

VERGADERING Raad van Bestuur

Woensdag 4 september 2019

Waarnemend algemeen directeur: Evelien De Coster
Secretaris: Kenny Leeman

Aanwezige leden:

Christoph D'Haese, Caroline Verdoodt, Ann Van de Steen, Steve Herman, Frederik Meulewaeter, Luc Van Lierde, Michel Van Brempt, Johan Stylemans, Paul Nijs, Vera Van den Broeck.

Afwezig: Karolien Devos, Maarten Blommaert.

Agenda

1. Goedkeuring verslag RvB AGSA dd. 24/06/2019

(bijlage 1)

2. Algemeen:

- 2.1. Organisatie AGSA
- 2.2. Nieuw bestek begeleiding boekhouding
- 2.3. Aandeel Solva

(bijlage 2)

3. Projecten

3.1. Siesegem

- 3.1.1. Aankoop aandeel Landexplo m.o.o. onteigening: goedkeuring
- 3.1.2. Vergunning fase 1A: kennisgeving

3.2. Trangel

- 3.2.1. Aankoop perceel AWV Dendermondseseesteenweg: goedkeuring

(bijlage 3)

3.3. Prikkelproject

- 3.3.1. Borloutstraat 16: kennisgeving

4. Varia

1. Goedkeuring verslag RVB 24/06/2019

Er zijn geen opmerkingen bij het verslag van 24/06/2019.

BESLUIT:

De Raad van Bestuur keurt het verslag goed.

2. Algemeen

2.1. Organisatie AGSA

Interne organisatie:

Feiten en context

Eind juli 2019 werd gemeld dat Algemeen Directeur ad interim, mevrouw Anne Van den Berghe, gedurende geruime tijd afwezig zou zijn wegens ziekte. Zij is vanaf dat moment afwezig. Gezien de geplande besparingen en de komende budgetbesprekingen wordt de procedure tot aanwerving van een nieuwe algemeen directeur bovendien – minstens tijdelijk – on hold gezet. Toch moet iemand de positie van algemeen directeur tijdelijk waarnemen, zodat de normale gang van zaken kan blijven doorlopen. Om de continuïteit te bewaren, en in afwachting van de budgetbesprekingen en het resultaat hiervan evenals het eventuele doorlopen van de procedure tot het aanstellen van een nieuwe directeur, stelt de heer Christoph D'Haese voor mevr. Evelien De Coster te benoemen als algemeen directeur ad interim, cfr. art. 105-108 & 167 RPR, m.a.w. in dezelfde modaliteiten als mevrouw Van den Berghe . Evelien De Coster heeft op dit moment – samen met mevrouw Van den Berghe – het meeste anciënniteit bij het AGSA en is als jurist betrokken bij en op de hoogte van de lopende dossiers van het AGSA. Zodra een nieuwe algemeen directeur door de Raad van Bestuur benoemt wordt en in dienst treedt, of bij de terugkeer van mevrouw Van den Berghe, komt aan deze waarneming een einde.

Indien bijkomende ondersteuning nodig is, dient dit zeker aangegeven te worden, stelt de voorzitter. Zodoende kan er eventueel vanuit de stadsdiensten bijkomende ondersteuning geboden worden.

BESLUIT:

De Raad van Bestuur gaat unaniem akkoord met het bovenvermelde voorstel.

Algemeen:

Op dit moment zijn er belangrijke budgettaire uitdagingen door de aanzienlijke besparingen.

In het budget 20-25 dient gesneden te worden en aan alle afdelingen, waaronder ook het AGSA werd gevraagd te bekijken welke besparingen konden doorgevoerd worden.

De initiële analyse werd hierbij reeds gemaakt. Dit leverde een vrij dichte benadering van het gevraagde cijfer op voor wat betreft exploitatie, maar grote besparingen op vlak van projecten vereisen natuurlijk beleidskeuzes.

Een korte toelichting over de voorgestelde besparingen wordt door Edit De Ras gegeven.

MJP 2020-2025: investeringsbudget – uitgaven:

Uitgaven	naam	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Immerzeel	S1O1P1A3: ontwikkeling parkgebied + woonplaten			250.000,00	200.000,00	650.000,00	1.150.000,00	2.250.000,00
Immerzeel	S1O1P1A: grondverwerving Immerzeel	752.000,00	752.000,00	752.000,00				2.256.000,00
Pupillen	S2O1P2A1: Opmaak van een master- en ontwikkelingsplan	525.000,00	160.000,00					685.000,00
Pupillen	S2O1P2A2: Valorisatie en herontwikkeling van bestaande stadsgebouwen	232.000,00						232.000,00
Bibliotheek	S2O1P3A1: Realisatie bibliotheek	5.000,00						5.000,00
Siesegem	S3O1P1A1: verwerven gronden fase 1	150.000,00	150.000,00					300.000,00
Siesegem	S3O1P1A2: realisatie project noordelijke fase	465.000,00	880.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00		1.495.000,00
Siesegem	verwerven gronden fase 2 (zuidelijke zone)			400.000,00	200.000,00	200.000,00		800.000,00
Siesegem	Verwerving grond innovatiehub							0,00
Siesegem	Parkeergebouw en mogelijke gemeenschappelijke voorzieningen (fase 1)			1.200.000,00				1.200.000,00
Tragel	S3O2P1A2: sloop en sanering noordelijke handelszone	350.000,00	250.000,00	150.000,00				750.000,00
Tragel	S3O2P1A3: realisatie noordelijke handelszone / multifunctioneel evenementencomplex	5.573.370,00	7.073.370,00	2.388.587,00	2.000.000,00			17.035.327,00
Tragel	S3O2P1A5: Realisatie zuidelijke zone	100.000,00	125.000,00	225.000,00				450.000,00
Kaaien	CBS punt	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	300.000,00
TOTAAL UIT								27.758.327,00

MJP 2020-2025: investeringsbudget – ontvangsten:

Ontvangsten	naam	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Immerzeel	S1O1P1A4: verkoop gronden					1.682.000,00	1.682.000,00	3.364.000,00
Pupillen	S2O1P2A3: Verkoop gedeelte van het gebouw - bij de Stad geteld							0,00
Siesegem	S3O1P1A2: realisatie van het project			150.000,00	150.000,00	150.000,00	300.000,00	750.000,00
Tragel	S3O2P1A6: Opbrengsten realisatie Noordelijke handelszone		2.959.278,40	2.850.933,00				5.810.211,40
TOTAAL IN								9.924.211,40

MJP 2020-2025: investeringsbudget:

TOTAAL IN	9.924.211,40
TOTAAL UIT	27.758.327,00
TOTAAL GERAAMD INVESTERINGSBUDGET	17.834.115,60
TOTAAL GERAAMD INVESTERINGSBUDGET (VOOR BESPARING)	18.784.115,60
REEDS BESPAARD	950.000,00
TARGET BESPARING	5.000.000,00
VERSCHIL	-4.050.000,00

MJP 2020-2025: exploitatiebudget:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Goederen en diensten	165.145,62	168.448,53	166.746,10	170.081,03	173.482,65	176.952,30
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	546.052,00	557.286,04	568.431,76	579.800,40	591.396,40	603.224,33
Toegestane werkingssubsidies	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere operationele uitgaven	106.006,24	156.026,37	100.086,89	102.088,63	104.130,41	106.213,01
Financiële uitgaven	490,49	500,30	510,30	520,51	530,92	541,54
totaal	817.694,35	882.261,24	835.775,06	852.490,56	869.540,38	886.931,18
aflossing ontvangen leningen	57.975,12	57.975,12	57.975,12	57.975,12	57.975,12	57.975,12
Ontvangsten uit werking	234.000,00	198.500,00	83.000,00	83.000,00	83.000,00	83.000,00
Fiscale ontvangsten en boetes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Werkingsubsidies	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
prijssubsidie stad	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
werkingstoelage stad	640.648,47	740.715,36	809.729,18	826.444,68	843.494,50	860.885,30
Andere operationele ontvangsten	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Financiële ontvangsten	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00
totaal	875.669,47	940.236,36	893.750,18	910.465,68	927.515,50	944.906,30
exploitatie resultaat	57.975,12	57.975,12	57.975,12	57.975,12	57.975,12	57.975,12
TOTAAL GERAAMD EXPLOITATIEBUDGET						4.721.917,49
TOTAAL GERAAMD EXPLOITATIEBUDGET (VOOR BESPARING)						5.848.273,04
REEDS BESPAARD						1.126.355,55
TARGET BESPARING						1.298.273,00
VERSCHIL						-171.917,45

Bijkomende voorgestelde besparingsopties:

→ Siesegem: heronderhandelen akkoord Cordeel en komen tot samenwerkingsovereenkomst waarbij de uitvoering van het project bij Cordeel gelegd wordt en het AGSA projectopvolging doet, zoals bij NAC, Utopia.

- budgettaire besparing, wel nog deel opbrengst
- kader voor uitvoering is er al
- bouw- en investeringsrisico voor aannemer
- minderheidsaandeel risico geneutraliseerd

→ Immerzeel: enkel de gronden verwerven die uiterst noodzakelijk zijn voor de realisatie van het landschapspark.

- budgetbesparing – nu 2,2 miljoen voorzien, dit deel zou bespaard worden.
- finaal RUP afwachten – geeft tijdsuitstel en is logisch, gezien het RUP noodzakelijk is.

Randopmerking: mogelijks ook wel een deeltje minder inkomsten.

→ Realisatie Trangel Zuid: nog geen RUP. Trangelweg en herlocalisatie huidige retail zijn van groot belang gezien de staat van de gebouwen.

Voorstel: beleidskeuzes zijn nodig.

Besluit: De Raad van Bestuur neemt unaniem kennis van de voorgestelde budgetten en sluit zich aan bij het principe dat er vanuit de stad beleidskeuzes nodig zijn om nog grotere besparingen te kunnen doorvoeren.

2.2. Nieuw bestek begeleiding boekhouding

Feiten en context

Documenten:

- Bestek aanstellen boekhoudkantoor

Toelichting

- Huidige begeleiding gebeurt door Deloitte. Bestek hiervoor werd uitgeschreven in 2013 en is dus al lang afgelopen.
- In de periode dat er geen boekhouder was op het AGSA werd geopteerd voor continuïteit.
- Intussen nieuwe boekhouder aangeworven dus continuïteit is gewaarborgd.
- Heraanbesteding dringt zich op, conform wetgeving overheidsopdrachten (werd ook aangestipt door Audio)
- Voorstel aan te schrijven firma's: Q&A bvba, Deloitte, Ernst & Young, Unipartners?
- → **Voorstel: goedkeuring en opstart procedure**

Besluit: De Raad van Bestuur keurt het nieuwe bestek voor het aanstellen van een boekhoudkantoor unaniem goed en vraagt de opstart van deze procedure.

2.3. Aandeel Solva

Feiten en context

Toelichting:

AGSA heeft 1 aandeel in Solva → doel: archeologische opdrachten kunnen enkel door Solva worden uitgevoerd als men lid is van Solva.

Audit van Solva vereist dat het lidmaatschap jaarlijks door alle aandeelhouders herbevestigd wordt.

De heer Frederik Meulewaeter vraagt of dit een betalend lidmaatschap is. Dit blijkt niet het geval te zijn.

→ **Voorstel: goedkeuring verlenging lidmaatschap**

Besluit: De Raad van Bestuur keurt de verlenging van het lidmaatschap met Solva unaniem goed.

3. Projecten

3.1. Siesegem

3.1.1. Aankoop aandeel Landexplo m.o.o. onteigening: goedkeuring

Stand van zaken

- Vergunning wegenis fase 1A werd bekomen en bestek wegenis is in opmaak.
- Procedure onteigening consoorten Van Geem ingeleid.
- Onteigening Maris werd door rechtbank toegestaan!
- Familie Maris tekent beroep aan + vraagt op meerdere fronten documenten op volgens openbaarheid van bestuur.
Klacht bij Binnenlands Bestuur wegens weigering document van het AGSA. Document geweigerd wegens geen bestuursdocument.
- Uitspraak RvvB in dossiers De Man, De Sadeleer en Maris: vordering onontvankelijk/ontoelaatbaar! Goed nieuws voor AGSA!
Tussenvonnis RvvB in dossier De Winne: wel belang wegens nog een zeer beperkt stukje in eigendom! RvvB werpt tevens ambtshalve een middel op aangaande een mogelijke afwezigheid van de noodzaak tot onteigening gezien de koopoptie van Landexplo nog niet gelicht zou zijn. Termijn van 30 dagen om standpunt in te nemen/toelichting te geven. De Winne heeft gemeld dat hij zijn procedure wil stopzetten, maar vraagt overleg met AGSA en schepen Beulens.

Overzicht eigendommen

EIGENDOMMEN SIESEGEM
Juli 2019



(Aandeel in) het perceel te Aalst, 2^{de} afdeling, sectie C, nr. 1487:

- Eigenaars: dhr. Charles van Renynghe (1/3^e) / Landexplo Aalst bvba (2/3^e)
- Pachter : dhr. Van Caeckenberghe

(Cordeel Group trof bij authentieke akte van 28 december 2016 reeds een regeling over de verschuldigde pachtverbrekingsvergoeding)

VERLOOP:

- beslissing van het Overlegcomité van 26 oktober 2018 : (gerechtelijke) onteigening **noodzakelijk**
- Beslissing raad van bestuur 13 november 2018 tot opstart onteigening
- Vrederegerecht 29 januari 2019: minnelijke verkoop aan Landexplo – probleem: Belgische Staat gaat niet akkoord
- Heropstart Vrederegerecht – verkoop 2/3^e Landexplo aan AGSA dringt zich op: budget: 72.132,11€ + vergoeding pachter: 5320€ (1€/m²)

Stand van zaken

Vergunning afgeleverd
d.d. 22-07-2019

Beroepsperiode t.e.m.
28-08-2019

→ 7 beroepschriften
ontvangen

Bestek uitvoering
in opmaak



De heer Christoph D'Haese stelt voor om vanuit het AGSA nogmaals contact op te nemen met de bevoegde dienst van de FOD Financiën, met als doel toch tot een vergelijk te komen. Het resultaat hiervan kan naar een volgende raad van bestuur gebracht worden, om alsnog een eventuele beslissing over de heropstart van de procedure tot onteigening en de daarmee samenhangende verkoop te nemen.

Besluit: De Raad van Bestuur neemt kennis van de stand van zaken en sluit zich aan bij het voorstel van de voorzitter.

3.1.2. Vergunning fase 1A: kennisgeving

Feiten en context

Ingediende beroepschriften

	DATUM	IDENTITEIT	DOSSIERTAKS (€100)
1	18-08-2019	Veerle Delva	Niet betaald?
2	21-08-2019	Stephanie De Clercq	Niet betaald?
2	23-08-2019	Jens Van Landuyt	Niet betaald?
3	26-08-2019	VZW Raldes & VZW Red de Erpe- en Siesegemkouter	Betaald
4	27-08-2019	Bernard Imschoot	Betaald
5	27-08-2019 (analoog)	August De Man (Jürgen De Staercke)	Betaald
6	28-08-2019	Frank Maris (Philippe Van Wesemael)	Betaald

Mogelijks worden 3 beroepsschriften onontvankelijk verklaard, gezien de betaling een noodzakelijke vereiste is. De Deputatie moet hierover een beslissing nemen.

De heer Paul Nijs vraagt door wie deze percelen zijn verworven. Deze werden aan Cordeel via minnelijk akkoord verkocht.

Besluit: De Raad van Bestuur vraagt om dit op de volgende Raad van Bestuur te rapporteren.

3.2 Tragel

3.2.1. Aankoop perceel AWV Dendermondsesteenweg: goedkeuring

Feiten en context:

Stand van zaken:

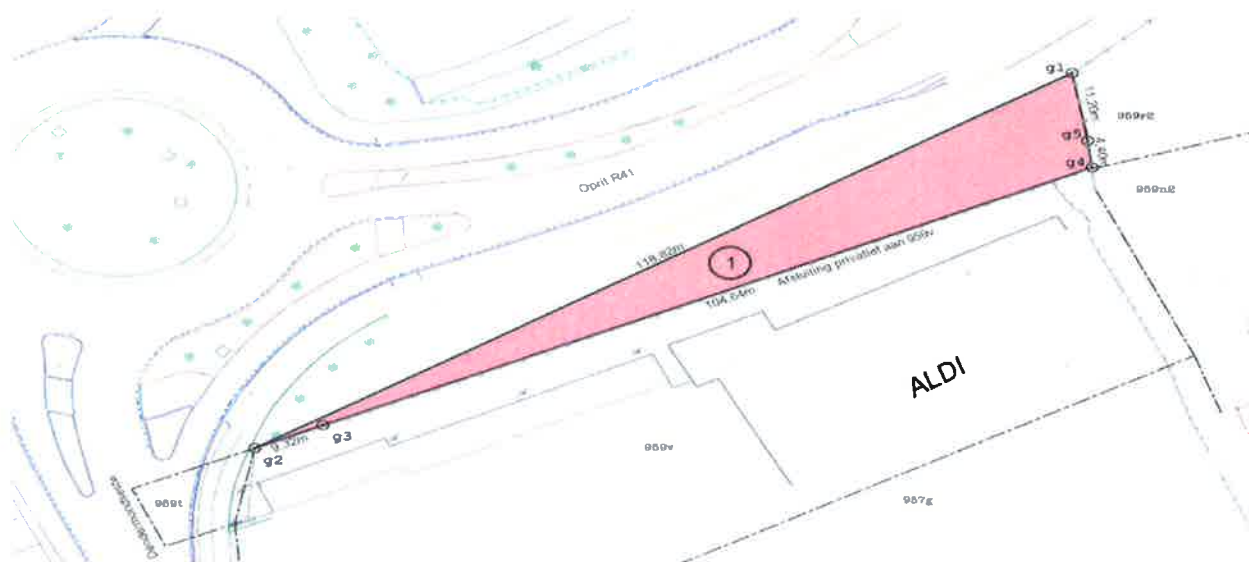
- Negatief verslag van de auditeur op RUP Tragel : in eerste instantie probleem voor de stad Aalst maar natuurlijk gevolgen voor project Tragel! Opties worden bekeken.
- Overleg met Aldi aangaande het mogelijks kleinere project was vrij positief, maar Aldi liet nog geen akkoord horen.
- Nog geen akkoord met Blokker/Leenbakker ondertekend, handelshuur liep af op 31/8 en dient dan over te gaan in een preciaire bezetting.

De panden waar zij gehuisvest zijn, zijn echter in steeds slechtere staat.

Bij vrijwel elke regenbui komen er meldingen van lekkage. Herlocalisatie wordt dus steeds urgenter.

- Perceel AWV, Dendermondsesteenweg, zonder nummer zit mee in projectgebied Tragel 8
- Bod van 21 450 € naar aanleiding van beslissing RvB 27/5/19
- Ontwerpakte werd meegestuurd en ligt ter goedkeuring voor.

→ Mandatering voor ondertekening?



Dhr. Johan Stylemans vraagt voor een uiteenzetting van de stand van zaken van Tragel op de eerstvolgende Raad van Bestuur.

Besluit: De Raad van Bestuur keurt de aankoop van het perceel AWV Dendermondsesteenweg unaniem goed.

3.3. Prikkelpoject

3.3.1. Borloutstraat 16: kennisgeving

Openbare verkoop Borloutstraat16 via www.Biddit.be

Timing :

- ondertekening van de verkoopvoorwaarden: vrijdag 6 september
- start publiciteit in de week van 16 september
- vier bezoekenmomenten: zaterdagen 21 & 28 sept, 5 & 12 okt, telkens van 14.00 –16.00 u
- Biedingsperiode start op 16/10 om 13.00 uur en eindigt op 24/10 om 13.00 u
- toewijzing op 25/10 om 09.00 u 's morgens in het notariskantoor (vertegenwoordigers van AGSA dienen op dat moment aanwezig te zijn)
- kopers dienen de prijs uiterlijk op 6/12 te betalen.

Besluit: De Raad van Bestuur neem kennis van de openbare verkoop van Borloutstraat 16.

4. Varia

Dhr. Paul Nijs vraagt of het mogelijk is om de verslagen van het Directiecomité van AGSA te raadplegen op de website van AGSA. Dit wordt zo snel mogelijk in orde gebracht. Ook vraagt hij of er een PowerPoint-toelichting over Trageel 8 kan worden gegeven. Dit zal dan ook op de volgende raad van bestuur worden behandeld.

Sluiting van de vergadering



de voorzitter
Christoph D'Haese



secretaris
Kenny Leeman