldigd (gekoppeld aan de ABEX-index). De jaarlijkse canon wordt vastgesteld op basis van een officieel schattingsverslag, rekening houdend met het effectief ingenomen deel van het perceel zoals blijkt uit de goedgekeurde offerte van de opstalhouder.

De investerings- en exploitatiekosten worden volledig gedragen door de concessiehouder.

Stemming:

Met 13 stemmen voor (Erik O, Irina De Knop, Geert De Cuyper, Johan Limbourg, Heidi Elpers, Isabelle Duerinckx, Yves De Muylder, Christel O, Jo Massaer, Karen De Waele, Ine Vandenberghen, Freddy Van Malderen, Christel Van der Perre), 6 onthoudingen (Lien De Slagmeulder, Filip Rooselaers, Karel Van Belle, Stefaan Jans, Dirk De Smedt, Cindy De Greef)

Besluit:

Artikel 1:

De opdracht "financiering, bouw en exploitatie van een kinderopvangvoorziening" te wijzigen. De plaatsingsprocedure in één fase, in toepassing van de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten, wordt toegepast.

Artikel 2:

Het gewijzigde concessiebestek voor de financiering, bouw en exploitatie van een kinderopvangvoorziening te Lennik wordt goedgekeurd.

Artikel 3:

Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de verdere uitvoering van de plaatsingsprocedure, met inbegrip van de bekendmaking en gunning van de concessie.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,

Anaïs Nies

Voor éénsluitend afschrift,

GEMEENTE LENNIK, 28 mei 2026

De voorzitter,

Erik O

[SIG01]

[SIG02]