
SITE HARTWIJK MOEIE, 9900 EEKLO

VERKOOP ONDER VOORWAARDEN

SELECTIELEIDRAAD

VERKOPER

STAD EEKLO

INHOUDSOPGAVE

IDENTITEIT VAN DE VERKOPER	3
ALGEMEEN	3
EEKLO	3
PROJECT 'DE HARTWIJK'	4
Algemeen	4
Duurzaamheidsmeter Wijken:	7
Omgevingscontext	7
DEFINITIES.....	10
VERKOOP VAN DE PROJECTGRONDEN ONDER BIJZONDERE VOORWAARDEN EN MÉT	
BOUWVERPLICHTING	11
PROCEDURE IN 2 FASEN	12
Algemeen	12
Covast	13
Voorlopige en beoogde planning	13
Inlichtingen / Mededelingen	14
Deelname in samenwerking met derden / in combinatie.....	15
Akkoordverklaring	15
SELECTIE	15
Selectieleidraad - Algemeen	15
Toelatingsvoorwaarden	16
Selectiecriteria	20
Controle door Stad Eeklo.....	23
Deelname.....	23
DE TOEKOMSTIGE TWEEDE FASE	23
Projectvoorstellen	24
Onderhandelingen	28
Intuitu- <i>Personae</i> karakter – Verbod op overdracht – Controlewijziging.....	28
BINDENDE TIMING EN WAARBORG	29
Voorontwerp en aanvraag omgevingsvergunning	29
Uitvoering.....	29
Waarborgsom en contractuele sanctie.....	29
Communicatie.....	30
BIJLAGE 1 – FORMULIER VOOR AANVRAAG TOT DEELNEMING (INSCHRIJVINGSFORMULIER)...	31
BIJLAGE 2 - ATTEST PLAATSBEZOEK	34

Identiteit van de verkoper

Stad Eeklo
Industrielaan 2
9900 Eeklo
Ondernemingsnummer: 0207.448.158

Contact:

Ben Caussyn, coördinator stadsontwikkeling
Adres: Industrielaan 2 te 9900 Eeklo
Telefoon: 09/218.28.36
E-mail: ben.caussyn@eeklo.be

Sofie Loridan, diensthoofd aankoopdienst
Adres: Industrielaan 2 te 9900 Eeklo
Telefoon: 09/218.28.22
E-mail: sofie.loridan@eeklo.be

Algemeen

Eeklo

Eeklo is de hoofdstad van de Vlaamse regio Meetjesland en vervult een centrumfunctie in deze regio omwille van de vele voorzieningen die er zijn en haar centrale ligging in de regionale verkeersstructuur.

Dit komt tot uiting in het grote aanbod op het vlak van onderwijs, cultuur, sport, gezondheids- en zorgvoorzieningen en het uitgebreid winkelapparaat in het kernwinkelgebied.

De tewerkstelling is voornamelijk gesitueerd in de dienstensector. Het nieuw algemeen ziekenhuis met zijn 1.100 arbeidsplaatsen is daar een voorbeeld van.

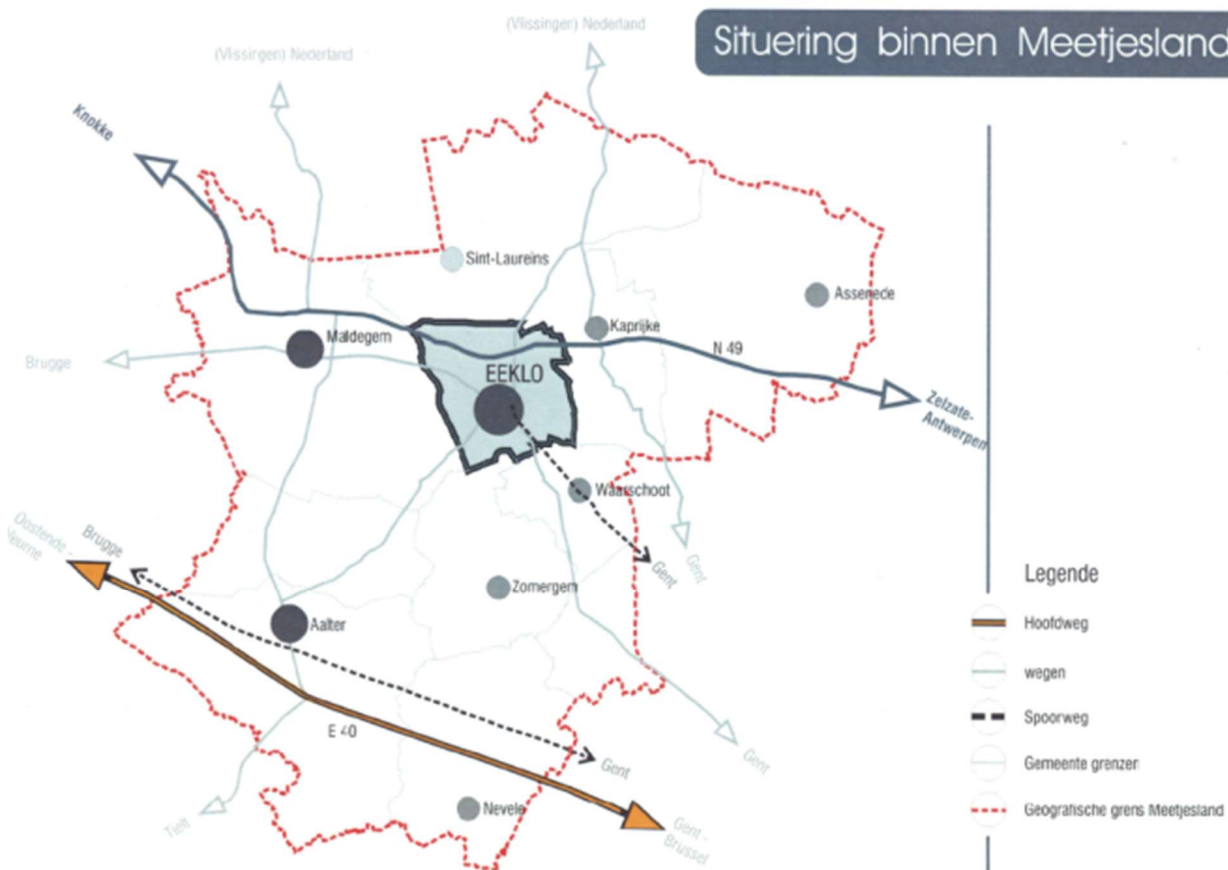
Eeklo is een voorloper op het vlak van integrale duurzaamheid (sociaal, ecologisch, economisch). Ruimtelijke kwaliteit, (landschap-)architectuur, rationeel energiegebruik, hernieuwbare energie, natuur- en waterbeheer, betrokkenheid van de bewoners, ... vormen bij vele projecten belangrijke aandachtspunten.

De stad focust zich hierbij onder meer op een hernieuwbaar energiebeleid (wind, zon, warmte), de uitbouw van een klimaatrobuuste stad door doordachte herinrichting van publieke ruimtes, straten en pleinen, integreren van doorwaadbare groenblauwe netwerken en duurzame en verweven woonontwikkelingen. Concreet voorbeelden op terrein zijn hierbij de realisatie van het windlandschap, uitbreiding Lange Moeiakker, diverse onthardingsprojecten, opstart CSA-boerderij, inrichting van een westelijke groenas, ...

Eeklo is een woonstad. Er wordt gestreefd naar het realiseren van vernieuwende verdichtingsprojecten waarbij nieuwe woonvormen een kans moeten krijgen. De zorgvuldige integratie binnen het bestaande dense stadsweefsel is daarbij een uitdaging.

Ook het mengen van functies is een uitgangspunt. Het verzoenen van wonen/werken, wonen/recreëren, ... levert meerwaarden op voor buurten en wijken. Eeklo wenst haar kleinhandelsapparaat uit te bouwen binnen het kernwinkelgebied.

Bestaand groen vormt een uitgangspunt voor projectontwikkeling en nieuwe projecten bieden kansen om nieuwe groenelementen in te brengen.



Project 'DE HARTWIJK'

Algemeen

De stadsgronden in de Hartwijk te Eeklo, worden te koop aangeboden.

De Hartwijk is de site in het centrum van Eeklo waar zich vroeger het ziekenhuis AZ Alma bevond. Het ziekenhuis is ondertussen verhuisd naar een nieuw complex aan de Ringlaan, waardoor deze site in het centrum van de stad vrij is gekomen voor nieuwe ontwikkeling. De site heeft een strategische ligging tussen het centrum en de open ruimte van de Lange Moeie.

Het terrein is gesitueerd tussen de Koning Albertstraat, de Cocquytstraat, de Moeie en de Tieltseseenweg. Het winkelcentrum en de Markt, de scholencampus van College ten Doorn, de cultuursite (bibliotheek, cultuurhuis en de academie) liggen op wandelafstand. De campus van het gemeenschapsonderwijs, het provinciaal technisch instituut, het sportcomplex en het natuurgebied het Leen zijn vlot met de fiets te bereiken.

Op een paar honderd meter afstand, ten zuiden van de Moeie, is een zelfplukboerderij actief en kan men in het natuurgebied Lange Moeiakker (14 ha) wandelen.

De Projectzone maakt deel uit van de duurzame, klimaatneutrale woonwijk De Hartwijk die de stad ontwikkeld wenst te zien door een privé-ontwikkelaar naar zijn eigen ontwerp, maar binnen de perken van de stedenbouwkundige voorschriften en het duurzaamheidsbeleid van de Stad. De woonwijk is gesitueerd op de groen- en fietsas die vanaf de Ringlaan, over Broeken, Pijkensakker, de site Van Damme richting centrum in ontwikkeling is, en vormt daarvan het sluitstuk.



De stad wenst dat de Hartwijk ontwikkeld zal worden tot een **duurzame stedelijke wijk**, die jonge gezinnen kan aantrekken maar ook woongelegenheden creëert voor het groeiend aandeel vijftig-plussers. Verder wil het een voorbeeldproject zijn voor nieuwe woonconcepten en -vormen die kwalitatief wonen combineren met stedelijke verdichting. Op deze manier wil de stad Eeklo zich regionaal op de kaart zetten als aantrekkelijke en levendige woonstad met een toekomstgerichte uitstraling.

Een alternatief aanreiken voor het perifere wonen is een belangrijk uitgangspunt, maar tegelijk wil de stad **functionele diversiteit** gegarandeerd zien in dit deel van de stad als een basisconditie voor stedelijk wonen. Het integreren van het bestaande erfgoed, ruimte voor dienstverlening, kleinhandel, maar ook volkstuinen, kinderopvang, co-housing en zorgwonen maken deel uit van het beleid. Om deze ambities gestalte te geven werd in het kader van een conceptsubsidie een masterplan uitgewerkt voor de Hartwijk onder leiding van TRANS architectuur | stedenbouw, dat vervolgens vertaald werd in het RUP Hartwijk en aanleiding gaf tot een project met steun van het Stadsvernieuwingfonds.

De te verkopen percelen vormen niet de volledige Hartwijk, maar zijn wel het centrale punt in de nieuwe wijk. Ten oosten van de stadsgronden bevindt zich een zorgcluster rond het WZC Sint-Elisabeth en Kinderlach vzw. Ten westen van de stadsgronden en palend aan de Cocquytstraat bevinden zich nog een aantal bouwzones in handen van verschillende private en openbare eigenaars.

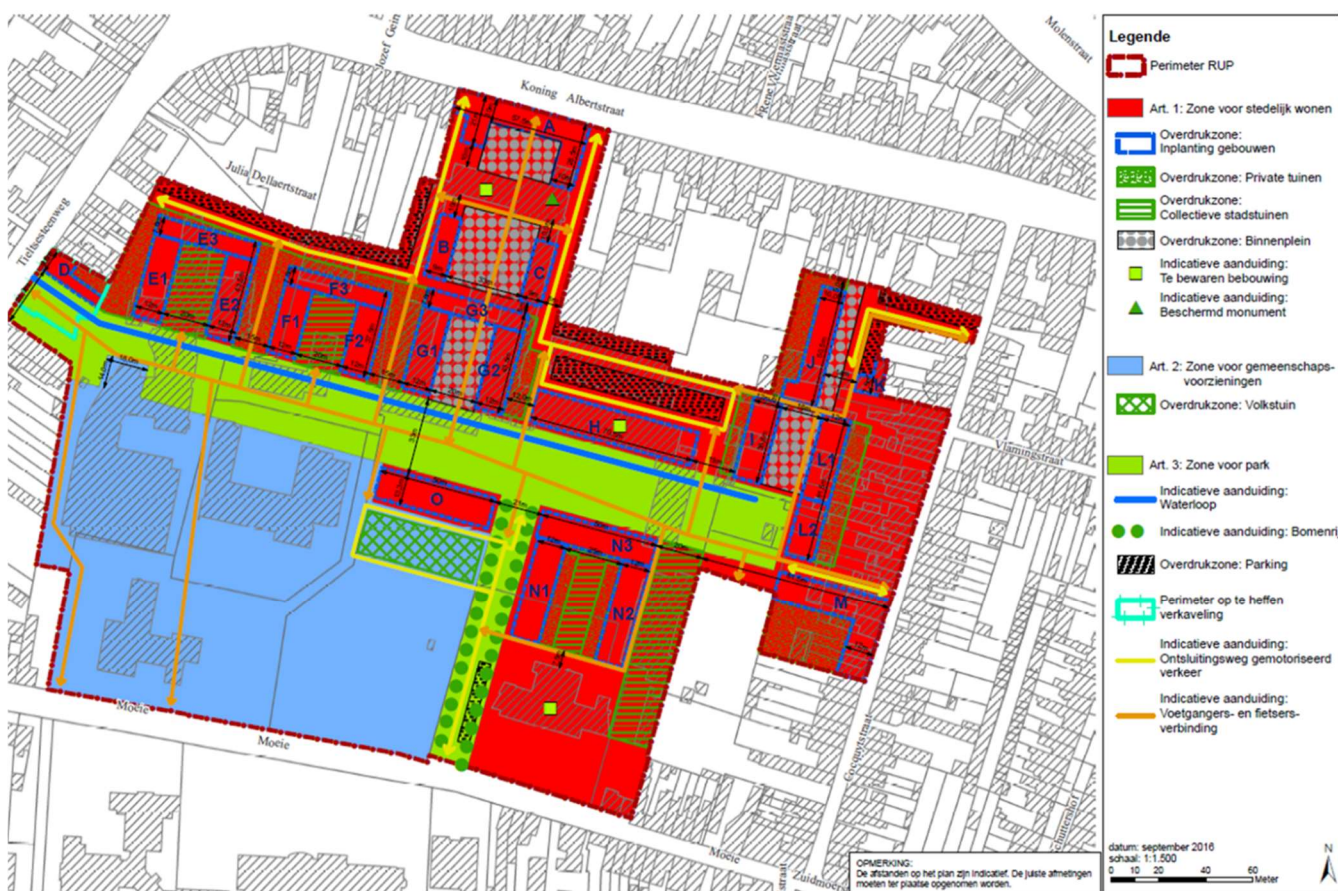
Duurzaamheidsmeting:

Het masterplan en het RUP zijn opgesteld aan de hand van de Duurzaamheidsmeter Wijken van de Vlaamse Overheid, met als ambitie een 'very good' score van 68% te behalen. De Toekomstige Koper wordt vrij gelaten om zijn eigen project te ontwikkelen, maar dient deze doelstellingen te behalen, onder meer door in te zetten op thema's waarvan de kiemen reeds op de site aanwezig zijn:

- **Groen en natuur:** de latent aanwezige open-ruimte-corridors (noord-zuid vanuit de Moeie over de Hartwijk naar het centrum en de oost-west-corridor vanuit de Broeken over Pijkensakker, Van Damme, de Hartwijk naar het centrum) zullen de dragers worden van de nieuwe woonomgeving.
- **Ruimtelijke kwaliteit:** op de site zijn waardevolle en beeldbepalende elementen aanwezig die een meerwaarde betekenen voor de woonomgeving: voormalig sociaal kantoor De Meerling en de neogotische kapel aan de Koning Albertstraat. Deze ruimtelijke ankerpunten werden geherwaardeerd in het masterplan.
- **Mobiliteit:** de nabijheid van een treinstation, de bestaande maar onvoltooide fiets-en wandelstructuren, een intense doorwaadbaarheid van de wijk en de ambitie om een autoluwe wijk te realiseren worden aan elkaar gekoppeld.
- **Welzijn en welvaart:** de mogelijkheden die een nabijgelegen zorginstelling te bieden heeft worden onderzocht. De inzet is een gevarieerd woonaanbod dat streeft naar een goede sociale mix en de mogelijkheid tot levenslang wonen in de Hartwijk. De hoge woondichtheid leidt tot compacte maar betaalbare kavels, aangevuld met een genereuze collectieve en publieke ruimte.
- **Water:** de bestaande waterloop die in de loop van de geschiedenis is ingegraven werd opnieuw open gelegd en kan een structurerend en beeldbepalend element van de wijk worden.
- **Energie:** het inzetten van hernieuwbare energie en aansluiting op een bestaande wens om een stedelijk warmtenet te voorzien worden onderzocht. Er wordt uitgegaan van een energiezuinige wijk waarbij alle woningen gebouwd worden volgens de passiefstandaard met collectieve energievoorziening.
- **Beheer:** er bestaat een participatiecultuur in Eeklo die ook in de Hartwijk wordt ingezet. Op een uitgebreid participatiemoment dat begeleid werd door 'Common Ground' en 'Samenhuizen', werden omwonenden en andere geïnteresseerden bevraagd en samengebracht. De markt en professionele stakeholders werden eveneens bevraagd en eerste voorstellen werden afgetoetst op hun ontwikkelingskansen.

Tijdens het traject van het Masterplan werd het projectgebied uitgebreid: de zorginstellingen hebben hun gronden toegevoegd aan het projectgebied. Andere nabijgelegen grondeigenaars en opdrachtgevers, stemden hun plannen af en zo kreeg coproductie vorm.

Alle documenten, waaronder het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften, zijn te raadplegen via het platform van COVAST (zie verder in deze leidraad).



Duurzaamheidsmeter Wijken:

De Vlaamse Duurzaamheidsmeter Wijken (DZW) is een verzameling criteria en indicatoren om de duurzaamheid van een wijk te meten en te monitoren. Dat gebeurt door voor elke indicator een score te geven en die ook te motiveren. De meter is opgebouwd rond 8 thema's: kwaliteitsbewaking, welzijn & welvaart, mobiliteit, fysisch milieu, groen & natuur, water, materialen, energie en innovatie.

De opbouw van de duurzaamheidsmeter kan nagegaan worden via <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/ruimtelijk-beleid-en-planning/duurzaamheidsmeter-wijken>

Omgevingscontext

De stad heeft zelf een ontwerp laten opmaken voor het centrale Oeverpark

Stad Eeklo heeft voor de sloop van de gebouwen en sanering al € 1.067.465,83 incl. btw geïnvesteerd op deze site. Ook fase 1 van de aanleg van het Oeverpark werd reeds gerealiseerd in opdracht van de stad. De openbare werken en harde infrastructuur op de site (wegen en nutsvoorzieningen) werden begin 2024 aangelegd, ten bedrage van € 1.138.218,54 incl. btw.





Definities

De termen met hoofdletter (al dan niet in enkel- of meervoud) hebben de volgende betekenis:

COVAST	Een online biedingsplatform gespecialiseerd in het begeleiden van overheden (steden, gemeenten, OCMW besturen, agentschappen...) en non-profitorganisaties (welzijnsinstellingen, onderwijsinstellingen...) bij hun vastgoedtransacties. Kandidaat-kopers krijgen er de garantie dat de verkoop van de aangeboden onroerende goederen verloopt volgens alle geldelijke, wettelijke voorwaarden en dit op een correcte en transparante manier – zie: https://www.covast.be/
Duurzaamheidsmeter Wijken	De 'Duurzaamheidsmeter Wijken voor de duurzame (her)ontwikkeling van woongebieden in Vlaanderen' van de Vlaamse Overheid, een verzameling criteria en indicatoren om de duurzaamheid van een wijk te meten en te monitoren. Dat gebeurt door voor elke indicator een score te geven en die te motiveren. De meter is opgebouwd rond 8 thema's: kwaliteitsbewaking, welzijn & welvaart, mobiliteit, fysisch milieu, groen & natuur, water, materialen, energie en innovatie.
Duurzame Ontwikkeling	De ontwikkeling van de wijk overeenkomstig de criteria van de Duurzaamheidsmeter Wijken
Genomineerd Team of Team	De combinatie van Partners, aannemers, onderaannemers, adviseurs en andere dienstverleners die contractueel verbonden (zullen) zijn met de Kandidaat en de Inschrijver, om diens bouwproject te ontwerpen en, na eventuele toewijzing en omgevingsvergunning, geheel uit te voeren en die samen voldoen aan al de gestelde kwalitatieve vereisten van kennis, ervaring, referenties en financiële draagkracht om eerst geselecteerd te worden en finaal aangeduid te kunnen worden als Toekomstige Koper. Leden van een eventueel Samenwerkingsverband dat Kandidaat/ Inschrijver is, kunnen ook deel uitmaken van het Team.
Geselecteerde Kandidaat	De Kandidaat die, na de selectiefase, behoort tot de lijst van (in principe 4) geselecteerde kandidaten met het oog op deelname aan de toewijzingsfase.
Inschrijver	De Geselecteerde Kandidaat die een volledige inschrijving indient, d.w.z. een uitgewerkt ontwerp heeft opgemaakt conform de stedenbouwkundige voorschriften en de duurzaamheidsambitie en die een prijs voor de Projectgrond heeft aangeboden die minstens de Instelprijs is of hoger.
Instelprijs of Minimumprijs	8.315.000 euro (acht miljoen driehonderdvijftienduizend euro), exclusief alle kosten van de koper, rechten en belastingen. Om geldig te zijn, moet de Inschrijver zich met zijn bod bij de inschrijving minstens tot betaling van die som of hoger verbinden.
Kandidaat of Kandidaat-koper	De partij (fysieke persoon, rechtspersoon of Samenwerkingsverband) die zich geldig heeft aangemeld volgens de regels van deze selectieleidraad om deel te nemen aan de selectiefase en die een attest bezit dat hij het verplichte plaatsbezoek heeft bijgewoond.
Partners	Zijn de organisaties (zoals b.v.: een wooncoöperatieve, een firma gespecialiseerd in passiefbouw, een adviseur in natuurinclusief bouwen,...) die omwille van hun bijzondere activiteiten, functies, statutair voorwerp en doel, kennis/ervaring deel kunnen uitmaken van het Team en/of eventueel zelfs van het Samenwerkingsverband.
Projectgrond of Projectzone	Het geheel van de gronden die deel uitmaken van De Hartwijk en die aangeduid zijn op het opmetingsplan in Bijlage 1. Het gaat om de volgende kadastrale nummers:

	Stad Eeklo, tweede afdeling, sectie E - Kavel 1 = percelen 1613a & 1613d en deel percelen 1613b & 1613c - Kavel 3 = deel perceel 11316c
RUP	Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan De Hartwijk dat definitief vastgesteld werd door de Gemeenteraad van de Stad Eeklo bij besluit van 26 juni 2017.
	Een contractuele samenwerking of groepering van fysieke personen of rechtspersonen of een vereniging/vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid die samen optreden en handelen bij hun kandidaatstelling of inschrijving, die zich daarvoor hoofdelijk en ondeelbaar verbindend jegens de Stad Eeklo en die een gezamenlijke lasthebber aanduiden (penvoerder) die bevoegd is om alle leden van het Samenwerkingsverband te verbinden.
Splitsing grondeigendom/ Ontwikkeling	De Kandidaat en Inschrijver is van plan om de grondeigendom te laten verwerven door een grondvennootschap waarover hij de controle uitoefent (al dan niet in oprichting) en die daarna een tijdelijk opstalrecht mét bouwverplichting zal verlenen aan de Kandidaat en Inschrijver of een verbonden ontwikkelaar.
Stad of stad	De Stad Eeklo.
Teamlid	Lid van het Genomineerd Team.
Toekomstige Koper	De Inschrijver die finaal het best gerangschikt is, na eventuele onderhandelingen met een of meer Inschrijvers, waaronder in elk geval de Voorkeursinschrijver, en aan wie uiteindelijk de aankoop toegewezen zal worden.
Voorkeursinschrijver	De Inschrijver die, na een eerste vergelijking en voorlopige rangschikking van de inschrijvingen in eerste instantie het best gerangschikt is.

Verkoop van de Projectgronden onder bijzondere voorwaarden en mét bouwverplichting

De stad Eeklo biedt in De Hartwijk de Projectzone te koop aan vastgoedontwikkelaars met kennis en ervaring in het ontwerpen, bouwen en verkopen van wooneenheden en andere opstallen in duurzame woonwijken (zie opmetingsplan).

- De Toekomstige Koper zal er zich toe moeten verbinden om op de Projectgrond zelf een architecturaal kwalitatief en duurzaam project te realiseren dat hij zelf heeft ontworpen en dat, na mededinging, gekozen wordt door de Stad Eeklo.
- De Toekomstige Koper zal er zich toe verbinden het door hem ingediende ontwerp/project dat verkozen werd en tot verkoop heeft geleid, daadwerkelijk en volledig te (doen) realiseren en geheel af te werken binnen een redelijke periode.
- De Toekomstige Koper zal geheel zelf instaan voor de aanvraag en het bekomen van de nodige vergunningen, de realisatie van zijn project en de financiering.

Indien de Kandidaat van plan is een Splitsing Grondeigendom/ Ontwikkeling door te voeren, dient hij dat van meet af aan mee te delen bij de kandidaatstelling; dit kan nadien echter met akkoord van de Stad gewijzigd worden tijdens de toewijzingsfase;

Eigendoms- en genotsoverdracht van de Projectgronden zullen uitgesteld zijn tot bij het verlijden van de authentieke koopverkoopakte en de betaling van de prijs, zodat de beoogde koopverkoop een vormelijk contract is en het rechtsbeginsel van de loutere consensualiteit contractueel uitgesloten wordt. De melding aan een bepaalde Inschrijver dat zijn inschrijving verkozen werd, zal dus op zich nog geen overdracht teweegbrengen.

Voorliggend document kadert in de verkoopprocedure van de site De Hartwijk van de stad Eeklo. **Er wordt gekozen voor een verkoop mét bijzondere voorwaarden en bouwverplichting en geen overheidsopdracht.**

Er wordt geen publiek programma (geen gebouwen met publieke/openbare functies) gevraagd van de ontwikkelaar. Stad Eeklo verkoopt de site De Hartwijk en draagt de eigendom over onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat er een architecturaal kwalitatief, duurzaam ontwerp opgemaakt en gerealiseerd wordt, dat zoveel mogelijk overeenstemt met de hoger omschreven duurzaamheidsambities. Voor die duurzaamheidsambities wordt verwezen naar het RUP en naar de Duurzaamheidsmeter Wijken.

Procedure in 2 fasen

Algemeen

Vanwege het openbare karakter van deze verkoopprocedure is eenieder die aan de gestelde vereisten voldoet, vrij om zich hiervoor aan te melden en Kandidaat te worden.

De verkoopprocedure zal in twee fasen plaatsvinden.

- Selectiefase

Aan de hand van een selectiefase, beperkt het lokaal bestuur Eeklo het aantal Kandidaten die een projectdossier moeten maken, zodat de kosten voor het opstellen van een projectdossier met het oog op selectie in verhouding blijven tot de kans om uiteindelijk als Toekomstige Koper aangeduid te worden. Kandidaat-kopers dienen in eerste instantie hun kandidaatstelling (een selectiedossier) in op basis van de selectieleidraad.

Enkel de kandidaatstellingen van die Kandidaten die aan de hierna genoemde toelatingsvoorwaarden voldoen, komen in aanmerking voor verder onderzoek van hun selectiedossier.

De Kandidaat-kopers van wie de kandidaatstelling ontvankelijk is, worden daarna geselecteerd op basis van de samenstelling van hun Genomineerd Team, de bewezen kennis, ervaring en referenties van de gezamenlijke teamleden en hun visie op de herontwikkeling van de site (dit zijn de beoordelingscriteria in de selectiefase).

Er zullen aan het eind van de selectiefase maximum vier Kandidaten geselecteerd worden voor deelname aan de Toewijzingsfase, dit onder voorbehoud van het voorhanden zijn van voldoende kandidaat-kopers die een ontvankelijke kandidatuur hebben ingediend.

- Toewijzingsfase

In deze tweede fase wordt aan de Geselecteerde Kandidaat-kopers gevraagd om een uitgebreid en voor hen bindend projectdossier uit te werken, daarmee in te schrijven en een bindend prijsaanbod te doen. Zij worden vanaf dan 'Inschrijvers' genoemd.

Afwijking van de procedure

Stad Eeklo behoudt zich het recht om dit procedureverloop tijdens de lopende procedure aan te passen, zonder dat hieruit een recht op schadevergoeding voor de Kandidaten of Inschrijvers voortvloeit en dat steeds met respect voor de transparantie, de gelijke behandeling, de mededinging en de wettelijke bepalingen ter zake.

Geen verplichting tot verkoop

Er bestaat in hoofde van Stad Eeklo géén enkele verplichting om aan het eind van de ganse procedure over te gaan tot de verkoop en eigendomsoverdracht.

De verkoop komt maar tot stand en de eigendom wordt maar overgedragen bij het verlijden van de authentieke aankoopakte tussen de Stad en de Toekomstige Koper, na goedkeuring door de Gemeenteraad en betaling van de volledige prijs. Consensualisme wordt formeel uitgesloten.

Stad Eeklo kan te allen tijde de procedure stopzetten en/of herbeginnen op een andere basis, zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn, of zonder dat dit een contractuele of precontractuele aansprakelijkheid of vergoedingsplicht kan teweegbrengen, hoever de procedure op dat moment ook gevorderd was. Op dat ogenblik reeds ingediende aanmeldingen of inschrijvingen komen dan van rechtswege te vervallen en de Kandidaten of Inschrijvers kunnen geen aanspraak maken op enige vorm van vergoeding of schadeloosstelling hiervoor.

Ingeval van stopzetting in de toewijzingsfase, hebben de Inschrijvers die op dat moment al een complete inschrijving hebben ingediend en die minstens de helft van de punten scoren op de kwalitatieve criteria (architecturale kwaliteit en integrale duurzaamheidstoets van het ontwerp, wel recht op een kostenvergoeding van 25.000 euro incl. BTW, conform de vergoeding na toewijzing voor de niet-toegewezen indieners die een complete inschrijving hebben gedaan (zie mededelingen).

De beslissing tot stopzetting van de verkoopprocedure moet wel afdoende gemotiveerd zijn.

Covast

Het indienen van verzoek tot deelneming (kandidaatstelling) gebeurt via het platform van Covast.

Alle documenten, waaronder het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften, zijn te raadplegen via het platform van COVAST.

In de tweede fase zullen ook de inschrijvingen en biedingen via het platform van Covast verlopen.

Indien u zich wilt aanmelden als Kandidaat, doet u dit (via uw makelaar) via het platform van Covast, voor de uiterste datum 13 september 2024 om 15u00.

Kandidaatstellingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen, dingen niet mee met de selectieprocedure.

Voorlopige en beoogde planning

Selectiefase	
Aankondiging, publicatie selectieleidraad	26 juni 2024
Plaatsbezoek geïnteresseerde partijen	10 juli 2024
Uiterste datum van vragen ten behoeve van de aanmelding	16 augustus 2024
Schriftelijke beantwoording vragen selectiefase	30 augustus 2024
Uiterste datum ontvangst verzoek tot deelneming	13 september 2024

Bekendmaking resultaat beoordeling aanmeldingen	eind september 2024
Toewijzingsfase	
Uitnodiging tot inschrijving – Geselecteerde gegadigden	begin oktober 2024
Uiterste datum indienen van vragen ten behoeve van de toewijzingsfase	half oktober 2024
Schriftelijke beantwoording vragen toewijzingsfase	eind oktober 2024
Uiterste datum indienen volledige ontwerpen en biedingen	eind november 2024
Presentatie aan de jury	In de loop van december 2024
Beoordeling door de jury	januari 2025
Definitieve toewijzing	eind januari 2025
Ondertekening onderhandse koopverkoopovereenkomst	februari/maart 2025
Verlijden authentieke akte	april 2025

Deze timing is indicatief en drukt niet meer dan de wens van Stad Eeklo om vlot tot een overeenkomst te komen. Bepaalde stappen (zoals bijvoorbeeld de toewijzing, het ontwerp van overeenkomst,...) zullen vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Inlichtingen/ Mededelingen

- Alvorens geïnteresseerden zich kunnen aanmelden en zodoende Kandidaat worden, wordt een verplicht collectief plaatsbezoek georganiseerd, inclusief toelichting door de Stad en krijgen ze de mogelijkheid vragen te stellen.
Het plaatsbezoek wordt georganiseerd op 10 juli 2024 om 14u.
De geïnteresseerde dient het attest in bijlage correct ingevuld toe te voegen aan zijn kandidatuurstelling.
- Vragen kunnen alleen schriftelijk gesteld worden via het e-mailadres stadsontwikkeling@eeklo.be. Vragen dienen ontvangen te zijn voor de in de planning genoemde datum en tijdstip. Vragen die later ontvangen worden, worden niet in behandeling genomen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem beantwoord en collectief toegezonden op de datum zoals vermeld in de planning selectiefase. Vragen die ertoe strekken om min of meer concrete plannen of ideeën te toetsen aan de in deze selectieleidraad aangegeven kaders worden ter zijde gelegd.
- In de latere toewijzingsfase doet de Inschrijver een bod in euro's. Dit bod bedraagt minimaal 8.315.000 euro. Een bod bevat niet de bijhorende kosten (inclusief het ereloon van Covast), belastingen en dergelijke. Deze zijn naast de prijs verschuldigd door de Toekomstige Koper (kosten koper). Om geldig te zijn, zal de Inschrijver zich met zijn bod minstens onherroepelijk verbinden tot betaling van die som of hoger verbinden onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de koopverkoop uiteindelijk met hem gesloten wordt.
- De verhoging bij elk volgende bod dient minimum 25.000 euro te bedragen.
- Biedingen die niet een concreet en absoluut bedrag in euro's noemen (zoals bijvoorbeeld een bieding die luidt: 'één euro hoger dan het hoogste bod') worden automatisch uitgesloten.
- Voor het zich aanmelden als Kandidaat wordt in deze eerste selectieronde geen vergoeding geboden. In de hierop aansluitende tweede fase, is er wel een vergoeding beschikbaar van 25.000 euro incl. BTW voor de indieners die een complete inschrijving en een prijsaanbod hebben ingediend, aan wie de Projectgrond niet toegewezen is en die minstens de helft van de punten scoren op de kwalitatieve criteria (architecturale kwaliteit en integrale duurzaamheidstoets van het ontwerp met de Duurzaamheidsmeter Wijken als leidraad)
- Het is Kandidaten (en later Inschrijvers) niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk of procedureel in verband staan met de kandidatuurstelling, de selectie, de inschrijvingen en/of verkoop.

- De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij de Kandidaten in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling en selectie nodig acht.
- Alle correspondentie en documentatie die door Stad Eeklo wordt opgesteld, wordt alleen in het Nederlands uitgegeven. Ook correspondentie van gegadigden, kandidaten en Inschrijvers dient uitsluitend in het Nederlands te zijn opgesteld.
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze in een ondertekend en gedateerd geschrift zijn bevestigd door een bevoegde persoon.

Deelname in samenwerking met derden/ in combinatie

De Kandidaten mogen zich aanmelden in een groepering of Samenwerkingsverband. Leden van een groepering of Samenwerkingsverband zonder volkomen rechtspersoonlijkheid verbinden zich steeds hoofdelijk en ondeelbaar tegenover de Stad.

Zij dienen daarbij een algemene lasthebber of penvoerder aan te wijzen, die gemachtigd is om alle leden hoofdelijk en ondeelbaar te verbinden tegenover de Stad. De communicatie vindt uitsluitend plaats met deze penvoerder. Deze partij is penvoerder gedurende het hele proces, vanaf de selectiefase tot de eventuele contractuitwerking.

Leden van het Team van een Kandidaat of Inschrijver maken uit dien hoofde geen deel uit van het Samenwerkingsverband, maar verbinden zich *intuitu personeae* tot het werkelijk en blijvend ter beschikking stellen van relevante kennis, ervaring en referenties aan de Inschrijver ingeval die aangeduid wordt als de Toekomstige Koper. Deze maakt zich sterk tegenover de Stad Eeklo dat de leden van het Team die contractuele verbintenissen zullen nakomen tot aan de definitieve oplevering van de laatste wooneenheid of ander opstal aan de uiteindelijke koper(s) daarvan.

Akkoordverklaring

Door Kandidaat of later Inschrijver te worden aanvaardt deze van rechtswege en onvoorwaardelijk de inhoud en alle bepalingen van voorliggend verkoopdossier, inbegrepen de keuze voor de procedure 'verkoop onder voorwaarden en bouwverplichting' en de procedure . Alle eventuele juridische of praktische bezwaren of opmerkingen tegen de gekozen werkwijze en de bepalingen van dit verkoopdossier moeten vooraf tijdig gemeld worden, op straffe van verval.

De Kandidaat kan niet meer rechten putten uit deze leidraad dan uitdrukkelijk vermeld.

SELECTIE

Selectieleidraad - Algemeen

Deze selectieleidraad geeft toelichting bij de selectiefase van de verkoop van de Projectgronden 'Site Hartwijk'.

Met deze selectieleidraad nodigt Stad Eeklo geïnteresseerde ontwikkelaars die beroepshalve in aanmerking kunnen komen uit om een aanvraag tot deelneming (kandidaatstelling) voor deze koopverkoop in te dienen. Deze selectieleidraad strekt er enkel toe maximum 4 geschikte kandidaten te selecteren die in de volgende fase van de toewijzingsprocedure uitgenodigd worden om een uitgebreid ontwerp en een prijsaanbod in te dienen op grond van de toewijzingsleidraad.

Indien tijdens de tweede fase van deze verkoopprocedure 1 van de geselecteerde kandidaten zou afhaken, wegvalt of uitgesloten wordt, behoudt Stad Eeklo zich het recht voor om een bijkomende Kandidaat uit de selectiefase te selecteren. Dit zal gebeuren in dalende volgorde van de score op de selectiecriteria. In die

zin dienen de hoogst gerangschikte niet-geselecteerde kandidaten hun kandidatuur aan te houden tot en met de definitieve toewijzing.

Deze selectieleidraad is met zorg samengesteld, teneinde geïnteresseerden de kans te geven een aanvraag tot deelneming in te dienen.

Stad Eeklo hecht veel belang aan de gelijke behandeling van de kandidaten en heeft deze leidraad ook in het licht van deze bekommernis opgesteld.

Indien in deze leidraad tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, tekorten... zouden opgemerkt worden die bijvoorbeeld van aard zijn dat ze aanleiding (kunnen) geven tot misinterpretaties of misvattingen, of zelfs geïnteresseerden in de onmogelijkheid brengen een kandidaatstelling in te dienen, dan moeten zij dat, op straffe van verval, schriftelijk aan de Stad laten weten vooraleer hun kandidatuur in te dienen en uiterlijk 15 dagen voor de einddatum daartoe. Een Kandidaat kan zich ook niet meer beroepen op onduidelijkheden of onvolkomenheden waarvan hij de verkoper pas na het indienen van zijn kandidaatstelling in kennis heeft gesteld.

Stad Eeklo behoudt zich het recht voor om in de loop van de procedure eventueel af te wijken van de bepalingen van deze selectieleidraad, zonder evenwel afbreuk te mogen doen aan de transparantie, de objectiviteit en de gelijke behandeling. Stad Eeklo zal dit enkel doen in de mate dat dit niet leidt tot concurrentievervalsing of discriminatie van de kandidaten. Daartoe zullen de kandidaten uitdrukkelijk gewezen worden op gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen of aanvullingen.

In de selectiefase dienen Kandidaten aan te tonen dat ze werkelijke en nuttige ervaring bezitten of via hun Samenwerkingsverband en/of Team ter beschikking hebben met een vergelijkbare Duurzame Ontwikkeling en realisatie van een ganse stadswijk, en dat ze ook in staat zijn om voldoende financiële middelen te verzamelen om de koopprijs van de Projectgrond, de lasten en kosten van de verkoop te betalen én om hun project volledig te ontwikkelen, te bouwen en volledig af te werken binnen een redelijke termijn.

Iedere kandidaatstelling wordt allereerst gecontroleerd op 'algemene vereisten' waaronder volledigheid en geldigheid van de aanvraag. Indien een kandidaatstelling niet aan de algemene vereisten voldoet wordt de Kandidaat uitgesloten van deelname aan de verdere procedure.

Stad Eeklo zal in deze eerste fase een selectie doorvoeren – na nazicht van de toelatingsvoorwaarden (uitsluitingsgronden) – op basis van de kwalitatieve selectiecriteria om de kandidaten te selecteren die toegelaten worden voor verdere deelname aan de toewijzingsprocedure (tweede fase).

Deze selectieleidraad geeft weer op basis van welke selectiecriteria de Kandidaten kunnen worden geselecteerd, welke documenten ze dienen te voegen bij hun aanvraag tot deelneming en hoe ze hun aanvraag tot deelneming moeten indienen.

De kandidaten die (niet) geselecteerd worden, zullen hiervan schriftelijk bericht ontvangen.

De geselecteerde kandidaten worden in de tweede stap van de procedure uitgenodigd om een uitgewerkt ontwerp en een prijs offerte voor de aankoop van de Projectgrond in te dienen op basis van de toewijzingsleidraad.

Toelatingsvoorwaarden

In te dienen documenten:

- Volledige (identiteits)gegevens (via inschrijvingsformulier – bijlage 1)
- Actuele, gecoördineerde statuten van de vennootschap (d.w.z. niet enkel de gepubliceerde uittreksels) en bewijs van de externe vertegenwoordigingsbevoegdheden;

- Opgave en bewijs van de samenstelling en de juridische structuur van het eventuele Samenwerkingsverband (contract, vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid of andere); contract of statuten; identiteit en bevoegdheden van de lasthebber-penhouder;
- Samenstelling van het voorgesteld Genomineerd Team van de Kandidaat (Partners/aannemers/onderaannemers/dienstverleners) dat, bij selectie, zal instaan voor het ontwerp en de realisatie ervan (b.v. architect, studie bureau, hoofd-, neven en/of onderaannemers, partners...); bewijs verbintenissen van teamleden;
- Melding van de intentie tot eventuele splitsing van de aankoop tussen een grondeigenaar-vennootschap (die de Projectgronden zou kopen) en de ontwikkelaar/ bijzondere projectvennootschap die het bouwproject zou realiseren en eigenaar van de opstallen worden; identiteit van beide;

Partners waarop de Kandidaat een beroep doet om aan de selectiecriteria te voldoen, kunnen optreden als lid van het Genomineerde Team/ van meerdere kandidaten, in de mate dat daarbij voldoende vertrouwelijkheid en onderlinge onafhankelijkheid ten opzichte van de verschillende Kandidaten kan gegarandeerd worden. De kandidaten zetten in hun aanvraag tot deelneming uiteen hoe die vertrouwelijkheid of onderlinge onafhankelijkheid gegarandeerd zal worden.

De Stad Eeklo behoudt zich het recht voor om de vertrouwelijkheid en de onderlinge onafhankelijkheid van de Kandidaten, hun genomineerde Partners en adviseurs na te gaan en zo nodig de kandidaten die niet of onvoldoende vertrouwelijkheid kunnen garanderen of onafhankelijk lijken te zijn te weren, of minstens, bijkomende garanties met betrekking tot de vertrouwelijkheid of onafhankelijkheid van een Kandidaat of genomineerde partner te eisen. Dergelijke garanties kunnen niet alleen op de kandidaten of hun genomineerde Partners maar eveneens op de juridische of financiële adviseurs betrekking hebben.

De Inschrijvers kunnen in principe geen wijzigingen voorstellen in de samenstelling van het Genomineerd Team, zoals dat werd geselecteerd in de selectiefase.

Indien zich tijdens de procedure wijzigingen voordoen in de samenstelling van een Samenwerkingsverband (en/of het Genomineerd Team moet de Inschrijver dit onverwijld meedelen aan Stad Eeklo. Stad Eeklo kan in dat geval de wijziging aanvaarden of weigeren.

In het geval de wijziging op aanvaardbare motieven gesteund is en de Inschrijver, in de gewijzigde samenstelling, aan de selectievoorwaarden blijft voldoen, zal de Stad Eeklo haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Indien zij de wijziging weigert, zal zij de Kandidaat ten gevolge van een dergelijke wijziging uitsluiten.

Juridische situatie

De Kandidaat verklaart door middel van ondertekening en indiening van het inschrijvingsformulier (bijlage 1) plechtig dat hij:

- niet in staat van faillissement of vereffening verkeert;
- geen aangifte van faillissement heeft gedaan of procedure van vereffening of gerechtelijk akkoord ahangig is tegen hem;
- niet het voorwerp uitmaakt van een andere insolventieprocedure (minnelijk akkoord, besloten voorbereiding faillissement, gerechtelijke reorganisatie, overdracht onder gerechtelijk gezag) en dat hij dat redelijkerwijs ook niet moet verwachten;
- niet veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast, noch het voorwerp van strafrechtelijke vervolging uitmaakt;
- bij zijn beroepsuitoefening geen ernstige fouten heeft begaan;
- in orde is met de betaling van sociale zekerheidsbijdragen;
- in orde is met de betaling van belastingen;

- geen mondelinge of geschreven afspraken heeft gemaakt met derden, noch onderling afgestemde feitelijke gedraging vertoont die tot doel of als gevolg (kunnen) hebben dat de vrije mededinging voor deze selectie- en toewijzingsprocedure verhinderd, beperkt of vervalst zou worden;
- zich niet schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van deze inlichtingen.

Indien een Kandidaat vragen van de Stad niet beantwoordt, verklaringen of gegevens niet (volledig) verstrekt of niet naar waarheid invult, kan dit leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure. Gedurende de gehele procedure dient een Kandidaat er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde geschiktheidseisen. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de Kandidaat-koper dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de stad bepaald of deze Kandidaat-koper wordt uitgesloten van verdere deelname.

De Stad is in een dergelijk geval gerechtigd om:

- genoeg te nemen met de eventueel door de Inschrijver genomen maatregelen om het nadeel weg te nemen dat ontstaat doordat eerst niet was voldaan aan één of meer geschiktheidseisen;
- de betreffende Inschrijver uit te sluiten van deelname en desgevallend de eerste opvolger uit de selectiefase (in volgorde van de rangschikking) uit te nodigen voor de volgende fase.

Met het oog op de toepassing van deze selectievoorwaarden vraagt de stad Eeklo aan de Kandidaten om de noodzakelijke inlichtingen of documenten over te leggen. Indien zij twijfels heeft over de persoonlijke situatie van die Kandidaten, kan zij de bevoegde binnenlandse of buitenlandse autoriteiten verzoeken om de inlichtingen die ze ter zake nodig acht.

In het kader van de administratieve vereenvoudiging, zal Stad Eeklo op gepaste tijd zelf – en per analogie – de nodige documenten in het kader van de uitsluitingscriteria opvragen via beschikbare openbare databanken.

Gezien de verkoper een aantal certificaten en/of uittreksels niet zelf kan opvragen, dient de Kandidaat dit toe te voegen aan zijn dossier.

- De Belgische Kandidaat:
 - o Een uittreksel uit het strafregister dat maximaal 6 maand oud is op de limietdatum voor ontvangst van de aanvragen tot deelneming en dit voor:
 - De Kandidaat zelf
 - De personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de Kandidaat of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben (hier beperkt tot de personen die de Kandidaatstelling rechtsgeldig hebben ondertekend).
- De buitenlandse Kandidaat:
 - o Een uittreksel uit het strafregister dat maximaal 6 maand oud is of geldig is conform de wetgeving van het land van herkomst op de limietdatum voor ontvangst van de aanvragen tot deelneming en dit voor:
 - De Kandidaat zelf
 - De personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de Kandidaat of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben (hier beperkt tot de personen die de Kandidaatstelling rechtsgeldig hebben ondertekend).
 - o Certificaten inzake fiscale en sociale schulden
 - o Certificaten inzake niet-faling

De Kandidaat kan ook de link vermelden naar een gratis toegankelijke elektronische toepassing in zijn lidstaat waar die documenten of certificaten kunnen worden teruggevonden.

Wanneer een document of certificaat niet wordt uitgereikt in het betrokken land of dit niet afdoend voor alle uitsluitingsgronden het nodige bewijs levert, kan ter vervanging een verklaring onder eed toegevoegd worden, of in landen waar dit niet voorzien is, een plechtige verklaring van de betrokkene voor een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie, notaris of bevoegde beroepsorganisatie van het land van herkomst of van het land waar de ondernemer gevestigd is.

Opmerking:

De bepalingen hierboven zijn individueel toepasselijk op alle leden van het (Genomineerd) Team en/of het Samenwerkingsverband. De vereiste bewijsstukken moeten bijgevolg voorgelegd worden voor alle Partners, aannemers, onderaannemers, adviseurs en andere dienstverleners die contractueel verbonden (zullen) zijn met de Kandidaat en de Inschrijver om diens bouwproject te ontwerpen en, na eventuele toewijzing en omgevingsvergunning, geheel uit te voeren.

De Stad Eeklo kan:

- Vragen dat de kandidaten of Inschrijvers de hierboven overgelegde inlichtingen en documenten aanvullen, actualiseren of nader toelichten. Zij kan ook, indien zij dit nodig acht, een vertaling van de documenten aan hen vragen.
- In eender welk stadium van de procedure en met alle middelen die zij dienstig acht inlichtingen (laten) inwinnen over de situatie van om het even welke Kandidaat of Inschrijver inzake de bepalingen hierboven vermeld en de gehanteerde kwalitatieve selectiecriteria.
- In eender welk stadium van de procedure van elke rechtspersoon de voorlegging eisen van zijn statuten, wijzigingen of andere volledige vennootschapsakten, eventueel vergezeld van een vertaling ervan indien die documenten niet opgesteld zijn in de taal of talen van de overheid, evenals van elke wijziging van de inlichtingen betreffende zijn bestuurders of zaakvoerders.

Financiële en economische draagkracht

De Kandidaat (of Samenwerkingsverband) dient te bewijzen dat hij over voldoende financiële draagkracht beschikt of zal beschikken om deze verkoop en de eraan verbonden kosten en alle andere voorwaarden te realiseren.

Overzicht van de documenten waarop de Kandidaat zich beroept om aan de minimumeisen qua financiële en economische draagkracht te voldoen, met bijhorende bijlagen:

- Een passende bankverklaring waaruit een gezonde financiële toestand blijkt;
- De interne jaarrekeningen van de laatste drie afgesloten boekjaren (mét toelichting en verslagen van het bestuursorgaan, jaarvergadering en desgevallend commissaris);
- Een overtuigend bewijs waarbij blijkt dat de Kandidaat over voldoende liquiditeit, solvabiliteit en kredietwaardigheid beschikt, rekening houdend met de Instelprijs (Minimumprijs voor de grond + kosten van de koper), vermeerderd met een realistische ontwikkelingskost.

Indien hieraan niet wordt voldaan, wordt de Kandidaat geweerd. De stad Eeklo kan echter de kans geven om ontbrekende stukken toe te voegen, zonder dat dit een recht van de Kandidaten is.

Indien nuttig volgens de Kandidaat, kan hij bijkomend andere of meer geactualiseerde informatie die een betere inschatting toelaat van de liquiditeit, solvabiliteit en kredietwaardigheid van de Kandidaat (of, indien de Kandidaat een combinatie betreft, van elk lid daarvan), voorleggen. Het behoort tot de discretionaire bevoegdheid van Stad Eeklo om de informatie die eventueel bijkomend wordt voorgelegd al dan niet in overweging te nemen.

Stad Eeklo behoudt zich de mogelijkheid voor, zonder dat deze een plicht vormt, de kandidaten te bevragen over de evolutie van hun financiële en economische situatie.

Indien de kandidaten om een gerechtvaardigde reden niet in staat zijn de gevraagde referenties te bezorgen, krijgen zij de toelating hun economische en financiële draagkracht te bewijzen via een ander document dat door Stad Eeklo als passend wordt beschouwd.

Indien de Kandidaat zich mede beroept op een of meer leden van het Genomineerde Team, voor het aantonen van de financiële en economische draagkracht, kan dit door overlegging van de onherroepelijke verbintenis van dat lid van het Genomineerde Team om de Kandidaat de nodige middelen of kredietmogelijkheden ter beschikking te stellen en zich daartoe hoofdelijk en ondeelbaar te verbinden jegens de Stad. Die verbintenis van het lid van het Genomineerde Team moet voldoende juridisch afdwingbaar zijn. Bovendien moet dat lid voor wat de uitsluitingscriteria betreft, alle documenten voorleggen die de Kandidaat zelf zou moeten voorleggen.

Prijs

Door zich als Kandidaat aan te melden en deel te nemen aan deze selectieprocedure, verbindt de Kandidaat zich er onherroepelijk toe om minstens de Minimumprijs van 8.315.000 euro te bieden, indien hij uitgenodigd zou worden om deel te nemen aan de toewijzingsfase. Deze verbintenis wordt opgenomen via het inschrijvingsformulier (bijlage 1).

De Kandidaten bevestigen op eer door hun ondertekende kandidaatstelling en later opnieuw door hun inschrijving dat de gelden waarmee de koopprijs zal betaald worden, niet afkomstig is van enig misdrijf, geen witwasoperatie uitmaakt, noch verband houdt met de financiering van terrorisme.

Selectiecriteria

Technische bekwaamheid/ vakbekwaamheid

De Kandidaat moet aantonen dat hij over de nodige kennis, ervaring en voldoende technici of diensten beschikt of zal beschikken om het uiteindelijk gekozen bouwproject volledig en conform te ontwerpen en de continuïteit van de volledige realisatie ervan te garanderen. Dit kan eigen of ingehuurde vakkennis zijn. In het laatste geval geeft de Kandidaat op, op wie hij beroep zal doen in zijn Genomineerde Team. Dit kan ook via een Samenwerkingsverband, of door zich te beroepen op de kwalificaties van derde entiteiten. In dergelijk geval legt de Kandidaat bij het indienen van zijn dossier de nodige onherroepelijke verbintenissen voor die deze samenwerking definitief aantonen. De verbintenis van de leden van het Genomineerde Team moet voldoende juridisch bindend en afdwingbaar zijn.

De Kandidaat moet aangeven wie binnen dat Team instaat voor welke expertise of specialisme en moet ook aangeven op welke concrete referenties en bewezen ervaring deze expertise is gestoeld.

Ervaring, door de Kandidaat of door de leden van het Genomineerde Team/ opgedaan in een eerdere groepering of samenwerkingsverband, wordt slechts dan als ervaring van die Kandidaat aangemerkt, als de Kandidaat kan aantonen dat hij of het lid van dat Team daadwerkelijk voor het project relevante expertise aan het door die combinatie uitgevoerde referentieproject heeft uitgevoerd.

Indien een eerder samenwerkingsverband waarin de desbetreffende Kandidaat of Teamlid heeft gezeten een duidelijke werkverdeling heeft gehad, en de desbetreffende partij niet daadwerkelijk betrokken is geweest bij de voor de onderhavige procedure relevante disciplines, dan kan de desbetreffende ervaring van die combinatie niet aan deze partij worden toegerekend.

De relevante opgegeven kennis en ervaring van de Kandidaat respectievelijk het opgegeven Teamlid moet ingeval van selectie en toewijzing daadwerkelijk voor het project ingezet worden. Voor een integraal duurzaam en voorbeeld stellend stadsontwikkelingsproject, verwacht de Stad Eeklo dat minimaal volgende bijzondere expertises, werkelijke ervaringen en specialismen aanwezig zijn in het Genomineerd Team van de Kandidaat en Inschrijver: duurzaamheid, stadsplanning en architectuur, landschapsarchitectuur, sociale expertise (gemeenschapsontwikkeling, cohousing), communicatie.

Naast de technische bekwaamheid om het bouwproject dat uiteindelijk gekozen zal worden, tot een goed einde te brengen, dient de bekwaamheid ook aangetoond te worden in functie van de criteria van de Duurzaamheidsmeter. Duurzaamheid steunt op verschillende types Partners om het project te bouwen en andere Partners om het project in te vullen met specifieke functies en activiteiten. Bouwpartners kunnen zijn: een wooncoöperatieve, een firma gespecialiseerd in passiefbouw, een adviseur in natuurinclusief bouwen,.... Partners voor invulling van het programma kunnen zijn: een bedrijf dat invulling geeft aan de beschermde kapel, een cohousing collectief, een initiatief beschut wonen, ... Het samenstellen en structureren van een Team en/of Samenwerkingsverband dat in zijn geheel invulling geeft aan de criteria van de Duurzaamheidsmeter, is dus een aspect van bekwaamheid. Dit dient aangetoond te worden door middel van de nodige engagementen of verklaringen.

Verduidelijking Team:

Bijvoorbeeld: er moet aangetoond worden dat het Genomineerd Team voor ontwerp en controle onder leiding staat van een projectarchitect met minstens 10 jaar beroepservaring. In het Team moet ook een landschapsontwerper aanwezig zijn met minstens 10 jaar ervaring. De projectarchitect moet ingeschreven zijn bij de Orde van Architecten; of als buitenlands architect te voldoen aan de Richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005 betreffende de erkenning van beroepskwalificaties. In dit geval dient ook een attest van de Orde van Architecten voorgelegd te worden, waaruit blijkt dat hij/zij een aanvraag tot erkenning als dienstverlener bij de Orde heeft ingediend

De Kandidaat dient de kwaliteit van het Team en/of Samenwerkingsverband aan te tonen en te verduidelijken:

- Wat is de organisatiestructuur van de indiener? Hoe zal het consortium samenwerken?
- Wat is de motivatie van de indiener? Waarom neemt men deel aan de procedure en hoe denkt men kwaliteit te generen binnen het kader van het RUP?
- Omvat de relevante partners die uitvoering geven aan het voorgestelde programma en dat aantoonbaar beschikt over de noodzakelijke expertise in alle aspecten van de duurzaamheidsmeter. De Inschrijver zal daartoe de contracten tussen hem en de leden van het Team in kopie moeten bezorgen aan de Stad, waarbij prijzen en vergoedingen onleesbaar gemaakt kunnen worden.

Om in aanmerking te komen voor verdere beoordeling dient de Kandidaat aan de hand van referenties aan te tonen dat hij voldoende kennis en ervaring heeft om een project van deze omvang en complexiteit te realiseren. De vereiste referenties dienen te slaan op het realiseren van projecten volgens de Duurzaamheidsmeter Wijken.

I.1.1.1 Beoordeling van de kandidaten met het oog op selectie

CRITERIA

1. Team en referenties (weging 75/100)

- o Teamsamenstelling (weging 25/75)

De Kandidaat-koper stelt de structuur van het Team/ Samenwerkingsverband voor. Deze voorstelling geeft een inzicht in de technische en de organisatorische bekwaamheid van de Kandidaat-

koper en van het Team. De meerwaarde van de samenwerking wordt toegelicht door middel van een beschrijvende nota (max 2 A4 pagina's) en de cv's van de teamleden.

- Referenties (weging 50/75)

Zowel de Kandidaat als het Team moeten aantonen dat ze samen voldoende kennis en ervaring hebben om een project van deze omvang en complexiteit te realiseren. De Kandidaat en de leden van het Team stellen elk minimaal twee relevante referenties voor. Indien de Kandidaat-koper en het ontwerpteam reeds eerder samenwerkten, is het voldoende om in totaal minimaal twee relevante referenties van het Samenwerkingsverband voor te leggen. Extra referenties mogen toegevoegd worden, met een maximum van 6 voor het hele Team.

Een referentie wordt toegelicht op maximaal acht bladzijden (A4-formaat). Er dienen een aantal illustraties te zijn (foto's, plannen, ...) alsook dient per referentie een motivatie te worden opgenomen waarom het een relevante referentie betreft. Elke referentie wordt op 2 niveaus beoordeeld:

- Relevantie van de samenstelling van het Team (weging 25/75)
De raakvlakken qua aard, omvang, complexiteit
- Architecturale en ruimtelijke kwaliteit (weging 25/75)
De uitbouw van een voorbeeld stellende duurzame woonwijk moet voldoen aan de hoge normen op het gebied van architecturale en ruimtelijke kwaliteit met aandacht voor karakter en de identiteit van de omgeving alsook de relatie met de context. Daarnaast zorgt de ruimtelijke kwaliteit voor een maatschappelijke meerwaarde voor bewoners, omwonenden, gebruikers, passanten; het karakter en de identiteit; de relatie met de context, ...)

2. Visie (weging 25/100)

De Kandidaat bezorgt een nota (max. 4 blz. A4 recto) over de visie van het volledige Team op het project en toont daarin aan op welke manier die visie strookt met de ambitie van de Stad Eeklo. Er wordt tevens een motivatie gegeven waarom het Team in de voorgestelde constellatie zich aanmeldt als Kandidaat.

DE SELECTIECOMMISSIE

De selectiecommissie bestaat uit:

- Afvaardiging van Team Vlaams Bouwmeester;
- Afvaardiging vanuit Stad Eeklo
 - Ben Caussyn, coördinator stadsontwikkeling Stad Eeklo
 - Bert Vermeire, omgevingsambtenaar Stad Eeklo
 - Kristof De Spiegeleire, diensthoofd grondgebiedszaken
 - Administratief bijgestaan door Sofie Loridan, diensthoofd aankoopdienst
- Extern expert stedelijke ontwikkeling
- Extern expert duurzaamheid
- Maximum 1 politieke vertegenwoordiger

METHODIEK

De selectiecommissie zal de kandidaten een score toekennen voor de selectiecriteria volgens de volgende methodiek:

- Uitstekend: 10/10
- Zeer goed: 9/10
- Goed: 8/10

- Ruim voldoende: 7/10
- Voldoende: 6/10
- Net voldoende: 5/10
- Onvoldoende 4/10
- Zeer onvoldoende: 3/10
- Slecht: 2/10
- Zeer slecht: 1/10
- Onaanvaardbaar: 0/10

De totaal behaalde score op de selectiecriteria volgens de weging zoals hierboven aangegeven zal leiden tot de rangschikking van de kandidaten.

Controle door Stad Eeklo

De ingediende verklaringen, referenties en gegevens kunnen door Stad Eeklo met alle geoorloofde middelen worden geverifieerd. Door deelname aan de procedure en het overmaken van een dossier verklaren de kandidaten zich akkoord met de bevoegdheid van Stad Eeklo om de ingediende verklaringen en gegevens op hun juistheid te controleren. Stad Eeklo kan de opgegeven referenties, onder meer controleren door site-visits of door revisorenverklaringen.

Deelname

Het verzoek tot deelneming of de kandidaatstelling bestaat uit de volgende onderdelen

- Stukken m.b.t. toelatingsvoorwaarden
- Stukken m.b.t. juridische situatie
- Stukken m.b.t. financiële en economische draagkracht
- Team en referenties
- Visienota
- Attest plaatsbezoek

Nadat de ingediende documenten onderzocht zijn op juistheid en volledigheid wordt nagegaan of de kandidaten zich in één of meerdere van de uitsluitingsgronden bevinden. Het behoort tot de bevoegdheid van Stad Eeklo om te oordelen of het voorhanden zijn van een uitsluitingsgrond al dan niet leidt tot de uitsluiting van een Kandidaat van deelname.

Op basis van bovenvermelde selectiecriteria zal een selectie gemaakt worden van maximum 4 indieners die zullen worden meegenomen naar de volgende fase en een bod en ontwerp zullen kunnen/mogen indienen.

DE TOEKOMSTIGE TWEEDE FASE

Dit (voorlopig) onderdeel van de leidraad heeft betrekking op de toekomstige tweede fase van de procedure, met name op de indiening en beoordeling van de uitgewerkte voorstellen ingediend door de 4 Kandidaten die werden geselecteerd. De verkoop zal worden toegewezen op basis van de beoordeling van de kwaliteit van de uitgewerkte ontwerpen die werden ingediend door de Inschrijvers én op basis van hun bod op de Projectgrond.

De criteria voor toewijzing staan hieronder uitgewerkt. Indien er uit/ tijdens de eerste fase blijkt dat er een nadere uitwerking nodig is van de precieze criteria voor toewijzing, zal de stad de definitieve toewijzingsleidraad in die zin opmaken en overmaken aan de geselecteerde kandidaten met het oog op hun Inschrijving.

Projectvoorstellen

Los van het bod dat de Inschrijver indient, worden volgende zaken verwacht:

- Plannenset waarop het ontwerp kan worden beoordeeld door de samengestelde jury, gebundeld op A3-formaat in 1 PDF minstens bestaande uit:
 - o Een inplantingsplan
 - o Kelder, grond- en verdiepingsplannen van de diverse gebouwen
 - o 1 langssnede en 2 dwarsnedes van de diverse gebouwen
 - o Een inrichtingsplan voor de onbebouwde ruimte binnen het projectgebied
- Visuele uitwerking die aantoonst welke beeldkwaliteit er wordt nagestreefd zowel voor de gebouwen als de omgeving. Dit wordt vrij naar keuze verduidelijkt aan de hand van geveltekeningen, 3D-beelden, collages, referenties (met vermelding van de ontwerper en relevantie ervan voor het project)
- Een ruimteboekhoudingstabel voor het projectgebied met, visueel vertaald op A3-formaat, verwerkt in 1 PDF + Excel-file:
 - o Zelf vrijheid om dit te bepalen, maar minstens:
 - het aantal wooneenheden + opsplitsing volgens woontypologie (aantal slaapkamers) en woonvorm (bv. grondgebonden gezinswoning, cohousing project, kangoeroewoning, coöperatief wonen, ...);
 - de bebouwde oppervlakte;
 - de onverharde en onbebouwde oppervlakte;
 - de verharde en onbebouwde oppervlakte;
 - de oppervlakte voor nevenfuncties (handel/ horeca) opgedeeld per nevenfunctie);
 - het totaal aantal auto parkeerplaatsen;
 - het totaal aantal fietsparkeerplaatsen.
- Bijhorende nota van maximum 8 A3-pagina's, gebundeld in 1 PDF waarbij het concept en de integrale duurzaamheid van het ontwerp op een objectieveerbare en onderbouwde manier wordt uitgelegd aan de hand van de diverse thema's binnen de Duurzaamheidsmeter Wijken. Hierbij wordt geen volledig ingevulde duurzaamheidsmeter verwacht.
- Een tabel met duurzaamheidsverbintenissen die de Inschrijver opneemt en waarvan hij de nakoming garandeert. De Inschrijver omschrijft hier concrete en meetbare tegemoetkomingen. Stad Eeklo voorziet een sjabloon dat door de Inschrijver dient te worden ingevuld. Deze tabel kan/zal het voorwerp zijn van de Onderhandelingen zoals verder in deze leidraad beschreven. Belangrijk hierbij is dat de definitieve tabel van de Toekomstige Koper aan de toewijzing, de onderhandse koopverkoopovereenkomst en de uiteindelijke authentieke akte zal gehecht worden ter garantie van de realisatie van deze duurzaamheidsverbintenissen.
- In het projectvoorstel dient de Kandidaat een fasering voor te stellen voor de realisatie van het project met het oog op de uitvoering en de waarborgsom zoals hieronder besproken.
- Mondelinge presentatie

De Inschrijver zal zijn ontwerp en voorstel mondeling moeten komen toelichten. Op die manier wenst de jury toelichting te krijgen bij het denkproces dat aan de offertebundel is voorafgegaan. Er dient vooraf een Presentatie aangeleverd te worden, waarna er door de Inschrijver geen materiaal meer kan toegevoegd worden. Er wordt 45 minuten voorzien per Kandidaat voor zijn toelichting en 45 minuten voor vragen.

De jury moet op basis van de ingediende stukken en de mondelinge toelichting door de Inschrijver kunnen oordelen in welke mate het ontwerp aan het hoge ambitieniveau van de stad voldoet en in welke mate het tegemoetkomt aan de diverse thema's binnen de Duurzaamheidsmeter Wijken. De jury vraagt geen volledig ontwerp waarbij alle woontypologieën tot in detail worden uitgewerkt. Belangrijker is om high level de ambities van de Inschrijver te kennen en te beoordelen, om hierrond een concreet en bindend engagement aan te gaan. Dit kan ook verder tekstueel of schematisch worden uitgeschreven in de bijhorende nota.

De taal van alle teksten is het Nederlands.

De documenten worden door de Inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend.

Beoordeling van de kandidaten met het oog op toewijzing

CRITERIA

De offerte van de Inschrijver dient minstens 60% van de punten te halen op de kwalitatieve criteria (architecturale, ruimtelijke kwaliteit en een integrale duurzaamheidstoets van het ontwerp aan de Duurzaamheidsmeter Wijken en de voorgestelde engagementen/tegemoetkomingen/verbintenissen. Enkel offertes die deze score halen, zullen beoordeeld worden op het criterium prijs.

1. Architecturale en ruimtelijke kwaliteit (weging 40/100)

De realisatie van een voorbeeld stellende duurzame woonwijk moet voldoen aan de hoge toekomstgerichte normen op het gebied van architecturale en ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is voldoende aandacht nodig voor het karakter en identiteit van de omgeving alsook de relatie met en zorg voor de stedelijke context. De stad heeft de ambitie om binnen de klijtlijnen en voorschriften van het RUP 'De Hartwijk' te komen tot een integraal duurzaam stadsontwikkelingsproject waarin (niet-limitatief) volgende aspecten aan bod komen:

- Architecturale diversiteit en vernieuwing
- Doorwaardbaarheid van de omgeving (vb. aaneenschakelen van publieke en private ruimtes)
- Verwevenheid en meervoudig gebruik
- Toegankelijkheid en inclusiviteit
- Robuustheid en aanpasbaarheid
- Herkenbaarheid, leesbaarheid, esthetische kwaliteit en visuele aantrekkelijkheid
- Waardering van erfgoed
- Klimaatrobuust ontwerp
- Landschap en omgeving
- Energie
- Gezondheid
- ...

Bijvoorbeeld:

Beeld in de wijk, compositie, aandacht voor diversiteit qua types, voor innovatieve woonvormen; voor flexibiliteit, modulaire architectuur en aanpasbaarheid, voor collectiviteit; voor wooncomfort; de manier waarop de architectuur zich inschrijft in de klijtlijnen van het masterplan voor de Hartwijk, ...

2. Integrale duurzaamheidstoets van het ontwerp (weging 20/100)

Het RUP is opgestelde mede aan de hand van de 'Duurzaamheidsmeter voor de (her)ontwikkeling van woongebieden in Vlaanderen' met als ambitie een score van 68% (very good) te behalen.

Deze ambitie (tenzij anders wordt overeengekomen) zal mee verankerd worden in de onderhandse koop-verkoopovereenkomst en de uiteindelijke authentieke akte. Hieraan wordt de contractuele sanctie gekoppeld zoals verder in deze leidraad beschreven.

Om deze score te kunnen verkrijgen dient altijd gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Het RUP verwijst naar de verschillende thema's van deze duurzaamheidsmeter, nl.: kwaliteitsbewaking, welzijn & welvaart, mobiliteit, fysisch milieu, groen & natuur, water, materialen, energie en innovatie.

Het RUP 'De Hartwijk' heeft de duurzaamheidsambitie van een 'very good' score van 68% voor het volledige project samen. Deze doelstelling kan behaald worden door in te zetten op voormelde thema's waarvan de kernen reeds op de site aanwezig zijn. Daarnaast deed de Stad Eeklo zelf reeds een aantal belangrijke investeringen (sanering, sloop, aanleg Oeverpark, ...) en nam het reeds een aantal maatregelen in functie van de uitbouw van een duurzame woonwijk (maximaal behoud erfgoed, herbestemmingsopgave voor het te behouden patrimonium, ...)

De stad streeft binnen deze duurzaamheidsambities naar een vernieuwend, geïntegreerd, inclusief en klimaatrobuust voorbeeldproject. De indiener toont aan op welke manier hij deze duurzaamheidsambities zal waarmaken en op welke manier hij de kwaliteit van deze ambities en het behalen van de doelstellingen zal bewaken tijdens het volledige ontwikkelingsproces.

Het projectvoorstel omvat een verklarende nota van maximum 8 A3 pagina's, gebundeld in 1 PDF waarbij het concept van het ontwerp op een objectieveerbare en onderbouwde manier wordt uitgelegd aan de hand van de diverse thema's binnen de "Duurzaamheidsmeter Wijken".

De indiener dient daarnaast in deze nota verduidelijking te geven bij onder meer volgende zaken (ter inspiratie, niet-limitatief):

- Hoe zal er binnen het ingediende voorstel een antwoord geboden worden op het uitgebreid duurzaamheidsvraagstuk?
- Welke concrete maatregelen zullen geïmplementeerd worden en wanneer in het proces?
- Met betrekking tot de procesbewaking:
 - o Hoe zal het behalen van de duurzaamheidsdoelstelling bewaakt worden doorheen de procesontwikkeling tot feitelijke realisatie van de wijk?
 - o Door wie zal het behalen van de duurzaamheidsdoelstelling bewaakt worden doorheen de procesontwikkeling tot de feitelijke realisatie van de wijk?
 - o Welke garanties biedt de Inschrijver voor het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen?
 - o De projectrealisatie en de daaraan gekoppelde duurzaamheidsambities zullen vanuit de verkopende partij verder opgevolgd worden door middel van een interne Kwaliteitskamer. Op welke manier zal deze Kwaliteitskamer betrokken worden in de procesbewaking en projectontwikkeling?
- Hoe kan het voorliggend project bijdragen aan het geheel, aan de plek waar het staat, maar ook een duidelijke meerwaarde betekenen aan de maatschappij, de nabije omgeving en de stad?
- Wie zal betrokken worden om tot een gedragen stedelijk project te komen waarin de vooropgestelde ambities worden waargemaakt?
- In welke mate stelt het ontwerp/concept maatregelen om de 'very good' ambitie waar te maken?
- Wanneer in het proces krijgen welke maatregelen uitvoering?
- Toon aan hoe de ambities, die worden vooropgesteld, zullen vertaald worden in concrete verbintenissen in de verkoopsovereenkomst (zie lager)
- ...

De beoordeling van de integrale duurzaamheid van het ontwerp zal gebeuren met volgende puntenverdeling:

- Integrale Duurzaamheidstoets van het ontwerp met de Duurzaamheidsmeter Wijken als leidraad (weging 10/20)

De jury zal oordelen in welke mate het ingediende ontwerp op een objectieveerbare en onderbouwde manier voldoende rekening houdt met de integrale duurzaamheid. Er wordt geen volledig ingevulde duurzaamheidsmeter verwacht. De 8 thema's van de Duurzaamheidsmeter Wijken gelden hierbij wel als leidraad. Hierbij zal gekeken worden in welke mate het ontwerp/concept maatregelen voorstelt om

de duurzaamheidsambitie (very good) waar te maken alsook wanneer deze maatregelen in het proces geconcretiseerd worden en uitvoering krijgen. De score zoals gedefinieerd in het RUP is hierbij het duidelijke ambitiecijfer van de stad.

- Procesbewaking (weging 5/20)

De jury zal oordelen in welke mate de procesbewaking voldoende garanties kan bieden voor de stad tot het behalen van de eerder geformuleerde doelstellingen en duurzaamheidsambities voor de ontwikkeling van een vernieuwende, geïntegreerde, inclusieve en klimaatrobuuste voorbeeldwijk.

- Duurzaamheidsverbintenissen (weging 5/20)

De Inschrijver dient een eerste vertaling te maken van het ontwerp naar objectieve en verifieerbare criteria door een meetbare duurzaamheidsverbintenis. Dit heeft tot doel om de Inschrijver te responsabiliseren met betrekking tot de vooropgestelde duurzaamheidsambities. De Inschrijver wordt hierbij gedwongen om na te denken over de duurzaamheidsaspecten die hij naar voor wil schuiven en zich expliciet zal verbinden tot de realisatie ervan. De Inschrijver wordt aangemoedigd om zijn duurzaamheidsambities te vertalen in een adequaat aantal en zo ambitieus mogelijke verbintenissen met duidelijke meerwaarde voor de stad, de wijk en de wijde omgeving. Deze aanzet tot verbintenissen kunnen/zullen onderdeel zijn van de Onderhandelingen zoals verder in deze leidraadbeschreven.

Stad Eeklo voorziet een sjabloon dat door de Inschrijver dient te worden ingevuld. Belangrijk hierbij is dat de definitieve tabel van de Toekomstige Koper aan de toewijzing, de onderhandse koopverkoopovereenkomst en de uiteindelijke authentieke akte zal gehecht worden ter garantie van de realisatie van deze duurzaamheidsverbintenissen.

3. Aangeboden prijs (weging 40/100)

De Toekomstige Koper koopt de Projectzone aan zoals hiervoor omschreven.

Biedingen verlopen via het platform van Covast.

Belangrijk: De Minimum-Instelprijs bedraagt 8.315.000 euro.

De verhoging bij elk volgende bod dient minimum 25.000 euro te bedragen.

De prijs vormt een beoordelingscriterium.

Regel van drie; Score offerte = (prijs bod/ prijs hoogste bod) * gewicht van het criterium prijs.

DE BEOORDELINGSCOMMISSIE

De beoordelingscommissie bestaat uit:

- Afvaardiging van Team Vlaams Bouwmeester;
- Afvaardiging vanuit Stad Eeklo
 - o Ben Caussyn, coördinator stadsontwikkeling
 - o Bert Vermeire, omgevingsambtenaar Stad Eeklo
 - o Kristof De Spiegeleire, diensthoofd grondgebiedszaken
 - o Administratief bijgestaan door Sofie Loridan, diensthoofd aankoopdienst
- Extern expert stedelijke ontwikkeling
- Extern expert duurzaamheid
- Maximum 1 politieke vertegenwoordiger

METHODIEK

De beoordelingscommissie zal de kandidaten een score toekennen voor de kwalitatieve criteria (architecturale en ruimtelijke kwaliteit/ integrale duurzaamheidstoets van het ontwerp) volgens de volgende methodiek:

- Uitstekend: 10/10

- Zeer goed: 9/10
- Goed: 8/10
- Ruim voldoende: 7/10
- Voldoende: 6/10
- Net voldoende: 5/10
- Onvoldoende 4/10
- Zeer onvoldoende: 3/10
- Slecht: 2/10
- Zeer slecht: 1/10
- Onaanvaardbaar: 0/10

De totaal behaalde score op de toewijzingscriteria volgens de weging zoals hierboven aangegeven zal leiden tot de rangschikking van de kandidaten.

Onderhandelingen

De Stad behoudt zich de mogelijkheid voor om – na ontvangst en beoordelen van de inschrijvingen en vooraleer over te gaan tot het opstellen van een definitieve rangschikking van de Inschrijvers) – één of meerdere Inschrijvers uit te nodigen voor één of meerdere onderhandelingsronde(s).

Deze rondes kunnen tot doel hebben om de ingediende projectdossiers verder te bespreken, dan wel over de inhoud hiervan te onderhandelen of van de uitgenodigde Kandidaat-kopers een verbeterd voorstel te vragen. Tijdens de onderhandelingen kan de Stad tevens de uitgenodigde Kandidaat-kopers verzoeken om bepaalde onderdelen van hun ingediende voorstellen nader uit te werken, aan te passen en/of te optimaliseren. Dit steeds met respect voor het gelijkheidsbeginsel en de bepalingen van deze leidraad. Op basis van deze onderhandelingsrondes zal, dan wel kan, vervolgens worden overgegaan tot een definitieve rangschikking en aanduiding van de Toekomstige Koper. De Stad kan evenzeer alleen met de Voorkeursinschrijver verder onderhandelen over zijn voorstel, het vervolgens eventueel bekomen van een definitief voorstel en het mogelijks aansluitend overgaan tot toewijzing voor verkoop.

Deze onderhandelingsmogelijkheid doet evenwel op geen enkele wijze afbreuk aan het recht van de Stad om meteen over te gaan tot kennisgeving aan één van de Inschrijvers van het feit dat zijn initiële voorstel is aanvaard en dat de Projectgrond op die basis onmiddellijk werd toegewezen.

Intuitu-Personae karakter - Verbod op overdracht - Controlewijziging

De Inschrijvers aanvaarden door ondertekening van hun inschrijving dat zij zich daarmee verbinden en dat de koopverkoop gesloten zal worden met de Toekomstige Koper *intuitu personae* of uit oogmerk van de persoon van de Inschrijver, van het Genomineerd Team dat geselecteerd werd, en uit het oogmerk van het concrete ontwerp dat aan het einde van de toewijzingsprocedure gekozen werd.

Dat houdt in dat elke directe of indirecte overdracht van rechten en plichten door de Inschrijvers voor de definitieve toewijzing en/of door de Toekomstige Koper daarna en dat elke wijziging van de samenstelling van hun of zijn Team in principe verboden is en niet tegenstelbaar zal zijn aan de Stad, tenzij zij zich daar op voorhand en schriftelijk akkoord mee verklaard heeft en zij volledige zekerheid heeft verkregen (financieel, qua duurzaamheidsscore en kwalitatief) dat het ontwerp van de Toekomstige Koper integraal, conform en binnen een redelijke termijn uitgevoerd zal worden, zoals overeengekomen. De Stad zal haar voorafgaande toestemming niet op manifest onredelijke wijze kunnen weigeren, mits die tijdig gevraagd wordt.

In elk geval zullen zelfs dan overnemer en overdrager altijd hoofdelijk en ondeelbaar verbonden zijn/ blijven voor de volledige realisatie van het ontwerp volgens de contractuele voorwaarden van de koop-verkoop.

Wijziging van controle over de Inschrijver of Toekomstige Koper zoals bedoeld in art. 1:14 WVV, fusie of splitsing of elke andere rechtshandeling die universele rechtsopvolging voor gevolg hebben, staan op dat stuk gelijk aan overdracht van rechten en plichten.

BINDENDE TIMING EN WAARBORG

Nadat de verkoop is toegewezen, zal eerst een onderhandse koopverkoopovereenkomst worden opgesteld en, na goedkeuring door de Gemeenteraad, gedateerd en ondertekend door de Toekomstige Koper (of zijn aparte grondvennootschap) en de Stad Eeklo. Nadien zal de authentieke akte opgesteld en verleden worden. De Stad Eeklo kiest als haar notaris: Mr. Lieven Demolder, Leopoldlaan 39, 9900 Eeklo. De Toekomstige Koper kan daar zijn notaris aan toevoegen.

De projectrealisatie en de daaraan gekoppelde duurzaamheidsambities zullen vanuit de verkopende partij verder opgevolgd worden door middel van een interne Kwaliteitskamer van de Stad Eeklo. De Toekomstige Koper verbindt er zich toe om op gezette tijdstippen op waarheidsgetrouwe wijze inzage te geven aan de Stad Eeklo in de stand van zaken van het project, het behalen van de duurzaamheidsambities en de duurzaamheidsverbintenissen.

Voorontwerp en aanvraag omgevingsvergunning

Binnen een termijn van 18 maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke koop-verkoopakte moet het volledig uitgewerkt ontwerp (inclusief technische plannen en omgevingsontwerp) conform het gekozen biedingsvoorstel aan Stad Eeklo worden overgemaakt, om haar toe te laten na te gaan of het wel conform is met de contractuele aankoopvoorwaarden in de authentieke akte, o.m. met de beloofde globale score op de Duurzaamheidsmeter over het gehele project, tenzij anders overeengekomen in het kader van de onderhandelingen.

De nodige aanvragen tot omgevingsvergunningen dienen uiterlijk 24 maanden na het verlijden van de authentieke akte, tenzij anders overeengekomen in het kader van de onderhandelingen, ingediend te worden bij de bevoegde instanties. De vergunningverlenende overheid behoudt alle rechten en bevoegdheden die het Decreet haar toewijst.

Uitvoering

Binnen een termijn van maximum 12 maanden na het bekomen van een uitvoerbare omgevingsvergunning gaan de werken van start. De Toekomstige Koper zal er zich toe verbinden om zich strikt te houden aan de stedenbouwkundige regels en aan de bijzondere voorwaarden die zijn opgenomen in de authentieke koop-verkoopakte, met inbegrip van het gekozen ontwerp bij de inschrijving dat tot de toewijzing heeft geleid. Dit is een substantiële voorwaarde waarzonder de koop-verkoop niet gesloten zal worden.

Afwijkingen daarvan zijn alleen mogelijk, mits voorafgaande en geschreven aanvaarding door de Stad en mits ze de totale duurzaamheidsscore van de ganse wijk niet verminderen.

Waarborgsom en contractuele sanctie

In geval van niet-naleving van de voorwaarden (zie beoordelingscriteria) waartoe de Toekomstige Koper zich heeft verbonden in het door hem ingediende voorstel en de aankoopakte, zal aan de Stad een schadevergoeding verschuldigd zijn die in verhouding staat tot de ontbrekende duurzaamheidsscore, met name volgens de formule

$$V = \frac{K \times WDS}{DS}$$

waarbij:

V = verschuldigde forfaitaire vergoeding

K = koopprijs

WDS = werkelijke gemiddelde duurzaamheidsscore over het ganse project

DS = Duurzaamheidsscore zoals verankerd in het RUP (tenzij anders overeengekomen), zoals verankerd in de onderhandse koopverkoopovereenkomst en de uiteindelijke authentieke akte.

Om daarnaast aan de Stad de zekerheid te bieden dat de Toekomstige Koper zijn bouwverplichtingen zoals die zullen volgen uit de aankoopakte, uit het RUP en uit zijn aanvaard ontwerp integraal zal (kunnen) nakomen, wordt voorafgaand aan de ondertekening van de authentieke aankoopakte 5% van de koopprijs als waarborg gesteld, via aflevering aan de Stad van een abstracte bankgarantie op eerste verzoek, afgeleverd door een binnen de EU gevestigde financiële instelling die zich onherroepelijk en hoofdelijk met de Toekomstige Koper verbindt voor het realiseren van het volledige ontwerp en de uitvoering van al de daarvoor vereiste bouwwerken.

In zijn projectvoorstel dient de Kandidaat een fasering voor te stellen voor de realisatie van het project (omgevingsvergunning – uitvoering) en daar een gefaseerde vrijgave van de waarborg aan koppelen. Dit voorstel kan het voorwerp zijn van de Onderhandelingen zoals eerder beschreven.

De laatste 25% van de waarborg wordt pas vrijgegeven bij de voorlopige oplevering van de laatste woon-eenheid aan de koper(s) ervan, mits overeenstemming met het gekozen ontwerp en met de verkregen definitief uitvoerbare omgevingsvergunning en mits de duurzaamheidsscore voor de gehele wijk niet minder is dan 68 % of het hogere percentage dat in de inschrijving was vermeld.

Communicatie

Na toewijzing dient de Toekomstige Koper alle communicatie die is gericht naar het grote publiek vooraf voor te leggen aan de dienst communicatie van de stad Eeklo. Die communicatie dient in lijn te liggen van de branding en de citymarketing die voor Eeklo werd vastgelegd. De dienst communicatie zal hierop toezien en indien nodig wijzigingen aanbrengen.

BIJLAGE 1 - FORMULIER VOOR AANVRAAG TOT DEELNEMING (IN-SCHRIJVINGSFORMULIER)

Belangrijk: dit formulier dient volledig te worden ingevuld.

Natuurlijke persoon

Ondergetekende (naam en voornaam):

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

Ofwel (1)

Rechtspersoon

De vennootschap (benaming, rechtsvorm):

Nationaliteit:

met maatschappelijke zetel te (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

(De gemachtigden voegen bij hun offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit hun bevoegdheid blijkt of een gewaarmerkt afschrift van hun volmacht; zij kunnen zich ook beperken tot een verwijzing naar het nr. van de bijlage van het Belgisch Staatsblad waarin hun bevoegdheden zijn bekendgemaakt.)

Ofwel (1)

Combinatie van ondernemers (met inbegrip van de tijdelijke maatschap)

Naam en voornaam hetzij handelsnaam en rechtsvorm:

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Adres hetzij zetel:

Telefoon:

GSM:

E-mail:

Contactpersoon:

Naam en voornaam hetzij handelsnaam en rechtsvorm:

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Adres hetzij zetel:

Telefoon:

GSM:

E-mail:

Contactpersoon:

Deze gegevens telkens te vermelden voor elk van de deelnemers aan de combinatie.

De combinatie die wordt vertegenwoordigd door één van de deelnemers, met name:

STELT OF STELLEN ZICH KANDIDAAT VOOR DEELNAME AAN DE VERKOOP ONDER VOORWAARDEN VAN DE SITE HARTWIJK.

Door zich als Kandidaat aan te melden en deel te nemen aan deze procedure, verbindt de Kandidaat zich er onherroepelijk toe om minstens de Minimumprijs van € 8.315.000 te bieden, indien hij uitgenodigd zou worden om deel te nemen aan de toewijzingsfase.

Algemene inlichtingen

Inschrijvingsnr. bij de RSZ.:

Ondernemingsnummer:

Onderaannemers

Er zullen onderaannemers worden aangewend: JA / NEE (*doorhalen wat niet van toepassing is*)

Personeel

Er wordt personeel tewerkgesteld dat onderworpen is aan de socialezekerheidswetgeving van een andere lidstaat van de Europese Unie:

JA / NEE (*doorhalen wat niet van toepassing is*)

Het betreft volgende EU-lidstaat:

Attesten

Door middel van ondertekening en indiening van dit formulier 'aanvraag tot deelneming' verklaart de Kandidaat dat hij

- niet in staat van faillissement of vereffening verkeert;
- geen aangifte van faillissement heeft gedaan of procedure van vereffening of gerechtelijk akkoord aanhangig is tegen hem;

- niet veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast;
- bij zijn beroepsuitoefening geen ernstige fout heeft begaan;
- in orde is met de betaling van sociale zekerheidsbijdragen;
- in orde is met de betaling van belastingen;
- zich niet schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van deze inlichtingen.

Gezien de verkoper een aantal certificaten en/of uittreksels niet zelf kan opvragen, dient de Kandidaat dit toe te voegen aan zijn dossier: zie leidraad p. 17-18 'juridische situatie'.

Bij de aanvraag tot deelneming te voegen documenten

Bij deze offerte zijn eveneens gevoegd:

- stukken m.b.t. de toelatingsvoorwaarden
- stukken m.b.t. de juridische situatie
- stukken m.b.t. de financiële en economische draagkracht
- Team en referenties
- Visienota
- Attest plaatsbezoek

Gedaan te

De

De Inschrijver,

Naam en voornaam:

Functie:

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

BIJLAGE 2 - ATTEST PLAATSBEZOEK

Ik, ondergetekende:

.....

afgevaardigde van Stad Eeklo

verklaar dat:

.....

vertegenwoordiger van:

.....

.....

op aanwezig was op het verplicht locatiebezoek, inclusief toelichting door de verkoper, teneinde alle elementen te kunnen verifiëren, nodig voor een verzoek tot deelneming (eerste fase) en het indienen van een voorstel (tweede fase).

Ondertekening:

Voor de inschrijver,

Voor Stad Eeklo,

Dit attest moet ingevuld bij het verzoek tot deelneming gevoegd worden.

Nr	Omschrijving verbintenis	Waarde	Eenheid	Methode	Opmerkingen
	Formeel engagement mbt. een aspect van de Duurzaamheidsmeter Wijken, vertaald in SMART doelstelling (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden).	Numerieke waarde	Verifieerbare eenheid	Methode voor het meten en evalueren van het criterium bij uitvoering van de overeenkomst.	
	<i>Bv. Opgewekte hernieuwbare energie via zonne-energie, BEO-veld en warmtepomp.</i>	50	kWh/m2BVO/jaar	EPB-verslag aan te leveren na realisatie project.	
	<i>Bv. Aandeel van de woningen gemeenschappelijk wonen.</i>	30	% van totaal aantal woningen	As-built plannen, basisakte van het goed en definitie Vlaamse Codex Wonen.	
	<i>Bv. Aan te planten hoogstammige bomen (1e of 2e grootte-orde in de private of collectieve tuinzones.</i>	40	Aantal bomen	As-built plannen en visueel nazicht.	
1					
2					
3					
4					
...					
...	(vrij aantal lijnen toe te voegen)				