



AG VESPA

Vastgoed en
stadsprojecten
voor Antwerpen

BEHEERSOVEREENKOMST 2019-2024



AG VESPA
Autonoom gemeentebedrijf
Paradeplein 25
2018 Antwerpen
tel: 03 259 28 10

www.agvespa.be
agvespa@antwerpen.be

BE 0267 402 076
IBAN BE37 0910 1270 6928

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	2
VOORAFGAANDE UITEENZETTING	3
TITEL 1. Algemene bepalingen en definities	4
ARTIKEL 1 – Definities	4
ARTIKEL 2 – Voorwerp van de overeenkomst	6
ARTIKEL 3 – Duurtijd van de overeenkomst	6
ARTIKEL 4 – Missie van de partijen.....	6
TITEL 2. Verplichtingen van de partijen.....	7
ARTIKEL 5 – Wederzijdse engagementen	7
ARTIKEL 6 – Opdrachten van AG VESPA	8
ARTIKEL 7 – Lastgeving stedelijk patrimonium	13
ARTIKEL 8 – Deelname in andere rechtspersonen	14
ARTIKEL 9 – Engagementen inzake samenwerking met Stad en andere actoren	14
ARTIKEL 10 – Meerjarenplan en boekhouding	16
ARTIKEL 11 – Financiële afspraken tussen Stad en AG VESPA.....	16
ARTIKEL 12 – Geraamd beschikbaar budgettaire resultaat beleids- en beheerscyclus	18
ARTIKEL 13 – Presentiegelden	19
TITEL 3. Personeelszaken.....	19
ARTIKEL 14 – Personeel	19
TITEL 4. Rapportering, opvolging en controle	20
ARTIKEL 15 – Interne controle	20
ARTIKEL 16 – Externe controle en rapportering	21
TITEL 5. Evaluatie, sanctionering en geschillenregeling.....	22
ARTIKEL 17 – Evaluatie.....	22
ARTIKEL 18 – Toepasselijke regelgeving, geschillenregeling en rechtsbevoegdheid	22
TITEL 6. Tussentijdse aanpassingen, tegenstrijdigheden, schorsing en ontbinding, andere overeenkomsten en beheersovereenkomsten	22
ARTIKEL 19 – Tussentijdse aanpassing van de overeenkomst.....	22
ARTIKEL 20 – Tegenstrijdigheden	22
ARTIKEL 21 – Andere overeenkomsten (m.u.v. de vorige beheersovereenkomst).....	23
ARTIKEL 22 – Schorsing en ontbinding	23
ARTIKEL 23 – Inwerkingtreding.....	23

BEHEERSOVEREENKOMST 2019-2024

TUSSEN DE STAD ANTWERPEN EN AG VESPA

TUSSEN:

Eenzijds de **STAD ANTWERPEN**, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen, vertegenwoordigd door haar gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Bart De Wever, voorzitter van de gemeenteraad, en de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur, hierna genoemd '**de Stad**'.

Anderzijds het **autonoom gemeentebedrijf vastgoed en stadsprojecten Antwerpen** AG VESPA, met zetel te Antwerpen, Paradeplein 25, 2018 Antwerpen, hier vertegenwoordigd door de raad van bestuur, voor wie optreden op grond van een bijzondere machtiging de heer Fons Duchateau, voorzitter van de raad van bestuur, en mevrouw Myriam Heuvelman en de heer Jos Goossens, leden van het directiecomité,

Hierna genoemd, '**AG VESPA**'

Hierna samen genoemd, '**de Partijen**';

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De Stad zocht in 2002 naar een geschikte organisatievorm om haar eigen patrimonium sneller en marktconform te valoriseren én belangwekkende stedelijke vernieuwingsprojecten en complexe Stadsprojecten te realiseren via publiek-private samenwerking (hierna PPS). Door de oprichting van het autonoom gemeentebedrijf AG VESPA kon de Stad zich bedrijfseconomisch en zelfvoorzienend organiseren. Op die wijze liet de Stad vastgoed-, bouw-, onderhouds en stadsprojecten doeltreffend aansluiten op marktontwikkelingen of kon hierbij ingrijpen. Omwille van de soepele bedrijfsvoering en besluitvorming en mogelijkheden om PPS constructies en lange termijnprojecten op te zetten, voerde AG VESPA op een snelle en efficiënte manier een grond- en vastgoedbeleid voor de Stad.

De afgelopen 17 jaar is AG VESPA sterk gegroeid: zowel in haar takenpakket, personeel, aantal projecten, partnerschappen en omzetcijfer. Maar ook in de stadsadministratie groeide de aandacht voor het stedelijk patrimonium. Zo ontwikkelden zich 2 organisaties binnen de Stad die gelijkaardige vastgoeddossiers behandelden. Daardoor werden het beschikbare personeel en werkmiddelen niet optimaal efficiënt ingezet.

Het college van burgemeester en schepenen besliste daarom in 2017 om de expertise van zowel de stedelijke administratie als AG VESPA m.b.t. vastgoed-, bouw- onderhouds- en stadsprojecten te bundelen en eveneens onder te brengen in AG VESPA. De integratie van de stedelijke administratie binnen AG VESPA moet dan ook leiden tot een efficiënt en gestroomlijnd vastgoedbeheer, de optimalisatie van patrimoniumgebruik, het samenhangend inzetten van gronden en percelen én tot het vooropstellen van een eenduidig (gecentraliseerd) aanspreekpunt m.b.t. vastgoed voor burgers, klanten en partners.

Een soortgelijke integratieoefening werd reeds succesvol geïmplementeerd in 2014, toen een deel van AG Stadsplanning binnen AG VESPA werd ondergebracht. Hieruit bleek een duidelijke meerwaarde om de regie van complexe stadsprojecten en gebiedsontwikkelingen, de uitvoering van openbaar domein binnen deze projecten en de daaraan onlosmakelijke vastgoedontwikkeling- en expertise binnen één organisatie te organiseren.

In het licht daarvan, worden in deze Beheersovereenkomst duidelijke afspraken gemaakt tussen de Stad en AG VESPA. Deze afspraken hebben onder meer betrekking op de samenwerking, de respectieve engagementen, de besluitvorming, het personeel, de financiën en de controle.

Deze afspraken moeten ertoe leiden dat enerzijds de Stad zich als “opdrachtgever” herkent en geruggesteund voelt in het geïntegreerde vastgoedbeleid en dat anderzijds AG VESPA haar maatschappelijke taak op een efficiënte en doelgerichte manier kan ontplooiën en uitvoeren.

De afspraken in deze Beheersovereenkomst hebben volgende uitgangspunten:

1. AG VESPA onderschrijft de beleidsdoelstellingen van de Stad .
2. AG VESPA geeft inzake het Stedelijke patrimonium uitvoering aan het door de Stad vastgestelde vastgoedbeleid: m.a.w. de beleidsbeslissingen zullen door de Stad worden genomen, de voorbereiding en uitvoering ervan wordt toevertrouwd aan AG VESPA.
3. De Stad respecteert en vrijwaart de autonomie van AG VESPA bij de uitvoering van al haar opdrachten. De Stad stuurt aan op het strategisch niveau; de operationele sturing is de taak van AG VESPA.

AG VESPA en de Stad komen overeen om transparant en constructief samen te werken, en erkennen de noodzaak van financiële en inhoudelijke transparantie.

ALDUS WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

TITEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN EN DEFINITIES

ARTIKEL 1 – DEFINITIES

In deze Beheersovereenkomst worden een aantal begrippen gehanteerd waaronder het volgende wordt verstaan :

Beheersovereenkomst of Overeenkomst

Onderhavige beheersovereenkomst

Patrimonium:

Dit betreft een overkoepelende term. Hieronder valt het vastgoed in de ruimste zin waarop AG VESPA of de Stad Antwerpen, rechtstreeks of onrechtstreeks, bijv. via deelnames, zakelijke rechten, concessierechten of huurrechten bezitten of kunnen doen gelden.

AG VESPA patrimonium:

Dit betreft het “eigen patrimonium” van AG VESPA. Het gaat daarbij om het vastgoed waarop AG VESPA , rechtstreeks of onrechtstreeks, bijv. via deelnames, zakelijke rechten, concessierechten of huurrechten bezit of kan doen gelden.

Tot het AG VESPA patrimonium behoort inzonderheid (i) het AG VESPA commercieel patrimonium, (ii) het AG VESPA politiepatrimonium en (iii) het AG VESPA grond- en panden patrimonium;

- (i) Het AG VESPA commercieel patrimonium is het vastgoed waarop AG VESPA zakelijke rechten, concessierechten of huurrechten bezit of kan doen gelden en waarmee het genereren van marktconforme inkomsten wordt beoogd (onder meer door middel van verhuring, verkoop, erfpacht, ...).
- (ii) Het AG VESPA politiepatrimonium is het vastgoed waarop AG VESPA zakelijke rechten, concessierechten of huurrechten bezit en dat in hoofdzaak voor het vervullen van de kerntaken van de Politiezone Antwerpen wordt aangewend.
- (iii) Het AG VESPA grond- en panden patrimonium is het vastgoed waarop AG VESPA zakelijke rechten, concessierechten of huurrechten bezit of kan doen gelden en dat tot bestemming heeft om een gevarieerd en betaalbaar woonaanbod te realiseren.

Stedelijk patrimonium:

Dit betreft het vastgoed waarop de Stad , rechtstreeks of onrechtstreeks, bijv. via deelnames, zakelijke rechten, concessierechten of huurrechten bezit of kan doen gelden, met uitzondering van het patrimonium waar AG VESPA zakelijke- of huurrechten op bezit of kan doen gelden (d.i. AG VESPA patrimonium).

Patrimoniumbeheer:

Dit betreft het voorbereiden en uitvoeren van het strategisch vastgoedbeleid en –beheer voor al het Patrimonium, binnen het kader van de leidende beleidsprincipes en visie van de Stad.

Stadsprojecten:

Dit betreft een strategische ruimtelijke interventie, aangestuurd door de Stad en / of AG VESPA al naar gelang het geval, in samenwerking met private, semi-private en andere publieke actoren. Deze Stadsprojecten worden gekenmerkt door hun complexiteit, maatschappelijke impact en de betrokkenheid van vele actoren.

Stedelijk havengebied:

Dit betreft het Antwerps havengebied dat niet door het Havenbedrijf Antwerpen NV maar door de Stad Antwerpen beheerd wordt, met name het Houtdok, het Willemdok en het Kempisch Dok.

Groep Stad Antwerpen

De Stad Antwerpen, en alle entiteiten, die rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd worden door de Stad Antwerpen.

ARTIKEL 2 – VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

§1. Deze Overeenkomst wordt opgemaakt in uitvoering van artikel 234 van het Decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017¹ (verder afgekort als ‘Decreet Lokaal Bestuur’) en van artikel 7 van de statuten van AG VESPA. De Overeenkomst concretiseert de wederzijdse rechten en verplichtingen van de Stad en AG VESPA in hun samenwerking, dit met eerbied van de aan AG VESPA toevertrouwde beleidsvoorbereidende en beleidsuitvoerende taken van gemeentelijk belang in de zin van artikel 5 van haar statuten.

§2. Deze Overeenkomst wordt gesloten inzonderheid met het oog op het vastleggen en bepalen van het financieel en operationeel kader van AG VESPA, het inschakelen van AG VESPA in het vastgoedbeleid van de Stad en het formuleren van een duidelijke en transparante verhouding tussen de Partijen.

ARTIKEL 3 – DUURTIJD VAN DE OVEREENKOMST

§1. Onder voorbehoud van elke mogelijke verlenging, wijziging, schorsing en ontbinding van de Beheersovereenkomst, wordt deze overeenkomst afgesloten voor een periode die eindigt uiterlijk 6 maanden na de volledige vernieuwing van de gemeenteraad.

De Beheersovereenkomst en de uitvoering ervan worden jaarlijks geëvalueerd door de gemeenteraad.

§2. Bij het verstrijken van de termijn van deze Overeenkomst zoals vermeld in §1 van dit artikel en bij ontstentenis van een nieuwe overeenkomst of beslissing tot stopzetting van AG VESPA, wordt de Overeenkomst overeenkomstig art. 234 § 3, derde lid van het Decreet Lokaal Bestuur, stilzwijgend verlengd.

§3. Als geen nieuwe Beheersovereenkomst in werking is getreden binnen één jaar na de in §2 bedoelde verlenging, of als de Beheersovereenkomst werd ontbonden of geschorst, kan de gemeenteraad overeenkomstig art. 234 § 3, vierde lid van het Decreet Lokaal Bestuur, na overleg met AG VESPA voorlopige regels vaststellen met betrekking tot de in de Beheersovereenkomst bedoelde aangelegenheden. Die voorlopige regels zullen als Beheersovereenkomst gelden tot op het ogenblik dat een nieuwe Beheersovereenkomst in werking treedt.

ARTIKEL 4 – MISSIE VAN DE PARTIJEN

§1. Het vastgoedbeleid (missie) van de Stad dat betrekking heeft op het voorwerp van deze Overeenkomst is omschreven in het bestuursakkoord 2019 – 2024 De Grote Verbinding², inzonderheid in artikel 534.

§2. AG VESPA heeft als missie:

‘AG VESPA bouwt als expert en publieke ontwikkelaar aan een leefbare, aantrekkelijke en duurzame Stad door vastgoed-, bouw-, onderhouds- en stadsprojecten te realiseren en

¹ BS 15 februari 2018.

² Bestuursakkoord goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 januari 2019 (jaarnummer 2019_GR_0004)

staat in voor het patrimoniumbeheer van het AG VESPA patrimonium, het Stedelijk patrimonium en het OCMW patrimonium³.

Voor een concrete invulling van de beleidsuitvoerende taken van AG VESPA wordt verwezen naar artikel 5 van de statuten van AG VESPA (“het maatschappelijk doel – beleidsuitvoerende taken van gemeentelijk belang –bevoegdheden”).

§3. Partijen beogen een structurele samenwerking waarin een evenwicht wordt gezocht tussen het nastreven van beleidsdoelstellingen van gemeentelijk belang en het bedrijfseconomisch rendement voor AG VESPA als autonoom gemeentebedrijf.

TITEL 2. VERPLICHTINGEN VAN DE PARTIJEN

ARTIKEL 5 – WEDERZIJDSE ENGAGEMENTEN

De samenwerking tussen de Stad Antwerpen en AG VESPA is gebaseerd op volgende wederzijdse engagementen:

a. AG VESPA engageert zich om – binnen de contouren van haar takenpakket - bij te dragen aan de realisatie van de doelstellingen van de Stad. In dit verband wordt o.a. het operationeel beheer ter voorbereiding en uitvoering van het door de Stad Antwerpen bepaalde vastgoedbeleid toevertrouwd aan AG VESPA. Indien deze doelstellingen wijzigen, wordt in onderling overleg een addendum bij deze Beheersovereenkomst opgesteld met opgave van de gevolgen van deze wijziging op de wederzijdse engagementen tussen beide partijen.

b. AG VESPA onderschrijft de algemene samenwerkingsprincipes die de stad wenst toe te passen op alle entiteiten van de groep stad Antwerpen voor zover het de doelstellingen en taken van AG VESPA ondersteunt, met name:

- Naar buiten toe profileren als één organisatie:

De groep stad Antwerpen treedt naar buiten als een eenheid, ongeacht de interne structuur, beslissingsorganen of aparte rechtspersoonlijkheid van afzonderlijke entiteiten.

- Wederkerigheid:

We doen in eerste instantie beroep op elkaar

Alle entiteiten doen beroep op elkaar om gezamenlijk de doelstellingen te realiseren
Zij vermijden alle vormen van bureaucratie.

- Transparantie:

De entiteiten hanteren een transparante bedrijfsvoering ten opzichte van elkaar, van het bestuur en van de burger.

- Maximaal gebruik van dezelfde systemen:

De entiteiten streven maximaal naar het gebruik van dezelfde systemen voor zover dit leidt tot een efficiënter beheer.

- Uniform en transparant financieel beleid:

Alle entiteiten kunnen beroep doen op de financieel directeur van de stad.

Financiële middelen worden door de stad groepsbreed toegewezen in functie van de doelstellingen en de beschikbare stadsmiddelen.

- Gezamenlijke rapportering:

³ Het OCMW-patrimonium betreft het vastgoed waarop het OCMW Antwerpen, rechtstreeks of onrechtstreeks (bijv. via deelname), zakelijke rechten, concessierechten of huurrechten bezit of kan doen gelden, met uitzondering van het patrimonium waar AG VESPA zakelijke rechten of huurrechten op bezit of kan doen gelden. Het OCMW-patrimonium dat overgedragen wordt aan AG VESPA, in beheer of anderszins, maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke overeenkomst die tussen AG VESPA en het OCMW Antwerpen zal worden afgesloten.

Volgens de methodiek van de strategisch coördinator wordt er financieel gerapporteerd over de uitvoering van de doelstellingen zodat er een groepsbrede financiële doelstellingenrapportering kan worden opgemaakt.

De Stad respecteert en vrijwaart ten volle de autonomie van AG VESPA bij de uitvoering van haar taken conform artikel 5 van de statuten.

ARTIKEL 6 – OPDRACHTEN VAN AG VESPA

AG VESPA verricht conform haar statuten onder meer, maar daar niet toe beperkt, volgende activiteiten

1. Uitbouw van strategisch vastgoedbeheer

AG VESPA bouwt een geïntegreerd, strategisch vastgoedbeheer uit. Door de centralisatie van het beheer van Stedelijk patrimonium en AG VESPA patrimonium is AG VESPA in staat om de strategische coördinatie daarvan op te nemen en een lange termijnplanning op te maken. Tegelijk wordt een kenniscentrum vastgoed bij AG VESPA uitgebouwd.

AG VESPA bouwt op die wijze een duurzame vastgoedportefeuille uit en verhoogt de kwaliteit van deze portefeuille. Hierbij wordt gestreefd naar een zorgvuldige en zo optimaal mogelijke inzet van de vastgoedportefeuille. AG VESPA zal investeren in lange termijn vastgoedontwikkelingen.

Met haar strategisch vastgoedbeheer onderschrijft AG VESPA de in het Vlaams regeerakkoord voor lokale besturen ingeschreven doelstellingen op vlak van het terugdringen van broeikasgassen en de vermindering van het energieverbruik in het gebouwenpark.

2. Het patrimoniumbeheer van het AG VESPA commercieel patrimonium

AG VESPA bouwt met het AG VESPA commercieel patrimonium een strategische en duurzame vastgoedportefeuille uit en verhoogt de kwaliteit en het rendement ervan. Dat gebeurt onder meer (doch niet uitsluitend) door:

- opbouwen van expertise en kennis rond vastgoed;
- prospecteren en verwerven van vastgoed (zakelijke rechten, inhuurnemingen,...);
- vervreemden van vastgoed dat niet langer tot de portefeuille dient te behoren;
- rentabiliseren en valoriseren van vastgoed door zakelijke rechten toe te kennen, huurovereenkomsten af te sluiten of andere vormen van terbeschikkingstelling te realiseren aan marktconforme voorwaarden;
- het vastgoed op een commerciële wijze ter beschikking stellen aan derden;
- realisatie van bouw- en onderhoudsprojecten;
- planning en uitvoering van het preventief en curatief onderhoud;
- opnemen van beheerstaken (leegstandbeheer, heffingen, syndicustaken, facturatie, debiteurenbeheer, schadedossiers, verzekeringen ...);
- uitvoeren van haalbaarheidsstudies, schattingen, opmetingen, ...;
- financieel, juridisch en administratief beheer.

3. Het patrimoniumbeheer van het Stedelijk patrimonium

3.1. AG VESPA bouwt met het Stedelijk patrimonium een duurzame vastgoedportefeuille uit en verhoogt de kwaliteit van deze portefeuille. Door het uitbouwen van kennis en expertise rond vastgoed wordt gestreefd naar een zorgvuldige en zo optimaal mogelijke inzet van de vastgoedportefeuille.

3.2. AG VESPA staat in voor de uitvoering en afhandeling van alle in- en uitgaande overdrachten van zakelijke rechten met betrekking tot het Stedelijk patrimonium. De beleidsbeslissing hiertoe ligt bij de Stad. Een gemeenteraadsbeslissing is vereist voor elke beslissing tot verwerving of vervreemding van zakelijke rechten op Stedelijk patrimonium en een stedelijke beslissing tot verwerving van Stedelijk patrimonium omvat steeds een beslissing over de aanwending ervan.

3.3. AG VESPA staat in voor het organiseren van ter beschikkingstellingen en inhuurnemingen van het Stedelijk patrimonium. De beleidsbeslissing tot terbeschikkingstelling of inhuurneming ligt bij de Stad en is vereist in volgende gevallen:

- bij goedkeuring van concessiereglementen;
- wanneer wordt afgeweken van de goedgekeurde concessiereglementen;
- bij een wijziging inzake aanwending.

3.4. AG VESPA staat in voor de realisatie van bouw- en onderhoudsprojecten van het Stedelijk patrimonium. De opdracht van AG VESPA in het kader van deze bouw- en onderhoudsprojecten omvat de beslissingsbevoegdheid inzake het plaatsen en uitvoeren van de overheidsopdrachten in eigen naam en voor rekening van de Stad (zie ook ARTIKEL 14 – Personeel, §4). De beleidsbeslissing tot het realiseren van deze bouw- en onderhoudsprojecten ligt bij de Stad. De Stad legt hierbij tevens het projectbudget vast. Dit projectbudget omvat de geraamde projectkosten inclusief werkingsmarge van 10% voor de uitvoering van het goedgekeurde project

Wezenlijke wijzigingen aan het project vereisen tevens het akkoord van de Stad:

- elke wijziging aan het projectbudget;
- elke wijziging aan het ontwerp die een wijziging noodzaakt van de omgevingsvergunning.

3.5. AG VESPA organiseert de planning en uitvoering van het preventief en curatief onderhoud van het Stedelijk patrimonium.

3.6. AG VESPA neemt de beheerstaken op voor het Stedelijk patrimonium (hetgeen kan omvatten onder meer leegstandbeheer, syndicustaken, facturatie, debiteurenbeheer, juridisch, financieel en administratief beheer, opvolging van de schadedossiers en de plaatsing en het beheer van de verzekeringscontracten (zie ook ARTIKEL 14 – Personeel, §4).

3.7. AG VESPA voert haalbaarheidsstudies en analyses ruimtegebruik uit voor Stedelijk patrimonium, organiseert de schattingen en de opmetingen en kan overgaan tot onteigeningen die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van stedelijke doelstellingen in het kader van het patrimoniumbeheer, van specifieke Stadsprojecten of van bouwprojecten.

4. Het begeleiden van Stadsprojecten

4.1. AG VESPA initieert en realiseert gebiedsgerichte geïntegreerde programma's en staat daarbij in voor de regie en uitvoering van Stadsprojecten in de mate dat de Groep Stad Antwerpen of AG VESPA in het betrokken projectgebied een ontwikkelbare grondpositie heeft of beoogt. Zo brengt AG VESPA structurele veranderingen in de ruimtelijke, sociaal-culturele of economische ontwikkeling van de Stad op gang. Deze Stadsprojecten kunnen worden gekenmerkt door hetzij hun complexiteit, maatschappelijke impact en de betrokkenheid van vele actoren.

4.2. AG VESPA realiseert Stadsprojecten in uitvoering van het door de bevoegde plannende en vergunningverlenende overheden vastgestelde beleid inzake omgevingsrecht.

4.3. AG VESPA zal vanuit haar ervaring en kennis van de Stadsprojecten in het domein van het omgevingsrecht beleidsvoorbereidend en uitvoerend werk verrichten voor de Stad. Zo is AG VESPA in het kader van de Stadsprojecten bevoegd tot het voorbereiden van masterplannen en uitvoeringsplannen. De procedure tot vaststelling van de ruimtelijke ordeningsinstrumenten zelf vormt een toegewezen bevoegdheid voor de Stad, en behoort niet tot de taakstelling en bevoegdheden van AG VESPA.

4.4. AG VESPA kan het publiek domein (laten) realiseren. De opdracht van AG VESPA ter zake omvat de beslissingsbevoegdheid inzake het plaatsen en uitvoeren van de overheidsopdrachten in eigen naam en voor rekening van de Stad. De beleidsbeslissing omtrent het realiseren van het publiek domein ligt bij de Stad. De Stad legt hierbij tevens het projectbudget vast. Dit projectbudget omvat de geraamde projectkosten inclusief werkingsmarge van 10% voor de uitvoering van het goedgekeurde project. Wezenlijke wijzigingen aan het project vereisen tevens het akkoord van de Stad:

- elke wijziging aan het projectbudget;
- elke wijziging aan het ontwerp die een wijziging noodzaakt van de omgevingsvergunning.

4.5. Voor wat de ringzone betreft, neemt AG VESPA een bijzondere opdracht van begeleiding van Stadsprojecten op zich, in samenwerking met Vlaanderen. In uitvoering van haar opdracht als coördinator van de zgn. hoederentiteit zoals bedoeld in het Vlaams ministerieel besluit betreffende de subsidiëring van het strategisch project van 15 december 2017⁴ en in het besluit van het college van 5 april 2019 (jaarnummer 03077), voert AG VESPA onder meer de regie over de Stadsprojecten die onder de hoederentiteit zullen worden gerealiseerd.

5. Voorbereiden en uitvoeren van het stedelijk woonbeleid

AG VESPA staat mee in voor het (laten) realiseren van een gevarieerd en betaalbaar woonaanbod, onder meer door verwaarloosde, omgevingverstorende en leegstaande panden te kopen, renoveren of herbouwen, door nieuwe woonvormen uit te werken en door het ontwikkelen van nieuwe vastgoedmodellen voor het vermarkten van woningen (Antwerps woonmodel, huurkoop, erfpacht, verkoop onder voorwaarden, ...).

⁴ Ministerieel besluit van de Vlaamse minister van omgeving, natuur en landbouw van 15 december 2017 houdende de subsidiëring van het strategisch Project in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen naar aanleiding van de negende oproep 2017 'van droom naar daad' coördinatie strategisch project ringzone

6. Opdrachten voor specifieke klanten

6.1. Verzelfstandigde entiteiten van de Groep stad Antwerpen kunnen een beroep doen op AG VESPA als partner in het realiseren van vastgoedprojecten of als beheerder van hun vastgoedportefeuille.

Voor zover dit niet binnen de reeds in deze Beheersovereenkomst uitgewerkte takenverdeling valt, maakt de samenwerking tussen AG VESPA en een specifieke klant het voorwerp uit van een aparte overeenkomst die de taken beschrijft en een kader voor de financiële verrekening voor de geleverde prestaties uitwerkt en vastlegt. Desbetreffende overeenkomsten worden door deze Beheersovereenkomst onverlet gelaten.

6.2. Verzelfstandigde entiteiten waar AG VESPA op dit moment een specifieke klantrelatie mee heeft zijn:

6.2.1. AG Stedelijk Onderwijs

AG VESPA voert in eigen naam en voor rekening van het AG Stedelijk Onderwijs (AG SO) de grote nieuwbouw/vernieuwprojecten uit. De concrete afspraken werden uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst die werd goedgekeurd door AG VESPA en AG SO.

6.2.2. Politiezone Antwerpen

AG VESPA verwierf in 2010 het eigendomsrecht op het grootste deel van het politiepatrimonium. Voor de huisvesting van de Politiezone Antwerpen onderhoudt AG VESPA zich tot de Politiezone Antwerpen als verhuurder/huurder. In het kader van deze huurder/verhuurderrelatie staat AG VESPA in voor het eigenaarsbeheer en – onderhoud van het politiepatrimonium en zorgt zij aldus voor de realisatie van het Masterplan Politiepatrimonium.

De concrete afspraken werden uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst die werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 21 september 2009 (jaarnummer 1419). Op 19 juli 2013 herbevestigde het college van burgemeester en schepenen de taak van AG VESPA als vastgoedpartner voor de Politiezone Antwerpen (toen ‘Lokale Politie Antwerpen’) voor het uitvoeren van het Masterplan Huisvesting (jaarnummer 06702).

Sedert 1 januari 2016 dienen alle onderhoudstaken (eigenaarsonderhoud, huurdersonderhoud, inrichtingswerken) met betrekking tot het politiepatrimonium door AG VESPA te worden opgenomen. Het college keurde in het kader hiervan op 10 juli 2016 (jaarnummer_04473) bijkomende samenwerkingsafspraken met AG VESPA goed.

Tevens werd in uitvoering van de algemene samenwerkingsovereenkomst politiepatrimonium een specifieke samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de stad en AG VESPA voor wat betreft de realisatie van het project Mastergebouw Politiezone Antwerpen (toen ‘Lokale Politie Antwerpen’). Deze samenwerkingsovereenkomst werd door de gemeenteraad goedgekeurd bij besluit van 30 mei 2016 (jaarnummer 00353). Op 25 september 2017 keurde de gemeenteraad (jaarnummer 550) de huurovereenkomst en het addendum van de projectspecifieke samenwerkingsovereenkomst voor het mastergebouw goed.

6.2.3. Brandweer Zone Antwerpen

AG VESPA stelt in uitvoering van haar taken zoals beschreven hierboven onder ARTIKEL 6 – Opdrachten van AG VESPA, §3. Stedelijk Patrimonium ter beschikking van de Brandweerzone Zone Antwerpen. Tussen de Brandweer Zone Antwerpen en AG VESPA

zullen verdere afspraken gemaakt worden omtrent deze terbeschikkingstelling, alsook over eventuele bijkomende samenwerking inzake vastgoedbeheer, bouw- en onderhoudsprojecten.

6.3. Voor de taken met betrekking tot stedelijk vastgoed en uitvoering van bouw, publiek domein en Stadsprojecten waar naast de Stad ook een derde betrokken partij is, maakt de samenwerking tussen AG VESPA, de derde partij en de Stad het voorwerp uit van een afzonderlijke overeenkomst die de taken beschrijft en een kader voor de financiële verrekening voor de geleverde prestaties uitwerkt en vastlegt. Deze afzonderlijke overeenkomst wordt door deze Beheersovereenkomst onverlet gelaten.

7. Bijzondere opdrachten

7.1. Binnen het kader van artikel 5 van de statuten van AG VESPA kan het college van burgemeester en schepenen een beroep doen op AG VESPA inzonderheid voor:

- alle mogelijke onderzoeksopdrachten of adviesopdrachten die betrekking hebben op een versterking van de strategische vastgoedpositie van de Groep Stad Antwerpen;
- advies en begeleiding bij belangrijke investeringsbeslissingen van de Stad die betrekking hebben op een versterking van haar strategische vastgoedpositie;
- de begeleiding van investeringsdossiers die betrekking hebben op het Stedelijk patrimonium;
- het begeleiden van bijzondere vastgoed/bouwprojecten die niet vallen binnen de overeenkomsten met specifieke klanten (zie hierboven punt 6) of onder een PPS constructie.

7.2. Van zodra AG VESPA voor deze bijzondere opdrachten overheidsopdrachten dient te plaatsen voor rekening van de Stad, dienen de bepalingen van punt 8 hierna (aankoopcentrale) te worden nageleefd.

7.3. Iedere opdrachtverlening wordt schriftelijk vastgelegd met vermelding van het doel, de taakstelling van de betrokken partijen, de inspannings- of resultaatsverbintenissen die de betrokken partijen op zich nemen, de beschikbare middelen om de opdracht te kunnen uitvoeren en een kader voor de financiële verrekening voor de door AG VESPA geleverde prestaties.. De uitvoeringsmodaliteiten waarbinnen de Bijzondere Opdracht moet uitgevoerd worden, en de informatie- en rapporteringsplichten worden telkens vastgelegd in deze samenwerkingsovereenkomst.

8. AG VESPA als aankoopcentrale

AG VESPA kan optreden als aankoopcentrale voor de Groep Stad Antwerpen voor de plaatsing van overheidsopdrachten van werken, leveringen en diensten. De nadere uitwerking hiervan, inzonderheid de afspraken tussen de betrokken partijen, wordt per overheidsopdracht afzonderlijk geregeld. Dit zal onder meer vorm krijgen in een tussen de partijen te sluiten samenwerkingsovereenkomst, die rekening houdt met de toepasselijke overheidsopdrachtenwetgeving.

9. Contractbeheer Stedelijk Havengebied

AG VESPA staat in voor de administratieve uitvoering en afhandeling van het concessiebeheer van de stad met betrekking tot het stedelijk havengebied en meer bepaald het concessiebeheer van de woonbootligplaatsen in het Houtdok, en de concessies in de jachthavens van het Willemdok en het Kempisch Dok.

Het toezicht en de operationele werking met betrekking tot het stedelijk havengebied en het beheer, het onderhoud en de herstellingen van vermelde dokken zelf wordt opgenomen door de stad zelf en is geen taak van AG VESPA.

ARTIKEL 7 – LASTGEVING STEDELIJK PATRIMONIUM

Om haar opdrachten zoals omschreven in ARTIKEL 6 – Opdrachten van AG VESPA met betrekking tot het Stedelijk patrimonium en met betrekking tot het contractbeheer stedelijk havengebied te kunnen vervullen, verleent de Stad aan AG VESPA een bijzondere lastgeving voor alle daden van beheer en beschikking met betrekking tot het Stedelijk patrimonium en met betrekking tot het contractbeheer stedelijk havengebied. Deze lastgeving betreft uitdrukkelijk enkel beleidsuitvoerende en beleidsvoorbereidende handelingen. AG VESPA verbindt er zich toe om in de uitoefening ervan de beleidsbepalende bevoegdheden van de Stad te respecteren.

Met name verleent de Stad aan AG VESPA een volmacht om, binnen het door de stedelijke bevoegde organen goedgekeurde beleidskader, de hierna volgende handelingen te stellen.

- De Stad geeft volmacht aan AG VESPA om in het kader van (de organisatie van) het vervreemden en verwerven van zakelijke rechten op het Stedelijk patrimonium, alle daden van beschikking en beheer te stellen, hierbij uitvoering gevend aan de beleidsbeslissing van de Stad. AG VESPA treedt bij overdrachten (vervreemden en verwerven) van zakelijke rechten op het Stedelijk patrimonium op in naam en voor rekening van de Stad.
- De Stad geeft volmacht aan AG VESPA om in het kader van de verhuur, concessieverlening of terbeschikkingstelling aan derden van Stedelijk patrimonium, alle daden van beschikking en beheer te stellen in eigen naam en voor rekening van de Stad (naamlening). Hetzelfde geldt voor de inhuurneming of het verkrijgen van een concessie of terbeschikkingstelling van onroerende goederen ten behoeve van het Stedelijk patrimonium.
- De Stad geeft volmacht aan AG VESPA om in de realisatie van bouw- onderhouds- en publiek domein-projecten alle daden van beschikking en beheer te stellen in eigen naam maar voor rekening van de Stad voor wat betreft het Stedelijk patrimonium (naamlening). Onder deze lastgeving valt expliciet ook de bevoegdheid tot het nemen van alle beslissingen in het kader van overheidsopdrachten met betrekking tot het Stedelijk patrimonium.
- De Stad geeft volmacht aan AG VESPA om in het kader van haar opdracht tot het administratief uitvoeren en afhandelen van het woonboot- en jachthavenconcessiebeheer van de Stad in het stedelijk havengebied alle daden van beschikking en beheer te stellen met betrekking tot het stedelijk havengebied in eigen naam maar voor rekening van de stad (naamlening).

Op 19 augustus 2003 werd een authentieke volmacht verleden voor notaris Marnix van Herzelee te Antwerpen. Op basis van deze volmacht is AG VESPA sedert haar oprichting aangesteld als bijzonder lasthebber van de Stad om voor het Stedelijk patrimonium

handelingen en daden van beheer en beschikking te kunnen stellen in naam en voor rekening van de Stad. Deze notariële volmacht blijft onverkort van toepassing.

ARTIKEL 8 – DEELNAME IN ANDERE RECHTSPERSONEN

Indien de specifieke projectmatige en financiële aanpak en/of de betrokkenheid van privé partners hiertoe noodzakelijk is, kan AG VESPA rechtspersonen oprichten en erin participeren onder de voorwaarden bepaald in artikel 6 van de statuten en artikel 240 §5 van het Decreet Lokaal Bestuur. Bijkomend aan de voorwaarden van artikel 240 §5 van het Decreet Lokaal Bestuur zal AG VESPA enkel participeren in andere rechtspersonen mits akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

ARTIKEL 9 – ENGAGEMENTEN INZAKE SAMENWERKING MET STAD EN ANDERE ACTOREN

§1. Algemene samenwerking

1.1. Informatieverstrekking aan het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad.

Op verzoek van het college van burgemeester en schepenen of de gemeenteraad zal AG VESPA of haar aangestelde het college van burgemeester en schepenen of de gemeenteraad mondeling of schriftelijk toelichting geven of vragen beantwoorden over de inhoud van de rapportage zoals bedoeld in ARTIKEL 16 – Externe controle en rapportering hierna, over haar activiteiten, met name de lopende bouw- of stads- of ontwikkelingsprojecten, over de vastgoedtransacties die in voorbereiding of uitvoering zijn of over de samenwerking met de andere verzelfstandigde agentschappen van de Stad.

1.2. De algemeen directeur van de Stad

De algemeen directeur van de Stad kan als waarnemer de vergaderingen van de raad van bestuur van AG VESPA bijwonen. In die hoedanigheid ontvangt hij/zij alle documenten.

1.3. Strategische coördinatie

Met de strategische coördinator worden de nodige afspraken gemaakt om een accurate gegevensuitwisseling mogelijk te maken tussen de binnen AG VESPA gehanteerde plannings- en rapporteringsmethodiek en deze van de strategische coördinatie (zie hierna ARTIKEL 16 – Externe controle en rapportering, §2).

1.4. Managementteam

De voorzitter van het directiecomité van AG VESPA is lid van het Managementteam.⁵ Op uitdrukkelijke vraag van het Managementteam kan AG VESPA aan het Managementteam de nodige toelichtingen verstrekken over specifieke projecten. Bij een wezenlijke bestemmingswijziging van het stedelijk patrimonium, wordt voorafgaand aan de collegebeslissing het advies van het Managementteam gevraagd.

1.5. Dienst Inspectie Financiën van de Stad

De dienst Inspectie Financiën staat in voor een onafhankelijke financiële controle, zoals verder toegelicht in ARTIKEL 16 – Externe controle en rapportering, §1, 1.1 en 1.2.

1.6. Dienst Financiën van de Stad

De dienst Financiën van de Stad staat in voor de visumcontrole op beleidsbeslissingen en op bestellingen met AG VESPA als leverancier en voor de betalingscontrole van de

⁵ Cfr. art. 179 Decreet Lokaal bestuur.

doorfacturatie. Met de financieel directeur van de Stad worden de nodige afspraken gemaakt om een accurate gegevensuitwisseling mogelijk te maken.

1.7. Ondersteunende stedelijke dienstverlening

AG VESPA kan een beroep doen op ondersteunende dienstverlening door de stedelijke bedrijfseenheden.

§2. Samenwerking met stedelijke klantbedrijven en klantentiteiten

AG VESPA is een klantgerichte en dienstverlenende entiteit. AG VESPA vormt het enige aanspreekpunt inzake vastgoed en staat in voor het correct, tijdig en gecoördineerde beantwoorden van vastgoedgerelateerde vragen vanuit de Groep Stad Antwerpen.

De relatie met de Stad als patrimoniumgebruiker wordt verder verstevigd in de vorm van een business partner model (BPM), waarbij klantbeheerders instaan voor een versterking van eenduidige communicatie en gestructureerd overleg op verschillende niveaus betreffende de verschillende taken van AG VESPA.

Het beoogde BPM model gaat uit van het clusteren van de stedelijke klanten in een aantal clusters. Voor elke cluster zal een klantbeheerder worden aangesteld die als brug kan functioneren tussen AG VESPA en de stedelijke klant. Het BPM model wordt flexibel ingevuld: de noden rond BPM kunnen verschillen per partij, per kerntaak (brugfunctie, projectwerking, opvolging onderhoud, één-keten-model, budgetopvolging, uitbouwen netwerk, procesoptimalisatie, ruimtebeheer, specifiek) en vanuit verschillende perspectieven (klant, plek in de organisatie, vastgoedbeheerder).

§3. Samenwerking in het kader van Stadsontwikkelingsprojecten

AG VESPA werkt met betrekking tot de planning van de stedelijke ontwikkelingsprojecten samen met de dienst van de Stad Antwerpen bevoegd voor de stadsontwikkeling (thans de bedrijfseenheid stadsontwikkeling (SW)). Waar het stedelijk bedrijf stadsontwikkeling bevoegd is voor het stadsbrede en generieke ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van de Stad Antwerpen en de uitvoering van reguliere publiekdomeintaken zal AG VESPA uitvoering geven aan het ruimtelijk beleid door de realisatie van de gebiedsgerichte Stadsprojecten en de integratie van publieke ruimte hierin (zie ARTIKEL 6 – Opdrachten van AG VESPA 4.).

AG VESPA doet beleidsvoorbereidend werk in functie van masterplannen, verkavelingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen vanuit haar kennis en ervaring met PPS gebiedsontwikkelingen.

De Stad en AG VESPA erkennen en benadrukken, voor zoveel als nodig, dat deze verbintenis tot loyale samenwerking op geen enkele wijze afbreuk doet aan de decretaal bepaalde discretionaire bevoegdheid van de Stad om ruimtelijke uitvoeringsplannen aan te nemen en omgevingsvergunningen te verlenen.

AG VESPA geeft aldus uitvoering aan stadsontwikkelingsprojecten met inachtneming van de decretaal aan de Stad toegewezen discretionaire bevoegdheden op het vlak van ruimtelijke planning en vergunningverlening.

§4. Samenwerking in het kader van de voorbereiding en uitvoering van het stedelijk woonbeleid

In het kader van het stedelijk woonbeleid, werkt AG VESPA nauw samen met onder meer de dienst van de Stad bevoegd voor de sociale huisvesting (thans de stedelijke woondienst binnen de bedrijfseenheid sociale dienstverlening (SD)) en de dienst van de

Stad bevoegd voor de stadsontwikkeling (thans de bedrijfseenheid stadsontwikkeling (SW)).

ARTIKEL 10 – MEERJARENPLAN EN BOEKHOUDING

§1. Meerjarenplan 2020-2025

AG VESPA maakt een meerjarenplan 2020-2025 op overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur conform de stedelijke budgetonderrichtingen.

Naar aanleiding van de opmaak, de jaarlijkse aanpassing van het meerjarenplan en de toekenning van de kredieten, zal telkens voorafgaandelijk overleg plaatsvinden tussen het college van burgemeester en schepenen van de Stad en AG VESPA, om overeenstemming te bereiken over de concrete financieringsmodaliteiten. De afspraken die in dit verband worden gemaakt tussen de Stad en AG VESPA, worden opgenomen in het meerjarenplan van de Stad en AG VESPA.

Het is de verantwoordelijkheid van AG VESPA om, conform de richtlijnen en na voorafgaand overleg met de Stad, krachtens art. 242, tweede lid Decreet Lokaal Bestuur, tijdig een meerjarenplan ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor te leggen.

§2. Boekhouding

AG VESPA is een autonoom gemeentebedrijf en valt fiscaal onder de vennootschapsbelasting. AG VESPA voorziet in een boekhouding overeenkomstig de bepalingen van Boek III, titel 3, hoofdstuk 2 in het Wetboek van economisch recht en verbindt zich er toe om haar boekhouding in te richten om te voldoen aan wettelijke verplichtingen, waaronder de regels van de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen (Vlaams BBC-besluit) en aan een transparante rapportering voor de Stad en haar eigen bedrijfsvoering.

§3. Voorwaarden waaronder middelen kunnen worden verworven

AG VESPA kan binnen de perken van zijn maatschappelijk doel eigen inkomsten verwerven.

§4. Leningen aangaan

AG VESPA kan een lening aangaan bij de Stad volgens de modaliteiten bepaald door de Stad.

AG VESPA kan leningen aangaan bij kredietinstellingen mits akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

Borgstellingen door de Stad bij leningen kunnen pas worden aangegaan na goedkeuring door de Stad.

§5. Facturatie en controle facturatie

Bij de facturatie en controle facturatie, past de Stad dezelfde regels toe voor AG VESPA als voor een andere externe leverancier.

ARTIKEL 11 – FINANCIËLE AFSPRAKEN TUSSEN STAD EN AG VESPA

§1. Uitbouwen van een strategisch vastgoedbeheer

AG VESPA bouwt een geïntegreerd, strategisch vastgoedbeheer uit voor de groep stad Antwerpen. Hiervoor wordt een langetermijnvisie uitgewerkt en een langetermijnplanning uitgestippeld met als doel de realisatie van een geïntegreerde vastgoedportefeuille voor het Stedelijk patrimonium en het AG VESPA patrimonium. Tijdens de eerste jaren van deze legislatuur zal geïnvesteerd worden in lange termijn vastgoedontwikkelingen, waarvan de eerste inkomsten kunnen verwacht worden vanaf 2025.

Toekomstige investeringen in, verwervingen en vervreemdingen van, Stedelijk of AG VESPA vastgoed zullen worden afgewogen binnen de langetermijnvisie voor het strategisch vastgoedbeheer.

De stad engageert zich ertoe om als een goede huisvader maximale inspanningen te leveren om het bedrag, noodzakelijk om de overeengekomen doelstellingen met betrekking tot het geïntegreerd vastgoedbeheer – zoals omschreven in ARTIKEL 6 – Opdrachten van AG VESPA, 1. – te realiseren, jaarlijks te voorzien.

§2. Bouwprojecten en onderhoudswerken

De kosten voor de bouwprojecten en onderhoudswerken op het AG VESPA patrimonium neemt AG VESPA ten eigen laste.

AG VESPA zal voor de realisatie van bouw- en onderhoudsprojecten m.b.t. het Stedelijk patrimonium, ten aanzien van de opdrachtnemers, optreden in eigen naam en voor rekening van de stad.

AG VESPA regisseert het preventief en curatief onderhoud van het Stedelijk patrimonium. De stad treedt hier op in eigen naam en voor eigen rekening.

De bouw- of onderhoudsprojecten met betrekking tot het stedelijk patrimonium – zoals omschreven in ARTIKEL 6 – Opdrachten van AG VESPA, 3.4 en 3.5 – zullen maar door AG VESPA worden opgenomen voor zover er door de Stad voldoende middelen voor worden voorzien. Alle kosten van de bouw- of onderhoudsprojecten die AG VESPA opneemt in uitvoering van deze overeenkomst worden ten laste genomen door de stad.

§3. Begeleiden van stadsprojecten

Inzake stadsprojecten treedt AG VESPA op in eigen naam en voor rekening van de stad voor wat betreft de stadsprojecten die betrekking hebben op het Stedelijk patrimonium. De stadsprojecten – zoals omschreven in ARTIKEL 6 – Opdrachten van AG VESPA, 4. – zullen maar door AG VESPA worden opgenomen voor zover er door de Stad voldoende middelen voor worden voorzien. Alle kosten van de stadsprojecten die AG VESPA opneemt in uitvoering van deze overeenkomst worden ten laste genomen door de stad.

§4. Voorbereiden en uitvoeren van het stedelijk woonbeleid

AG VESPA voert het stedelijk woonbeleid mee uit. De omvang van de investeringen in nieuwe woonvormen en het inzetten van nieuwe vastgoedmodellen is afhankelijk van de grootte van het budget dat de stad voorziet om deze opdracht – zoals omschreven in ARTIKEL 6 – Opdrachten van AG VESPA, 5. – te laten uitvoeren door AG VESPA. Alle kosten van de projecten in het kader van het stedelijk woonbeleid die AG VESPA opneemt in uitvoering van deze overeenkomst worden ten laste genomen door de stad.

§5. In- en uitgaande overdrachten van zakelijke rechten

AG VESPA stelt alle handelingen om het verhuren, het vervreemden en verwerven van het Stedelijk patrimonium en het AG VESPA patrimonium te organiseren.

Verwervingen en vervreemdingen worden maximaal afgewogen in functie van de realisatie van de lange termijn visie van het strategische vastgoedbeheer. De onroerende eigendommen uit het Stedelijk en het AG VESPA patrimonium worden gescreend op optimale inzet voor lange termijn commercialisering of voor een maatschappelijke

invulling. Het Stedelijk patrimonium zal hoofdzakelijk maatschappelijk vastgoed omvatten en het AG VESPA patrimonium, het commerciële op lange termijn te ontwikkelen vastgoed. De inbrengen van de stad naar AG VESPA en de overdrachten van AG VESPA naar de stad, die hiervoor nodig zijn, zullen onderling geregeld worden via een beweging op respectievelijk de kapitaalsinbreng of de achtergestelde lening.

AG VESPA koopt extern vastgoed voor de eigen vastgoedportefeuille aan met eigen middelen. De opbrengsten uit verkopen en verhuren van het AG VESPA patrimonium zijn ten gunste van AG VESPA.

AG VESPA treedt bij overdrachten van zakelijke rechten op het Stedelijk patrimonium op in naam en voor rekening van de stad.

Opbrengsten uit vervreemding van Stedelijk patrimonium, zonder het oog op een langere termijn commercialisatie, blijven bij de stad. Hierbij geldt het principe dat opbrengsten van vervreemding van patrimonium zullen worden geherinvesteerd in het patrimonium. Indien de vastgoedontwikkeling door AG VESPA gericht is op de vervreemding van stedelijk patrimonium met het oog op een langere termijn commercialisatie, worden de daarop betrekking hebbende onroerende goederen van het stedelijk patrimonium vooraf in eigendom ingebracht in AG VESPA.

Inzake de organisatie van terbeschikkingstellingen en inhuurnemingen m.b.t. het Stedelijk patrimonium en het contractbeheer van het stedelijk havengebied treedt AG VESPA op in eigen naam en voor rekening van de stad.

Deze opdrachten – zoals omschreven in ARTIKEL 6 – Opdrachten van AG VESPA 3.2. , 3.3. en 9.– zullen maar door AG VESPA worden opgenomen voor zover er door de Stad voldoende middelen voor worden voorzien. Alle kosten die gepaard gaan met het opnemen van deze opdrachten worden ten laste genomen door de stad.

§6. Financieel engagement van AG VESPA naar de stad als vastgoeddochter

Omdat AG VESPA onder de vennootschapsbelasting valt en de winstgevendheid geborgd moet worden, worden de onderlinge financiële engagementen tussen AG VESPA en stad bepaald in functie van de uitbouw van een financieel gezonde vastgoeddochter. Dit betekent ook dat de balans van AG VESPA voldoende sterk moet blijven om haar opdracht van lange termijn vastgoedinvesteringen te kunnen dragen.

Jaarlijks wordt gerapporteerd over het rendement van het AG VESPA commercieel patrimonium. Het rendement wordt berekend volgens de formule van het bruto aanvangsrendement⁶ (BAR). AG VESPA streeft een groei na die hoger is dan de indexatie.

ARTIKEL 12 – GERAAMD BESCHIKBAAR BUDGETTAIR RESULTAAT BELEIDS- EN BEHEERSCYCLUS

In toepassing van artikel 16, derde lid van het Besluit van de Vlaamse Regering over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen van 30 maart 2018 (BBC-besluit) wordt AG VESPA toegelaten om incidenteel een negatief beschikbaar budgettair resultaat te ramen binnen de wettelijke voorwaarden zoals bepaald in het BBC besluit. De toepassing hiervan zal indien mogelijk worden vermeden.

⁶ Het bruto aanvangsrendement (BAR) wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering

ARTIKEL 13 – PRESENTIEGELDEN

Conform de statuten oefenen de leden van de raad van bestuur en het directiecomité in principe hun mandaat onbezoldigd uit.

TITEL 3. PERSONEELSZAKEN

ARTIKEL 14 – PERSONEEL

In AG VESPA werken personeelsleden die onder twee categorieën aangestuurd worden: eigen personeel AG VESPA en stedelijk personeel onder instructierecht van AG VESPA.

§1. Eigen personeel AG VESPA

Conform artikel 239 van het decreet lokaal bestuur is de overeenstemmende rechtspositieregeling van het personeel van de Stad van toepassing op het personeel van AG VESPA. AG VESPA stelt de afwijkingen op deze rechtspositieregeling vast, voor zover het specifieke karakter van AG VESPA dat verantwoordt, na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen. AG VESPA bepaalt de rechtspositieregeling van de betrekkingen die niet bestaan binnen de gemeente, eveneens na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen.

§2. Stedelijk personeel onder instructierecht van AG VESPA

AG VESPA krijgt van de Stad het instructierecht over stedelijke medewerkers voor het realiseren van de doelstellingen vastgelegd in deze beheersovereenkomst en voor de uitvoering van geïntegreerde vastgoedopdrachten. Er worden geen personeelskosten voor stedelijke medewerkers door de Stad doorgerekend aan AG VESPA. Het essentieel werkgeversgezag blijft bij de Stad. Het stedelijk personeel onder instructierecht van AG VESPA wordt tewerkgesteld op de werkvloer van AG VESPA, waar het op een geïntegreerde manier aangestuurd wordt om de dagdagelijkse werkzaamheden uit te voeren. Een aparte dienstverleningsovereenkomst tussen Stad en AG VESPA wordt opgesteld om dit concreet uit te werken.⁷

§3. Op 1 juni 2018 werd het contingent personeelsleden van de Stad (in stoelen en budget) onder instructierecht van AG VESPA bepaald voor de uitvoering van geïntegreerde vastgoedopdrachten. Dit contingent is vastgesteld voor de duur van het bestuursakkoord⁸ en voor de opdrachten die aan AG VESPA worden toegewezen. Dit contingent kan enkel in onderling akkoord aangepast worden in functie van gewijzigde opdrachten.

§4. Ondersteunende dienstverlening

Om het AG VESPA mogelijk te maken om haar taken zoals beschreven in artikel 6 hierboven ten volle te kunnen uitvoeren, kunnen een aantal diensten die binnen de stedelijke organisatie op het ogenblik van het afsluiten van deze Overeenkomst door andere stedelijke diensten dan de bedrijfseenheid Vastgoed worden geleverd, door AG VESPA in de toekomst zelf opgenomen worden.

⁷ De afspraken met betrekking tot het OCMW personeel maken het voorwerp uit van een afzonderlijke overeenkomst die tussen AG VESPA en het OCMW Antwerpen zal worden afgesloten.

⁸ Bestuursakkoord goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 januari 2019 (jaarnummer 2019_GR_0004)

De betrokken diensten zullen door de stad in een overgangsfase nog steeds geleverd worden aan AG VESPA doch het is de bedoeling te bekijken of hiervoor op korte termijn een andere regeling kan worden getroffen. Hiertoe zullen verdere concrete afspraken worden gemaakt.

Het betreft volgende diensten:

- **Plaatsingsprocedures voor de overheidsopdrachten** van werken, leveringen en diensten met betrekking tot het stedelijk patrimonium en beheer van de borgstellingen inzake deze overheidsopdrachten (*diensten nu nog geleverd door de stedelijke Gemeenschappelijke Aankoopcentrale (GAC)*);
- Afsluiten en beheren van de **verzekeringscontracten** (gebouwverzekering, verzekering alle bouwplaats risico's (ABR), 10-jarige aansprakelijkheid, burgerlijke aansprakelijkheid (BA), objectieve aansprakelijkheid gebouwen, rechtsbijstandsverzekering...) voor wat betreft het Stedelijk Patrimonium (*diensten nu nog geleverd door de dienst Financiën van de Stad*);
- Het opvolgen van **schadedossiers** met betrekking tot het Stedelijk patrimonium (*zgn. schade aan en schade door Stedelijk Patrimonium: diensten nu nog geleverd respectievelijk door de dienst financiën van de Stad (FI/Verz) en door de juridische dienst van de Stad (BZ/JUR)*);
- Het opvolgen van de **fiscale dossiers** met betrekking tot het Stedelijk Patrimonium en het OCMW Patrimonium zoals bezwaarschriften onroerende voorheffing en leegstandsheffing (*diensten nu nog geleverd door de dienst financiën van de Stad (FI)*);
- **Periodieke strategische rapportering** met betrekking tot de realisatie van de actieplannen, acties en projecten en de bijhorende indicatoren en releases aangaande het Stedelijk Patrimonium (*diensten die voorheen door de stedelijke dienst SB werden geleverd aan het toenmalige bedrijfsonderdeel Vastgoed*);
- **Budgettair beheer van OCMW patrimonium** (*diensten nu nog geleverd door de dienst financiën van de Stad*)

De dienstverlening van de stad aan AG VESPA zal op de in dit artikel beschreven dienstenpakketten pas kunnen worden stopgezet wanneer AG VESPA de betrokken taken kan overnemen. Hiervoor is verder overleg nodig, en in dat kader zal onder meer bekeken worden in welke mate er met budgetten en of VTEs kan worden geschoven, en of er besparingen en efficiëntiewinsten kunnen gerealiseerd worden door een en ander op een andere manier in te vullen.

TITEL 4. RAPPORTERING, OPVOLGING EN CONTROLE

ARTIKEL 15 – ORGANISATIEBEHEERSING

AG VESPA voorziet in een gedocumenteerd systeem van organisatiebeheersing dat ontworpen is om een redelijke zekerheid te verschaffen omtrent:

- Het bereiken van vastgestelde doelstellingen, zoals o.m. bepaald in onderhavige Beheersovereenkomst;
- het effectief en efficiënt beheer van de risico's binnen AG VESPA;
- de betrouwbaarheid van de financiële en de beheersrapportering binnen AG VESPA;
- de naleving van de regelgeving en de procedures binnen AG VESPA
- de effectieve en efficiënte werking van de diensten binnen AG VESPA,

- het economisch inzetten van de beschikbare middelen binnen AG VESPA;
- de bescherming en optimalisatie van de activa binnen AG VESPA, en de voorkoming van fraude.

Dit organisatiesysteem behelst minstens de regels met betrekking tot:

- het aangaan van verbintenissen;
- de kredietbewaking;
- de wetmatigheidscontrole;
- de ondertekening van de girale betalingsorders.

ARTIKEL 16 – EXTERNE CONTROLE EN RAPPORTERING

Op verschillende manieren wordt inzage verschaft in de werking van AG VESPA.

§1. Controle door controlediensten van de Stad

De controle verloopt via een 3-trapssysteem, waarbij de **eerstelijnscontrole** de verantwoordelijkheid is van AG VESPA (zie ARTIKEL 15 – Organisatiebeheersing). De **tweedelijnscontrole** wordt opgenomen door de onafhankelijke controledienst inspectie financiën. De **derdelijnscontrole** verloopt via het groepsbreed auditcomité van de groep stad Antwerpen (zie 2019_GR_00550), waarbij de werking van dit groepsbreed auditcomité de autonome operationele aansturing van de verzelfstandigde entiteiten respecteert. Het agentschap/AG VESPA wordt opgenomen in de auditplanning van dit auditcomité.

De onafhankelijke controlediensten van de Stad, Inspectie financiën en Interne audit kunnen op eigen initiatief of op vraag van het college van burgemeester en schepenen of de gemeenteraad de hun opgedragen specifieke taken uitvoeren.

1.2. Inspectie financiën verleent advies over belangrijke financiële transacties tussen de Stad en AG VESPA en de financiële transacties die AG VESPA beheert voor de Stad. Inspectie financiën brengt tevens advies uit over aanpassingen meerjarenplan en jaarrekeningen van AG VESPA. Inspectie financiën doet de financiële controle van de ontwerpbeslissingen van de raad van bestuur en informeert daarover het college. Dit alles binnen het kader van het door de gemeenteraad vastgelegde reglement op de werking van inspectie financiën.

§2. Rapportering op doelstellingen

AG VESPA werkt in samenwerking met de algemeen directeur van de Stad en de strategisch coördinator een rapporteringssysteem op doelstellingen uit.

§3. Periodieke kennisgeving aan college en gemeenteraad

Aan de stad en schepenen wordt regelmatig of op vraag rond specifieke thema's gerapporteerd (zie ook ARTIKEL 9 – Engagements inzake samenwerking met Stad en andere actoren, §1). Deze rapportering kan o.a. de eindafrekening van grote stedelijke bouwprojecten en overzichten van afgesloten huurovereenkomsten betreffen. AG VESPA en Stad Antwerpen maken concrete afspraken over de inhoud en de periodiciteit van deze rapportering.

§4. Permanente opvolging door stedelijke klanten

In het kader van het Business Partner Model (BPM) zoals bedoeld in ARTIKEL 9 – Engagements inzake samenwerking met Stad en andere actoren, §2 biedt AG VESPA aan

haar stedelijke klanten de mogelijkheid om lopende projecten, contracten en onderzoeken op overzichtelijke basis op te volgen.

§5. Jaarrekening en jaarverslag

De raad van bestuur stelt, overeenkomstig artikel 243 Decreet Lokaal Bestuur, de jaarrekening vast voor 30 juni van het boekjaar dat volgt op het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft.

§6. ICT-systeem

AG VESPA zal een geëigend financieel- en boekhoudkundig systeem uitrollen afgestemd op de eigen werking van het bedrijf dat rekening houdt met de wettelijke verplichtingen inzake ondernemingsboekhouden en BBC en dat de noodzakelijke interne en externe rapportering zal voorzien.

TITEL 5. EVALUATIE, SANCTIONERING EN GESCHILLENREGELING

ARTIKEL 17 – EVALUATIE

De jaarlijkse evaluatie van de samenwerking en de rapportering aan de Stad gebeuren door AG VESPA door middel van het jaarverslag en de strategische rapportage.

ARTIKEL 18 – TOEPASSELIJKE REGELGEVING, GESCHILLENREGELING EN RECHTSBEVOEGDHEID

De Overeenkomst wordt afgesloten naar Belgisch recht. Elk geschil wordt tussen de Stad en AG VESPA behandeld, waarbij steeds wordt gezocht naar een oplossing in der minne, bij gebreke waaraan de rechtbanken van het arrondissement Antwerpen bevoegd zijn.

TITEL 6. TUSSENTIJDSE AANPASSINGEN, TEGENSTRIJDIGHEDEN, SCHORSING EN ONTBINDING, ANDERE OVEREENKOMSTEN EN BEHEERSOVEREENKOMSTEN

ARTIKEL 19 – TUSSENTIJDSE AANPASSING VAN DE OVEREENKOMST

Deze Overeenkomst kan in onderling overleg, op verzoek van een van de Partijen op eender welk moment worden aangepast, voor zover een dergelijk verzoek tot aanpassing door de meest gereede partij aan de andere partij wordt meegedeeld. Een dergelijk verzoek tot wijziging moet zijn gesteund op gewijzigde omstandigheden die in het verzoek omstandig moeten worden opgegeven. Indien beide partijen akkoord gaan omtrent de wijziging, zal een aanhangsel bij deze Overeenkomst opgesteld worden waarin de wijzigingen zullen worden opgetekend.

ARTIKEL 20 – TEGENSTRIJDIGHEDEN

Bij tegenstrijdigheden tussen de bepalingen van deze Beheersovereenkomst en bepalingen in de vorige beheersovereenkomst, primeren de bepalingen uit deze Beheersovereenkomst.

ARTIKEL 21 – ANDERE OVEREENKOMSTEN (M.U.V. DE VORIGE BEHEERSOVEREENKOMST)

Deze Overeenkomst doet geen afbreuk aan reeds bestaande overeenkomsten m.b.t. het (geïntegreerd) vastgoedbeheer.

ARTIKEL 22 – SCHORSING EN ONTBINDING

Deze Overeenkomst kan enkel worden geschorst indien beide Partijen dit uitdrukkelijk overeenkomen. Hierbij wordt duidelijk bepaald welke de reden van schorsing is en hoe lang deze schorsing zal duren.

Indien een van de Partijen in gebreke blijft de hem bij de huidige Overeenkomst opgelegde verplichtingen na te leven, kan de andere Partij hem in gebreke stellen bij een met redenen omklede aangetekende brief. Blijft de Partij dan nog in gebreke zijn verplichtingen na te komen binnen de termijn, bepaald in voornoemde brief, kan de andere partij de Overeenkomst ontbinden mits de inachtneming van de nodige redelijkheid en proportionaliteit, onverminderd het recht van de andere Partij op schadevergoeding.

ARTIKEL 23 – INWERKINGTREDING

Deze Beheersovereenkomst treedt in werking na de goedkeuring ervan door zowel de gemeenteraad als de raad van bestuur van AG VESPA.

Opgemaakt te Antwerpen, op in twee exemplaren. Beide partijen erkennen één exemplaar ontvangen te hebben.

Voor de Stad Antwerpen
Namens de gemeenteraad:

Sven Cauwelier
algemeen directeur,

Bart De Wever
voorzitter van de gemeenteraad

Voor AG VESPA
Namens de raad van bestuur, bij bijzondere volmacht:

Jos Goossens
algemeen directeur

Myriam Heuvelman
voorzitter directiecomité

Fons Duchateau
voorzitter raad van bestuur