

VERGADERING Raad van Bestuur

Maandag 24 juni 2019

Waarnemend algemeen directeur: Anne Van den Berghe
Secretaris: Kenny Leeman

Aanwezige leden

Christoph D'Haese, Caroline Verdoodt, Ann Van de Steen, Karolien Devos, Maarten Blommaert, Steve Herman, Frederik Meulewaeter, Luc Van Lierde, Michel Van Brempt, Frans Penne, Paul Nijs.

Afwezig: Vera Van den Broeck

Agenda

1. Goedkeuring verslagen RVB AGSA

- verslag RvB dd. 27/05/2019

2. Algemeen:

- 2.1 Aanwerving nieuwe directeur – goedkeuring
 - opstart en modaliteiten aanwervingsprocedure
 - functiebeschrijving

3. Projecten

3.1. Siesegem

- 3.1.1 Beheersovereenkomst openbaar domein Siesegem – goedkeuring

3.2. Trangel

- 3.2.1 Overeenkomst van bezetting ter bede Blokker/Piocheur en Leenbakker: goedkeuring
- 3.2.2 Exploitatie evenementencomplex: toelichting

4. Varia

1. Goedkeuring verslagen RVB AGSA

1.1. Verslag dd. 27/05/2019

Er zijn geen opmerkingen bij het verslag van 27 mei 2019.

BESLUIT:

De Raad van Bestuur keurt het verslag goed.

2. Algemeen

2.1. Aanwerving nieuwe directeur – goedkeuring

Feiten en context

De functiebeschrijving, inclusief de gestelde eisen, werd voorafgaandelijk overgemaakt aan de leden van de raad van bestuur. Er wordt 5 jaar voltijdse beroepservaring vooropgesteld, meer specifiek binnen de vastgoedsector. Affiniteit met deze sector en kennis van de markt en de andere spelers binnen deze sector worden als zeer relevant aanzien.

Daarnaast kan de integriteit van de kandidaten kan getest worden in het assessment (door het opnemen van een SJT) en in het interview. Tevens zal in de informatiebundel ook opgenomen worden dat er een meldingsplicht is mbt het uitoefenen van een bijberoep én dat er een beoordeling zal zijn op ev. onverenigbaarheden.

Zo kan na de afronding van de selectieprocedure en voor de aanstelling in overleg met de hoogst gerangschikte kandidaat nagaan wat zijn/haar bijberoep is en of er een onverenigbaarheid is. Mocht dit het geval zijn of mocht er een beperking opgelegd wordt (bv. geen activiteiten uitbouwen op het grondgebied), dan wordt geadviseerd dit op te nemen in de arbeidsovereenkomst

Besluit: De raad van bestuur keurt unaniem de opstart van deze procedure en de bijhorende modaliteiten goed.

3. Projecten

3.1. Siesegem

3.1.1. beheersovereenkomst openbaar domein Siesegem – goedkeuring

Aanvullend aan de aanvraag tot omgevingsvergunning dient een beheersovereenkomst inzake het openbaar domein met de stad gesloten te worden en dit conform de collegebeslissing dd. 07 juni 2019.

Vanuit het beleid wordt zeer veel belang gehecht aan het aanleggen en op een verzorgde en correcte manier van in stand houden van de groenbuffers en de beekvallei. Het beheer hiervan volledig toewijzen aan de bedrijven kan dan ook zeker niet.

Het is echter ook niet noodzakelijk dat het geheel binnen het openbaar domein dient te vallen. Werken via een parkmanagement/vereniging voor mede-eigendom die instaat voor het centraal beheer en waarvan de kosten worden doorgerekend aan de bedrijven lijkt de beste optie. Dit is ook een gekende werkwijze waar het AGSA mogelijks via SOLVA de nodige informatie kan bekomen.

Voor de duidelijkheid wordt voorgesteld een aanpassing in de tekst aan te brengen en o.m. bij de waterbekkens en de groenbuffers uitdrukkelijk op te nemen dat het onderhoud zal gebeuren door een vereniging van mede-eigendom, waarna de kost hiervan eventueel kan worden doorgerekend aan de bedrijven zelf.



Besluit: De Raad van bestuur keurt de beheersovereenkomst openbaar domein Siezegem goed, maar brengt een aanpassing aan in de tekst, voor de duidelijkheid en stelt dat deze kan overgemaakt worden aan de raad van bestuur met het oog op agendering op de gemeenteraad voor de verdere afwikkeling van de procedure.

Voorstel tot amendering goedgekeurd met 7 stemmen voor, 2 tegen en 1 onthouding.

Beheersovereenkomst goedgekeurd met 6 stemmen voor, 2 tegen en 2 onthoudingen.

3.2 Tragel

3.2.1. Overeenkomst van bezetting ter bedde Blokker/Piocheur en Leenbakker: goedkeuring

Feiten en context:

De beide filialen, Blokker en Leenbakker, gehuisvest in de voormalige WDP-site langs de Dendermondsesteenweg, vroegen de huurhernieuwing aan.

Bij beslissing van 5 juni 2018 weigerde het AGSA deze hernieuwing. Sindsdien was een verzoeningsprocedure ingeleid voor de rechtbank en werd reeds overeengekomen dat er bezetting ter bedde gesloten zou worden, met het oog op het regelen van de tussentijdse toestand, totdat de beide winkels, conform de overeenkomst tot afstand van het voorkeurecht van 2013 kunnen worden geherlocaliseerd binnen het nieuwe project. De overeenkomst ter bedde die op heden wordt voorgelegd is dan ook hoofdzakelijk een manier om de – toendertijd onverwachte – situatie aangaande deze winkels een formeel karakter te geven.

Vanuit Blokker/Leenbakker was echter de vraag om tegelijkertijd reeds te komen tot een handelshuurovereenkomst voor de toekomstige winkels. Dit is echter niet in handen van het AGSA en dus dient met de PPS-partner Tragel 8 in overleg getreden te worden. Deze gesprekken zijn momenteel gaande, maar gezien het contract aangaande de huidige winkels afloopt op 31/8/19 zal de bezetting ter bedde, waarover partijen het reeds eens zijn, eerder gesloten dienen te worden.

Als absolute einddatum van de bezetting ter bedde is 1 augustus 2023 voorzien. In het geval het AGSA op dat moment te kennen geeft het project niet uit te voeren, herleeft het voorkeurecht, maar is geen aanvullende schadevergoeding verschuldigd zijn. Voor die tijd blijft de in 2013 gesloten overeenkomst gelden en is het AGSA of diens aangestelde (nu dus Tragel 8) gehouden deze overeenkomst uit te voeren, op straffe van het herleven van het voorkeurecht. Verder omvat deze overeenkomst ook dat het AGSA

wel gehouden een wettelijk bepaalde schadevergoeding van één jaar huur te betalen, indien er dus finaal geen herlocalisatie zou komen.

Besluit: De raad van bestuur van de bezetting ter bede voor Blokker en Leenbakker en keurt deze goed met 10 stemmen voor en 1 onthouding.

3.2.2. Exploitatie evenementencomplex: toelichting.

Meester Wim Rasschaert licht de procedure toe. Deze omvat verschillende fases, waarbij kandidaten initieel kunnen inschrijven, op basis van een beperkte informatieve leidraad.

Nadien worden met de geselecteerde kandidaten gesprekken gevoerd om zo te komen tot een concept waarbij de overheid zich kan vinden in het programma en waarvan zij ook weet dat er vanuit de markt interesse voor is. De selectie van deze kandidaten kan gedelegeerd worden aan het directiecomité, eventueel aangevuld met één of meerdere externen.

Daarna wordt dan een gunningsleidraad uitgeschreven waarop enkel de kandidaten die reeds bij de voorafgaande gesprekken betrokken waren, kunnen inschrijven. Na onderhandelingen komt men dan finaal tot één offerte die wordt aangenomen of één geselecteerde waarmee men een overeenkomst sluit.

Mevr. Van de Steen vraagt om na te kijken in hoeverre de indertijd voorgestelde structuur met Okapi en Trigel Invest enz. – zoals ooit opgenomen door de kandidaten in de offertes – op heden als bindend geldt.

Dhr. Nijs vraagt zich af welk minimaal kader er voorzien is voor de procedure. En wat met Okapi nu? Het is echter eigen aan de procedure om een zo beperkt mogelijk kader voorop te stellen. De overheid weet immers niet zo goed waar de markt vraag naar heeft en kiest om die reden ook voor deze procedure. Een minimaal kader is dus niet nodig, want zou kunnen betekenen dat eventuele interessante denkpluims reeds van tevoren uitgesloten worden, wat natuurlijk zonde zou zijn.

Dhr. Van Brempt wenst nogmaals voorop te stellen dat volgens hem de hele procedure vanuit een foute insteek gestart is. Men heeft zich teveel laten leiden door de euforie rond Okapi en te weinig gekeken naar wat Aalst en zijn verenigingen nodig hebben. Dat is geen 'tempel', maar een eenvoudige zaal die – grotendeels – ter beschikking gesteld wordt de Aalstenaars. Pas dan zal duidelijk worden hoe creatief de Aalstenaar wel kan zijn. Zo was het jaren terug en kan het ook nu zijn. Een uitgangspunt van 'economisch rendabel' zal dit echter niet toelaten. Zijn mening is dan ook van waar kan drastisch de uitgavekost te beperken en het beheer/ de uitbating in eigen handen te houden. Hij wenst wel voorop te stellen dat hij zich kan verzoenen met de procedure, doch weinig vertrouwen heeft in het resultaat ervan.

Zowel de voorzitter, dhr. D'Haese, als de ondervoorzitter, mevr. Verdoodt, wensen echter te benadrukken dat zij zeker niet louter naar Okapi keken en dit ook nooit zo is opgenomen in de procedure. Fibanormering op casco niveau omvat niet zoveel extra en laat tevens ook toe om in de voorgenomen multifunctionele zaal sportevenementen te organiseren, zoals bijvoorbeeld een tennismatch of een Belgisch Kampioenschap Turnen of meer van dat. Sporadisch gebruik voor sport is dus zeker nog steeds de insteek. Wat verder de toekomst in die zin zal brengen, is af te wachten.

De voorzitter zet uiteen dat voor hem en bij uitbreiding voor het beleid vooral van belang is dat de zaal multifunctioneel zal zijn en dat daar ook rekening mee gehouden is. Qua grondoppervlakte was initieel dan wel Okapi in het achterhoofd gehouden, maar evenementen van een groter aantal toeschouwers hebben eveneens een dergelijk grondoppervlak nodig aangezien veiligheid ook ruimte vereist. De uitbating moet immers hoe dan ook op een veilige manier kunnen verlopen. Dat de bouwhoogte hiervoor minder noodzakelijk is, kan zeker toegegeven worden, maar net door deze bouwhoogte is de zaal

compartimenteerbaar en dus biedt dat weer perspectieven naar uitbating toe. Marktconformiteit is dus van groot belang!

Dhr. Penne stelt dat stoppen altijd mogelijk is in deze procedure. Dhr. Rasschaert beaamt dit. Een minimaal aantal kandidaten is wel altijd nodig om tot een echt goed resultaat te komen. Weliswaar is het niet wenselijk om reeds voorop te stellen dat de procedure stopgezet wordt wanneer er slechts één kandidaat zou zijn. Als dat dé juiste kandidaat is, zou dat immers nadelig zijn.

Wanneer er echter geen of enkel ongeschikte kandidaten zijn, zal zelfreflectie zich opdringen.

Besluit: De raad van bestuur neemt kennis van deze uiteenzetting en dankt de heer Rasschaert voor zijn toelichting.

4. Varia

Nihil.

Sluiting van de vergadering



de voorzitter
Christoph D'Haese



secretaris
Kenny Leeman

