



PUBLIEKE OPROEP  
VERKOOPDOSSIER

**Verkoop van gronden te Ledegem met de  
realisatieverplichting van een bedrijfsverzamelgebouw**

**Project:**

Gemeente Ledegem  
Bedrijventerrein Vierschaere  
Ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw

**Opdrachtgever:**

WVI  
Baron Ruzettelaan 35  
8310 Brugge

Goedgekeurd door WVI dd. 14-12-2016

Verzonden voor publicatie naar het Bulletin der Aanbestedingen en de Bouwkroniek dd. 23-12-2016

## Inleiding

De West-Vlaamse Intercommunale, hierna kortweg WVI genoemd, is een intergemeentelijk samenwerkingsverband van 54 West-Vlaamse gemeenten. Een van de kernactiviteiten van WVI is de ontwikkeling van bedrijventerreinen, die voor gemeenten van groot economisch belang zijn. WVI streeft hierbij naar een gespreid en gediversifieerd aanbod aan kwalitatieve en betaalbare bedrijventerreinen, waar het juiste bedrijf zich op de juiste plaats kan vestigen. Belangrijk hierbij is de aandacht voor ondernemingen met specifieke behoeften, bijvoorbeeld door bedrijfsverzamelgebouwen te voorzien voor bedrijven die weinig ruimte vragen.

Door de jaren heen heeft WVI ook in de gemeente Ledegem diverse bedrijventerreinen ontwikkeld. Een van deze terreinen is het bedrijventerrein Vierschaere. Dit bedrijventerrein, dat gefaseerd ontwikkeld werd, bestrijkt ondertussen een kleine 17 hectare. De laatste uitbreiding van het terrein werd recent gerealiseerd en heeft een netto-oppervlakte van circa 5 hectare. De eerste percelen werden verkocht eind 2014 en ondertussen, is het deel van het terrein dat geschikt is voor kleine percelen volledig ingenomen. In het deel van het terrein voor diepere percelen, wordt het perceel van 3017 m<sup>2</sup> ter hoogte van het bufferbekken niet voor klassieke verkoop vrijgegeven, dit perceel is het voorwerp van deze publieke oproep.

Het betreft een "opdracht" die wordt uitgeschreven door WVI, in samenspraak met het gemeentebestuur van Ledegem.

WVI gaat over tot de verkoop van een perceel grond, gekoppeld aan de verplichting tot realisatie en uitgifte door de koper van een bedrijfsverzamelgebouw conform de ruimtelijke randvoorwaarden zoals deze vastliggen in het gemeentelijk RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) LO-zone Vierschaere en zoals bepaald in dit document.

Er kan tevens beslist worden om te werken met een opstalrecht (zie toewijzingscriterium nr. 1).

Op basis van dit dossier worden geïnteresseerden verzocht om een financieel en inhoudelijk voorstel te doen. De voorstellen worden beoordeeld op zowel de geboden grondprijs als het ontwerp en het geboden kwaliteitsniveau.

Er wordt een procedure gevolgd in één enkele fase, er is geen voorafgaande selectie van kandidaten.

### Overzicht bijlages :

Bijlage 1 – inschrijvingsformulier

Bijlage 2 – referentiefiche

Bijlage 3 – opmetingsplan

Bijlage 4 – verkoopvoorwaarden

Bijlage 5 - sonderingsverslag

## 1. Algemene informatie

### 1.1. Voorwerp van het Project

Dit dossier heeft betrekking op de verkoop van een perceel grond door WVI. Het perceel, dat gelegen is op het bedrijventerrein Vierschaere in Ledegem, staat aangeduid op het opmetingsplan (bijlage 3) en heeft een oppervlakte van 3017 m<sup>2</sup>.

Op het aan te kopen perceel zal de koper het "Project" ontwikkelen, met name de ontwikkeling en uitgifte van een bedrijfsverzamelgebouw binnen de toepasselijke ruimtelijke randvoorwaarden en met aandacht voor de ambities van WVI.

Onder de term bedrijfsverzamelgebouw wordt het volgende verstaan: een multifunctioneel, flexibel bedrijfsgebouw dat verschillende kleinschalige bedrijven in éénzelfde gebouw huisvest. Dergelijke gebouwen bestaan uit verschillende modules waarbij een bedrijf één of meerdere modules kan aankopen of huren. Elk bedrijf werkt volledig autonoom, met eigen toegang en administratie.

Het Project wordt ontworpen, ingevuld, gerealiseerd, gefinancierd, uitgegeven en opgevolgd op eigen privaat initiatief, op private kosten en op privaat risico. WVI zal op geen enkel moment tussenkomen in het risico van de koper.

De uitgifte van het bedrijfsverzamelgebouw zal moeten gebeuren in overeenstemming met verkoopvoorwaarden die worden gehanteerd door WVI en waarvan in de praktijk reeds genoegzaam is aangetoond dat ze marktconform zijn en dus géén bijzondere publieke lasten uitmaken voor een private ontwikkeling.

### 1.2. Toelichting en randvoorwaarden

#### a) Context

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het RUP LO-zone Vierschaere, zoals goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 01-09-2011.

Door de goedkeuring van het RUP is de zone waarin het perceel gelegen is bestemd voor lokale bedrijvigheid.

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP dienen nageleefd te worden, evenals de ruimtelijke randvoorwaarden (zie verder). De koper zal zelf de stedenbouwkundige vergunning aanvragen bij het gemeentebestuur van Ledegem.

#### b) Ambities van de gemeente Ledegem en WVI

Tijdens de verkoop van de gronden op het bedrijventerrein stelden de gemeente en WVI vast dat een groot aantal bedrijven met een kleine ruimtevrage zich kandidaat stelde voor de aankoop van een perceel. Voor een aantal van hen kon er een oplossing gevonden worden. Voor diverse andere kandidaten lukte dit niet, onder andere omwille van de configuratie van de percelen. Ondertussen is de beschikbare grond nagenoeg uitverkocht en blijft de vraag van kleine ruimtevragers aanhouden. Om de resterende ruimte zo optimaal mogelijk te benutten en om tegemoet te komen aan de vraag, wensen de gemeente en WVI het resterende perceel aan te wenden voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw.

Met de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw wensen de gemeente Ledegem en WVI vooral een kwalitatief en betaalbaar aanbod te creëren voor:

- 1<sup>e</sup> Lokale bedrijven afkomstig uit de gemeente
- 2<sup>e</sup> Lokale bedrijven van buiten de gemeente
- bedrijven die wensen te huren

WVI is bereid om een actieve rol te spelen bij de uitgifte van de modules in het bedrijfsverzamelgebouw. WVI komt immers veelvuldig in contact met bedrijven die op zoek zijn naar ruimte om te ondernemen. Voorafgaand aan de daadwerkelijke verkoop/verhuur van een module, dient de kandidaat-koper met vermelding van de economische activiteit die in het bedrijfsverzamelgebouw zal worden uitgeoefend, ter goedkeuring te worden voorgelegd aan WVI. Er zal geen schadevergoeding geëist kunnen worden wanneer er door toedoen van WVI een kandidaat-koper geweigerd wordt.

Er wordt gestreefd naar een haalbare en compacte uitvoeringstermijn. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden ingediend binnen de vier maanden, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte. De werken tot oprichting van het bedrijfsverzamelgebouw dienen aan te vatten binnen het jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte. De uitvoering van deze werken dient, zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd. De werken dienen alleszins voltooid te zijn binnen de drie jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte.

WVI wenst tenslotte een marktconforme vergoeding te ontvangen voor het perceel grond.

De verkoop gaat door onder de last voor de koper om het perceel te bebouwen in overeenstemming met zijn voorstel.

Aldus verbindt de koper zich ertoe om te bouwen, in overeenstemming met zijn voorstel.

Indien de koper niet voldoet aan de bouwplicht binnen de vooropgestelde periode hetzij de aangevatte werken niet regelmatig verderzet volgens een normaal bouwritme, hetzij zijn voorstel niet nakomt, zal hij aan WVI van rechtswege, en zonder ingebrekestelling, een boete verschuldigd zijn van 10 procent van de oorspronkelijke totale verkoopprijs, onverminderd het recht op wederinkoop in hoofde van WVI.

### 1.3. Contactpersoon

WVI is bereikbaar op het volgende adres (contactpersoon):

WVI Baron Ruzettelaan 35 8310 Brugge Tel: 050 36 71 71	Mevrouw Annelies Demyttenaere Projectverantwoordelijke ondernemen a.demyttenaere@wvi.be
---	---

De kandidaat-kopers dienen – *tot nader bericht* – alle contacten met WVI (en de gemeente Ledegem) over dit dossier te laten verlopen via de contactpersoon.

WVI kan zich bij het uitvoeren van haar taken en het nemen van haar beslissingen laten bijstaan en laten adviseren door derden – deskundigen die zij aanwijst.

### 1.4. Beschrijving van het te verkopen perceel

Het te verkopen perceel is gelegen in de Nijverheidslaan, op het bedrijventerrein Vierschaere in de gemeente Ledegem. Het perceel staat aangeduid op het opmetingsplan (bijlage 3) en heeft een oppervlakte van 3017 m<sup>2</sup>.

Het perceel bestaat uit de volgende kadastrale percelen, gelegen in de gemeente Ledegem, 1<sup>o</sup> afdeling, sectie C, met nummer 793 (gedeeltelijk).

Het perceel wordt verkocht vrij van gebruik.

De gronden worden verkocht in de staat waarin ze zich bevinden.

### 1.5. Toepasselijke regelgeving

Het Project is voor alles wat niet uitdrukkelijk vermeld is in onderhavig dossier onder meer onderworpen aan:

- De wetgeving met betrekking tot het welzijn van werknemers op het werk.
- De wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk en het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

De aannemer, die zal worden belast met de uitvoering van het Project, zal zich bij de uitvoering van het werk onder zijn verantwoordelijkheid moeten schikken naar alle toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, met inbegrip van deze uitgevaardigd door de gewestelijke en plaatselijke overheden, in het bijzonder op het gebied van:

- De naleving van zijn sociale verplichtingen jegens zijn werknemers, de arbeidsbescherming en de veiligheid, hygiëne en gezondheid en het welzijn van zijn werknemers en de veiligheid op de werf;
- Het bijhouden van de sociale documenten en de maatregelen ter bestrijding van de activiteiten van koppelbazen (art. 30 van de Wet van 27 juni 1969 tot herziening van de Besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders (RSZ - wet) en de uitvoeringsbesluiten);
- Het oprichten of gebruiken van hinderlijke installaties op de werf;
- Het besluit van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectoriële bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem I en II en addenda);
- Hij zal in het bezit moeten zijn van alle vereiste toelatingen, vergunningen en goedkeuringen, nodig voor de uitvoering van de opdracht en het gebruik van de middelen die hij daartoe zal inzetten;
- Hij houdt zich aan de Wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen;
- Hij is tevens verantwoordelijk voor de naleving van deze bepalingen door zijn onderaannemers.

#### Veiligheidscoördinatie

In de opdracht is de veiligheidscoördinatie ontwerp en uitvoering inbegrepen, en dit volgens het K.B. van 25 januari 2001 inzake tijdelijke en mobiele bouwplaatsen (en latere aanvullingen).

#### EPB-verslaggeving

In de opdracht is de EPB-verslaggeving inbegrepen in uitvoering van het EPB-decreet van 22 december 2006 en haar uitvoeringsbesluiten.

Naast de hoger genoemde regelgeving zijn onder andere van toepassing:

- De VCRO;
- De bepalingen van VLAREM;
- Het bodemdecreet;
- ...

### **1.6. Gegevens**

De gronden worden aangekocht in de staat waarin zij zich bevinden, onder de waarborgen van het Burgerlijk Wetboek (o.m. inzake benadeling).

#### Voorkooprechten

Er zijn aan de verkoper geen voorkooprechten bekend.

#### Verkaveling

De gronden maken geen onderdeel uit van een verkaveling.

### Watergevoeligheid

De gronden zijn niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.

De gronden zijn niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.

De gronden zijn niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

### Archeologie

In opdracht van WVI werd er reeds een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in de zone waarin het perceel gelegen is. Op basis hiervan werden de gronden vrijgegeven door het Agentschap Onroerend Erfgoed. Indien het Agentschap Onroerend Erfgoed van mening is dat er desondanks een bekrachtigde archeologienota aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning toegevoegd dient te worden, dan valt deze verplichting ten laste van de koper.

### Bodemverontreiniging

De verkoper verklaart met betrekking tot de gronden geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Daarmee wordt bedoeld dat op deze gronden geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 2, 14° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Inhoud van de bodemattesten dd. 05-04-2016

*De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*Opmerkingen:*

- 1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.*
- 2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).*
- 3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).*
- 4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*

De koper neemt alle risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich. De verkoper zal hiertoe geen enkele vrijwaring gehouden zijn.

### Sonderingsverslag

Het sonderingsverslag is in bijlage 5 opgenomen.

## 2. Ruimtelijke randvoorwaarden

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het RUP LO zone Vierschaere. De stedenbouwkundige voorschriften van zone 1: zone voor lokale bedrijvigheid zijn van toepassing. De ontwerpen dienen te voldoen aan deze stedenbouwkundige voorschriften en aan de hieronder vermelde randvoorwaarden, gebaseerd op de *best practices* van WVI.

### Functioneel

- Het perceel heeft een oppervlakte van 3017 m<sup>2</sup>.
- Het streven is om minimaal 5 en maximaal 12 bedrijfsmodules te voorzien met een oppervlakte tussen de 120 m<sup>2</sup> en 300 m<sup>2</sup>.
- De bedrijfsmodules zijn uitsluitend bedoeld voor economische activiteiten conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Huisvesting is niet toegelaten binnen de bedrijfsmodules.
- Minimaal 2 parkeerplaatsen per bedrijfsmodule, waarbij rekening gehouden dient te worden met de afmetingen van bestelwagens.
- Er dient voldoende manoeuvreerruimte voorzien te worden voor doorgang van voertuigen, voor parkeren en voor laad- en losbewegingen (rekening houdende met de noodzakelijke draaicirkels).
- De bedrijfsmodules dienen casco verkocht te worden (technieken tot binnen). De concrete invulling van de bedrijfsmodules zal door de kopers gebeuren.
- De hoogte en de constructiewijze van de bedrijfsmodules dient de mogelijkheid te bieden voor het inbouwen van een (gedeeltelijke) verdieping. Deze dienen als een optie aan de kopers aangeboden te worden tegen een afzonderlijke meerprijs.
- Elke bedrijfsmodule dient voorzien te worden van minimaal een poort en een deur.
- Inzake energieprestatieregelgeving dienen de bedrijfsmodules beschouwd te worden als verwarmde ruimtes.
- De constructie dient te voldoen aan het Koninklijk besluit van 1 maart 2009 (bijlage 1) inzake brand- en explosiepreventie voor industriële gebouwen.
- De constructiewijze van de gebouwen dient zo geconcentreerd te zijn dat op het dak zonnepanelen voorzien kunnen worden.
- Bij de inrichting van de semipublieke ruimte dient waar mogelijk gekozen te worden voor waterdoorlatende verharding, al dan niet gecombineerd met onderhoudsvriendelijke streekeigen beplanting.
- Op het bedrijventerrein is er collectieve waterbuffering voorzien met een volume van 330 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte. Desondanks dient het regenwater van de daken opgevangen te worden met het oog op hergebruik. Hergebruik van regenwater dient collectief mogelijk te zijn, hetzij per gebouw (bijvoorbeeld buitenkraan en collectieve pomp in put), hetzij individueel georganiseerd (bijvoorbeeld PE-slang voorzien, maar geen individuele pompen per bedrijfsmodule).
- Aantakking op de RWA- en DWA-riolering dient te gebeuren op de gescheiden riolering in de zijberm van de Nijverheidslaan.

### Terreinbezetting en bouwhoogte

- Met uitzondering van de verplichte bouwvrije stroken (zie stedenbouwkundige voorschriften RUP) is de inplanting van de gebouwen op het perceel vrij.
- Regenwaterputten, septische putten en andere ondergrondse constructies, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, dienen ingeplant te worden op minstens 5 meter vanaf de rooilijn.
- Het perceel dient volledig ontsloten te worden via de interne wegenis van het bedrijventerrein. De in- en uitrit heeft een maximale breedte van 10 m.
- De bouwhoogte wordt gerekend vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximaal 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein.
- De minimale bouwhoogte bedraagt 6 meter, maximaal 10 m.
- Nevenbestemmingen zoals kantoorruimte en toonzaal kunnen maximaal 40 procent van de vloeroppervlakte omvatten.

### Vorm en voorkomen van de gebouwen

- De gebouwen dienen uitgevoerd te worden in eigentijdse en duurzame materialen.
- De constructietechniek is vrij.
- De gebouwen dienen een verzorgde, sobere uitstraling te hebben.
- Door middel van gevelopzet en/of gevelpubliciteit dient het voor elke koper mogelijk te zijn om zich binnen het kader van het geheel te profileren.

### Technisch

- Er dient sprake te zijn van zuinig, efficiënt en flexibel ruimtegebruik.
- Op gebouwniveau is flexibiliteit een vereiste, met name wat betreft de moduleerbaarheid van de bedrijfsmodules.
- De gebruikskwaliteit van de gebouwen is van groot belang en dient tot uiting te komen in de aanwezigheid van daglicht in de werkruimtes, voldoende luchttoegang, het beperken van lawaai-overlast tussen de verschillende bedrijfsmodules.
- De gebouwen dienen onderhoudsvriendelijk te zijn, wat tot uiting dient te komen in een robuuste materiaalkeuze en hoogwaardige afwerking aan de binnen- en buitenzijde, waterdichtheid en stabiliteit.
- De volgende bouwfysische overwegingen (compactheid) zijn van belang:
  - o Voldoende isolatie van de gebouwschil, met name voor de ruimtes die als kantoor ingericht kunnen worden (bijvoorbeeld op de optionele verdiepingsvloer).
  - o De luchtdichtheid van de gebouwschil.
  - o De ventilatie van de gebouwen en bedrijfsmodules.
  - o Voor de drie bovenstaande criteria dient rekening gehouden te worden met de vigerende wetgeving. In een variatie kan worden aangegeven waar een meerwaarde mogelijk is en tegen welke kostprijs.

### Landschappelijke inkleeding en groenonderhoud

- Palend aan de rooilijn dient een groenzone van 2m aangelegd te worden, enkel onderbroken ter hoogte van de in- en uitrit. Deze groenzone bestaat uit gazon en/of opgaand streekeigen groen, hoogstammen zijn niet toegelaten.
- De niet door gebouwen, dienstwegen en uitgeruste parkeerplaatsen in beslag genomen oppervlakten van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dienen in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze onderhouden te worden.
- Naast de aanleg van het groen dient er gedurende 3 jaar groenonderhoud voorzien te worden. Na deze periode van 3 jaar dient het groenbeheer geregeld te worden volgens het onderhoudsplan dat wordt opgesteld door de koper. De groenaanleg dient behouden te blijven. Indien de koper of de toekomstige eigenaren van de modules de groenaanleg wensen te veranderen, dan dient dit ter goedkeuring aan WVI te worden voorgelegd.



### 3. Procedure: verkoop met realisatieverplichting voor een privaat project

#### 3.1. Algemeen: de verkoop

De procedure beschreven in dit document wordt niet beschouwd als een overheidsopdracht in de zin van de reglementering op de overheidsopdrachten:

- De verkoop van de grond, met een realisatieverplichting, kan worden beschouwd als een opdracht die niet valt onder het toepassingsgebied van de wetgeving overheidsopdrachten.

De finaliteit van het Project is immers de realisatie, op eigen privaat risico en onder privaat bouwheerschap, van een privaat project, ingebed weliswaar in publieke ruimtelijke voorwaarden (cf. stedenbouwkundige voorschriften) en randvoorwaarden en met aandacht voor de ambities van WVI als eigenaar van het perceel.

De invulling van het Project zal, binnen de randvoorwaarden zoals omschreven in deze toewijzingsleidraad, integraal afhankelijk zijn van de creativiteit van de indieners, gebaseerd op hun ervaring en kennis.

WVI zal het perceel verkopen aan de gekozen private partner of koper, waarbij de verkoop (of het zakelijk recht, zie verder) gekoppeld wordt aan een realisatieverplichting van een private ontwikkeling, dus met de bedoeling én onder de voorwaarde om er een private ontwikkeling op te realiseren.

- De opgelegde randvoorwaarden of ambities van WVI zijn niet van aard dat ze een risico-verschuiving teweeg brengen aangaande het financierings-, het bouw- en het uitgifterisico, dat integraal komt te liggen en blijft liggen bij de koper.

De verkoopvoorwaarden die worden opgelegd aan de koper, vinden hun oorsprong in het Decreet Ruimtelijke Economie.

- Door een voorstel in te dienen, garandeert de koper aan WVI dat:
  1. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend binnen de 4 maanden, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte;
  2. De door de gemeente Ledegem en WVI bepaalde randvoorwaarden en ambities onverminderd zullen worden gerespecteerd;
  3. De vergunningsplichtige werken tot oprichting van het bedrijfsverzamelgebouw worden aangevat binnen het jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte. De uitvoering van deze werken wordt, zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen voortgezet en beëindigd. De werken worden alleszins voltooid binnen de drie jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte.

#### 3.2. De procedure van onderhandeling

Niettegenstaande de toewijzing van het ontwikkelingsrecht en de verkoop van het perceel geen overheidsopdracht betreft in de zin van de reglementering overheidsopdrachten, dient WVI de verkoop wel te onderwerpen aan een afdoende marktbevraging en een gelijke mededinging.

Er is bij deze publieke oproep gekozen voor een geëigende procedure waarbij over de voorstellen met de kandidaat-kopers kan worden onderhandeld.

De verkoper hanteert daartoe een procedure, die verwant is met een openbare verkoping zonder evenwel onder de bepalingen van artikel 1193 Ger. Wb. te vallen.

Het te ontwikkelen Project heeft immers betrekking op het ontwerp en de bouw van een belangrijk privaat project. Het spreekt voor zich dat nauw overleg moet kunnen gepleegd worden met de kandidaten teneinde het meest geschikte project te kunnen selecteren.

WVI wenst de vrijheid te behouden om over de ingediende voorstellen te onderhandelen met de kandidaat-kopers.

### **3.3. Onderdelen in de procedure van onderhandeling**

De procedure gebeurt in één fase, waarbinnen de beoordeling van de uitsluitingsgronden, de selectie-eisen en de ontvangen voorstellen van de kandidaten worden beoordeeld op basis van dit toewijzingsdossier of bestek.

Voor de effectieve "toewijzing" heeft WVI evenwel de mogelijkheid om te onderhandelen met één of meerdere kandidaten en een aanpassing (i.e. verbetering) van het voorstel te vragen. WVI zal steeds maximaal de gelijke behandeling tussen de kandidaat-kopers nastreven.

De kandidaten moeten ook aannemelijk kunnen maken dat ze over de vereiste financiering zullen beschikken voor de uitvoering van het Project door het voorleggen van passende verbintenissen van financiers (vb. bankverklaringen over het voorgestelde Project).

### **3.4. Akkoordverklaring**

Door het indienen van een voorstel aanvaarden de kandidaten de inhoud van dit toewijzingsdossier en de invulling van de verkoopprocedure zoals deze in het toewijzingsdossier beschreven is. Zij aanvaarden zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn als door een contract.

Indien een kandidaat in dat verband een bezwaar heeft, dient hij dit schriftelijk en per aangetekende brief bekend te maken aan de contactpersoon, en dit binnen de 15 kalenderdagen na de publicatie van het toewijzingsdossier.

Indien een kandidaat fouten en/of leemten in onderhavig document opmerkt en zelfs indien deze fouten en/of leemten de betrokkene zouden toelaten of niet zouden beletten een voorstel in te dienen, dient deze zulke fouten en/of leemten onmiddellijk en uit eigen beweging te melden aan de contactpersoon, teneinde deze in de mogelijkheid te stellen de nodige correctieve acties te ondernemen.

### **3.5. Verantwoordelijkheid voor meegedeelde informatie**

WVI aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de meegedeelde documentatie, met uitzondering van het feitelijk onjuist zijn van feitelijke gegevens die werden meegedeeld in documenten en die zijn opgesteld door WVI en enkel in de mate dat de kandidaat-koper redelijkerwijze niet kon weten dat het om onjuistheden ging.

WVI levert geen garantieverklaring af, noch impliciet, noch in te dienen, aanvaardt tevens deze afwijzing van aansprakelijkheid.

### **3.6. Uitsluiting van kandidaten**

Indien de kandidaten handelen in strijd met de eisen gesteld in dit toewijzingsdossier, kan dit alsnog leiden tot de onregelmatigheid van de door de kandidaten in te dienen documenten of van het voorstel én tot uitsluiting van (verdere) deelname aan deze procedure.

### **3.7. Procedure – schorsing en stopzetting van de procedure – overdracht van de procedure**

WVI behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te beëindigen, bijvoorbeeld – *doch zonder dit recht tot deze gevallen te beperken* – indien er in redelijkheid geen kans bestaat dat door onderhandelingen tot overeenstemming kan worden gekomen, WVI tot andere inzichten is gekomen, financiële inzichten, etc.

WVI behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te schorsen.

WVI behoudt zich het recht voor de procedure over te dragen naar een andere overheid.

Bij beëindiging, schorsing of overdracht van de procedure zal door WVI maximaal rekening worden gehouden met de belangen van en de gelijke medediging onder de kandidaten.

### **3.8. Taal**

De taal waarin deze procedure wordt gevoerd, is het Nederlands. De tekst van het toewijzingsdossier in de Nederlandse taal is bindend.

Tenzij WVI het anders aangeeft, moeten alle stukken die de kandidaten indienen, in het Nederlands zijn opgesteld.

Documenten die als bijlage moeten worden toegevoegd en die door officiële instanties werden afgeleverd en dit in een andere taal dan het Nederlands, kunnen in de betreffende taal worden ingediend. WVI behoudt zich het recht voor om hiervan een, desgevallend beëdigde, vertaling te eisen.

De kandidaat is verantwoordelijk voor eventuele fouten in de vertaling.

### **3.9. Vertrouwelijkheid**

Door aan deze procedure deel te nemen verbindt de kandidaat zich ertoe alle informatie die hij van WVI ontvangt en alle informatie die hij aan WVI verstrekt dan wel in het kader van de procedure (zal) vervaardigen, geheim te houden en niet aan derden te verstrekken, behoudens wanneer het gaat om algemeen bekende informatie.

WVI zal de door haar ontvangen informatie en inschrijvingen met de gepaste vertrouwelijkheid behandelen, binnen de context van het formeel motiveringsbeginsel, het beginsel van behoorlijk bestuur en de openbaarheid van bestuur, alle principes die op haar van toepassing zijn.

### **3.10. Communicatie**

De communicatie verloopt volgens de in dit toewijzingsdossier opgenomen modaliteiten en, behoudens andersluidende afspraak, via de contactpersoon, en dit maximaal per e-mail.

Er kan aan de kandidaten worden gevraagd om ermee in te stemmen dat partijen (de kandidaten, WVI) de opmaak van hun schriftelijke of geschreven stukken en de verzending of mededeling van hun schriftelijke of geschreven stukken ná de indiening van het voorstel, met uitzondering van het voorstel zelf, elektronisch zouden doen.

### **3.11. Inlichtingen voor het indienen van een voorstel**

De kandidaten kunnen vragen om inlichtingen omtrent dit toewijzingsdossier richten aan de contactpersoon.

Vragen om toelichting met betrekking tot de verkoop kunnen uitsluitend schriftelijk, per e-mail of brief, worden ingediend bij de contactpersoon.

De vragen om toelichting worden bij voorkeur zo spoedig mogelijk ingediend, en dienen in alle geval uiterlijk op <b>20 januari 2017</b> gesteld te worden.
--

Vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte kennen en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van het toewijzingsdossier aanleiding kunnen geven, zullen door WVI worden beantwoord ten aanzien van alle kandidaten.

Vragen of opmerkingen die verder gaan dan een loutere verduidelijking of het bekomen van bijkomende informatie en die een zeker overleg of onderhandeling zouden impliceren aangaande bepaalde onderdelen van het toewijzingsdossier, alsook verzoeken ingediend na de uiterste indieningstermijn, zullen in deze fase niet door WVI worden beantwoord. De vragen en/of opmerkingen dienen gegroepeerd te worden ingediend en worden enkel (schriftelijk) beantwoord indien tijdig ingediend en indien relevant voor het dossier.

WVI behoudt zich het recht voor om een informatiesessie te organiseren waarbij de kandidaat-kopers in de mogelijkheid worden gesteld om vragen te stellen betreffende het voorliggende toewijzingsdossier.

Er wordt geen geleid plaatsbezoek georganiseerd. De geïnteresseerden kunnen met de contactpersoon een afspraak maken om de gronden te bezoeken. Partijen betreden de gronden steeds op eigen risico.

## 4. Vormvereisten en administratieve bepalingen

### 4.1. Administratieve bepalingen en vormvereisten

Een digitaal voorstel, in pdf-formaat, moet uiterlijk op 10 februari 2017 om 12.00 uur ingediend worden op het e-mailadres van de contactpersoon.

Een papieren versie moet uiterlijk dezelfde dag per post, in één exemplaar, worden overgemaakt.

De digitale versie primeert. De contactpersoon bevestigt de ontvangst van het voorstel per mail.

### 4.2. De indiener van het voorstel: kandidaten

Het voorstel wordt ingediend hetzij door één enkele rechtspersoon, hetzij een combinatie van rechtspersonen (al dan niet onder de vorm van een tijdelijke handelsvennootschap naar Belgisch recht). Dergelijke combinatie wordt hierna aangeduid als een "Consortium".

Het inschrijvingsformulier moet worden gedagtekend en ondertekend door de persoon of de personen die de inschrijver rechtsgeldig kan / kunnen verbinden. De ondertekening dient te zijn vergezeld van de functie of de hoedanigheid van de ondertekenende persoon.

Het is aan de inschrijver om de rechtsgeldigheid van de handtekening(en) aan te tonen.

De volgende situaties kunnen zich voordoen:

- De inschrijver of een teamlid is een vennootschap: de handtekening van de persoon of personen die de vennootschap in rechte kunnen verbinden;
- De inschrijver of een teamlid is een tijdelijke handelsvennootschap of een ander samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid: de handtekening van de persoon of personen die alle leden in de tijdelijke handelsvennootschap of het ander samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid in rechte kunnen verbinden. Tussen de verschillende leden kan een ondertekeningsmandaat (voor te leggen) worden gegeven, bij gebreke waaraan namens alle leden dient te worden getekend;

De ondertekening van de vereiste documenten is steeds vergezeld van de bewijzen van de ondertekeningsbevoegdheid van de ondertekenaar, o.a. de meest recente versie van de statuten (relevant uittreksel ervan), uittreksels uit het Belgisch Staatsblad, en alle andere documenten die de ondertekeningsbevoegdheid bewijzen.

De inschrijver die door een volmachthouder wordt ingediend, vermeldt duidelijk de volmachtgever(s) voor wie wordt gehandeld. De volmachthouder voegt de akte waaruit duidelijk zijn ondertekeningsbevoegdheid blijkt. Hij kan zich desgevallend hierbij beperken tot de verwijzing naar het nummer van de bijlage van het Belgisch Staatsblad waarin zijn bevoegdheden zijn bekendgemaakt.

Biedingen die niet rechtsgeldig ondertekend zijn, of waarvan de handtekening door de verkoper niet kan worden geverifieerd bij afwezigheid van stukken, worden onmiddellijk afgewezen. Wanneer er documenten of stukken werden toegevoegd, die onduidelijk zijn of vragen oproepen, kan de verkoper hetzij bijkomende toelichting vragen hetzij de bieding onmiddellijk afwijzen.

Wanneer een voorstel uitgaat van een Consortium:

- Gelden, behoudens andersluidende vermelding, alle verplichtingen t.a.v. één enkele rechtspersoon die optreedt als kandidaat-koper ook t.a.v. alle individuele leden van het consortium;
- Dient er aangegeven te worden welk lid van het consortium zal optreden als penhouder die als contactpunt met WVI zal fungeren. WVI zal uitsluitend aan de penhouder van de kandidaat-koper de kennisgevingen in het kader van deze procedure verrichten;

- Zal ieder lid van het consortium dat het voorstel onderschrijft, in principe, behoudens wanneer wettelijke of deontologische voorschriften dit verbieden, hoofdelijk en solidair jegens WVI verbonden zijn;
- Dient het voorstel door alle leden van **het consortium te worden ondertekend.**

Een consortium beschikt over de mogelijkheid om, gedurende het verloop van de procedure, het penhouderschap van het consortium te wijzigen mits voorafgaande schriftelijke kennisgeving.

#### **4.3. Architect**

De kandidaten vermelden in hun voorstel de naam en gegevens van de architect die zal optreden als ontwerper.

In geval van bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld de fusie, de overname, de splitsing of het faillissement van de architect), kan een wijziging van de architect worden toegestaan met dien verstande dat blijvend moet voldaan zijn aan de in het toewijzingsdossier uiteengezette uitsluitingsgronden, toelaatbaarheids- en selectiecriteria.

Een dergelijke wijziging kan slechts plaatsvinden na de voorafgaande schriftelijke goedkeuring door WVI. Deze goedkeuring zal enkel gegeven worden wanneer aldus geen afbreuk wordt gedaan aan de eerdere beslissingen, inzonderheid wat betreft de selectie. Sowieso kunnen de kandidaten geen enkele aanspraak formuleren op een recht op dergelijke wijziging.

#### **4.4. Vormvereisten voor het Voorstel**

Het voorstel wordt ingediend aan de hand van het inschrijvingsformulier (Bijlage 1) en bevat verder alle bijlagen die werden aangehaald of opgelegd in dit toewijzingsdossier.

Het voorstel dient goed gestructureerd en ondubbelzinnig te zijn samengesteld. Het bijvoegen van folders, publicaties, bedrijfsreclame, enz. is toegestaan, maar maakt geen deel uit van het voorstel (tenzij het wordt aangewend als referentiemateriaal) en dient apart te worden opgenomen.

#### **4.5. Ondertekening voorstel**

Het voorstel moet rechtsgeldig zijn ondertekend, in voorkomend geval door alle leden van het consortium (zie supra).

#### **4.6. Onvolledig of onduidelijk voorstel**

In geval van onvolledigheid of onduidelijkheid van het voorstel, kan het voorstel hetzij als onregelmatig worden beschouwd, hetzij worden beoordeeld op grond van de wel overgemaakte documenten, hetzij kan de kandidaat-koper worden uitgenodigd om bijkomende documenten over te maken.

WVI behoudt zich dan ook het recht voor om van een kandidaat nadere aanvulling of verduidelijking te vragen ten aanzien van het ingediende voorstel of bijgevoegde stukken.

## 5. De selectiecriteria

### 5.1. Uitsluitingsgronden

De kandidaten kunnen uitgesloten worden van verdere deelname aan de procedure, indien zij:

- 1) failliet verklaard zijn of het voorwerp uitmaken van een dergelijke of gelijkaardige procedure
- 2) definitief, strafrechtelijk veroordeeld zijn door een rechtbank wegens ernstige beroepsfouten of misdrijven lastens de Staat, terrorisme, kinderarbeid of illegale tewerkstelling
- 3) aanzienlijke achterstallige RSZ-betalingen hebben en het afbetalingsplan niet volgen
- 4) aanzienlijke achterstallige belastingschulden hebben en het afbetalingsplan niet volgen
- 5) schuldig zijn aan ernstige beroepsfouten, of
- 6) schuldig zijn aan valsheid in geschrifte.

Door een voorstel in te dienen verklaren de kandidaten op eer dat zij zich niet in één van deze gevallen bevinden. De kandidaten moeten dus zelf geen bijkomende verklaring afleggen noch attesten toevoegen. Wanneer de kandidaten zich wél of mogelijks bevinden in één van deze gevallen, verschaffen zij de verkoper spontaan de nodige toelichting en duiding, in welk geval de verkoper zal oordelen of er wordt overgegaan tot uitsluiting.

De verkoper kan voor de effectieve toewijzing van de verkoop, van de begunstigde kandidaten of de koper, alsnog de voorlegging eisen van attesten die deze verklaring op eer onderbouwen.

De verkoper heeft steeds het recht met eigen middelen de waarachtigheid van de verklaring van de kandidaten na te gaan. Bij verzwijging van feiten of bij leugenachtige verklaringen, kan het voorstel van de betrokken kandidaat worden geweerd als onregelmatig.

Indien WVI aanwijzingen heeft dat een kandidaat zich bevindt in één of meer van de omstandigheden hierboven genoemd, kan zij alle maatregelen treffen die zij nuttig acht om meer informatie te verwerven en een beslissing te kunnen treffen.

WVI heeft het recht om in iedere fase kandidaten te vragen de vereiste bewijsstukken voor te leggen met betrekking tot het voorgaande.

### 5.2. Financiële draagkracht

De kandidaat dient, met het oog op de ontwikkeling en de uitgifte, een voldoende financiële draagkracht aan te tonen voor de uitvoering van het Project en om de gevraagde engagementen aan te gaan zonder een financieel risico voor WVI met zich mee te brengen. Dit kan gebeuren door een accountantsverklaring, het voorleggen van financiële ratio's of andere middelen.

WVI zal de financiële draagkracht verder toetsen voor wat betreft de aankoop van de gronden, aan de hand van door de kandidaten te overleggen financiële zekerheden onder de vorm van een bankwaarborg, ten bedrage van het grondbod.

### 5.3. Technische bekwaamheid

De bekwaamheid van de kandidaat wordt aangetoond door middel van een met het Project vergelijkbaar en relevant project, dat in de laatste vijf jaar voorafgaand aan de bekendmaking van deze selectieprocedure in de Bouwkroniek werd **ontwikkeld**.

De projecten worden omstandig toegelicht (ligging, investeringsbudget, karakteristieken, opdrachtgever en opleveringsdatum) zodat ze afdoende kunnen worden beoordeeld. Daartoe wordt de referentiefiche (bijlage 2) gebruikt.

### 5.4. Beoordelingsmethodiek

Voor de beoordeling van de voorstellen aan de hand van de selectie- en toewijzingscriteria kan WVI een beroep doen op een beoordelingscommissie, al dan niet samengesteld met externen.

De voorstellen zullen worden nagezien op de volledigheid. Ook wordt geverifieerd of ze voldoen aan de formeel gestelde eisen, zoals onder meer het tijdig ingediend zijn, alsook de ondertekening door de bevoegde perso(o)n(en). In geval van onvolledigheid van een voorstel, kan het voorstel hetzij als onregelmatig worden beschouwd, hetzij worden beoordeeld op grond van de wel overgemaakte documenten, hetzij kan de kandidaat worden uitgenodigd om bijkomende documenten over te maken.

De voorstellen worden getoetst aan de uitsluitingsgronden. Tevens zullen de kandidaten beoordeeld worden op basis van de kwalitatieve selectiecriteria, zijnde hun economische en financiële draagkracht en hun technische bekwaamheid.

De inhoudelijke beoordeling van de geselecteerde voorstellen gebeurt op basis van de hierna beschreven toewijzingscriteria.



## 6. De toewijzingscriteria

### 4.1. Criteria

De verkoop zal worden toegewezen aan de kandidaat die de hoogste score behaalt voor zijn voorstel.

De toewijzingscriteria zijn de volgende:

- Toewijzingscriterium 1: Het financiële voorstel (20/100 punten)
- Toewijzingscriterium 2: Plan van aanpak (15/100 punten)
- Toewijzingscriterium 3: Het concept van het bedrijfsverzamelgebouw (50/100 punten)
- Toewijzingscriterium 4: Het voorstel voor het onderhoud en beheer van het perceel (15/100 punten)

Toelichting van de criteria:

#### **Toewijzingscriterium 1: Het financiële voorstel (20/100 punten)**

Aan de koper worden de gronden verkocht, gekoppeld aan een realisatieverplichting, dus met de bedoeling én onder de voorwaarde er het Project op te realiseren.

Alle notariële kosten voor de verkoopakte zijn voor rekening van de koper.

**De kandidaten dienen één prijs te geven, uitgedrukt in euro, voor de aankoop van het perceel. De minimale prijs bedraagt 85,00 EUR/m<sup>2</sup>, ofwel 256 445 EUR.**

Onder het toewijzingscriterium “plan van aanpak” wordt verder gepolst naar de commerciële uitgiftestrategie. De geraamde bouwkost wordt toegelicht onder het criterium “het concept van het bedrijfsverzamelgebouw”.

De kandidaat met de hoogste prijs/grondwaarde krijgt de maximale score van 20 punten. De andere kandidaten krijgen een score van 20 punten x (de prijs van de betrokken kandidaat / de prijs van de kandidaat met de hoogste prijs).

**Opmerking:** na toewijzing van de opdracht kan tussen WVI en de koper worden overeengekomen dat de koop wordt omgezet naar een zakelijk recht. Dit zakelijk recht (vb. opstalrecht) kan maximaal vijf jaar duren vanaf de ondertekening van de overeenkomst/authentieke akte. De geboden grondprijs moet uiterlijk tegen het einde van het zakelijk recht worden voldaan, meer de indexering (op basis van de consumptieprijsindex) ervan gedurende drie jaar.

#### **Toewijzingscriterium 2: Plan van aanpak (15/100 punten)**

In het kader van het plan van aanpak komen diverse aspecten aan bod die te maken hebben met de samenwerking tussen WVI, de gemeente Ledegem en de koper, maar ook met de concrete wijze waarop het Project wordt gerealiseerd.

Het is de bedoeling dat de opdracht gepaard gaat met een vruchtbare samenwerking tussen de betrokken partijen, waarbij het voor WVI en de gemeente Ledegem van belang is dat er een kwalitatief en betaalbaar aanbod wordt gecreëerd, dat in de eerste plaats een oplossing kan bieden voor:

- 1<sup>e</sup> Lokale bedrijven afkomstig uit de gemeente
- 2<sup>e</sup> Lokale bedrijven van buiten de gemeente  
bedrijven die wensen te huren

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden ingediend binnen de vier maanden, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte. De werken tot oprichting van het bedrijfsverzamelgebouw dienen aan te vatten binnen het jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte. De uitvoering van deze werken dient, zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en

binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd. De werken dienen alleszins voltooid te zijn binnen de drie jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte.

Om de beoordeling van de kandidaten op dit toewijzingscriterium mogelijk te maken, dient het voorstel een toelichtingsnota (maximaal 5 pagina's A4) te bevatten, waarin minstens de volgende elementen aan bod komen:

- Het plan van aanpak voor de voorbereidende en uitvoerende werken
- De timing van het Project
- De aanpak van de commercialisatie met opgave van:
  - o De bruto bebouwde oppervlakte per bedrijfsgebouw/module
  - o De verkoopprijzen per bedrijfsgebouw/module (excl. btw), inclusief grond en parkeerplaatsen
  - o Het aantal parkeerplaatsen per bedrijfsgebouw/module
- De organisatie van het uitgifteproces
- De opvolging van de overeenkomst tussen partijen en de ontwikkeling van het Project

Er wordt een globale kwalitatieve beoordeling van alle aangehaalde elementen van ieder voorstel gedaan, die resulteert in een individuele score per voorstel.

### **Toewijzingscriterium 3: Het concept van het bedrijfsverzamelgebouw (50/100 punten)**

Het voorgestelde concept dient te voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en aan de ruimtelijke randvoorwaarden zoals hiervoor gesteld.

Ten behoeve van de beoordeling dient het voorstel van de kandidaat minstens een voorontwerp van de plannen voor het bedrijfsverzamelgebouw te bevatten, opgemaakt door een architect, bestaande uit:

- Inplantingsplan
- Grondplannen
- Gevelzichten met aanduiding van de materialen
- Plan met aanduiding van de interne ontsluiting en de parkeerorganisatie
- Groenplan

Hierbij dient een toelichtingsnota (maximaal 4 pagina's A4) gevoegd te worden, waarin minstens aandacht besteed dient te worden aan:

- Architecturale kwaliteit en materiaalgebruik
- Het E-peil en K-peil van de bedrijfsgebouwen
- Waterhuishouding
- Onderscheid private/gemeenschappelijke ruimte
- Geraamde bouwkost

Er wordt een globale kwalitatieve beoordeling van alle aangehaalde elementen van ieder voorstel gedaan, die resulteert in een individuele score per voorstel.

### **Toewijzingscriterium 4: Het voorstel voor het onderhoud en beheer van het perceel (15/100 punten)**

Een degelijk plan voor het onderhoud en beheer van het perceel, in het bijzonder wat betreft de gemeenschappelijke ruimte, is noodzakelijk om de kwaliteit op lange termijn te kunnen waarborgen. Duidelijke afspraken tussen de verschillende eigenaren zorgen ervoor dat het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimte op lange termijn gegarandeerd blijft. Een belangrijk element hierbij is de groenaanleg.

Om de beoordeling van het voorstel op dit toewijzingscriterium mogelijk te maken, dient de inschrijving een nota inzake beheer (maximaal 4 pagina's A4) te bevatten, waarin in elk geval aandacht besteed wordt aan de wijze waarop de groenaanleg op lange termijn onderhouden zal worden.

Er wordt een globale kwalitatieve beoordeling van alle aangehaalde elementen van ieder voorstel gedaan, die resulteert in een individuele score per voorstel.

#### **4.2. Beoordeling van de voorstellen**

De evaluatie van de voorstellen bestaat achtereenvolgens uit:

- a) Het onderzoek naar de volledigheid en formele regelmatigheid, alsmede uitsluitingseisen en de selectiecriteria.
- b) De voorstellen die niet op basis van punt a) geweerd zijn, worden beoordeeld op basis van de toewijzingscriteria.

Voor de beoordeling van de voorstellen kan WVI werken met een beoordelingscommissie, samengesteld uit deskundigen. Op basis van deze beoordeling, wordt een rangschikking opgemaakt met een score op 100.

Op basis van deze rangschikking kunnen één of meerdere voorkeursbieders (preferred bidders) worden aangeduid door WVI.

Het doel is om, indien aangewezen volgens WVI, met de preferred bidder finale onderhandelingen te voeren en tot contractsluiting te komen. WVI kan ook beslissen om onmiddellijk, zonder verder te onderhandelen, over te gaan tot toewijzing van het perceel/het Project aan de kandidaat met de hoogste score.

De beslissing wordt afdoende gemotiveerd en ter kennis gebracht aan de overige kandidaten.

## **7. De procedure**

### **7.1 STAP 1: indienen van de voorstellen en beoordeling**

De indieners dienen hun voorstel uiterlijk 10 februari 2017 om 12.00 uur in te dienen, op de wijze zoals aangegeven hierboven.

Op basis van de ingediende voorstellen zal door WVI een rangschikking worden gemaakt. De rangschikking wordt opgemaakt op basis van een inhoudelijke beoordeling van de ingediende voorstellen aan de hand van de toewijzingscriteria.

Enkel de voorstellen die volledig en regelmatig zijn, komen in aanmerking voor rangschikking.

WVI stelt de rangschikking op en duidt tegelijk de *Preferred Bidder(s)* aan. De rangschikking wordt medegedeeld aan de geselecteerde kandidaten die een voorstel indienden.

### **7.2 STAP 2: toelichting bij het voorstel en onderhandeling**

Indien WVI het noodzakelijk acht, worden één of meerdere kandidaten elk gelijktijdig doch in een afzonderlijk schrijven uitgenodigd tot het geven van een individuele toelichting of presentatie over hun voorstel. De toelichting moet op een bondige manier een duidelijk beeld geven van de essentiële elementen uit het voorstel.

Tijdens deze toelichting kunnen mondelinge vragen worden gesteld aan de kandidaten. Deze mondelinge vragen kunnen nadien tevens schriftelijk worden overgemaakt aan de kandidaten samen met desgevallend andere vragen.

Aan de kandidaten wordt alsdan de kans geboden om, na de toelichting en naar aanleiding van de schriftelijke vragen, hun voorstel aan te passen en te verbeteren.

De onderhandelingen vervolgens met de *Preferred Bidder(s)* kunnen gevoerd worden over verschillende onderhandelingsrondes, die steeds zullen plaatsvinden in de kantoren van WVI.

De onderhandelingen kunnen door WVI steeds worden onderbroken, geschorst of zelfs finaal stopgezet, wanneer blijkt dat geen overeenstemming kan worden bereikt. WVI is niet verplicht om finaal tot toewijzing – lees: verkoop – over te gaan.

De onderhandelingen moeten uitmonden in een akkoord tussen WVI en (één van) de *Preferred Bidder(s)*. Op dat moment zal het Project op gemotiveerde wijze worden toegewezen aan de beoogde contractspartner, waarna het akkoord zal worden geformaliseerd in een verkoopsovereenkomst. De verkoopsovereenkomst wordt vervolgens voor de akteverlijding overgemaakt aan een notaris naar keuze van WVI.

## **8. Contractuele bepalingen**

### **8.1 Algemeen**

De contractuele rechten en plichten van beide partijen zullen finaal bij notariële akte vastgelegd worden.

Deze akte wordt verleden binnen de twee maanden na de toewijzing van de koop door de verkoper/WVI en op initiatief van WVI.

De verkoper/WVI zal een beroep doen op een notaris naar keuze, voor het nodige opzoekingswerk en desgewenst tevens voor het verlijden van de akte. De koper kan eveneens een notaris aanduiden.

### **8.2 Eigendoms- en risico-overdracht**

De eigendomsoverdracht (bij verkoopakte) vindt plaats op datum van het verlijden van de akte.

### **8.3 Uitvoeringsmodaliteiten m.b.t. de werken en termijnen**

De koper verbindt zich tot de aankoop van het perceel of de aanvaarding van het zakelijk recht en tot de bebouwing binnen de gestelde randvoorwaarden en volgens het stedenbouwkundig ontwerp dat deel uitmaakt van de overeenkomst en dat richtinggevend is.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden ingediend binnen de vier maanden, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte. De werken tot oprichting van het bedrijfsverzamelgebouw dienen aan te vatten binnen het jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte. De uitvoering van deze werken dient, zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd. De werken dienen alleszins voltooid te zijn binnen de drie jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte.

### **8.4 Vervreemdingsverbod**

De overeenkomst wordt gesloten onder de voorwaarde dat de koper het gekochte perceel niet vrijwillig zal vervreemden zolang hij niet voldaan heeft aan zijn bouwverplichtingen, tenzij met uitdrukkelijke toestemming van de verkoper.

Reden voor dit vervreemdingsverbod is om te vermijden dat het onroerend goed voorwerp wordt van speculaties en dat de bouwverplichting en de randvoorwaarden gesteld door de verkoper omzeild worden en dode letter blijven.

Voor de uitgifte van het bedrijfsverzamelgebouw zal de koper zich gedragen naar de verkoopvoorwaarden, gevoegd als bijlage. Dit betekent onder andere dat de basisakte ter goedkeuring aan WVI voorgelegd dient te worden. Hetzelfde geldt voor de kandidaat-kopers, met vermelding van de economische activiteit die in het bedrijfsverzamelgebouw zal worden uitgeoefend.

### **8.5 Controle**

De verkoper kan vragen om op de hoogte gehouden te worden van de voortgang van het Project en de naleving van het voorgestelde programma en de uitvoeringstermijn.

Er wordt verwezen naar de verkoopvoorwaarden, opgenomen als bijlage bij dit dossier. Deze verkoopvoorwaarden vinden hun oorsprong in het Decreet Ruimtelijke Economie.

### **8.6 Financiële modaliteiten**

De volledige prijs wordt betaald bij het verlijden van de akte (bij verkoop).

In geval van niet-betaling van de prijs op de overeengekomen tijdstippen, zal van rechtswege de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

Alle kosten zijn ten laste van de koper (opzoekingskosten, notariskosten, belastingen, hypothecaire overschrijving, ...).

### **8.7 Opschortende voorwaarde**

De koop wordt niet gesloten onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning. Het risico voor het bekomen van een vergunning ligt integraal bij de koper.

Ook de verplichtingen in hoofde van de koper met betrekking tot de fase voorafgaand aan het bekomen van de vergunning, zijn onmiddellijk van kracht bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst.

### **8.8 Schadebeding**

In geval van niet-nakoming van de verbintenissen uit de overeenkomst zal de koper een forfaitaire schadevergoeding betalen die 10 procent van de totale aankoopprijs bedraagt.

Dit schadebeding sluit de toepassing van het terugkooprecht zoals opgenomen in de verkoopvoorwaarden niet uit (zie volgend punt).

### **8.9 Terugkooprecht**

Er wordt verwezen naar de verkoopvoorwaarden, opgenomen als bijlage bij dit dossier. Deze verkoopvoorwaarden vinden hun oorsprong in het Decreet Ruimtelijke Economie.

### **8.10 Overmachts- en imprevisieclausule**

Partijen zullen niet aansprakelijk zijn wegens vertraging of tekortkoming in de uitvoering van hun verbintenissen, indien deze vertraging of tekortkoming door overmacht is ontstaan en waardoor de uitvoering onmogelijk is geworden.

Indien na het ondertekenen van de overeenkomst zich abnormale en redelijkerwijze onvoorziene omstandigheden voordoen, die niet toe te rekenen zijn aan de partijen, en die de uitvoering van de verbintenissen niet onmogelijk maken maar in aanzienlijke mate verzwaren of bemoeilijken, zullen de partijen opnieuw met elkaar onderhandelen om tot een billijke aanpassing van hun contract te komen. Indien binnen de termijn afgesproken tussen de partijen geen nieuwe overeenkomst werd onderhandeld, kan één van de partijen de overeenkomst opzeggen met inachtneming van een termijn van vier maanden.

De partijen moeten bij aangetekend schrijven kennis geven van overmacht of imprevisie en dit binnen een termijn van 15 kalenderdagen nadat voormeld feit zich heeft voorgedaan.

De partijen staven de onmogelijkheid of het verzwarende karakter van uitvoering in hun aangetekend schrijven.

### **8.11 Bevoegde rechtbanken**

Dit document is onderworpen aan het Belgisch Recht.

Indien enige bepaling van dit document niet rechtsgeldig zou blijken, blijven de overige bepalingen in stand. De ongeldige bepaling zal geacht worden te zijn vervangen door een bepaling die de oorspronkelijke bedoeling van de toewijzende instantie zoveel als mogelijk benadert.

De rechtbanken van het Rechtsgebied West-Vlaanderen zijn bevoegd voor eventuele geschillen.