



## **VERGADERING Directiecomité AGSA – woensdag 14 augustus 2019**

Wd. Algemeen Directeur: Anne Van den Berghe  
Secretaris: Kenny Leeman

### **Aanwezig**

Christoph D'Haese, Katrien Beulens, Maarten Blommaert, Frans Penne.

### **Verontschuldigd**

Karim Van Overmeire (volmacht aan Christoph D'Haese), Caroline Verdoodt (volmacht aan Maarten Blommaert),

### **Agenda**

#### **Agenda**

#### **1. Goedkeuring verslag DC AGSA dd. 12/06/2019 + 24/06/2019**

(bijlage 1 + 2)

#### **2. Algemeen:**

2.1 Organisatie AGSA

2.2 Bespreking beheersovereenkomst

(bijlage 3 + 3a + 3b)

2.3 Bespreking evaluatie AGSA / Stad Aalst

(bijlage 4 + 4a)

2.4 Opvolglijst actieplan Audio

(bijlage 5)

2.5 Nieuw bestek begeleiding boekhouding

(bijlage 6)

2.6 Aandeel Solva

#### **3. Projecten**

##### **3.1 Tragel**

Toelichting stand van zaken

##### **3.2 Siesegem**

Toelichting stand van zaken

##### **3.3 Prikkelproject**

Borluutstraat 16: procedure + planning: kennisgeving

(bijlage 7)

#### **4. Varia**

## 1. Goedkeuring verslag DC AGSA dd. 12/06/2019 + 24/06/2019

Er zijn geen opmerkingen op de verslagen.

**Besluit:** Het DC keurt de verslagen van het DC AGSA van 12/06/2019 en 24/06/2019 goed.

## 2. Algemeen

### 2.1. Organisatie AGSA

#### Feiten en context

#### Interne organisatie:

- Bij de vorige vergadering van de Raad van Bestuur AGSA werd de procedure "vervanging directeur" goedgekeurd, maar komt nu tijdelijk 'on hold' wegens budgettaire besparingen van de stad Aalst.
- Door de afwezigheid wegens ziekte van de waarnemend directeur is er momenteel niemand die handtekenbevoegdheid heeft. Hierdoor is er ook een tekort aan mankracht:

Tekort wordt momenteel onderling opgevangen, maar handtekenbevoegdheid vraagt mandaat.

Bijkomende ondersteuning nodig.

#### Algemeen:

Momenteel zijn er dus budgettaire uitdagingen door de aanzienlijke besparingen.

In het budget 20-25 werd gesneden en aan het AGSA werd gevraagd te bekijken welke besparingen konden doorgevoerd worden.

De initiële analyse werd hierbij reeds gemaakt: een woordje uitleg hierbij wordt gegeven door Edit De Ras.

#### MJP 2020-2025: investeringsbudget – uitgaven:

Uitgaven	naam	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Immerzeel	S101P1A3: ontwikkeling parkgebied + woonplaten			250.000,00	200.000,00	650.000,00	1.150.000,00	2.250.000,00
Immerzeel	S101P1A: grondvererving Immerzeel	752.000,00	752.000,00	752.000,00				2.256.000,00
	S201P2A1: Opmaak van een master- en ontwikkelingsplan	525.000,00	160.000,00					685.000,00
Pupillen	S201P2A2: Valorisatie en herontwikkeling van bestaande stadsgebouwen	232.000,00						232.000,00
Bibliotheek	S201P3A1: Realisatie bibliotheek	5.000,00						5.000,00
Siesegem	S301P1A1: verwerven gronden fase 1	150.000,00	150.000,00					300.000,00
Siesegem	S301P1A2: realisatie project noordelijke fase	465.000,00	880.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00		1.495.000,00
Siesegem	verwerven gronden fase 2 (zuidelijke zone)			400.000,00	200.000,00	200.000,00		800.000,00
Siesegem	Verwerving grond innovatiehub							0,00
Siesegem	Parkergebouw en mogelijke gemeenschappelijke voorzieningen (fase 1)		1.200.000,00					1.200.000,00
Tragel	S302P1A2: sloop en sanering noordelijke handelszone	350.000,00	250.000,00	150.000,00				750.000,00
Tragel	S302P1A3: realisatie noordelijke handelszone/ multifunctioneel evenementencomplex	5.573.370,00	7.073.370,00	2.388.587,00	2.000.000,00			17.035.327,00
Tragel	S302P1A5: Realisatie zuidelijke zone	100.000,00	125.000,00	225.000,00				450.000,00
Kaaien	CBS punt	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	300.000,00
TOTAAL UIT								27.758.327,00

MJP 2020-2025: investeringsbudget – ontvangsten:

Ontvangsten	naam	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Immerzeel	S101P1A4: verkoop gronden					1.682.000,00	1.682.000,00	3.364.000,00
Pupillen	S201P2A3: Verkoop gedeelte van het gebouw - bij de Stad geteld							0,00
Siesegem	S301P1A2: realisatie van het project			150.000,00	150.000,00	150.000,00	300.000,00	750.000,00
Tragel	S302P1A6: Opbrengsten realisatie Noordelijke handelszone	2.959.278,40	2.850.933,00					5.810.211,40
TOTAAL IN								<b>9.924.211,40</b>

MJP 2020-2025: investeringsbudget:

TOTAAL IN	9.924.211,40
TOTAAL UIT	27.758.327,00
TOTAAL GERAAMD INVESTERINGSBUDGET	17.834.115,60
TOTAAL GERAAMD INVESTERINGSBUDGET (VOOR BESPARING)	18.784.115,60
REEDS BESPAARD	950.000,00
TARGET BESPARING	5.000.000,00
VERSCHIL	-4.050.000,00

MJP 2020-2025: exploitatiebudget:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Goederen en diensten	165.145,62	168.448,53	166.746,10	170.081,03	173.482,65	176.952,30
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	546.052,00	557.286,04	568.431,76	579.800,40	591.396,40	603.224,33
Toegestane werkingssubsidies	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere operationele uitgaven	106.006,24	156.026,37	100.086,89	102.088,63	104.130,41	106.213,01
Financiële uitgaven	490,49	500,30	510,30	520,51	530,92	541,54
<b>totaal</b>	<b>817.694,35</b>	<b>882.261,24</b>	<b>835.775,06</b>	<b>852.490,56</b>	<b>869.540,38</b>	<b>886.931,18</b>
aflossing ontvangen leningen	57.975,12	57.975,12	57.975,12	57.975,12	57.975,12	57.975,12
<b>Ontvangsten uit werking</b>	<b>234.000,00</b>	<b>198.500,00</b>	<b>83.000,00</b>	<b>83.000,00</b>	<b>83.000,00</b>	<b>83.000,00</b>
Fiscale ontvangsten en boetes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Werkingsubsidies	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
prijssubsidie stad	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
werkingstoelage stad	640.648,47	740.715,36	809.729,18	826.444,68	843.494,50	860.885,30
Andere operationele ontvangsten	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Financiële ontvangsten	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00
<b>totaal</b>	<b>875.669,47</b>	<b>940.236,36</b>	<b>893.750,18</b>	<b>910.465,68</b>	<b>927.515,50</b>	<b>944.906,30</b>
exploitatieresultaat	57.975,12	57.975,12	57.975,12	57.975,12	57.975,12	57.975,12

TOTAAL GERAAMD EXPLOITATIEBUDGET	4.721.917,49
TOTAAL GERAAMD EXPLOITATIEBUDGET (VOOR BESPARING)	5.848.273,04
REEDS BESPAARD	1.126.355,55
TARGET BESPARING	1.298.273,00
VERSCHIL	-171.917,45

### **Bijkomende besparingsopties:**

→ **Siesegem**: heronderhandelen akkoord Cordeel en komen tot samenwerkingsovereenkomst waarbij de uitvoering van het project bij Cordeel gelegd wordt en het AGSA projectopvolging doet, zoals bij NAC, Utopia.

- budgettaire besparing, wel nog deel opbrengst
- kader voor uitvoering is er al
- bouw- en investeringsrisico voor aannemer
- minderheidsaandeel risico geneutraliseerd

→ **Immerzeel**: enkel de gronden verwerven die uiterst noodzakelijk zijn voor de realisatie van het landschapspark.

- budgetbesparing – nu 2,2 miljoen voorzien, dit deel zou bespaard worden.
- finaal RUP afwachten – geeft tijdsuitstel en is logisch, gezien het RUP noodzakelijk is.

Randopmerking: mogelijks ook wel een deeltje minder inkomsten.

→ **Realisatie Tragel Zuid**: nog geen RUP. Tragelweg en herlocalisatie huidige retail zijn van groot belang gezien de staat van de gebouwen.

**Voorstel: beleidskeuzes zijn nodig.**

**Besluit**: Het DC neemt kennis van de huidige organisatie van het AGSA.

## **2.2 Bespreking beheersovereenkomst**

### **Feiten en context**

#### **Documenten bij uitnodiging:**

- Voorontwerp AGSA met opmerkingen van de Stad Aalst (bijlage 3a)
- Aparte mail van Steven Ghysens met op te nemen elementen vanuit stadszijde (bijlage 3b)

Dit voorstel omvat:

1. convenant beperken, zuiver principiële beslissing door GR over overdracht project naar AGSA, daarnaast samenwerkingsovereenkomst/projectnota die alle andere zaken regelt en vlot gewijzigd kan worden door bvb DC of projectgroep zelf.

**Visie AGSA**: indien projecten naar AGSA pas worden overgedragen vanaf voldoende mate van uitvoering of duidelijke beleidskeuze is dit overbodig. Meer documenten strookt ook niet met advies van Audio.

2. Directeur AGSA wordt driemaandelijks uitgenodigd op GMT.

**Visie AGSA**: geen probleem

### 3. Transparantie in besluitvorming tussen AGSA en Stad.

Visie AGSA: graag!

4. De algemeen directeur van de stad (of zijn vertegenwoordiger) kan steeds aanwezig zijn op vergaderingen van de DC en RvB als adviserend niet-stemgerechtigd lid.

Visie AGSA: enkel op verzoek van DC of RvB, de 2 voorgaande punten kunnen al voor voldoende transparantie zorgen.

5. Elke beslissing aangaande en project moet voorafgaand schriftelijk advies gevraagd zijn.

Visie AGSA: het nut/autonomie van AGSA vergaat zo. Projectmatige aanpak en zo verantwoording afleggen. Geen constante controle, is niet werkzaam met 5/6 mensen en haalt de snelheid uit elk dossier.

6. Projectbudgettering en –boekhouding wordt steeds met voldoende mate van detail uitgewerkt en opgevolgd door beide projectleiders en stuurgroep.

Visie AGSA: nutteloos en duidt op achterdocht. Voor NAC noch voor Utopia is dit ooit zo gelopen en toch werden goede projecten neergezet. Zelfde visie als punt 5.

7. Huisstijl stad overnemen

Visie AGSA: Overbodig (autonomie?), maar logo stad Aalst kan eventueel als aanvullend worden toegevoegd in de huisstijl van het AGSA. Is dit een inhoudelijke meerwaarde?

8. AGSA doet in eerste lijn beroep op de stadsdiensten voor inhoudelijke ondersteuning. Pas indien de stad dit niet kan, mag extern gegaan worden.

Visie AGSA: organen dienen gerespecteerd te worden: DC en RvB beslissen namelijk. AGSA rapporteert aan zijn DC en RvB. Nut AGSA verdwijnt zo en er is bovendien risico dat autonomie als onvoldoende gezien wordt met gevolgen naar bvb BTW toe.

9. Elke overheidsopdracht via dienst OHO stad Aalst

Visie AGSA: jurist binnen AGSA en eveneens gebruik van 3P. Overheidsopdrachten aan audit onderworpen en vrijwel geen opmerkingen.

10. Geen aanwervingen zonder dienst Personeel van de stad.

Visie AGSA: bevoegdheid Algemeen Directeur AGSA samen met DC.

11. Waarden van de stad opnemen in de beheersovereenkomst

Visie AGSA: geen bezwaren

**Conclusie:** DC/ RvB dient een standpunt in te nemen, nadat het CBS een beslissing genomen heeft aangaande de toekomst van het AGSA (inkanteling of niet).

**Besluit:** Het DC neemt kennis van de bespreking van de beheersovereenkomst.

### **2.3 Bespreking evaluatie AGSA / Stad Aalst**

#### Feiten en context

##### **Documenten:**

- Voorontwerp AGSA - opmerkingen audio worden hier in meegenomen (bijlage 4)
- Evaluatie AGSA opgemaakt door de Stad Aalst – één A4 (bijlage 4a )

Decreet bepaalt:

*"Elk gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap legt in de loop van het eerste jaar na de volledige vernieuwing van de gemeenteraden een evaluatieverslag voor aan de gemeenteraad over de uitvoering van de beheers- of samenwerkingsovereenkomst sinds de inwerkingtreding ervan. Dat verslag omvat ook een evaluatie van de verzelfstandiging, waarover de gemeenteraad zich binnen drie maanden uitspreekt.*

*De gemeenteraad of een gemeenteraadscmissie waakt over de afstemming van het beleid van de verzelfstandigde agentschappen van de gemeente op het gemeentelijk beleid."*

##### **Voorstel AGSA:**

Gezien het verslag van de stad maar 1 pagina is, eventueel een clause overnemen bij het verslag van AGSA. Verwijzingen naar de vroegere directeur en dat soort dingen lijken ons immers niet opportuun, noch relevant.

**Besluit:** Het DC neemt kennis van de bespreking van de evaluatie AGSA/stad Aalst.

### **2.4 Opvolglijst actieplan Audio**

#### Feiten en context

##### **Documenten:**

- ActieplanAudio - aangepaste versie Stad Aalst (bijlage 5)

Begin 2019 werd het AGSA onderworpen aan een audit door Audio Lokaal. Hieruit volgde een actieplan, om de efficiënte werking van het AGSA en samenwerking met de stad nog verder te verbeteren. Één van de aangehaalde opmerkingen was het mee instappen in het notuleringspakket dat door de stad gehanteerd werd.

Zo kon zowel binnen het AGSA het documenteren en archiveren van beslissingen vlotter verlopen, alsook de onderlinge communicatie en terugkoppeling tussen stad en AGSA vorm gegeven worden.

De offerte die werd opgevraagd bij Green Valley – leverancier van de stad Aalst – en bedroeg als jaarlijkse kost voor het AGSA 2240€.

Verdere afgesproken acties zijn o.m.:

- Overlegmomenten met Groep Aalst werden ingepland, toevoeging AD AGSA aan GMT elke drie maand wordt eveneens ingepland.
- Zodra nieuw boekhoudpakket draaiend is wordt dit in 3P toegevoegd zodat budgetopvolging ook langs deze weg kan gekoppeld worden.
- Overheidsopdrachten worden allemaal bekeken en waar nodig één voor één opnieuw uitgeschreven.

- Projectfiches stad Aalst werden opgevraagd.

**Timing afgesproken en wordt ter kennisgeving voorgelegd.**

**Besluit:** Het DC neemt kennis van de opvolgingslijst van het actieplan van Audio en keurt de offerte voor het notuleringspakket goed.

### **2.5 Nieuw bestek begeleiding boekhouding**

#### Feiten en context

#### **Documenten:**

- Bestek aanstellen boekhoudkantoor (bijlage 6)

#### **Toelichting:**

Huidige begeleiding gebeurt door Deloitte. Bestek hiervoor werd uitgeschreven in 2013 en is dus al lang afgelopen. In de periode dat er geen boekhouder was op het AGSA werd geopteerd voor continuïteit. Intussen is dit probleem van de baan en blijkt de huidige ondersteuning ook niet meer zo vlot te lopen. Tijd voor heraanbesteding dus.

**Voorstel: akkoord → agendering Raad van Bestuur**

**Besluit:** Het DC neemt kennis van het nieuw bestek voor de begeleiding van de boekhouding. Momenteel kan beroep worden gedaan op de dienst Overheidsopdrachten van de stad Aalst voor bijstand.

### **2.6 Aandeel Solva**

#### Feiten en context

#### **Toelichting:**

AGSA heeft 1 aandeel in Solva → doel: archeologische opdrachten kunnen enkel door Solva worden uitgevoerd als men lid is van Solva.

Audit van Solva vereist dat het lidmaatschap jaarlijks door alle aandeelhouders herbevestigd wordt.

**Voorstel: akkoord → agendering Raad van Bestuur**

**Besluit:** Het DC keurt het aandeel Solva goed en dit punt mag geagendeerd worden op de eerstkomende Raad van Bestuur AGSA.

## **3. Projecten**

### **3.1. Trage!**

#### Feiten en context:

#### **Stand van zaken:**

- Negatief verslag van de auditeur op RUP Trage! : in eerste instantie probleem voor de stad Aalst maar natuurlijk gevolgen voor project Trage! Opties worden bekeken.
- Overleg met Aldi aangaande het mogelijks kleinere project was vrij positief, maar Aldi liet nog geen akkoord horen.
- Nog geen akkoord met Blokker/Leenbakker, handelshuur loopt af op 31/8 en dient dan over te gaan in een preciaire bezetting. De panden waar zij gehuisvest zijn, zijn echter in steeds slechtere

staat. Bij vrijwel elke regenbui komen er meldingen van lekkage. Herlocalisatie wordt dus steeds urgenter.

**Besluit:** Het DC neemt kennis van de stand van zaken van het project Tragel.

### **3.2. Siesegem**

**Feiten en context:**

#### **Stand van zaken**

- Vergunning wegenis fase 1A werd bekomen en bestek wegenis is in opmaak.
- Procedure onteigening consoorten Van Geem ingeleid.
- Onteigening Maris werd door rechtbank toegestaan!
- Familie Maris tekent beroep aan + vraagt op meerdere fronten documenten op volgens openbaarheid van bestuur. Klacht bij Binnenlands Bestuur wegens weigering document van het AGSA. Document geweigerd wegens geen bestuursdocument.
- Uitspraak RvvB in dossiers De Man, De Sadeleer en Maris: vordering onontvankelijk/ontoelaatbaar! Goed nieuws voor AGSA.
- Tussenvonnissen RvvB in dossier De Winne: wel belang wegens nog een zeer beperkt stukje in eigendom! RvvB werpt tevens ambtshalve een middel op aangaande een mogelijke afwezigheid van de noodzaak tot onteigening gezien de koopoptie van Landexplo nog niet gelicht zou zijn. Dit werd eveneens door AGSA reeds aangekaart. Termijn van 30 dagen om standpunt in te nemen/toelichting te geven.

**Besluit:** Het DC neemt kennis van de stand van zaken van het project Siesegem.

### **3.3. Prikkelproject**

#### **Borluutstraat 16: Procedure + planning: kennisgeving**

**Feiten en context:**

Openbare verkoop Borluutstraat16 via Biddit.

#### **Timing**

- ondertekening van de verkoopsvoorwaarden: week van 19 augustus (op het notariskantoor door de bevoegde vertegenwoordigers van AGSA).
- start publiciteit in de week van 26 augustus.
- vier bezoekmomenten: zaterdagen 7, 14, 21, en 28 september, telkens van 14.00u –16.00u.
- Biedingsperiode start op 1/10 om 13.00u. en eindigt op 9/10 om 13.00u.
- toewijzing op 11/10 om 09.00 u 's morgens in het notariskantoor (vertegenwoordigers van AGSA dienen op dat moment aanwezig te zijn).
- kopers dienen de prijs uiterlijk op 22/11 te betalen.
- De instelprijs bedraagt 90.000 euro.



Dhr. Christoph D'Haese stelt voor aan het DC om Evelien De Coster aan te stellen wegens het belet van waarnemend directeur Anne Van den Berghe, voor het mee ondertekenen van de verkoopsvoorwaarden in dit dossier.

**Besluit:** Het DC neemt kennis van de timing en procedure voor de verkoop van de Borluutstraat 16 en gaat akkoord met het voorstel tot tijdelijke aanstelling van Evelien De Coster wegens het belet van waarnemend directeur Anne Van den Berghe voor het mede ondertekenen van de verkoopsvoorwaarden.

#### 4. Varia

##### Toestand Dendermondsesteenweg 75

AGSA meldt dat de toestand van de gebouwen aan de Dendermondsesteenweg 75 er zeer slecht aan toe zijn. Vooral bij wind en regenval is er steeds schade aan het dak waardoor er steeds oplapwerken moeten gebeuren, wat dus kosten met zich meebrengt.

#### Sluiting van de vergadering



voorzitter  
Christoph D'Haese



secretaris  
Kenny Leeman

