

**BEHEERSOVEREENKOMST TUSSEN STAD LIER EN SOLag, het
Stedelijk Ontwikkelingsbedrijf Lier Autonoom Gemeentebedrijf**

in het licht van artikel 235, §2 Gemeentedecreet

Administratieve bepalingen:

Goedgekeurd door de gemeenteraad: ... / ... /

Goedgekeurd door de raad van bestuur: ... / ... /

Geëvalueerd binnen de gemeenteraad: ... / ... / **2014**

... / ... / **2015**

... / ... / **2016**

... / ... / **2017**

... / ... / **2018**

TUSSEN:

de Stad Lier, , Paradeplein 2, bus 1, 2500 Lier vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie optreden burgemeester de heer Frank Boogaerts en secretaris, mevrouw Katleen Janssens handelend in uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad van [...],

hierna genoemd 'de Gemeente' of 'de stad Lier',

enerzijds,

EN

Het Stedelijk Ontwikkelingsbedrijf Lier Autonomo Gemeentebedrijf, autonoom gemeentebedrijf met rechtspersoonlijkheid, opgericht bij gemeenteraadsbesluit van 11 augustus 2003, goedgekeurd door de Vlaamse minister van bestuurszaken, binnenlands bestuur, inburgering, toerisme en Vlaamse Rand bij ministerieel besluit van 10 oktober 2003, met zetel te 2500 Lier, Paradeplein 2 bus 7 vertegenwoordigd door de raad van bestuur, voor wie optreedt de heer Bert Wollants voorzitter, en de heer Luc Verheyen, algemeen directeur, handelend in uitvoering van het besluit van de raad van bestuur van [...],

hierna genoemd 'SOLag' of 'SOLag'

anderzijds,

hierna samen genoemd 'de partijen'

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

TITEL I – ALGEMEEN JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Artikel 1. Voorwerp en grondslag van deze overeenkomst

Artikel 2. Algemene publiekrechtelijke opdracht van SOLag

Artikel 3. Engagements in verband met de algemene werkwijze van SOLag

Artikel 4. Engagements met betrekking tot interne beleidsplanning

Artikel 5. Financiële en niet-financiële engagements

TITEL II – SPECIFIEK BELEIDSKADER

Artikel 6. De gedragsregels inzake dienstverlening door SOLag

Artikel 7. De voorwaarden waaronder SOLag andere rechtspersonen kan oprichten, erin deelnemen of zich erin kan laten vertegenwoordigen

TITEL III - PERSONEEL

Artikel 8. Eigen personeel van SOLag

Artikel 9. Personeelsinzet door middel van dienstverlening door de Gemeente

Artikel 10. Terbeschikkingstelling van statutaire personeelsleden door de Gemeente

Artikel 11. Beroep op derden

TITEL IV – FINANCIËLE AFSPRAKEN

Artikel 12. Autonomie

Artikel 13. Financiële tussenkomst door de Gemeente

Artikel 14. Presentiegeld en andere vergoedingen die in het kader van de bestuurlijke werking van SOLag worden toegekend

Artikel 15. De voorwaarden waaronder eigen inkomsten of andere financieringen mogen worden aangeworven en aangewend

Artikel 16. Tarifiering van de door SOLag geleverde prestaties

Artikel 17. Toezicht op de financiële toestand van SOLag

Artikel 18. Andere bepalingen met betrekking tot financiële aangelegenheden

**TITEL V – INFORMATIEVERSTREKKING EN RAPPORTERING,
INTERNE CONTROLE**

Artikel 19. Rapportering door SOLag

Artikel 20. Toezicht en opvolging door de Gemeente

Artikel 21. De wijze waarop SOLag zal voorzien in een systeem van interne controle

TITEL VI – AFSLUITENDE BEPALINGEN
--

Artikel 22. Overdracht van overeenkomsten aan SOLag

Artikel 23. Aanpassing aan wijziging van de regelgeving

Artikel 24. Uitvoeringsmodaliteiten

Artikel 25. Verzekering

Artikel 26. Duur

Artikel 27. De omstandigheden waarin en de wijze waarop de beheersovereenkomst kan worden gewijzigd, geschorst en ontbonden

Artikel 28. De maatregelen bij niet-naleving door een partij van haar verbintenissen uit hoofde van de beheersovereenkomst en de bepalingen inzake beslechting van geschillen die rijzen bij de uitvoering van de beheersovereenkomst

Artikel 29. Woonplaatskeuze, communicatie en mededelingen

Artikel 30. Wijzigingen

Artikel 31. Deelbaarheid

Artikel 32. Overmacht en Onvoorziene Omstandigheden.

Artikel 33. Overdracht

Artikel 34. Verzaking

Artikel 35. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

Bijlagen

- 1. Bijlage 1: Toelichting bij bepalen van de vastgoedwaarde**
- 2. Bijlage 2: Actieplan bij strategische doelstelling 1: Realisatie van PPS Projecten**
- 3. Bijlage 3: Actieplan bij strategische doelstelling 2: Beheer van publiek vastgoed**
- 4. Bijlage 4: Actieplan bij strategische doelstelling 3: Uitbouw vastgoedplatform**
- 5. Bijlage 5: Financiële meerjarenplanning volgens BBC**

TITEL I – ALGEMEEN JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Artikel 1. Voorwerp en grondslag van deze overeenkomst

§1. Deze overeenkomst wordt gesloten binnen het juridisch kader van de Nieuwe Gemeentewet, het Gemeentedecreet en het oprichtingsbesluit van de gemeenteraad van 11 augustus 2003, goedgekeurd door de Vlaamse minister van bestuurszaken, binnenlands bestuur, inburgering, toerisme en Vlaamse Rand bij ministerieel besluit van 10 oktober 2003.

§2. Deze overeenkomst steunt bovendien op de statuten van het SOLag dat werd omgevormd tot een AGB conform de bepalingen van het gemeentedecreet bij gemeenteraadsbeslissing van dd. [...], waarvan de gewijzigde gecoördineerde statuten werden goedgekeurd bij beslissing van de raad van bestuur van [...] en waaromtrent door de gemeenteraad een positief advies werd gegeven op [...]. Ze wordt in het bijzonder gesloten ter uitvoering van artikel 25 van de statuten van SOLag inzake de verplichting voor de Gemeente en SOLag tot het opstellen van een beheersovereenkomst.

§3. Deze overeenkomst wordt gesloten met het oog op het vastleggen en bepalen van het financieel en operationeel kader van SOLag, het afstemmen van het beleid van SOLag op het beleid van de Gemeente, alsmede met het oog op het formuleren van een duidelijke en transparante verhouding tussen de partijen in het kader van de werking van SOLag dat, overeenkomstig artikel 3, §1 van de statuten, als maatschappelijk doel heeft: de vernieuwing en de verfraaiing van de stad en de versterking van het economisch, toeristisch en sociaal weefsel door middel van het verhogen van de waarde van het publiek en privaat vastgoed.

Tegen deze achtergrond legt de beheersovereenkomst de wederzijdse rechten en plichten van partijen vast.

§4. De beheersovereenkomst regelt overeenkomstig artikel 235, §2 van het Gemeentedecreet, zoals gewijzigd door het Wijzigingsdecreet van 29 juni 2012, en artikel 3, §1 van de statuten van SOLag minstens de volgende aangelegenheden:

- 1° de concretisering van de wijze waarop SOLag zijn taken moet vervullen en de concretisering van de doelstellingen van SOLag;
- 2° de modaliteiten van toekenning van middelen door de Gemeente voor de eigen werking en de uitvoering van de doelstellingen van SOLag;
- 3° binnen de perken en overeenkomstig de toekenningsvoorwaarden, bepaald door de Vlaamse Regering, het bedrag van het presentiegeld en de andere vergoedingen die in het kader van de bestuurlijke werking van SOLag worden toegekend;
- 4° de voorwaarden waaronder door SOLag eigen inkomsten of andere financieringen mogen worden aangeworven en aangewend;
- 5° de wijze waarop de tarieven voor de geleverde prestaties door de raad van bestuur vastgesteld en berekend worden;
- 6° de gedragsregels inzake de publieke dienstverlening door SOLag;
- 7° de voorwaarden waaronder SOLag andere personen kan oprichten, erin kan deelnemen of zich erin kan laten vertegenwoordigen;
- 8° de wijze van informatieverstrekking en rapportering door SOLag aan de Gemeente;

- 9° de wijze waarop SOLag zal voorzien in een systeem van interne en externe controle;
- 10° de maatregelen bij niet-naleving door een partij van haar verbintenissen uit hoofde van de beheersovereenkomst en de bepalingen inzake beslechting van geschillen die rijzen bij de uitvoering van de beheersovereenkomst;
- 11° de omstandigheden waarin en de wijze waarop de beheersovereenkomst kan worden verlengd, gewijzigd, geschorst en ontbonden.

Artikel 2. Algemene publiekrechtelijke opdracht van SOLag

§1. SOLag schakelt zich integraal en zonder voorbehoud in, in het gemeentelijk beleid inzake de visie over de verfraaiing en de vernieuwing van de stad en de versterking van het economisch, sociaal en toeristisch weefsel waarvan SOLag verder de uitvoering beoogt en nastreeft. Hierbij staat het verhogen van de financiële en maatschappelijke waarde van publiek en privaat vastgoed centraal¹. Dit wordt gerealiseerd door het beheersen van kosten en het optimaliseren van opbrengsten van vastgoed voor betrokken stakeholders binnen een kwaliteitsvolle en duurzame context beantwoordend aan de noden van de Gemeente.

Het beheersen van kosten houdt in dat de globale exploitatie- en onderhoudskost van publieke vastgoed (gebouwen, openbaar domein,...) in kaart wordt gebracht én er naar gestreefd wordt deze globale kost zo efficiënt mogelijk te beheren.

Het optimaliseren van de opbrengsten impliceert dat er een actieve valorisatie gebeurt van het onroerend patrimonium van de Stad Lier en desgewenst van andere publieke actoren zoals het OCMW Lier, met het oog op het verhogen van de opbrengsten.

Inzake de ontwikkeling van privaat vastgoed wordt een faciliterende of regiefunctie opgenomen die voldoende aandacht geeft aan verschillende doelgroepen maar die rekening houdt met de vigerende wetgeving.

De verschillende acties die hieruit voortvloeien dienen tevens een maatschappelijke meerwaarde te beogen door het vastleggen en bewaken van kwaliteitsniveau's die bestendig worden op lange termijn.

De missie van SOLag is hieraan actief mee te werken bij de implementatie van deze visie waarbij het beheren van planning en budget kritische succesfactoren vormen. De medewerking vertaalt zich in een aantal strategische doelstellingen die SOLag moet nastreven én die hierna worden beschreven. Deze strategische doelstellingen zullen tijdens de uitvoering van de beheersovereenkomst uitgewerkt worden in actieplannen (zie bijlagen 2 tem 4).

§2. De strategische doelstellingen van SOLag zijn de volgende:

2.1. De eerste strategische doelstelling bestaat er in het verhogen van het financieel vermogen van het gemeentelijk vastgoed door de realisatie van stadsontwikkelingsprojecten (zie bijlage 2) Dunglehoeff, SION, Normaalschool en Hoge Velden. Hierin zal SOLag een regiefunctie

¹ Zie bijlage 1 voor aanvullende toelichting

opnemen.² Voor het globale stadsontwikkelingsproject Stationsomgeving en Ontsluitingsweg zal SOLag een coördinerende functie opnemen.

2.2. De tweede strategische doelstelling bestaat er in het verhogen van het materieel vermogen van vastgoed door het beheer van publiek vastgoed (zie bijlage 3) omvattende stadskantoor (in combinatie met sociaal huis), het politiegebouw, ondegondse parking Dunglehoeff en het zwembad de Waterperels (in kader van PPS contract); tevens verhuurt SOLag gebouwen aan sportverenigingen op de Dunglehoeffsite.

2.3. De derde strategische doelstelling bestaat er in het verhogen van het materieel en beleidsvermogen van het vastgoed van de diverse publieke actoren door het ondersteunen van de uitbouw van een vastgoedplatform (zie bijlage 4);

§3. SOLag zal, binnen haar visie en missie, instaan voor het beheer, de exploitatie, de rendabilisering en valorisering van zowel het eigen patrimonium als van het patrimonium behorende tot het publiek of privaat domein van de Gemeente dat aan SOLag, op welke wijze ook, wordt toevertrouwd zoals passend binnen haar maatschappelijke doelstelling en de taken van gemeentelijk belang waarmee SOLag is belast.

§4. Het beheer en de exploitatie van de bovenvermelde goederen omvat, in de mate er in deze overeenkomst niet verder wordt van afgeweken, minstens het volgende:

- het onderhoud, met inbegrip van alle vereiste herstellingen, om de goederen in goede staat te houden en bruikbaar te houden voor de dienstverlening of doelstelling waarvoor zij zijn bestemd,
- de uitbating ten overstaan van derden, op welke wijze dan ook, inbegrepen doch niet beperkt tot de verhuring of de terbeschikkingstelling, met inbegrip van alle hiermee verband houdende aspecten zoals het verzorgen van een behoorlijke dienstverlening en informatieverstrekking aan de gebruikers, een nauwgezette en transparante facturatie van verstrekte diensten, etc...;
- de verdere uitbouw en aanpassing van de goederen in samenspraak met de Gemeente, bvb. gericht op nieuwe noden en behoeften, gebruiksvriendelijkheid,....

§5. Alle aan SOLag toevertrouwde goederen worden, middels tussenkomst van SOLag, binnen de krijtlijnen van deze overeenkomst terug ter beschikking gesteld van de Gemeente, de verenigingen, organisaties, ondernemingen of bevolkingsgroepen, ongeacht hun ideologische of filosofische strekking.

§6. SOLag volgt verplicht, behoudens afwijking tussen partijen, de gemeentelijke / stedelijke reglementen over de ter beschikking stelling en tarifiering van goederen.

² Aanvullend kan de stad Lier aan SOLag een faciliterende rol vastleggen inzake andere stadsontwikkelingsprojecten

§7. In de mate het eigendomsrecht van de goederen overgaat van de Gemeente naar SOLag, beschikt de Gemeente over een genotsrecht op de goederen indien zij dit wenst.

§8. Het beheer en de exploitatie van andere goederen dan vermeld in deze overeenkomst kan eveneens worden overgedragen of toevertrouwd aan het SOLag binnen de uitvoering van het beleid en de visie van de Gemeente. De lijst bij deze overeenkomst kan dan ook steeds tussen partijen worden uitgebreid door middel van een convenant of naar aanleiding van de jaarlijkse evaluatie van onderliggende beheersovereenkomst door de gemeenteraad.

§9. SOLag kan ook zelf goederen oprichten of verwerven van derden, steeds binnen de budgettaire grenzen zoals vastgelegd met de Gemeente. De door SOLag verworven of opgerichte goederen worden ter beschikking gesteld van derden of van de Gemeente zoals vermeld in dit artikel.

§10. In het kader van haar strategische doelstellingen kan SOLag gelijkaardige opdrachten uitvoeren voor het OCMW Lier; deze opdrachten dienen dan in gemeenschappelijk overleg worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 3. Engagements in verband met de algemene werkwijze van SOLag

§1. Bij de verwezenlijking van haar doelstellingen worden de aan SOLag ter beschikking gestelde middelen en goederen uitsluitend aangewend voor het bereiken van deze doelstellingen en het vervullen van de opdrachten van SOLag.

Dit geldt zowel voor een mogelijke financiële toelage van de Gemeente, als voor middelen toegekend door andere overheden of private personen, middelen die door SOLag zelf gegenereerd werden of enige andere middelen waarover SOLag beschikt, alsmede alle goederen die aan SOLag worden toevertrouwd.

§2. SOLag moet alle middelen en goederen, zowel haar eigen als deze van de Gemeente, steeds zorgvuldig en voorzichtig beheren op de wijze van een goede huisvader.

§3. SOLag streeft bij haar werking steeds de volgende waarden en basisfilosofie na: SOLag streeft steeds een projectmatige benadering na waarbij gewaakt wordt over budget en planning teneinde credibiliteit in zijn projecten te kunnen garanderen. De complexiteit van de projecten zal voor SOLag geen reden zijn om deze projecten te weigeren maar SOLag zal wel tijdig wijzen op de haalbaarheidsgraad van deze projecten. In haar globale werkwijze zal SOLag een "public entrepreneurship" nastreven: ondernemend maar tevens maatschappelijk gericht.

§4. SOLag zal zich bij de uitoefening van haar bevoegdheden steeds houden aan de toepasselijke wetgeving, waaronder doch niet beperkt tot de reglementering overheidsopdrachten, de wettelijke regels inzake de formele motivering en de openbaarheid van bestuur, voor deze beide laatste zoals de regels gelden voor de Gemeente.

§5. SOLag verbindt zich ertoe eveneens de beginselen van behoorlijk bestuur te respecteren, zoals daar zijn het redelijkheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel, het transparantiebeginsel en het zuinigheidsbeginsel.

§6. SOLag verbindt er zich toe te goeder trouw en constructief samen te werken met alle diensten van de Gemeente en haar acties maximaal te coördineren met andere actoren die binnen het gemeentelijk beleidsveld actief zijn. Met de gemeentelijke diensten kunnen daartoe bijkomende werkafspraken worden gemaakt.

§7. Vanuit haar opdracht is SOLag, met betrekking tot haar opdrachten, de belangrijkste adviseur van de Gemeente. SOLag zal het initiatief nemen om voor investeringen in vastgoed te onderzoeken welke de financieel meest voordelige manier is. SOLag zal erover waken dat dit voordeel bij de stad Lier terecht komt. De stad Lier draagt evenwel de mogelijke risico's van deze voordelen.

Artikel 4. Engagements met betrekking tot interne beleidsplanning

SOLag concretiseert haar maatschappelijke opdracht, alsmede de concrete uitwerking ervan in deze overeenkomst, verder in een meerjarige beleidsplanning die zij opmaakt overeenkomstig de beheers – en beleidscyclus, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen voor zover deze op SOLag van toepassing zijn én het bepaalde opgenomen in deze overeenkomst.

Artikel 5. Financiële en niet-financiële engagements

§1. De financiële engagements van de Gemeente zijn verder opgenomen in deze overeenkomst.

§2. SOLag sluit een afzonderlijke dienstverleningsovereenkomst af met de rechtspersoon die het stadskantoor zal uitbaten tegen de normale voorwaarden.

§3. De Gemeente ondersteunt SOLag verder op het vlak van:

- ICT- ondersteuning;
- administratieve ondersteuning;
- financiële en boekhoudkundige ondersteuning;
- gebruik van databanken beheerd door de gemeente binnen de grenzen toegelaten door de privacywetgeving, bvb. met het oog op invorderingen;
- operationele ondersteuning.

Hieromtrent kunnen nadere afspraken worden gemaakt tussen partijen, onverminderd hetgeen reeds opgenomen is in deze overeenkomst inzake personeel.

§4. Partijen kunnen elkaar mandateren om, voor overheidsopdrachten, op te treden als aankoopcentrale of opdrachtcentrale in de zin van de wet

van 15 juni 2006 op de overheidsopdrachten. Desgewenst kan het OCMW Lier hier mee instappen.

TITEL II – SPECIFIEK BELEIDSKADER

Artikel 6. De gedragsregels inzake dienstverlening door SOLag

§1. SOLag handelt steeds overeenkomstig de algemene gedragsregels die moeten worden nageleefd bij de dienstverlening in het algemeen binnen de Gemeente.

Ze zal daartoe onder meer steeds een minimale maar kwalitatieve dienstverlening evenals toegankelijkheid garanderen.

§2. In samenspraak met de Gemeente kan een systeem van klachtenbehandeling worden opgezet voor SOLag.

§3. SOLag zal zich, voor wat betreft de onderlinge relaties tussen bestuursorganen en personeel evenals voor wat betreft de relaties met de Gemeente en haar adviesorganen, steeds gedragen in overeenstemming met de gedragscode die geldt voor de Gemeente.

§4. Regelmatig zullen de Gemeente en SOLag overleg plegen met betrokken stadsdiensten waarvoor SOLag in het kader van zijn strategische doelstellingen afhankelijk van is³. De stad zal SOLag advies vragen voor aspecten die verbonden zijn met de verschillende PPS projecten maar die niet noodzakelijk tot de opdracht van SOLag behoren⁴.

Artikel 7. De voorwaarden waaronder SOLag andere rechtspersonen kan oprichten, erin deelnemen of zich erin kan laten vertegenwoordigen

§1. SOLag heeft bij aangaan van huidige overeenkomst één filiaal opgericht dat voor het beheer van stadskantoor zal instaan. Voor dit bestaande filiaal zullen partijen specifieke overeenkomsten afsluiten.

§2. Binnen de perken van zijn maatschappelijk doel, zoals vermeld in deze overeenkomst, kan SOLag, overeenkomstig artikel 242, §5 van het Gemeentedecreet, andere rechtspersonen oprichten, erin deelnemen of zich erin laten vertegenwoordigen, voor zover dat past in zijn opdrachten.

Dergelijke rechtspersonen worden filialen genoemd.

§3. SOLag streeft met de oprichting, deelname of vertegenwoordiging geen speculatieve oogmerken na.

³ Aldus pleegt SOLag tweewekelijks overleg met diensten Ruimtelijke Ordening en om de twee maanden met dept Stadsinfrastructuur. Verslagen sturgroepen worden aan CBS ter kennis gegeven.

⁴ Hierbij wordt gedacht aan archeologisch vooronderzoek, aanleg openbaar domein buiten de projectzones,...

De oprichting, deelname of vertegenwoordiging gebeurt in overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel, de regelgeving inzake mededinging en staatssteun en de voorwaarden, zoals bepaald in deze beheersovereenkomst. De beslissing tot oprichting, deelname of vertegenwoordiging toont aan dat aan deze voorwaarden is voldaan.

§3. SOLag beschikt over minstens één bestuurdersmandaat in het filiaal.

§4. SOLag zendt zijn beslissing tot oprichting, deelname of vertegenwoordiging binnen dertig dagen aan de Vlaamse regering. Tot de oprichting, deelname of vertegenwoordiging kan pas worden overgegaan nadat de beslissing hiertoe werd goedgekeurd. Binnen honderd dagen na verzending keurt de Vlaamse Regering de beslissing al dan niet goed. Als die termijn verstrijkt zonder dat de Vlaamse Regering een beslissing heeft genomen en die beslissing heeft verzonden aan SOLag, dan wordt de goedkeuring geacht te zijn verleend.

§5. Behoudens toepassing van andere wettelijke en decretale bepalingen, draagt SOLag in geen geval zijn taken van gemeentelijk belang, noch geheel noch gedeeltelijk, over aan andere rechtspersonen.

TITEL III - PERSONEEL

Artikel 8. Eigen personeel van SOLag

§1. Het personeel van SOLag kan in statutair of contractueel dienstverband worden aangesteld.

§2. De raad van bestuur beslist principieel over het aanwerven van personeel en stelt hun personeelsstatuut telkens vast.

§3. Het voeren van de aanwervingsprocedure kan worden gedelegeerd aan het directiecomité, die dit verder kan delegeren aan een personeelslid van SOLag.

§4. De overeenstemmende rechtspositieregeling van de Gemeente is van toepassing op het personeel van SOLag.

SOLag stelt de afwijkingen op deze rechtspositieregeling vast, voor zover het specifieke karakter van SOLag dat verantwoordt.

SOLag bepaalt de rechtspositieregeling van de betrekkingen die niet bestaan binnen de Gemeente.

Artikel 9. Personeelsinzet door middel van dienstverlening door de Gemeente

§1. Binnen de grenzen van de regelgeving, inbegrepen de wetgeving op de uitzendarbeid, de Nieuwe Gemeentewet en het Gemeentedecreet, zal SOLag met de Gemeente dienstverleningsovereenkomsten sluiten waarbij de uitvoering van bepaalde taken of opdrachten aan de Gemeente wordt toevertrouwd, waaronder):

- het ondersteunen van de dagelijkse werking van SOLag;
- de administratieve ondersteuning inzake documentenbeheer;
- het opstellen van de boekhouding en het klanten- en leveranciersbeheer;
- de archivering van documenten;
- ICT;

§2. De Gemeente zal deze taken uitvoeren met haar eigen personeel, hetzij hiervoor een beroep kunnen doen op derden.

§3. Deze dienstverlening wordt door de Gemeente aan SOLag verstrekt in het licht van de gemeentelijke verzelfstandiging van taken van gemeentelijke belang die met SOLag wordt nagestreefd.

§4. De inzet van personeel van de Gemeente door middel van dienstverleningsafspraken gebeurt steeds mits de ter zake geldende rechtspositieregeling nageleefd wordt.

§5. Partijen verklaren uitdrukkelijk dat zij in dit geval op zelfstandige basis met elkaar willen en zullen samenwerken, dat de Gemeente in volledige vrijheid zijn werk uitvoert en zijn werktijd indeelt, en dat er geen hiërarchische controle door SOLag zal worden uitgeoefend op de Gemeente. De Gemeente, noch haar werknemers en/of haar aangestelden, zullen zich gedragen of beschouwen als een werknemer, gezien hun relatie met SOLag niet gebaseerd is op een arbeidsovereenkomst.

§6. De Gemeente verbindt er zich alsdan uitdrukkelijk toe SOLag te vrijwaren en/of schadeloos te stellen ongeacht het ogenblik waarop de gevolgen of mogelijke gevolgen zich voor SOLag uiten, voor alle eisen, schade, verliezen en kosten die voortvloeien uit of het gevolg zijn van de foutieve of slordige uitvoering van de onderhavige overeenkomst.

De Gemeente verbindt er zich alsdan ook toe SOLag te vrijwaren voor elke vordering of schadevergoeding die zouden voortvloeien uit of betrekking hebben op het sluiten, uitvoeren en/of beëindigingen van onderhavige overeenkomst en die zouden worden veroorzaakt door een fout vanwege de Gemeente bij het verlenen van de diensten. De verplichting tot schadeloosstelling is in het bijzonder van toepassing in geval van niet-naleving van een verbintenis van welke aard ook in verband met belastingen of sociale zekerheid.

Artikel 10. Terbeschikkingstelling van statutaire personeelsleden door de Gemeente

Mits de ter zake geldende rechtspositieregeling van het personeel van de Gemeente in deze mogelijkheid voorziet, kan de Gemeente aan SOLag statutair tewerkgesteld personeel ter beschikking stellen. Dit betekent dat het personeelslid van de Gemeente functioneel onder het gezag van het bestuur en de directie van SOLag valt.

De Gemeente blijft de juridische werkgever van het personeelslid.

Het personeelsstatuut én/of de rechtspositieregeling van de Gemeente blijft in dat geval dus van toepassing.

SOLag staat, voor het personeel dat bij haar, op welke wijze ook, wordt tewerkgesteld in voor de toepassing van de wetgeving inzake de reglementering en de bescherming van de arbeid die gelden op de plaats van het werk, behoudens andersluidende afspraken tussen partijen voor wat betreft het personeel dat wordt ter beschikking gesteld of wordt ingezet op basis van een dienstverleningsovereenkomst.

Artikel 11. Beroep op derden

SOLag kan steeds een beroep doen op derden, overeenkomstig de ter zake geldende wettelijke bepalingen.

TITEL IV – FINANCIËLE AFSPRAKEN

Artikel 12. Autonomie

SOLag sluit binnen de wettelijke bepalingen en de voorwaarden bepaald in deze overeenkomst autonoom de verbintenissen af die SOLag aangaat.

SOLag streeft ernaar op termijn eigen inkomsten te verwerven, haar werkingsmiddelen zelf te genereren en haar eigen kosten integraal te kunnen voldoen.

Artikel 13. Financiële tussenkomst door de Gemeente

§1. Principes met betrekking tot het beheer van de financiën SOLag zijn de volgende:

In het kader van het financieel beheer zal SOLag twee boekhoudsystemen hanteren teneinde aan de wettelijke verplichtingen te voldoen. Meer specifiek zal SOLag inzake budgettering en rapportering de BBC-opbouw en terminologie hanteren teneinde uniforme communicatie en transparantie naar de gemeenteraad toe te laten. Een BBC meerjarenplanning wordt aan onderhavige overeenkomst toegevoegd en hiermee goedgekeurd. Ten aanzien van de vennootschapsbelasting zal SOLag een boekhoudsysteem volgens de Boekhoudwet van 1975 hanteren.

Naar aanleiding van de jaarlijkse opmaak van het meerjarenplan en het budget van SOLag zal telkens voorafgaandelijk overleg plaatsvinden tussen het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente en het directiecomité van SOLag. De afspraken die in dit verband tussen partijen worden gemaakt, worden opgenomen in het budget en het meerjarenplan van respectievelijk de Gemeente en SOLag.

§2. Met het oog op de uitvoering van de in deze overeenkomst opgesomde taken en bevoegdheden wenst de Gemeente de nodige financiële middelen ter beschikking te stellen aan SOLag. Hiertoe wordt een exploitatie- en investeringsbudget ter beschikking gesteld. Algemeen wordt gesteld dat de stad Lier in alle budgetten dient te voorzien waar ze finaal het genot van heeft. SOLag zal inzake de budgettering hiervoor maximaal mogelijk de nodige informatie tijdig aanleveren.

A. Exploitatiebudget

Wat het exploitatiebudget betreft, kan de financiële ondersteuning bestaan uit bijzondere werkingstoelagen of resultaatgerichte prijssubsidies op inkomgelden en terbeschikkingstellingen van gemeentelijke infrastructuur. Daarnaast kan de Gemeente ook een periodieke algemene werkingstoelage voorzien om de algemene werkingskosten van SOLag te financieren.

B. Investeringsbudget

Wat het investeringsbudget betreft, kan de ondersteuning diverse vormen aannemen, afhankelijk van de aard van de investering: een kapitaalsubsidie, een doorgeeflening, een renteloze lening, een bijdrage in de aflossing van een lening,...

§3. De Gemeente kan ook tussenkomen in het verlies van SOLag indien uit het ontwerp van de jaarrekening van SOLag een verlies blijkt.

De tussenkomst in het verlies van SOLag door de Gemeente zal maar gebeuren mits uitdrukkelijk verzoek van SOLag en in de mate dat het verlies noch direct noch indirect voortvloeit uit activiteiten van de filialen van SOLag en de opgelopen kosten niet het gevolg zijn van kennelijk onredelijke beslissingen van SOLag.

De tussenkomst bedraagt maximaal het verlies zoals blijkt uit de resultatenrekening (rubriek "Te verwerken verlies van het boekjaar"). De Gemeente dient een beslissing te nemen voor een gehele of gedeeltelijke tussenkomst in het verlies. Op basis van de genomen beslissing engageert de Gemeente zich de nodige kredieten voor de tussenkomst in het verlies in haar budget of budgetwijziging in te schrijven.

De beslissing van tussenkomst in het verlies dient te gebeuren vooraleer de jaarrekening van SOLag wordt afgesloten, en dient dan opgenomen te worden in de resultaatsverwerking van SOLag. SOLag zal daartoe tijdig het verzoek tot tussenkomst in het verlies voorleggen aan de Gemeente, zodat de Gemeente de vraag tot tussenkomst in het verlies kan voorleggen aan haar bevoegde organen en vooraleer SOLag de jaarrekening ter goedkeuring voorlegt aan de gemeenteraad.

De tussenkomst in het verlies is op geen enkele wijze te beschouwen als een tegenprestatie voor de levering van een dienst door SOLag.

§4. De financiële meerwaarde die wordt gerealiseerd op stadsvernieuwingsprojecten komt toe aan SOLag voor zover deze hiervoor zelf het risico draagt. SOLag zal de meerwaarde voor minimaal 80% als een rollend fonds in haar stadsontwikkelingsprojecten herinvesteren.

§5. Uit de meerjarenplanning voor de periode van onderhavige overeenkomst blijkt voldoende solvabiliteit van SOLag. Er kunnen zich zelfs tijdelijke liquiditeitsoverschotten voordoen. De stad Lier kan hierdoor tijdelijk zijn budgettering aanpassen maar dient dit voor het einde van de betrokken meerjarenplanning terug te compenseren.

Artikel 14. Presentiegeld en andere vergoedingen die in het kader van de bestuurlijke werking van SOLag worden toegekend

§1. Aan de leden van de raad van bestuur en het directiecomité wordt een presentiegeld toegekend binnen de wettelijke grenzen.

§2. Aan de leden van de raad van bestuur en het directiecomité, met uitzondering van de leden die ook deel uitmaken van het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente, wordt een presentiegeld voor de zittingen van de raad van bestuur toegekend, dat gelijk is aan het presentiegeld van een gemeenteraadslid voor de zittingen van de gemeenteraad van de Gemeente

Artikel 15. De voorwaarden waaronder eigen inkomsten of andere financieringen mogen worden aangeworven en aangewend

§1. SOLag kan, binnen de perken van zijn maatschappelijk doel eigen inkomsten verwerven evenals andere financieringen aanwenden.

§2. Naar aanleiding van de jaarlijkse opmaak van het budget en het meerjarenplan zal SOLag concreet aangeven in welke mate van deze mogelijkheid wenst gebruik gemaakt te worden en volgens welke modaliteiten.

De Gemeente en SOLag zullen op dat ogenblik in onderling overleg bepalen of desgevallend een andere financieringswijze meer aangewezen is.

§3. SOLag dient transacties die het financiële evenwicht van SOLag ernstig kunnen bedreigen voorafgaandelijk aan de Gemeente ter goedkeuring voor te leggen.

Artikel 16. Tarifiering van de door SOLag geleverde prestaties

§1. De Gemeente vergoedt de prestaties van SOLag op een marktconforme wijze die wordt vastgesteld op 80 Euro/uur voor een directeur én 60 Euro/uur voor een projectcoördinator. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex.

SOLag zal hetzelfde tarief aanrekenen aan derden.

§2. Over nieuwe tarieven of wijzigingen aan bestaande tarieven, inbegrepen de eenvoudige indexering ervan, mag SOLag zelfstandig beslissen op voorwaarde dat er een redelijke verhouding bestaat tussen het tarief en de kosten die betrekking hebben op de dienstverlening waarvoor het tarief geldt.

Ingeval SOLag een aanpassing wenst van meer dan 25% voor bestaande tarieven, dient eerst de goedkeuring van de gemeenteraad te worden gevraagd.

Artikel 17. Toezicht op de financiële toestand van SOLag

§1. SOLag geniet van een overgangsregeling bepaald in het ministerieel besluit van 30 september 2013 tot vaststelling van de overgangsregeling, vermeld in artikel 195 van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juni 2010 betreffende de beleids- en beheerscyclus van de gemeenten, de provincies en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor het Stedelijk Ontwikkelingsbedrijf Lier autonoom gemeentebedrijf.

SOLag zal dan ook de boekhouding voeren in toepassing van deze overgangsregeling.

§2. Het toezicht op de financiële toestand en op de jaarrekeningen van SOLag wordt opgedragen aan een bedrijfsrevisor, met ingang van 1 januari 2014. Deze bedrijfsrevisor wordt aangeduid door de Gemeente voor een hernieuwbare periode van telkens drie jaren.

§3. De bedrijfsrevisor wordt gekozen buiten de raad van bestuur van SOLag en vervult zijn opdracht in overstemming met de wettelijke bepalingen.

Artikel 18. Andere bepalingen met betrekking tot financiële aangelegenheden

In de gevallen voorzien in artikel 9 van deze overeenkomst, kan de Gemeente kosten aanrekenen aan SOLag. De Gemeente raamt deze kosten, indien mogelijk, voor de uitvoering van de prestaties in een offerte die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan SOLag.

TITEL V – INFORMATIEVERSTREKKING EN RAPPORTERING, INTERNE CONTROLE

Artikel 19. Rapportering door SOLag

§1. Met het oog op de

- uitoefening van het toezicht door de Gemeente op de naleving van deze overeenkomst;

- de controle op de gerechtvaardigde aanwending van de middelen die door de Gemeente ter beschikking worden gesteld aan SOLag, zoals ook bedoeld in de wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de aanwending van sommige toelagen;
- de evaluatie van de uitvoering van de opdracht van SOLag door de gemeenteraad;
- de evaluatie na de volledige vernieuwing van de gemeenteraad door de gemeenteraad over de uitvoering van de beheersovereenkomst sinds de inwerkingtreding ervan;

stelt SOLag voor de Gemeente een jaarverslag en een financieel verslag op met betrekking tot elk werkingsjaar. Deze beiden worden in de statuten omschreven als een activiteitenverslag.

§2. Het jaarverslag en financieel verslag omvat:

- een rapportering over de uitvoering van deze overeenkomst, meer in het bijzonder de mate waarin de verschillende doelstellingen en opdrachten zoals bepaald in deze overeenkomst bereikt werden. In het geval van het niet bereiken van de vooropgestelde resultaten, moeten de vermoedelijke oorzaken vermeld worden, alsook eventuele suggesties voor correctieve acties, bijsturing van de overeenkomst of bijsturing van het gevoerde beleid. Ter gelegenheid van de evaluatie wordt het jaarverslag van het voorgaande jaar uitgebreid met respectievelijk een beknopt rapport over de voorgaande werkingsjaren van de overeenkomst;
- een beknopt overzicht van de geleverde acties, te situeren binnen de opdrachten van SOLag;
- een financieel verslag, bestaande uit de jaarrekening (balans en resultatenrekening), het verslag van de raad van bestuur met betrekking tot de goedkeuring van de rekeningen, alsmede het verslag van de bedrijfsrevisor en de sociale balans.

§3. De raad van bestuur stelt tevens de jaarrekening vast, uiterlijk op 30 juni van het boekjaar dat volgt op het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft.

De raad van bestuur maakt de vastgestelde rekening, inbegrepen het jaarverslag en het financieel verslag, vervolgens ter goedkeuring over aan de gemeenteraad binnen de 20 dagen na de vaststelling ervan.

Er wordt verder gehandeld overeenkomstig de bepalingen van het Gemeentedecreet.

§4. De raad van bestuur maakt jaarlijks het meerjarenplan en het budget op overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Gemeentedecreet.

§5. Uiterlijk op 31 december van ieder jaar doet SOLag de nodige opnemingen, verificaties, opzoeken en waarderingen om de inventaris op te maken van al de bezittingen, vorderingen, schulden en verplichtingen van het bedrijf, van welke aard ook.

Artikel 20. Toezicht en opvolging door de Gemeente

§1. Partijen komen overeen dat de gemeenteraadsleden, alsmede de betrokken personeelsleden van de Gemeente, volledig inzagerecht hebben in de werkings- en financiële documenten van SOLag.

§2. De functioneel bevoegde gemeentelijke dienst oefent jaarlijks, minstens op eigen stukken, toezicht uit op de naleving van de onderhavige overeenkomst en de aanwending van de door de Gemeente ter beschikking gestelde middelen.

§3. De functioneel bevoegde gemeentelijke dienst maakt ter gelegenheid van de evaluatie van deze overeenkomst zelf een beknopt opvolgingsverslag over de uitvoering van de overeenkomst door SOLag ten aanzien van de gemeenteraad. Hierbij baseert de dienst zich op de rapporteringsdocumenten van SOLag, en op door SOLag en door toezichthouders eventueel verstrekte inlichtingen.

Het opvolgingsverslag heeft tot doel de Gemeente te informeren over de uitvoering van de overeenkomst, eventuele gevolgen voor de nieuwe overeenkomst en de aanwending van de door de Gemeente aan SOLag ter beschikking gestelde middelen.

§4. SOLag erkent het inlichtingenrecht van de Gemeente m.b.t. informatie en/of stukken die op de overeenkomst betrekking hebben.

De Gemeente mag op ieder ogenblik bijkomende informatie en documenten vragen.

§5. SOLag en de Gemeente streven steeds naar een vlotte, snelle, correcte en eenvoudige informatie – uitwisseling. Er kunnen door de Gemeente en SOLag periodieke overlegmomenten worden voorzien.

Artikel 21. De wijze waarop SOLag zal voorzien in een systeem van interne controle

§1. SOLag voorziet binnen het jaar na aanvang van deze beheersovereenkomst in een ontwerp van gedocumenteerd systeem van organisatiebeheersing dat onder meer de volgende elementen behelst:

- het effectief en efficiënt beheer van risico's binnen SOLag;
- de betrouwbaarheid van de financiële en de beheersrapportering binnen SOLag;
- de naleving van de regelgeving en de procedures binnen SOLag;

- de effectieve en efficiënte werking van de diensten van SOLag;
- de bescherming van de activa van SOLag.

§2. Vanaf het tweede jaar na aanvang van deze beheersovereenkomst wordt het proces van organisatiebeheersing of interne controle minstens één maal per jaar door de raad van bestuur en het directiecomité geëvalueerd op zijn actualiteit, eventueel bijgewerkt en opnieuw gevalideerd.

§3. Om de realisatie van een gedocumenteerd systeem van organisatiebeheersing haalbaar te maken, zal SOLag een stappenplan opstellen, waarin aangegeven wordt hoe SOLag de organisatiebeheersing binnen de eigen organisatie zal inbedden tegen eind 2016. Tegen dat tijdstip dienen de beheersingsmaatregelen ontwikkeld en aanwezig te zijn. Eveneens zijn de beheersingsmaatregelen gestandaardiseerd, gedocumenteerd, gecommuniceerd en worden toegepast.

TITEL VI – AFSLUITENDE BEPALINGEN

Artikel 22. Overdracht van overeenkomsten aan SOLag en behoud bestaande overeenkomsten

§1. SOLag treedt in de rechten en plichten van de Gemeente die neergelegd zijn in en voortvloeien uit overeenkomsten die zijn afgesloten met betrekking tot het beheer en/of de exploitatie van de goederen die volgens artikel [...] van deze overeenkomst zijn toevertrouwd aan of ingebracht in SOLag, behoudens andersluidende afspraak tussen partijen.

Het gaat om de overeenkomsten zoals opgenomen als bijlage bij deze overeenkomst.

§2. Bedoelde rechten en plichten, met inbegrip van de betreffende deze overeenkomsten hangende gedingen, worden door de Gemeente van rechtswege overgedragen aan SOLag overeenkomstig de statuten.

§3. De bestaande regeling tussen de Stad Lier en SOLag voor administratieve en ICT-ondersteuning wordt behouden.

§4. De afsprakennota's én de beslissingen van de bevoegde organen die gelden tussen het Stad Lier en SOLag op datum van ondertekening van deze overeenkomst, blijven bestaan. Zij worden derhalve niet opgeheven of gewijzigd door deze beheersovereenkomst.

Artikel 23. Aanpassing aan wijziging van de regelgeving

Partijen zullen deze overeenkomst aanpassen aan elke wijziging in de toepasselijke regelgeving.

Zij zullen er dan naar streven om het evenwicht vervat in deze overeenkomst maximaal en te goeder trouw te behouden.

Artikel 24. Uitvoeringsmodaliteiten

§1. Met het oog op de uitvoering, vervollediging en verfijning van deze overeenkomst kunnen de partijen convenanten sluiten die aan deze overeenkomst zullen worden gehecht.

§2. Op grond van een bijzondere motivering kan aan deze convenanten terugwerkende kracht worden verleend.

Artikel 25. Verzekering

§1. SOLag zal voor de werking van haar bestuursorganen een verzekering BA voor administratieve fouten en een verzekering bestuurdersaansprakelijkheid afsluiten.

§2. SOLag zal, voor de goederen en infrastructuur van de Gemeente die haar wordt toevertrouwd of die zij zal exploiteren, een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid afsluiten minstens de bestaande verzekeringspolis van de Gemeente overnemen.

Artikel 26. Duur

§1. Deze overeenkomst treedt in werking op datum van ondertekening en heeft terugwerkende kracht tot 1 januari 2014.

De inwerkingtreding heeft geen invloed op de geldigheid van de voor de inwerkingtreding van deze overeenkomst door de Gemeente en het bedrijf gestelde handelingen. Deze handelingen worden hierbij uitdrukkelijk door de Gemeente en SOLag, voor zoveel als nodig, bekrachtigd.

§2. Onder voorbehoud van de mogelijkheid tot verlenging, wijziging, schorsing en ontbinding eindigt de beheersovereenkomst in ieder geval uiterlijk zes maanden na de volledige vernieuwing van de gemeenteraad, zijnde 30 juni 2019.

Partijen drukken de intentie uit om een nieuwe beheersovereenkomst te sluiten die uiterlijk zes maanden na de volledige vernieuwing van de gemeenteraad ingaat en geldt voor een periode van zes jaar.

§3. Als bij het verstrijken van een beheersovereenkomst geen nieuwe beheersovereenkomst in werking is getreden, wordt de bestaande beheersovereenkomst van rechtswege verlengd.

§4. Als geen nieuwe beheersovereenkomst in werking is getreden binnen één jaar na de verlenging of als een beheersovereenkomst werd ontbonden of geschorst, kan de gemeenteraad na overleg met SOLag voorlopige regels vaststellen inzake de in de beheersovereenkomst bedoelde aangelegenheden. Deze voorlopige regels zullen als beheersovereenkomst gelden tot op het ogenblik dat een nieuwe beheersovereenkomst in werking treedt.

Artikel 27. De omstandigheden waarin en de wijze waarop de beheersovereenkomst kan worden gewijzigd, geschorst en ontbonden

Indien zich tijdens de duur van de overeenkomst ingrijpende wijzigingen voordoen, hetzij in de maatschappelijke omgeving waarin SOLag actief is, hetzij in de beleidsopties, de financiële organisatie, hetzij door een wijziging in de wetgeving, en deze wijzigingen de opdrachten van SOLag dermate veranderen dat deze veranderingen niet kunnen ingepast worden in de vigerende afspraken tussen de contractanten, zijn partijen verplicht hierover te onderhandelen, op initiatief van de meeste gerede partij.

Desgevallend zal de beheersovereenkomst gewijzigd, dan wel geschorst of ontbonden worden.

Artikel 28. De maatregelen bij niet-naleving door een partij van haar verbintenissen uit hoofde van de beheersovereenkomst en de bepalingen inzake beslechting van geschillen die rijzen bij de uitvoering van de beheersovereenkomst

Indien blijkt dat de Gemeente dan wel SOLag haar verbintenissen niet naleeft, worden in overleg tussen partijen correctieve maatregelen en acties afgesproken, met inbegrip van de periode waarin deze acties moeten worden uitgevoerd en tot resultaat moeten leiden, alsook de wijze en de frequentie waarop SOLag hierover moet rapporteren.

Na deze afgesproken periode wordt de gewenste verbetering door de gemeenteraad geëvalueerd. Indien de gemeenteraad dan een blijvende niet-nakoming van de verbintenissen door SOLag vaststelt, mag zij, na het horen van SOLag, het gemotiveerde besluit formuleren om de overeenkomst te ontbinden.

Artikel 29. Woonplaatskeuze, communicatie en mededelingen

§1. Voor de Gemeente:

Naam (Dossieropvolger):
Naam (bevoegde schepen):
Adres Dossieropvolger:
Telefoon Dossieropvolger:
Fax Dossieropvolger:

E-mail Dossieropvolger:

Voor het bedrijf:

Naam:
Functie:
Adres:
Telefoon:
Fax:
E-mail:

§2. Alle correspondentie en uitwisseling van informatie of bescheiden in uitvoering van deze overeenkomst is rechtsgeldig gedaan voor zover deze persoonlijk wordt afgeleverd of via geschrift of via schriftelijk bevestigde elektronische data - communicatie gebeurt op één van de bovenvermelde coördinaten, in de mate dat er niets anders geregeld is in deze overeenkomst.

Artikel 30. Wijzigingen

Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd bij akkoord van de partijen.

Artikel 31. Deelbaarheid

§1. Indien krachtens wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht één of meerdere bepalingen van de huidige overeenkomst nietig of niet - tegenstelbaar zouden zijn, dan zullen de artikelen die nietig of niet - tegenstelbaar zijn, als ongeschreven beschouwd worden.

De nietigheid of niet - tegenstelbaarheid van een bepaling in deze overeenkomst zal geenszins de nietigheid of de niet - tegenstelbaarheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst of van de overeenkomst zelf met zich meebrengen.

§2. Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een gelijkaardig resultaat, in die zin dat ten allen tijde het voorwerp van de huidige overeenkomst in essentie dient bewaard te blijven.

Artikel 32. Overmacht en Onvoorziene Omstandigheden.

§1. Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens deze overeenkomst niet kunnen nakomen ingevolge bewezen overmacht. Overmacht moet in de gemeenrechtelijke zin van het woord worden toegepast.

Partijen kunnen zich slechts beroepen op overmacht voor zover deze overmacht bij aangetekend schrijven aan de andere partij wordt gemeld binnen de dertig kalenderdagen nadat zij zich heeft voorgedaan.

In geval van overmacht zullen partijen in gemeen overleg beslissen de overeenkomst te herzien.

Indien de overmacht gedurende meer dan twintig kalenderdagen blijft aanhouden, heeft elke partij het recht om de overeenkomst bij aangetekend schrijven op te zeggen, zonder dat hierdoor partijen tegenover elkaar kunnen gehouden zijn tot schadevergoeding. De verzending van het aangetekende schrijven heeft de beëindiging van rechtswege van de overeenkomst tot gevolg.

§2. Indien er zich tijdens de uitvoering van de overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen, kan elke partij herziening van de overeenkomst verzoeken, inbegrepen het recht voor beide partijen op een passende compensatie, als aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- de omstandigheden dienen een abnormaal karakter te hebben;
- zij konden niet redelijkerwijze worden voorzien bij het sluiten van de overeenkomst;
- de vragende partij heeft alle nodige inspanningen geleverd om de onvoorziene omstandigheden te verhelpen of te vermijden;
- de onvoorziene omstandigheden maken de uitvoering van de overeenkomst aanzienlijk moeilijker of kostelijker.

§3. Indien, gelet op het specifieke karakter van de Gemeente en SOLag als lokaal openbaar bestuur, een beslissing van een hogere overheid die de Gemeente of SOLag niet naast zich neer kan leggen meebrengt dat de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de overeenkomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt dit als een onvoorziene omstandigheid aanzien. Hieronder worden ondermeer verstaan het nemen van beslissingen ingevolge bindende adviezen van andere overheden en het verplicht nemen of ondergaan van begrotingsmaatregelen ingevolge het verplicht financieel evenwicht voor lokale besturen.

Artikel 33. Overdracht

SOLag kan, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente, en op straffe van ontbinding van rechtswege van deze Overeenkomst lastens SOLag, haar rechten en/of plichten uit deze overeenkomst noch geheel noch gedeeltelijk overdragen.

Artikel 34. Verzaking

De nalatigheid of vertraging van een partij bij de uitoefening van een recht of rechtsmiddel krachtens deze overeenkomst, kan in geen geval beschouwd worden als een verzaking aan dit recht of rechtsmiddel, of aan

enig ander recht of rechtsmiddel waarop deze partij zich kan beroepen krachtens deze overeenkomst.

Tenzij anders voorzien in deze overeenkomst, dient elke verzaking schriftelijk te gebeuren en geldig ondertekend te worden door de verzakende partij.

Artikel 35. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

§1. Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische recht.

§2. Elk geschil wordt tussen Partijen behandeld waarbij steeds wordt gezocht naar een oplossing in der minne bij gebreke waaraan het geschil door de meest gerede Partij onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement [...].

Opgemaakt te [...] op [...] in twee exemplaren waarvan elke partij erkent er één te hebben ontvangen.

Voor de Gemeente,

Voor SOLag,

Bijlagen:

Bijlage 1: Toelichting bij bepalen van de vastgoedwaarde

Bijlage 2: Actieplan bij strategische doelstelling 1 *Realisatie van stadsontwikkelingsprojecten via PPS*

Bijlage 3: Actieplan bij strategische doelstelling 2 *Beheer van publiek vastgoed*

Bijlage 4: Actieplan bij strategische doelstelling 3 *Uitbouw vastgoedplatform*

Bijlage 5: Financiële meerjarenplanning volgens BBC

Bijlage 1: Toelichting over de waarde van vastgoed

Het werkdomein Vastgoed voor een organisatie

1.1. Belang van vastgoed voor een organisatie (beheer van kosten van vastgoed)

Naast de personeelskost (human capital) vormen de investeringen in nieuw patrimonium en de onderhouds- en exploitatiekosten ervan doorgaans de belangrijkste kost voor een organisatie.

De stad Lier heeft de laatste jaren heel wat geïnvesteerd in nieuwe gebouwen maar ook het OCMW heeft een aantal omvangrijke projecten tot stand gebracht⁵. Daarmee is grotendeels tegemoet gekomen aan de behoeften van de gebruikers voor een moderne, flexibele en duurzame werkomgeving. Zij hebben hier soms meer dan decennia op moeten wachten.

Maar, gezien algemeen wordt aanvaard dat de globale exploitatie- en onderhoudskost van gebouwen tijdens de levensduur dubbel zo groot is als de initiële investeringskost, ligt hier nog een grote financiële uitdaging voor de betrokken spelers! Een benadering waarbij deze kosten in kaart worden gebracht om efficiëntiewinsten te kunnen realiseren, dringt zich dan op: dit wordt de Total Cost of Ownership of TCO-benadering genoemd.

De focus ligt hierbij niet alleen op gebouwen voor *eigen* gebruik. De redenering gaat immers ook op voor het bijvoorbeeld het openbaar domein of voor de dienstverlening specifiek vastgoed (bijvoorbeeld sociale woningen): ook voor dit vastgoed vertegenwoordigen investerings- en exploitatiekosten een omvangrijk budget en dringt zich een lange termijn visie op waarbij gestreefd wordt naar efficiëntiewinsten.

1.2. Belang van vastgoed voor Lier (optimaliseren van opbrengsten van vastgoed of de opbrengstenzijde van vastgoed)

Niet alleen vanuit het oogpunt van de kostenzijde is vastgoed belangrijk voor een organisatie als stad Lier. Langs de opbrengstenzijde vormt het vastgoed voor een lokale overheid een zeer belangrijke bron van inkomsten.

Vooreerst zijn de inkomsten uit de opcentiemen onroerende voorheffing en de personenbelasting cruciaal voor de financiering van een stad⁶. De stad schept via haar beleid - hoofdzakelijk via ruimtelijke ordening - het kader en de randvoorwaarden om wonen, werken en vertoeven in Lier aantrekkelijk(er) te maken⁷. Dit aspect kan versterkt worden door beleidsuitvoerend als stad de regiefunctie op te nemen in nieuwe stadsontwikkelingsprojecten of de uitvoering ervan te faciliteren: de aansturing van de realisatie van deze projecten versterkt de geloofwaardigheid van de beleidskeuzes hieromtrent.

Vervolgens zijn er inkomsten uit verhuring en terbeschikkingstelling van onroerend goed (lokalen, sportruimtes,...) maar is het maatschappelijke karakter doorgaans belangrijker dan de financiële meerwaarde. Zelden zijn deze inkomsten kostendekkend.

⁵ Ter illustratie: Stadsmagazijnen (6MEUR), Politiegebouw (7,2MEUR) Stadskantoor (10MEUR), Ondergrondse parking Dungenhoeff (4,8MEUR), Sociaal Huis (11MEUR), nieuw woon-zorgcentrum,....

⁶ Voor de ongeveer 15000 gezinnen die in Lier en Koningshooikt wonen, betekent dit 10,25MEUR aan onroerende voorheffing en 1,1MEUR aan algemene gemeentebelasting. De opbrengst via de (aanvullende) personenbelasting inwoners bedraagt 10,5MEUR (ramingen).

⁷ Weliswaar staan hier kosten tegenover zoals bijvoorbeeld het aanleggen van openbaar domein en het onderhoud ervan

Ook worden er éénmalige, soms significante opbrengsten gerealiseerd door het afstoten van onroerend goed; voor het onroerend vastgoed op Liers grondgebied kan deze verkoop tevens gepaard gaan met het schetsen van een passend maatschappelijk kader (door het vastleggen van randvoorwaarden inzake ruimtelijke ordening en mobiliteit).

Tevens een belangrijke bron van inkomsten zijn deze uit de verhuring van parkeerplaatsen (on-street/off-street). De verwachting is dat deze in de toekomst nog zullen toenemen. De inrichting van het openbaar domein, de bereikbaarheid en het aantal parkeerplaatsen bepalen de grootte van de opbrengsten hiervan afhankelijk van de economische vraag naar parkeren⁸.

1.3. De vastgoedwaarde:

Vastgoed vertegenwoordigt aldus voor een organisatie een bepaald vermogen. Voor een overheid dienen de maatschappelijke en financiële waarde worden beschouwd. Het vermogen van een vastgoed kan als volgt worden omschreven:

- Materieel vermogen (een activa): voor eigen gebruik (verhandelbaar en ontsloten naar in hoofdzaak eigen personeel); hoofdzakelijk een kost voor een organisatie waarbij de maatschappelijke waarde beperkter is.
- Beleidsvermogen: vastgoed als vermogen tot instrument, rechtstreeks ten dienste van de specifieke dienstverlening en gebruik door derden. Daardoor als vastgoed minder verhandelbaar en toegankelijkheid is gericht op bepaalde doelgroepen (sporthal, sociale woningen, ...). De maatschappelijke waarde ervan is doorslaggevend terwijl de kosten zelden de opbrengsten dekken.
- Financieel vermogen: vermogen tot verhandelen, maar inzetbaar als onrechtstreeks beleidsinstrument zoals aankoop/verkoop, maar tevens katalysator tot stadsontwikkelingen (impact op belastingsopbrengsten). Belangrijk voor opbrengsten waarbij rekening gehouden wordt met maatschappelijke randvoorwaarden.

De vastgoedwaarde wordt aan de hand van verschillende vermogens gekenmerkt maar heeft doorgaans wel een identificeerbaar dominant vermogen.

De volgende taxonomie kan dan worden opgesteld in functie van het (dominant) vermogen:

Type vastgoed	Subtype	Belangrijkste vastgoedwaarde
Publiek vastgoed	Kantoren, werkplaatsen, school, BKO,...	Materieel vermogen
	Openbaar domein, sporthal, CC, zwembad,...	Beleidsvermogen
Privaat vastgoed	Sociale woningen, transitwoningen	Beleidsvermogen
	Stadsontwikkelingsprojecten (privaat), gronden buiten Lier,...	Financieel vermogen

1.4. De vastgoedspelers- en betrokkenen

⁸ Het bewonersparkeren kan niet algemeen als een belangrijke opbrengst worden beschouwd.

Het actorenveld in Lier is aanzienlijk: de stad vervult een belangrijke rol maar tevens het OCMW Lier, SOLag, de Lierse Maatschappij voor Huisvesting en ook de POM en andere overheden⁹ ontplooiën vastgoedactiviteiten. Deze activiteiten situeren zich zowel op het vlak van investeringen als op het vlak van exploitatie.

Het overleg met deze publieke actoren dient zowel op strategisch als operationeel niveau te gebeuren. Het hoeft tevens aanbeveling dit overleg bi-directioneel te organiseren zodat vanuit het beleidsuitvoerende werk een belangrijke en noodzakelijke terugkoppeling kan gebeuren ten aanzien van de verdere beleidsvorming.

Allicht is de belangrijkste partner in dit alles echter de private sector (bewoners, huurders, ondernemers, architecten, ontwikkelaars, aannemers...) die zowel in de uitvoering- en realisatiefase als in exploitatiefase een hoofdrol vervullen: een goede interactie/communicatie met deze groep is van cruciaal belang tot maximalisatie van de vastgoedwaarde: de aanleg van sportinfrastructuur, het type van bewoning zowel residentieel als retail,...dienen te beantwoorden aan een economische marktbehoefte¹⁰.

⁹ IGEMO, Vlaams Gewest, Waterwegen & Zeekanaal, EuroImmoStar (EIS),...

¹⁰ Hier wordt geen onderscheid gemaakt tussen vraag- of aanbodeconomie: de overheid kan een keuze maken op het inspelen op behoeften of behoefte trachten te stimuleren.

Bijlage 2 - Strategische doelstelling 1: Verhogen van het financieel vermogen van het gemeentelijk vastgoed.

Realisatie van stadsontwikkelingsprojecten Dunglehoeff, SION, Normaalschool, Hoge Velden en Stationsomgeving. Hierin zal SOLag een regiefunctie opnemen, aangevuld met mogelijke eigen investeringen.

Actieplan: Realiseren van stadsontwikkelingsprojecten via PPS

Stadsontwikkelingsprojecten waarbij publiek en/of privaat vastgoed worden gerealiseerd en waarbij het publieke vastgoed meer is dan de loutere aanleg van wegeninfrastructuur en het private vastgoed meer is dan een verkaveling, worden via het instrument van PPS gerealiseerd.

SOLag zal hiervoor de regiefunctie op zich nemen; deze omvat:

- Coördinatie van de voorafgaande studies (Programma van eisen publiek vastgoed, toepassing wetgeving en bepalingen inzake RO/ mobiliteit/milieu, ...): vastleggen van verantwoordelijkheden (PPS - projectgebied en werken buiten dit projectgebied).
- Onderzoek naar aanwending van de meest optimale financiële instrumenten en gepaste juridische structuur, inclusief verwerven grondpositie.
- Lanceren van de noodzakelijke overheidsopdrachten en afsluiten van de vereiste contracten
- Opvolgen van de uitvoering van de werken en opzetten coördinatiematrix naar betrokken partijen

Voor de periode van onderhavige overeenkomst zijn volgende acties (projecten) te realiseren: PPS Dunglehoeff, PPS SION, PPS Normaalschool en PPS Hoge Velden.

Stationsomgeving en ontsluitingsweg: gezien de draagwijdte van dit project van bovenlokaal niveau is, zal SOLag hiervoor een coördinerende en adviesfunctie opnemen ten aanzien van de stad, alsmede ten aanzien van de verhouding stad /andere publieke actoren.

1.PPS Project Dungelhoeff (zie tevens goedgekeurde samenwerkingsovereenkomst – GR Nov 2009).

PROJECT	PPS DUNGELHOEFF				
Projectdefinitie	De integrale ontwikkeling van de voormalige Dungelhoeffkazerne met publiek en privaat vastgoed met inbegrip van de aanleg van het openbaar domein en de nieuwe ontsluitingsweg naar de Mechelsesteenweg.				
Grondpositie	Gronden eigendom van SOLag Lyrex : verkoop-aankoopbelofte werd ondertekend				
Buiten het project	* De ontwikkeling van de terreinen van de Lyra : Lyra (SOLag tracht te faciliteren) * Aansluitingen van het publiek domein buiten de site : Stad Lier				
Projectonderdelen	Deel	Eindverantw.	timing	kostprijs	opbrengst
	Stadskantoor (DBfM)	SOLag	2012-2013	8.465.898 €	
	Sociaal Huis / Archief / CGG	OCMW	2012-2014	8.983.105 €	
	Publieke ondergrondse parking (DBfM)	SOLag	2012-2013	3.638.053 €	
	Aanleg openbaar domein	SOLag	2013 - 2014	3.926.286 €	
	Gebouw pétanque en duikclubs	SOLag	2013	742.940 €	
	Woonontwikkeling	Ontwikkelaar	2013 - 2018	2.527.525 €	4.957.000 €
	Winkel	Ontwikkelaar	2014 - 2016		inbegr.
	Kinderkribbe	Ontwikkelaar	2014 - 2016		inbegr.
	Horeca	Ontwikkelaar	2013 - 2014		inbegr.
Proces	Publiek-publieke samenwerking	Stad / OCMW / SOLag / derden			
	Publiek-private samenwerking	SOLag / Ontwikkelaar (Cordeel / Wilma)			
Projectstatus	* PPS overeenkomst ondertekend dec' 2012 * Stadskantoor en Publieke parking uitgevoerd * Sociaal huis : wind en waterdicht. Einddatum voorzien april 2014 * Kopgebouw : in ruwbouw * Start bouw bouwblok Boomlaarstraat voorzien jan 2014 * 7 verkoopovereenkomsten van appartementen afgesloten				
Taakverdeling	SOLag	* algehele coördinatie van het project			
		* kwaliteitsbewaking via werkgroep Kwaliteit en Duurzaamheid			
	Stad	* ondersteuning mbt milieu, archeologie, ruimtelijke ordening, verkeer, ...			
		* werkgroepen en stuurgroep aangaande publiek vastgoed			
	OCMW	* aanbesteding en opvolging werken sociaal huis			

Belangrijke opmerkingen ten aanzien van de ondergrondse parking Dungelhoeff:

- De stad Lier neemt finaal het exploitatierisico
- De stad Lier neemt voor haar personeel vijftig parkeerplaatsen af tegen exploitatie- en beheerskost.

Met betrekking tot de realisatie van het openbaar domein gelden tevens volgende afspraken: de aanleg gebeurt volgens de bepalingen zoals door de stad Lier opgelegd (onder andere vervat in goedkeuring lastenboek) en voor de opvolging levert de stad Lier de leidende ambtenaar. De kosten van de aanleg openbaar domein worden verdeeld op basis van een verdeelsleutel.

2.PPS Project Hoge Velden

PROJECT	HOGHE VELDEN				
Projectdefinitie	De ontwikkeling van de Hoge Velden voor sportinfrastructuur en recreatieve voorzieningen in nauwe samenwerking met de sportclubs.				
Grondpositie	OCMW Lier bezit +/- 50% van de gronden. Lyra pacht deze gronden. Overige gronden zijn nog te verwerven.				
Buiten het project	Ontwikkeling Posthoorn (latere fase)				
Projectonderdelen	deel	Eindverantw.	timing	kostprijs	opbrengst
	Sporthal	Stad	2014 - 2015	3.000.000 €	1.000.000 €
	Voetbalterreinen	Lyra	2014 - 2015		
	Wegenis en parking	Stad	2014 - 2015	1.600.000 €	
	Watergebonden recreatie		2015 - 2016		
	Trekkerscamping		2015 - 2016		
	Exploitatie sportvoorzieningen	Verenigingen	2015 - 2035		
Proces	<ul style="list-style-type: none"> * realisatie wegenis via klassieke aanbesteding (stad) * realisatie sporthal via PPS * aanleg sportvelden door clubs 				
Projectstatus	<ul style="list-style-type: none"> * RUP is definitief vastgesteld * opmaak visie voor ontwikkeling Hoge Velden * opstart procedures voor aanleg wegenis * opstart procedures voor verwerving gronden 				
Taakverdeling	SOLag	<ul style="list-style-type: none"> * algehele coördinatie van het project * verwerving grondpositie 			
	Stad	<ul style="list-style-type: none"> * in nauwe samenwerking met sportdienst * stuurgroep + werkgroep met sportverenigingen * ondersteuning mbt wegenis, milieu, ... 			

Belangrijke opmerking: ALLE kosten worden door de stad Lier gebudgetteerd

3.PPS Project SION

PROJECT	SION				
Projectdefinitie	De herontwikkeling van de Sionsite als woonproject aan het water inclusief een uitbreiding van het SASK				
Grondpositie	In volle eigendom van de Stad				
Buiten het project	Zone rond het Broeders Docksplein Heraanleg vesten tussen Berlarij en Sionsite				
Projectonderdelen	deel	Eindverantw.	timing	kostprijs	opbrengst
	Woonontwikkeling	Ontwikkelaar	2013 - 2018		5.491.607 €
	Uitbreiding SASK	Stad	2013 - 2014	1.574.625 €	
	Ondergronds parkeren voor de buurt	Stad	2014 - ...	1.157.970 €	
	Aanleg publieke ruimte	Stad	2014 - 2018	1.280.457 €	
Proces	* Publiek private samenwerking	Stad - DMI/Willemen/Van Hout			
Projectstatus	<ul style="list-style-type: none"> * RUP van kracht * PPS overeenkomst ondertekend sept. 2011 * Bouwaanvraag ingediend november 2013 * RUP aangevochten voor Raad van State : nog geen verslag van de auditeur * Onontvankelijkheid beroep bouwvergunning aangevochten bij Raad van vergunningsbetwistingen * Opstalovereenkomst in opmaak * Sloop is in uitvoering * Archeologisch vooronderzoek is ingepland januari 2014 				
Taakverdeling	SOLag	<ul style="list-style-type: none"> * algehele coördinatie van het project * contact ontwikkelaar 			
	Stad	<ul style="list-style-type: none"> * ondersteuning mbt milieu, archeologie, ruimtelijke ordening, verkeer, ... * werkgroepen en stuurgroep 			

Belangrijke opmerking: ALLE kosten worden door de stad Lier gebudgetteerd; alle opbrengsten zijn voor de stad Lier.

4.PPS Project Normaalschool

PROJECT	NORMAALSCHOOL				
Projectdefinitie	De herontwikkeling van de Normaalschool en de Kluis				
Grondpositie	Akkoord tot aankoop door SOLag van de Artesis Hogeschool Kluis eigendom van de Stad, verhuurd aan Open School				
Buiten het project	Kluizekerk				
Projectonderdelen	Deel	Eindverantw.	timing	kostprijs	opbrengst
	aankoop Normaalschool		2014 - 2018	3.250.000 €	4.500.000 €
	aankoop Kluis		2014	750.000 €	
	private ontwikkeling		2015		
Proces	* procesnota goedgekeurd door het college				
Projectstatus	* akkoord aankoop + aankoop formaliseren : normaalschool + kluis * aanstellen ontwerper voor opmaak visienota				
Taakverdeling	SOLag	* uitwerking publiek private samenwerking			
	Stad	* burgerparticipatietraject * projectdefinitie en stedenbouwkundige visie * ondersteuning van stadsdiensten			

Belangrijke opmerking: ALLE kosten en opbrengsten IN het projectgebied worden door de SOLag gebudgetteerd: hiervoor dient de stad geen kosten te budgetteren met uitzondering van de studiekosten (toelage).

Bijlage 3 - Strategische doelstelling 2: Verhogen van het materieel vermogen van vastgoed

Dit omvat het beheer van publiek vastgoed omfattende stads kantoor (in combinatie met sociaal huis), het politiegebouw, ondegondse parking Dungelhoeff en het zwembad de Waterperels (in kader van PPS contract), het gebouw verenigingen op de Dungelhoeffsite.

SOLag beheert volgende publieke gebouwen:

Actie 2.1. Beheer gebouwen stads kantoor: SOLag beheert dit gebouw via haar filiaal BVBA Dungelhoeff Bedrijvencentrum. Dit bedrijvencentrum zal tevens het sociaal huis beheren. Ten aanzien van stadsdiensten, OCMW-diensten en derden zal het bedrijvencentrum dienstenovereenkomsten opstellen en ter goedkeuring voorleggen.

Actie 2.2. Beheer politiegebouw: in het kader van de onroerende leasing-overeenkomst stad/SOLag verhuurt SOLag het politiegebouw aan de Lokale Politiezone Lier (LPL).

Actie 2.3. Beheer van de ondergrondse parking Dungelhoeff: SOLag zal als eigenaar instaan voor het exploiteren en goed beheren van deze parking. SOLag zal hierbij de operationaliteit van de parking garanderen waarbij de tariefzetting gebeurt in overleg met de stad Lier.

Actie 2.4. Beheer van het PPS contract S&R Lier ("De waterperels"): verhogen van beleidsvermogen door het aanbieden van zwemwater (recreatief, sportief,...) aan de Lierse bevolking en als aantrekkingspool voor zwemmers van buiten Lier.

Actie 2.5. Verhuring van gebouwen aan sportverenigingen op de Dungelhoeff site: SOLag verhuurt gebouwen aan duikclub en petanque (tegen betaling) en aan turnkring Lyra (kosteloos). Voor het gebouw turnkring zullen partijen opnieuw de concessieovereenkomst onderhandelen teneinde elkaars verplichtingen te actualiseren en een aanvaardbare huurprijs overeen te komen.

Bijlage 4: Strategische doelstelling 3: Uitbouw vastgoedplatform

Deze doelstelling omvat het verhogen van het materieel en beleidsvermogen van het vastgoed van de diverse publieke actoren door het ondersteunen van de uitbouw van een vastgoedplatform:

Teneinde de vastgoedwaarde voor de betrokken actoren te optimaliseren zal SOLag actief deelnemen aan de oprichting van een vastgoedplatform waarbij een herverdeling van taken en doelstellingen zal worden gedefinieerd. In eerste instantie wordt dit platform aangesproken om vastgoedtransacties stad te begeleiden. SOLag zal dit platform organiseren. SOLag zal ook voeling met de lokale vastgoedsector opbouwen en aanhouden, evenals de globale evoluties in vastgoedland opvolgen.

Algemeen wordt via een out-of-the box benadering de betrokken actoren samengebracht met als streefdoel een efficiëntere behandeling van vastgoed tot stand te brengen.

Dit kan worden vertaald in volgend actieplan¹¹ waarbij moet opgemerkt worden dat dit gezien de bredere context, dit actieplan ook gedeeltelijk voor de vorige doelstelling (stadsontwikkeling) van toepassing is:

Actie 3.1: SOLag inschakelen in beleidsvoorbereidende activiteiten

Zowel in het kader van stadsontwikkeling als op het domein van realisatie en beheer van publiek vastgoed dient SOLag een adviserende functie te vervullen bij het bepalen van strategische beleidsbeslissingen door één der actoren. Ten aanzien van publieke investeringen wordt bij voorkeur een TCO-benadering gehanteerd.

SOLag zal hiervoor zijn technische, financiële en juridische kennis ter beschikking stellen evenals haar ervaring op gebied van projectmatige aanpak.

SOLag zal zijn adviezen binnen de 20 werkdagen afleveren indien geen andere termijn hiertoe is overeengekomen. Deze adviezen zullen minimaal een financieel, maatschappelijk en operationeel luik omvatten.

Actie 3.2: Afstemming op elkaar van de actoren inzake modus operandi bij de realisatie stadsontwikkelingprojecten

Er zijn verschillende actoren inzake stadsontwikkeling actief die elk volgens hun eigen modus operandi actief zijn om hun beleidsdoelstellingen te realiseren. Echter:

- o naar de publieke opinie toe
- o inzake het creëren van maatschappelijk draagvlak (rekening houden met de inspraak van de burger, oftewel "strong democracy"¹²) en,
- o vanuit efficiëntie-overwegingen inzake projectaanpak

¹¹ Geen enkele van de acties van dit actieplan is opgenomen in een meerjarenplanning : noch op gebied van lasten, noch op gebied van baten.

¹² Vandaag de dag heeft de burger niet alleen een formeel inspraakmoment ter gelegeheid van het opstellen RUP, MER of bouwaanvraag (openbaar onderzoek): via de publieke opinie (pers), sociale websites (Facebook, Twitter,...), buurtcomité's, eigen rechtsinitiatieven,...ed heeft de burger nog meer democratische verworven inspraakmomenten. Juist op basis van onze welvaart zijn dergelijke extra democratische kanalen beter ontsloten dan in andere samenlevingen. Gegeven onze hoge bevolkingsdichtheid ten aanzien van andere regio's zal deze inspraak ook sneller getriggerd worden.

is het belangrijk dat een coherente manier van werken wordt overeengekomen en samenwerkingsverbanden worden aangegaan; SOLag dient een faciliterende rol hierin te vertolken. Alle publieke partijen die projecten op Liers grondgebied wensen te realiseren, informeren de stad Lier hiervan. De stad Lier zal SOLag advies vragen; SOLag zal een quick scan van het project uitvoeren op basis van inhoud en procesverloop van het project. SOLag zal tevens een globale planningstool opstellen voor de opvolging van deze projecten waarvoor de publieke partijen hun informatie aanleveren.

Actie 3.3: Afstemming op elkaar van de actoren inzake dagelijks beheer en exploitatie van publieke gebouwen of gebouwen met een publieke functie van de actoren inzake realisatie modus operandi voor stadsontwikkelingsprojecten

Analoog aan doelstelling 2.2 kan een gelijkaardige redenering worden gevolgd inzake patrimoniumbeheer (technisch en administratief) waar de verschillende actoren op operationeel vlak naast elkaar gelijkaardige inspanningen leveren. SOLag zal op een actieve manier synergievoordelen identificeren en implementeren ten aanzien van de eigen werking en deze van het OCMW Lier en stad Lier.

Het doel hiervan is dat een uniforme tool wordt gebruikt door de verschillende gebruikers en dat personeel over de partners heen efficiënt wordt ingezet.

Actie 3.4: Uitdragen van expertise inzake verzelfstandiging als een betere garantie tot resultaat inzake beleidsuitvoering met beperkte middelen

Via verzelfstandiging kennen projecten een integrale en gecoördineerde aanpak waardoor de doorlooptijd beperkt is en de aangewende middelen (mankracht, investeringskredieten) beter beheersbaar zijn en aldus minder kosten aan de stad.

Als stadsontwikkelingsbedrijf heeft SOLag op verschillende vlakken een brede expertise opgebouwd. Met name op:

- Financieel vlak: SOLag heeft vastgesteld dat de belangrijkste financiële inspanningen inzake stadsontwikkeling zich vooral situeren op het gebied van “het publiek vastgoed”. In hoofdzaak weegt de realisatie van publieke gebouwen (stadskantoor, ondergrondse parking, SASK,...) het zwaarste door op de begroting van de stad. Het gebruik van DBFM¹³ projectconstructies leidt wel tot een optimalisatie (nastreven van budgetvastheid door risicospreiding met een zeer beperkte aantal meerwerken tot gevolg) maar toch blijven deze financiële inspanningen significant.
- Tevens zijn de kosten voor respectievelijk grondverwerving en de aanleg van openbaar domein met betrekking tot stadsontwikkeling belangrijke kosten: doorgaans staat hier wel een terugverdieneffect tegenover.

¹³ DBFM: alternatieve aanbestedingswijze voor de klassieke openbare aanbesteding en waarbij verschillende kandidaat- inschrijvers een volledige offerte moeten indienen waarbij ze zich voor een bepaald ontwerp ertoe verbinden dit voor een vastgelegde prijs uit te voeren. Teneinde te vermijden dat een mooi ontwerp met minderwaardig materiaal wordt uitgevoerd, zal de weerhouden inschrijver zich tevens ertoe moeten verbinden voor een lange periode (doorgaans twintig jaar) het onderhoud uit te voeren van het te realiseren ontwerp. Aldus wordt daardoor een input geleverd voor een TCO-benadering. Voor grotere projecten kan tevens overwogen worden een externe financierder hierbij te betrekken teneinde het projectrisico beter te ondervangen.

Bijlage 5: Meerjarenplanning SOLag volgens BBC

RESULTAAT OP KASBASIS	2014	2015	2016	2017	2018	2019
I. Exploitatie (B-A)	830.341	896.931	936.354	978.855	1.023.823	1.019.211
A. Uitgaven	710.464	558.113	570.949	586.239	594.607	603.113
B. Ontvangsten	1.540.806	1.455.044	1.507.303	1.565.094	1.618.430	1.622.325
2. Overige	1.540.806	1.455.044	1.507.303	1.565.094	1.618.430	1.622.325
II. Investerings (B-A)	-401.067	-63.067	142.633	-641.567	1.348.433	1.348.433
A. Uitgaven	2.281.067	1.083.067	2.114.367	764.067	764.067	764.067
B. Ontvangsten	1.880.000	1.020.000	2.257.000	122.500	2.112.500	2.112.500
III. Andere (B-A)	-138.336	-603.045	-618.121	-633.574	-649.413	-665.648
A. Uitgaven	588.336	603.045	618.121	633.574	649.413	665.648
1. Aflossing financiële schulden	588.336	603.045	618.121	633.574	649.413	665.648
a. Periodieke aflossingen	588.336	603.045	618.121	633.574	649.413	665.648
B. Ontvangsten	450.000	0	0	0	0	0
3. Overige transacties	450.000	0	0	0	0	0
IV. Budgettaire resultaat boekjaar (I+II+III)	290.938	230.820	460.866	-296.286	1.722.843	1.701.996
V. Gecumuleerde budgettaire resultaat vorig boekjaar	-214.136	76.802	307.622	768.487	472.202	2.195.044
VI. Gecumuleerde budgettaire resultaat (IV+V)	76.802	307.622	768.487	472.202	2.195.044	3.897.040
VII. Bestemde gelden (toestand op 31 december)	0	0	0	0	0	0
VIII. Resultaat op kasbasis (VI-VII)	76.802	307.622	768.487	472.202	2.195.044	3.897.040

AUTOFINANCIERINGSMARGE	2014	2015	2016	2017	2018	2019
I. Financieel draagvlak (A-B)	830.341	896.931	936.354	978.855	1.023.823	1.019.211
A. Exploitatieontvangsten	1.540.806	1.455.044	1.507.303	1.565.094	1.618.430	1.622.325
B. Exploitatie-uitgaven exclusief de netto kosten van schulden (1-2)	710.464	558.113	570.949	586.239	594.607	603.113
1. Exploitatie-uitgaven	710.464	558.113	570.949	586.239	594.607	603.113
II. Netto periodieke leningsuitgaven (A+B)	588.336	603.045	618.121	633.574	649.413	665.648
A. Netto-aflossingen van schulden	588.336	603.045	618.121	633.574	649.413	665.648
III. Autofinancieringsmarge (I-II)	242.005	293.887	318.233	345.281	374.410	353.563

Inschrijvingen in budgetjournaal : lijnnummer 475, inschrijvingsnummer 475, exploitatie 280, investeringen 154, liquiditeiten 38