



VERGADERING Directiecomité AGSA – woensdag 11 maart 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.12/02/2020

2. Algemeen

- 2.1. Aanwerving directeur AGSA: bespreking

3. Projecten

3.1 Tragel

- 3.1.1. Stand van zaken dossier Tragel: toelichting concept evenementenhal/projectdefinitie
- 3.1.2. Parkeerplaatsen Tragel/parking Bpost i.f.v. personeelsparking NMBS
- 3.1.3. Dakwerken Kringloopwinkel/Tragel: kennisgeving

3.2 Siesegem

- 3.2.1. Stand van zaken dossier Siesegem

3.3. Pupillen

- 3.3.1. Stand van zaken project Pupillen
- 3.3.2. Bestek Pupillen: juridische begeleiding: goedkeuring
- 3.3.3. Bestek Pupillen: aanstellen landmeter: goedkeuring

4. Varia

1. Goedkeuring verslag DC AGSA dd. 12/02/2020

Ter info wordt meegedeeld dat de startdatum van de indiensttreding van mevrouw Isabel Sureda zal ingaan op 25 mei 2020.

Besluit: Het DC keurt het verslag van het Directiecomité AGSA van 12 februari 2020 goed.

2. Algemeen

2.1. Aanwerving directeur AGSA: bespreking

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: 1% 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 voltijdse beroepservaring *in de vastgoedsector*

Selectiecommissie: algemeen (RPR)

- Een selectiecommissie die uitsluitend uit deskundigen bestaat, voert de selectie uit. Er nemen minimum drie leden en maximum zes leden zitting in de selectiecommissie. Ten minste 1/2e van de leden van de selectiecommissie zijn deskundigen die extern zijn aan het eigen bestuur.

- De leden van de selectiecommissie respecteren alle wettelijke en gedragsregels bij de uitvoering van selecties. Hierbij wordt vooral aandacht besteed aan de onafhankelijkheid, de onpartijdigheid, de beginselen van non-discriminatie, respect voor vertrouwelijkheid en voor de persoonlijke levenssfeer, de geheimhouding van de vragen en verbod op belangenvermenging.
- De leden van de gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen kunnen geen lid zijn van een selectiecommissie in een selectieprocedure voor het eigen bestuur.

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
- Rita Becker, Executive Consultant, FENIX Consulting
- Wim Leerman, algemeen directeur, Aalst

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

Opmerkingen:

Dhr. Frans Penne merkt op dat enkele zaken ontbreken in de aanwervingsvoorwaarden, zoals: het ontbreken van een duidelijke referentie naar "vastgoed". Ook het competentieprofiel is niet voldoende/specifiek genoeg omschreven.

Mevr. Caroline Verdoodt vraagt om ook niet TE strikt te omschrijven aangezien men dan de doelgroep verkleint.

Dhr. Maarten Blommaert vindt dat de "5 jaar beroepservaring" beter zou aangepast worden naar "relevante beroepservaring".

Ook de selectiecommissie/jurering moet afgecheckt worden met dienst P&O.

Dit punt dient geagendeerd te worden op de volgende Raad van Bestuur van 25 maart 2020. Vóór deze RVB dient dan ook een kort extra Directiecomité te komen om dit punt te evalueren.

Besluit: Het DC vraagt om dit punt te agenderen op een extra Directiecomité en op de volgende Raad van Bestuur van 25 maart 2020.

3. Projecten

3.1. Tragel

3.1.1. Stand van zaken dossier Tragel: toelichting concept evenementenhal/projectdefinitie

Feiten en context:

De vernieuwde projectdefinitie wordt toegelicht door Liesbeth Longueville en Arnoud Van der Straeten/Toon De Grez.

Werkgroep

Visie –concept –bouwkundige vertaling:

- Maarten Vandevoorde –*West 8 Stedelijk ontwerp & landschapsarchitectuur*
- Piet De Koninck –*King Concept*
- Cluster Vrije Tijd -Bert De Bruyn, Arnoud Van der Straeten & Toon De Grez

•Liesbeth Longueville

⇒ Aangevuld met één of twee experts uit het veld, consequent betrokken houden in elke stap van het bouwdoosje

Maatschappelijke nood

•De actieve lokale socio-culturele actoren worden in groei beperkt

•De bestaande grootschalige evenementen moeten uitwijken naar zonevreemde locaties of gebouwen





⇒ **Aalsterse verenigingsleven** heeft nood aan ruimte en zuurstof om intrinsiek potentieel terug te ontwikkelen

Concept

Eén grote modelleerbare hal die letterlijk kan meegroeien (verschuifbare wand) met een organisatie of een concept en die een antwoord biedt op de sterk uiteenlopende wensen (black box) en noden (in-house technische en logistieke ondersteuning).



Dender

	 Oppervlakte	 Staan publiek 1,7 pers/m ²	 Zittend publiek 1,2 pers/m ²	 Congressen 1,5 pers/m ²
XXL concept	Max. 2800 m ²	4760 personen	3360 personen	4200 personen
XL concept	2000 – 1500 m ²	3400 – 2550 pers	2400 – 1800 pers	3000 – 2250 pers
L concept	1500 – 1000 m ²	2550 - 1700 pers	1800 – 1200 pers	2250 – 1500 pers
M concept	1000 - 500 m ²	1700 – 850 pers	1200 – 600 pers	1500 – 750 pers
S concept	500 m ²	< 850 personen	< 600 personen	< 750 personen

Exploitatie

- Succes van de hal valt en staat met **lokale verankering** (affiniteit)
- Financiële ademruimte nodig opdat verenigingen kunnen groeien (**versterken van lokale gemeenschap**)

⇒ Exploitatie gedragen vanuit de stad Aalst als **een dienstverlening naar het lokale verenigingsleven**

INKOMSTEN	Aantal					Tarief	Budgettair				
	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5		jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5
Publieke events (stad)	5	8	10	12	15	0,00 €	0	0	0	0	0
S concept	5	8	10	12	15	2.500,00 €	12.500,00 €	20.000,00 €	25.000,00 €	30.000,00 €	37.500,00 €
M concept	5	8	10	12	15	5.000,00 €	25.000,00 €	40.000,00 €	50.000,00 €	60.000,00 €	75.000,00 €
L concept	5	8	10	12	15	7.500,00 €	37.500,00 €	60.000,00 €	75.000,00 €	90.000,00 €	112.500,00 €
XL concept	5	8	10	12	15	10.000,00 €	50.000,00 €	80.000,00 €	100.000,00 €	120.000,00 €	150.000,00 €
XXL concept	5	8	10	12	15	15.000,00 €	75.000,00 €	120.000,00 €	150.000,00 €	180.000,00 €	225.000,00 €
parking opbrengsten	30	48	60	72	90	2,00 €	18.000,00 €	28.800,00 €	36.000,00 €	43.200,00 €	54.000,00 €
Naam Arena						25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
Inkomsten uit het eigen aanbod						2 cons * 1 euro	25.000,00 €	40.000,00 €	50.000,00 €	60.000,00 €	75.000,00 €
Totaal							268.000,00 €	413.800,00 €	511.000,00 €	608.200,00 €	754.000,00 €
							Budgettair				
UITGAVEN							jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5
Personeel (bestaand personeel CJS/werf) +2- 4 VTE							100.000,00 €	150.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €
Energie							100.000,00 €	110.000,00 €	121.000,00 €	133.100,00 €	146.410,00 €
Overhead							20.000,00 €	22.000,00 €	24.200,00 €	26.620,00 €	29.282,00 €
Logistiek							50.000,00 €	55.000,00 €	60.500,00 €	66.550,00 €	73.205,00 €
Schoonmaak							60.000,00 €	70.000,00 €	80.000,00 €	90.000,00 €	100.000,00 €
Belasting/verzekeringen							50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
Technisch onderhoud							37.500,00 €	37.500,00 €	37.500,00 €	37.500,00 €	37.500,00 €
Totaal							417.500,00 €	494.500,00 €	573.200,00 €	603.770,00 €	636.397,00 €
Verlies/Winst							-149.500,00 €	-80.700,00 €	-62.200,00 €	4.430,00 €	117.603,00 €

Stad Aalst als uitbater:

- Lokale verenigingen en initiatieven ondersteunen en groeikansen aanbieden
- Stadsevenementen –en producties rendabiliseren
- Aantrok van externe professionele actoren (kwaliteitsfilter)

⇒ Hal en de stad op de kaart zetten met en door grootschalige **Aalsterse** producties met bovenlokale uitstraling



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

3.1.2. Parkeerplaatsen Tragel/parking Bpost i.f.v. personeelsparking NMBS

Feiten en context:

In functie van de werken op de pendelparkingsite is er nood aan een 20tal parkeerplaatsen voor personeel, in de nabijheid van het station, vanaf kortelings tot +/- juli 2020.

Advies dienst Mobiliteit en openbare werken:

- Onmogelijk parkeerplaatsen op openbaar domein exclusief voor NMBS voor te behouden
- Perceel vroegere B-Post: geen openbaar domein, biedt meer mogelijkheden. Vanuit mobiliteit → geen bezwaar.
- Indien toegestaan: NMBS dient nodige ingrepen uit te voeren om dit te kunnen handhaven (bvb. plaatsen en achteraf wegnemen van beugels).

Vraag aan AGSA:

- Kan dit worden toegestaan?
- Gratis of tegen vergoeding?

Besluit: Het DC vraagt om meer informatie in te winnen en een visueel plan voor te leggen zodat dit op de volgende Raad van Bestuur van 25 maart 2020 kan geëvalueerd worden.

3.1.3. Dakwerken Kringloopwinkel/Tragel: kennisgeving

Feiten en context:

Stormen van de laatste weken zorgden voor zware lekken bij vzw Stroom (loods Tragel).

Dakwerker stelt dat dit niet zomaar op te lossen is, zwaardere ingreep nodig.

Voorstel:

Oppervlakte van 400m² aanbrengen van hechtingsprimer en plaatsen 1 laag nieuwe dakbedekking.

Bijkomende opmerking:

Dit lost het probleem NIET volledig op, enkel een aanpak van de meest dringende en kritieke problemen. Geen 'waterdichte' oplossing.

Andere lekken zullen wellicht blijven ontstaan, op andere plaatsen.

Bedrag: 16.000 euro, excl. Btw

Andere optie: herlocalisatie?

Besluit: Het DC vraagt om prijsoffertes te laten opmaken voor het herstellen van het volledige dak van de Kringloopwinkel.

3.2. Siesegem

3.2.1. Stand van zaken dossier Siesegem

Dit punt wordt verdaagd.

3.3. Pupillen

3.3.1. Stand van zaken project Pupillen

Feiten en context:

Korte toelichting door Arnoud Van der Straeten.

...

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

3.3.2. Bestek Pupillen: juridische begeleiding: goedkeuring

Feiten en context:

PPS-opdracht vereist gunningsleidraad.

Gezien de vele verschillende aspecten van dit dossier en de gevoeligheden waarmee rekening gehouden moet worden → nood aan expert voor juridische begeleiding.

Voorstel aan te schrijven bureau's:

- Eubelius
- GD&A
- DLA Piper
- Publius
- ...??

De vraag wordt gesteld of hier, naast juridische -, ook geen financiële begeleiding noodzakelijk is.

Voor dit punt zal teruggekoppeld worden op het extra Directiecomité.

Besluit: Het DC vraagt om dit punt terug te brengen op het extra Directiecomité.

3.3.3. Bestek Pupillen: aanstellen landmeter: goedkeuring

Feiten en context:

- Opmeting pupillensite noodzakelijk vooraleer er een PPS-bestek kan worden in de markt gezet.
 - Opmetingsplannen aanwezig voor binnenkoeren en buitengevels
 - Vooral 'platte schijven'
- Aanvullende opmeting nodig.

Raming:

60.000€ excl. Btw

Voorstel aan te schrijven landmeters:

- Nico Vanderlinden
- Willy De Rouck
- Lieven Hutsebaut
- Bjorn De Pril
- Kris Huylebroeck

De betreffende gebouwen werden nog niet opgemeten.

Bij het vinden van een geschikte landmeter zijn de nieuwe digitaliseringsprogramma's een belangrijk voordeel.

Besluit: Het DC keurt het bestek voor het aanstellen van een landmeter voor het project Pupillen unaniem goed.

Sluiting van de vergadering



voorzitter
Christoph D'Haese



secretaris
Kenny Leeman