

# Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst (AGSA)

**VANDAAG BOUWEN AAN HET AALST VAN MORGEN**

Jaarverslag 2023

## Inhoud

### Woord vooraf

#### Hoofdstuk 1 : Algemeen

- 1.1. Oprichting/statuten
- 1.2. Raad van Bestuur
- 1.3. Directiecomité
- 1.4. Huisvesting
- 1.5. Personeel
- 1.6. Kerntaken

#### Hoofdstuk 2 : Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in eigen streek versterken

- 2.1. Project Immerzeel

#### Hoofdstuk 3 : Optimale bereikbaarheid van de stadsdiensten

- 3.1. Project Stadhuis / Pupillen
- 3.2. Project Hopmarkt

#### Hoofdstuk 4 : Optimaliseren en realiseren van de geplande bedrijventerreinen

- 4.1. Project Siesegeem

#### Hoofdstuk 5 : Ondersteunen en versterken van de handel

- 5.1. Project Tragel
- 5.2. Verhuur en terbeschikkingstelling
- 5.3. De Kaaien - Walstroom

#### Hoofdstuk 6 : Omzet en resultaat

- 6.1. Balans
- 6.2. Resultaten rekening

#### Bijlage

- De Jaarrekening conform vennootschapsrecht
- De Jaarrekening conform BBC

# Woord vooraf

## *WERKEN AAN BRUISEND AALST!*

Om haar missie te kunnen uitvoeren, werkt het Autonoom Gemeentebedrijf voor Stadsontwikkeling Aalst (kortweg AGSA) in partnership met de stadsdiensten, OCMW, sociale huisvestingsmaatschappijen, private ontwikkelaars, investeerders en experts.

Deze samenwerking gebeurt op een complementaire, gelijkwaardige en autonome wijze:

- Complementair, in die zin dat het AGSA realisator is van de genomen beleidsbeslissingen die door de Stad Aalst per convenant haar werden toebedeeld.
- Gelijkwaardig en autonoom, in die zin dat de samenwerking gebeurt met respect voor de rol van het AGSA enerzijds en rekening houdend met de autonomie van een bedrijf met een eigen rechtspersoonlijkheid anderzijds.

De uitvoeringswijze wordt door het AGSA uitgewerkt en voorgesteld aan eigen Directiecomité, Raad van Bestuur en finaal aan de gemeenteraad.

Hierin legt het AGSA haar eigen accenten teneinde een kwalitatieve, duurzame lange termijnontwikkeling en een optimaal en efficiënt beheer van de haar toevertrouwde projecten en patrimonium te garanderen, in uitvoering van haar meegegeven beleidsbeslissingen.

## Hoofdstuk 1 : Algemeen

### 1.1. Oprichting / statuten / beheersovereenkomst

De gemeenteraad van de stad Aalst besliste in zitting van 27 april 2010 het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst (AGSA) op te richten voor het initiëren en realiseren van stadsvernieuwings-, stadsverfraaiings- en stadsontwikkelingsprojecten, waarbij tevens de statuten werden vastgesteld.

De statuten, zoals vastgesteld in de gemeenteraad van 27 april 2010, werden in de gemeenteraad van 24 november 2020 aangepast aan het in 2017 gewijzigde gemeentedecreet.

Op de gemeenteraad 24 november 2020 werd eveneens de voorwaarden van de beheersovereenkomst tussen de stad Aalst en AGSA voor de legislatuur 2020 - 2025 vastgesteld en goedgekeurd.

### 1.2. Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is bevoegd om alle noodzakelijke of nuttige handelingen te stellen om het maatschappelijk doel van AGSA te verwezenlijken. De Raad van Bestuur bestaat uit ten hoogste 12 leden, die benoemd worden door de gemeenteraad.

De Raad van Bestuur vergaderde in 2023 9 keer: 25 januari / 22 maart / 3 mei / 7 juni / 28 juni / 7 juli / 13 september / 25 oktober / 6 december

De samenstelling van de Raad van Bestuur op 31 december 2023 was als volgt:

- **Burgemeester, dhr. Christoph D’Haese** Voorzitter
- **dhr. Maarten Blommaert** Ondervoorzitter
- **dhr. Michel Van Brempt**
- **dhr. Steve Herman**
- **dhr. Frederik Meulewaeter**
- **dhr. Johan Stylemans**
- **mevr. Ann Van de Steen**
- **mevr. Karolien Devos**
- **dhr. Johan Van Biesen**
- **mevr. Silke Van Vaerenbergh**
- **mevr. Yasmine Deghels**
- **mevr. Huguette Van Medegael**

Dhr. Luc Van Lierde werd bij beslissing van de gemeenteraad (zitting 24/10/2023) vervangen door mevr. Huguette Van Medegael.

### 1.3. Directiecomité

Het directiecomité is belast met het dagelijks bestuur en met de uitvoering van de beslissingen van de Raad van Bestuur.

Het directiecomité vergaderde in 2023: 13 keer.

De samenstelling van het Directiecomité op 31 december 2023 was als volgt:

- **Burgemeester, dhr. Christoph D’Haese** Voorzitter
- **dhr. Maarten Blommaert** Ondervoorzitter
- **dhr. Karim Van Overmeire**
- **mevr. Katrien Beulens**
- **dhr. Frans Penne**
- **dhr. Pieter Cassiman**

Er waren geen wijzigingen in samenstelling doorheen het jaar 2023.

## 1.4. Huisvesting

AGSA is gehuisvest op Hopmarkt 50 te 9300 Aalst, maar de maatschappelijke zetel staat op Werf 9 te 9300 Aalst.

## 1.5. Personeel

Het belangrijkste kapitaal van een bedrijf is het menselijke kapitaal.

AGSA kan rekenen op een gemotiveerd team van personeelsleden, dat de opdrachten van het bedrijf in concrete realisaties omzet.

Op 31 december 2023 had AGSA 8 personeelsleden in dienst

De personeelskost in 2023 bedroeg:

- Totaal brutoloon : **533.178,82 EUR**

## 1.6. Kerntaken

De kerntaken van het AGSA omvatten de opstart, de opvolging en de uitvoering van een aantal strategische projecten voor de stad Aalst.

De doelstellingen van het AGSA omvatten:

- het initiëren en realiseren van stadsvernieuwings-, stadsverfraaiings- en stadsontwikkelingsprojecten, inbegrepen de studie en de opmaak van masterplannen;
- het realiseren van een duurzaam woonbeleid binnen de Stad alsmede het versterken van het economisch, toeristisch – recreatief en sociaal weefsel binnen de Stad;
- het voeren van een stedelijk grond- en pandenbeleid;
- het aanvragen en beheren van de middelen uit subsidieprogramma's met doelstellingen inzake stadsvernieuwing, stadsverfraaiing en stadsontwikkeling;
- het realiseren, beheren en het exploiteren van het openbaar en het privaat domein van de Stad, haar toevertrouwd, en van haar eigen patrimonium;
- het rentabiliseren en het valoriseren van het [privaat] domein van de Stad en van haar eigen patrimonium;
- het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen in opdracht van het college van burgemeester en schepen van de Stad, in het kader van haar maatschappelijk doel;
- het verlenen van aan de hogervermelde diensten verwante diensten aan de Stad en diens verschillende afdelingen
- het beheren van de onroerende goederen van het OCMW van Aalst, indien het OCMW daartoe beslist overeenkomstig artikel 294 Decreet lokaal bestuur.

## Hoofdstuk 2 : Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in eigen streek versterken

### 2.1. Project Immerzeel

Met de ontwikkeling van het duurzaam voorbeeldproject Immerzeel<sup>(+)</sup>, wil het AGSA zich vooral richten op die doelgroepen waarvoor vandaag geen of te weinig aanbod is in Aalst, meer bepaald de jonge gezinnen met kinderen.

Daarbij staat een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling voorop door de realisatie van dit strategische voorbeeldproject. Deze nieuwe woonomgevingen dienen goed ingepast te worden in het bestaande weefsel met aandacht voor de aanwezige kwaliteiten. Naast het aanbieden van nieuwe woonprojecten op Immerzeel, staat de ontwikkeling garant voor:

- het behouden van cruciale open ruimteverbindingen
- het voorzien van kwalitatieve publiek ruimtes en pleinen op wijkniveau
- het integreren van de bestaande landschappelijke waarde en het respecteren van het waterbergend vermogen van de aanwezige beken en grachten
- het vrijwaren van de lager gelegen valleigronden
- het zoeken naar slimme invullingen van het en creatieve vormen van (mede)gebruik van publieke ruimte

De Stad Aalst is in 2018 gestart met de opmaak van een RUP. In juni 2020 werd de startnota voor RUP Immerzeel+ opgeleverd dewelke in publieke consultatie lag van 22/6 tot 20/8. Door corona liep het RUP-proces bijkomende vertraging op.

- Het AGSA **coördineert** de ontwikkeling van het gehele gebied (37 ha, in nauwe samenwerking met de stadsdiensten)
- Het AGSA is zelf **eigenaar van 14,1 ha gronden**
- Het AGSA zal instaan voor de **aanleg van het centrale parkgebied en bijhorende warmtenet.**



## Cijfers

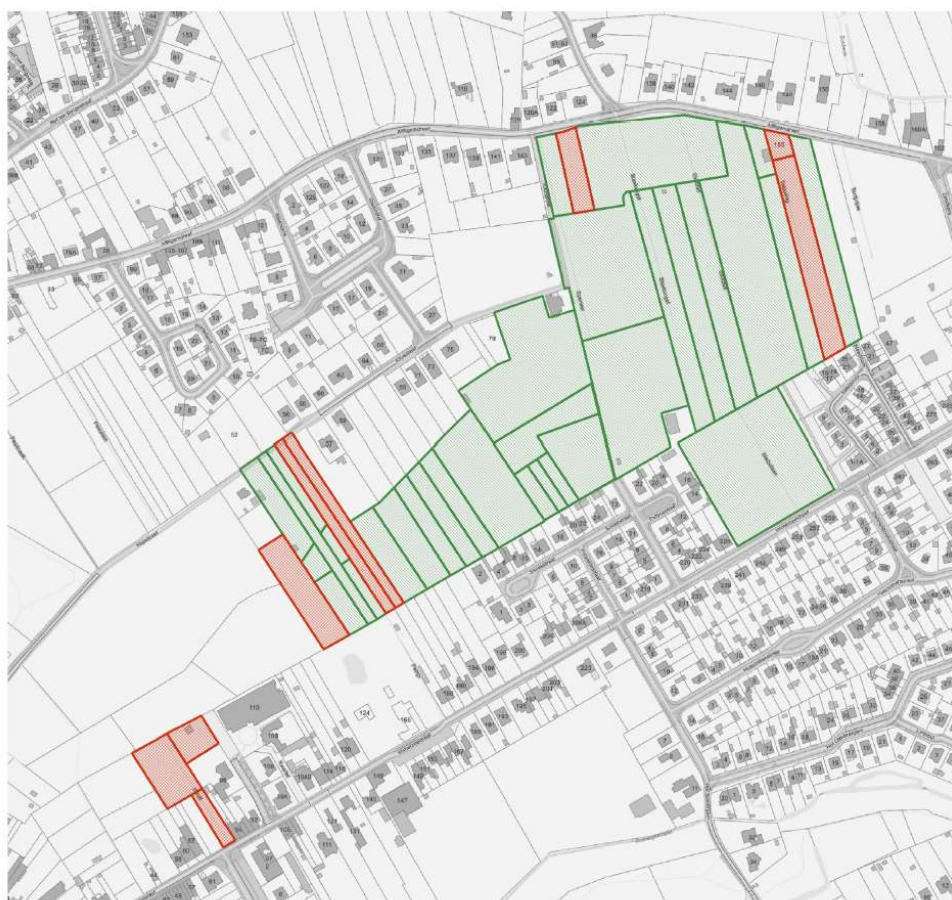
### Ontvangsten:

Dit project wordt gefinancierd met investeringsubsidies van de Stad Aalst.

### Uitgaven:

	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal (13 – 23)
Verwerven van gronden	167.446,20	0	131.218,77	0	0	<b>6.668.837,24</b>
Ontwikkeling	21.648,17	18.027,58	0	2.850,00	0	<b>132.630,20</b>
Verkoop	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>189.094,37</b>	<b>18.027,58</b>	<b>131.218,77</b>	<b>2.850,00</b>	<b>0</b>	<b>6.801.467,44</b>

## Overzicht eigendom AGSA



### Eigendomssituatie AGSA

- TE VERWERVEN
- VERWORVEN
- GRB-basiskaart grijs



**Toekomstig beeld**



## Hoofdstuk 3 : Optimale bereikbaarheid van de stadsdiensten

### 3.1. Project Stadhuis/Pupillen

#### Opmaak van een master- en ontwikkelingsplan

In 2013 werd door het College van burgemeester en schepenen aan het AGSA gevraagd, als onderdeel van de convenant “NAC/Pupillen om een masterplan uit te werken voor de herbestemming van de Pupillensite.

Op een gedeelte van deze site, werd beleidsmatig de keuze genomen het Utopia project te realiseren. Dit project werd reeds definitief opgeleverd en overgedragen naar de stad.

Voor het overige gedeelte van de site, inclusief de leeggekomen gebouwen van het voormalige stadhuis, werd via ‘een open oproep-procedure Vlaams Bouwmeester’ begin december 2016 de laureaat aangeduid voor de opmaak van een masterplan.

Baukuh-LIST, een internationaal ontwerp bureau gevestigd in Parijs, heeft samen met een aantal lokale partners het masterplan en daaraan gekoppeld een financiële doorrekening gemaakt dat de stad Aalst in staat moet stellen om met kennis van zaken keuzes te maken voor de herontwikkeling.

Met de opmaak van dit masterplan is dit onderdeel uit de convenant NAC/Pupillen afgerond.

#### Convenant “Stadhuis/Pupillen”

Op 18 februari 2020 werd de convenant Stadhuis/Pupillen tussen de Stad Aalst en AGSA goedgekeurd door de GR.

De doelstellingen van de convenant:

- De herontwikkeling van de site tot gemengd binnenstedelijk gebied
- Minstens één publieke functie, met name het historisch belevingscentrum
- Aandacht voor historisch en erfgoedkundige waarde van de site, voor de parkeerproblematiek en voor de toegankelijkheid en de doorlaadbaarheid van de gehele site en samenspel met de vernieuwde Utopia-site en bij uitbreiding de gehele omgeving
- Valorisatie, vermarkting en herbestemming van de niet voor publieke doeleinden vereiste gebouwdelen

Na grondig onderzoek bleek de invulling als belevingscentrum niet haalbaar o.a. omwille van onder andere beperkingen door bestemming, randvoorwaarden opgelegd door erfgoed en de financiële aspecten. De ambitie van de Vlaamse overheid inzake de Vlaamse canon heeft het belevingscentrum dan ook beïnvloedt. Het belevingscentrum zou dan ook een voorafname zijn geweest op het volledige projectgebied en werd dus niet weerhouden als publieke functie op de site.

Samen met de stad werd er besloten om de kansen en opportuniteiten voor de site te onderzoeken met het oog op een kwalitatieve ontwikkeling op lange termijn. Op basis van dit onderzoek werd een eerste set aan krachtlijnen geformuleerd én gevalideerd: gemengd binnenstedelijk gebied, Erfgoed, verkeersluwe leefomgeving, ondergronds parkeren op eigen terrein, plek van verbinden/doorsteken, plek van ontmoeten/pleinvorming, groene long en nieuwe ingreep als versterking.

Op basis hiervan werd besloten dat de stad een RUP-traject voor de site zou opstarten. De publicatie van de startnota wordt verwacht in 2022. Tevens organiseerde AGSA een marktbevraging met ontwikkelaars in 2021 om zodoende een eerste inzicht te kunnen krijgen in de haalbaarheid van het project. Dit leidde tot een nieuwe set aan krachtlijnen die op 4 oktober 2021 door het CBS werden gevalideerd.

Verder liepen verschillende vooronderzoeken tijdens 2021. De opmeting van de site door een landmeter werd afgerond in 2021 én als deelopdracht van de opmaak van een beeldkwaliteitsplan voor het stadshart startte het ontwerpend onderzoek voor de site. Dit laatste omvat onder meer ook het bouwhistorisch onderzoek en de bomenanalyse.



De informatie verkregen uit de verschillende lopende trajecten leidde uiteindelijk in 2023 tot de goedkeuring van een addendum op de convenant door de gemeenteraad. In dit addendum werd een vernieuwd publiek programma vast geklikt, de rol en taken van AGSA verder verfijnd en werden principes uit de meeste recente beheersovereenkomst tussen de stad en AGSA toegepast.

In 2023 werd ook de vermarktingsprocedure voor de site opgestart. Hierbij werd ook het publieke aandeel op de site bepaald én werden krachtlijnen voor de totale ontwikkeling vastgelegd. De gunning is voorzien voorjaar 2025.

## **Cijfers**

### ***Ontvangsten***

De gemaakte kosten + prestaties AGSA worden gefactureerd aan de stad Aalst

### ***Uitgaven***

	2019	2020	2021	2022	2023	<b>Totaal (13-23)</b>
Kosten	2.000,00	23.086,00	21.497,40	39.395,86	71.582,88	<b>321.045,14</b>

### 3.2. Project Hopmarkt

In 2015 kreeg het AGSA de opdracht om het paviljoen B gelegen op de Hopmarkt een invulling te geven en te exploiteren. Dit resulteerde in Hopmarkt 50!

Hopmarkt 50 werd in de markt gezet als de nieuwe Aalsterse coworkinglocatie en fungeerde zowel als hefboom voor de lokale economie alsook als een etalage voor stadsontwikkeling in Aalst. Zowel starters, creatievelingen als ondernemers in spe konden er ruimte huren. De locatie werd een Bar d'office overdag, een locatie voor evenementen, seminaries, tentoonstellingen,... na de kantooruren.

Gezien de beperkte meerwaarde aan het Bar d'office concept werd geopteerd geen betalend lidmaatschap aan te gaan.

Momenteel wordt het gebouw niet langer gebruikt als coworkinglocatie en is het AGSA zelf gehuisvest in het gebouw. Aanvullend wordt het gebouw wel regelmatig gebruikt door groepen en verenigingen die de beschikbare ruimtes huren voor voordrachten te geven, workshops te houden, exposities, enz. In het weekend is Hopmarkt 50 soms gastheer voor wijnproeverijen, tentoonstellingen, vertrekplaats van sportieve evenementen, voorlichtingsdagen, en nog veel meer.

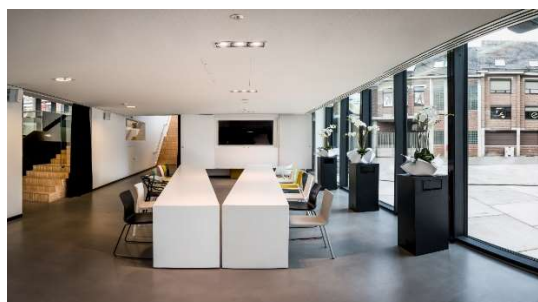
'Hopmarkt 50' draagt zodoende nog steeds bij aan de levendigheid van het historische stadshart van Aalst en geeft een evententiële upload aan de binnenstad, complementair aan het bestaande aanbod. Zo voorziet het paviljoen eveneens in een aantal pop-up-m<sup>2</sup> om uw creatie of uw product voor een korte periode in de 'stadsetalage' te plaatsen.

Het paviljoen werd via erfpacht overgedragen aan het AGSA.  
Erfpacht 1.565.328,32 EUR

#### Cijfers

##### **Exploitatie**

	2019	2020	2021	2022	<b>2023</b>
Canon	57.975,12	57.975,12	57.975,12	57.975,12	<b>57.975,12</b>
Kosten	7.293,99	7.324,54	9.468,32	29.579,08	<b>19.889,33</b>
Ontvangsten	5.595,00	1.760,50	2.805,00	3.885,00	<b>3.680,00</b>



## Hoofdstuk 4 : Optimaliseren en realiseren van de geplande bedrijventerreinen

### 4.1. Project Siesegem

Het bedrijventerrein Siesegem wordt een belangrijke economische ontwikkeling die Aalst verder op de kaart zet als centraal gelegen en goed bereikbare regionale tewerkstellingspool tussen Gent en Brussel. De ontwikkeling zal in gefaseerd gebeuren: eerst wordt de zone ten noorden van de Siesegembeek ontwikkeld, pas nadien het gebied tussen de E40 en de Siesegembeek.

In 2018 verkreeg het AGSA een nieuwe onteigeningmachtiging o.b.v. het nieuwe Onteigeningsdecreet en de projectnota "Health & Care Valley", na beslissing door de GR van 24/04/2018. Tijdens deze procedure werd ook een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Cordeel nv/VDS consult/AGSA dd 30/4/2018. Dit gezien deze partijen de grondeigenaar van een groot deel van het gebied zijn. Een dergelijke overeenkomst kadert ook in het licht van de noodzaak tot het beperken van onteigeningen.

Eind 2019 werd een omgevingsvergunning verleend voor de aanleg van wegenis in deelfase 1a.

In 2020 zijn de infrastructuurwerken fase 1A gestart

Gezien de uitspraak (2021) van de vernietiging van de omgevingsvergunning fase 1A door de raad van Vergunningsbetwistingen is de aanleg infrastructuur momenteel opgeschort.

In 2020 werd de participatie van AGSA in een op te richten SPV Siesegem Noord goedgekeurd op de gemeenteraad. AGSA zal samen met Cordeel aandeelhouder zijn van deze SPV en de gronden van de noordelijke zone worden integraal ingebracht in de SPV. De uiteindelijke oprichting van de SPV gebeurde in juni 2022. Een nieuwe vergunningsaanvraag werd ingediend vanuit de SPV einde 2022.

Op 12 juli 2023 werd een vergunning verleend door de provincie Oost-Vlaanderen. Er kwam echter een beroep tegen de uitspraak waardoor de vergunningsaanvraag in de tweede aanleg behandeld wordt door de Vlaamse overheid.



### Cijfers

#### *Uitgaven*

	2019	2020	2021	2022	2023	<b>Totaal (13 – 23)</b>
Verwerven van gronden	195.295,08	73.488,62	110.106,75	36.547,82	2.975,00	<b>807.648,50</b>
Realisatie	53.922,62	75.337,14	2.433,23	4.654,13	0	<b>603.159,28</b>
Verkoop						
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>249.217,70</b>	<b>148.825,76</b>	<b>112.539,98</b>	<b>41.201,95</b>	<b>2.975,00</b>	<b>1.413.782,78</b>

## Hoofdstuk 5 : Ondersteunen en versterken van de handel

### 5.1. Project Tragel

Het Project Tragel omvat één van de grootste gebiedsontwikkelingen in Aalst. Het gebied wordt ontwikkeld als een gemengde gebiedsontwikkeling met focus op wonen, winkelen en werken, evenals belangrijke publieke functies.

Centraal in het gebied wordt een nieuwe “stedelijke boulevard”(Tragelweg genaamd) aangelegd. Dit vormt de eerste en structurerende ingreep in het plangebied, waarop de verschillende nieuwe functies geënt worden.

Door deze kwalitatieve stedelijke ontwikkeling wil Aalst als centrumstad werk maken van kernversterking en haar natuurlijke ruimtelijke en demografische groei op een kwalitatieve manier realiseren. Parallel aan de realisatie van de Nieuwe Tragelweg dient de Noordelijke handelszone ontwikkeld te worden.

#### a. PPS – bestek (gunningsleidraad 1 & 2) – Noordelijke Tragelzone

Per convenant dd. 22/5/2012 werd het AGSA gemandateerd ter realisatie van de gehele Tragelsite. In opstart en in het licht van de aanleg Nieuwe Tragelweg en herlocalisatie van op het wegtracé gelegen bestaande handelszaken, werd op 16/5/2014 een eerste gunningsleidraad (via Publiek Private Aanbestedingsprocedure) gelanceerd in de zoektocht naar een private partner voor de realisatie van een “Noordelijke handelszone en realisatie van een bijhorend Multifunctioneel evenementencomplex”, in uitvoering van de beleidsuitgangspunten per Gemeenteraadsbeslissing dd. 29/4/2014.

Op basis van de eerste offertes, werd op 20/3/2015 beslist een tweede gunningsleidraad uit te vaardigen, waarin een geactualiseerd aantal uitgangspunten door het AGSA, voornamelijk in relatie tot het budgettair kader en maximaal aantal benodigde (publieke) parkeerplaatsen gepubliceerd.

Uit de 4 weerhouden offertes, werd op 2/09/2015 het consortium Tragel 8 als voorkeursbieder aangeduid, op basis waarvan het AGSA in 2016 de verdere onderhandelingen voerde, teneinde tot een Samenwerkingsovereenkomst te komen.

Deze Samenwerkingsovereenkomst werd op 30/6/2017 ondertekend tussen Partijen, op basis waarvan een eerste schijf ter realisatie van het Multifunctioneel Evenementencomplex betaald werd aan de Annemer in het licht van de verdere opmaak van de bouwvergunningenplannen.

Om het te realiseren project haalbaar te maken op vlak van mobiliteit en verkeersafwikkeling zijn de gesprekken met alle bevoegde instanties lopende. Dit is een minimale vereiste om de uitvoering van het project verder te kunnen zetten.

#### b. Saneringswerken in het kader van het bijhorende BodemsaneringsProject (BSP) - OVAM.

In juni 2016 vatte het AGSA, na het doorlopen van een aanbestedingsprocedure in 48% partnerschap met OVAM, de saneringswerken aan van de gronden op de ex-intergem, ex-nieulandt sites.

De werken, dewelke gegund werden aan de TV Aclagro-Envisan, werden naar behoren uitgevoerd en beëindigd in december 2016. De oplevering werd behaald medio 2017, waarna een periode van (grondwater)monitoring is gebeurd in de periode 2017-2021. In 2022 is door RSK het

eindevaluatieonderzoek voor de grond bij OVAM ingediend. OVAM heeft op 20 maart 2023 het eindevaluatieonderzoek conform verklaard en heeft AGSA de eindverklaring van OVAM ontvangen.

**c. Sloopwerkzaamheden site B-post/garage Dendri/Training Solutions (Zuidelijke Tragelzone).**

In november 2016 vatte het AGSA, na het doorlopen van een aanbestedingsprocedure, in samenwerking met de firma BSV, de sloop- en restitutiewerken aan van de site ex-B-post te Aalst.

Deze voorbereidende werken kaderden in de aanleg van de door de stad Aalst aanbestede aanleg van de Nieuwe Tragelweg, waarin als eerste fase de aanleg van de tunnel onder de Denderstraat en herleggen van noodzakelijke nutsvoorzieningen op de Tragelzone benodigd was.

De afbraakwerken werden naar behoren uitgevoerd in 2017.

Bijkomend werd in december 2017 de woning Dendermondsesteenweg 73 aangekocht door het AGSA, eveneens in het kader van de gebiedsontwikkeling Tragel. Deze woning is gesloopt in 2018.

Tot slot werd ook de afbraak van de handelspanden langsheen de Dendermondsesteenweg goedgekeurd. De sloop van deze gebouwen wordt verwacht in de zomer van 2024.

**Cijfers**

***Uitgaven***

	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal (13 - 23)
Verwerven van gronden	21.680,00					<b>4.818.072,07</b>
Sloop en sanering N-zone		3.903,48		2.655,12		<b>1.584.628,82</b>
Realisatie N-zone	47.512,33	24.649,75				<b>1.627.224,14</b>
Realisatie Z-zone	7.005,00				16.590,87	<b>815.694,19</b>
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>76.197,33</b>	<b>28.553,23</b>	<b>0,00</b>	<b>2.655,12</b>	<b>16.590,87</b>	<b>8.862.210,09</b>



## 5.2. Verhuur en terbeschikkingstelling

In het kader van de in 2013 aangekochte panden van de firma Warehouse De pauw, beheert het AGSA, in het licht van de herontwikkeling van de Tragelsite, verschillende gebouwen.

Het AGSA verkreeg hiervoor eind 2015 de noodzakelijke zakelijke rechten.

De huurinkomsten, dewelke in het kader van het beheer gepaard gaan met de benodigde onderhouds- en herstellingswerkzaamheden, gelet op de slijtage van de gebouwen, zullen doorheen de komende jaren verminderen in functie van de afbraak en (her)ontwikkeling van de gehele Tragelsite tot nieuw Aalsters Stadsdeel. Met de sloop van een aanzienlijk gedeelte van de gebouwen in 2017, daalde de huurinkomsten hiermee recht evenredig.

De laatste huurder verliet de site in augustus 2023. Als gevolg hiervan heeft AGSA de nodige stappen ondernomen om de panden af te breken. De sloop is verwacht in de zomer van 2024.

Op heden werd nog niet gestart aan de opmaak van een RUP voor de zuidelijke Tragel-zone.

	2019	2020	2021	2022	<b>2023</b>
<b>ontvangsten</b>	236.861,87	198.378,22	177.315,23	144.770,74	<b>117.607,37</b>

<b>Uitgaven</b>	2019	2020	2021	2022	<b>2023</b>
Herstellingswerken		94.563,87			
Nuts-/onderhouds- /verzekeringskosten	41.970,62	12.813,95	33.268,56	13.126,54	<b>15.905,29</b>
Onroerende voorheffing	47.339,26	50.696,65	51.074,43	52.318,91	<b>57.338,00</b>
<b>Totaal</b>	<b>89.309,88</b>	<b>158.074,47</b>	<b>84.342,99</b>	<b>65.445,45</b>	<b>73.243,29</b>

### 5.3. De Kaaien - Walstroom

Op 5 oktober 2020 keurde het CBS het beleidskader voor tijdelijke invullingen in het projectgebied van “De Kaaien” goed bij beslissing van 5 oktober 2020. Het college besliste tevens dit beleidskader ook aan AGSA over te maken voor projectgebied op de Tragelsite, met het oog op tijdelijke invullingen in Tragel Zuid.

Dit had als gevolg dat AGSA in 2021 een samenwerkingsovereenkomst sloot met Entrakt, weerhouden na een marktverkenning, zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur op 5 mei 2021. Entrakt voorziet hierbij in een totaalaanpak en AGSA levert financiële middelen voor de opstart en beheerskosten. De site zal door Entrakt ingevuld en beheerd worden. De site kreeg werd herdoopt tot ‘Walstroom’. Later werd samen met de Stad Aalst ook een subsidie verkregen voor dit project in kader van de oproep ‘veerkrachtige steden na corona’. De aldus ontvangen middelen zullen in hoofdzaak geïnvesteerd worden in de gebouwen van Walstroom.

Walstroom is een (re)creatief makersdistrict, een plek waar creatief ondernemen en experimenteren een plaats heeft door tijdelijke betaalbare huurmodules voor bedrijfsruimtes of ateliers en testplatforms aan jonge creatievelingen en makers te koppelen. Op de site worden ondernemerschap, creativiteit en experiment gestimuleerd bij jongeren en (prille) starters, om vervolgens verder door te stromen naar andere economische polen binnen Aalst. Anderzijds wordt op de site een veilige haven gecreëerd waar jongeren en ondernemers elkaar op laagdrempelige wijze kunnen ontmoeten, ontspannen en (mentale) ondersteuning krijgen. Naast bedrijfsruimtes en ateliers voor KMO, ambacht, circulaire economie en jong ondernemerschap, wordt ook een ontmoetingsruimte op de site voorzien met kantine. Tot slot voorziet het project in jeugdruimte om via ontspanning, ontmoeting en (re)creatief experiment jongeren in contact te brengen met elkaar en ondernemers.

In 2023 werd beslist om de samenwerking met Entrakt stop te zetten. Minstens tot het einde van de werken zal het beheer van de site opnieuw in handen zijn van AGSA met ondersteuning van de Stad Aalst. Nadien is het de bedoeling dat de rol van beheerder niet langer AGSA toekomt.

#### Cijfers De Kaaien - Entrakt

##### *Uitgaven*

	2021	2022	2023	Totaal
Realisatie	5.000,00	34.500,32	19.235,26	58.735,58

#### Cijfers De Kaaien - Walstroom

##### *Uitgaven*

	2021	2022	2023	Totaal
Realisatie	0,00	23.490,83	48.140,34	71.631,17