

<b>Groep:</b>	Eerste raadscommissie
<b>Datum:</b>	13 februari 2024
<b>Uur:</b>	19.00uur-20.35uur
<b>Plaats:</b>	Nieuwe Schepen zaal
<b>Aanwezig:</b>	W. Allijns (vanaf 19.10uur), K. Detavernier, schepenen; M. Ahouna (voorzitter), M. Vandemaele, N. Beugnies, P. Soens (tot 19.53uur), W. Vermeersch (digitaal vanaf 19.12uur), B. Vandorpe (digitaal tot 20.10uur), raadsleden; Voor punt 11: Elewin Werbrouck, centrummanager LAGO Kortrijk, Jaron Baert, centrummanager LAGO Zwevegem, Tom Hillewaere, operationeel directeur LAGO, J. Dejonckheere, financieel directeur Kortrijk; N. Deprez, notulist
<b>Verontschuldigd:</b>	V. Van Quickenborne, burgemeester; V. Decaluwe, M. Veys, raadsleden
<b>Bijlagen:</b>	-bij punten 7 en 8: antwoorden PZ VLAS -bij punt 11: *presentatie financieel directeur Kortrijk *presentatie LAGO *overzicht betalingen Stad aan LAGO

---

## **ALGEMEEN**

Volgens het huishoudelijk reglement moeten de raadsleden die digitaal aansluiten steeds in beeld te zien zijn. Er wordt opgemerkt dat raadslid W. Vermeersch om 19.12uur zijn aanwezigheid heeft gemeld in de chat, maar gedurende de ganse vergadering niet in beeld is geweest. Raadslid B. Vandorpe is om 19.50uur ook een aantal minuten niet zichtbaar geweest. Dit laatste was mogelijks door het wegvallen van de wifi-verbinding waardoor de teams-vergadering onderbroken werd.

**De IT Servicedesk liet weten dat er gisteravond algemene problemen met het netwerk waren.**

## **GEMEENTERAAD**

### **1 Welzijnsvereniging Audio – Verslag algemene vergadering - Kennisname.**

Zie ook punt 1 Raad voor Maatschappelijk Welzijn.

Geen bemerkingsen.

(Zie memorie van toelichting)

**2 Gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap in privaatrechtelijk vorm (EVA-VZW), in het bijzonder Kortrijk Horeca vzw (voorlopige naam) – voordracht van bestuursmandaten.**

Zie ook punt 2 Raad voor Maatschappelijk Welzijn.

Raadslid M. Vandemaele merkt op dat "Kortrijk Horeca vzw" een lastige naam is en vraagt naar de timing voor een andere naam.

Schepen K. Detavernier deelt mee dat dit misschien kan opgenomen worden bij de eerste algemene vergadering van de vzw.

(Zie memorie van toelichting)

**3 Vzw Toerisme Leiestreek – voordracht van bestuursmandaten – Aanduiden vertegenwoordigers vanuit de gemeenteraad.**

Geen bemerkingsen.

(Zie memorie van toelichting)

**4 AjKo vzw – Voordracht van een vertegenwoordiger in de algemene vergadering en in de raad van bestuur.**

Geen bemerkingsen.

(Zie memorie van toelichting)

**5 SW+ - eengemaakte woonmaatschappij werkingsgebied Kortrijk-Wevelgem – vertegenwoordiging van stad Kortrijk.**

Geen bemerkingsen.

(Zie memorie van toelichting)

**6 Gemeentelijke administratieve sancties - Samenwerkingsovereenkomst tussen de stad Kortrijk en de andere steden en gemeentes (Harelbeke en Deerlijk) – Goedkeuren.**

Raadslid M. Vandemaele merkt op dat de Stad Kortrijk dit nu opneemt voor verschillende gemeenten en vraagt of het nog aan de Stad is om dit te organiseren. Is het niet logischer dat dit door een andere entiteit (bijvoorbeeld Leiedal) wordt opgenomen?

**Kortrijk heeft deze rol op zich genomen als centrumstad binnen de regio. Het is steeds de bedoeling geweest om een service aan te bieden die de kleinere gemeenten toelaat om vlot en voordelig aan te sluiten bij Kortrijk (als centrumstad) en op die manier een goede regionale samenwerking tot stand te brengen die een GAS-beleid in de regio mogelijk maakt. Het is voor de kleinere gemeenten moeilijk haalbaar om met een eigen GAS-team te werken. Het is geen verplichting om een eigen sanctionerend ambtenaar te hebben. Een aantal jaren terug is binnen de provincie West-Vlaanderen onderzocht of dit ook niet op provinciaal niveau kon aangeboden worden, zoals reeds het geval is in Oost-Vlaanderen, Limburg en Vlaams-Brabant. Dit is er toen evenwel niet doorgekomen.**

(Zie memorie van toelichting)

**7 2024-004 Maatregelen ter bescherming van de burgers tegen verstoringen van de openbare orde en veiligheid – Bekrachtiging van burgemeesterbesluit inhoudende legitimatie stelselmatige ID-controles en foullering ilv fietsdiefstallen.**

Zie vragen/bemerkingen bij punt 8.

(Zie memorie van toelichting)

**8 2024-006 Maatregelen ter bescherming van de burgers tegen verstoringen van de openbare orde en veiligheid – Bekrachtiging van burgemeesterbesluit inhoudende machtiging tot tijdelijke in bewaarneming fiets of step bij gegronnd vermoeden van diefstal.**

Raadslid M. Vandemaele stelt de volgende vragen:

-Er is sprake van het ganse gebied binnen de R 36, maar de politie moet toch weten waar de hotspots voor deze diefstallen zich bevinden en dit kan toch ook buiten de R 36 zijn? Waar

bevinden zich de hotspots voor deze diefstallen en dit zowel binnen als buiten de R 36?

-Wat wordt er verstaan onder "gegronde aanwijzing/vermoeden" en bestaat er daar een definitie van?

-Is er nagegaan of deze maatregelen wel proportioneel zijn om het fenomeen aan te pakken?

-Hoe denkt men via een identiteitscontrole, een diefstal van fiets of step te voorkomen?

-Hoe denkt men te vermijden dat dergelijke controles niet tot discriminatie (huidskleur) zullen leiden? Zijn er hiervoor opleidingen geweest bij de politie?

-Wat verstaat men onder een foullering?

-De startdatum voor het besluit dateert van januari en nu zijn we reeds februari, wordt dit dan nu reeds toegepast?

-Wat zijn indicaties dat een bepaalde wijze van handelen kan leiden tot een diefstal?

**Deze vragen werden overgemaakt aan de PZ VLAS. De antwoorden zijn terug te vinden in bijlage bij dit verslag.**

(Zie memorie van toelichting)

**9 Samenwerkingsovereenkomst 2024 met VZW Oranjehuis – Verlenging samenwerking JU.WEL 2024 – Goedkeuren.**

Geen bemerkingsen.

(Zie memorie van toelichting)

**10 Samenwerkingsovereenkomst tussen: Stadsbestuur/OCMW Kortrijk en vzw Special Olympics Belgium – Organisatie van de Nationale Spelen van Special Olympics Belgium in Kortrijk in 2025.**

Raadslid M. Vandemaele wil graag weten welke de 2 posten zijn waarvan het budget hiervoor wordt voorzien: €175.000 op beleidsitem 74000/6491132/actie 24.10.14 Special Olympics te verschuiven van 2024/74100/6131006 actie 24.1.0 (€75.000) en 2025/74100/6139999 actie 24.10.14 (€100.000).

Schepen W. Allijns deelt mee dat €100.000 komt van het geld dat over is voor de aanleg van een hockeyveld op de Lange Munte.

**De 100K was reeds voorzien in AMJP4 voor special olympics (verschuiving van middelen aanleg hockeyveld, die initieel hoger werden geraamd.) De "verschuiving" in de nota is geen echte verschuiving, maar een technisch juist zetten als nominatieve toelage op basis van de samenwerkingsovereenkomst. De 75 K betreft wel een inhoudelijke verschuiving, met name vanuit de reguliere werkingsmiddelen van sport.**

**Het is ook de bedoeling om sponsoring aan te trekken om de reguliere werkmiddelen weer aan te vullen.**

(Zie memorie van toelichting)

**11 Leningsovereenkomst m.b.t. de zwembadcomplexen Kortrijk en Zwevegem, uitgbaat door NV S&R Kortrijk-Zwevegem – Goedkeuring Leningsovereenkomst.**

De financieel directeur zal een toelichting geven over de financiële deal die afgesloten werd, waarna de vertegenwoordigers van LAGO het zullen hebben over de werking van LAGO. Beide toelichtingen worden gegeven aan de hand van presentaties die terug te vinden zijn als bijlage bij dit verslag.

LAGO wijst er op dat zij in hun presentatie heel wat bedrijfsgegevens hebben opgenomen en vraagt aan de raadsleden om vertrouwelijk met deze informatie om te gaan.

LAGO benadrukt dat de exploitatie van de zwembaden voor de steden en gemeenten verlieslatend was en dat er op zoek werd gegaan naar een private partner via PPS. Voor deze private partner is het de bedoeling om de verliezen van het sportbad te compenseren door bijkomende commerciële activiteiten te organiseren om deze toe te voegen aan de subsidie van de steden en gemeenten. Lago Kortrijk en Zwevegem staat volledig los van de andere zwembaden in de andere steden en gemeenten.

Voor de duidelijkheid is op de slide 7.2. "Tarieven sportzwemmen 2024", de prijs van de 50-beurtenkaart voor een inwoner, €193 en is er ook nog de UiTPAS Zuidwest met 80% korting.

Raadslid B. Vandorpe heeft de volgende vragen:

-Zijn er voor de andere LAGO-filialen nog gemeenten die op dezelfde manier als Kortrijk en Zwevegem tussenkomen?

De gemeentelijke tussenkomsten verschillen van filiaal tot filiaal en zijn in de vorm van reeds toegezegde tegemoetkomingen (bijvoorbeeld door het niet uitbetalen van participaties.) Voor andere filialen zijn de onderhandelingen nog lopende, maar voor Kortrijk en Zwevegem is er een dringend liquiditeitsprobleem dat moet aangepakt worden en hier werd in overleg geopteerd voor een doorgeeflening.

De financieel directeur voegt hier nog aan toe dat dit ook afhankelijk is van wat er in het contract met de lokale gemeente/overheid staat. In Gent is er bijvoorbeeld contractueel voorzien dat overmatige energieprijzen als overmacht worden beschouwd, terwijl dit in Brugge niet het geval is.

Kortrijk en Zwevegem zijn inderdaad de eerste met een doorgeeflening.

-Hoe zit het met het horeca-verhaal, want daarover wordt er niet gesproken in de pers?  
Cfr. Presentatie LAGO in bijlage.

**De horeca groeit jaar na jaar. In 2022 waren er, door de coronacrisis, veel personeelsissues met een piek in het aantal klachten als gevolg. Eind 2022 werd er een nieuwe horecamanager aangeduid en zijn bijna alle personeelsleden ondertussen vervangen. In 2023 was de kwaliteit normaal en steeg de omzet opnieuw. LAGO voorziet in 2024 een volledige rebranding van de horeca met een nieuw logo, nieuwe gerechten en een nieuwe kaart. Verder zal LAGO investeren in het kindvriendelijk maken van de horeca door extra speelelementen aan te kopen en loopt er ook nog een onderzoek naar de optimalisering van de horeca-oppervlakte.**

-De terugbetalingen van de leningen zitten toch nooit verwerkt in de resultatenrekening?

**De component rente zit wel in de resultatenrekening, als financiële kost. De kapitaalsaflossing maakt inderdaad geen deel van de resultaatsprognose**

**opgenomen in de presentatie. Terugbetaling van kapitaal maakt anderzijds wel deel uit van de cash flow.**

-Graag toevoeging van de initieel verwachte bezoekers aan slide 4.1 "Evolutie bezoekerscijfers subtropisch" van LAGO.

**Het initieel verwachte bezoekersaantal subtropisch varieert per jaar (minimum was 242.621), maar de marktomstandigheden zijn sindsdien uiteraard gewijzigd. Met Bellewaerde aquapark is er een heel dichte concurrent onverwacht bijgekomen en er zijn de corona- en energiecrisis geweest. Het originele financiële plan diende door de vele gebeurtenissen geactualiseerd te worden. De verwachte bezoekersaantallen zijn gewijzigd in het actuele financiële plan dat de terugbetaalbaarheid van de lening onderbouwt.**

-Graag toevoeging van de initieel verwachte cijfers voor de omzet van de horeca aan slide 6 "Evolutie omzetten horeca" van LAGO  
LAGO merkt op dat deze initieel verwachte cijfers verschillende keren werden bijgesteld, bijvoorbeeld na de brand of na de verplichte coronasluitingen.

**De initieel verwachte horeca-omzet per jaar varieert ook (minimum was 1.309.319.) In het originele plan werd er naast de omzet per zwembadbezoeker ook uitgegaan van een groot aantal park- en pleinbezoekers, maar door voornamelijk omgevingswerken heeft LAGO deze voorlopig nog niet. Het originele financiële plan is intussen achterhaald door de vele gebeurtenissen. De verwachte omzetten zijn gewijzigd in het actuele financiële plan dat de terugbetaalbaarheid van de lening onderbouwt.**

Raadslid M. Vandemaele stelt de volgende vragen:

-Welke transfers gebeuren er naar de holding? Worden er facturen betaald aan de holding? Waarom kan de holding de put niet dempen?

Er wordt verwezen naar het eerder bezorgde antwoord hieromtrent naar de raadsleden en de audit uitgevoerd door BDO. Transfers tussen deze vennootschappen (Lotec/Cegelec, Innopa en Ach Buld & Vanhout) kunnen niet. Soms worden er beperkte dividenden uitgekeerd, maar deze worden dan meestal ingezet voor het realiseren van nieuwe zwembaden. Met Innopa is er een beheersovereenkomst en deze vennootschap levert enkel diensten aan de verschillende zwembaden van LAGO. Op de vraag van het raadslid of het theoretisch mogelijk is dat er gelden van de holding naar de dochters kan gaan, wordt er bevestigend geantwoord. Een borgstelling van de holding kan niet, vandaar dat er voor een kapitaalsverhoging werd gekozen.

-Er zijn blijkbaar reeds problemen geweest met de terugbetaling van de lening aan de bank. Hoeveel staat er nog open?  
Alles werd betaald, maar soms maar net op tijd, meer bepaald na uitbetaling van de subsidie door de Stad.

**De passage uit de audit: "de convenanten met de kredietverstrekkers zijn reeds geschonden ..." heeft betrekking op financieel-economische voorwaarden die Belfius stelde bij het verschaffen van de lening (bijvoorbeeld minimaal eigen vermogen, debt ratio, netto-actief, ...) en niet op achterstallige betalingen.**

-Waarom leent LAGO niet rechtstreeks aan de bank? Willen de banken geen leningen meer afsluiten met LAGO?

Door het negatief eigen vermogen van LAGO is het verkrijgen van een lening bijzonder moeilijk geworden. Bovendien zou de Stad dan weer borg moeten staan voor deze lening.

**De DBFMO sluit leningen bij andere banken dan Belfius (hoofdkrediet) uit. Een additionele lening bij Belfius zou in theorie mogelijk zijn indien een goede balans kan voorgelegd worden, maar op vandaag is dit niet het geval (groot overgedragen**

**verlies, negatief eigen vermogen, ... .) De vraag werd door LAGO niet expliciet gesteld, maar aangezien de financieel-economische randvoorwaarden van het hoofdkrediet al geschonden zijn, wordt de kans bijzonder klein tot nihil geacht dat Belfius nog een extra lening zou willen geven.**

**In het theoretisch scenario van een nieuwe lening bij Belfius zou de Stad sowieso volledig borg moeten staan. Verder zou de rentekost een pak hoger zijn omdat de bank boven de courante rentemarge nog een significante risicopremie zou aanrekenen.**

-Hoeveel bedraagt de totale borgstelling van de Stad en wat is de input van de Stad (subsidie) voor de verschillende zwembaden?

De totale waarborg bedraagt 33 miljoen, maar daar is er reeds een stuk van afbetaald door LAGO. Het raadslid vraagt om de exacte cijfers in het verslag op te nemen.

**De financieel directeur verwijst naar pagina 265 van de officiële jaarrekening 2022 van de Stad waarbij het openstaand saldo op 31/12/2022, €30.6343.740 bedroeg. De jaarrekening 2023 is nog in opmaak. In 2023 werd ruim 1 miljoen afgelost, waardoor er op 31/12/2023, een resterend bedrag van ongeveer 29,5 miljoen zal openstaan.**

**In bijlage is er een overzicht van de andere betalingen door de Stad aan LAGO terug te vinden.**

-Is de thesauriebehoefte (cijfer BDO) min of meer gelijk aan wat LAGO vraagt?

Deze cijfers verschillen aangezien ze op een verschillende manier worden berekend.

**BDO raamt de thesauriebehoefte op 3,4 miljoen, maar daarin zitten geen nieuwe investeringen. De berekening van LAGO komt uit op €3.338.578. Dat bedrag werd aangevuld met €335.000 aan nieuwe investeringen om tot een totaal leningsbedrag van €3.673.578 te komen.**

**-Kan men stellen dat als de bovenaanleg mooier wordt, er dus meer bezoekers mogen verwacht worden? Zijn de werken aan de tunnel ook een oorzaak van de mindere cijfers?**

**De bezoekersaantallen liggen inderdaad een stuk lager door een slechte ontsluiting van de site. Dit werd ook aangegeven in de audit van BDO. De verbeterde bereikbaarheid alsook de verfraaiing van de bovenaanleg, zullen volgens LAGO de bezoekersaantallen zeker doen groeien.**

-Er wordt gezegd dat de paasfoor op het plein een negatieve impact had, zal dit ook zo zijn voor de komende jaren?

Schepen W. Allijns benadrukt dat men daar niet direct vanuit kan gaan, was de eerste keer. LAGO voegt hier aan toe dat de mensen de verkeerde indruk hadden dat het zwembad niet bereikbaar was tijdens de paasfoor. Hier zal aan gewerkt worden, maar LAGO benadrukt dat er wel voldoende parking in de buurt moet aanwezig zijn. Op de vraag van het raadslid of de stationsparking als voldoende dicht kan gezien worden, wordt er bevestigend geantwoord.

**LAGO zal door gerichte acties, samen met Stad Kortrijk, de invloed van de paasfoor trachten te beperken. De goede bereikbaarheid, de signalisatie en de ruime betaalbare parkeergelegenheid dichtbij het zwembad zijn daarvoor heel belangrijk. De toekomst zal uitwijzen of de negatieve invloed door deze acties kan weggewerkt worden.**

-Er wordt 1,2 miljoen ingebracht door LAGO, is dit al gebeurd? Waarom is er een spreiding (in 3 keer in 2024, 2025 en 2026) voor LAGO en moet de Stad in 1 keer betalen?

LAGO wacht met de eerste inbreng tot na de beslissing van de gemeenteraad. De Stad zal de lening maar aangaan na deze eerste inbreng en is inderdaad in één keer omdat het geld nu nodig is.

**De financieel directeur verwijst naar de leningsovereenkomst. De kapitaalsverhoging moet officieel beslist worden op een buitengewone algemene vergadering van LAGO. Dit is een opschortende voorwaarde om de lening te geven. De volstortingen zijn gespreid in de tijd:**  
**-383K onmiddellijk op de datum van het verlijden van de akte tot kapitaalsverhoging, uiterlijk 28/02/2024;**  
**-383K uiterlijk op 31/07/2025;**  
**-500K uiterlijk op 31/07/2026.**  
**De kapitaalsverhoging vanuit de moeder wordt in principe gefinancierd door dividenden uit (andere) LAGO-dochters. Die zijn pas in juli beschikbaar, daarom werd juli als deadline genomen.**

-Kunnen de dividenden bij de holding blijven lopen of kunnen we deze ook blokkeren? Door het raadslid wordt er gevraagd of het juridisch mogelijk is om dit als voorwaarde op te leggen?

Dit werd niet onderzocht tijdens de onderhandelingen en de holding is ook geen contractspartij bij de DBFMO-overeenkomst.

**Advocatenkantoor Schoups laat weten dat dit kan, maar dit strikt juridisch weinig tot geen rechtstreeks bijkomend nut heeft voor de terugbetaling van de lening.**

-Wat als LAGO failliet gaat? Werd deze piste onderzocht?

Als LAGO failliet gaat, dan komt het zwembad met de bijhorende leningen (waarvoor de Stad borg staat) naar de Stad. De schulden van de vennootschap blijven bij LAGO. Schepenen W. Allijns en K. Detavernier verwijzen naar de aanbevelingen uit het auditrapport en het financieel plan van LAGO. Op basis van deze documenten was er voldoende vertrouwen voor een doorstart.

-Waarom is een vervroegde terugbetaling van de lening uitgesloten?

Het gaat hier om een doorgeeflening waarbij de Stad als tussenpersoon fungeert. Ook de Stad kan niet vervroegd terugbetalen, aangezien toch alle interest moet betaald worden.

**De financieel directeur laat nog weten dat het vervroegd terugbetalen van de lening van de Stad aan de bank niet interessant is, omdat het een één-op-één-doorgeeflening betreft. De Stad zou immers aan de bank, een wederbeleggingsvergoeding moeten betalen die het reëel geleden verlies van de bank (gederfde rente) volledig dekt. Om de lening budgetneutraal te houden, zou dit dan ook doorgerekend moeten worden aan LAGO.**

-Wat zal er gebeuren om de structurele energiebehoefte te doen dalen? Waarom is geothermie uitgesloten?

Geothermie is niet uitgesloten, maar het is momenteel niet rendabel. LAGO wijst erop dat er onder leiding van de heer Jan De Wit, bestuurder, reeds veel werd geïnvesteerd in duurzame energiemiddelen en nodigen het raadslid uit om eens een bezoek aan de site te brengen.

**LAGO heeft een state-of-the-art gebouw geplaatst met zonnepanelen, warmterecuperatie, buffers, goede isolatie, ... en behaalde daardoor ook als eerste subtropisch zwemparadijs een Green Key Label. Er loopt een studie over geothermie, maar de eerste conclusie is dat deze energietransitie met de huidige energieprijzen niet terugverdiend kan worden. Deze studie zal bijgesteld worden wanneer er meer kennis is van de diepe ondergrond door diepteboringen in de omgeving. Er is ook onderzoek gebeurd naar de levering van warmte via zoutcontainers, maar ook deze piste is met de opnieuw gedaalde energieprijzen helemaal niet rendabel.**

**-Bij een DBFMO is het toch logisch dat de exploitant de kosten draagt? Wat is dan nog de meerwaarde voor de Stad?**

**De financieel directeur merkt op dat dit de reden is waarom de Stad niet akkoord kan gaan met het geven van extra subsidies of met éénmalige of structurele meer-subsidies.**

**LAGO merkt dan weer op dat de steden en gemeenten die zelf hun zwembad uitbaten, de afgelopen jaren zelf volledig de coronaverliezen en de meerkosten voor energie hebben moeten betalen. Deze crisissen konden niet voorzien worden. Er zijn dan ook geen financiële buffers aangelegd waardoor LAGO ze op eigen krachten zou kunnen dragen. Dergelijke buffers voorzien zou geleid hebben tot een substantieel hogere werkingssubsidie.**

**-De basisidee bij PPS is toch dat de kosten voor de Stad lager zijn?**

**De financieel directeur merkt op dat er bij de beslissing in 2013-2014, een grondige kosten-baten-analyse is gebeurd waaruit bleek dat PPS significant voordeliger is dan een eigen exploitatie en zelf investeren als Stad in een eigen zwembad. Die conclusie is nog steeds van toepassing en zelfs versterkt door de crisissen van de afgelopen jaren. Zonder PPS zou de Stad zelf integraal hebben ingestaan voor de gevolgen van de brand, voor de coronaverliezen en voor de energie- en inflatiecrisis. Nu heeft de Stad enkel de helft van het coronaverlies (overmacht) gedragen, alle andere kosten waren en zijn ten laste van de private partner.**

(Zie memorie van toelichting)

## **RAAD VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**

### **1. Welzijnsvereniging Audio – Verslag algemene vergadering - Kennisname.**

Zie ook punt 1 Gemeenteraad.

Geen bemerkingsen.

(Zie memorie van toelichting)

### **2 Gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap in privaatrechtelijk vorm (EVA-VZW), in het bijzonder Kortrijk Horeca vzw (voorlopige naam) – voordracht van bestuursmandaten.**

Zie ook punt 2 Gemeenteraad.

Geen bemerkingsen.

(Zie memorie van toelichting)

**De notulist  
N. Deprez**