

VERGADERING Directiecomité AGSA – woensdag 13 november 2019

Wd. Algemeen Directeur a.i.: Evelien De Coster
Secretaris: Kenny Leeman

Aanwezig

Caroline Verdoodt, Katrien Beulens, Maarten Blommaert, Karim Van Overmeire, Frans Penne.

Verontschuldigd

Christoph D'Haese (volmacht aan Caroline Verdoodt).

Agenda

1. Goedkeuring verslag DC AGSA dd. 16/10/2019

(bijlage 1)

2. Algemeen:

2.1. Budgetwijziging 1 – BBC variant + MJP 2019-2021

(bijlage 2)

2.2. Stad Aalst – Audit verzekeringsportefeuille: deelname AGSA?

2.3. Lidmaatschap Bar d'Office: beslissing

(bijlage 3)

3. Projecten

3.1 Tragel

3.1.1. Smatch – voorstel pop-up overeenkomst

(bijlage 4 + 4a)

3.1.2. Gebruik Tragel – Parking De Nul: goedkeuring

3.1.3. Gebruik Kringwinkel Teleshop: bespreking

3.2 Siesegem

3.2.1. Statuten SPV: stand van zaken

(bijlage 5)

3.2.2. Akkoord minnelijke verkoop Landexplo Aalst: aanstellen notaris

3.2.3. Bestek aanleg wegenis en groenbuffer Fase 1A

(bijlage 6)

3.2.4. Ontwerp-akte aankoop gronden OCMW pachter Johan Borms

(bijlage 7)

3.3 Immerzeel

3.3.1. Verkaveling Kluisdreef aanleg nutsleiding: goedkeuring

4. Varia

4.1. Data vergaderingen AGSA 2020

(bijlage 8)

1. Goedkeuring verslag DC AGSA dd. 16/10/2019

Besluit: Het DC keurt het verslag van het vorige Directiecomité dd. 16/10/2019 goed zonder opmerkingen.

2. Algemeen

2.1. Budgetwijziging 1 – BBC variant + MJP 2019-2021

Feiten en context

Budgetwijziging:

S101P1: Realisatie project Immerzeel (convenant 2012)

Actieplan	Budget 2019	Budgetwijziging 1-2019
A1	600.000	21.448
A2	0	0
A3	777.495	167.446
A4	0	25.000
Totaal	1.377.495	213.894

A3: Realisatie Project

- Aanleg parkgebied verschoven (subsidies)
- Kosten aanbesteding "Bestek Ontwerp landschapspark 2018" behouden
- Opmeting + verkavelingsaanvraag kavels Kluisdreef

A4: nutswerken

S101P1: Realisatie project Immerzeel (convenant 2012)

Aktie plan	Budget BW-1-2019	Budget 2020	Budget 2021
A1	21.448		
A3	167.446	692.495	627.495
A4	25.000		
A4			400.000

- ↓
- Aanleg warmtenet + landschapspark
 - Ontwikkeling plaat 1 (i.f.v. RUP)
- ↓
- Verdere verwerving resterende gronden
 - Ontwerpkosten aanleg warmtenet + landschapspark

S101P3 : Realisatie project Prikkelproject (convenant 2013)

Aktieplan	Budget 2019	Budgetwijziging 1-2019
A1	0	0
A2	0	0
A3	245.000	2.910
A4		5.203
A4	395.479	485.479

A4: verkoop

- Borluutstraat 16: 90.000 € geraamd

S101P3: Prikkelproject (stedenfondsmiddelen) (convenant 2013)

Aktieplan	Budget BW-1-2019	Budget 2020	Budget 2021
A1			
A2			
A3	2.910		
A4	5.203		
A4	485.479	202.000	

S201P2 : Realisatie project Pupillen

Aktieplan	Budget 2019	Budgetwijziging 1-2019
A1	265.045	0
A2	220.697	0
A3	0	0
A4	0	0

A1: Opmaak master- en ontwikkelingsplan

- Masterplan Open oproep: Baukuh-list (deels)

A2: valorisatie en herontwikkeling bestaande stadsgebouwen

- onderhoudskosten

S301P1 : Ontwikkeling Siesegem

Aktieplan	Budget 2019	Budgetwijziging 1-2019
A1	402.113	299.245
A2	229.235	99.797
Totaal	631.348	399.042

A1: verwerving gronden fase 1

30/4/2018: ondertekening samenwerkingsovereenkomst Siesegem
 → aandeel AGSA ipv 100% te onteigenen → 20% partner SPV

A2: Realisatie Project

→ aandeel in realisatie project eveneens verlaagd naar 20% aandeel
 → verschuiving resterende budgetten naar 20120-2021

S301P1: Ontwikkeling Siesegem

Aktieplan	Budget BW-1-2019	Budget 2020	Budget 2021
A1 aankoop	299.245	150.000	
A2 realisatie	99.797	316.735	235.485
A3 verkoop		150.000	150.000

S302P1: Ontwikkeling Tragel

Aktieplan	budget 2019	Budgetwijziging 1-2019
A1	0	0
A2	450.000	27.283
A3	2.388.587	84.461
A5	522.682	36.950
Totaal	3.361.269	148.694

A2: sloop & sanering N-zone

Saneringswerken OVAM zijn afgerond – monitoring grondwater 2019-2020

A3: Realisatie Multifunctioneel evenementencomplex N-zone

Studiekosten Project-MER (50% gedeelte AGSA)
 Aankoop grondstuk AWV

A5: Realisatie Z-Zone

Kosten tijdelijke invullingen

Project	(convenant)	In ontwikkeling	In uitvoering	opgeleverd
N.A.C.	(< 22/10/2013)			X
Pupillen				
- BIB/AC (Utopia)	(<25/03/2014)			X
- Pupillensite	(<22/10/2013)	X		
Prikkelproject	(< 17/06/2013)			
- Groenstraat 3				X
- Groenstraat 164				X
- 3 sleutelstraat				X
- Borluutstraat 16				X
Tragel	(< 08/05/2012)			
- Fase 1: N-handelszone		X		
* Saneringswerken				X
* Realisatie N Handelszone (Tragel 8)		X		
- Fase 2: Sloopwerken Fase 2				X
Siesegem				
- Fase 1 (< 25/06/2013)			X	
- Fase 2		X		
Lokerenveld	(< 22/05/2012)	X		
Immerzeel	(< 08/05/2012)	X		
Hopmarkt 50	(< 12/11/2014)			X

Besluit: Het DC neemt kennis van de budgetwijziging en van het meerjarenplan 2019-2021 maar vraagt wel om dit nogmaals na te kijken met de Financieel Directeur dhr. Piet Persoons van de stad Aalst.

2.2. Stad Aalst – Audit verzekeringsportefeuille: deelname AGSA?

Feiten en context:

Vraag dienst juridische zaken:

De stad Aalst is gestart met de voorbereiding van een overheidsopdracht voor de verzekeringsportefeuille.

In dit proces is eveneens geopteerd om voorafgaand, een volledige audit te doen van het huidige verzekeringspakket.

Vraag: wenst het AGSA mee te stappen in deze voorafgaande audit van het huidige verzekeringspakket, eventueel als voorbereiding op het mee instappen in de opdracht voor het vernieuwen van de verzekeringsportefeuille.

Budget: nog niet voorzien.

Voorstel AGSA: Analyse verzekeringen dateert van 2015-2016. Opportuun om mee in te stappen.

Besluit: Het DC keurt de deelname van het AGSA aan de Audit verzekeringsportefeuille goed.

2.3. Lidmaatschap Bar d'Office: beslissing

Feiten en context:

Bar d'Office is begin 2019 overgenomen door *Appelblauwzeegroen bvba*, Vestinglaan 55, 2650 Edegem.

Na enkele interne organisatorische veranderingen dienen nu alle Bar d'Office-locaties een lidmaatschapovereenkomst te tekenen dat financiële afspraken met zich meebrengt.

Deze overeenkomst is jaarlijks opzegbaar.

Financiële afspraken:

JAARLIJKS LIDGELD COWORKINGLOCATIE

De Coworkinglocatie aangesloten bij het Bar d'Office Network betaalt jaarlijks een bijdrage voor structurele kosten (hosting applicatie, website,...) en lidmaatschappen van vakorganisaties.

Deze bedraagt **€150 per jaar (excl. 21% BTW)**.

MAANDELIJKS LIDGELD COWORKINGLOCATIE

Optie A: volledige samenwerking, incl. digitale beheerstools:

- Maandelijks commissie op de gemiddelde prijs van een coworkingabonnement (bvb: van de eerste tot de tiende coworker: 5%)
- Op zaalverhuur: 1% van de omzet op zaalverhuur

Optie B: variabel model op commissie voor aangebrachte klanten

met beperkte digitale beheerstools:

- Maandelijks commissie van 10% van de aangebrachte coworking- en zaalverhuurklanten.

Ter info:

- De verhuur bij Hopmarkt 50 bestaat momenteel uit 90% gewone zaalverhuur en 10% uit "coworking-verhuur" (Bar d'Office).
- Bar d'Office-formule: €30 voor 20 uren/maand.
- Inkomsten Bar d'Office in 2018: €120 (excl. BTW)
- Inkomsten Bar d'Office in 2019: €60 (excl. BTW)

Besluit: Het DC beslist het lidmaatschap voor Bar d'Office niet te verlengen aangezien dit geen winst oplevert.

3. Projecten

3.1.1. Smatch – voorstel pop-up overeenkomst

Feiten en context:

Voorstel overeenkomst uitgewerkt.

Inclusief :

- afstand mogelijkheid vraag tot huurhernieuwing
- enkel bestemming kleinhandel
- duurtijd van 8 maanden, vanaf 1 mei 2021 tot 31 december 2021. Eventuele verlenging van 4 maand mogelijk
- huurprijs : 4000€ (huidig bedrag, plus geschatte indexering)
- nieuwe waarborg te storten
- overeenkomst niet overdraagbaar

Voorstel AGSA: akkoord Directiecomité en agendering Raad van Bestuur

Besluit: Het DC gaat akkoord met de pop-up overeenkomst voor Smatch en zal op de volgende Raad van Bestuur van het AGSA geagendeerd worden.

3.1.2. Gebruik Tragel – Parking De Nul: goedkeuring

Feiten en context:

Vraag van Jan De Nul voor tijdelijk gebruik terrein Tragel 8 als parkeerterrein n.a.v. uitbreidingswerken huidige kantoren Jan De Nul.

Idealiter:

- ✓ ca. 240 wagens → oppervlakte van ca. 120 m bij 50 m
- ✓ Mei 2020 tot eind 2021 (ca. 1,5 jaar)



Besluit: Het DC vraagt om het gebruik van het terrein van Tragel 8 als parkeerterrein af te toetsen met AWV.

3.1.3. Gebruik Kringwinkel Teleshop: bespreking

Feiten en context:

Schriftelijke overeenkomst liep ten einde in 2013. Geen afspraken inzake hernieuwing, maar na het eindigen van de huur is huurder het pand gewoon blijven gebruiken en uitbaten en thans zelfs als een kringloopwinkel.

Thans wordt dus een handelshuur van onbepaalde duur getolereerd,

Voorstel: huur beëindigen met opzegtermijn van 18 maanden. Huurder kan dan binnen de 3 maand huurhernieuwing aanvragen die kan worden toegestaan.

Gevolg: schriftelijke regeling + mogelijkheid tot indexatie huurprijs (nu niet mogelijk door onduidelijkheden)

Besluit: Het DC vraagt om tegen volgende vergadering hierover meer informatie te verzamelen.

3.2. Siesegem

3.2.1. Statuten SPV: stand van zaken

Feiten en context:

Oprichtingsakte "Siesegem Noord" : gestandaardiseerde bepalingen voor naamloze vennootschap (NV) dewelke verdere concretisering behoeven

Aandelenverhouding cfr. verhoudingen samenwerkingsovereenkomst

Cordeel Group: 8333 A-aandelen tegen €51.247,95

AGSA : 1667 B-aandelen tegen €10.252,05

Door Cordeel aanvaarde aanpassingen:

- Samenstelling Raad van Bestuur: uitbreiding van 3 bestuurders (2 Cordeel + 1 AGSA) naar 4 bestuurders (2 Cordeel + 2 AGSA) + integratie van bindende voordrachtregeling om vertegenwoordiging AGSA te vrijwaren
- Beraadslaging Raad van Bestuur: geldig beraadslaging enkel mits aanwezigheid van (minstens) 1 afgevaardigde per partij
- Besluitvorming Raad van Bestuur: besluitvorming bij consensus-/unanimiteit in plaats van bij gewone meerderheid
- Beraadslaging Algemene Vergadering: geldige beraadslaging enkel mits aanwezigheid van beide partijen
- Besluitvorming Algemene Vergadering: meerderheid van stemmen dien verstande dat er ook binnen iedere partij een meerderheid van stemmen voorhanden moet zijn
- Gedelegeerd bestuurders: alle (4) bestuurders worden benoemd tot gedelegeerd bestuurder van de SPV

Mvr. Caroline Verdoodt vraagt om de stand van zaken van de statuten SPV op volgend Directiecomité te agenderen.

Besluit: Het DC neemt kennis van de stand van zaken van de statuten SPV van Siesegem maar vraagt om dit punt ook op het volgende Directiecomité te agenderen.

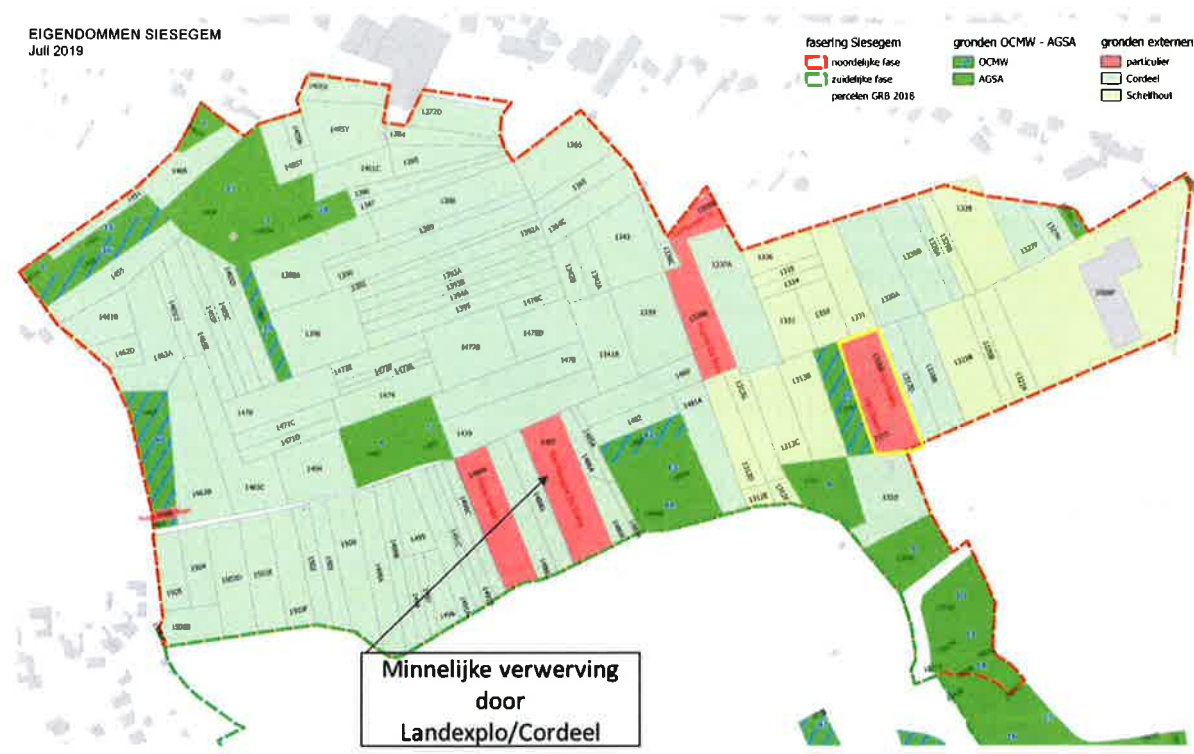
3.2.2. Akkoord minnelijke verkoop Landexplo Aalst: aanstellen notaris

Feiten en context:

Akkoord RVB tot hervatting procedure onteigening met Belgische Staat mee in het verhaal te trekken, om zo tot akkoord te komen voor wat betreft de vergoeding.

Noodzakelijk om mede-eigendom Landexplo te verwerven. Vrederegerecht staat geen nieuwe mede-eigendom toe te ontstaan door onteigening.

Welke notaris? Voorstel: Van Maele en Couck



Besluit: Het DC neemt kennis van het akkoord voor de minnelijke verkoop van Landexplo Aalst en stelt notaris Van Maele & Couck aan.

3.2.3. Bestek aanleg wegenis en groenbuffer Fase 1A: goedkeuring

Feiten en context:

Werken omvatten:

- Rooien van beplantingen en vellen van bomen;
- Opbreken van verhardingen t.h.v. Blauwenbergstraat en Merestraat;
- Grondwerken voor aanleg bufferbekkens en wegenis;
- Aanleggen van rioleringen en bouwen van inspectieputten;
- Aanleggen van grachten en wadi's uitgerust met schotbalken en overstorten;
- Aanleggen van nieuwe wegenis inclusief fiets- en voetpaden;
- Aanleg van een blusvijver;
- Bouwen van lozingsconstructie voor blusvijver;
- Beplantingen;
- Signalisatie en wegmarkeringen;
- Groenonderhoud gedurende de waarborgtermijn.

Kostenraming: € 1 474 447,10

→ 20% aandeel AGSA (€ 294 889,42)

Gunningscriteria:

Nr.	Beschrijving	Gewicht
1	<p>Prijs</p> <p>Score offerte = (prijs laagste offerte / prijs offerte) * gewicht van het criterium prijs</p>	80
2	<p>Planning en plan van aanpak</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Projectplanning</u> (10 punten) <p>De inschrijver stelt een projectplanning op voor de werkzaamheden. De planning dient voldoende gedetailleerd te zijn om de goede vooruitgang van de werken te kunnen controleren en wordt mede beoordeeld op basis van de haalbaarheid van de voorgestelde planning.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Plan van aanpak</u> (10 punten) <p>De Inschrijver geeft aan wat de meerwaarde is van de manier waarop hij de werken aanpakt en inplant. Alsook hoe hij omgaat houden met bijzondere voorwaarden en uitvoeringsmoeilijkheden van welke aard ook.</p> <p><i>Bovenstaande documenten worden geëvalueerd op:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - kwaliteit - een goede vooruitgang van de werken - haalbaarheid. <p><i>Punten worden als volgt toegekend:</i> zwak = 0-2 op 10 matig = 2-4 op 10 redelijk = 4-6 op 10 goed = 6-8 op 10 uitstekend = 8-10 op 10</p>	20
Totaal gewicht gunningscriteria:		100

Planning:

Overheidsopdracht uitvoering werken	Beroepsprocedure omgevingsvergunning fase 1A en voorbereidende werken
27/11 goedkeuring bestek RvB	
28/11 publicatie bestek	
09/01 deadline indiening offertes	
09/01 – 15/01 opmaak gunningsverslag	
22/01 DC AGSA goedkeuring gunningsverslag	22/01 Uiterlijke datum beslissing Deputatie
29/01 RvB AGSA goedkeuring gunningsverslag	25/01 Aanplakken AGSA – Stad
30/01 Kennisgeving beslissing	
31/01 – 14/02 Standstill	
15/02 Sluiten Overeenkomst	06/03 Beroep tot schorsing
17/03 Aanvangsbevel door AGSA (ten vroegste)	23/03 Arrest bij uiterst dringende noodzakelijkheid ca. 2 weken, mogelijks wat langer
	06/09 Arrest bij dringendheid (6 maanden)

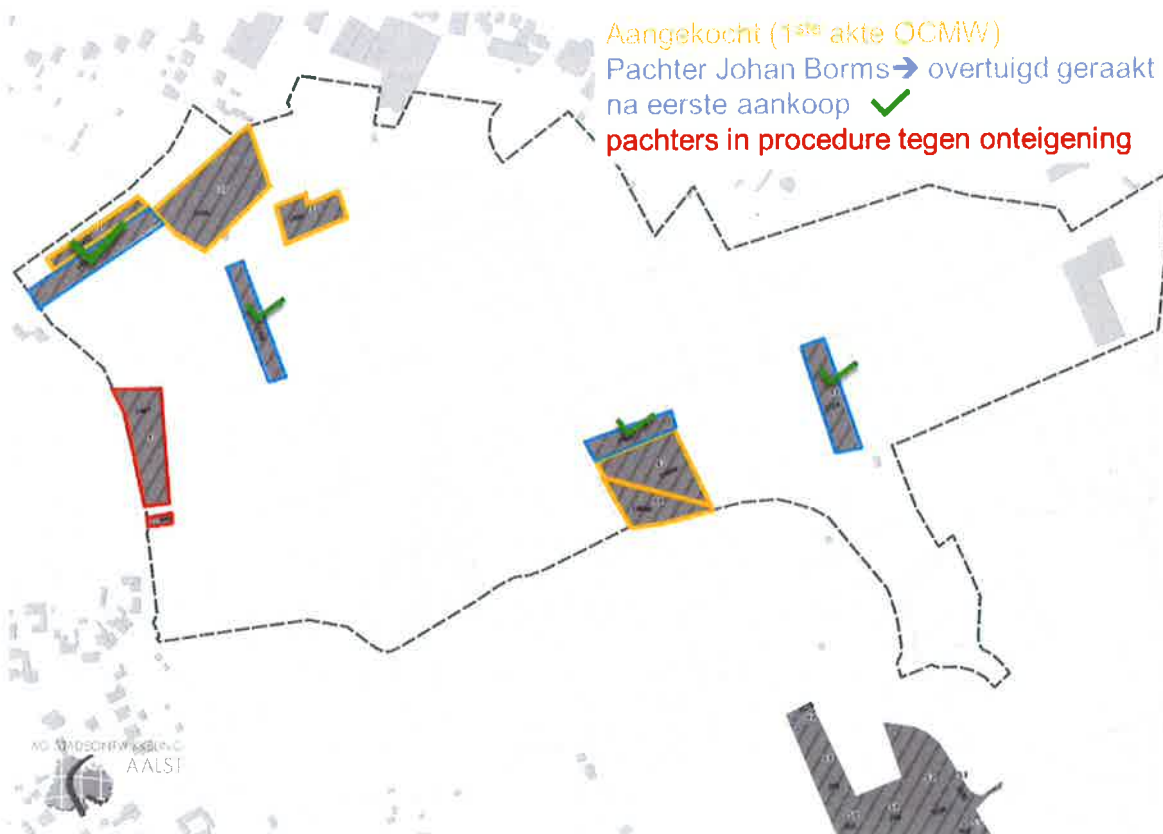
Besluit: Het DC keurt het bestek voor de aanleg wegenis en groenbuffer Fase 1A goed.

3.2.4. Ontwerp-akte aankoop gronden OCMW pachter Johan Borms: goedkeuring

Feiten en context:

Kadastraal nr.	Prijs (schattingswaarde)	Pachtvergoeding (2,2 €/m ²)	Oppervlakte	Verkoper	Pachters
1454	€ 15 032,00	€ 6 314,00	2870 m ²	OCMW	Johan Borms & Marianne De Smet
1466	€ 8 510,00	€ 3 520,00	1600 m ²	OCMW	Johan Borms & Marianne De Smet
1483	€ 8 776,00	€ 3 630,00	1650 m ²	OCMW	Johan Borms & Marianne De Smet
1314	€ 15 555,00	€ 6 534,00	2970 m ²	OCMW	Johan Borms & Marianne De Smet
totaal	€ 47 873,00	€ 19 998,00			

Notaris: Peers



Besluit: Het DC keurt de ontwerp-akte voor de aankoop van de gronden OCMW van pachter Johan Borms goed.

3.3. Immerzeel

3.3.1. Verkaveling Kluisdreef aanleg nutsleiding: kennisgeving

Feiten en context:

NUTSAANLEG
KLUISDREEF

	Instantie	totale kostenraming
aanleg riolering	stad Aalst	7 482,62 €
telefonie, internet	Telenet	1 965,60 €
telefonie, internet	Proximus	(zelf wachtbuis voorzien)
waterleiding	Farys	12 228,39 €
Gas & Elektriciteit	Eandis	3 859,83 €

TOTAAL **25 536,44 €**



Mevr. Caroline Verdoold vraagt om dit op te nemen met de diensten 'Ruimtelijke Ordening' en 'Openbare Werken' van de stad Aalst.

Besluit: Het DC neemt kennis van de stand van zaken van de verkaveling Kluisdreef en de aanleg van nutsleiding.

4. Varia

4.1. Data vergaderingen AGSA 2020

Feiten en context:

DATA DC & RVB AGSA 2020**DC*****Woensdag 9 uur:***

22/01

12/02

11/03

22/04

13/05

10/06

09/09

14/10

25/11

RVB***Woensdag 18.30 uur:***29/01 (18 uur)

25/03

29/04

27/05

MAANDAG 22/06 (18 uur)

30/09

28/10

02/12

Besluit: Het DC neemt kennis van de data voor de vergaderingen van het Directiecomité en de Raad van Bestuur van het AGSA voor 2020.

Sluiting van de vergadering


voorzitter
Christoph D'Haese



secretaris
Kenny Leeman

