

**STAD GENT**  
**DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT**  
**DIENST VASTGOEDBEHEER**

**BESTEK DER VOORWAARDEN VOOR DE OVERNAME VAN EEN  
OPSTALOVEREENKOMST MET BETREKKING TOT EEN GEBOUW  
GELEGEN TE 9041 GENT (OOSTAKKER), SINT-JOZEFSTRAAT +8**

**OPROEP**

Op 23 november 2010 werd tussen de Stad Gent en de vzw “Congregatie der broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes” een opstalrecht afgesloten, waarbij de Stad Gent een badinrichting, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat +8, in opstal nam voor een periode van 50 jaar, ingaande op 24 november 2010 en eindigend op 23 november 2060.

Voormeld opstalrecht werd afgesloten in navolging van de overdracht van het opstalrecht op voormeld goed, gesloten tussen de vzw “Congregatie der broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes” en de vzw “R.O.S.A.S.”, waarbij de vzw “R.O.S.A.S.” haar opstalrecht overdroeg aan de Stad Gent en waarbij de Stad Gent het opstalrecht hernieuwde met de vzw “Congregatie der broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes”.

Het hernieuwde opstalrecht tussen de Stad Gent en de vzw “Congregatie der broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes” werd afgesloten ten kosteloze titel, waarbij de Stad Gent gedurende de volledige duur van het opstalrecht geen vergoeding dient te betalen aan de eigenaar, zijnde de vzw “Congregatie der broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes”. De Stad Gent betaalde wel een overnamevergoeding voor een bedrag van 230.000,00 euro aan de vzw “R.O.S.A.S.”

De Stad Gent besliste op 28 augustus 2014 om de uitbating van voormelde badinrichting stop te zetten omdat het gebouw niet meer voldeed aan de huidige normering voor het uitbaten van een badinrichting en de Stad Gent, ingevolge de besparingsmaatregelen, hiertoe geen financiële middelen kon vrijmaken.

In het kader van de verdere ontwikkeling van de Edugo-site gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat +8, wenst de Stad Gent samen met de eigenaar, een nieuwe invulling aan het gebouw toe te kennen, dewelke aansluit bij het sport en/of schoolgebeuren op de site.

De Stad Gent en de eigenaar bieden een gebouw van 935,80 m<sup>2</sup> aan, waarvan een opmetingsplan als bijlage 1 aan onderhavig bestek is gevoegd. Het gebouw is gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De kandidaat-exploitant dient zelf in te staan, naar gelang de invulling, voor de heropbouw of renovatie, inrichting en exploitatie van het gebouw.

De Stad Gent is op zoek naar een overnemer van voormeld kosteloos opstalrecht. Hiertoe wordt met de overnemer een overnameovereenkomst gesloten, die als bijlage 2 aan onderhavig bestek is gevoegd.

## **Algemene Voorwaarden**

### **ALGEMEENHEDEN**

Art.1 – Het Stadsbestuur van Gent zal bij onderhandelingsprocedure en aan de hand van schriftelijke aanbiedingen de opstalovereenkomst met betrekking tot een gebouw op de Edugo-site, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat +8, overdragen.

De overdracht van de opstalovereenkomst is niet onderworpen aan de overheidsopdrachtenwetgeving (op 1 juli 2013 in werkingtreding van de Nieuwe Wet van 15 juni 2006 overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, levering en diensten en de uitvoeringsbesluiten)

De procedure verloopt in één fase, d.w.z. dat alle geïnteresseerden een aanbieding kunnen indienen en dat de selectie van de kandidaat-overnemer en de toetsing van de aanbiedingen aan de gunningscriteria in één beweging gebeurt.

De Stad Gent behoudt zich het recht voor om met één of meerdere kandidaten te onderhandelen.

De resultaten van de onderhandelingen zullen samen met de bepalingen van ingesloten ontwerp van overnameovereenkomst schriftelijk worden vastgelegd in een gecoördineerde overnameovereenkomst.

Art.2 – Zowel rechtspersonen als natuurlijke personen kunnen een dossier indienen.

### **TOEGANGSRECHT**

Art.4 – Door loutere deelname aan de procedure verklaart de inschrijver zich niet te bevinden in één of meerdere van onderstaande uitsluitingsgronden.

Verplichte uitsluitingsgronden:

- veroordeeld zijn door een in kracht van gewijsde gegaan vonnis voor :
  1. deelname aan een criminele organisatie bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
  2. omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek;
  3. fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, goedgekeurd door de Wet van 17 februari 2002;
  4. witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de Wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

Wanneer de Stad Gent kennis heeft dat de inschrijver zich in één van bovenstaande gevallen bevindt, wordt de inschrijver uitgesloten van de toegang tot de gunningsprocedure, in welk stadium van de procedure ook.

Facultatieve uitsluitingsgronden:

- in staat van faillissement of vereffening verkeren, zijn werkzaamheden hebben gestaakt of een gerechtelijke reorganisatie hebben ondergaan, of in een vergelijkbare toestand verkeren als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen

- aangifte hebben gedaan van zijn faillissement of een procedure van vereffening aanhangig is, een gerechtelijke reorganisatie ondergaan of in een gelijkaardige procedure bestaande in ander nationale reglementeringen
- bij een in kracht van gewijsde gegaan vonnis veroordeeld zijn voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast;
- bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout hebben begaan
- niet voldaan hebben aan de verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid;
- niet in orde zijn met betaling van de belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of van het land waar de inschrijver gevestigd is;
- zich in ernstige mate schuldig hebben gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, opvorderbaar in het kader van de kwalitatieve selectie, of die deze inlichtingen niet heeft verstrekt.

Bovendien voegt de inschrijver als bewijs bij zijn aanbieding:

1. een RSZ-atteest of de buitenlandse equivalent;
2. een atteste van de bevoegde overheidsinstantie dat de inschrijver in orde is met de betalingen van de directe belastingen en BTW.

Indien de Stad Gent twijfels heeft over de toestand van de inschrijver, kan zij de bevoegde instanties of buitenlandse autoriteiten om de inlichtingen vragen die zij nodig acht.

## **KWALITATIEVE SELECTIE**

### Art.5 – Financiële en economische draagkracht.

De kandidaat moet over voldoende financiële en economische draagkracht beschikken. Hiertoe dient de inschrijver de jaarrekeningen van de afgelopen drie boekjaren bij zijn aanbieding te voegen.

De informatie per boekjaar omvat de balans, de resultatenrekening, een toelichting tot de jaarrekening, het jaarverslag en desgevallend de verklaring van de commissaris revisor. De inschrijver dient een verklaring betreffende de totale omzet voor te leggen.

Daarnaast dient de inschrijver een overzicht te geven van volgende ratio's:

- de liquiditeitsratio in ruime zin (= de beperkte vlottende activa/het vreemd vermogen op korte termijn);
- de algemene graad van financiële onafhankelijkheid (= het eigen vermogen/het totaal vermogen);
- de netto-rentabiliteit van het eigen vermogen na belasting (= de winst of verlies na belasting/het eigen vermogen).

De beperkte vlottende activa worden gedefinieerd als de vlottende activa verminderd met de vorderingen op meer dan één jaar. Het vreemd vermogen op korte termijn is gelijk aan totaal der passiva verminderd met het eigen vermogen, de voorzieningen en uitgestelde belastingen en de schulden op meer dan één jaar.

De Stad behoudt zich het recht om de ratio's te herberekenen door correcties uit te voeren op de gegevens in de jaarrekening.

Indien nodig kunnen ook andere financiële gegevens opgevraagd worden.

In het geval desbetreffende onderneming wettelijk verplicht wordt om een accountant/commissarisrevisor te benoemen dienen deze ratio's ook geattesteerd te worden door deze accountant of bedrijfsrevisor.

De vereiste financiële en economische draagkracht moet volledig aanwezig zijn bij de kandidaat, tenzij een derde zich hoofdelijk aansprakelijk stelt ten aanzien van de kandidaat voor de uitvoering van dit project.

Indien een derde zich hoofdelijk aansprakelijk stelt voor een kandidaat, dan dient deze de hierboven gevraagde stukken in te dienen.

#### Art. 6 – Technische bekwaamheid

6.1 Ter beoordeling van de organisatorische bekwaamheid moet de inschrijver aantonen dat hij in staat is de opdracht tot een goed einde te brengen.

De inschrijver dient hiervoor een nota op te stellen die aantoont hoe hij de opdracht (zijnde het uitwerken van een nieuwe invulling voor het gebouw, het gebouw daartoe indien nodig heroprichten, renoveren en/of inrichten en tot slot uitbaten) organisatorisch zal aanpakken. Deze nota mag niet meer dan 5 pagina's omvatten.

6.2. De inschrijver moet minstens één relevante ervaring kunnen voorleggen. De inschrijver dient een nota op te stellen waarin hij omschrijft wat hij reeds heeft gerealiseerd. Deze nota mag niet meer dan 5 pagina's omvatten.

#### Art 7 – Combinaties van inschrijvers zonder rechtspersoonlijkheid

Geen enkele partner van een (op te richten) combinatie zonder rechtspersoonlijkheid mag zich in één van de uitsluitingstoestanden in de zin van artikel 61 KB Plaatsing bevinden. Elke partner van de combinatie dient bijgevolg de vereiste stukken in te dienen. Het volstaat dat de partners van dergelijke combinatie samen aan de vereisten inzake financiële en economische draagkracht en technische of beroepsbekwaamheid voldoen.

#### Art 8 – Beroep op de draagkracht van andere entiteiten

De inschrijver kan zich, om aan te tonen dat hij aan voormelde eisen inzake financiële en economische draagkracht en technische of beroepsbekwaamheid beantwoordt, ook beroepen op andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van zijn band met die entiteiten (onderaannemers, verbonden ondernemingen, ...).

In dat geval voegt de inschrijver bij zijn aanbieding bovendien een schriftelijke verklaring van deze entiteiten, waarin zij zich ertoe verbinden om de kandidaat-exploitant voor de uitvoering van de opdracht de nood- zakelijke middelen ter beschikking te stellen.

Let wel, artikel 4 (toegangsrecht) betreffende de uitsluitingstoestanden is ook van toepassing op deze entiteiten. In voorkomend geval dienen ook de nodige bewijzen betreffende het toegangsrecht (RSZ- en fiscale verplichtingen) bij het dossier te worden gevoegd.

### **VERPLICHT PLAATSBEZOEK**

Art. 9 – De Stad Gent voorziet een verplicht plaatsbezoek voorafgaand aan het indienen van de aanbieding zodat de kandidaat de situatie op de locatie zelf correct kan inschatten.

Na afloop van het plaatsbezoek krijgt de kandidaat een bewijs dat als verplichte bijlage bij de aanbieding dient te worden gevoegd

Aanvragen voor een afspraak kunnen per mail gericht worden aan Evy De Block, [evy.deblock@stad.gent](mailto:evy.deblock@stad.gent). De plaatsbezoeken kunnen plaatsvinden vanaf 15 mei 2016 tot en met 30 juni 2016.

## **GUNNINGSCRITERIA**

Art. 10 - De opdracht wordt toegewezen op basis van onderstaande **3 gunningscriteria (100 punten)**. De gunningscriteria vormen een coherent geheel waarbij de kandidaat-inschrijver elk van de criteria concreet dient uit te werken. De 3 gunningscriteria zijn nog verder onderverdeeld in sub-gunningscriteria; bij elk (sub-)criterium is de weging of het relatieve gewicht in de totale beoordeling vermeld.

### **1. Eerste gunningscriterium: Businessplan (30 punten)**

De inschrijver dient een businessplan in te dienen dat bestaat uit:

- een projectvoorstelling
- een omgevingsanalyse
- een commercieel plan
- een organisatieplan
- een financieel plan

Voor de uitwerking van deze criteria dient het document in bijlage te worden gebruikt (verplichte bijlage).

### **2. Tweede gunningscriterium: Concept - Inrichting (55 punten)**

#### **2.1./ Concept (30 punten)**

Teneinde de meerwaarde van het ingediende voorstel te kunnen beoordelen en een vergelijking en rangschikking te kunnen opmaken moet bij de kandidatuur volgende stukken worden gevoegd:

1. een visie opgemaakt volgens de regels van de kunst op het concept van de voorgestelde invulling, de wijze van exploitatie en dit alles uitgewerkt in de tijd;
2. een visie betreffende de link met de onmiddellijke omgeving (Edugo-site, de plaatselijke mobiliteit, enz...);

Bovendien dienen de kandidaten rekening te houden met de voorwaarden die zullen worden opgelegd bij het sluiten van de overnameovereenkomst en bijgevolg de opstalovereenkomst.

#### **2.2./ Heropbouw of renovatie en Inrichting (25 punten)**

De inschrijver dient een gedetailleerd voorstel te doen betreffende de eventuele heropbouw of renovatie van het gebouw en de inrichting ervan.

Dit voorstel dient ook de afwerking (vloer, wanden, binnen-infrastructuur enz...) te omvatten.

Daarenboven dient de inschrijver een voorstel te doen betreffende het meubilair. De inschrijver dient hierbij minstens een grondplan en twee doorsneden voor de leggen van het volledige gebouw en van de volledige inrichting. Indien mogelijk ook een 3D-beeld toevoegen aan het dossier.

Volgende zaken moeten door de inschrijver worden toegelicht:

1. opdeling;
2. kwaliteit materialen zowel voor de heropbouw of renovatie als voor de inrichting;

### **3 Derde gunningscriterium: Opstalvergoeding (15 punten)**

De inschrijvers wordt gevraagd een opstalvergoeding te bieden vanaf 0.00€ in acht genomen het concept.

## **INSCHRIJVINGEN**

### Art 11-Opmaak van de aanbidding

11.1 De aanbidding wordt doorlopend genummerd en voorzien van een overzichtelijke inhoudsopgave.

11.2. De aanbidding bevat volgende identificatiegegevens van de inschrijver:

- Maatschappelijke zetel onderneming
- Telefoonnummer en emailadres onderneming
- Correspondentieadres ten behoeve van deze procedure
- Rechtsvorm onderneming
- Ondernemingsnummer
- Gegevens over de persoon / personen die de onderneming rechtsgeldig kan / kunnen vertegenwoordigen: volledige naam, functie binnen onderneming, postadres, telefoonnummer en emailadres.

Art 12 - De aanbidding wordt door de inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend.

Alle doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in de aanbidding als in bijlagen die de essentiële voorwaarden van de exploitatie zoals prijzen, termijnen, technische specificaties kunnen beïnvloeden, worden eveneens door de inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend.

Door indiening van zijn aanbidding aanvaardt de inschrijver al de clausules van de opdracht- documenten en verzaakt hij aan alle andere voorwaarden, zoals zijn eigen verkoopvoorwaarden, zelfs wanneer deze op één of andere bijlage van zijn aanbidding voorkomen.

Art.13 – De inschrijvingen dienen te gebeuren tegen uiterlijk 15 september 2016.

De inschrijving met de vereiste documenten (zie verder) moet:

1. onder gesloten omslag met vermelding van “Inschrijving exploitatie gebouw Edugo-site” afgegeven worden op het afgifteadres Departement Facility Management – dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent.  
Openingsuren: elke werkdag van 08u00 tot 12u00 en van 13u00 tot 16u00.

Of

2. via de post per aangetekend schrijven worden toegezonden aan het correspondentieadres Departement Facility Management – dienst Vastgoedbeheer, Botermarkt 1 te 9000 Gent, op het postkantoor afgegeven uiterlijk 15 september 2016, waarbij de omslag, die de eigenlijke inschrijving bevat en de vermelding “Inschrijving exploitatie gebouw Edugo-site” bevat, voor de verzending moet gestoken worden in een tweede omslag met nogmaals de vermelding “Inschrijving exploitatie gebouw Edugo-site”

Art. 14 – De inschrijving der mededingers blijft bindend gedurende een termijn van 180 dagen, te rekenen vanaf de datum vastgesteld voor de afgifte der inschrijvingen. De gegadigde wiens aanbieding aangenomen is, wordt hiervan bij een der post aangetekend schrijven verwittigd.

Hij zal uitgenodigd worden om de overeenkomst te komen ondertekenen bij het Stadsbestuur.

Art. 15 – Het Stadsbestuur behoudt het recht de overnameovereenkomst en bijgevolg het opstalrecht niet toe te wijzen. In voorkomend geval zal het opdrachtgevend bestuur geen enkele vorm van schadevergoeding verschuldigd zijn.

Zonder de toestemming van de vzw “Congregatie der broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes” kan het bestek niet worden toegewezen. Om die reden zal de vzw “Congregatie der broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes” deel uitmaken van de beoordelingscommissie van de ingediende voorstellen.

Art. 16 – Alle onkosten die deze inschrijving met zich meebrengt, alsook de zegel- en registratiekosten, zullen door de inschrijvers worden gedragen.

### **Bijzondere voorwaarden en uitvoeringsregels**

#### **BIJZONDERHEDEN**

Art. 17 – De overnemer dient zelf in te staan, in navolging van de nieuwe invulling die aan het gebouw zal worden toegekend, voor de eventuele heropbouw of renovatie, inrichting en exploitatie van het gebouw gelegen op de Edugo-site.

De inschrijver dient daartoe rekening te houden met de aldaar geldende stedenbouwkundige voorschriften.

De nieuwe invulling van het gebouw dient aan te sluiten bij het sport- en/of schoolgebeuren op de site.

#### **VEREISTE DOCUMENTEN**

1. Uittreksel uit het Strafregister;

2. RSZ-atteest;
3. BTW-atteest;
4. Jaarrekening van de afgelopen boekjaren;
5. Nota plan van aanpak;
6. Businessplan exploitatie;
7. Concept;
8. Voorstel van de eventuele heropbouw of renovatie & inrichting;
9. Geschreven opstalvergoeding

#### **BIJLAGEN AAN ONDERHAVIG BESTEK**

1. Overnameovereenkomst;
2. Opstalovereenkomst;
3. Opmetingsplan;