

Geen erfpachtovereenkomst voor De Mosten

De zoektocht van het stadsbestuur naar een betere rentabilisering van het recreatiedomein 'De Mosten' via erfpachtovereenkomst met een private partner is afgesloten. Na een uitgebreid onderzoek en toetsing van het project aan de criteria van het lastenboek dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad, besluit het schepencollege unaniem om de onderhandelingen stop te zetten. Het niet voldoen aan de gevraagde borgstelling door de private partner, ondanks tal van verzoeken, is het doorslaggevend element.

DRIE SCENARIO'S

Het stadsbestuur startte in 2009 een onderzoek naar een toekomstvisie voor het recreatiedomein 'De Mosten'. De doelstelling hierbij was de Hoogstraatse inwoners ook in de toekomst te laten genieten van het sport- en ontspanningsaanbod in 'de Mosten' en dit in de meest rendabele uitbatingsvorm. Momenteel bedraagt het negatief saldo voor de stad jaarlijks zo'n 250.000 euro. Het college stelde drie mogelijke scenario's voorop:

- verkoop
- uitbating door externe partner via erfpachtovereenkomst onder voorwaarden
- optimalisering uitbating onder gemeentelijke coördinatie

Bij de start van het onderzoek werd het scenario van 'verkoop' door het stadsbestuur onmiddellijk uitgesloten. Bij verkoop kan het stadsbestuur immers op geen enkele wijze garanties bieden over een blijvende goede uitbating van het domein en is er geen enkele inspraakmogelijkheid.

Het scenario 'optimalisering uitbating onder gemeentelijke coördinatie', kan een aantal kansen van het domein onbenut laten. De beslissing werd genomen om het scenario 'uitbating door externe partner via erfpachtovereenkomst onder voorwaarden' te onderzoeken.

ERFPACHT ONDER VOORWAARDEN

De gemeenteraad van april 2010 besliste unaniem om een marktbevraging te starten, dit om na te gaan welke toekomstscenario's voor 'de Mosten' mogelijk zouden kunnen zijn in samenwerking met een externe partner.

Het lastenboek voor de marktbevraging, unaniem goedgekeurd gemeenteraad april 2010, bevatte de omschrijving van de ruimtelijke mogelijkheden die het gebied heeft. De gewestplanbestemming is hier deels dagrecreatie en deels verblijfsrecreatie. Tevens werden een hele reeks voorwaarden opgenomen mbt de uitbating, zoals:

- Hoogstraatse inwoners dienen minimaal tijdens de zomermaanden op een betaalbare wijze gebruik te kunnen maken van de zwembad en speeltuin met horecagelegenheid.
- Permanente bewoning in het gebied is te allen tijde verboden. Juridische hefbomen worden voorzien om krachtdadig te kunnen optreden.

Twee kandidaten dienden een project in met ontwikkeling van verblijfsrecreatie. Één kandidaat trok zich terug. Met de overblijvende kandidaat werden verschillende gesprekken gevoerd om de diverse elementen van het ingediende voorstel te beoordelen en af te toetsen aan de criteria van het lastenboek.

KRACHTLIJNEN INGEDIEND PROJECT

Het zwemdomein met zijn speeltuin, drank- en eetgelegenheid zouden toegankelijk blijven voor dagtoeristen, met voor Hoogstraatse inwoners een korting op het inkomtarief. Op de bosstrook links van het recreatiedomein (gewestplanbestemming verblijfsrecreatie) zou een afgesloten zone voorzien worden met een 100-tal chalets. De chalets varieerden in grootte, maar hadden een uniform uitzicht in houtconstructie om ze maximaal te integreren in de bosrijke omgeving. Vanuit het verblijfspark werden doorsteken voorzien naar de zwemvijver. Daarnaast zou eveneens blijvend gewerkt worden met een concessie voor een buitensportcentrum (cfr. Buitenspel) en mogelijks in de toekomst een binnenspeeltuin. De thuishavens van de verenigingen actief in het omliggende gebied zouden ongemoeid blijven. De zachte recreatie (wandelen, speelbos,...) in het openbaar bosgebied achter/naast de visvijvers zou versterkt worden.

INSPRAAKPROCEDURE

Het gemeentelijk beleidsplan 2008-2012 stelde: “De Mosten is een thuishaven voor verenigingen en biedt een ontmoetingsruimte aan, aan het brede publiek in de meest rendabele beheersformule.” Hier werd de basis gelegd om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om het recreatiedomein te rentabiliseren.

Begin 2010 zijn de eerste terugkoppelingen gebeurd naar sportraad en dorpsraad. April 2010 werd het ‘lastenboek’ voor de marktbevraging unaniem goedgekeurd door gemeenteraad. Het college en de administratie hebben nauwkeurig het ingediende voorstel getoetst aan de voorwaarden van het lastenboek, alsook onderzocht op welke wijze bepaalde aandachtspunten juridische sluitend konden worden gemaakt. De waarborgregeling vormde in de bespreking een essentieel element. Omwille van de lopende onderhandelingsprocedure was het schepencollege beperkt in zijn communicatiemogelijkheden. Een terugkoppeling van stand van zaken is in de mate van het mogelijke gebeurd naar de sportraad, waar verenigingen, alle politieke fracties en dorpen zijn vertegenwoordigd.

Met buurtbewoners en dorpsraad werd een vervroegde communicatie gevoerd om een stand van zake mee te delen en hun bekommernissen te horen. Hier is duidelijk meegegeven dat er nog geen beslissing was genomen, alsook dat alle noodzakelijke elementen nog niet uitgeklaard waren.

BESLUIT

De beoordeling van het voorstel op basis van het lastenboek werd nauwkeurig uitgevoerd zowel op inhoud als op juridisch vlak. Op basis van deze elementen nam het college volgende gefundeerde beslissing:

- **Niet in te gaan op het ingediende project.**

De kandidaaterfpachtnemers hebben, na herhaaldelijke vraagstelling, niet de gevraagde waarborg voorgelegd. Hierdoor ontbreekt een extra toezicht op het businessplan en heeft de stad te weinig garanties bij het mogelijke falen van de plannen. Deze waarborg gold steeds als een essentiële voorwaarde voor het college tijdens de besprekingen.

- **Het scenario om het recreatiedomein ‘De Mosten’ in zijn geheel over te dragen via een erfpachtovereenkomst met voorwaarden stop te zetten.**
In tegenstelling tot de te verwachte belangstelling voor het scenario ‘erfpachtovereenkomst’ hebben slechts twee kandidaten een project ingediend, beide met ontwikkeling van verblijfsrecreatie.
- **Het scenario: ‘optimalisering uitbating onder gemeentelijke coördinatie’ verder te onderzoeken.**

“Dat er kritische en heel wat bezorgde reacties zijn bij buurtbewoners, begrijp ik zeer goed. Deze elementen kregen ook onze extra aandacht vanaf het begin van het dossier. Dat neemt niet weg dat het dossier grondig onderzocht moest worden zoals het lastenboek, unaniem goedgekeurd door de gemeenteraad, voorschrijft. Ik betreur dat bewuste en/of onbewuste miscommunicatie voor heel wat onduidelijkheid heeft gezorgd, maar nu is de beslissing definitief en duidelijk. Er wordt niet ingegaan op het ingediende project en de piste ‘erfpacht onder voorwaarden’ wordt gesloten. Het optimaliseren van de uitbating van het recreatiedomein als gemeentelijk domein zal verder onderzocht worden.” aldus Tinne Rombouts, schepen van sport.

“De beslissing om de procedure stop te zetten is unaniem en zonder discussie door het voltallige college genomen, zoals trouwens elke stap in dit dossier. Het is een heel waardevol en grondig onderzoek geweest, met het u meegedeelde resultaat. Ik begrijp dat een aantal mensen liefst van elke stap op de hoogte zouden geweest zijn, maar dat was procedureel niet mogelijk. Onze excuses indien vertrouwde terugkoppelingen naar eigen achterban, gemeenteraad of adviesraden eventueel voor onduidelijkheid in de communicatie zouden hebben gezorgd.” Aldus burgemeester Arnold Van Aperen.