

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 540

van **ELISABETH MEULEMAN**

datum: 5 mei 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) (2)

Over het domein Putbos in Oordegem stelde ik al een vraag om uitleg in de commissie Sport. Over het domein is bekend dat Sport Vlaanderen het tegen 2021 had willen afstoten wegens een te beperkt bovenlokaal belang, te grote investeringskosten en een belangrijk tekort in de exploitatiekosten.

In de commissievergadering van 28 april 2021 antwoordde de minister onder andere dat het essentieel was dat er een oplossing zou komen voor de atletiekpiste en atletiekvereniging. De minister stelde zelfs ook formeel dat, indien er geen oplossing zou zijn voor de atletiek, er ook niet tot gunning zou worden overgegaan. Op 4 juni 2021 kwam er dan een beslissing van de Vlaamse Regering waarbij als conclusie werd genotuleerd: "De atletiekpiste zal kosteloos overgedragen worden aan de gemeente Lede."

In de zitting van de commissie Sport op 23 februari 2022 werd de stand van zaken op dat moment weergegeven met onder andere een toelichting bij de schatting van VLABEL (Vlaamse Belastingdienst) van de onderdelen waar de gemeente Lede het meest interesse in heeft. Daarbij werd 34.000 euro gerekend voor het clubhuis en 720.000 euro voor de tribune, inclusief de kostprijs van de onderliggende gronden, de buitenverlichting en de resterende grond van het perceel van de atletiekpiste. Sport Vlaanderen was ook in onderhandeling met de gemeente over de overdracht van een aantal roerende materialen. De minister stelde daarbij in het vooruitzicht de afspraken, ook nog inzake een overeenkomst met externe partners en het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB), te kunnen afronden in maart.

Ik wees in diezelfde commissievergadering op enkele eigenaardigheden in de opgestelde schattingsverslagen. Er zijn namelijk twee schattingsverslagen opgemaakt. Het eerste is opgemaakt op 26 augustus 2020 en het tweede in november 2021. Daarin werd een aantal zaken gewijzigd die men toch frappant vindt, aangezien er in die periode geen investeringen in de gebouwen zijn uitgevoerd. In het eerste verslag staat er bijvoorbeeld dat het tribunegebouw sleet vertoont die niet te onderschatten is en dat de cafetaria en het clubhuis een verouderde constructie betreffen waarvan de levensduur quasi bereikt is. In het nieuwe schattingsverslag schrijft VLABEL enkel dat het tribunegebouw in een normale staat van onderhoud is en dat de cafetaria een eenvoudige constructie is. Dat zijn twee heel verschillende beschrijvingen van de toestand van de cafetaria en het tribunegebouw. Ook zijn de schattingsverslagen onduidelijk over de negatieve financiële repercussie door:

- het gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied,

- de op dit moment niet-reglementaire riolering op het domein,
- de zwakke energetische prestaties van de gebouwen.

De gemeente heeft geen zicht op deze elementen omdat het deel van het schattingsverslag met een vergelijkende inschatting niet wordt meegedeeld.

De minister reageerde dat deze schattingen autonoom door VLABEL gebeuren, dat hij die ontvangt en registreert maar dat hij daar verder niet bepaald vat op heeft. De minister verwees door naar VLABEL zelf voor info over de onderliggende motivatie en de vergelijkende grond van de schattingsverslagen.

De gemeente Lede heeft intussen verder onderhandeld met Sport Vlaanderen over deze elementen en, zoals aangeraden, ook info opgevraagd bij VLABEL. Naar verluidt kon er evenwel jammer genoeg daar geen contact, laat staan overleg, tot stand komen.

Het gemeentebestuur van Lede is nu tot het besluit gekomen dat de door VLABEL geraamde aankoopprijs niet realistisch èn niet haalbaar is, gezien de vele investeringen die op korte termijn te voorzien zijn inzake overstromingsgevoeligheid, riolering, energievoorzieningen, piste. Via een brief dd. 11 april 2022 heeft het college van burgemeester en schepenen aan Sport Vlaanderen dan ook laten weten af te zien van de aankoop van de tribune en de cafetaria en louter te opteren voor een kosteloze overdracht van de piste. Dit betekent mijns inziens noch min noch meer een volledige blokkering van de situatie, met een negatieve uitkomst voor alle betrokkenen: èn Sport Vlaanderen, èn de gemeente èn de gebruikers. De gebouwen (bv. sporthal) en de andere infrastructuur verliezen snel aan kwaliteit door de leegstand van bijna één jaar en het niet in gebruik zijn. Sporters buiten clubverband (joggers bv.) dienen zich te verplaatsen naar andere sportinfrastructuur verder weg. Er is overbezetting van de andere sporthal in Lede, waardoor sporten verplaatst dient te worden naar onwenselijk late avonduren. De lokale atletiekclub, met honderden leden uit meerdere in de buurt liggende gemeenten, een club waar iedereen welkom is, leeft in onzekerheid en kan geen werk maken van een noodzakelijke renovatie van de cafetaria.

1. Zal de minister een initiatief nemen om alle betrokken partijen rond de tafel te brengen om tot een duurzame oplossing te komen?
2. Hoe kijkt de minister aan tegen het voorstel om tot een langdurig partnerschap te komen met bijvoorbeeld recht van opstal en canon te betalen door de gemeente, en een overeenkomst inzake investeringen gezien het duidelijk bovenlokaal karakter van de site?
3. Heeft de minister bij dit alles een tijdlijn voor ogen?

BEN WEYTS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 540 van 5 mei 2022

van **ELISABETH MEULEMAN**

1. Er is kennis genomen van het schrijven (11 april 2022) van het gemeentebestuur van Lede m.b.t. de overdracht van de atletiekinfrastructuur van Sport Vlaanderen te Oordegem. In tegenstelling tot eerdere berichten stellen we vast dat het college niet langer wenst in te gaan op het aanbod om het linker gedeelte van Putbos Oordegem (met kosteloze atletiekpiste en tribune) aan te kopen. Het gemeentebestuur is wel bereid om de kosteloze overdracht van de atletiekpiste voor te leggen aan de gemeenteraad. Daarnaast nemen we kennis van het standpunt van de gemeente Lede om geen roerende goederen over te nemen. Op 21.10.2021 stemde het college nog in met het opmetingsplan en bevestigde men de interesse om de percelen te verwerven. Een maand later volgde de bevestiging om de kredieten in te schrijven in de begroting 2022.

Deze koerswijziging was in dat opzicht verrassend en heeft inderdaad ook gevolgen voor het ganse overdrachtsproces. Op basis van het opmetingsplan werden er immers in overleg met de gemeente Lede duidelijke afspraken gemaakt over de verdeling in percelen. Aangezien de gemeente Lede geen engagement wenst op te nemen m.b.t. de aankoop van de gronden en bijhorende opstallen van de cafetaria/tribune is een nieuwe opdeling in percelen - en dus ook een nieuw opmetingsplan i.f.v. de registratie kadaster - noodzakelijk. Ook de weigering tot overname van de roerende goederen heeft impact op de werking van de atletiekclub.

Sport Vlaanderen heeft steeds op een constructieve wijze meegewerkt aan de overdracht. In dat opzicht heeft Sport Vlaanderen zich ook geëngageerd om de continuïteit van de dienstverlening t.a.v. de atletiekpiste te garanderen en dit ruim 1 jaar na de beslissing om het centrum te sluiten. Op 1 juli 2022 eindigt dit engagement en neemt Sport Vlaanderen geen exploitatietaken meer op zich.

Op dit moment wordt er verder gewerkt aan de overdracht en verkoop van het centrum in lijn met de beslissing van de Vlaamse Regering van 4 juni 2021, in lijn met het aangepaste standpunt van de gemeente en rekening houdend met de continuïteit van de werking van de lokale atletiekclub.

Concreet werkte Sport Vlaanderen een aangepast voorstel uit, bestaande uit volgende onderdelen:

Een nieuwe opmetingsplan en prekadastratie werd opgemaakt:

- de cafetaria wordt alsnog bij het perceel van de atletiekpiste gevoegd en wordt gratis overgedragen aan de gemeente zodat het perceel bij elkaar kan blijven;
- er wordt een afzonderlijk perceel voorzien voor de tribune, welk samen met de andere percelen (uitgezonderd percelen gemeente/ANB) te koop aangeboden wordt aan de private partner.

Volgende voorwaarden worden gekoppeld aan de verkoop aan de private partner:

- de private partner dient de tribunefaciliteiten minstens voor 5 jaar te verhuren zij het aan de gemeente Lede, zij het aan de lokale atletiekclub;
- de private partner dient de parking te delen met de gemeente Lede, beide partijen (gemeente en private partner) maken onderling afspraken over het gebruik en onderhoud;

- Er wordt erfdiensbaarheid voorzien zodat de gemeente (en ANB) toegang hebben tot hun percelen.

Roerende goederen worden te koop aangeboden aan de lokale atletiekclub. Materialen die niet overgenomen worden, worden verdeeld over de verschillende centra van Sport Vlaanderen.

Sport Vlaanderen stopt op 1 juli 2022 haar activiteiten voor het verder faciliteren van de site. In afwachting van datum van overdracht wordt de accommodatie van de atletiekpiste en tribune ter beschikking gesteld via een gebruiksovereenkomst afgesloten hetzij met de gemeente Lede, hetzij met de lokale atletiekclub. Er wordt in deze overgangperiode geen retributie aangerekend. Daartegenover staat wel dat men zelf moet instaan voor het onderhoud en dat de kosten van de nutsvoorzieningen doorgerekend worden. De concessie van de cafetaria met de lokale atletiekclub wordt verlengd.

Indien er geen koper wordt gevonden voor het resterende gedeelte, neemt Sport Vlaanderen geen enkele rol meer op om het stuk verder te onderhouden voor het private deel en zal aan de gemeente Lede een overeenkomst voorgelegd worden om dit te doen. Geen enkele bouwkundige ingreep kan gebeuren door de gemeente Lede behoudens men alsnog het private deel op dat ogenblik wil verwerven.

Sport Vlaanderen nam op 10 mei 2022 het initiatief om de brief van de gemeente Lede te bespreken met de burgemeester van de gemeente. Hier werd bovenstaand voorstel besproken en het was een constructief overleg waarbij beide partijen zich engageren om de continuïteit van de werking van de lokale atletiekclub te vrijwaren. De burgemeester legt het voorstel voor aan het schepencollege.

Dit voorstel werd ook doorgesproken met de lokale atletiekclub op 11 mei 2022. De lokale atletiekclub is bereid om een deel van de roerende materialen (wedstrijdmaterialen atletiek) over te nemen. Men bekijkt ook of men in een overgangperiode onderhoudstaken op zich kan nemen.

Op 24 mei 2022 werd een vervolgoverleg gehouden met het college van de gemeente Lede.

Tijdens het overleg van 24 mei 2022 gaf de gemeente Lede te kennen géén eigenaar te willen worden van de cafetaria. Het tegenvoorstel is om de cafetaria gratis aan de club over te dragen.

Sport Vlaanderen kan hier onmogelijk op in gaan om volgende redenen:

- Gratis overdracht van de cafetaria aan de vereniging is strijdig met de beslissing van de Vlaamse regering van 4 juni 2021.
- Een verder versnipperen van de percelen betekent een nieuw opmetingsplan én opnieuw vertraging van het dossier. Dit zou ook een te klein perceel zijn. Door niet in te gaan op het tegenvoorstel kan ook de logica van de percelen behouden blijven.
- In de voorgestelde constructie, waarbij de cafetaria gratis wordt overgedragen aan de gemeente, blijft het voor de gemeente Lede mogelijk een zakelijk recht toe te kennen aan de vereniging en daar al dan niet een vergoeding voor te vragen... Deze piste komt dus tot hetzelfde resultaat zonder nieuwe opmetingen en in lijn met de beslissing van de Vlaamse regering.

Een vervolgoverleg met de 3 partijen is ingepland op 14 juni 2022.

Het blijft de bedoeling de gronden van de atletiekpiste en cafetaria kosteloos over te dragen aan de gemeente, het perceel met bos aan ANB, en de overige percelen te verkopen op de private markt, al dan niet inclusief het tribunegebouw. Sport

Vlaanderen zal niet langer rechtstreeks investeren in de infrastructuur. De mogelijkheid blijft evenwel open om onrechtstreeks via het decreet bovenlokale infrastructuur te co-financieren.

2. Wij hebben uw voorstel om een langdurig partnerschap van de tribune tot stand te laten komen via een recht van opstal aan de gemeente Lede, voorgelegd aan het college. De gemeente Lede is echter géén vragende partij voor een dergelijke overeenkomst en wenst geen enkel engagement op te nemen in de huur noch het onderhoud van het tribunegebouw.
3. Ondanks de vertraging die de nieuwe opmeting met zich meebrengt, blijft het de bedoeling om de overdracht van het gedeelte ANB/gemeente Lede te realiseren voor 1 juli 2022. Ook blijft het de ambitie om de verkoop van het gedeelte voor de private markt nog voor het zomerreces te publiceren op de website van Vlabe. Zoals meegedeeld is er in afwachting van een formele overdracht of verlijden van aktes een overgangstraject uitgewerkt.