

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 267

van **ELISABETH MEULEMAN**

datum: 19 januari 2022

aan **BEN WEYTS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN ONDERWIJS, SPORT, DIERENWELZIJN EN VLAAMSE RAND

Sport Vlaanderen - Verkoop Putbosstadion Lede (Oordegem)

Sport Vlaanderen heeft op basis van een audit van zijn Vlaamse sportcentra beslist dat het sportcentrum Putbos in Oordegem wordt afgestoten en dat het domein te koop wordt aangeboden aan geïnteresseerden. Bedoeling is de opbrengst van deze verkoop te investeren in andere centra die wel behouden blijven.

De gemeente Lede werd daartoe aangesproken als eerste mogelijke overnamepartner; dit gebeurde o.a. op basis van een schattingsverslag van de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) van 26 augustus 2020 (bezorgd aan de gemeente op 18 november 2020). Daarbij werd als geschatte waarde van het gehele domein 3.030.000 euro vermeld.

Na overleg liet de gemeente weten dat een (onverwachte) overname van het volledige domein aan de vooropgestelde prijs en met de te voorziene onderhoudskosten niet tot de mogelijkheden en lokale doelstellingen behoorde, maar dat er wel interesse was voor een overname van het atletiekgedeelte met piste, tribunegebouw en cafetaria Vlierzele Sportief (VS).

Daarop werd op 12 augustus 2021 een nieuwe opmeting gedaan van het domein om deze onderdelen specifiek af te bakenen (zone voor gemeente, zone voor privé en zone voor het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB)) en werd er aansluitend opnieuw door VLABEL een nieuw schattingsverslag opgemaakt (gedateerd op 30 november 2021). Daarbij werd ook rekening gehouden met een intussen verkregen overeenkomst over een gratis grondafstand aan de gemeente van de gronden voor de piste en de pisteverlichting. En dit gezien de vooropgestelde zware investering in de nabije toekomst in de kunststofpiste zelf.

In dit nieuwe schattingsverslag wordt de aankoopkostprijs voor het gemeentelijk deel geraamd op 754.000 euro in totaal. In de feiten is dit de kostprijs van de opstallen: 720.000 euro voor het tribunegebouw (met grondwaarde van 7155 euro inbegrepen) en 34.000 euro voor de cafetaria (met grondwaarde van 1687,5 euro inbegrepen). Het deel waarvoor een private partner wordt gezocht, wordt nu geraamd op in totaal 1.816.000 euro.

Dan is er nog een groenzone van 4399 m² waarvan de waarde op 50.000 euro wordt geschat en waarvoor naar ANB wordt gekeken.

Dat betekent dus dat de globaal geschatte kostprijs voor het gehele domein nu 754.000 euro + 1.816.000 euro + 50.000 euro, dus in totaal 2.620.000 euro bedraagt.

Ten aanzien van de in de schattingsverslagen vooropgestelde bedragen zijn er evenwel meerdere ernstige bezwaren in te brengen. Vooreerst is er een voorbehoud omdat meerdere belangrijke algemene elementen ten onrechte niet in de eindschatting verrekend zijn. Ten tweede omdat minstens voor de schatting van de opstallen tribune en cafetaria er onregelmatigheden zijn in het tweede schattingsverslag voor wat betreft de voorstelling van de status van deze gebouwen. Ze worden namelijk veel beter voorgesteld dan wat er in de realiteit van bekend is.

Belangrijke elementen die niet verrekend zijn in de schattingsverslagen:

1. Ondanks het feit dat de site quasi geheel in een effectief overstromingsgevoelig gebied ligt (laatste overstroming augustus 2021) en dat deze vaststelling in het begin van het verslag vermeld is, wordt er geen gevolg aan gekoppeld in de schatting achteraf. Geen conclusie dat dit een negatief, ongunstig element is om er te bouwen, constructies op te richten of te verharden. Evenmin is er sprake van eventuele investeringen voor omgevingswerken die het risico kunnen doen afnemen (bv. aanleg van een waterbuffer). Dit gaat o.i. in tegen alle maatregelen inzake klimaat, wateroverlast, ontharding om hier op deze plaats extra verharde constructies, grotere gebouwen op te laten richten.
2. Er wordt vastgesteld in het schattingsverslag dat de riolering op de site verouderd is en niet conform de reglementering. De twee aanwezige waterzuiveringsinstallaties voldoen niet meer. Van een lopende studie is al jaren niets meer vernomen. Intussen wordt er onvoldoende gezuiverd water geloosd in de Wellebeek. Deze nieuw aan te leggen riolering (waterzuiveringsinstallatie?) zal vnl. dienen te gebeuren via het terrein dat nu naar een private ontwikkelaar zou gaan. Het is duidelijk dat de gemeente hier zeker een deel van de kosten zal moeten voor dragen. Ook dit investeringsaspect (een duidelijke minwaarde) wordt niet in de eindconclusie van het schattingsverslag opgenomen en mee verrekend. Ondanks de belangrijke investering die te voorzien is.
3. Toegankelijkheid gebouwen: in het schattingsverslag wordt dit belangrijke aspect eigenlijk niet opgenomen. Noch voor het tribunegebouw, noch voor de sporthal, fitnessruimte, cafetaria. Het in orde maken van deze toegankelijkheid zal ook investeringen vragen. Voor het tribunegebouw is bv. op heden geen enkele toegang gepland naar de verdieping.
4. Duurzame energievoorzieningen: de energievoorziening blijft sterk onderbelicht in het schattingsverslag. Belangrijk gegeven in dit verband is de verouderde en slecht functionerende mazoutverwarming in het tribunegebouw (een van de twee branders is buiten dienst). Een vernieuwing van de energiebron zal belangrijke investeringen vragen. De gegevens in de schattingsverslagen rond de energiehuishouding zijn verder te beperkt om een objectieve inschatting te kunnen maken. (geen duidelijke EPC-waarde (energieprestatiecertificaat) bv.) Ook hier zijn er allicht meerdere investeringen nodig om tot een aanvaardbaar niveau te komen.
5. Eigendom cafetaria: Sport Vlaanderen houdt voor dat de cafetaria, opgericht op kosten van VS en uitgebaat door VS, nu hun eigendom is geworden door natrekking. Vandaar dat ze die inschatten op 31.500 euro. De natrekking wordt evenwel betwist door VS, mogelijk volgt er een juridische procedure over. De gemeente heeft op dit moment geen enkel concreet gegeven over deze lopende betwisting en riskeert dus een gebouw aan te kopen van Sport Vlaanderen dat achteraf niet hun eigendom blijkt te zijn.

Onregelmatigheden bij de voorstelling van de status van de tribune en cafetaria in het meest recente schattingsverslag: citaten uit de twee schattingsverslagen (opgesteld respectievelijk 26 augustus 2020 en 30 november 2021) met focus op de twee opstallen

waarin de gemeente geïnteresseerd is, namelijk het tribunegebouw en de cafetaria. Er werden in de periode tussen 26 augustus 2020 en 30 november 2021 geen nieuwe investeringen gedaan of aanpassingswerken uitgevoerd.

Hieronder de meest markante punten:

"Onderhoud, toestand en bouwgebreken:

1.1. Schattingsverslag 26/08/2020:

"Het tribunegebouw werd opgericht in 1998 en toont een zekere sleet, welke niet te onderschatten is, gezien de open constructie van de eigenlijke tribune. Bepaalde lokalen zoals sanitair werden gerenoveerd.

.....

De cafetaria of clubhuis betreft een verouderde constructie, waarbij de levensduur quasi is bereikt."

1.2. Schattingsverslag dd. 30/11/2021:

"Het tribunegebouw is in normale staat van onderhoud.

.....

De cafetaria is een eenvoudige constructie."

1.3. Bespreking:

Het is duidelijk dat bij de opmaak van het meest recente schattingsverslag er inhoudelijke aanpassingen zijn gebeurd bij de beschrijving van de staat van de opstallen waarin de gemeente geïnteresseerd is.

In hoofdzaak zijn het negatieve aspecten van deze opstallen, die in de recente versie zijn verwijderd. En dit terwijl er in werkelijkheid niets is geïnvesteerd in deze onderdelen.

Rubriek: Mobiliteit, bereikbaarheid

Schattingsverslag 30/11/2021:

"Via de N9 wordt het goed ontsloten tot de belangrijkste in- en uitvalswegen van de omgeving. Zo situeert het op- en afrittencomplex E40 (Brussel-Oostende) zich op +/- 5km van de site. De aansluiting tot het openbaar vervoer is als goed te waarderen, gezien de ligging nabij het treinstation te Kwatrecht en de aanwezige bushalte t.h.v; het vastgoedobject."

In schattingsverslag van 26/08/2020 vinden we:

"Via de N9 wordt het goed ontsloten tot de belangrijkste in- en uitvalswegen van de omgeving. Zo situeert het op- en afrittencomplex E40 (Brussel-Oostende) zich op +/- 5km van de site. De aansluiting tot het openbaar vervoer is als matig te waarderen, gezien de ligging nabij het treinstation te Kwatrecht (met beperkt aanbod) en de aanwezige bushalte t.h.v. het vastgoedobject."

Er is in de periode augustus 2020 tot november 2021 geen wijziging gebeurd in deze situatie en er is dus geen objectief element voorhanden om de tekst op dit onderdeel te

wijzigen en de aansluiting tot het openbaar vervoer als goed te bestempelen. (Onderlijning in bovenstaande citaten is afkomstig van de vraagsteller.)

De verbinding met openbaar vervoer is in realiteit hoogstens matig te noemen. Een afstand naar het treinstation van Kwatrecht van ruim 7 km is niet echt nabij voor voetgangers en fietsers. De haltefrequentie in Kwatrecht is daarenboven beperkt tot 1 per uur.

Om te besluiten: de schattingsverslagen laten meerdere algemene factoren weg uit de finale inschatting van de waarde van het terrein en de er aanwezige opstallen. Deze factoren beperken nochtans sterk de bebouwbaarheid van de site en/of leiden tot belangrijke direct noodzakelijke investeringen om de site kwaliteitsvol uit te baten. Het gaat hierbij stuk voor stuk om elementen die terecht een belangrijke prioriteit uitmaken van het beleid op Vlaams niveau:

- de correcte toepassing van de watertoets en het niet verder verharderen, bouwen in overstromingsgevoelige gebieden;
- zorgen voor een volledig gescheiden, goed functionerend rioleringsstelsel;
- investeren in infrastructuur die goed bereikbaar is met het openbaar vervoer;
- toepassen van een duurzame energiehouding voor de gebouwen;
- een brede toegankelijkheid garanderen in het kader van gelijke kansen.

De inhoud van het schattingsverslag van 20 augustus 2020 werd daarnaast op meerdere plaatsen via het schattingsverslag van 30 november 2021 aangepast, waarbij vrij systematisch negatieve aspecten werden weggelaten of verminderd zonder dat daar een objectieve reden voor lijkt te zijn.

1. Hoe beoordeelt de minister de draagwijdte, de volledigheid en de objectiviteit van deze schattingsverslagen? Zijn ze volledig en objectief genoeg om te kunnen dienen als volwaardige documenten in de onderhandelingen met de gemeente en eventuele private partners over een correcte prijs?
2. Dient er geen nieuw schattingsverslag opgemaakt te worden, dat wel rekening houdt met al de bovenvermelde factoren, zodat ook deze verkoop kan gebeuren binnen het kader van de prioriteiten van het gehele Vlaamse beleid?

BEN WEYTS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN ONDERWIJS, SPORT, DIERENWELZIJN EN VLAAMSE RAND

ANTWOORD

op vraag nr. 267 van 19 januari 2022
van **ELISABETH MEULEMAN**

Gezien de correlatie van de twee vragen zal ik hierop een geconsolideerd antwoord formuleren:

Bij vervreemding van onroerend goed heeft Sport Vlaanderen twee mogelijkheden om een waardebeoordeling te laten doen. Enerzijds via een door Vlabel erkende landmeter en anderzijds door Vlabel zelf. Bij een schatting door een erkende landmeter fungeert ook Vlabel als controleorgaan op deze schattingen. De overdracht van Vlaams onroerend goed gebeurt eveneens via de platformen van Vlabel. Het was voor Sport Vlaanderen dan ook een evidentie om rechtstreeks samen te werken met Vlabel. Gezien hun ervaring op dit vlak en de expertise die zij hebben, is er dan ook geen enkele reden om hun waardebeoordelingen in twijfel te trekken. De professionaliteit en de methodologie (inclusief ijkingspunten) die zij hanteren staan eveneens buiten twijfel. Ik volg dan ook het standpunt dat er een nieuw schattingsverslag zou moeten opgemaakt worden, absoluut niet.

In uw vraag stel ik vast dat er regelmatig geen onderscheid wordt gemaakt tussen de huidige staat van een gebouw/terrein/techniek/thema en een waardebeoordeling die naar de huidige situatie kijkt tegenover een wenselijk staat, waar regelmatig naar wordt verwezen. Deze kosten uiteraard meer maar de waardebeoordeling kan enkel rekening houden met de bestaande situatie.

Voorbeelden:

1. Techniek: Duurzame energievoorziening: de mazoutverwarming met de brander buiten dienst wordt in waarde bepaald ten opzichte van een soortgelijke brander en niet ten opzichte van de volgens de BBT best beschikbare energiebron op de markt. Dit zou niet correct zijn.
2. Thema: Toegankelijkheid van de gebouwen als thema is niet aan de orde binnen een waardebeoordeling. Er wordt waarde bepaald van de aanwezig infrastructuur en niet van een infrastructuur die, in dit geval, volledig voldoet aan het principe van universal design.

Wel wordt er in het schattingsverslag verwezen naar diverse investeringen om tot een aanvaardbaar niveau te komen. Mocht er geen sprake zijn van een overdracht, moest ook Sport Vlaanderen deze investeringen doen. Vlaanderen heeft voor wat de gemeente betreft, al een serieuze tegemoetkoming gedaan door gratis grondafstand van de gronden voor de piste en de pisteverlichting toe te staan. Er wordt de link gemaakt dat dit zou zijn ter compensatie van de zware investering in de nabije toekomst in de kunststofpiste zelf maar dit is niet correct. De piste was al op nul gewaardeerd en eveneens is de zware investering afhankelijk van hetgeen de club wenst en voor welke kunststof wordt gekozen. Hier heeft Sport Vlaanderen al sterke suggesties gedaan alsook de mogelijkheden van cofinanciering van Vlaanderen via het decreet toegelicht.

Het feit dat de goederen in overstromingsgebied liggen, werd meegenomen in de grondwaarde van de terreinen.

De waterzuiveringsinstallaties voldoen inderdaad niet meer. Dit werd opgenomen in de schatting en werd verrekend in de vetustiteit van de opstallen.

De toegankelijkheid van de achterliggende percelen is er momenteel wel, maar werd niet ingekleurd op het opmetingsplan. Er was afgesproken in de verkoopakte te werken met een erfdienstbaarheid, zodat deze eventueel kan aangepast worden door de aankopers van het stuk aan de straatkant, naargelang het project.

Er wordt verwezen naar de cafetaria en een mogelijks eigendomsconflict. Sport Vlaanderen is niet overtuigd dat er een conflict is over de eigendom maar er is wel een gebruiksovereenkomst tussen Sport Vlaanderen en de club. Deze is door Sport Vlaanderen aangetekend opgezegd. Op vraag van de gemeente zal er een schrijven gericht worden aan de gemeente dat zij geen nadeel hebben na de overdracht mocht er een conflict juridisch uitgesproken worden ten voordele van de club en ten nadele van Sport Vlaanderen.

Ik ben ervan overtuigd dat de manier waarop het traject loopt in alle professionaliteit, objectiviteit en transparantie verloopt en zeker binnen de prioriteiten van het gehele Vlaamse beleid dat voor dit dossier vervat zit in de beslissing van de Vlaamse regering van 4 juni 2021:

De Vlaamse Regering wil het centrum van Sport Vlaanderen in Oordegem in de markt zetten en verkopen om met de vrijgekomen middelen andere centra verder uit te bouwen naar centers of excellence. Dit kadert in het Globaal Sportinfrastructuurplan Vlaanderen, dat voorziet in een evaluatie van de centra van Sport Vlaanderen en als basis diende voor de visienota 2020 van de centra van Sport Vlaanderen. Op dit moment heeft het centrum in Oordegem vooral een lokale werking. In combinatie met het gebrek aan interesse van de stakeholders op het vlak van programma en cofinanciering, beslist de Vlaamse Regering daarom de overdracht van het centrum op te starten. Sport Vlaanderen zal in samenwerking met de afdeling vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst het centrum in de markt plaatsen en de overdracht gunnen indien aan de voorwaarden is voldaan. De atletiekpiste zal kosteloos worden overgedragen aan de gemeente Lede.