

Groep:	Verenigde raadscommissie
Datum:	7 mei 2024
Uur:	19.00 uur - 21.45 uur
Plaats:	gemeenteraadszaal
Aanwezig:	V. Van Quickenborne, R. Vandenbergh, A. Weydts, W. Maddens, B. Herrewyn, K. Detavernier, W. Allijns, P. De Coene (burgemeester en schepenen) M. Ahouna, P. Avijn, N. Beugnies, K. Byttebier, T. Castelein, M. Cattebeke, M. Cottenier, D. D'Alwein, V. Decaluwe, P. Dejaegher, J. Demeersseman, S. Demeyer, R. Deseyn, M. Gheysens, H. Kints, L. Maddens, N. Maghroud, C. Matthieu, C. Ryheul, P. Soens, T. Soens, M. Vandemaele, S. Vandeveld, B. Vandorpe, H. Vanhoenacker, L. Vercaemst, W. Vermeersch, M. Veys, D. Wemel (raadsleden) C. Daelman (algemeen directeur)
Verontschuldigd:	A. Ronse, schepenen J. de Béthune, L. Claassen, N. Lybeer
Afwezig:	
Verslaggever:	S. Ponsaerts en J. Dejonckheere (punt 1), Atelier Romain en B. Siemoens (punt 2)
Kopie:	
Bijlagen:	presentatie JR2023, update vragen raadslid Vermeersch ratio's, vraag raadslid Vermeersch scancar, vraag raadslid Vandorpe, financiële evaluatie GAS5, vragen raadslid Vermeersch per mail 07/05/2024 presentatie bij punt 2

Agendapunten:

- 1. Algemene beleidsrapportering - Jaarrekening Stad en OCMW Kortrijk 2023**
(punt 11 agenda GR – punt 2 agenda RMW)

Johan Dejonckheere stelt de jaarrekening voor op basis van presentatie bij dit verslag gevoegd.

Tijdens de voorstelling werden bijkomende vragen gesteld rond GAS5. Er wordt gevraagd om toch al de opbrengsten en kosten voor het 4^e kwartaal 2023 mee te sturen. Deze cijfers, evenals die van het 1^e kwartaal 2024, werden al gedeeld in antwoord op een schriftelijke vraag uit de Raad. Er wordt afgesproken ze ook mee te sturen met het verslag.

➔ *Zie bijlage: tabel "Financiële evaluatie opstart GAS5"*

W. Vermeersch: kan je in je statuten al zetten hoe je afrekening zal doen?

J. Dejonckheere: wij moeten afspraken ILV volgen en wij volgen statuten, we werken met verlengd boekjaar. Dat is niet zo uitzonderlijk bij opstart nieuwe ondernemingen.

W. Vermeersch: Stel 600K komt binnen. 86% is voor Kortrijk, dus 520K voor ons, rest voor Kuurne en Lendeledede. Netto, na aftrek van kosten, komt dat op een 375K die over blijft voor Kortrijk, die dus in jaarrekening zit in stad Kortrijk. Jullie zeggen dat jullie hier een kost hebben tegenover gezet, en dat dit dus geneutraliseerd is. Die ontvangst is effectief gebeurd, dat klopt niet.

J. Dejonckheere: de ontvangsten uit 2023 zijn effectief in de jaarrekening opgenomen, ook de kosten (bv. loonkost, IT kost etc.) zijn effectief opgenomen. Er is dus geen enkele registratie achtergehouden of doorgeschoven. Wat wel gebeurd is, is het neutraliseren van de (voorlopige) netto-winst door er een te ontvangen factuur tegenover te zetten. Op die manier respecteren we de beslissing om te werken met een verlengd boekjaar; verder vermijden we dat de AFM van de Stad artificieel zou worden opgesmukt. Het ILV is bijgevolg budgetneutraal in 2023, in 2024 volgt de afrekening over 5 kwartalen.

B. Vandorpe: ik weet ook niet of dit helemaal de regels volgt. Dit is eigenlijk een fictieve provisie.

J. Dejonckheere: ja, in zekere zin kan je dit hiermee vergelijken.

W. Vermeersch: in pers las ik: wordt geëxtrapoleerd 1,4M. Al dat geld gaat naar politiezone VLAS. Dus ofwel is Het Nieuwsblad fout, ofwel moeten we dit zien in jaarrekening. Zal die 375K (en dus die 1,4M) worden toegevoegd aan de dotatie zoals de krant dit zet?

J. Dejonckheere: ja, in volgende aanpassing van het meerjarenplan zullen we die bedragen toevoegen aan politiedotatie, in de jaarrekening kunnen we dat niet.

Vragen B. Vandorpe

B. Vandorpe: Ik ga eerst in herhaling vallen, maar Johan en Kelly en iedereen die eraan mee werkt, het is echt een super document. Ik ga het blijven herhalen. Met zo'n goeie resultaten gaat het misschien verbazen dat ik toch nog enkele vragen zal stellen.

Eén ervan is: Je zegt dat de liquiditeit de ondergrens bereikt heeft. Hoe vermijden dat dit nog verder zakt?

Ik zal misschien al mijn vragen stellen, niet alles zal misschien hier in de commissie kunnen beantwoord worden maar dat zien we dan met het verslag toekomen.

Je hebt het zelf ook een stuk aangegeven, als ik u mag parafraseren, het gaat over de financiële vertraging bij de uitrol van projecten. Dat maakt natuurlijk dat er een aantal zaken genoteerd zijn waarvan dat de factuur later zal volgen en waarvan we al weten wat dat de factuur zal zijn. Ik denk bijvoorbeeld aan de schouwburg en het station. Het zijn een aantal projecten waarvan we weten dat die in overschrijding zullen gaan. Maar welk bedrag was al gebudgetteerd voor de volgende legislatuur, en hoeveel gaan we, met wat we nu weten (ook op basis van wat is gerealiseerd en voorzien voor dit jaar) daar over gaan en gaat dus overgedragen worden naar volgende legislatuur? We hebben ook gezien dat er een hoge realisatiegraad is, er is 67,9M euro gerealiseerd. Dat is nog altijd 17,1M lager dan voorzien. Hoe zou het resultaat (meer bepaald het beschikbaar budgettair resultaat) zijn als we dat wel gerealiseerd hebben? Ik denk dat er weinig invloed is op het exploitatieresultaat daardoor maar mochten we die 17,1M gerealiseerd hebben, waar zouden we dan met het beschikbaar budget resultaat uitkomen. Volgens mijn berekening -6,3M, klopt dat of klopt dat niet? Ik ben uitgegaan van BBR- verschil voorziene uitgaven in investeringen + verschil in voorziene inkomsten. Klopt die redenering of klopt dat niet? En ook: wat zou het gevolg zijn voor het vennootschapsresultaat?

Daarop verder gaand: we hebben nu een schuldgraad van 80,1% . Hoe evolueert de schuldgraad moesten we alles gerealiseerd hebben en wat is de gevarenzone en covenant naar de banken toe waarbij de schuldgraad bepaalt of rente verhoogt of niet. Dit is 1 vraag. Een 2^{de} vraag is: als je boven een bepaalde schuldgraad gaat, gaan we dan niet aan hogere rentes uitkomen?

Dan nog een laatste vraag: Er zijn de voorbije jaren, gelukkig, dit is goed meegenomen, enkele meevallers geweest. Denk aan bv. Gaselwest, of aan de 14 maand APB die nu meegerekend wordt. Ik ga niet uit van de automatische indexatie, want dat noem ik geen meevaller want dat zal structureel doorgetrokken zijn. Maar van die eenmalige meevallers, ik zou daar – Wout zal daar niet mee akkoord zijn – ook de Blauwpoort bij zetten. Als je die samen neemt voor de voorbije legislatuur, over welk pakket spreken we dan van eenmalige meevallers?

Dat waren de vragen.

J. Dejonckheere: Qua liquiditeit: hoe vermijden dat dit verder zakt? Dat zal gewoon uit de dagdagelijkse werking blijken, als we geen middelen hebben kunnen we de lonen niet uitbetalen. We

zullen dit nooit laten gebeuren. De liquiditeit zal dus nooit dalen tot een niveau waarin we echt in de problemen komen. Die ratio is boekhoudkundig, situatie op 31/12 in de assumptie dat we alle leveranciers betaald hebben en alle klanten betaald hebben. De realiteit wijkt hier van af. We werken ook met thesauriebewijzenprogramma waarbij we korte termijn financiering kunnen opnemen, dus er zal nooit een risico zijn dat we onszelf in de problemen brengen. Het enige dat ik wil zeggen, vroeger waren er meer liquide middelen, die zijn afgebouwd. We zullen voortaan ongeveer op het huidige niveau blijven en niet meer verder zakken.

Uw tweede vraag was meer voor amjp5. Ik wil toch even zeggen dat financiële vertraging niet hetzelfde is als overschrijding. We hebben geen weet van significante problemen t.o.v. amjp4. Het is wel zo, als er zaken opschuiven, dan zijn die financieel afgedekt door amjp 4 (financiering was voorzien). Ik denk dus dat het meer een inhoudelijk dan een financieel probleem is. We zullen bij amjp5 ook technisch kijken naar hoe het zit met de transactiemomenten van die investeringsprojecten, dan zal er een beter antwoord op je vraag komen.

Volgende vraag: stel 100% gerealiseerd van het investeringsprogramma, wat zou impact zijn op BBR. Ik snap niet goed waarom je negatief uitkomt, we zouden meer geleend hebben. Het zou niet negatief worden. Ik heb ook gezegd dat we minder hebben geleend dan in budget stond. We hadden 100% op exploitatie, dus stel 100% ook op investeringen, dan gingen we 100% van financiering opgenomen hebben, dan ging BBR nog juist positief zijn. Wat zou het vennootschapsresultaat geweest zijn? Goeie vraag, dat zullen we moeten berekenen. Meer investeringen zijn meer afschrijvingen, dus dat zou minder goed zijn. Schuldgraad zou hoger zijn.

→ *Detail-berekening: zie bijlage "Vraag Raadslid Vandorpe".*

Hebben wij een convenant met banken? Nee .

Is er een gevarezone? Is mij niet gekend.

Hogere rente ? Daar heb ik ook geen weet van. Ik denk dat wij goeie rente-offertes krijgen. Ik kan natuurlijk ook niet weten hoeveel rente we zouden betaald hebben moest onze schuld minder hoog zijn geweest. Dus een moeilijke vraag om te beantwoorden. Ik heb ook de slide getoond dat wij, in vergelijking met de centrumsteden, zeker geen uitzondering zijn of slecht uitkomen. Dus kan ik me niet inbeelden dat we meer rente betalen gemiddeld dan de andere centrumsteden.

Laatste vraag is moeilijke. Er zijn effectief eenmalige meevallers geweest zoals die 14 maand APB. Aan de andere kant zijn er ook een pak tegenvallers geweest. Je kan evengoed redeneren wat als energie niet plots x3 zou zijn geweest, dan zouden we ook veel minder geld hebben moeten uitgeven. Ik weet niet goed hoe te definiëren wat een meevaller is of wat een tegenvaller en weet ook niet, als we het al niet kunnen definiëren, of we het kunnen berekenen wat de impact daarvan zou zijn geweest.

Schepen K. Detavernier: ik denk dat alle vragen goed beantwoord zijn, behalve die berekening van het vennootschapsresultaat, die nog moet nakomen. In alle jaarrekeningen die we al gepresenteerd hebben, heb je meevallers en tegenvallers. De tegenvallers deze legislatuur kan je niet op 1 hand tellen, de energie alleen al, nog altijd historisch hoog. We hebben een aantal maatregelen genomen om dit onder controle te kunnen houden. We hebben zelfs berekend wat dit betekend heeft voor dit jaar. Maar ik vraag me af dat als we de meevallers op moeten lijsten, dan moet je ook tegenvallers oplijsten; dan kunnen we wel schrikken.

J. Dejonckheere: dan zitten we terug aan ons initieel mjp moest er niets anders zijn geweest.

Vragen W. Vermeersch

Ik heb een algemene vraag en dan nog een aantal detailvragen. Zeker en vast zijn door de uitvoerige toelichting al een aantal vragen beantwoord die we vanmorgen schriftelijk hebben gesteld. Ik wou wat efficiënter werken door een hele reeks vragen al op voorhand in te dienen, dit ging over

bijvoorbeeld de 250 beloofde extra kinderopvang plaatsen, de 100 ha bos, de cijfers van Lago, de 750 extra sociale woningen. Hoever staat dit op 31/12/2023? We zien de antwoorden tegemoet tegen vrijdag of later.

Eerste algemene vraag: er is vandaag een Vlaams debat ontstaan over gemeentefonds, belangrijke inkomst ook voor Kortrijk. Wat is het officiële standpunt van Kortrijk in dit debat? Hoe zien jullie dat? Heel wat scenario's op tafel: in alle scenario's ontvangen Gent en Antwerpen teveel. Hoe zien we dit als centrumstad? Wat willen wij als stad? Want zal onze inbreng zijn in dit debat?

Tweede algemene opmerking waar je weinig aan kan doen: Door inkanteling van OCMW/sociale dienst hebben we niet meer zoals vroeger zicht op aparte jaarrekening/boekhouding van de sociale dienst, we betreuren dat een beetje; alles zit in 1 grote jaarrekening. We hadden graag apart budget gezien en besproken.

Dan een aantal detailvragen.

U deed tijdens uw toelichting een opmerkelijke uitspraak: Er is wat vertraging op de investeringen. U weet dat bij het aantreden van de coalitie grote koppen in krant stonden: 291M aan investeringen tot 2025. Als ik tel, komen we aan 195M investeringen, klopt dit? Dus nog 100M achter op de krantentitel die in 2019 iedereen heeft verblijd? Graag eens een detaillering tussen de 291M die werd vooropgesteld en de actuele stand van zaken. Klopt het dus dat we 100M achter zitten op die ambitie die werd verkocht aan de Kortrijkzanen.

Verkopen onroerende goederen. In het originele meerjarenplan van 2019: heel wat verkopen onroerende goederen voorgesteld. Als je alle jaren op telt: 6,8mio euro verkopen onroerende goederen. Ik kom slechts aan 3,5mio euro in de jaarrekeningen. Klopt dat, is mijn berekening correct? Hoe komt het dat dat we nog maar aan helft zitten van de verkopen die voorop werden gesteld?

Detail GAS 5: ik zal mijn vragen wat anders stellen.

We weten dat er 600K inkomst is in het ILV, dus de interlokale verenging; daarvan is 86,73% voor Kortrijk, dus ongeveer 520K; netto komt dat op 375K (nav feit dat buitenlanders boetes niet betalen, adm personeelskosten, ed meer). Wij hebben die 375K niet gezien in jaarrekening. Beloofd in pers dat dit in extra veiligheid ging terecht komen. Dit hebben we niet gezien. We hebben wel een boekhoudkundige truc gezien, waar u 375K weg schildert door een te ontvangen kost in de rubriek diverse financiële kost. Dit verdwijnt. Politici kunnen verklaren wat ze willen. We zien geen extra investeringen in jaarrekening 2023 voor 375K aan extra veiligheid, we zien dotatie niet verhogen aan politiezone in 2023. En eigenlijk zullen we dit pas na de verkiezingen kunnen aftoetsen of dit klopt? We zullen dat pas zien bij jaarrekening 2024 omdat er een boekhoudkundige truc werd toegepast. Ik zeg wel truc, want er is een basisprincipe, namelijk het toerekeningsprincipe, waarbij je opbrengsten niet toerekent op moment dat ze worden verwerkt zoals jullie willen doen, maar op moment dat ze worden gerealiseerd. Het toerekeningsbeginsel houdt in dat inkomsten en kosten die hun oorsprong vinden voor het eind van het jaar worden verwerkt in de jaarrekening van het desbetreffende jaar. Het toerekeningsbeginsel valt te verklaren door het voorzichtigheidsbeginsel dat je uw winst en opbrengsten in het juiste jaar moet toerekenen. Door die truc toe te passen kan je beweren dat je dat zal investeren in extra veiligheid, maar niemand kan dat controleren. Dus we zullen dit zeker op een hoger niveau aankaarten dat hier een boekhoudkundige techniek werd toegepast en dat dit volgens ons tegen de regels in druist. Moesten bedrijven dit doen, zouden ze problemen hebben met fiscus. Wat voor een bedrijf geldt, geldt ook voor een overheid.

U deed ook een interessante uitspraak: er zijn fors meer belastingen, dit heb je letterlijk gezegd en je rekent de GASboetes onder de categorie belastingen. Over die parkeeropbrengsten hadden we graag zelfde opsplitsing als bij de flitsboetes. We hadden graag binnen het luik parkeren gezien welk deel daarvan voortkomt van de scancar en wat de bruto ontvangsten per maand zijn en wat de netto ontvangsten zijn per maand. En hoeveel dit opbrengt in de jaarrekening 2023.

In cijfers zagen we ook bij de verschillende parkings dat de inkomsten in parking K maar ook in de parking schouwburg terugvallen: wat is verklaring hiervoor? Hoe komt het dat die inkomsten zijn teruggevallen?

J. Dejonckheere: ik ga proberen de vragen technisch te beantwoorden.

Rond de hervorming gemeentefonds: nog geen visie. Ik volg dat op vanuit administratie, ik ben daar bezorgd over want ik weet niet wat dat zal geven voor ons, kan in ons voordeel zijn of in ons nadeel. Iedereen vindt dat een andere teveel krijgt. Dus de Vlaamse regering gaat moeten beslissen, wordt pot groter of wordt die anders verdeeld?

Ik snapte uw 2^{de} vraag niet goed om een aparte jaarrekening van het OCMW te krijgen. We kunnen de integratie moeilijk terugschroeven, inkanteling is gebeurd. We kunnen specifieke steuncijfers geven, maar ondersteunende diensten zijn gefusioneerd. Moeilijk te reconstrueren; moest je nog specifieke vragen hebben m.b.t. OCMW-materies, mag je deze steeds stellen.

Uw vroeg lopen we 100M achter op vlak van investeringen omdat er initieel 291M in pers stond. Wij kunnen enkel vergelijken met initieel mjp; het klopt dat dit nog niet volledig gerealiseerd is, stond ook in 1 van de slides. Belangrijk om te weten is dat het gaat tot 2025. Die 100M gaat over 2 jaar. Dus dit kan wel zijn.

W. Vermeersch: de prijzen zijn ook wel gestegen.

J. Dejonckheere : prijzen inderdaad gestegen maar budget ook. Ik denk dat grosso modo uw redenering klopt, momenteel is minder gerealiseerd dan de initiële ambitie (maar die liep tot 2025).

Verkopen onroerende goederen. Transparant weergegeven op slides. We zitten op 3,7M inderdaad nu. Nog een weg te gaan. In 2024 zijn al een aantal dingen gerealiseerd. Bv Amsterdams poortje. Ook St Vincentius komt er nog aan. Als je kijkt op legislatuur basis: in het begin vooral uitgaven, nu meer verkopen. We moeten inderdaad nog aantal dingen doen maar geen redenen om te panikeren of te vrezen dat dat niet zal lukken.

GAS 5: ik heb technische uitleg gegeven, zal ik niet meer herhalen. Wij hebben het verlengde boekjaar gerespecteerd, daarom komt de winst uit het opstartkwartaal niet in deze jaarrekening tot uiting. Politieke afspraak naar verhoogde dotatie gebeurt met budgetwijziging, niet met jaarrekening. Dit zal dus maar daar zichtbaar zijn.

Belastingen zijn fors gestegen. Was inderdaad een vaststelling. We gaven ook een verklaring, zijnde APB en OV die gestegen is, GAS5 etc. GASboetes zijn op zich geen belastingen, maar zitten in de zelfde BBC-rubriek "fiscale ontvangsten en boetes".

Op cijfers scancar hebben we op geanticipeerd, kunnen we morgen meesturen met verslag.

➔ *Zie bijlage "Vraag raadslid Vermeersch – scancar"*

Vraag parkeerontvangsten was al gegeven, kan ik kort herhalen. Schouwburg zelf was half jaar gesloten, dus logischerwijs minder parkeerontvangsten in parking Schouwburg. Verschuiving parking Veemarkt naar parking K in 2022 aangezien parking Veemarkt gesloten was in 2022 wegens renovatie. Nu weer verschuiving van parking K naar parking Veemarkt.

Ik denk dat daarmee uw vragen zijn beantwoord.

Voorzitter: dan rest me de financieel directeur en de schepen te bedanken.

2. voorstelling Bouwcode (herziening algemene stedenbouwkundige verordening) – verordening sociaal wonen – verordening stedenbouwkundige financiële lasten – koppeling naar Woonplan en beleidsplan handhaving

Schepen Wout Maddens geeft een inleidende toelichting.

De toelichting van de nieuwe bouwcode en de handhavingsprioriteiten gebeurt door Janne Vaes (Atelier Romain). Arnout De Waele (Atelier Romain) licht de verordening inzake sociaal wonen en de verordening inzake financiële lasten toe.

Er zijn verschillende medewerkers aanwezig: Bart Baeten (team mobiliteit en parkeren), Joke Goyvaerts (wonen), Deborah Vandermeulen (handhaver omgeving), Fien Vermeulen (teamcoach bouwen, milieu en wonen) en Bénédicte Siemoens (gemeentelijk omgevingsambtenaar).

Raadslid Vandemaele geeft aan dat de bouwcode de goede richting uitgaat.

De vraag wordt gesteld of de alternatieve woonvormen een aparte beoordeling gaan krijgen. Vallen deze onder een regelluw kader?

Het studiebureau (Janne Vaes) geeft als antwoord dat in de nieuwe bouwcode bepaalde normen en eisen zijn benoemd voor enerzijds kamer- en studentenwoningen, en anderzijds voor zelfstandige woningen (één- of meergezinswoningen). Bij alternatieve woonvormen zal het niet evident zijn om aan deze voorschriften te voldoen, aangezien deze 'oneigenlijk' zijn voor die alternatieve woonvormen. De bouwcode voorziet daarom een apart voorschrift dat stelt dat men bij het ontwerpen (en aanvragen) van alternatieve woonvormen zelf moet kunnen motiveren dat de woonkwaliteit voldoende hoog ligt, en dat het project, op maat beoordeeld, voldoet aan het pakket van krachtlijnen dat aan de basis ligt van de bouwcode. Tegelijk is dit ook hetgeen bij de beoordeling van voorliggende aanvraag gebeurt: een aanpak en beoordeling op maat van alternatieve woonvormen, incl. de toetsing aan de krachtlijnen.

Raadslid Vandemaele vraagt aansluitend of de alternatieve woonvormen gedefinieerd zijn.

Er wordt geantwoord dat deze opgesomd zijn.

Raadslid Vandemaele vindt het anticiperen op de toekomstige warmtenetten een goede zaak maar vraagt hoe we kunnen motiveren dat een dergelijke meerkost wordt gevraagd terwijl we daarbij niet kunnen garanderen dat er wel degelijk een warmtenet volgt. Wonen is een uitdaging naar betaalbaarheid, zeker voor jonge gezinnen.

Het studiebureau (Janne Vaes) verduidelijkt dat een ruimte voor technische installatie warmtenet in bestaande woningen inderdaad ontbreekt. Bij een ééngezinswoning is dit echter geen probleem door de beperkte ruimte die nodig is voor de aansluiting. Alleen bij meergezinswoningen is dit wel een probleem, net als bij bedrijfsgebouwen. Daarom wordt de verplichting voor een centrale ruimte voor collectieve warmtevoorzieningen enkel voor die gebouwen verplicht binnen de bouwcode.

Raadslid Vandemaele vraagt of er voor deelmobiliteit ondergrenzen zijn? Daarnaast zijn er veel wijken gebouwd met meerdere woningen waar nu geen oplaadmogelijkheden zijn. Is de elektrificatie van het wagenpark van bestaande huizen opgenomen in de verordening?

Bart Baeten (medewerker team mobiliteit en parkeren) licht toe dat er 1 deelwagen verplicht wordt vanaf 20 wooneenheden en daarna ook nog eens per schijf van 20 wagens telkens 1 deelwagen. Daarnaast wordt aangegeven dat de bouwcode pas van toepassing is als een nieuwe vergunning wordt aangevraagd, dus niet voor bestaande situaties. Er is wel voorzien dat er bij meergezinswoningen 1 laadpaal per 6 wooneenheden dient voorzien te worden. En een bijkomende paal per 20 wooneenheden. Op deze manier wordt bij nieuwe projecten ingezet op het voorzien van laadinfrastructuur voor wagens zonder het openbaar domein te hinderen.

Op dit moment is de nood aan laadpalen inderdaad een probleem. Op Vlaams niveau bestaat evenwel een aanvraagstelsel waarbij particulieren die in een bepaalde straal rondom hun woning geen openbare laadinfrastructuur hebben, deze kosteloos kunnen aanvragen op openbaar domein.

Raadslid Vandemaele stelt zich vragen over de beschermingsmaatregelen voor het aanwezig groen. Is dit gekoppeld aan een boombeschermingsplan? Welke sancties zijn hieraan gekoppeld? Worden deze sancties strenger? Welk instrumentarium wordt gebruikt?

Het studiebureau (Janne Vaes) antwoordt dat er beschermingsmaatregelen zijn ingeschreven in de bouwcode. Deze zijn bedoeld om ook mee op te nemen in de voorwaarden van de vergunning. Deborah Vandermeulen (handhaver) licht het toezicht bij het voorbeeld van de eeuwboom bij de Eandissite verder toe. Er wordt meegedeeld dat groen als basisprioriteit in het handhavingsplan is opgenomen. Bij een omgevingsaanvraag wordt de start der werken doorgegeven en kan de opvolging starten. Wordt de opgelegde voorwaarde inzake bescherming niet nageleefd dan kan dit leiden tot staking der werken.

Raadslid Vandemaele deelt mee dat IMOG het ophaalsysteem zal aanpassen. De vraag wordt gesteld of dit is meegenomen bij de opmaak van de verordening zodat geen afvalprobleem ontstaat.

Janne Vaes van studiebureau Atelier Romain antwoordt dat er voor woningen geen specifieke oppervlakte wordt opgenomen, enkel de verplichting om een berging te voorzien. Voor horecazaken voorziet de verordening een uitbreiding, er wordt duidelijk aangegeven dat een voldoende ruime afvalberging dient voorzien.

Raadslid Vandemaele deelt mee dat sommige publiciteit zeer storend kan zijn, zeker schermen die beelden delen. Hij vraagt wat hiermee gebeurt binnen de nieuwe bouwcode.

Janne Vaes van Atelier Romain antwoordt dat er binnen de verordening algemene plaatsingsvoorwaarden opgenomen zijn waaraan men moet voldoen. Dit geniet de voorkeur boven voorschriften die in detail alles trachten te verankeren. Regelgeving rond dit soort schermen en publiciteitsinrichtingen wordt daarmee gecoverd.

Raadslid Vandemaele wil graag verduidelijkt zien of bij de verordening sociaal wonen verplicht een percentage voor sociaal wonen moet voorzien worden of dat dit nu enkel de vraag betreft.

Arnout De Waele van studiebureau Atelier Romain antwoordt. Hij geeft aan dat deze verordening sterk inzet op de onderhandelingsstedenbouw. Daarbij bestaat de verplichting uit het aanbieden zelf. Er is geen verplichting om te realiseren. Het aanbieden is dus verplicht, maar indien er geen uiteindelijke overeenkomst wordt afgesloten met de Woonmaatschappij SW+, voldoet men ook aan de voorschriften uit de verordening.

Repliek van raadslid Vandemaele: zijn hierbij garanties opgenomen dat hetgeen aangeboden wordt ook aan een correcte prijs gebeurt?

Arnout De Waele van studiebureau Atelier Romain antwoordt. De verordening is enerzijds van toepassing op woonegelegenheden in bouwprojecten, en anderzijds op kavels in verkavelingsprojecten. De verordening stelt dat deze woningen, respectievelijk kavels, dienen aangeboden te worden als sociale huurwoningen, respectievelijk kavels voor de bouw van sociale woningen. In het geval van bouwprojecten betreft het het aanbieden van deze woningen via langdurige sociale huur. In het geval van verkavelingsprojecten betreft het het aanbieden van de kavels aan de woonmaatschappij zodanig dat deze bebouwd kunnen worden i.f.v. sociaal wonen (door de woonmaatschappij). We kunnen geen verplichting opleggen om sociaal wonen te realiseren, enkel om aan te bieden.

Schepen Maddens vult aan dat het een nieuwe aanpak betreft. Ontwikkelaars worden meegenomen van bij het begin van het proces, volgens de onderhandelingsstedenbouw. Het betreft een eis naar

realiseren van sociale huisvesting met de middelen die de stad hiervoor in handen heeft. Dit gebeurt vanuit de overtuiging dat het sociaal woonaanbod in Kortrijk opgekrikt dient te worden.

Raadslid Vandemaele stelt de vraag of deze verordening enkel voorzien wordt voor sociaal wonen en niet voor betaalbaar wonen.

Schepen Maddens antwoordt dat dit een aparte discussie kan zijn in een volgend debat. Wat we hier doen is onze beleidsdoelstelling van meer sociaal wonen verankeren. Er zijn verschillende partners en kanalen om ook in te zetten op betaalbaar wonen, o.a. het MVK. Met deze verordening wordt specifiek ingezet op sociale woningen.

Raadslid Vandemaele stelt vragen over handhaving. Hierbij wordt bij wijze van voorbeeld verwezen naar het vellen van bomen zonder vergunning. Voor veel handhaving worden GAS-boetes ingezet. Welk instrumentarium is voorzien om te handhaven? Bestaan hiervoor slechts boetes of zijn ook andere maatregelen mogelijk?

Deborah Vandermeulen (handhaver) legt uit dat voor dergelijke zaken een bestuurlijke beboeting (geldboete) meest toegepast wordt. De boete is afhankelijk van welke soort boom (afhankelijk van de ernst van de inbreuk) en de ruimtelijke impact van de inbreuk.

Raadslid Vandemaele vraagt bijkomend welk instrumentarium beschreven is in het handhavingsplan. Deborah Vandermeulen (handhaver) antwoordt dat dit instrumentarium uit verschillende maatregelen bestaat: de bestuurlijke beboeting, de last onder dwangsom, de herstelmaatregelen (herstelvordering via de rechtbank) en de minnelijke schikking. De keuze voor welk instrument wordt ingezet, is afhankelijk van de ernst van de overtreding en de mate van de eis.

Raadslid Vandemaele stelt de vraag wanneer de financiële last bij ontbrekende rioolinfrastructuur kan toegepast worden.

Arnout De Waele van Atelier Romain legt uit dat het eigenlijk een bestaand compensatiereglement is dat nu verordenend wordt opgenomen. Dit wordt enkel toegepast bij nieuwe verkavelingen waar geen (gescheiden) rioolinfrastructuur aanwezig is. Aangezien een financiële last werd gevraagd in het reeds bestaande compensatiereglement, dient dit, cfr. Vlaams Instrumentendecreet, opgenomen te worden als stedenbouwkundige last in een stedenbouwkundige verordening.

Raadslid Wemel heeft een vraag rond de verordening sociaal wonen. Wordt de 10%-regel reeds in andere steden toegepast? Is deze verordening doorgesproken met de sociale huisvestingsmaatschappij?

Arnout De Waele van studiebureau Atelier Romain antwoordt dat de stad Sint-Niklaas reeds een gelijkaardig systeem toepast. Hierbij wordt echter wel een hoger percentage vereist. Bij hen leidt dit in bepaalde gevallen effectief tot bijkomend sociaal wonen. Deze verordening werd inderdaad besproken met Woonmaatschappij SW+. Volgende week wordt dit bovendien nogmaals met de vastgoedsector en projectontwikkelaars afgetoetst.

Raadslid Wemel maakt zich de bedenking. Wat wordt met deze stedenbouwkundige verordening mogelijk dat vroeger niet kon, en ook wat er met deze verordening wel toegelaten wordt wat vroeger niet kon? Dit is een zeer algemene vraag en behoeft geen specifiek antwoord. Als specifiek voorbeeld wordt aangegeven dat gevelisolatie aan de buitenkant makkelijker wordt gemaakt. Daarnaast is er toegankelijkheid van het publiek domein voorzien. Hoe verhoudt zich dat ten opzichte van elkaar?

Janne Vaes van studiebureau Atelier Romain antwoordt dat er in de verordening op vandaag aangegeven staat dat een uitsprong van slechts 3cm mogelijk is. (Correctie bij opmaak verslag: op vandaag is een maximale uitsprong van 3,5cm opgenomen.) Ter hoogte van de rooilijn wordt dit binnen de nieuwe bouwcode aangepast naar maximum 14 cm. Met een dergelijk isolatiepakket kan

wel degelijk een kwalitatieve isolatie inclusief gevelafwerking voorzien worden. Omtrent toegankelijkheid zijn er bijkomende voorwaarden opgenomen: minimum breedte van 1,50m voetpadbreedte.

Raadslid Wemel vraagt zich af of dit dan voor veel woningen relevant is?

Arnout De Waele geeft aan dat dit in de binnenstad soms een moeilijke match kan zijn, maar vooral voor de buitenwijken is dit zeker een uitbreiding.

Raadslid Vanhoenacker stelt de vraag of de 10% sociaal wonen door ontwikkelaars ook elders kan gerealiseerd worden. Bijvoorbeeld in het geval dat men verschillende sites heeft.

Arnout De Waele van Atelier Romain antwoordt dat in overeenkomst met de stad kan besloten worden om dit op een later moment en/of in een latere fase en/of op een andere site aan te bieden. Er is geen verplichting ingeschreven om deze woningen aan te bieden in de eerste fase.

Raadslid Vanhoenacker stelt de vraag of tiny houses en zorgunits alternatieve woonvormen zijn of niet?

Bénédicte Siemoens (gemeentelijk omgevingsambtenaar) antwoordt dat zorgunits, als zorgwoningen, vallen onder de Vlaamse regelgeving. Binnen de bouwcode wordt voorzien om tiny houses op maat te beoordelen. Daarnaast zijn veelal ook andere plannen van toepassing zoals verkavelingen waardoor de plaatsing ervan niet steeds mogelijk is. Tegelijk worden deze woonvormen niet uitgesloten: de bouwcode omvat geen beperkingen naar de toekomst toe. Ze worden dus beoordeeld op hun kwaliteit.

Schepen Maddens repliceert hierna dat regelgeving moet voorzien in een zekere soepelheid en tevens moet zorgen voor een robuuste vergunning.

Raadslid Castelein heeft een vraag omtrent de financiële last. De last in natura kan in mindering worden gebracht van de theoretische financiële last. Is dan er een tabel opgenomen waarin aangegeven staat voor welke werken welke bedragen er in mindering kunnen gebracht worden?

Arnout De Waele van Atelier Romain antwoordt dat deze tabel inderdaad is opgenomen. Hierin staan bedragen omtrent bijvoorbeeld ontharding, aanplant KLE,... Zo zorgden we voor een transparant systeem.

Raadslid Castelein stelt een vraag omtrent de inwerkingtreding van de verordening(en).

Bénédicte Siemoens (gemeentelijk omgevingsambtenaar) antwoordt dat dit voor de bouwcode onmiddellijk na publicatie Belgisch Staatsblad zal zijn (waarschijnlijk medio september). Voor de verordening financiële lasten is de inwerkingtreding vastgelegd op 1 januari 2025 en voor de verordening sociaal wonen op 1 jaar na de goedkeuring ervan.