

**Openbare vergadering van donderdag 14 december 2023**

- Aanwezig:** Peter PLESSERS, voorzitter gemeenteraad  
Bart LAEREMANS, burgemeester  
Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, schepenen  
Manon BAS, Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Katleen ORINX, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS, gemeenteraadsleden  
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Eddie BOELENS, William DE BOECK, Caroline DENIL, Karima MOKHTAR, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** /

**ADDENDUM EXPLOITATIEOVEREENKOMST LAGO INZAKE ZWEMBAD PIEREBAD GRIMBERGEN - TOELICHTING DOOR MR. STIJN KNAEPEN - GOEDKEURING**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**  
Artikel 41 decreet lokaal bestuur 22 december 2017 (DLB).

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- DLB.
- Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 (Wet OO):
  - Artikel 41, §1, 2° voor de werken waarvan het geraamde bedrag lager ligt dan 750.000 euro exclusief btw;
  - artikel 42, §1, 1°, a) de goed te keuren uitgave zonder btw is lager dan 140.000 euro en
  - artikel 42, §1, 1°, d) de werken alleen door een bepaalde ondernemer kunnen worden verricht omdat mededinging ontbreekt om technische redenen.
- Besluit van de gemeenteraad 24 november 2021: Procedure voor de concessie van diensten houdende uitbating van het gemeentelijk zwembad Pierebad: overname exploitatieovereenkomst - vaststelling verval beheersovereenkomst - vervroegde beëindiging erfpachtovereenkomst.
- Besluit van het directiecomité van het Autonoom Gemeentebedrijf Grimbergen (AGBG) van 30 september 2021:

Op basis van de inhoudelijke beoordeling van de ingediende offertes aan de hand van de vooropgestelde gunningscriteria, de opdracht voor de concessie van diensten houdende uitbating van het gemeentelijk zwembad Pierebad voor een duurtijd van 20 jaar, toe te wijzen aan de kandidaat met de economisch meest voordelige offerte, zijnde Innopa NV Aarschotsesteenweg 225, 3012 Wilsele (commerciële naam LAGO), waarbij een werkingssubsidie wordt vastgelegd van 850.000,00 euro + index voor het eerste exploitatiejaar en een werkingssubsidie wordt vastgelegd van 715.000,00 euro + index voor de negentien daarop volgende jaren

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 24 april 2023 tot kennisname - LAGO Pierebad - Conditie score NEN 2767-1 2011 gebouw zwembad - Inspectierapport Plan B:

- Kennis te nemen van het globaal resultaat van de conditiescore van het zwembad Pierebad opgesteld door Plan B, Martelarenplein 22 te 3000 Leuven op datum van 19 april 2022 (BIJLAGE 1) en op 29 mei 2022 (BIJLAGE 2). Dit is de technische toestand of staat waarin een bouwdeel verkeer waarbij de objectieve waarde van de conditie uitgedrukt wordt in een zespuntsschaal (1 - uitstekend tem. 6 - zeer slecht).
- Kennis te nemen van de geaggregeerde conditiescore 6 van het Pierebad op datum van ter beschikkingstelling aan LAGO.  
De raadsman in dit dossier, mr. Wim RASSCHAERT te verzoeken de gemeente te begeleiden op juridische en technische wijze om het zwembad in de gemiddelde score 3 te krijgen.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 04 december 2023 inzake Addendum exploitatieovereenkomst LAGO inzake zwembad Pierebad Grimbergen - Principiële goedkeuring

**De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:**

/

**De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:**

Partijen (gemeente en LAGO) hebben bepaald in de samenwerkingsovereenkomst dat het zwembad zou worden ter beschikking gesteld aan Lago Pierebad in een conditiestaat 3.

Deze conditiestaatmeting was echter niet klaar op het ogenblik van het afsluiten van de overeenkomst, aangezien er grote vraag was naar spoedige opening van het zwembad.

Op 24 april 2023 nam het college kennis van de Conditiescore NEN 2767-1 2011 gebouw zwembad - Inspectierapport Plan B, waarbij de score 6 (zeer slecht) werd vastgesteld (DOSSIERSTUK 1 EN 2). Om deze technische problematiek te kunnen oplossen is een addendum vereist aan de oorspronkelijke overeenkomst (DOSSIERSTUK 3).

Daarnaast werden er in het addendum noodzakelijke afspraken gemaakt inzake compensatieomzetverlies ingevolge laattijdige opening Pierebad, energiecompensatie, verduidelijking van de indexeringsformule en bepalingen inzake organisatorische optimalisaties.

De heer Stijn KNAEPEN, advocaat, geeft een toelichting. Aan LAGO werd een dienstenconcessie verleend voor de exploitatie van het Pierebad, dat houdt in dat een private partij op eigen risico het zwembad exploiteert. Naast de inkomsten die worden gegenereerd door het zwembad, krijgt LAGO jaarlijks een vaste vergoeding. De concessie geldt vanaf 1 januari 2022 en heeft een looptijd van 20 jaar. Tijdens een lang voortraject om de samenwerking op te starten, heeft de gemeente onderzocht of het realistisch was dat een private partij het zwembad zou overnemen, dat reeds tien jaar geëxploiteerd werd door de gemeente. Daarna werd een bestek opgemaakt, wat heeft geleid tot drie offertes. De opdracht werd in 2021 toegewezen aan LAGO.

Om de aanleiding van het addendum te schetsen, wil mr. KNAEPEN stilstaan bij de conditie van het zwembad op het moment dat het werd overgeheveld naar de private partij. Het zwembad werd al tien jaar geëxploiteerd en had diverse technische tekortkomingen. De private marktpartijen hebben tijdens het verkoopproces gesteld dat zij het risico op technische onvolkomenheden niet wilden nemen. Daarom werd destijds afgesproken dat de gemeente ervoor zou zorgen dat het zwembad in goede staat verkeerde. Dat is vertaald in een conditiestaatmeting. Met de private partijen werd afgesproken dat het zwembad werd overgedragen in conditiestaat 3, wat wil zeggen dat er geen acute problemen zijn, maar wel ouderdomsverschijnselen die normaal zijn na tien jaar exploitatie. Alle kosten die gemaakt moeten worden om het zwembad tot conditiestaat 3 te krijgen, zouden daarom voor de gemeente zijn.

Deze afspraak is verwerkt in de samenwerkingsovereenkomst. Omdat er veel behoefte was aan het snel in gebruik nemen van het leegstaande zwembad, werd besloten om de exploitatieovereenkomst op 1 januari 2022 te starten, met de afspraak dat de gemeente de benodigde werkzaamheden, om tot conditiestaat 3 te komen, zou laten uitvoeren.

Omdat de benodigde werkzaamheden verband houden met de onderhoudsplicht van LAGO tijdens de exploitatiefase, werd afgesproken dat de gemeente de werkzaamheden uitbesteedde aan de partijen waaraan LAGO de onderhoudswerken heeft uitbesteed. Er zou daarom een exclusieve onderhandeling gevoerd worden met de onderaannemers van LAGO. Deze situatie zal conform de wetgeving voor overheidsopdrachten gemotiveerd worden.

Eerst zal er een raming worden opgesteld o.b.v. de lijst van de uit te voeren werken met een maximumbudget. Vervolgens is het aan LAGO en zijn onderaannemers om de werken binnen dat budget uit te voeren. De werken zullen in 2024 en 2025 uitgevoerd worden. Er is een gedetailleerde raming opgesteld die circa 2,5 miljoen euro bedraagt, exclusief btw. Om die werkzaamheden uit te voeren, is enig studiewerk nodig om te zien hoe die werken op het terrein zullen uitgevoerd worden. De planning is daarbij belangrijk om de exploitatie zo min mogelijk te verhinderen, maar vroeg of laat zal de exploitatie stilgelegd worden om bepaalde werken te kunnen uitvoeren. Dit kan eventueel samenvallen met andere onderhoudstaken die jaarlijks gepland worden, maar de bedoeling is om de exploitatie zo min mogelijk te hinderen. Daarom is het belangrijk dat LAGO mee aan het stuur zit om de organisatie te behartigen en zit het studiewerk, dat nodig is om die werken uit te voeren, bij LAGO. Op deze manier is er de verantwoordelijkheid dat het studiewerk op een ordentelijke manier gebeurt en afgestemd wordt op de exploitatie. Hiervoor heeft men geen overheidsopdracht moeten sluiten, omdat de manier van samenwerken en de opvolging ervan oorspronkelijk zo was voorzien in de samenwerkingsovereenkomst, ook in functie van de eenheid van het opzet om de exploitatie maximaal af te stemmen op de uitvoering van die werken. Ook het ereloonpercentage wordt vermeld in de samenwerkingsovereenkomst. Er worden twee verschillende percentages vermeld omdat niet alle werken even complex zijn.

Met LAGO werd ook een regeling getroffen om het omzetverlies door de vertraagde opening te compenseren. Deze regeling is gebaseerd op het businessplan dat LAGO had opgesteld. Het komt erop neer dat het inkomstenverlies door de vertraagde opening wordt vastgesteld op 86.000 euro. Door de vertraagde opening heeft LAGO personeelskosten kunnen uitsparen, dat bedrag komt op 21.000 euro. Het nettoverlies bedraagt 65.000 euro en moet door de gemeente gecompenseerd worden.

Daarnaast speelt de energiecrisis een rol bij de exploitatie van het zwembad. In 2022 bedroeg het verschil tussen de begrote en de werkelijke energiekosten 300.000 euro. In het contract werd overmacht voorzien, waaronder externe factoren, waarvan de exploitant geen wetenschap had op het moment dat hij een offerte opstelde, worden bedoeld. De enorm hoge energierekening kan als vorm van overmacht worden beschouwd. Ook in andere zwembaden is deze problematiek aan de orde, omdat er zeer veel energie nodig is en niet van de exploitant kan verwacht worden dat deze voldoende buffers heeft om zulke kosten te dekken. Een tegemoetkoming door de gemeente is daarom onvermijdelijk. Er wordt voorgesteld dat de kosten 50/50 worden verdeeld over gemeente en LAGO. Bovendien wordt voorgesteld dat voor de jaren 2023 en 2024 ook de meerkosten voor energie gelijk worden verdeeld. De gemeente zal de energiefactuur volledig betalen en vervolgens de helft van de kosten terugvorderen van LAGO. Jaarlijks zal 10% van het verschil verrekend worden met de verwerkingssubsidie die de gemeente betaalt. Als LAGO in de toekomst wil investeren in nieuwe energiebesparende maatregelen, dan is de afspraak dat deze maatregelen binnen de concessieperiode moeten worden terugverdiend. In voorkomend geval zullen de studiekosten 50/50 verdeeld worden tussen LAGO en gemeente.

Aan de exploitatieovereenkomst werden nog enkele verduidelijkingen aangebracht. In de exploitatieovereenkomst is voorzien dat de jaarlijkse werkingssubsidie geïndexeerd wordt. De indexatieformule is ook zeer uitvoerig omschreven in de samenwerkingsovereenkomst. Tussen de partijen was er een kleine discussie over de periode dat als referentiepunt wordt genomen voor de aanvangscijfer van de index. Er zijn twee momenten waarbij LAGO een offerte heeft ingediend, de eerste werd in maart 2021 ingediend en de tweede BAFO-offerte in september 2021. Er is afgesproken dat september 2021 als referentiepunt wordt genomen, waardoor de indexatie minder zal zijn. Volgens de vaste regels dient men voor de referentie-index steeds te kijken naar de maand voorafgaand aan de indiening van de offerte en dat is in dit geval augustus 2021.

Tot slot heeft LAGO de intentie om een aantal programmatorische optimalisaties door te voeren. De fitness, die onderdeel is van de exploitatie, is zo succesvol dat deze uitgebreid wordt. Voorts wil men de cafetaria herorganiseren, er zal een zomerbar komen en de passerel die er nu is, zal omgevormd worden naar een toeschouwerspasserel. Wat de cafetaria zelf betreft zal men meer gebruik maken van automaten. Er zal steeds een horeca aanbod blijven, maar deze zal een andere hoedanigheid aannemen die meer is afgestemd op de realiteit.

LAGO ervaart problemen met parkeren, doordat de parkeerplaatsen gebruikt worden door niet-zwembadbezoekers en het zou de bedoeling zijn dat de parkeercapaciteit ten volle ten dienste kan zijn van het zwembad. LAGO wil het parkeerterrein niet afsluiten met een slagboom, maar zal een boog boven de parking aanbrengen, waardoor mensen ontmoedigd worden om er te parkeren als zij niet naar het zwembad gaan. Verder worden er nog een aantal kleine maatregelen getroffen, zoals fietsnietjes, laadpalen voor personeel en de bewegwijzering naar de tweede parking.

Raadslid Katrien LEROY heeft enkele vragen over het addendum. De fractie Groen is geschrokken van het bedrag om naar conditiestaat 3 te gaan, dat in de meerjarenbegroting zal leiden tot een bedrag van 3,5 miljoen euro. Het voorstel voor de energiecompensatie vindt de fractie Groen ook vreemd, want in de oorspronkelijke overeenkomst staat duidelijk dat LAGO verantwoordelijk is voor alle energiekosten. De fractie Groen vraagt zich af of het noodzakelijk is dat de gemeente de helft van de kosten gaat dragen, aangezien de energiecrisis voor iedereen was. De fractie Groen wil weten wat er gebeurt als de energieprijzen de komende jaren sterk gaan dalen. Over de optimalisaties leest men in het addendum dat er nood is aan een extra ruimte "dichtbij het centrum van het zwembad op korte wandelafstand". Raadslid LEROY vraagt zich af of er plannen zijn om de infrastructuur uit te breiden op het domein van de Piereman. Ook wil zij weten of het klopt dat de cafetaria in de zomer open is en in de winter wordt vervangen door drank- en snackautomaten. Dit zou men zeer betreuren. In de bijlagen stond dat er sprake is van het versterken van de padelfunctie, maar er wordt verder niets over gezegd noch in het addendum, noch in de toelichting van meester KNAEPEN. De fractie Groen wil weten of hiervoor al concrete plannen zijn.

Meester KNAEPEN krijgt het woord en erkent dat in de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat de energiekosten voor rekening van de exploitant komen. In de oorspronkelijke overeenkomst is echter ook een artikel opgenomen over overmacht. In geval van overmacht dienen beide partijen een oplossing te zoeken. De enorm hoge energiefactor kan beschouwd worden als een overmachtssituatie, want op het moment dat het businessplan werd opgesteld, heeft men gekeken naar het historisch energieverbruik en heeft men geen rekening kunnen houden met de enorme prijsstijging. Het alternatief was geweest dat de exploitant een inschatting had gemaakt van de energiekosten, inclusief elke mogelijke stijging. In dat geval was de offerte veel hoger uitgevallen. LAGO is echter uitgegaan van een realistisch verbruik en realistische marktprijzen. Het lijkt dan niet meer dan redelijk dat de exploitant aan de gemeente vraagt om een deel van de verantwoordelijkheid op zich te nemen. In andere dossiers wordt vaak zelfs opgenomen dat de overheid in geval van overmacht 100% van de kosten betaalt. De 50/50-regeling die overeengekomen is tussen LAGO en de gemeente is dus een positieve, evenwichtige oplossing. Als de energiefactuur of andere kosten ineens zouden dalen tot onder de begrote kosten, dan komt dat ten voordele van het zwembad. In de samenwerkingsovereenkomst is echter ook voorzien in een bepaalde mate van winstdeling. Bij grote voordelen zal de gemeente er daardoor ook van profiteren. Men moet kijken over de periode van 20 jaar, er zullen altijd onvoorziene omstandigheden opduiken en het zal een manier zijn om er zo correct mogelijk mee om te gaan. Het grote voordeel van deze samenwerkingsovereenkomst is dat men een heel uitvoerig businessplan heeft en de komende 20 jaar volledig in beeld brengt waardoor men een heel goed referentiepunt heeft als er in de toekomst onvoorziene omstandigheden zijn, om welke reden dan ook, om dan te gaan kijken wat de reële impact is en op welke manier men dit moet correct zetten tussen de partijen. Dit is eigenlijk het traject dat doorlopen is geweest rond de energiekosten.

Schepen Kirsten HOEFS krijgt het woord en reageert dat het schepencollege ook schrok van de extra kosten. Ze herinnert zich dat zij zelf op het moment dat het contract destijds werd ondertekend, dezelfde vragen had gesteld i.v.m. de kosten. Toen werd er gesproken over enkele duizenden euro's en nu blijkt dat het bedrag is opgelopen tot 3 miljoen euro, wat zeer jammer is. Schepen HOEFS benadrukt dat beide partijen al veel uren besteed hebben aan dit dossier en dit is gebeurd met een goed vertrouwen en een zeer goede verstandhouding. Over de bijkomende ruimte zegt ze dat er geen plannen zijn om bij te bouwen. Het gaat om het omvormen van de cafetariaruimte naar een ruimte voor groepslessen. De cafetaria bij het zwembad is op zich prima, maar wordt veel te weinig gebruikt door de gasten. Daardoor is het onvermijdelijk dat er met automaten gewerkt gaat worden. Voor uitbreiding van de padelvelden zijn er geen plannen. Raadslid HOEFS weet niet waar raadslid LE ROY dat gelezen heeft.

Raadslid Bart VAN HUMBEECK vraagt of er ook andere voorbeelden van overmacht in de sector zijn.

Meester KNAEPEN geeft als voorbeeld de coronacrisis toen de zwembaden gesloten moesten worden, waardoor alle inkomsten wegvielen maar de onkosten doorliepen. Na de coronaperiode moesten alle zwembaden financieel gecompenseerd worden. Doordat de Vlaamse en nationale overheid ook maatregelen troffen, was de factuur voor de lokale overheid redelijk te overzien. Als het zwembad gesloten zou moeten worden als gevolg van technische mankementen, komen de financiële gevolgen voor rekening van de exploitant.

Raadslid Katrien LE ROY krijgt opnieuw het woord en dankt meester KNAEPEN voor de antwoorden. Over de padelvelden had zij iets gelezen in de PowerPoint in bijlage 4 en wist niet wat ermee bedoeld werd.

Meester KNAEPEN repliceert dat werd bedoeld dat de padelvelden commercieel versterkt zullen worden door communicatieve en commerciële ondersteuning, maar niet op het terrein zelf fysieke ingrepen uitvoeren.

Raadslid Bart VAN HUMBEECK dankt meester KNAEPEN voor zijn toelichting. Hij begrijpt dat een oorlog of coronacrisis als overmacht wordt gezien, maar concludeert uit de beantwoording dat bijvoorbeeld openbare werken niet als zodanig beschouwd kunnen worden.

Schepen Kirsten HOEFS krijgt tot slot het woord en merkt nog op dat op pagina 9 over de parking een fout in het addendum is blijven staan. Er staat dat de gemeente de fietsnietjes op haar kosten verplaatst. Er is echter afgesproken dat LAGO deze verplaatst.

**Bijkomende informatie:**

Budget MJP (voorstel gemeenteraad 14 december 2023)

- 2023: 475.865,64 euro exploitatie + 400.865,64 investeringstoelage = 876.731,28 euro.
- 2024: 451.115 euro exploitatie + 401.115 investering = 852.230 euro.
- 2025: 439.137,30 exploitatie + 409.137,30 investering = 848.274,60 euro.
- 2026: 444.137,30 exploitatie + 409.137,30 investering = 853.274,60 euro.

**Stemming:**

Met 23 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Jean-Paul WINDELEN, Manon BAS, Tom GAUDAEN, Gilbert GOOSSENS, Brigitte JANSSENS, Katleen ORINX, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Patricia SEGERS, Chris SELLESLAGH, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Yves VERBERCK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, Elke WOUTERS), 5 stemmen tegen (Linda DE PREE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Katrien LE ROY, Vincent VAN ACHTER), 1 onthouding (Gerlant VAN BERLAER)

**BESLUIT:**

**Enig artikel.**

Het addendum, als bijlage gevoegd, aan de exploitatieovereenkomst zwembad Pierebad in Grimbergen zoals initieel afgesloten tussen het AGBG en Lago Pierebad nv en nadien overgedragen naar de gemeente Grimbergen, goed te keuren.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL  
algemeen directeur

Peter PLESSERS  
voorzitter gemeenteraad

-----  
Voor eensluidend afschrift op 26 januari 2024

Muriel VAN SCHEL  
algemeen directeur

Peter PLESSERS  
voorzitter gemeenteraad