

Concept (reeds aangevuld door René Daniëls)

ARGUMENTATIE TEGEN BESLUIT STAD GENK d.d. 15/3/2006 iz. C-Mine

1. 30/11/2005: Beslissing college B & S tot aanbesteding C-Mine; bekrachtigd door gemeenteraad op 15/12/2005 en aangetekend verzonden op 20/12/2005.
2. Genk was op moment van aanbesteding reeds ruim 11 maanden constructief in gesprek met AGO en weer nauw betrokken bij de totstandkoming van het ingediende masterplan. Begin 2005 werd AGO desgevraagd medegedeeld door Genk dat niet aanbesteed hoefde te worden. Op 10/06/2005 werden door AGO en Genk data vastgelegd waarop de diversie fasen van de opbouw van het masterplan door Stad Genk beoordeeld en besproken zouden worden. Deze afspraken hebben plaatsgevonden met uitzondering van de afspraak van 21/12/2005 op welke de presentatie van het masterplan aan Genk afgesproken was. Dit is doorkuist door de plotse onaangekondigde "aanbestedingsprocedure" van Stad Genk.

AGO:

Is hier sprake van bewuste misleiding door Genk naar AGO en/of kende Genk de wettelijke procedure niet? Begin januari 2005 liet Genk aan AGO desgevraagd weten, dat Genk dit project niet behoefde aan te besteden en vrij was om met eenieder van hun keuze inzake in zee te gaan. Genk verwees naar een eerdere aanbesteding inzake, waarvoor Knippenberg genomineerd werd. De samenwerking Genk – Knippenberg leidde na enkele jaren echter tot geen resultaat, waarop Genk de overeenkomst met Knippenberg verbrak (versie Stad Genk). Genk zag geen heil in een nieuwe aanbesteding, omdat dit volgens hen te lang zou duren en men inzake de ontwikkeling van C-Mine snel tot bruikbare resultaten wilde komen.

Indien Genk tegen beter weten in wèl had moeten aanbesteden, maar dat verzuimd heeft om welke reden dan ook, had men niet met AGO inzake in onderhandeling kunnen/mogen treden zoals dat effectief heeft plaatsgevonden en men zich daardoor als Stad Genk effectief verplicht heeft aan AGO.

Nu heeft Genk ruim 11 maanden met AGO en de door haar geconsulteerde partijen (Buro 5 en Hylkema Consultants) onderhandeld en bepalend constructief meegewerkt aan het voorstel C-Mine van AGO om vervolgens, 3 weken vóór de met Genk afgesproken datum van 21 december 2005 waarop AGO het masterplan zou indienen, plots toch een "aanbesteding" uit te schrijven, waarin de "plots opgedoken medekandidaten" zegge en schrijve tot 23 januari 2006 (effectief 4 weken, feest/verlofdagen december niet meegerekend) de tijd krijgen een voorstel van zo,n grote omvang uit te werken.

Het moge evident zijn, dat – gezien het korte tijdsbestek tussen aanbesteding en presentatie voorstellen- men bij Stad Genk, enerzijds nog gelooft in wonderen en/of anderzijds de hele "aanbestedingsprocedure" in ieder geval een vooropgezette farce was, om een andere partij te bevoordelen. Een wel erg doorzichtige werkwijze naar onze mening, Genk Onwaardig.

Bij aanbestedingen in Vlaanderen is een wettelijke heldere rechtsgang noodzakelijk waarin overigens op zijn minst de spelregels helder van te voren duidelijk moeten worden gemaakt. Niet alleen het gebied dient duidelijk te worden afgebakend maar ook, hoe de jury is samengesteld en welke afwegingsfactoren er voor welke percentages worden gehanteerd. De gevoerde werkwijze nu is zeer zeker niet volgens een heldere procedure verlopen.

3. Beoordelingsargumentatie Stad Genk niet-weerhouden voorstel AGO met in cursief het commentaar daarop van AGO:

- a. Genk : “ in voorstel AGO wordt geen rekening gehouden met geklasseerde monumenten zijnde paardenstallen en magazijnen”:

AGO :

Het magazijn was reeds eerder door Stad Genk verkocht en/of toegezegd aan een derde (keramist Stockmans). Dit magazijn, maakte als zodanig geen onderdeel uit van de te herontwikkelen op de site aanwezige gebouwen. Er is in het voorstel van AGO wel degelijk rekening gehouden met de situering ervan. Er wordt verwezen naar 11 maanden onderhandelen met Genk, waarin alle details besproken zijn. Overigens wordt er in Vlaanderen gelukkig steeds vaker op een andere wijze gewerkt. Eerst wordt er een gezamenlijk masterplan gemaakt. (stad met gekozen ontwikkelaar + stedenbouwkundige) in een gezamenlijk proces zodat draagvlak ontstaat en realiteitsgehalte van daaruit na raadsgoedkeuring wordt dit vervolgens vertaald naar GRUP met exploitatie opzet die haalbaar wordt geacht.

De paardenstallen maakten vanaf begin deel uit van het door AGO te ontwikkelen gebied en aanwezige gebouwen. De paardenstallen zijn dan ook door AGO vanaf het begin meegeïntegreerd, echter werden plots door Stad Genk bij aangetekend schrijven van 21/11/2005, en dit zonder voorafgaand overleg met AGO, uit de ontwikkeling gehaald en vervolgens publiek aanbesteed/ te koop aangeboden middels aangetekend schrijven van Stad Genk d.d. 21/11/2005. Als reden hiervoor gaf Stad Genk aan AGO op dat men, “ gezien de grote publieke belangstelling voor deze gebouwen men niet anders kon dan deze publiek ter verkoop aan te bieden.”. Om die wonderbaarlijke reden heeft AGO geen aandacht meer besteed aan de herontwikkeling van deze paardenstallen en die ook functioneel niet benoemd in het ontwikkelingsvoorstel. In het voorstel is uiteraard wel rekening gehouden met de aanwezigheid van deze gebouwen. Er wordt verwezen naar 11 maanden onderhandelen met Genk, waarin alle details besproken zijn.

- b. Genk : “ voor de realisatie zijn er afwijkingen op het BPA nodig” :

AGO :

De gehele opbouw van het door AGO ingediende voorstel C-Mine is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met Stad Genk gedurende 11 maanden, waarbij vanzelfsprekend rekening gehouden is met het geldend BPA. Uitgezonderd één enkel gebouw, gesitueerd op de noord - west punt van de site past het ingediende voorstel volledig binnen het geldende BPA. Het voorziene gebouw in de noord – west punt van de site is één verdieping hoger gepland dan het BPA voorziet, maar dit is uitvoering besproken met Stad Genk welke instemde met deze afwijking, omdat men in de aanpassing van het BPA inzake geen probleem vond. (zie gespreksnotulen verslag dd 07/11/2005 van Hylkema Consultants bv). Er wordt verwezen naar 11 maanden onderhandelen met Genk, waarin alle details besproken zijn.

- c. Genk : “ de voorgestelde samenwerking (veel actoren) is een moeilijk beheersbaar geheel” :

AGO :

Dit wordt door Stad Genk volledig verkeerd beoordeeld, aangezien reeds in maart 2005 AGO zich naar Genk heeft bekend gemaakt als in het project C-Mine als opdrachtgevende ontwikkelaar te zullen optreden. Het is evident dat AGO voor dit project beroep heeft gedaan op voor dit specifieke project meest gekwalificeerde

partijen en raadgevers. Hiervoor heeft AGO beroep gedaan op Hylkema Consultants bv te Utrecht (ondermeer gespecialiseerd in de herontwikkeling van voormalige industriële sites) voor onderzoek en inventarisatie, alsmede een beroep gedaan op Buro5 te Maastricht (directeur Rene Daniëls, o.m. stadsarchitect van Antwerpen) voor het stedenbouwkundige visie/plan. Blijkens de argumentatie van Stad Genk voor niet-weerhouden voorstel bedienden de anderen kandidaten zich ook van extern specialisme. Conclusie : AGO was in haar hoedanigheid en samenstelling de enige actor naar Stad Genk inzake C-Mine.

De veronderstelling van Stad Genk dat dit een moeilijk beheersbaar geheel zou zijn, is derhalve volledig uit de lucht gegrepen. Er wordt verwezen naar 11 maanden onderhandelen met Genk, waarin alle details besproken zijn, onder meer met Hylkema Consultants en Buro 5 aan tafel. Iedere kandidaat/ marktpartij zal om zich enkele adviseurs in de diverse disciplines nodig hebben. Derhalve is er dus geen enkel verschil, hooguit dat anderen deze nog niet benoemd hebben.

- d. Genk : “Belangrijk blijft de constante interactie tussen de partners. De nv AANNEMINGEN JANSSEN & DROOGHMANS geeft hiervoor het meeste garanties aangezien de inschrijver veel aandacht schenkt aan dialoog met de Stad en getuigt van ervaring in zowel het ontwerp als de uitvoering”:

AGO :

Deze opmerking is compleet onbegrijpelijk. Immers, heeft AGO reeds begin 2005 aan Genk voor het ontwikkelen van het project C-Mine gesteld, dat men enkel in de ontwikkeling van C-Mine wilde investeren, op voorwaarde dat in nauw en regelmatig overleg en samenwerking met Stad Genk de opbouw van het masterplan C-Mine kon geschieden. Dit om het risico te vermijden dat het uiteindelijke masterplan afgekeurd zou kunnen worden en de investeringen inzake om zeep waren. Uit de lijkig gevoerde correspondentie en zittingsafspraken blijkt dat AGO zeer intens samen met haar raadgevers een nauwe dialoog en samenwerking met Stad Genk had, en dat die er ook effectief is geweest.

Een bestuurder van (genomineerde) kandidaat Janssen & Drooghmans, de heer Ben Janssen, vertelde aan zaakvoerder Erwin Bloemen van AGO op 23/01/2006 dat men pas slechts twee maanden, dus vanaf eind november (!...) met de Stad Genk over dit project in gesprek was!..... Ook hieruit kan men dan toch wel stellen dat AGO veruit de meeste blijk van interactie en dialoog heeft gegeven.

Ook werden sinds de bespreking van 10/06/2005 tussen Stad Genk en AGO, in opdracht van AGO alle besprekingen genotuleerd door Hylkema Consultants en ter bevestiging naar Stad Genk verzonden. Er wordt verwezen naar 11 maanden overleg met Genk, waarin alle details besproken zijn en naar Stad Genk bevestigd.

Ook zijn in punt 4.c vermelde aangetrokken partijen, gezien hun ervaring, maturiteit en know-how niet de minsten om dergelijke project mee te ontwikkelen. Deze partijen hebben een zeer grote staat van dienst op het gebied van grootschalige (woon-)projecten, herontwikkelingen en uitvoering, dit zowel in Nederland als in Vlaanderen. Het door de beoordelingscommissie veronderstelde manco aan ervaring in ontwerp en uitvoering is dus volledig uit de lucht gegrepen. Ook inzake wordt verwezen naar 11 maanden onderhandelen met Genk, waarin alle details besproken zijn, ook de staat van dienst en ervaring van de ondersteunende partijen.

- e. Genk : de door Stad Genk samengestelde beoordelingscommissie (pas achteraf bekend)

AGO :

De samenstelling van de beoordelingscommissie inzake C-Mine doet tenminste de wenkbrauwen hevig fronsen. Hier blijkt dat van de acht commissieleden, er zes vast verbonden zijn aan Stad Genk en twee van AROHM Limburg. Echter, hoogst merkwaardig is, dat van de zes commissieleden, verbonden aan Stad Genk er vijf (Wim Dries, schepen RO – Ivo Carlens, hoofdingenieur directeur – Lies Moons, dienst Ruimtelijke ordening – Egbert Stulens en Jos Hermans, dienst Grondzaken) sinds begin 2005, in regelmatig overleg met AGO, het door haar ingediend projectvoorstel mede en bepalend gestalte hebben gegeven, zoals ook wederom blijkt uit de vergaderverslagen. Verwijzend naar het besluit van Stad Genk op 12 maart 2006, tot niet-weerhouding van het voorstel van AGO, kan men enerzijds stellen dat men een projectvoorstel afkeurt wat uiteindelijk toch in nauwe samenwerking met Stad Genk tot stand gekomen is. En anderzijds, gezien de plotselinge aanbesteding op 01/12/2005 de eerdere samenwerking van vijf leden van de beoordelingscommissie met AGO de onpartijdigheid/ onbevangenheid in vraag stelt. Men kan in elk geval en zonder overdrijving stellen dat de ruime meerderheid van de beoordelingscommissie voorkennis had. Men kan zich afvragen of men in deze context de beoordelingscommissie niet zou moeten wraken en daarmee het besluit sowieso nietig zou zijn. Overigens heeft Genk de samenstelling van de beoordelingscommissie op voorhand niet bekend gemaakt.

- f. Genk : ‘Overzicht (schatting) van relatieve opbrengsten’ (door Stad Genk verder niet van commentaar voorzien)

AGO :

Stad Genk heeft steeds aangedrongen op het ontwikkelen van betaalbare woningen. Dit om reden dat de nood hieraan in Genk zeer hoog is. In de pers sprak men er kortelings over dat voor Stad Genk alleen al 2700 gezinnen op zoek zijn naar en betaalbare koopwoning. De door Genk gevraagde bouwkwaliteit, architectuur, bouwnormen en duurzaamheid van de woningen maken het niet mogelijk om onder een marktconforme verkoopprijs van 1.650 €/m² inclusief grondaandeel te komen, hetwelk de door AGO aangegeven richting van verkoopprijs is geweest naar Stad Genk. Deze m²-prijs is exclusief kosten koper.

Klaarblijkelijk heeft Stad Genk vooral gekeken naar de maximale grondopbrengst en is daarbij de betaalbaarheid van de te bouwen woningen uit het oog verloren. Immers, de genomineerde kandidaat Janssen & Drooghmans biedt 100 €/m² grond meer (€ 210,00 / m²) aan Stad Genk dan AGO (€ 110,00/ m²) en geeft naar Genk aan dat men de te bouwen woningen voor 200 €/m² meer (1.850 €/m²) dan AGO (€ 1.650,00 / m²) te koop wil aanbieden.

In het verslag noemt men dit “democratische prijzen en dat puur winstbejag uitgesloten is” Deze prijs van € 1.850,00 / m² wordt in de projectbouw aangezien als ver boven een marktconforme verkoopprijs.

Bij de bepaling van de grondprijs is door AGO objectief rekening gehouden met de locatie (niet te vergelijken met b.v. Hasselt of Lanaken) en met de grondkwaliteit; deze is vervuild vanwege de vroegere industriële activiteit en zal deels gesaneerd dienen te worden.

Een kleine rekensom toont aan, dat voor een appartement van Janssen & Drooghmans met een oppervlakte van ± 100m² al ruim € 240.000,00!!! inclusief kosten koper moet worden betaald. Wat is dan de haalbaarheid van een project alwaar ruim 300 woningen aan deze prijzen verkocht moeten worden? Is dat de beoordelingscommissie niet opgevallen? Leegstand en onverkochte woningen is hier het haalbare. Om dit te vermijden zal Genk toekomstig toch veren moeten laten op deze hoge grondprijs.

AGO c.c zijn in hun ontwerpen en berekeningen uitgegaan van het gegeven dat:

1. het niet de doelstelling van een overheid is zich te gedragen als een commerciële instelling met winstbejag;
2. het voorgegeven uitgangspunt van Genk de realisatie van hoogwaardige en vooral betaalbare woningen op C-Mine is (was?)

Verder wordt in het "nazicht voorstel van de beoordelingscommissie 01/03/2006" onder Janssen & Drooghmans in de rubriek "aanpak en methodologie" melding gemaakt van de volgende merkwaardige zin : " De investeringslast voor de Stad zo min mogelijk te houden en een financieel voordeel als compensatie te bezorgen"; deze zin is volkomen onduidelijk en niet plaatsbaar. Wij vragen ons af wat bedoeld is met "een financieel voordeel als compensatie te bezorgen". Compensatie voor wat? En voor wie?

Overigens wordt door Janssen & Drooghmans verondersteld dat de uit te werken infra etc. door de gemeente zelf wordt gefinancierd t.w. € 1.504.126,80 , ook als het meer wordt afhankelijk van welke kwaliteit men daar wenst. (eventueel ook de saneringskosten) zullen door de stad betaald dienen te worden. Wanneer dit mede in beschouwing wordt genomen ligt het bod overigens veel minder ver uit elkaar.

MERKWAARDIG is ook, dat plots rond eind november 2005 zich een aantal zaken afspelen bij Stad Genk en wel:

1. De plotselinge vraag van Stad Genk aan AGO om het afgesproken datum van 21/12/2005 waarop AGO het masterplan zou indienen, te verschuiven naar 23 januari 2006 om reden " de andere (plots opgedoken) kandidaten in de gelegenheid te stellen hun projectvoorstel te laten voorbereiden en in te dienen". Met de argumentatie naar AGO " dat men met de andere kandidaten niet zo intensief in gesprek is als met AGO (zie tegenstelling met de beoordeling van punt d.) en dat het te kort tijd is voor de andere kandidaten om iets behoorlijks in te dienen maar AGO extra tijd geeft om nog eens extra de puntjes op de i te zetten" . AGO heeft tegen dit voorstel zowel mondeling als schriftelijk afwijzend gereageerd.
2. Plotselinge (zonder voorafgaand overleg; paardenstallen maakten onderdeel uit van het te ontwikkelen kerngebied) publieke verkoopuitschrijving van de paardenstallen
3. Plotselinge en overhaaste aanbesteding project C-Mine na afwijzende reactie AGO(Zie bovenstaand punt 1).
4. Terugrekenend vanaf 23/1/2006 is dit ook het tijdstip dat Janssen & Drooghmans zich " in het spel" meldde....

g. Genk: " het projectvoorstel van AGO bevindt zich buiten de aangegeven krijtlijnen"

AGO:

Reeds vóór het begin van de onderhandelingen waarbij Buro 5 betrokken was, is door AGO aan Stad Genk gemeld dat, de toekomstige ontwikkeling van woningen op de gebieden rond het door AGO te ontwikkelen kerngebied, stedenbouwkundig niet los gezien kunnen worden van dat kerngebied. (Zie e-mail aan Genk d.d. 13/5/2005. Dit belang, de logische koppeling van het kerngebied met de bestaande woonomgeving, alsmede de toekomstige- is ook steeds onderstreept door Buro 5. Stad Genk erkende dit belang en was akkoord dat de omgeving rond het kerngebied stedenbouwkundig mee-ontwikkeld werd, zonder dat AGO daaraan rechten ontleende. Hierdoor is, met instemming van Genk inderdaad - en omwille van de kwalitatieve ontwikkeling van het

kerngebied – buiten de krijtlijnen ontworpen. Juist door dit te doen wordt het extra engagement door AGO voor Genk aangetoond.

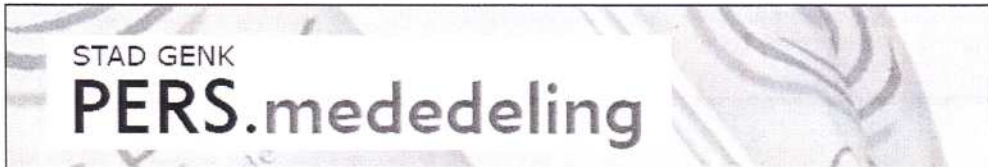
Op de zitting met Stad Genk van 2/12/2005 vroeg Stad Genk aan AGO om het stukje terrein ten noorden van de Barenzaal wel als extra mee te nemen in de ontwikkeling. Dit blokje valt inderdaad buiten de krijtlijnen, maar op nadrukkelijk verzoek van Genk.

Gedurende 11 maanden constructieve gesprekken met Stad Genk inzake C-Mine, zijn alle details uitvoerig ter sprake gekomen. Derhalve is het niet evident, dat AGO geen rekening gehouden zou hebben met het geldend BPA en de voorschriften inzake zoals Genk die kenbaar gemaakt heeft. Immers, het uiteindelijke doel van de samenwerking AGO-Stad Genk was om op de gezamenlijk afgesproken datum van 21 december 2005 een voor Genk conveniërend masterplan te presenteren.

Verwijzend naar het bovenstaande alsmede de beslissing inzake van Stad Genk, is het evident dat Genk zich uiteindelijk geen betrouwbare gesprekspartner heeft getoond. AGO kan verder niet anders dan concluderen, dat hier sprake is van misleiding door Genk. Al de inspanningen van AGO voor de ontwikkeling van C-Mine zijn hiermede willens en wetens te niet gedaan, waardoor er aan zijde van AGO een schadepost is ontstaan van € 156.814, 20 (excl. BTW). Winstderving op het project C-Mine niet meegerekend.

Morse-Press

Van: <info@genk.be>
Aan: <erikverbeeck@skynet.be>
Verzonden: woensdag 17 maart 2010 12:21
Onderwerp: Pers.mededeling - 17 maart 2010 - Stad Genk - Stad GENK - Nieuwsbrief van 17/03/2010



Pers.mededeling - 17 maart 2010 - Stad Genk

14/10/2009

o Opendeur Woonproject Site21

Dienst Communicatie
Stad Genk
info@genk.be

Stad Genk - Stadsplein 1 - 3600 Genk - tel : 089 65 36 60 - info@genk.be



OPENDEUR WOONPROJECT SITE21

Nu **zondag 21 maart** houdt het nieuwe woonproject Site21 op C-Mine in Winterslag opendeur. Tussen **11 en 14 uur** kunnen geïnteresseerden terecht in het Italiaanse restaurant Ciné-Città in het hoofdgebouw van de voormalige mijn van Winterslag-Genk voor meer informatie.



Vertegenwoordigers van AGO INVEST PROJECTS, een samenwerkingsverband tussen Nieuwe Borg Real Estate Development en AGO Invest, dat de woningen realiseert, en de makelaars Steegmans Vastgoed en Vastgoedwereld, die ze verkopen, geven tekst en uitleg over het project dat de naam Site21 meekreeg.

Dit project kadert in een **publiek-private samenwerking** met de stad Genk, waarbij het stadsbestuur rechtstreeks de gronden verkoopt aan de kopers van een woning.

Eerste fase woonproject

Binnenkort wordt de eerste steen gelegd van de 24 stadswoningen die de eerste fase van het woonproject uitmaken. Het gaat om eigentijdse woningen, omgeven door groenpartijen, die architecturaal harmoniseren met de sfeer en de klassieke industriële bouwstijl van de vroegere geklasseerde en gerenoveerde mijnegebouwen.



De woningen van de eerste fase, waarvan er trouwens al een deel zijn verkocht, hebben een bewoonbare oppervlakte van 180 m² en tellen 4 slaapkamers. Ze zijn te koop vanaf 219.000 euro. Tijdens de opendeurdag krijgen liefhebbers concrete uitleg

19/03/2010

over de nieuwe woningen en hun locatie. Ze kunnen onder begeleiding van deskundigen op C-Mine de plaats bekijken waar de huizen binnenkort zullen gebouwd worden. Er wordt ook informatie verschaft over inrichting en financiering.

Meer info:

- **Verantwoordelijke mandataris:**
Wim Dries, burgemeester
GSM 0476 69 90 03
burgemeester@genk.be
- Meer info op **www.site21.be**

Wilt u uw gegevens aanpassen, klik dan hier : **aanpassen**

Dit is een html nieuwsbrief. Indien u problemen ondervindt met dit formaat kan u de nieuwsbrief steeds op onze website consulteren via **ons nieuwsarchief**

Powered by 