

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 24 mei 2017

Toelichting

Bevoegd deputatielid: Luk Lemmens

Telefoon: 03 240 52 65

Agenda nr. 2/7

Provinciale initiatieven. Dienstverlenende vereniging IGEAN.
Toelichting bij het beleid van de vereniging. Kennisname.



Jaarverslag 2016

Aan de provincieraad van de provincie Antwerpen

IGEAN dienstverlening

1. Algemeen

Werkingsgebied en vennoten

Het werkingsgebied van IGEAN dienstverlening is het arrondissement Antwerpen.

Op 01.01.2016 vertegenwoordigde IGEAN dienstverlening 1.031.936 inwoners.

Vandaag zijn de vennoten van IGEAN dienstverlening:

In het vast kapitaal

Aandeelhouders A - de gemeenten: Alle gemeenten van het arrondissement Antwerpen

Aandeelhouder B - het provinciebestuur

Aandeelhouders C - anderen: de OCMW's van Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Brecht, Brasschaat, Edegem, Essen, Hemiksem, Hove, Kalmthout, Kapellen, Kontich, Lint, Malle, Mortsel, Niel, Ranst, Rumst, Schelle, Schilde, Schoten, Stabroek, Wijnegem, Wommelgem, Wuustwezel, Zandhoven, Zoersel en Zwijndrecht. IMSIR, PONTES, AGB Boom Plus, AGB Kontich, AGB Fluctus Schelle en IGEAN milieu & veiligheid.

In het variabel kapitaal

Aandeelhouders D: IGEAN milieu & veiligheid

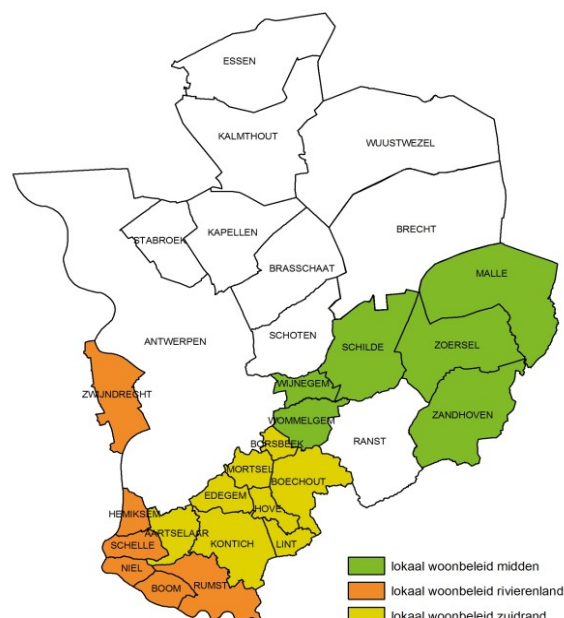
2. Werking

2.1. Grondbeleid

De dienst grondbeleid werkt alleen in opdracht van de aangesloten besturen. Deze dienst voert onderhandelingsprocedures en koopt gronden en gebouwen aan voor de realisatie van verkavelingen, ambachtelijke zones en woonprojecten in 10 gemeenten. IGEAN dienstverlening komt ook tussen in akten van verkoop of wederverkoop van bouwpercelen in verkavelingen. IGEAN dienstverlening beschikt over de kennis en ervaring om aan de aangesloten besturen een totaalpakket aan te bieden met o.a. de opmaak van het rooilijn- of innemingsplan, de opmaak van het schattingsverslag, het voeren van onderhandelingen met eigenaars en de opmaak en verlijden van de akten.

2.2. Ontwerpafdeling

De ontwerpafdeling bestaat uit twee diensten, nl. de dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening enerzijds en de dienst ontwerp anderzijds. Beiden voeren opdrachten voor de eigen projecten van IGEAN en treden op als studie bureau voor opdrachten van de aangesloten besturen. Een beëdigd landmeter en een verkeersdeskundige maken eveneens deel uit van deze afdeling. De dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening ondersteunt de dienst grondbeleid bij de uitwerking van verkavelingsplannen en de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen en stedenbouwkundige attesten. De dienst heeft zijn werking aangepast aan de invoering van verschillende decreten zoals de MER-plicht, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Mobiliteitsdecreet en het Decreet Grond- en Pandenbeleid.



2.3. Lokaal woonbeleid

IGEAN dienstverlening ondersteunt 20 gemeenten in de regio bij de uitbouw van hun lokale woonbeleid. 3 interlokale verenigingen voor lokaal woonbeleid zijn erkend en worden met Vlaamse projectsubsidies gefinancierd.

IGEAN dienstverlening staat in voor de projectcoördinatie en begeleidt de gemeentelijke huisvestingsambtenaren bij de uitvoering van hun taken. Er wordt onder meer gewerkt aan lokale woonketteren en aan de uitbouw van de gemeentelijke visies op wonen. In alle gemeenten wordt een woonoverleg georganiseerd, waar de sociale woonprojecten worden besproken. Er wordt ook aandacht besteed aan de talrijke uitdagingen waar de gemeenten mee geconfronteerd worden door het decreet grond- en pandenbeleid en de nieuwe Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2.4. Diverse projecten

a. Intergemeentelijke toets

IGEAN dienstverlening organiseert samen met de inspecteurs en het begeleidingsteam van de OVSG een intergemeentelijke toets voor het basisonderwijs.

b. Juridische adviezen

De aangesloten besturen doen voor allerlei juridische adviezen een beroep op de juridische dienst van IGEAN dienstverlening.

c. Studiedienst

De studiedienst volgt voor beide verenigingen allerlei nieuwe opdrachten en evoluties op en onderzoekt vragen tot intergemeentelijke samenwerking die door de aangesloten besturen worden geformuleerd.

d. Samenwerking met koepelorganisaties

De Vlaamse streekontwikkelingsintercommunales en de VVSG hebben Vlinter opgericht, dat de belangen van deze intercommunales kan behartigen en verwoorden.

e. Zwembad Pulderbos

IGEAN staat in de voor exploitatie van het zwembad van het revalidatiecentrum in Pulderbos. Hierdoor kan de behoefte aan zwemgelegenheid op een financieel haalbare en duurzame wijze worden ingelost. De exploitatie van het zwembad gebeurt voor de gemeenten Zandhoven en Zoersel.

3. Financieel resultaat van IGEAN dienstverlening

IGEAN heeft de opdracht om aan kostprijs te werken. Daarom is de winst van het boekjaar 2016 beperkt. Het resultaat is een zuiver financieel resultaat, nl. 37 983,68 euro. Hiervan wordt 5% of 1 899,18 euro aan de wettelijke reserve en het resterende bedrag van 36 084,50 euro aan de onbeschikbare reserve toegevoegd.

4. Jaarverslag 2016 – blikvangers

4.1 Verlenging IGEAN

IGEAN heeft op haar algemene vergadering van 17.06.2016 opnieuw het vertrouwen gekregen van de 30 bij haar aangesloten besturen. De verlenging was noodzakelijk voor het voortbestaan van de organisatie, want de duurtijd van IGEAN liep tot 21.06.2016.

Met het vernieuwde vertrouwen voor de volgende 18 jaar kan er verder worden getimmerd aan een intergemeentelijke werking rond afval, klimaat, veiligheid, ruimtelijke ordening, wonen, ...

Er is lang en hard gewerkt aan de verlenging. In de zomer van 2015 startte de brainstorm. Al snel volgden een missie en een visie, die de kernopdracht van IGEAN omvatten. In het najaar van 2015 organiseerde IGEAN een digitale bevraging van de besturen om na te gaan welke vragen, opmerkingen en behoeften er zijn. In het voorjaar van 2016 kreeg de verlengingsnota definitief vorm met de definiëring van de bestuursorganen van IGEAN, de statutenwijziging én het concept van het innovatiefonds. Tijdens dit traject namen we uitgebreid de tijd om alle partners te informeren.

IGEAN heeft de afgelopen 47 jaar veel gerealiseerd, en ook het takenpakket breidde steeds uit. De continue groei van de organisatie doorheen de jaren toont dat aan. De bevraging van de besturen in het veranderingstraject heeft echter duidelijk gemaakt, en erg verrassend was dat niet, dat er nog heel wat uitdagingen op ons wachten.

Vandaag zet IGEAN al de lijnen in de regio uit voor het afvalbeleid van de aangesloten besturen. En de resultaten van het afgelopen decennium mogen gezien worden. Diftar op de recyclageparken heeft er bijvoorbeeld voor gezorgd dat de hoeveelheid grofvuil meer dan gehalveerd is. Ruim 18.000 ton in 2007 ten opzichte van 8.000 ton in 2015. We moeten hier op blijven inzetten en zorgen voor een nog beter sorteerresultaat. Ook de manier waarop we dit organiseren is belangrijk. De omslag van een afval- naar een materialenbeleid moet in elk geval het na te streven resultaat zijn.

Klimaat is een vrij nieuwe activiteit van onze intergemeentelijke vereniging. Iedereen heeft al jaren de mond vol over de effecten van de klimaatwijziging en de uitstoot van de broeikasgassen. Niet dat we opwarming van de aarde in de regio van IGEAN zullen stoppen, maar ons steentje bijdragen is wel onze plicht. Klimaatacties voor de eigen besturen en de inwoners zullen hiervoor moeten zorgen. Zelf het goede voorbeeld geven hoort hier uiteraard ook bij. Afvalarm werken, duurzaam energiegebruik, ophaalwagens op CNG, ...

Ook de sociale verkavelingen blijven deel uitmaken van onze activiteiten. Voortaan maakt dit deel uit van het beleidsdomein 'wonen', samen met andere activiteiten zoals ruimtelijke ordening, mobiliteit, duurzaamheid en ga zo maar door. Maar ook andere zaken moeten hier een plaats krijgen. Wonen is bij uitstek het thema waar veel samenwerking en overleg noodzakelijk is. Je kan er zeer mooie resultaten mee bereiken. De optimale lokale leefomgeving staat immers centraal in onze visie.

'Organiseren en ondersteunen' moet nog een juiste invulling krijgen. Onze kleinere besturen zitten hier, door een veelheid van opdrachten en beperkte middelen, al langer met een duidelijke vraag aan IGEAN. Maar samenwerking biedt natuurlijk ook voordelen voor alle besturen.

Een globaal asfalteringsdossier bijvoorbeeld moet kunnen leiden tot goedkopere prijzen en dus een optimalere inzet van de middelen. IGEAN zal hierin ook aandacht hebben voor de schaal waarop er gewerkt moet worden.

Vlaanderen verwacht dat gemeenten samen een streekbeleid ontwikkelen. Deze visie om van onderuit te werken is zowel een uitdaging als een kans. IGEAN kán en wil als faciliterende organisatie het platform bieden om de intergemeentelijke samenwerking tussen de aangesloten besturen verder te ondersteunen en te coördineren. Daarbij kunnen bestaande overlegstructuren met de burgemeesters en andere onderliggende samenwerkingsverbanden het forum vormen voor overleg.

Er zijn en blijven dus vele uitdagingen. Maar koken kost uiteraard geld. Het principe dat we steeds hanteerden – werken tegen kostprijs – blijft overeind. Het maakt dat IGEAN steeds scherp blijft. Maar het principe mag het proactieve en het vooruitstrevende niet belemmeren. Niet voor niets zijn dit twee begrippen die een belangrijke plaats krijgen in de missie en de visie van IGEAN. De afgevaardigden van onze besturen hebben met de verlenging en de bijhorende statutenwijziging dan ook het innovatiefonds goedgekeurd. Via dit nieuwe fonds krijgt IGEAN een jaarlijkse bijdrage waarmee we proactief aan de slag kunnen. Bovendien moet het ons toelaten om sneller op vragen en behoeften in te spelen. Zo kunnen we met al onze partners samen verder bouwen aan de optimale lokale leefomgeving.

4.2 Interne organisatie IGEAN - organisatiestructuur

IGEAN heeft sinds haar ontstaan in 1969 een grote groei gekend. Daar waar 47 jaar geleden de intergemeentelijke vereniging startte met één medewerker, telt de vereniging vandaag meer dan 180 medewerkers die werkzaam zijn op 28 verschillende sites. Vooral de afgelopen jaren zijn het aantal medewerkers en sites danig uitgebreid. Zo is IGEAN van kleine kruidenierszaak met een beperkt aanbod uitgegroeid tot een supermarktketen met vele vestigingen en een uitgebreid aanbod.

De groei van de laatste jaren leidt ertoe dat de organisatie aan een kritische blik moet onderworpen worden. Want alleen met een aangepaste missie, visie en organisatiestructuur kan IGEAN klaar zijn om in een volgende periode haar opdrachten voor haar vennoten op een deskundige en efficiënte wijze uit te voeren.

IGEAN greep de verlenging in juni 2016 aan als een unieke opportuniteit om een “veranderingstraject” op te starten. Het is immers van belang om ervoor te zorgen dat alle activiteiten en opdrachten op de meest efficiënte manier georganiseerd worden. Een aangepaste organisatiestructuur is met de veelheid aan taken en opdrachten waarmee IGEAN te maken heeft dan ook een absolute noodzaak.

IGEAN heeft in 2016 een nieuwe organisatiestructuur voorbereid, met volgende basisprincipes:

- de organisatie is voortdurend aanpasbaar aan de groei;
- er kan soepel ingespeeld worden op noden en behoeften van de besturen;
- de personeelsinzet wordt soepel aangepast aan de wijzigende taken en activiteiten;
- IGEAN werkt kostenefficiënt;
- er is voldoende transparantie, m.a.w. het is voor iedereen duidelijk wie welke activiteiten uitvoert binnen de organisatie en wie waarvoor aanspreekbaar en verantwoordelijk is;
- er kan voldoende aandacht besteed worden aan innovatieve projecten;
- de organisatie is afgestemd op de missie, visie en waarden;
- er wordt aandacht gegeven aan de vooropgestelde organisatiecultuur;
- er wordt rekening gehouden met de inbreng van de medewerkers zelf.

In 2017 zal de nieuwe organisatiestructuur gefaseerd worden geïmplementeerd. De continue aanpassing en het inspelen op wijzigende omstandigheden blijft een voortdurende uitdaging voor een organisatie in verandering.

4.3 Woonbeleid: verlenging IVLW Rivierenland en Zuidrand

De gemeenten en IGEAN werken voor het lokaal woonbeleid samen in de interlokale verenigingen IVLW Rivierenland en Zuidrand. De gemeenten Boom, Hemiksem, Niel, Rumst, Schelle en Zwijndrecht verenigen zich in IVLW Rivierenland. De gemeenten Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hove, Kontich, Lint en Mortsel maken deel uit van IVLW Zuidrand.

Beide projecten zetten zich in om verschillende doelstellingen rond wonen te realiseren:

- een divers en betaalbaar woonaanbod creëren;
- de woningkwaliteit en – omgeving verbeteren;
- het informeren, adviseren en ondersteunen van inwoners met woonvragen;
- de lokale private huurmarkt ondersteunen.

In 2015 voerden IVLW Rivierenland en IVLW Zuidrand de verplichting van het conformiteitsattest in. Een woning kan enkel verhuurd worden als wordt aangetoond dat de woning voldoet aan minimale veiligheid- en gezondheidsnormen. In 2016 hebben 253 verhuurders het conformiteitsattest aangevraagd, waarvan er 199 attesten effectief zijn afgeleverd. De overige dossiers zijn nog in behandeling, omdat de eigenaar nog herstellingen moet uitvoeren. Het instrument zal in de toekomst nog meer gebruikt worden om de kwaliteit van de private huurmarkt te verbeteren.

IGEAN zal een bijkomende woningcontroleur aanwerven om aan de vraag van de verhuurders te kunnen voldoen. De woningcontroleur zal eveneens technisch advies geven aan verhuurders met woningkwaliteitsproblemen. We wensen de verhuurders zo op een positieve manier te benaderen.

Om de projectwerking te financieren heeft IGEAN een verlenging van de subsidies gekregen van de Vlaamse Overheid. Beide projecten kregen de maximale subsidie toegekend.

Voor het project IVLW Rivierenland is dat een bedrag van 480.000 euro en voor IVLW Zuidrand bedraagt de subsidie 533.333 euro.

Daarnaast ontvangen de projecten nog een bijkomende subsidie van de provincie Antwerpen van 41.625 euro voor het eerste werkingsjaar.

4.4 Grondbeleid: een nieuwe aanpak

In het najaar van 2016 kreeg IGEAN het goede nieuws van de ruling die werd bereikt met de FOD Financiën. Deze ruling heeft tot gevolg dat de rechtspersonenbelasting (RPB) van toepassing blijft en IGEAN dienstverlening niet onderworpen wordt aan de vennootschapsbelasting.

In de categorie III van de RPB, waarin IGEAN na de ruling terecht komt, blijft er echter een belasting verschuldigd voor specifieke zaken, zoals bv. huurinkomsten. Er moet eveneens rekening gehouden worden met de meerwaardeheffing die verschuldigd is bij het verkopen van onroerende goederen die binnen 5 jaar (33 %) of 8 jaar (16,5 %) na de aankoop plaatsvinden. Dit kan aanzienlijke gevolgen hebben voor de werking van het grondbeleid, dat sinds de oprichting in 1969 de ruggengraat vormt voor veel activiteiten van IGEAN.

IGEAN maakt voor elk project (verkaveling, bedrijventerrein, woon- of bouwproject) een afzonderlijke rekening op. Het positief saldo bij de eindafrekening van het project wordt voorbehouden voor andere projecten of werken van IGEAN in dezelfde gemeente. Bij toepassing van de meerwaardeheffing wordt dit saldo voor de gemeente afgeroomd met 33 of 16,5 %.

Om dit te vermijden, heeft IGEAN in 2016 een voorstel uitgewerkt waarbij de meerwaardeheffing niet van toepassing is. Hierbij is gezocht naar een methodiek die geen afbreuk doet aan het overlegmodel dat IGEAN steeds toepast, de soepelheid in de werking behouden blijft en de dienstverlening die IGEAN aanbiedt intact blijft.

Wat houdt de nieuwe werkwijze in ?

1. Bij de start van elk project zal IGEAN een projectnota opmaken waarin, naast een duidelijke projectomschrijving en een initiële raming, ook vrij gedetailleerd wordt weergegeven hoe het project wordt aangepakt, welke fasering wordt doorlopen en welke medewerkers IGEAN inzet om het project te realiseren.
2. Deze projectnota wordt gekoppeld aan een overeenkomst waarin het bestuur IGEAN mandateert om in haar naam en voor haar rekening gronden aan te kopen en te verkopen, dit alles na overleg en mits akkoord van het betrokken schepencollege.
3. Om de flexibiliteit te bewaren, wordt aan dit mandaat een notariële volmacht aan IGEAN gekoppeld, die moet mogelijk maken dat akten kunnen verleden worden zonder dat hiervoor telkens een beslissing van de gemeenteraad noodzakelijk is.

4. IGEAN blijft alle investeringen, zowel voor de aankopen als voor het bouwrijp maken van de terreinen, financieren via leningen die door de gemeente worden gewaarborgd.
5. De projectnota, de mandaatovereenkomst en de notariële volmacht worden bij de start van het project ter goedkeuring voorgelegd aan de betrokken gemeenteraad, zodat maximale transparantie over het project wordt geboden.

Wat verandert er voor het bestuur ?

In de praktijk zal er tijdens de realisatie van een project weinig verschil zijn met de huidige werking. IGEAN blijft in elke fase van het project terugkoppelen met het schepencollege en zal geen stappen zetten waarmee de gemeente niet akkoord gaat.

Bij de aanvang van elk project zal de gemeenteraad wel een duidelijk beeld krijgen van wat het project inhoudt en hoe het zal gerealiseerd worden.

De wijziging doet zich voornamelijk voor op juridisch vlak, aangezien de aan- en verkopen gebeuren op naam van en voor rekening van het betrokken bestuur. Het bestuur wordt eigenaar van de onroerende goederen en niet langer IGEAN, die immers enkel optreedt als mandataris.

Aangezien IGEAN zowel de financiering als de projectregie voor haar rekening neemt, blijft het project in regel budgetneutraal en heeft dit geen invloed op de meerjarenplanning.

IGEAN zal ruim over deze nieuwe werkwijze communiceren. Deze nieuwe werkwijze zal vanaf 2017 in voege treden.

4.5 Verkoop projectgronden mét kwaliteitsvereisten

IGEAN verkoopt haar projectgronden, waarbij belangrijke kwaliteitsvereisten worden opgelegd. Deze eisen worden opgesteld in overleg met de betrokken gemeente, waardoor ze worden afgestemd op de lokale context en de verwachtingen van het bestuur. De kwaliteitsvereisten waaraan het bouwproject moet voldoen worden opgenomen in een 'programma van eisen'.

Belangrijke elementen kunnen zijn:

- de ecologische en duurzaamheidsobjectieven;
- de kwaliteit en de variatie in de appartementen/woningen;
- de aandacht voor afvalinzameling;
- de inpassing van het nieuwe bouwconcept in de omgeving;
- de verkeerscirculatie;
- de communicatie met de omwonenden;
- ...

In 2016 werden projectgronden verkocht in Schelle, Niel en Stabroek.

De procedure is steeds vergelijkbaar. Eerst en vooral wordt de verkoop gepubliceerd in een aantal kranten en worden alle gekende projectontwikkelaars uitgenodigd om hun kandidatuur in te dienen. Uit de kandidaat-ontwikkelaars selecteert IGEAN, samen met het gemeentebestuur, maximum vier 'laureaten'.

Deze laureaten worden uitgenodigd om een offerte in te dienen, bestaande uit een conceptontwerp voor het te realiseren woonproject en de prijs die de ontwikkelaar wenst te betalen voor de betreffende grond. De projectontwikkelaar stelt daarop het ontwerpconcept voor aan een jury, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente, IGEAN en een onafhankelijke deskundige. Het bouwperceel wordt finaal verkocht aan de uiteindelijk geselecteerde projectontwikkelaar.

Schelle, Poortstraat

Op het vrijgemaakte perceel op de hoek van de Poortstraat en de Provinciale Steenweg komt een complex met 34 appartementen. De projectontwikkelaar engageerde zich om hier een gebouw met energiewaarde K25 te zetten, wat reeds een zeer goede basis is om een lage netto-energiebehoefte voor verwarming te bekomen. De projectontwikkelaar besteedt veel aandacht aan duurzaamheid. Zo wordt gekozen voor een mechanische balansventilatie (ventilatiesysteem D), worden de appartementen verwarmd met warmtepompen (individuele lucht-water-warmtepomp), worden fotovoltaïsche cellen geplaatst en wordt het regenwater gerecupereerd.

De jury waardeerde bovendien de verscheidenheid in de woningtypen, inclusief kangoeroe wonen en aanpasbaar bouwen.



Niel, Poortelei

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Poortelei' voorziet op het braakliggend terrein aan de Poortelei-Matenstraat nieuwe woningen, aanpalend aan een nieuw 'multifunctioneel plein'. Op verzoek van de gemeente heeft IGEAN deze braakliggende gronden verworven met de opdracht het RUP te concretiseren.

Het gemeentebestuur koos ervoor om de realisatie van het nieuwe woningcomplex af te stemmen op de aanleg van het plein. Daartoe werden projectontwikkelaars uitgenodigd zich kandidaat te stellen en een voorstel van woningbouwconcept in te dienen. Van de ontwikkelaar werd ook verwacht een voorstel van aanleg van het plein op te maken, afgestemd op het bouwconcept. IGEAN zal het plan voor aanleg van het plein en de werken in een latere fase laten uitvoeren.



De uiteindelijk geselecteerde kandidaat bracht een mooi architecturaal verhaal. In het woningcomplex komen 19 één-, twee- en drieslaapkamer appartementen, waaronder kangoeroe- en zorgwoningen. De elementen rond duurzaamheid zijn zeer degelijk uitgewerkt. Er zijn elektrische laadpalen voor auto's en fietsen voorzien. De daken worden uitgerust als 'groendaken'. Alle appartementen worden voorzien van zonnepanelen en warmtepompen. Dit alles leidt tot een energiewaarde K29 en E18-20, wat een duidelijk hogere ambitie is dan de BEN-norm.

Stabroek, Begijnhof

De gemeente Stabroek wenst de omgeving van de Sint-Catharinakerk aan te pakken. Samen met IGEAN werd de afgelopen periode de lijnen uitgezet om in een projectgebied van ca. 4,3 ha een kwalitatieve woonontwikkeling mogelijk te maken. Omdat het projectgebied in het historisch centrum van de gemeente ligt, is het van groot belang dat het te realiseren woonproject kwalitatief hoogstaand wordt uitgewerkt en is afgestemd op de omgeving.



De uiteindelijk geselecteerde laureaat kiest voor 'kleinschalig wonen onder de kerk'. Met een sterke omgevingsanalyse wil de laureaat de rust en uitstraling van het kerkplein behouden. In het geselecteerde bouwconcept worden 41 nieuwe appartementen en 1 woning voorzien, waaronder startersappartementen, meegroeï-appartementen en zorgwonen.

De laureaat kiest voor een invulproject i.p.v. een afbouwproject. Hierbij werkt de projectontwikkelaar met 2 architecten, waarbij één architect meer onderlegd is in duurzaamheid en een andere de omgeving goed kent. Bovendien heeft hij een team voor de communicatie met omwonenden ingezet. Het is de bedoeling een wervend verhaal te brengen, dit met een realistische communicatie-aanpak.

IGEAN wil ook de volgende jaren blijven inzetten op soortgelijke projecten.