

VERGADERING Directiecomité AGSA – woensdag 30 juni 2020

Wd. Algemeen Directeur a.i.: Evelien De Coster
Secretaris: Kenny Leeman

Aanwezig

Caroline Verdoodt, Katrien Beulens, Maarten Blommaert, Karim Van Overmeire, Frans Penne.

Verontschuldigd

Christoph D'Haese

Agenda

1. Goedkeuring verslag DC AGSA dd. 10 juni 2020 (bijlage 1)

2. Algemeen

2.1. Selectieprocedure algemeen directeur: wijzigen van de selectiecommissie
en vaststellen van de organisatie: goedkeuring (bijlage 2)

3. Projecten

3.1. Tragel

- 3.1.1. Stand van zaken Trageldossier
- 3.1.2. Aanpak dak Tragelsite: bespreking (bijlage 3)
- 3.1.3. Parkeerplaatsen pendelparking NMBS: beslissing

3.2. Siesegem

- 3.2.1. Stand van zaken Siesegem
- 3.2.2. Uitgifteplan Siesegem: goedkeuring
- 3.2.3. Offerte SOLVA: bespreking

3.3. Pupillen

- 3.3.1. Stand van zaken dossier
- 3.3.2. Bestek landmeter: gunning
- 3.3.3. Aanstelling bureau juridische begeleiding: goedkeuring
- 3.3.4. Aansteller space-planner historisch belevingscentrum: goedkeuring

4. Varia

1. Goedkeuring verslag DC AGSA dd. 10/06/2020.

Besluit: Het DC keurt het verslag van het Directiecomité AGSA van 10/06/2020 goed.

2. Algemeen

2.1. Selectieprocedure algemeen directeur: wijzigen van de selectiecommissie en vaststellen van de organisatie: goedkeuring

Feiten en context

Selectiecommissie werd vastgesteld:

- Bert De Vos, program manager real estate, Antwerp Management school
- Marc Bauwens, algemeen directeur, AG Stadsontwikkeling Leuven
- Stefan Vanbroeckhoven, departementshoofd Stedelijke Ontwikkeling, stad Gent
- Bart Wallays, algemeen directeur, Solva
- Rita Becker, Executive Consultant, FENIX Consulting
- Wim Leerman, algemeen directeur, Aalst

Secretaris: Patricia Van Opstal, diensthoofd P&O, Aalst.

Mevrouw Rita Becker kan echter niet deelnemen en laat zich vervangen door de heer Mattie Schiepers, Executive Consultant, FENIX Consulting.

De selectietechnieken en organisatie voor de selectie van algemeen directeur AGSA vast te stellen als volgt:

Mondeling gedeelte (presentatie) op 40 punten: 23 september 2020

- Assessment (geschikt / niet geschikt): tussen 28 september 2020 en 14 oktober 2020
- Mondeling gedeelte (interview) op 60 punten: 20 oktober 2020

De selectiecriteria zijn afgestemd op de functiebeschrijving.

Om geslaagd te zijn in het mondeling gedeelte (presentatie) moet de kandidaat 60% van de punten behalen.

Het assessment is eliminerend. Om geslaagd te zijn in het mondeling gedeelte (interview) moet de kandidaat 60% van de punten behalen. Om geslaagd te zijn in het geheel van de selectieprocedure dient de kandidaat een totaalscore van 60% te behalen.

De uiterste inschrijvingsdatum vast te stellen op 27 augustus 2020.

De vacature minimum bekend te maken via volgende kanalen en dit vanaf 3 juli 2020:

Website AGSA, Website stad Aalst, Intranet stad en OCMW Aalst, Spontane sollicitanten stad en OCMW Aalst, Sociale media, Profile Group (vacature, stepstone, jobat, ...), Poolstok/VVSG, CIB Vlaanderen, Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP vzw), Metro (indien haalbaar qua timing).

Voorstel beslissing: goedkeuring aanpassing commissie en procedure.

Besluit: Het DC keurt de selectieprocedure voor de vacature van algemeen directeur AGSA goed.

3.1. Tragel

3.1.1. Stand van zaken Trageldossier

Feiten en context

1. Gebruik loodsen:

Overzicht openstaande facturen 2020:

Louis De Loose	1 maand
Alkuone	2 maanden
Leen Bakker	1 maand + index 2 maanden
Match	index 2 maanden
Blokker	2 maanden
Totaal	13.252,74 €

Voorstel beslissing: versturen aanmaningen vanaf 01/07/2020. Voor Alkuone wordt – conform de beslissing van Stad Aalst tot kwijtschelding van de huurgelden – een kwijtschelding van een de verschuldigde vergoeding toegestaan, van 16 maart tot 18 mei 2020.

2. Terugkoppeling gesprek Tragel 8:

Dhr. Frans Penne: juridisch onderbouwen, op volgende vergadering met burgemeester bespreken. Tragel 8 blijft hameren op tekortkoming AGSA.

Verdere gesprekken zijn nodig.

Er dient een fysieke vergadering georganiseerd te worden als Directiecomité AGSA.

3. Communicatie naar Blokker/Mega World: er moet een schrijven worden gestuurd als antwoord op hun brief en zal ook als aanmaning beschouwd worden.

Louis De Loose + Match: aanmaning sturen voor achterstallige maand.

Besluit: Het DC neemt kennis van de stand van zaken van het dossier Tragel.
--

3.1.2. Aanpak dak Tragel site: bespreking

Feiten en context

Offertes dakwerkers opgevraagd: 5 firma's aangeschreven, 2 offertes ontvangen. 1 reactie dat men dit werk niet wou uitvoeren, tenzij er een gehele herstelling kon uitgevoerd worden gezien men op een deelherstelling geen kwaliteit kon leveren en geen garantie kon bieden.

2 ontvangen offertes:

RT&S Daken: 28€ per m², ingeschat op 1800m² (op basis van plan AGSA): 54846,00€ excl BTW.

Dakwerken Kiekens: 35€ per m², zelf opgemeten en komen uit op 2506m²: 88605€ BTW verlegd.

Kiekens heeft intussen gemeld dat er te ver was opgemeten en dat het inclusief opkanten over 2000-2100m² zal gaan. Prijs per m² is echter duidelijk.

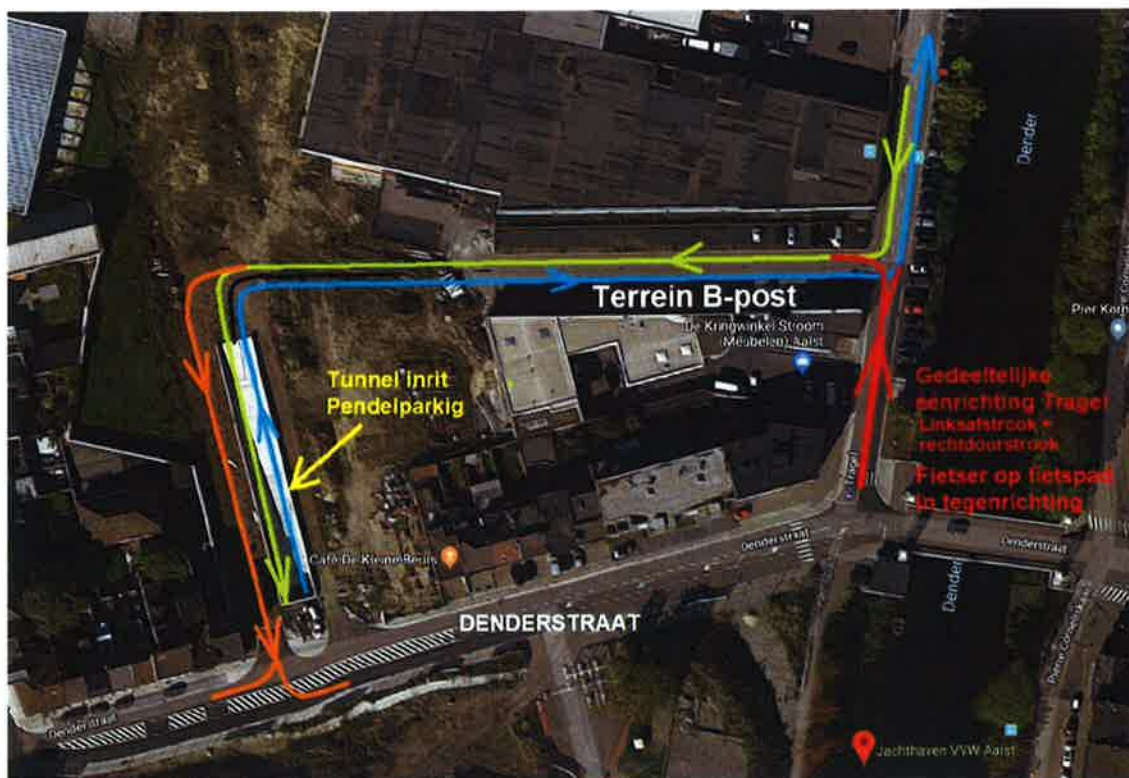
Herstel belangrijk voor ter beschikking stelling. Nog verschillende huurders ter plaatse, verder ook vraag vanuit stad Aalst voor huren van loods naast kringwinkel te gebruiken voor opslag. Dak ook daar echter in slechte staat. Verzoek tot tijdelijke invullingen, eveneens herstel aan dak nodig.

Besluit: Het DC vraagt om RT&S Daken aan te schrijven en de nodige werken te laten uitvoeren.

3.1.3. Parkeerplaatsen pendelparking NMBS: beslissing

Feiten en context

Verzoek NMBS tot gebruik parkeerplaatsen op oude B-postsite. Ter illustratie:



Voorwerp van verzoek:

- 20 parkeerplaatsen op de oude B-post site
- Vanaf 1 september 2020 tot 1 januari 2021
- Kosteloos – op voorwaarde dat de tarieven voor zaterdagparkeren worden afgestemd op deze van de tarieven op parking De Keizershallen. Principe werd al mondeling toegestaan aan de directeur Mobiliteit.

Voorstel tot beslissing: akkoord. Agendering RvB ter bekrachtiging.

Besluit: Het DC vraagt om een schriftelijke goedkeuring te krijgen vooraleer dit goed te keuren.

3.2. Siesegem

3.2.1. Stand van zaken Siesegem

Feiten en context

Wegeniswerken zijn gestart op 22/06/2020.

Verder geen nieuwe ontwikkelingen.

Besluit: Het DC neemt kennis van de stand van zaken van het project Siesegem en vraagt om dit punt te agenderen op het volgende Directiecomité.

3.2.2. Uitgifteplan Siesegem: goedkeuring

Feiten en context

Voor de uitgifte van het nieuwe bedrijventerrein Siesegemkouter dient een strategie te worden afgesproken onder de beide partners: AGSA en Cordeel. Dit gelet op de ambities die men met dit terrein heeft. Hiervoor werd een uitgifteproces uitgewerkt.

Besluit: Het DC verdaagt dit punt naar het volgende directiecomité.

3.2.3. Offerte SOLVA: bespreking

Feiten en context

Het uurtarief is 82 euro / uur voor alle medewerkers van SOLVA. Offerte in 3 delen zoals verzocht vanuit projectbureau en via schepen Beulens:

- de opmaak van een juridisch afgetoetste nota inzake de mogelijkheden en aandachtspunten betreffende een terugkoop/wederinkoop van gronden op Siesegem (aspect uitgifte en aspect speculatie), na de eerste verkoop, inclusief de begeleiding van bijbehorende bespreking en onderhandelingsproces met de private partner – graag op 'korte' termijn.

Opmaak nota: 24 uren = 1.968 euro

Overleg met stadsbestuur/AGSA 3 uur per overleg = 246 euro / overleg x 2 sessies

Bespreking met projectontwikkelaar: 6 uur/bespreking (inclusief voorbereiding en nazorg) = 492 euro / overleg x 2 sessies.

TOTAAL AANTAL UREN = 42 uur / 3.444 euro

- korte toetsing van de duurzaamheidsnota - graag zo snel mogelijk
hier nemen we enkel de uren die Pieter hieraan al gewerkt heeft: 14 uur. We lezen dit nog na en vullen aan waar nodig/wenselijk maar deze uren worden niet aangerekend omdat we niet kunnen inschatten hoeveel uren dit zullen zijn.

TOTAAL AANTAL UREN = 14 uur / 1.148 euro

Inhoudelijke tekstuele opmaak van een bedrijventerreinpaspoort (lay-out is niet nodig) op middellange termijn (vermoedelijk eerste helft 2021).

Inlezen van alle documenten: 35 uur = 2.870 euro

Verwerken van alle documenten op coherentie, logica in opbouw (±900 pagina's te verwerken) 250 uur: 20.500 euro

Copywrite 75 uur = 6.150 euro

Tussentijdse overleggen 4 uur/ overleg – 4 overleggen = 1.312 euro

TOTAAL AANTAL UREN = 376 uur / 30.832 euro

Tekenwerk voor heldere kaarten is niet opgemaakt in deze offerte. We gaan ervan uit dat deze ontworpen worden door het grafisch bureau.

Mevrouw Katrien Beulens vraagt om dit eerst intern te bespreken.
Overlegnota kan alvast goedgekeurd worden.

Besluit: Het DC wacht het intern gesprek af maar keurt alvast de overlegnota SOLVA goed.

3.3.1. Stand van zaken dossier Pupillen

Feiten en context

Inleiding

AGSA heeft opdracht gekregen voor de herontwikkeling van de site Stadhuis/Pupillen :

- tot gemengd binnenstedelijk gebied met integrale benadering en duurzaam ruimtegebruik

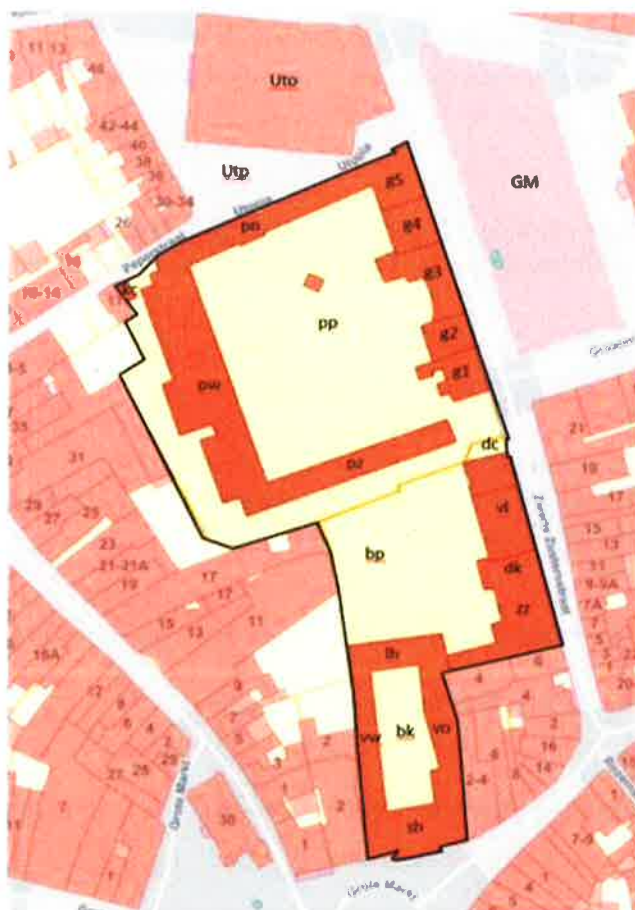
Beleidsdoelstelling : 2° meerjarenplanning stad Aalst

Financieel doelstelling : return van 6.450.000 euro (schatting ZZ 1.250.000 + HVL 950.000 + PUP 4.250.000 bestuursakkoord)

- met minstens één publieke functie, met name het historisch belevingscentrum tegen de eerste helft van 2024

Beleidsdoelstelling : 5° meerjarenplanning stad Aalst

Financiële uitgave : 7.000.000 euro



Utopia (453/0)	{Uto}
Utopia plein (453/10)	{Utp}
Graanmarkt	{GM}
<u>Kadastraal perceel - Afd. 1, Sect A, 453/E :</u>	
Graanmarkt 5	{g5}
Graanmarkt 4	{g4}
Graanmarkt 3	{g3}
Graanmarkt 2	{g2}
Graanmarkt 1	{g1}
Pupillenplein	{pp}
Pupillen noord	{pn}
Pupillen west	{pw}
Pupillen zuid	{pz}
Klantencabine	{kc}
Distributiecabine (453/0)	{dc}
<u>Kadastraal perceel - Afd. 1, Sect A, 423/E :</u>	
Hotel van langenhove	{vl}
Binnenplein	{bp}
Huis de kegel	{dk}
Klooster zwarte zusters	{zz}
Landhuis	{lh}
Vleugel west	{vw}
Vleugel oost	{vo}
Binnenkoer	{bk}
Stadhuis	{sh}

Plan van aanpak

Er zijn twee mogelijke opties voor het realiseren van het belevingscentrum + het valoriseren en vermarkten van de niet voor publiek functies vereiste gebouwdelen van het project

Optie 1 : Belevingscentrum wordt los van de rest gerealiseerd zodat het tegen 2024 kan geopend worden.

- + Timing belevingscentrum haalbaar
- Locatiebepaling belevingscentrum zonder totaalvisie voor de site (integrale benadering ontbreekt)

Géén aftoetsing behalen financiële doelstelling

Optie 2 : Belevingscentrum wordt in Masterplan opgenomen, zelfs als 2024 niet gehaald wordt.

- + Totaalvisie voor site / integrale benadering alvorens locatie te bepalen (kwaliteit)
- + Eerste aftoetsing financiële doelstelling
- Timing belevingscentrum 2024 moeilijk. (best case september 2024 afhankelijk van locatie)

Inzake valorisatie en ontwikkeling dient de keuze gemaakt te worden of

Optie 1 : Ontwikkeling binnen huidig gewestplan

- Vierkant blijft behouden zoals het is en bewoning is enkel mogelijk binnen de bestaande contouren zelfs als daardoor onze financiële doelstelling niet gehaald worden.
- Immers slechts beperkte valorisatie mogelijk gezien wonen in Pupillen slechts beperkt mogelijk is (uitzonderingsmaatregel geïnventariseerd gebouw). Nieuwbouwwolume enkel mogelijk voor publieksfunctie.

Optie 2 : Opmaak nieuw RUP

- Gewenst indien financiële doelstellingen primeren en maximale valorisatie gewenst is.
- Grondige renovatie, nieuwbouwwolume in vierkant alsook uitbreiding volume Pupillen is dan mogelijk.
- Graanmarkt eventueel mee te betrekken

Randvoorwaarden verdere ontwikkeling site

- historische en erfgoedkundige waarde van de site
 - Behoud stadhuis + historische gebouwen huis van Langenhove, Zwarte Zusters + De Kegel
 - Behoud gesloten karakter Pupillen zijde Graanmarkt
 - Behoud U-vormige footprint Pupillen
- Aandacht voor toegankelijkheid én doorwaadbaarheid van de gehele site & samenspel met vernieuwde Utopia-site
 - Graanmarkt mee te betrekken bij site ☒ optimaliseren waarde gebouwen Graanmarktzijde.
 - Visie circulatieplan te integreren
 - Inbedding omgeving : doorwaadbaarheid + (extra) relaties tot buurt



- Aandacht voor **parkeerproblematiek** 'nieuwe ontwikkeling zal nieuw verkeer genereren'.
- **Voor wie :**
 - Géén (publieke) parking voor bezoekers Utopia of belevingscentrum
 - Enkel parking voor bewoners, hotelgasten en eventuele trouwers.

- **Locatie :**
 - Parkeerproblematiek moet op de site zelf worden opgelost, zelfs als dit een ondergrondse parkeergarage onder het binnenplein van het vierkant impliceert (cfr. waardevolle bomen) OF oplossingen kunnen ook buiten het projectgebied gevonden worden.
 - Optie 1 : Rekenen op overcapaciteit huidige (openbare parkings)
 - Onduidelijke factor, zeker toekomstgericht
 - Algemeen standpunt : ieder persoon dient parkeerproblematiek op eigen site op te lossen ?
 - Optie 2 : Bovengronds parkeren op site
 - Heden : ca. 35 BP + 70 PUP + 43 achter PUP = ca. 150 pp.
 - Algemene visie : maaiveld vrijwaren van auto's ?
 - Stel 50 pp bovengronds met parkeerratio 1,3 = ca. 38 woningen mogelijk.
 - Optie 3 : Achterkoer historische gebouwen (ondergronds)
 - Beschermd landschap + bomen.
 - Beperkte capaciteit. Wél centrale ligging.
 - Optie 4 : Binnenkoer pupillen (ondergronds)
 - Centrale ligging + ruime capaciteit mogelijk ifv noodzaak.
 - Waardevolle bomen : eventueel footprint parkingbak beperken + eis nieuw groen te voorzien
 - Opwaarderen gevels + lichtinval in gebouwen
 - Optie 5 : Graanmarkt
 - Site uit te breiden. Gevoelig groenzone / parkzone binnen de stad.
 - Eventuele publieksparking mogelijk, indien wenselijk.
 - Groene karakter bovengronds opnieuw te realiseren.
 - Optie 6 : Huis de Bolle
 - Niet in eigendom. Overcapaciteit ?
 - Aandachtspunt : ontsluiting
 - Zwarte Zusterstraat
 - Peperstraat (kruising met winkelstraat)

Dhr. Karim Van Overmeire vraagt om een vergadering/Directiecomité te organiseren zodat dit dossier grondig kan uitgelicht worden.

Besluit: Het DC neemt kennis van de stand van zaken van het project Pupillen en vraagt een extra vergadering/Directiecomité over dit punt.

3.3.2. Bestek landmeter: gunning

Feiten en context

8 bureau's aangeschreven voor het bestek Pupillen, 3 bezochten de site. Anderen gaven aan dat dossier en graad van detail te groot waren.

Vergelijking offertes

	Willy De rouck	Van Eester
Prijs		
Prijs excl. btw	70.300,00 €	48.539,25 €
Prijs incl. Btw	85.063,00 €	58.732,50 €
Administratief		
bestek	geparafeerd, timing doorstreept	geparafeerd, timing niet doorstreept
OA	neen	neen
attest plaatsbezoek	OK	geen stempel ?
Grensonderzoek	Incl ?	480 euro excl btw extra te rekenen
doc staatsblad	OK	
blanco strafregister	niet aanwezig	OK
eedaflegging	niet aanwezig	OK
diploma	niet aanwezig	OK
Timing		
opmeting van terrein en contouren gebouwen	4w na toewijs	3wd
grondplannen pupillen (incl. gebouwen aan GM)	7w na toewijs	20wd
gevels en snedes pupillen (incl. gebouwen aan GM)	7w na toewijs	10wd
grondplannen historische gebouwen	9 weken na toewijs	8wd
gevels en snedes historische gebouwen	9 weken na toewijs	3wd
grondplannen stadhuis	12 weken na toewijs	12wd
gevels en snedes stadhuis	12 weken na toewijs	4wd
TOTAAL	12w	60wd -> 12w

Voorstel: gunning aan Landmeter Van Eester

Besluit: Het DC kent de gunning toe aan landmeter Van Eester.

3.3.3. Aanstelling bureau juridische begeleiding: goedkeuring

Feiten en context

Met oog op opmaak gunningsleidraad, naar analogie Utopia, voorstel tot aanstellen bureau juridische begeleiding:

Voorstel bureau's: zowel juridisch als adviesbureaus met juridische ervaring:

- Eubelius
- Blue Strategy
- Equator
- GSJBesluit: Het DC vraagt dit punt uit te stellen en te agenderen op het volgende Directiecomité.

3.3.4. Aansteller space-planner historisch belevingscentrum: goedkeuring

Feiten en context

Nood tot aanstelling space planner, met oog op opmaak vlekkenplan/concreet plan van eisen voor historisch belevingscentrum.

Input van Lien Grootvriendt (museum/toerisme) voor aan te schrijven experts in de sector.

Suggesties worden nog verder onderzocht.

Besluit: Het DC vraagt dit punt te agenderen op het volgende Directiecomité.

Sluiting van de vergadering



Voorzitter
Caroline Verdoodt



secretaris
Kenny Leeman