

VERGADERING Directiecomité AGSA – woensdag 16 oktober 2019

Waarnemend Algemeen Directeur: Evelien De Coster
Secretaris: Kenny Leeman

Aanwezig

Christoph D'Haese, Katrien Beulens, Maarten Blommaert, Karim Van Overmeire.

Verontschuldigd

Caroline Verdoodt (volmacht aan Maarten Blommaert), Frans Penne.

Agenda

1. Goedkeuring verslag DC AGSA dd. 14/08/2019 (bijlage 1)

2. Algemeen:

- 2.1. Schadevergoeding Smatch: verzoek bezetting ter bedde: goedkeuring (bijlage 2)
- 2.2. Gunningsverslag boekhoudpakket: goedkeuring
- 2.3. EXTRA-punt: budgetwijziging 2019: kennisgeving

3. Projecten

3.1. Tragel

- 3.1.1. Mogelijke samenwerking Entrakt tijdelijke invulling: toelichting
- 3.1.2. Overzicht herstellingskost: toelichting
- 3.1.3. Bespreking Tragel aan raad van bestuur

3.2. Siesegem

- 3.2.1. Toelichting stand van zaken
- 3.2.2. Akkoord minnelijke verkoop Van Geem (bijlage 3)

3.3. Immerzeel

- 3.3.1. Immerzeel verkaveling Kluisdreef aanleg nutsleiding: goedkeuring

4. Varia

1. Goedkeuring verslag DC AGSA dd. 14/08/2019

.Er zijn geen opmerkingen op het verslag.

Besluit: Het DC keurt het verslag van 14 augustus 2019 goed.

2. Algemeen

2.1. Schadevergoeding Smatch: verzoek bezetting ter bede: goedkeuring

Feiten en context

- Handelshuur Smatch – einde in zicht (30/04/21). Verzoek tot verlenging mogelijk.
- Weigering → 51.922,44 EUR schadevergoeding
- Mail van 2/10 (meegestuurd als bijlage): verzoek tot verlenging via overeenkomst van precair gebruik tot 31/12 (zo lang als Blokker/Leenbakker).
- Advies DLA: pop-up overeenkomst afsluiten (o.b.v.. Decreet inzake huur van korte duur voor handel en ambacht) tot 31/12/2021, eventueel verlenging mogelijk tot 30/4/2022.
- Voordeel: inkomsten gedurende nog een langere periode + GEEN mogelijkheid tot schadevergoeding wegens geen weigering aanvraag handelshuurhervorming.

Voorstel AGSA: akkoord gaan met verzoek tot beperkte verlenging en afsluiting pop-up overeenkomst van 8 maanden met een eventuele verlenging van 4 maanden.

Besluit: Het DC keurt het verzoek goed voor een beperkte verlenging en afsluiting van de pop-up overeenkomst van 8 maanden met een eventuele verlenging van 4 maanden.

2.2. Gunningsverslag boekhoudpakket: goedkeuring

Feiten en context

- RvB besliste op 4 september over bestek en tot aanschrijven van volgende partijen:

→ Unipartners, EY, Deloitte, Q&A en KPMG

- 3 offertes werden ontvangen en als volgt geanalyseerd:

	Score	Gewicht	Motivering
Opdracht			
Deloitte			
Prijs	48,94	50	(€ 27.542,63 / € 28.138,55) * 50 = 48,94
Methodologie, timing en beschrijving van de voorgestelde aanpak	48	50	Duidelijk uitgewerkt met toespitsing op AGSA ipv standaardbrief. Timing is vlot gezien continuïteit.
Totaal	96,94	100	
KPMG			
Prijs	45,39	50	(€ 27.542,63 / € 30.340,75) * 50 = 45,39
Methodologie, timing en beschrijving van de voorgestelde aanpak	30	50	Standaardbrief, weinig specifieke ervaring in lokale overheden/AGB's.
Totaal	75,39	100	
Q&A			
Prijs	50	50	(€ 27.542,63 / € 27.542,63) * 50 = 50
Methodologie, timing en beschrijving van de voorgestelde aanpak	42	50	Ervaring in de sector, plan van aanpak specifiek naar AGSA gericht. Zeer klein team, voor advies GD&A als partner.
Totaal	92	100	

Voorstel AGSA: gunning opdracht aan Deloitte tot en met 2021.

Besluit: Het DC keurt de gunning voor de opdracht aan Deloitte goed t.e.m. 2021.

2.3. EXTRA punt: budgetwijziging: kennisgeving

Algemeen – verschillende projecten stilgelegd tijdens 2019: Immerzeel, Pupillen – open oproep. Tijdens 2019 dus minder uitgegeven dan voorzien.

Immerzeel: aankoop gronden beperkt – weinig uitvoering

Voorziene uitgaven: 1.911.928,00 EUR → Uitgaven 2019: 213.894,00 EUR

Prikkel: Borluutstraat 16 verkoop i.p.v. realisatie

Voorziene uitgaven: 249.120,00 EUR → Uitgaven 2019: 2910,00 EUR

Voorziene inkomsten: 395.479,00 EUR → Inkomsten 2019: 485.479,00 EUR

Utopia: kleine kost voor BREEAM + landmeter

Voorziene uitgaven: 253.586,00 → Uitgaven 2019: 7000,00 EUR

Hopmarkt: Exploitatie zoals voorzien – geen wijzigingen

Siesegem: minder verwervingen/onteigeningen dan voorzien, uitvoering trager dan verwacht

Voorziene uitgaven: 741.225,00 → Uitgaven 2019: 399.042,00 EUR

Tragel: Project-MER nog steeds in opmaak, waardoor uitvoering vertraging oploopt

Voorziene uitgaven: 3.429.731,00 → Uitgaven 2019: 148.694,00 EUR

Exploitatie AGSA: Voorziene uitgaven: 814.184,00 → Uitgaven 2019: 548.800,00 EUR

Voorstel AGSA: agenderen voor RvB

Besluit: Het DC neemt kennis van de budgetwijziging en vraagt om dit te agenderen op de Raad van Bestuur van 23 oktober 2019.

3. Projecten

3.1.1. Mogelijke samenwerking Entrakt tijdelijke invulling: toelichting

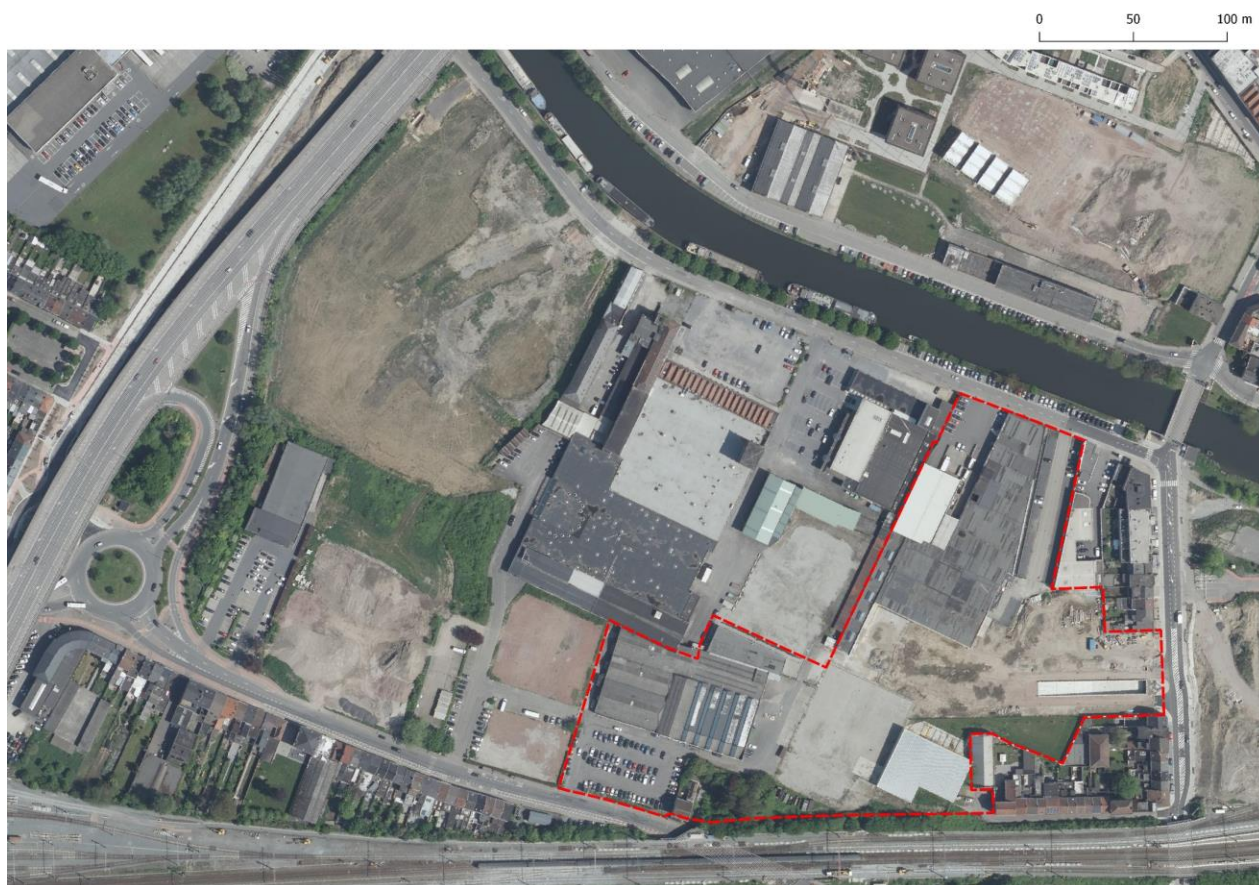
Feiten en context:

CBS besliste op 21 januari 2019:

- AGSA voert het beleid 'Strategisch project Kaaien' uit.
- AGSA staat in voor het tijdelijk beheer van onroerende goederen op Tragel
- Tragel is een prioritair deelproject
- AGSA werkt een concreet voorstel uit voor een praktische invulling van de beleidsvisie Kaaien (bij voorkeur samenwerking met professionele partner)
 - Voorstel huurovereenkomsten
 - Voorstel tarieven
 - Voorstel tijdelijke aanpassing/ herinrichting van gebouwen en publieke ruimte

Welke invullingen hebben de diensten voor ogen?

- Hubs voor zelfstandigen
- Het ambacht als Aalsters DNA (hub van ontwerpers, ambachten, maakateliers, kunstateliers, creatieve IT'rs, stadslogistiek, enz.)
- Ontmoetingsruimtes
- Evenementen



INDUSTRIEGEBIED conform gewestplan. Dit zorgt ervoor dat enkele volgende functies kunnen worden gehuisvest op Tragel zuid:

- **Industrie** (*industriële of ambachtelijke bedrijven + complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop*)
- **Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen (mits voorwaarden)**
- **Luidruchtige binnenrecreatie**
- **Opvang van asielzoekers, daklozen of burgers** wiens woning onbewoonbaar is verklaard
- Plaatsing van **tijdelijke constructies** en/of tijdelijke wijziging van hoofdfuncties voor een **maximale termijn van 4 maanden.**

Indien zowel door college als gemeenteraad beslist wordt om een **RUP** op te maken voor Tragel Zuid ter realisatie van gebied met verweving van functies ontstaan meer mogelijkheden weliswaar steeds met maximale vergunningstermijn van 3 jaar (verlengbaar met 3 jaar mits plenaire vergadering).

CONCLUSIE

- ➔ Juridisch planologische context beperkt mogelijkheden op de site.
- ➔ Bestaande toestand vergt intensieve ingrepen om tot ambitieniveau van stad te komen.
- ➔ Professionele partner inschakelen kan nuttig zijn maar is geen garantie tot succes en extra kost.
- ➔ De opmaak van een RUP kan de toekomst voor deze site concretiseren en tijdelijke invulling kan daar op inspelen.

Overleg met Entrakt – op advies van de stadsdiensten – leerde dat het inschakelen van een professionele partner een aanzienlijke financiële kost met zich meebrengt.

Het bestuur is van mening dat dit niet de bedoeling kan zijn. Een opbrengst realiseren uit het patrimonium is positief, evenals het toevoegen van activiteit en sociale controle op de site, maar niet wanneer dit een dergelijke kost met zich meebrengt. Dhr. Maarten Blommaert stelt voor om geen professionele partner(s) in te schakelen maar om dit in eigen beheer te houden. Tijdelijke invullingen kunnen zeker aangemoedigd worden en worden telkens op hun eigenheid bekeken.

Besluit: Het DC neemt kennis van de mogelijke samenwerking met Entrakt als tijdelijke invullingen is van mening dat dit niet opportuun wordt geacht. Het verzoek van het CBS hieromtrent zal dan ook met deze boodschap worden terugbezorgd vanuit het AGSA.

3.1.2. Overzicht herstellingskost: toelichting

Feiten en context:

De gebouwen aan de Dendermondsesteenweg, de voormalige 'WDP-site' zijn momenteel niet in de meest optimale toestand. Hoewel de loodsen in principe casco ter beschikking gesteld zijn, zijn hier ook enkele winkelketens gehuisvest en deze leiden dan ook af en toe schade bij aanzienlijke regenval.

Gezien de toekomstige invulling van de site werd geopteerd geen grote ingrijpende kosten meer te maken, maar gewoon telkens te herstellen. Op heden leverde dit een totale kost op van € 79 618,05 (op 6 jaar) of € 13 269,68 per jaar. Gezien de fase waarin het dossier Tragel zich bevindt, lijkt dit momenteel ook de enige optie. Het zou immers een verloren kost zijn om grote herstellingswerken aan het dak te gaan doen, als de gebouwen kortelings wellicht worden afgebroken.

Besluit: Het DC neemt kennis van de herstellingskosten aan de gebouwen op Tragel.

3.1.3. Bespreking Tragel aan raad van bestuur

Feiten en context:

Verzoek van RvB van 4/9 om een uitgebreide toelichting te geven over dossier Tragel.

Voorstel: - toelichting over de reeds gevoerde procedure en gezette stappen, zoals Liesbeth Longueville reeds deed voor het DC AGSA en de Commissie RO.

Huidige stand van zaken:

- Project-MER in opmaak.
- Dienst AWW stelt zware eisen aan mobiliteit en project moet mogelijks enigszins beperkt worden voor wat betreft retail.
- Gevolgen voor financiële plaatje, dus overleg met AWW ingepland.

Besluit: Het DC stelt dat dit punt kan geagendeerd worden op de agenda van 23 oktober.

3.2. Siesegem

3.2.1. Toelichting stand van zaken

Feiten en context:

Grondverwervingen:

- Familie Maris tekent beroep aan – procedure ingeleid
- Tussenvonnissen RvB in dossier De Winne: De Winne deed afstand van procedure
- Onteigening De Man werd gepleit, uitspraak verwacht voor einde van het jaar

- Perceel Charles Van Renynghe de Voxrie : dienst belastingen gecontacteerd, nog geen antwoord ontvangen.
- Onteigening Van Geem: zie volgende agendapunt
- Perceel 1342A (mede-eigendom Vlaams Gewest): dienst vastgoedtransacties liet nieuwe schatting uitvoeren: 20€/m² i.p.v. de geboden 10€/m²...

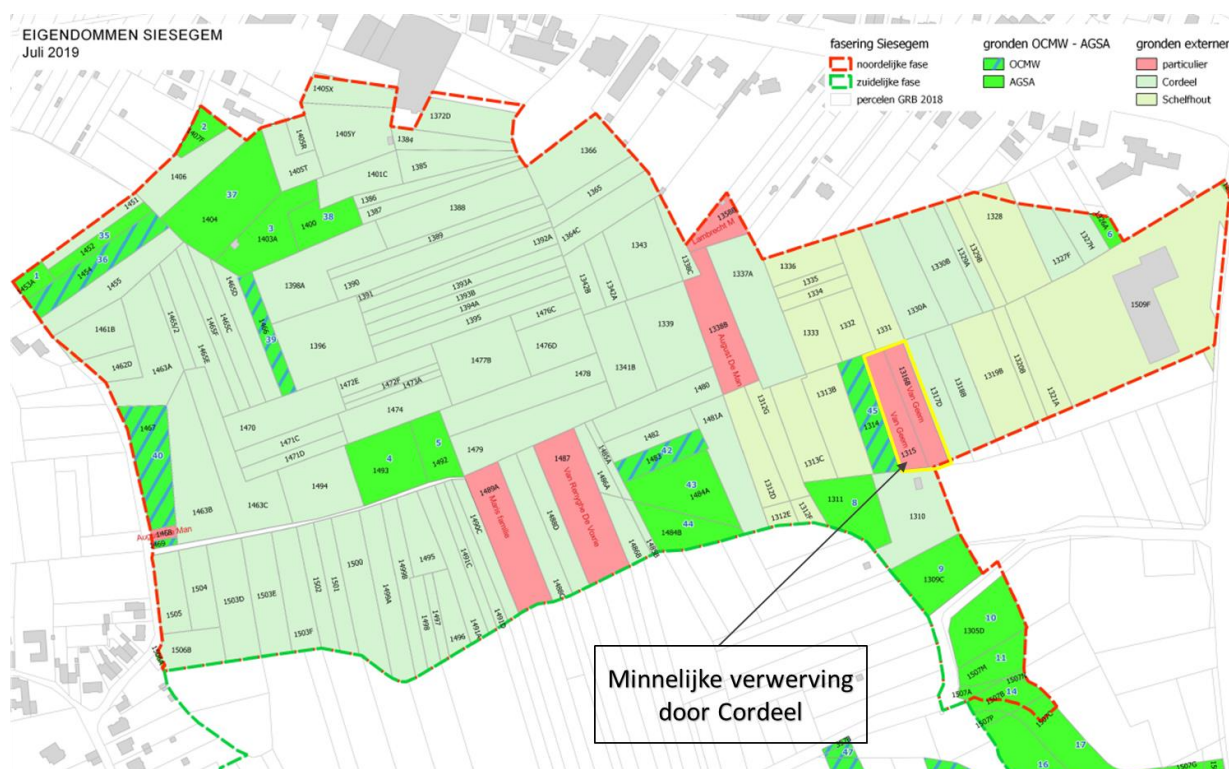
Besluit: Het DC neemt kennis van de stand van zaken van de grondverervingen en stelt dat er het schattingsverslag waarop het AGSA zich baseerde voor de aanvraag van de onteigeningsmachtiging gerespecteerd dient te worden, voor wat betreft ons uitgangspunt. Bovendien zou het accepteren van een dergelijk bod ook een gevaarlijk precedent betekenen in het licht van de lopende onteigeningsprocedures. Het DC beslist dus om niet in te gaan op dit bod.

Realisatie:

- Omgevingsvergunning fase 1A afgeleverd → zes ontvankelijk verklaarde beroepsschriften → Uitspraak deputatie uiterlijk voor **woensdag 22 januari 2020**
 - Bestek (openbare aanbesteding) voor uitvoering fase 1A in opmaak
 - SPV laat op zich wachten → opmerkingen stad overgemaakt, dossier ligt bij Cordeel
 - Noodzaak SPV: - praktisch/boekhoudkundige regeling: transparantere werking
 - organisatorisch overzicht/organisatiestructuur
 - gezamenlijke beslissingen
- Gesprek met Cordeel 24 oktober 2019
- alternatieve optie: samenwerkingsovereenkomst met overdracht gronden

Besluit: Het DC neemt kennis van de stand van zaken van de uitvoering en wacht het gesprek van 24 oktober 2019 af, met het oog op het eventueel agenderen van de statuten van de SPV op een volgende DC.

3.2.2. Akkoord minnelijke verkoop Van Geem



Feiten en context:

Landexplo sloot akkoord met de familie Van Geem aangaande de verkoop van hun deel in de mede-eigendom.

Jan Van Geem = mede-eigenaar maar onbekwaam.

Hilaire Van Geem is bewindvoerder.

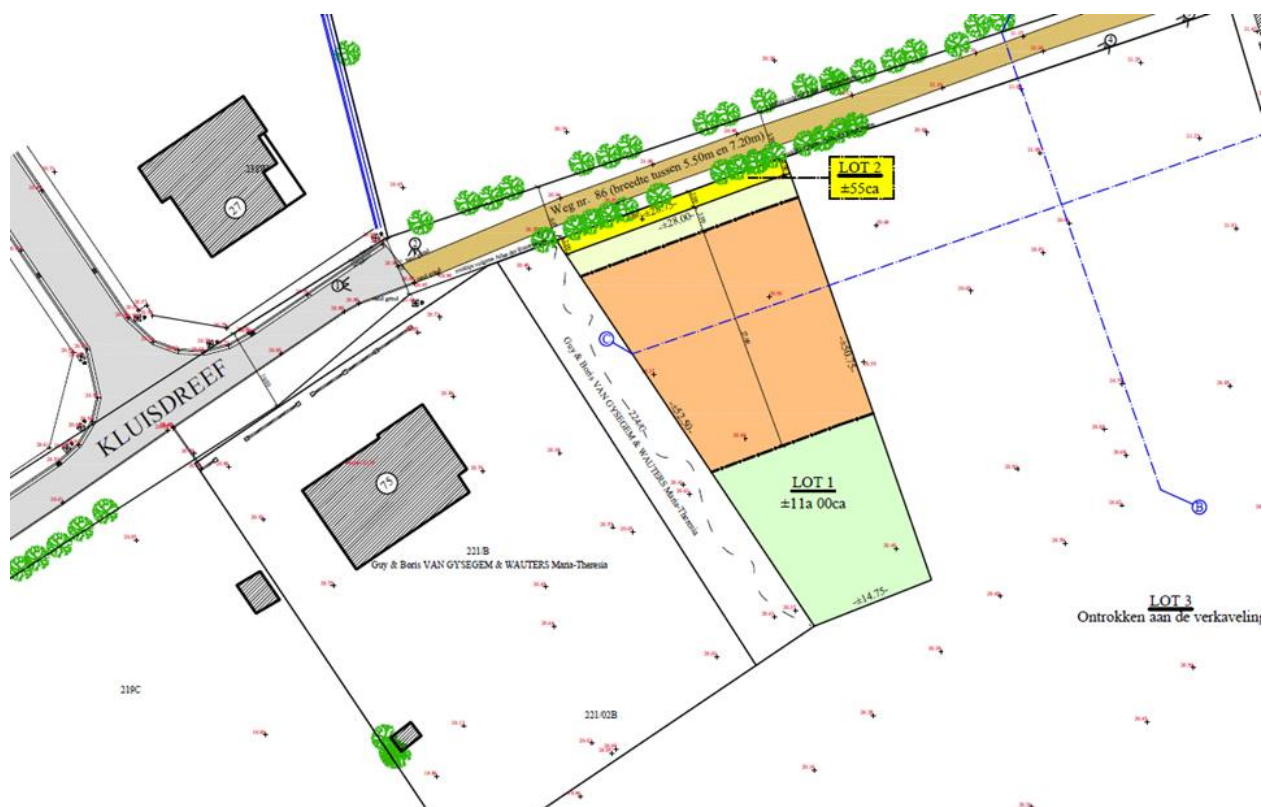
Verzoek vrederechter ingediend voor toelating verkoop maar deze wil schriftelijk akkoord mede-eigenaars.

Voorstel AGSA: akkoord tot verkoop, ondertekening brief.

Besluit: Het DC gaat akkoord met de minnelijke verkoop van Van Geem. Een brief aan Van Geem werd opgemaakt en wordt hierbij ondertekend en verzonden.

3.3. Immerzeel**3.3.1. Immerzeel verkaveling Kluisdreef aanleg nutsleiding: goedkeuring**Feiten en context:

NUTSAANLEG KLUISDREEF			
	Instantie	totale kostenraming	status
aanleg riolering	stad Aalst	?	in aanvraag
telefonie, internet	Telenet	1 965,60 €	offerte ontvangen
telefonie, internet	Proximus	zelf wachtbuis voorzien	gaan niets doen
waterleiding	Farys		in aanvraag
Gas & Elektriciteit	Eandis	3 859,83 €	offerte ontvangen
Totalen		5 825,43 € + voorlopig onbekend €	



Er dient nog aanvullende informatie te worden ontvangen van dienst Openbare Werken van de stad Aalst. Men stelt voor om dit punt terug te brengen op de volgende vergadering.

Besluit: Het DC neemt kennis van de gekende informatie omtrent de aanleg van nutsleidingen aan de Kluisdreef maar vraagt om dit punt terug te brengen naar volgende vergadering aangezien AGSA nog informatie dient te ontvangen van dienst Openbare Werken van de stad Aalst.

4. Varia

Nihil.

Sluiting van de vergadering

voorzitter
Christoph D'Haese

secretaris
Kenny Leeman