



VERGADERING Directiecomité AGSA – woensdag 13 mei 2020

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

Aanwezig

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

Agenda

- 1. Goedkeuring verslag DC AGSA dd. 22/04/2020** (bijlage 1)

- 2. Algemeen**
 - 2.1. Jaarrekening en jaarverslag 2019. (bijlage 2a, b, c)
 - 2.2. Bestek digitaal handtekenplatform. (bijlage 3)
 - 2.3. Bestek Externe dienst voor preventie en welzijn op het werk. (bijlage 4)
 - 2.4. Functieomschrijving directeur AGSA. (bijlage 5)
 - 2.5. Uitnodiging Algemene Vergadering SOLVA 10 juni 2020. (bijlage 6)
 - 2.6. Communicatie Blokker/Mega World. (bijlage 7)

- 3. Projecten**
 - 3.1 Tragel**
 - 3.1.1. Aanpak dak Tragelsite. (bijlage 8)
 - 3.1.2. Verzoek Kringwinkel. (bijlage 9)
 - 3.1.3. Stand van zaken Trageldossier.
 - 3.1.4. Doorstartovereenkomst. (Extra punt bijlagen 1-10)

 - 3.2 Siesegem**
 - 3.2.1. Siesegemkouter: presentatie PMV en bespreking.
 - 3.2.2. Aanstelling Solva – duurzaamheid.

 - 3.3. Pupillen**
 - 3.3.1. Bestek landmeter. (bijlage 10)

- 4. Varia**

1. Goedkeuring verslag DC AGSA dd. 22/04/2020.

Dit punt wordt op het volgende Directiecomité besproken.

2. Algemeen

2.1. Jaarrekening en jaarverslag 2019.

Feiten en context

Toelichting gebeurt door mevr. Edit De Ras (boekhouder AGSA) en mevr. Kirsten Nowicki (Deloitte).

Het jaarrapport van Deloitte, de jaarrekening en het jaarverslag van 2019 van het AGSA werden als bijlagen bijgevoegd bij de agenda.

De financieel beheerder van de stad Aalst geeft gunstig advies.

Voorstel tot beslissing: goedkeuring jaarrekening en agendering voor RvB met het oog op agendering GR juni 2020.

Besluit: Het DC keurt de jaarrekening en het jaarverslag van 2019 goed en vraagt dit punt te agenderen op de volgende Raad van Bestuur.

2.2. Bestek digitaal handtekenplatform.

Feiten en context

Stad Aalst overweegt uitschrijven van bestek voor digitaal handtekenplatform:

Aankoopcentrale huur digitaal handtekenplatform voor het Lokaal Overheidsbedrijf Aalst. In het kader van de administratieve vereenvoudiging en de uitrol van een multi kanaal dienstverlening is er nood aan een hybride elektronisch handtekeningplatform. Dit platform moet toelaten om gekwalificeerde elektronische handtekeningen te plaatsen op alle gangbare documenten. Op die manier kunnen een aantal werkprocessen aanzienlijk versnellen. Bovendien moet het mogelijk zijn om digitaal ondertekende documenten af te drukken, zonder verlies van rechtsgeldigheid.

Gunningscriteria:

- 1) Prijs – 40 punten
- 2) Technische en functionele vereisten (gebruiksgemak, enz) – 50 punten
- 3) Onderhoud en opleidingen – 10 punten

Budget wordt gedragen door de stad Aalst. Uniformiteit wordt nagestreefd, maar opsplitsing budget is niet proceseconomisch.

Voorstel beslissing AGSA: in het licht van de opmerkingen van de audit en met het oog op uniformiteit binnen LOA akkoord AGSA om hieraan deel te nemen.

Besluit: Het DC gaat akkoord met de deelname van AGSA aan het digitaal handtekenplatform.

2.3. Bestek Externe dienst voor preventie en welzijn op het werk.

Feiten en context

Politie Aalst schrijft een raamcontract uit voor het aanstellen van een externe dienst voor preventie en bescherming op het werk, gedurende een periode van maximum 5 jaar (3 jaar en tweemaal stilzwijgend verlengbaar met telkens 1 jaar).

Alle entiteiten van de LOA stappen hierin mee. Het is wettelijk verplicht als werkgever aan te sluiten bij een dergelijke dienst.

Op heden is AGSA eveneens aangesloten bij de opdracht die hiervoor werd uitgeschreven door de LOA. Dit om te voldoen aan de wettelijke verplichting. In concreto op heden nog nooit gebruik van hoeven maken.

Toetreding tot het raamcontract vereist een officiële beslissing, noodzakelijk tegen 13 mei 2020.

Voorstel beslissing AGSA: akkoord tot deelname aan deze procedure en agendering RvB ter bekrachtiging.

Besluit: Het DC gaat akkoord met de deelname van AGSA aan het bestek voor de "Externe dienst voor preventie en welzijn op het werk".

2.4. Functieomschrijving directeur AGSA.

Feiten en context

Loonpakket: niveau A5a-A5b

Niveau A5a			Niveau A5b	
Anciënniteit	Bruto	Netto	Bruto	Netto
5 jaar	4466,39	2621,03	4729,54	2718,49
10 jaar	5028,24	2838,44	5291,39	2943,93
15 jaar	5590,10	3063,88	5860,36	3167,45
20 jaar	5839,02	3157,16	6208,85	3307,92

- Maaltijdcheques: 3,50 euro.
→ Wettelijk verplichte werknemersbijdrage van 1,10 euro dat automatisch ingehouden wordt van het loon.
- Groepsverzekering: 2% van het jaarloon.
- Hospitalisatieverzekering: na 1 jaar gratis
- 35 verlofdagen voor een voltijds personeelslid op basis van het lopende jaar.
- Na gunstige evaluatie: functioneringstoelage van 5% van het geïndexeerde bruto jaarsalaris.
- Onkostenvergoeding op basis van werkelijk gemaakte kosten.

Deelnemings- en aanwervingsvoorwaarden

- **Algemene voorwaarden conform RPR** (attest goed gedrag en zeden, medische geschiktheid, talenkennis, ..)

- **Specifieke voorwaarden:**

- Masterdiploma of gelijkwaardig (licentiaat)
- 5 jaar relevante beroepservaring (minstens minimale en relevante kennis van vastgoed. Daarnaast zijn kennis van management en de werking van een lokale overheid/autonoom gemeentebedrijf een troef).
 - ⇒ Noodzakelijk om betwistingen te beperken. Indien dit niet voorzien is, zijn er namelijk geen vooraf vastgestelde, objectieve criteria om de kandidaturen aan af te toetsen.

De meegestuurd functiebeschrijving is niet het document dat gepubliceerd wordt. Daarvoor wordt een nieuw document opgemaakt, vergezeld van een informatiebundel, dat dezelfde gegevens bevat.

Selectiecommissie: voorstel stad Aalst dienst P&O

- Bert De Vos, program manager real estate, Antwerp Management school
- Marc Bauwens, algemeen directeur, AG Stadsontwikkeling Leuven
- Stefan Vanbroeckhoven, departementshoofd Stedelijke Ontwikkeling, stad Gent
- Bart Wallays, algemeen directeur, SOLVA
- Rita Becker, Executive Consultant, FENIX Consulting
- Wim Leerman, algemeen directeur, Aalst

Secretaris: Patricia Van Opstal, diensthoofd P&O, Aalst.

Voorstel tot beslissing: goedkeuring van de functiebeschrijving en voorwaarden en agendering RvB.

Opmerkingen: Het woord "minstens" dient toegevoegd te worden aan "5 jaar relevante beroepservaring".

"Minimale kennis van vastgoed" moet aangepast worden aan "Minimale en relevante kennis van vastgoed".

Mevrouw Caroline Verdoodt vraagt naar de timing van de aanwerving. Deze wordt geschat op eind 2020.

Besluit: Het DC keurt (na aanpassing van de tekst) de functieomschrijving van directeur AGSA goed en vraagt om dit te agenderen op de komende Raad van Bestuur.

2.5. Uitnodiging Algemene Vergadering SOLVA 10 juni 2020.

Feiten en context

AGSA werd als aandeelhouder van (één) aandeel bij SOLVA uitgenodigd voor de algemene vergadering op 10 juni 2020.

Vóór 5 juni 2020 dient AGSA :

- De agenda en inhoud van de AV SOLVA ter goedkeuring voor te leggen aan de RvB
- door te geven wie er als vertegenwoordiger van AGSA aanwezig zal zijn op deze Algemene Vergadering

Voor de stad Aalst werd Maarten Blommaert afgevaardigd. Het is – indien gewenst – toegestaan dat hij tevens ook het mandaat voor AGSA op zich neemt.

Mevrouw Katrien Beulens geeft zichzelf op als plaatsvervanger.

Voorstel: agendering ter goedkeuring door RvB en beslissing inzake mandatering

Besluit: Het DC keurt de afvaardiging van dhr. Maarten Blommaert goed voor zijn aanwezigheid op de algemene vergadering van SOLVA op 10 juni 2020. Mevr. Katrien Beulens zal plaatsvervanger zijn.

2.6. Communicatie Blokker/Mega World.

Feiten en context

Blokker/Mega World richt schrijven aan al zijn verhuurders met verschillende vragen:

- 1) Huur maand maart 2020 is verworven.
- 2) Vraag tot definitieve kwijtschelding huur april en mei 2020.
- 3) Vraag tot afbetaling op 2 jaar voor huur juni en juli 2020.

Dit ter ondersteuning van hun enseigne dat anders dreigt over de kop te gaan.

Blokker betaalt momenteel een huurprijs van 2775,45€ per maand + 605 € aanvullende huur voor een bijkomende opslagruimte.

Besluit: Het DC beslist dit punt te bespreken en te agenderen op het volgende directiecomité.

3. Projecten

3.1. Tragel

3.1.1. Aanpak dak Tragelsite.

Dit punt wordt verdaagd.

Besluit: Het DC verdaagd dit punt naar een later directiecomité.

3.1.2. Verzoek Kringwinkel.

Feiten en context:

STROOM vraagt kosteloos te mogen huren, gedurende de tijd dat dit noodzakelijk is voor opvang situatie na corona-maatregelen. Vele mensen hebben hun huis opgekuist, of kamers in WZC moesten dringend leeggehaald worden. Een grote toestroom van nieuwe goederen is dus te verwachten. STROOM betaalde gedurende de hele corona-periode zijn huur gewoon door, ondanks sluiting van de winkel.

Loods 15 is in redelijke toestand, herstel is niet dringend, insijpelijk zou geen schade toebrengen aan de goederen, gezien het voorbestemde gebruik. De loods beschikt over een loskade, dus wagens kunnen hier inrijden, hun spullen nalaten en deze kunnen daar 72 uur blijven zodat de spullen veilig zijn om in de winkel te brengen.

Gezien de beperkte periode waarin dit noodzakelijk zou zijn kan de hangar intussen te huur blijven staan.

Voorstel beslissing AGSA: akkoord, tot eind september, mits ondertekening overeenkomst.

Deheer Frans Penne vraagt om dit "in kennisneming" te laten opnemen in de overeenkomst.

Besluit: Het DC gaat akkoord met het verzoek van de Kringwinkel voor het gebruik van loods 15 en vraagt dit "in kennisneming" op te nemen in de overeenkomst.

3.1.3. Stand van zaken Trageldossier.

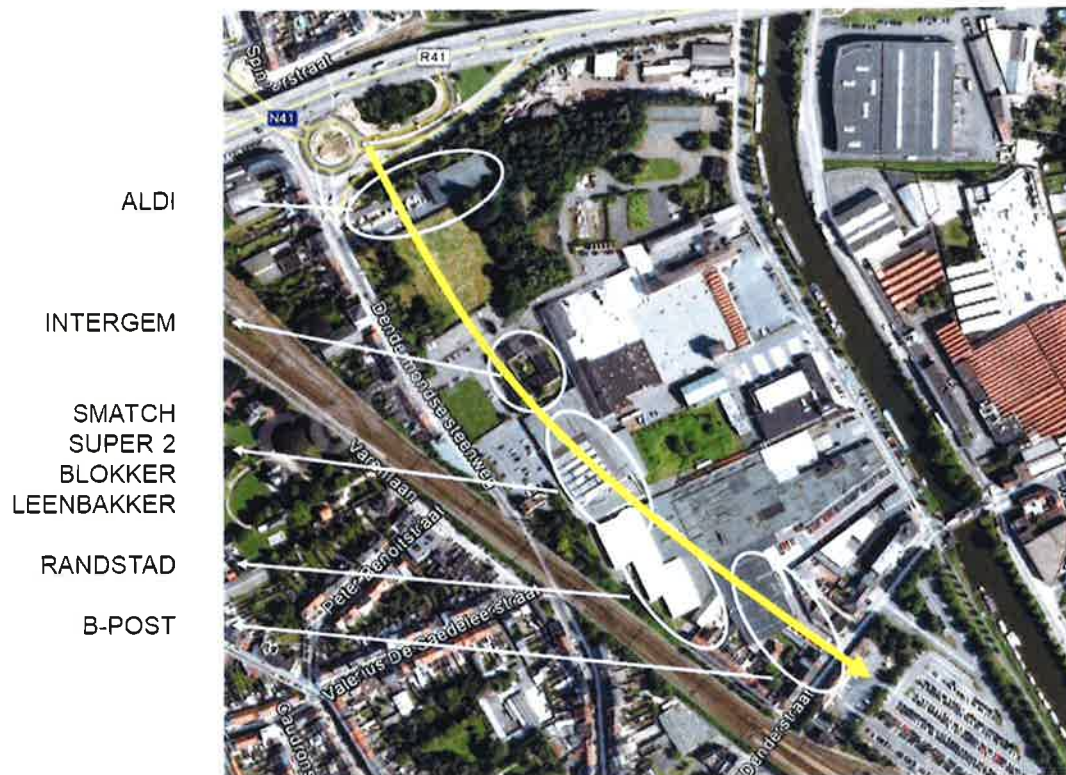
Feiten en context:

Dhr. Christoph D'Haese stelt een tweede lezing voor aangezien het een lijvig dossier betreft.

Mevr. Caroline Verdoodt vraagt om een beraadslaging in besloten zitting aangezien dit een vertrouwelijk dossier is.

Dhr. Dirk Caestecker vervoegt de zitting.

Toelichting wordt gegeven door mevr. Liesbeth Longueville van de stad Aalst.



- Geen projectMER mogelijk.
- Programma te zwaar: te veel auto's.
- Financiële voorwaarden niet haalbaar.
- Zaal: Okapi+evenementen niet realistisch, Okapi trekt zich terug.

Dading dient te gebeuren met herschikking van onderdelen, waarin de retail gereduceerd wordt met 500 parkeerplaatsen.

Verhuis Blokker/Leenbakker/Aldi kwam in het gedrang door het bezwaar van NV Matim. RUP is ondertussen veilig gesteld dus er kan gebouwd worden.

Het nieuwe plan van dhr. Maarten Vandevoorde werd goed bevonden.

Mevr. Katrien Beulens vraagt of er al een akkoord is met AWV? Dit is nog niet akkoord bevonden.

AWV werkt momenteel aan de Heilig Hart-brug. Deze is in zeer slechte staat wat 1,5 miljoen kosten met zich meebrengt. Deze werken zijn ook nodig voor de 2 plannen.

Nieuwe dading = meer kosten.

Dhr. Karim Van Overmeire laat weten dat de stad Aalst reeds de studiekosten betaalt en vraagt wat die 1,5 miljoen kosten inhouden (saneringskosten o.a.?).

Dhr. Christoph D'Haese vraagt een raming van de kosten.

Dhr. Dirk Caestecker laat weten dat de kosten voor het grondverzet (€250.000) voor rekening van de stad zijn. BTW is aftrekbaar.

Dhr. Frans Penne vraagt wat de kosten zijn voor de ondergrondse parking onder woontoren. De parking was op vraag van de stad Aalst.

Er zijn 3 risico's:

- ProjectMER is nog niet in orde.
- Parkeren onder viaduct: slechte staat, meer kosten.
- Aldi : contract verlopen.

Het grote probleem is dus de rotonde. Deze is te kort waardoor er verkeersopstopping zal zijn.

Indien de projectMER niet goed is dient er wel 1 miljoen euro betaald te worden aan Tragel8.

Dhr. Christoph D'Haese vraagt wat de uitleg dient te zijn naar de burger toe.

Extra info bij risico 3: Contract Aldi verloopt. Contract al 1 jaar verlopen. Gronden kunnen geblokkeerd worden als dading niet goedgekeurd wordt.

Dhr. Dirk Caestecker laat weten dat Aldi nog steeds voorstander is van dit project.

Hij meldt dat het contract met Tragel8 nu een mooi resultaat geeft. Als de nieuwe dading niet goedgekeurd wordt, valt men terug op de samenwerkingsovereenkomst, dus ontstaat er contractbreuk.

Bijkomend risico: tijdsplanning oplevering zaal → risico dat we dit niet halen.

Tragel8 aanvaardt geen opmerkingen.

Onvolledigheid vergunningsaanvraag.

Bij betwisting zal Tragel8 ervoor zorgen dat grond niet terug kan gebruikt worden voor andere projecten.

Dhr. Karim Van Overmeire: 900 naar 500 parkeerpl, toch 3 miljoen uitgeven om parkeerplaats te voorzien.

Mevr. Liesbeth Longueville zegt dat parkeren ondergronds geen optie is voor Tragel8.

Wat indien geen dading:

- Terugvallen op oude SO, onuitvoerbaar.
- Geen exit voorzien enkel '3 deskundigen' na 3-tal maanden beslissing 'overeenkomst respecteren'.
- Rechtbank Gent.
- Vertrouwen VOLLEDIG zoek.

Besloten vergadering:

Dhr. Frans Penne haalt uit dit contract dat alle kosten bij AGSA zullen liggen, het is een éézijdig contract, zou niet getekend kunnen/mogen worden.

1: prijssetting: projectomschrijving, geen specificaties,

2: timeline: niet realistisch, aanleiding geven tot een betaalde exit.

Maarten Blommaert: sluit zich aan bij Penne, lasten voor AGSA, staat ook niet achter deze dading.

Dit punt dient verder besproken te worden in bijzijn van burgemeester D'Haese en dient hierbij geagendeerd te worden op het volgende DC.

Besluit: Het DC vraagt dit punt te agenderen op het volgende Directiecomité.

3.1.4. Doorstartovereenkomst.

Dit punt wordt verdaagd.

Besluit: Het DC verdaagt dit punt.

3.2. Siesegem

3.2.1. Siesegemkouter: presentatie PMV en bespreking.

Feiten en context

De presentatie van PMV wordt gegeven door dhr. Steven Adams, mevr. Mia Segaert. Vincent De Tandt & Sabine Smet van de stad Aalst geven toelichting.

Vorig jaar was er toenadering van investeerder PMV en toont interesse in de innovatieHUB.

Indien dit kan doorgaan zal er best een intentieverklaring tussen de partijen worden opgemaakt.

Dhr. Frans Penne vraagt waar we PMV kunnen op enten om zo een samenwerking te voorzien. Hij laat weten dat hij wel degelijk voorstander is van deze samenwerking. Is er SPV tussen AGSA en Cordeel mogelijk?

Een gesprek met Cordeel staat nog op de agenda. Aangezien de burgemeester dient betrokken te worden dient dit punt verder besproken worden van zodra er meer informatie voorhanden is.

Besluit: Het DC vraagt om dit punt te agenderen op het volgende Directiecomité.

3.2.2. Aanstelling Solva – duurzaamheid.

Dit punt wordt verdaagd.

Besluit: Het DC verdaagt dit punt.

3.3. Pupillen

3.3.1. Bestek landmeter.

Feiten en context:

Bestek landmeter werd uitgeschreven, ontvangen prijzen zeer uiteenlopend. Analyse door Pieterjan Verhavert gaf zelfde conclusie.

Pieterjan werkte een vollediger omschrijving van de opdracht uit:

- 1) plaatsbezoek verplicht en afspraak te maken met Christophe Vereecken.
- 2) Oplevering gevraagd tegen 15 augustus 2020 en bestekken in te dienen tegen 12 juni 2020, gelet op RvB pas eind mei 2020.
- 3) Voorstel tot aanschrijven van gespecialiseerde bureaus, zoals Teccon, landmeter Van Eester.
- 4) Eventueel ook plan van aanpak en timing toevoegen als gunningscriterium (moeilijk objectief te beoordelen in dit dossier).

Voorstel:

- 1) Beslissing stopzetting lopende opdracht.
- 2) Goedkeuring nieuw bestek.
- 3) Eventueel schriftelijk DC voor gunning, gezien DC op 10 juni.

Opmerking:

Dhr. Frans Penne laat weten dat het bedrijf "Intop" eveneens aan te raden is.

Dit zal dan ook opgenomen worden in het plan van aanpak.

Besluit: Het DC keurt het bestek landmeter goed en neemt het bedrijf "Intop" mee op in het plan van aanpak.

Varia:**1. Verzoek Louis De Loose**

Louis De Loose vraagt – naar aanleiding van corona dit keer – tot verlaging van zijn bezettingsprijs, dit gezien hij geen inkomsten had aangezien er geen markten konden plaatsvinden. Bezettingsvergoeding werd tot nu toe correct betaald. Verzoek gericht aan schepen Beulens.

Voorstel: uniforme aanpak, dan ook voor Alkuone en Milieuboot?

Dit punt zal op het volgende Directiecomité besproken worden.

2. Dossier Siesegem: plan van aanpak.

Op vraag van schepen Beulens, vraag tot goedkeuring 'stappenplan' aanpak dossier Siesegem.

Cordeel focust vooral op indienen aanvraag tot omgevingsvergunning fase 1B. Standpunt administratie eerst oprichting SPV.

Voorstel: uitdrukkelijke communicatie naar Cordeel dat de waarnemend directeur AGSA GEEN mandaat heeft de aanvraag tot omgevingsvergunning fase 1B te ondertekenen, vooraleer de SPV geagendeerd wordt op de GR en alle documenten hiervoor in orde zijn.

Dit punt zal op het volgende Directiecomité besproken worden.

Sluiting van de vergadering


voorzitter
Christoph D'Haese



secretaris
Kenny Leeman

