



VERGADERING Directiecomité AGSA – woensdag 14 oktober 2020

Wd. Algemeen Directeur: Anne Van den Berghe

Secretaris: Kenny Leeman

Aanwezig

Christoph D’Haese, Caroline Verdoodt, Katrien Beulens, Karim Van Overmeire, Frans Penne, Maarten Blommaert.

Agenda

1. Goedkeuring verslag DC AGSA dd. 09/09/2020

2. Algemeen

2.1. Beheersovereenkomst en statuten - goedkeuring

3. Projecten

3.1. Tragel

3.1.1. Stand van zaken dossier Tragel.

3.1.2. Overeenkomst De Loose – verzoek van opzeg na 1 maand - goedkeuring

3.1.3. Brief Tragel 8 – antwoord goedkeuring

3.1.4. Pand Dendermondse Steenweg (vroegere *Van Marcke*) - kennisgeving

3.2. Siesegem

3.2.1. SPV: Bespreking opties hoe samenwerking te structureren – voorstel optie 1 - goedkeuring

3.2.2. Aanstelling aandeelhouders /bestuurders/vertegenwoordigers - goedkeuring

4. Histopia

5. Varia



1. Goedkeuring verslag DC AGSA dd.09/09/2020.

Besluit: Het DC keurt het verslag van 9 september 2020 goed.

2. Algemeen

2.1. Beheersovereenkomst en statuten - goedkeuring.

Feiten en context

Beheersovereenkomst 20-25

Voornaamste wijzigingen:

- Facilitair beheer Hopmarkt 50 bij AGSA
- Huisstijl AGSA dient aangepast te worden
- Klachtenbehandelingsysteem van stad moet gehanteerd worden
- Openbaarheid van bestuur uitdrukkelijk bij AGSA
- Convenant wordt projectovereenkomst
- Stad kan AGSA projecten toewijzen die niet onder een projectovereenkomst vallen
- Mogelijkheid tot aanstelling statutair personeel (indien personeelslid stad Aalst)
- Overdracht personeel mogelijk
- Evaluatierapport AGSA door stad Aalst
- Overzicht beslissingen op website stad Aalst
- Organisatiebeheersingssysteem nodig, geënt op stad Aalst
- Dienstverleningsovereenkomst nu vervat in BHOK
- Dienstverleningsovereenkomst en convenanten NAC, Prikkel en Lokerenveld stopgezet

Statuten 20-25

Voornaamste wijzigingen:

- Toevoeging Algemeen Directeur of stadsdirecteur aan vergaderingen AGSA
- Schrapping 2^e voorzitter
- Vanaf volgende legislatuur slechts 5 leden in DC
- Delegatie bevoegdheden naar DC
- Mogelijkheid tot digitaal vergaderen, weliswaar beperkt tot 10% tenzij overmacht
- Geen mandaat tot bestellingen meer voorzien voor directeur AGSA



Beheersovereenkomst opmerkingen:

- *“Artikel 6 §3 Het AGSA werkt vanuit één van haar te exploiteren onroerende goederen, Hopmarkt Paviljoen. In die zin staat AGSA staat zelf in voor het facilitair beheer.”*

Het moeilijkste punt bij de BHOK is het overdragen van het facilitair beheer van Hopmarkt 50 naar AGSA. Dit is eerder atypisch, merkt de voorzitter op, gezien de algemene wens om meer bij de stad te voorzien. Facilitair beheer omvat meer dan enkel wat onderhoudscontracten en is bij Hopmarkt 50 ook niet altijd vanzelfsprekend, gezien de verwevenheid met het Paviljoen Toerisme voor sommige zaken.

Er wordt voorgesteld dat aan Dhr. Wim Leerman gevraagd wordt hieromtrent een verduidelijkende nota op te maken.

Dit wordt dus geagendeerd op het volgende Directiecomité AGSA.

- Artikel 11§2 laatste alinea: graag ‘na voorafgaande goedkeuring van het CBS’ toevoegen.

Statuten opmerkingen:

Dhr. Karim Van Overmeire vraagt naar “artikel 15, paragraaf 3: wanneer voorzitter en ondervoorzitter niet aanwezig zijn”. Hij wenst nogmaals te benadrukken dit geen optimale situatie te vinden. Indien noch voorzitter, noch ondervoorzitter de vergadering kunnen bijwonen, is het niet opportuun deze toch te laten doorgaan.

Besluit: Het DC keurt de statuten goed, de opmerkingen inzake de beheersovereenkomst worden teruggekoppeld naar Stad Aalst en de beheersovereenkomst wordt geagendeerd op het volgende Directiecomité AGSA.

3. Projecten

3.1 Tragel

3.1.1. Stand van zaken dossier Tragel.

Feiten en context

Toelichting stand van zaken dossier Tragel.

(vertrouwelijk)

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

3.1.2. Overeenkomst De Loose – verzoek van opzeg na 1 maand - goedkeuring.

Feiten en context

Overeenkomst stelt 3 maanden opzegtermijn.

Verzoek tot verlaging bezettingsprijs werd geweigerd.

Verzoek tot kwijtschelding bezettingsprijs tijdens volledige Corona-lockdown werd geweigerd.

Besluit: Het DC keurt het verzoek van dhr. De Loose voor opzeg na 1 maand goed.

3.1.3. Brief Tragel 8 – antwoord goedkeuring

Feiten en context

Schriftelijk akkoord zal via mail gevraagd worden. Brief dient eerst naar de leden rondgestuurd te worden zodat er opmerkingen/aanpassingen kunnen doorgeven worden.

Besluit: Het DC vraagt het antwoord op de brief van Tragel 8 eerst rond te sturen naar de leden van het DC alvorens deze te verzenden. Goedkeuring zal dus gebeuren via mail.

3.1.4. Pand Dendermondse Steenweg (vroegere Van Marcke) - kennisgeving

Feiten en context

Dinsdag 6/10/20 melding brand Blokker/Leenbakker: bij aankomst bleek dat er rookontwikkeling was boven plafon d Blokker/Leenbakker door gemaakt vuur krakers in leegstand pand naast Leenbakker/ geen schade huurders, poort beschadigd door interventie brandweer, of er binnenin schade is dient nog nagekeken te worden (dossier verzekering geopend)

- Commissaris Pascal Corthals liet mij telefonisch weten dat de enige optie om krakers uit het pand te zetten een verzoekschrift in te dienen bij vrederechter is
- Ondertussen contact opgenomen met straathoekwerker Jörgen Van Ginderdeuren : blijkbaar gaat het over 2 mannen en 1 vrouw die een schorsing hebben gekregen in de nachtopvang door CAW. Hun schorsing kan opgeheven worden na herstelgesprek met CAW maar blijkbaar zijn die personen daar nog niet op in gegaan.
- Welke verdere stappen te ondernemen door AGSA?

Dhr. Christoph D'Haese vraagt AGSA dit punt door te sturen naar dienst Juridische Zaken van de stad Aalst.

Besluit: Het DC neemt kennis van de stand van zaken van het pand aan de Dendermondse Steenweg en vraagt dit punt door te sturen naar de dienst Juridische Zaken van de stad Aalst.

3.2 Siesegem

3.2.1. SPV: Bespreking opties hoe samenwerking te structureren – voorstel optie 1 - goedkeuring.

Feiten en context

Zie nota's Deloitte : hieronder enkele aandachtspunten

Optie 1: inbreng gronden en verkoop gebouwen in SPV

- werpt het minste vragen op op vlak van BTW/registratierechten
 - Geen registratierechten op inbreng grond in SPV (voorbehoud voor eventuele schulden Cordeel)
 - Terrein wordt door nieuw gebouw "bijhorend" = BTW die aftrekbaar is voor koper
 - Infrastructuurwerken worden tegelijk met gebouw met BTW verkocht = inkomende BTW aftrekbaar voor SPV en koper



- Nood aan zekerheid voor AGSA betreffende de eventuele aansprakelijkheid gebouwen (zie nota meester Wouter Rubens)
- Volledige winst in SPV → aandeelhoudersovereenkomst opmaken + taxatie bij uitkering dividenden
- Deze optie sluit het minst nauw aan bij de samenwerkingsovereenkomst
- Addendum samenwerkingsovereenkomst nodig

Optie 2: opstalrecht gronden en verkoop gebouwen in SPV

→ juridisch en fiscaal eveneens een correcte oplossing

- Afgesproken 20 euro/m² aan naakte eigenaar → Venale waarde is niet zelfde 'prijs grond' opgenomen in samenwerkingsovereenkomst – verkooprechten (10%) verschuldigd bij verkoop grond op 'prijs' met een minimale heffingsgrondslag van venale waarde, hierdoor kunnen meer registratierechten verschuldigd zijn voor de koper dan 'verkoopprijs' grond, minder fiscaal voordelig voor koper (registratierechten zijn voor de koper een kost) – i.t.t. btw wat in beginsel aftrekbaar zal zijn en dus neutraal
- Vanuit SPV factuur met btw naar koper voor verkoop nieuw gebouw
- Akte voor naakte eigendom grond (registratierechten – door grondeigenaar) + verkoop nieuw gebouw (btw – door SPV)
- Deze optie sluit beter aan bij de samenwerkingsovereenkomst
- Nood aan zekerheid voor AGSA betreffende de eventuele aansprakelijkheid gebouwen (zie nota meester Wouter Rubens)

Optie 3: algemeen opstalrecht

→ Deze optie is juridisch niet sluitend

→ Deze optie is fiscaal minder evident

- Afgesproken 20 euro/m² aan naakte eigenaar → Venale waarde is niet zelfde 'prijs grond' opgenomen in samenwerkingsovereenkomst – verkooprechten (10%) verschuldigd bij verkoop grond op 'prijs' met een minimale heffingsgrondslag van venale waarde, hierdoor kunnen meer registratierechten verschuldigd zijn voor de koper dan 'verkoopprijs' grond, minder fiscaal voordelig voor koper (registratierechten zijn voor de koper een kost) – i.t.t. btw wat in beginsel aftrekbaar zal zijn en dus
- Ook registratierechten (2%) voor overdracht opstalrecht door SPV aan koper --→ Overdracht opstalrecht aan 2% niet verdedigbaar
- BTW: oplossing nodig voor reeds gemaakte kosten en aangevatte infrastructuurwerken
- Grondeigenaars dienen 2 opstalrechten aan SPV te geven: 1 opstalrecht voor aanleg infra en 1 opstalrecht voor resterende grond (in principe aparte vennootschap voor infra)
- Volgens samenwerkingsovereenkomst



- Vanuit SPV enkel factuur met BTW naar koper voor infrastructuur
- In akte: infra + opstal + grond (venale waarde)

Dit punt dient eerst politiek overlegd te worden. Momenteel kan hierover nog geen beslissing vallen.

Besluit: Het DC neemt kennis van de bespreking van de opties van de SPV maar kan hier nog geen beslissing over nemen. Dit punt zal dus geagendeerd worden op het volgende Directiecomité AGSA.

3.2.2. Aanstelling aandeelhouders /bestuurders/vertegenwoordigers - goedkeuring

Besluit: Het DC vraagt dit punt te agenderen op een volgend Directiecomité AGSA.

4. Belevingscentrum

Feiten en context

Verzoek tot aanstelling PDK Creations (Piet De Koninck) voor ondersteuning bij de uitwerking van het basisconcept voor het belevingscentrum. Dit houdt in: het vormgeven van de contouren van de inhoudelijke visie van het belevingscentrum.

Raming budget: tarief van 150€ per uur, richtbudget 7800€

Eventueel maken van enkele visuals: 2000-5000 euro

Voorstel AGSA: aanstellen van PDK Creations voor deze opdracht, met een plafondbudget van max 8500€.

Bijkomende visuals voor te leggen aan het DC AGSA.

Besluit: Het DC keurt het verzoek tot aanstelling PDK Creations (Piet De Koninck) goed voor ondersteuning bij de uitwerking van het basisconcept voor belevingscentrum.

Sluiting van de vergadering

voorzitter
Christoph D'Haese

secretaris
Kenny Leeman