

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

BESTEK

Oorspronkelijke naam document

Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende
A.G.S.O - Publiek - Private Samenwerking - Project
voormalig Militair Hospitaal Oosteroever - Bestek 4 van
2003

Project

Militair Hospitaal Oostende

**Autonom Gemeentebedrijf
Stadsvernieuwing Oostende
A.G.S.O**

Publiek - Private Samenwerking

**Project
voormalig Militair Hospitaal
Oosteroever**

BESTEK 4 van 2003

Deel 1: ALGEMEEN BESTEK	3
1.1 Retroakten- Studiegegevens	3
1.1.1 R.S.V. – P.R.S. West Vlaanderen.....	3
1.1.2 Startnota G.R.S. Oostende (07-2002).....	3
1.1.3 Mobiliteitsplan Stad Oostende (08-03-2002).....	3
1.1.4 Gewestplan ‘Oostende-Middenkust’	3
1.1.5 Opsomming studiegegevens :	3
1.1.6 Definiëring randvoorwaarden.....	3
1.2 Toepasselijke wetgeving.....	3
1.3 Aanbestedende overheid.....	3
1.4 Het Plangebied	3
1.4.1 Ruimtelijk voorkomen en eigendomssituatie	3
1.5 Voorwerp van de opdracht.....	3
1.6 Gunningwijze.....	3
1.7 Toelichting van de gunningcriteria.....	3
1.7.1 Projectaanpak (ontwikkelingsscenario) & Ontwikkelingsvisie.....	3
1.7.2 Termijn & Fasering.....	3
1.7.3 Prijs.....	3
1.7.4 Visie.....	3
1.8 Beoordelingscommissie	3
1.9 Indienen van de offertes.....	3
1.10 Plaats, dag en uur van de opening der offertes.....	3
1.11 . Gestanddoeningstermijn.....	3
1.12 . Borgtocht.....	3
1.13 . Inhoud van de offertes.....	3
1.13.1 Algemeen.....	3
DEEL 2 : DE PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING	3
Artikel 1 - Verplichtingen contractspartijen.....	3
Artikel 2 - Definities	3
2.1.Het Ontwikkelingsplan:.....	3
2.2.Het Project:.....	3
Artikel 3 - Doel.....	3
Artikel 4 - Voorwerp.....	3
4.1.De Ontwikkelingsfase.....	3
4.2. Realisatiefase.....	3
4.3. De bouwfase.....	3
Artikel 5 - Organisatie.....	3
5.1. De Stuurgroep.....	3
5.1.1. Samenstelling.....	3
5.1.2. Vergaderingen.....	3
5.1.3. Bevoegdheden.....	3
5.2. De Projectgroep.....	3
5.2.1. Samenstelling.....	3
5.2.2. Vergaderingen.....	3
5.2.3. Bevoegdheden.....	3
Artikel 6 - Werkwijze//taakverdeling.....	3
6.1. Het Ontwikkelingsplan:.....	3
6.2. De ontwikkelingsfase :	3
6.3. Realisatiefase	3

<i>6.4. Bouwfase</i>	3
<i>Artikel 7 - Marktomstandigheden</i>	3
7.1.	3
7.2.	3
7.3.	3
<i>Artikel 8 - Grondverwerving</i>	3
8.1.	3
8.2.	3
<i>Artikel 9 - Gronduitgifte</i>	3
9.1.	3
9.2.	3
9.3.	3
9.4.	3
<i>Artikel 10 - Duur en ontbinding</i>	3
10.1.	3
10.2.	3
10.3.	3
10.4.	3
<i>Artikel 11 - Schadevergoeding</i>	3
<i>Artikel 12 - Borgtocht</i>	3
<i>Artikel 13 - Overleg</i>	3
<i>Artikel 14 - Geschillen</i>	3
<i>Artikel 15 - Overdraagbaarheid</i>	3
Offerteformulier onderhandelingsprocedure	3

Deel 1: ALGEMEEN BESTEK

1.1 Retroakten- Studiegegevens

1.1.1 R.S.V. – P.R.S. West Vlaanderen.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt Oostende geselecteerd als regionaal stedelijk gebied met delen van Oostende, Bredene en Middelkerke. De regionaal stedelijke gebieden hebben grote potenties om een belangrijk deel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.

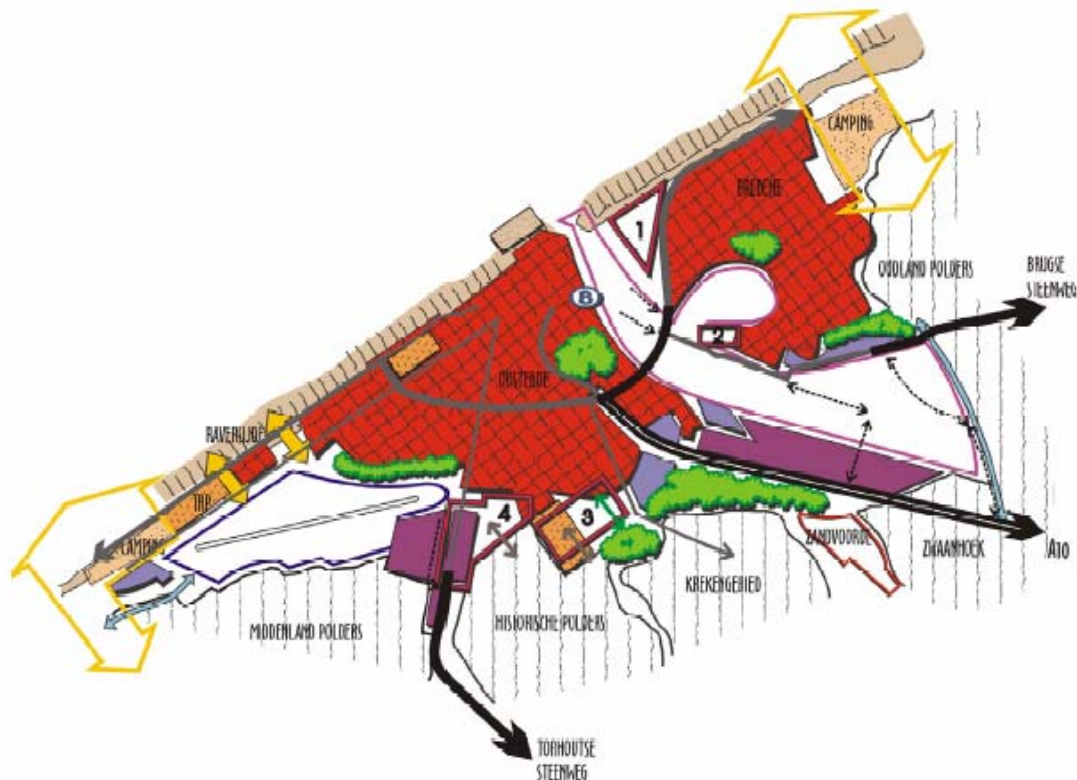
Volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West Vlaanderen behoort de binnenstad van Oostende tot de deelruimte 'Kustruimte'. Het provinciaal beleid inzake de kustruimte is er o.a. op gericht het kralensnoer van badplaatsen als multifunctionele, complementaire knooppunten te ondersteunen.

De stedelijke gebieden Oostende, Knokke-Heist en Blankenberge hebben een verzorgende rol voor de Kustruimte. Zij hebben voor de verschillende stedelijke functies een grote ruimtelijke draagkracht. Dit impliceert dat zij voor de eigen woningbehoefte en voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak moeten opnemen. Ook het openbare domein

dient op een kwalitatieve manier aangepakt te worden om de algemene leefbaarheid van de Kustruimte op te waarderen.

Daarnaast behoort Oostende ook tot de deelruimte 'Oostendse ruimte'. Het beleid is er hierop gericht om Oostende als regionaal stedelijk gebied te versterken als een concentratie van stedelijke activiteiten. Zeehaven en luchthaven worden beschouwd als Vlaamse economische poort.

De taakstelling woningbouw 1991-2007 voor alle regionaal stedelijke gebieden in de provincie West-Vlaanderen bedraagt ongeveer 28.000 bijkomende wooneenheden. De Vlaamse overheid verwacht dat er in het stedelijk gebied Oostende (Oostende – Bredene – Middelkerke) voor de periode 2000 tot 2007 zo'n 5200 tot 5500 wooneenheden worden gerealiseerd.



1.1.2 Startnota G.R.S. Oostende (07-2002).

De stad Oostende tracht al geruime tijd het imago van de stad te versterken.

Naast de natuurlijke troeven van zee, strand en duinen is Oostende de enige stad aan de kust die voorzien is van een compleet net van stedelijke voorzieningen. Daarenboven heeft de stad een uitgebreid openbaar vervoernetwerk (station, kusttram, stads- en voorstadlijnen, ...) . De aanwezigheid van al deze troeven biedt kansen naar een verbetering van de woonkwaliteit, het aantrekkelijk maken van het stedelijk wonen aan de kust en het toerisme te verruimen met minder seizoensafhankelijke activiteiten.

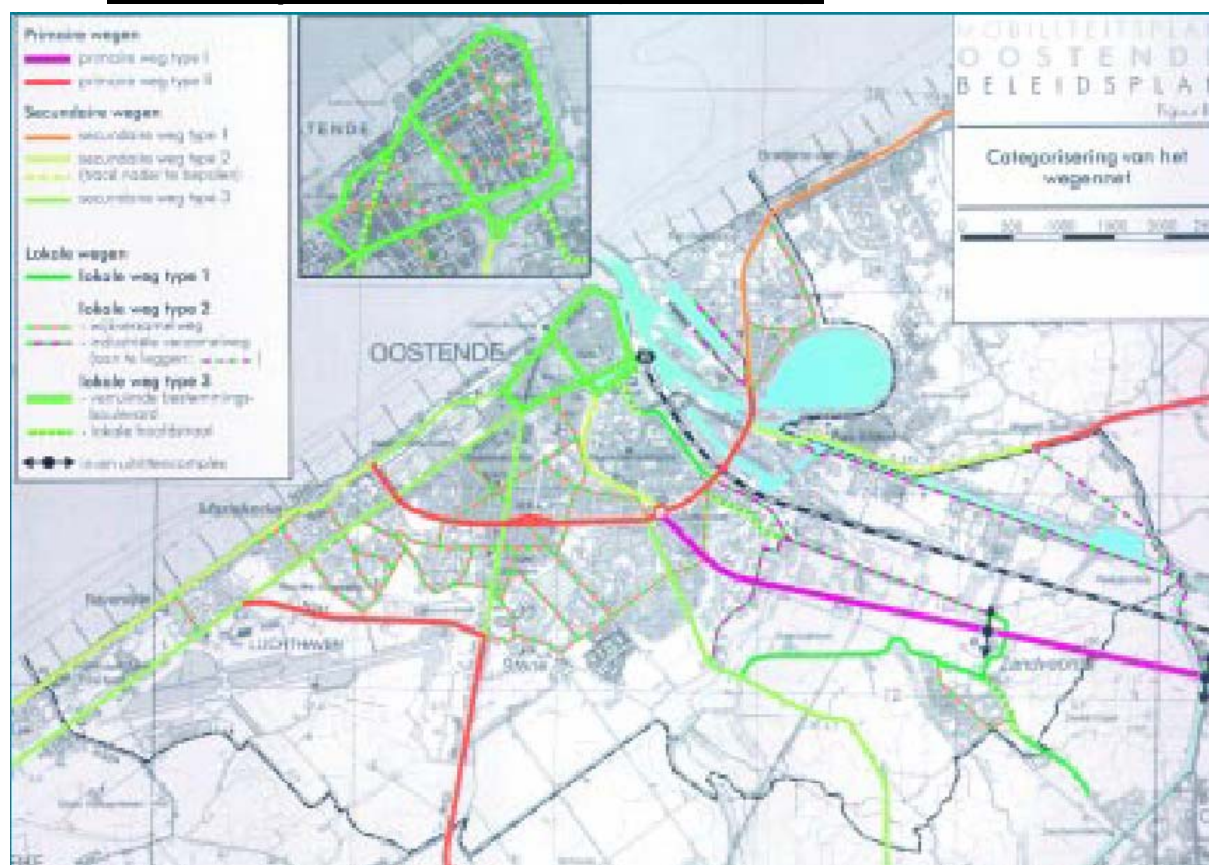
Zowel de handel en de horeca als de musea en het culturele patrimonium biedt een uitgelezen kans om een toeristisch beleid te voeren over het ganse jaar om zo het seizoen te 'verbreden'.

Betreffende het wonen wordt voorgesteld een beleid te voeren dat voorziet in een diversificatie van het woningaanbod, waarbij in zekere mate wordt ingespeeld op de demografische processen die op termijn nieuwe behoeften zullen creëren. (kleinere woningen, woningen voor senioren,...).

De stedelijke ontwikkelingszone 'Oosteroever' is opgenomen als een potentie 'wonen aan water' met betrekking tot de rol en het functioneren van het regionaal stedelijk gebied als woonstad.

In het gebied Oosteroever kunnen nieuwe woontypes in nieuwbouwprojecten uitgewerkt worden. Het uitwerken van deze nieuwe vormen van stedelijk wonen in deze zone biedt interessante perspectieven omwille van haar kwaliteiten zoals de aanwezigheid van water, de nabijheid van voorzieningen en een goede ontsluiting van het openbaar vervoer.

1.1.3 Mobiliteitsplan Stad Oostende (08-03-2002).



In het mobiliteitsplan van de Stad Oostende wordt de N34 (Dokter Eduard Moreauxlaan, vanaf de Voorhavenlaan tot Blankenberge) ingeschreven als secundaire weg type 1, zijnde een verbindingsweg op bovenlokaal niveau op basis van mobiliteitsgenererende activiteiten op provinciaal niveau.

De N34 sluit aan op de R31 (Northlaan, Elisabethlaan, Ringlaan, Dokter Eduard Moreauxlaan, tot Voorhavenlaan) welke dient als regionaal-stedelijke verdeelweg om volgende functies waar te maken:

- ontsluiting regionaal-stedelijk gebied naar hoofdwegennet
- verdelen verkeer van en naar de hoofdinvallswegen

- opvangen van het doorgaande verkeer lateraal aan het kustfront.

Deze afwijkingen ten opzichte van het RSV worden gemotiveerd door:

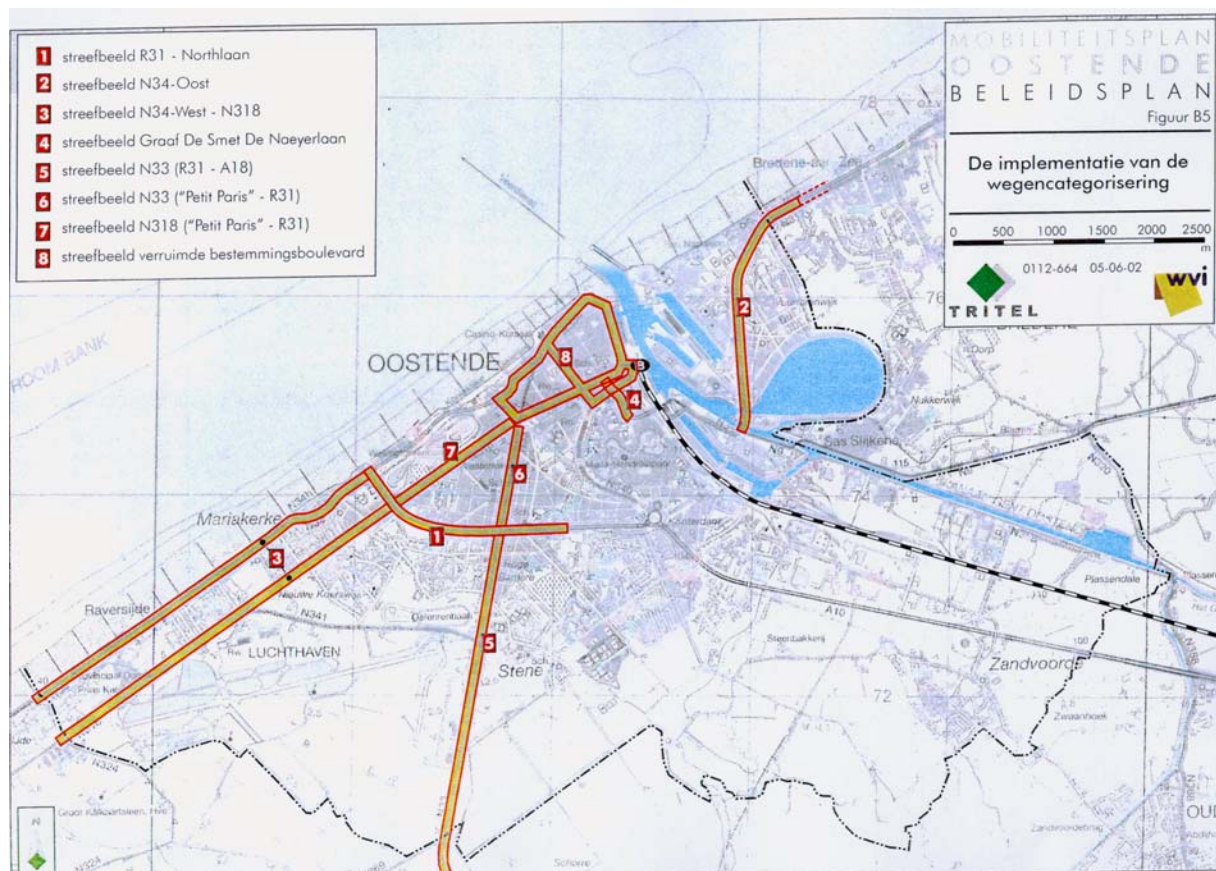
- de selectie als PII loopt tot op de N34, via de Northlaan. Hiermee wordt uitdrukkelijk gekozen voor de N34 als regionale verdeelweg langsheen de kust en niet voor de N318.
- Richting Oostende is de N34 tevens weerhouden als stedelijke invalsweg, eerder dan de N318 (Nieuwpoortsesteenweg en de N33 (Torhoutsesteenweg) mede vanuit de gewenste parkeerstructuur en de grotere omgevingscapaciteit van de N34.
- Ook voor de ontsluiting van Oostende is de doortrekking van de R31 als PII tot aan de N34 van belang gelet op het toeristisch-recreatieve aanbod te Mariakerke en te Raversijde.

Teneinde het kruispunt De Bolle te ontlasten en verkeersveiliger te maken zal gestreefd worden om het aantal kruisende bewegingen als gevolg van trein- en tramverkeer tot een minimum te beperken.

Daartoe zal de tram/busbedding verplaatst worden richting 'Zeezijde'.

Deze maatregel komt de bereikbaarheid van het reconversiegebied Oosteroever ten goede. Door de trambedding aan de 'zeezijde' van N34 te houden in de bufferzone tussen N34 en de Ankerstraat tot aan het Militair Hospitaal, wordt de nabijheid van de tram voor het volledige reconversiegebied stukken groter mits N34 niet meer dient te worden gekruist.

Aanvullend zal de nabijheid van de binnenstad tot Oosteroever sterker worden geaccentueerd, door het permanent voorzien van collectief vervoer (veer) tussen beide oevers.



1.1.4 Gewestplan 'Oostende-Middenkust'

Het plan tot gedeeltelijke wijziging van het Gewestplan 'Oostende-Middenkust' dat bij een besluit van 13 juli 2001 van de Vlaamse Regering definitief werd vastgesteld, bestemt het gebied dat grosso modo wordt begrensd door de duinenstrook, het domein Godtschalck, de Dokter Eduard Moreauxlaan, de Fortstraat en het Visserijdok als gebied voor stedelijke ontwikkeling.

Artikel 2 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van dit plan bepaalt dat in deze zone industriële, ambachtelijke en agrarische activiteiten, kantoren, kleinhandel, dienstverlening, recreatie, wonen, verkeer en vervoer, openbaar-nuts- en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten zijn en dit voor zover deze functies verenigbaar zijn met hun onmiddellijke multifunctionele stedelijke omgeving.

Van dit stedelijk ontwikkelingsgebied maakt ondermeer het gedeelte van de site 'Militair Hospitaal' deel uit. Het overige gedeelte waarop het home Fabiola zich bevond, werd eerder aangekocht door het Vlaamse Gewest ter realisatie van de bestemming 'natuurgebied'.

1.1.5 Opsomming studiegegevens :

De volgende studiegegevens worden aan de inschrijver ter informatieve titel overhandigd:

1. Uittreksel van het B.P.A. 140-01 'Militair Hospitaal', inclusief de stedenbouwkundige voorschriften.
2. Afbakening stedelijk gebied
3. Mobiliteitsplan

Aan de hand van deze studiegegevens werd door de Stuurgroep getracht suggesties te geven inzake een toekomstvisie van de ruimtelijke en functionele structuur voor wat betreft de ontwikkeling van het projectgebied.

In onderhavig bestek wordt getracht deze toekomstvisie m.b.t. het projectgebied nader te beschrijven en hierbij harde randvoorwaarden vast te leggen die door elke inschrijver steeds in acht moeten worden genomen.

1.1.6 Definiëring randvoorwaarden.

De volgende randvoorwaarden dienen door de inschrijver steeds in acht te worden genomen bij het opstellen van zijn offerte. Offertes die afwijkingen van deze randvoorwaarden inhouden, worden als **substantieel onregelmatig** beschouwd.

A. Het betreffende Bijzondere Plan van Aanleg 140-01 'Militair Hospitaal' en de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften geldt als strikte randvoorwaarde waarbinnen de ontwikkeling van dit deelgebied volledig dient te kaderen.

B. Offertes die slechts een gedeeltelijke ontwikkeling van het projectgebied inhouden worden niet aanvaard.

Een volledig afschrift met plannen van voornoemd BPA kan bekomen worden bij het AGSO tegen betaling van een kostenvergoeding van 12,5 € (exclusief BTW).

1.2 Toepasselijke wetgeving.

Voor zover er niet van afgeweken wordt door de onderhavige bestuurlijke voorwaarden zijn op deze PPS-opdracht van toepassing:

1. De wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en latere wijzigingen;
2. Het koninklijk besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken;
3. Het koninklijk besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken en de bijlage: algemene aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken.
4. De Belgische wetgeving alsmede de normen uitgegeven door het Belgisch Instituut voor Normalisatie.

Met het inschrijvingsbiljet wordt dan ook gevraagd om :

- A. Verklaring op erewoord dat de kandidaat zich niet bevindt in één van de gevallen zoals opgesomd in artikel 17 van het KB van 8 januari 1996.
- B. Een RSZ attest of gelijkwaardig attest zoals geëist in artikel 17 bis van het KB van 8 januari 1996.

Teneinde de geschiktheid aan te tonen dat de inschrijver over de nodige capaciteit en ervaring beschikt om het voorliggend project uit te werken en uit te voeren is het nodig om te beschikken over volgende gegevens:

- C. Omzetverklaring van de afgelopen drie jaar, met daarbij een specifieke vermelding van de behaalde omzetten in :
 - Projectontwikkeling van wooneenheden;
- D. Opgave van de aandeelhoudersstructuur van de kandidaat, met vermelding van de procentuele deelnames in de vennootschap, alsmede de kernbedrijvigheid van deze aandeelhouders en hun maatschappelijke zetel.
- E. Lijst van projecten uitgevoerd tijdens de laatste vijf jaar, met vermelding van de wijze van financiering en het eigen aandeel in deze financiering.

1.3 Aanbestedende overheid.

De aanbestedende overheid voor de onderhavige opdracht is:

Autonom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende A.G.S.O.

Gistelsesteenweg 1 C bus 3

8400 Oostende

Tel. (059) 51 71 73 - Telefax (059) 51 71 77

Contactpersonen zijn:

Dhr. Eddy Pannecoucke en Mevr. Els Degryse

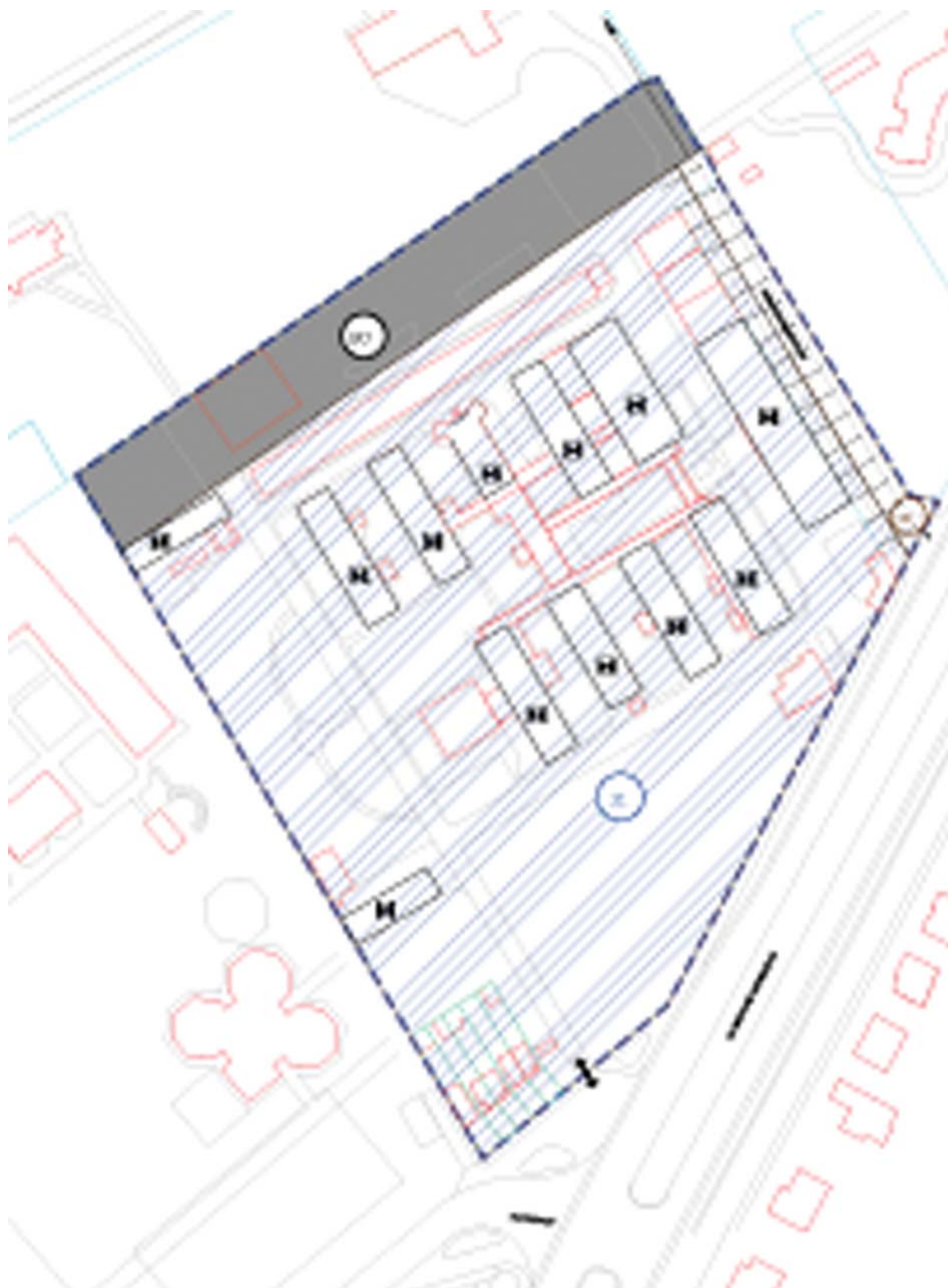
1.4 Het Plangebied

1.4.1 Ruimtelijk voorkomen en eigendomssituatie





Het plangebied wordt visueel afgebakend op het hieronder weergegeven plan.



Het betreffende perceel met een oppervlakte van 4,02 ha, gelegen langs Godtschalckstraat, Dr. Ed. Moreauxlaan, Fortstraat, Duin en Zee en de Duinengordel, zijn bij het kadaster

gekend in de 2° afdeling sectie B als nummers 32m5, 32k, 32l, 32m, 32n, 32a5. Het voorstel moet zich beperken tot deze percelen.

Deze percelen zijn begrepen in een gebied van de goedgekeurde ruimtelijke plannen zoals hierna vermeld:

1. Het Bijzonder plan van aanleg nummer 140.01 "Militair Hospitaal" werd nog niet bij ministerieel besluit goedgekeurd. Een goedkeuring mag verwacht worden tegen half december 2003.
2. Het gewijzigd Gewestplan "Oostende-Middenkust" dat werd vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2001.

Volgens het plan aangegeven onder 1. hiervoor, geldt voor het betrokken perceel de volgende bestemming:

- Gemengde woonzone (zone X) met een oppervlakte van 33.965 m², de meeste van de bestaande gebouwen zijn in het bestemmingsplan gemerkt als waardevol pand.
- Bufferzone (zone BU): hoofdbestemming is het vormen van een overgang tussen het woonproject en de duinen (aanpalend natuurgebied)
- Openbaar domein (zone OD)

Volgens datzelfde plan gelden volgende bouwvoorschriften:

Gemengde Woonzone

- hoofdbestemming: woonfunctie;
- nevenbestemmingen: kantoren, vrije beroepen, handel, diensten, horeca;
- de terreinbezetting mag maximaal 40% bedragen
- de V/T verhouding mag maximaal 1 bedragen
- de bestaande percelen mogen niet verder worden verkaveld, de bouwhoogte van nieuwe toevoegingen moet in harmonie staan met het bestaande waardevolle complex en in hoofdzaak niet meer dan 2 bouwlagen bevatten.
- van de niet bebouwde ruimte moet minimaal 50% als groenzone aangelegd worden
- per woongelegenheden moet minimaal 1 parkeerplaats aangelegd worden op het terrein zelf. Deze parkeerplaatsen moeten zoveel als mogelijk ondergronds of half ondergronds worden aangelegd. Verder is bepaald dat de ontsluiting van de zone X voor het gemotoriseerd verkeer uitsluitend mag gebeuren via de Godtschalckstraat en via de bestaande opening in de ommuring ter hoogte van de Fortstraat
- de inplanting van nieuwe gebouwen moet minstens op 10 meter van de perceelsgrenzen blijven.

De bufferzone

Deze zone (BU) moet gezien worden als een overgangszone tussen de zone voor gemengde woningbouw (zone X) en de duinen (het natuurgebied). In deze zone geldt een maximale terreinbezetting van 5%. Deze zone moet overheersend een karakter krijgen dat aanleunt bij deze van de duinen. In beperkte mate kunnen hier kleinschalige speelaccommodatie, wandelpaden of schuilhuisjes toegestaan worden. Eventueel kunnen bij de heraanleg van deze zone door niveauaanpassingen van het maaiveld garages gerealiseerd worden op voorwaarde dat de bovenafdekking geïntegreerd wordt in het karakter als overgangsgebied.

Openbaar domein:

In deze zone geldt een maximale terreinbezetting van 5%

De inrichting van het openbaar domein kan o.a. bevatten: alle infrastructuurwerken t.b.v. het verkeer (alle vervoerswijzen), de openbare verlichting, groenaanplantingen, straatmeubilair m.i.v. schuilhuisjes, fietsstallingen, speeltoestellen en in het algemeen alles wat de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid alsook de attractiviteit van de omgeving kan verhogen.

Waardevolle panden

De stedenbouwkundige voorschriften vertalen de optie tot het behoud van:

- het ommuurd eclectisch ziekenhuiscomplex met losse bestanddelen uit baksteen o.m. met decoratief gebruik van lichtere bakstenen, arduin en simili;
- de historische planmatige structuur van de geometrisch opgestelde lage ziekenzalen, kapel en de enigszins afgezonderde quarantainevleugels, hetzij de historische planmatige structuur;
- de volumes met de zadeldaken en het behoud van de luchtkokers, zijnde het oorspronkelijk luchtverversingssysteem;

- de architecturale uitstraling van het geheel

Hieronder volgt een voorbeeld van mogelijke terreinbezetting.



Berekening terreinbezetting (alle oppervlaktes zijn grafisch berekend)

- Totale oppervlakte gemengde woonzone = 33 989 m²
- oppervlakte bestaande waardevolle panden = 5.203m²
terreinbezetting = 15,32 %
- oppervlakte simulatie nieuwbouwproject = 7 088 m²
- oppervlakte simulatie nieuwbouwproject + waardevolle panden = 12.294 m²
terreinbezetting = 36,17%

1.5 Voorwerp van de opdracht.

Het doel van onderhavige procedure is de oprichting van publiek-private samenwerking tussen het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende als publieke partner enerzijds en één of meerdere private partner(s) anderzijds, waarbinnen de verwezenlijking van het hoger beschreven deelgebied met inachtneming van de toepasselijke wetgevingen wordt nagestreefd.

1.6 Gunningwijze.

Om over te gaan tot de keuze van de private partner zal men de procedure van de onderhandelingsprocedure met bekendmaking hanteren waarbij de opdracht zal toegewezen worden aan de meest voordelige regelmatige offerte overeenkomstig de hierna gestelde gunningcriteria:

1. Projectaanpak & Ontwikkelingsvisie

- Algemeen
- Projectaanpak
- Invulling

2. Termijn & Fasering

- Termijnen
- Fasering

3. Prijs

- Grond
- Kosten

4. Visie

1.7 Toelichting van de gunningcriteria.

1.7.1 Projectaanpak (ontwikkelingsscenario) & Ontwikkelingsvisie.

In het algemeen wordt aan de inschrijver gevraagd om op een omstandige wijze te beschrijven hoe hij in principe een ontwikkeling van een projectgebied aanpakt, wat voor hem hierbij de noodzakelijke randvoorwaarden zijn en met welke vrijheidsgraden er gewoonlijk wordt gewerkt. Zo nodig maakt hij hierbij een onderscheid tussen ontwikkelingen voor private dan wel publiekrechtelijke partijen.

Meer specifiek naar de ontwikkelingen opgenomen in het onderhavige bestek kan de inschrijver vervolgens een beschrijving geven van zijn gewenste **projectaanpak (ontwikkelingsscenario)**, hierbij wel rekening houdend met de bepalingen van het tweede gedeelte van het onderhavige bestek. Eventueel maakt de inschrijver een onderscheid naargelang het zuiver privaatieve ontwikkelingen betreft, dan wel ontwikkelingen geheel of gedeeltelijk voor rekening van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende of haar partners.

Verdeling van tussenkomsten in bepaalde investeringen, controle-instrumenten die ter beschikking worden gesteld, betalingsmodaliteiten en betalingsvoorwaarden die kunnen worden gehanteerd, ontwikkelingsstrategieën die kunnen worden gevolgd, marktonderzoek, wijze waarop de conceptuele, architecturale en technische studies zullen worden aangepakt, voorstellen van samenwerkingsvoorwaarden, financieringsmogelijkheden en voorwaarden, marketinginstrumenten, ... kunnen hiervan deel uitmaken.

Daarbij aansluitend kan de inschrijver zijn voorstel tot **invulling** van het projectgebied geven. Deze voorstellen dienen op een beschrijvende wijze te gebeuren met eventuele verwijzing naar referentieprojecten. Het is niet de bedoeling dat in dit stadium al architecturale ontwerpen worden voorgelegd, wel moet een inzicht gegeven worden op het gebied van het beoogde ontwikkelingsplan.

Ter ondersteuning van zijn voorstellen tot invulling kan de inschrijver zijn algemene **ontwikkelingsvisie** geven op de ontwikkeling van de stad Oostende in termen van regionale positie, karakter en economische potenties.

De ontwikkeling van het gebied mag niet solitair worden gezien, maar in relatie met haar omgeving, toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid en bestaande knelpunten/potenties.

Indien mogelijk doet de inschrijver een aantal suggesties inzake ontwikkelingsversterkende maatregelen die de stad kan overwegen te nemen teneinde niet alleen de ontwikkeling van het projectgebied maar ook van de bestaande omgeving te optimaliseren.

Er kunnen naast de voorgestelde programma-elementen en de hieraan gerelateerde investeringen nog additionele investeringen gebeuren teneinde dit gebied beter in de markt te plaatsen en of een relevante meerwaarde te geven.

Bijzondere aandacht wordt gevraagd m.b.t. de visie betreffende de marktconformiteit van het door de inschrijver geformuleerde voorstel van invulling.

Vervolgens kan de inschrijver zijn ontwikkelingsvisie verder gedetailleerd uitwerken gericht op de ontwikkeling van het gebied.

De inschrijver dient aan te geven op welke wijze de integrale ontwikkeling van het hele gebied het best tot stand kan komen. Daarbij kunnen de volgende aspecten aan bod komen:

- ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur: bebouwing, openbare ruimte, verkeer en parkeren, milieu en veiligheid, kwaliteit van de architectuur;

- woonstructuur: doelgroepen, soort woningbouw, vraag en aanbod;
- functies: met name wonen, verkeer en parkeren en in mindere mate overige voorzieningen zoals: groen, horeca, sociaal-cultureel, toerisme en recreatie;

De inschrijver dient door middel van een omstandige nota aangevuld met schetsen, bij te voegen aan zijn inschrijving, zijn projectaanpak en ontwikkelingsvisie zo duidelijk mogelijk te omschrijven evenals zijn aan- of opmerkingen inzake dit gunningcriterium in deze nota aan het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende kenbaar te maken.

1.7.2 Termijn & Fasering.

Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende wenst een zicht te krijgen op de termijnen verbonden aan de ontwikkeling en realisatie van de projectzone.

Overeenkomstig de door de inschrijver voorgestelde projectaanpak (algemeen en specifiek) geeft hij een planning van de werkzaamheden op. Deze planning omvat alle werkzaamheden vanaf de gunning tot en met de realisatie.

Het betreft evenwel een globale planning in de zin dat er een tijdsraming wordt verbonden aan interne en externe beslissingsmomenten. Indien bijvoorbeeld de inschrijver bij zijn projectaanpak aangeeft nog marktonderzoeken te willen uit te voeren of laten uitvoeren dan dient hij in zijn planning aan te geven met welke termijnen er dan rekening moet worden gehouden. Een zelfde termijnbepaling wordt verbonden aan eventuele interne beslissingsmomenten zoals een terugkoppeling naar een raad van bestuur.

In een globale tijdsbalk kan de inschrijver aangeven met welke termijnen verbonden aan ontwikkeling en realisatie dient rekening te worden gehouden.

1.7.3 Prijs.

Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende heeft voor de totstandkoming van het onderhavig bestek een aantal ontwikkelingskosten (planningskosten) op zich genomen, meer in het bijzonder de studies in het kader van het opstellen van het onderhavige bestek en hiermee gerelateerde studies.

De totaliteit van deze historische kosten bedraagt: 45.000 €

Aan de inschrijver wordt gevraagd geheel of gedeeltelijk tussen te komen in deze historische kosten. Hiervoor kan hij op het bijgevoegde inschrijvingsbiljet een globale prijs invullen.

De betaling van deze tussenkomst zal dienen te gebeuren binnen de dertig dagen na betekening van de gunning.

Daarnaast wenst het A.G.S.O. op transparante en uniforme wijze een vergelijking te maken van de waarde van de grond die door inschrijvers aangegeven worden.

Aan de inschrijvers wordt dan ook gevraagd om overeenkomstig de in bijlage toegevoegde voorbeeldberekening de waarde van de gronden per functie op te geven.. Dit conform de methode van de residuele grondwaardeberekening.

Bij deze methode vormt de grondprijs de resultante van de naar verwachting te realiseren VON-prijs (Vrij Op Naam of consumentenprijs), dan wel commerciële huurwaarden met aftrek van de naar verwachting te maken bruto bouwsom en overige kosten.

Voorts kan de inschrijver een voorstel formuleren ter betaling van de grondprijzen qua tijdstip (bij economische overdracht of juridische overdracht) en de wijze waarop. Hierbij kunnen ook regelingen met opstalrecht en andere wijzen van betaling, maar ook gedeeltelijke financieringswijzen vanuit het AGSO worden overwogen.

De inschrijver dient hierin expliciet te zijn.

De berekening van de residuele waarde en het betalingsvoorstel geldt voor alle gronden gelegen in het projectgebied.

De door de inschrijver opgegeven residuele waarde zal verbonden moeten worden aan een indexeringsformule waarvoor inschrijver een voorstel zal doen.

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om met inschrijvers te onderhandelen over het “benefit sharing” principe. Dit principe gaat uit van een mogelijke regeling waarbij opdrachtgever naar rato kan profiteren van een waardeontwikkeling in de toekomst van vastgoed en dus ook van grondwaarden die via de residuele waardeberekening bepaald worden.

De aanleg van de eventuele benodigde infrastructuur en publieke ruimte (semi-openbaar domein) in alle ter beschikking gestelde gronden (verbonden aan de overgedragen stukken) kunnen eveneens onderdeel zijn van de totale private investeringen.

De infrastructuur, voor zover openbaar, zal na realisatie worden overgedragen aan de stad / AGSO, volgens de modaliteiten overeen te komen n.a.v. de overdracht of het ter beschikking stellen van de gronden.

1.7.4 Visie.

De stedenbouwkundige visie van de inschrijver met betrekking tot de projectsite moet blijken uit zijn inschrijving en dient zo nauw mogelijk aan te sluiten met de ruimtelijke, functionele, stedenbouwkundige, planologische en verkeerskundige visie en het daarop afgestelde beleid van de Stad Oostende (Ruimtelijk Structuurplan, Mobiliteitsstudie, e.a.).

De inschrijver dient daarnaast aan te sluiten bij de gewenste hoogwaardige aanvulling van de projectzone en streven naar een integratie van de projectzone bij het stedelijk weefsel.

De stedenbouwkundige visie dient zich te conformeren aan de voorschriften van het huidig geldende BPA 140.01 Militair Hospitaal.

De stedenbouwkundige visie dient inzage te verstrekken in: het voorgestelde programma zowel naar functies als metrages, de verkeersafwikkeling inclusief voorstellen voor parkeeroplossingen, en de organisatie van het openbaar domein.

De inschrijvers worden verzocht met betrekking tot de projectsite maatregelen en voorstellen te formuleren en/of te omschrijven waaruit een attractieverhogend effect voor de stad, een hoge mate van belevingswaarde, een hoge mate van gebruiksvriendelijkheid ten aanzien van het openbaar domein en een verhoging van het veiligheidsgevoel zal blijken.

Ter staving van hun respectievelijke visie moeten de inschrijvers een schetsontwerp van de door hun beoogde realisatie bij hun inschrijving voegen. Dit schetsontwerp dient om de aanbestedende overheid een inzicht te verlenen in de visie van de inschrijver met betrekking tot de voorgestane functionele en esthetische kenmerken, de relatie tussen de functies binnen de projectzone, de relatie naar de aan de projectzone palende gebouwen en publieke ruimte, de toegankelijkheid en de complementariteit ervan met de omliggende bestaande infrastructuur.

Voor het schetsontwerp wordt geen vergoeding uitgekeerd.

1.8 Beoordelingscommissie

De inschrijvingen worden voor wat hun regelmatigheid en beantwoording aan de gestelde gunningcriteria onderworpen aan het oordeel van een commissie.

Deze commissie zal samengesteld worden met deskundige(n) uit

- AGSO
- stedelijke financiële dienst, urbanisatie dienst en dienst huisvesting
- AROHM

Deze commissie stelt een gunningverslag op en adviseert de aanbestedende overheid inzake de meest voordelige regelmatige offerte.

De aanbestedende overheid is evenwel niet verplicht gevolg te geven aan de gunningprocedure en kan desnoods de procedure stopzetten en/of opnieuw beginnen.

1.9 Indienen van de offertes.

De offertes dienen in DRIE EXEMPLAREN (1 origineel en 2 duplicaten) onder definitief gesloten omslag te worden toegezonden naar de aanbestedende overheid of ter plaatse te worden overhandigd aan de voorzitter van de aanbestedingszitting overeenkomstig artikel 104 van het KB 08/01/1996.

1.10 Plaats, dag en uur van de opening der offertes.

De opening der offertes zal plaats hebben op vrijdag 19 december om 14.00 u., op de kantoren van het A.G.S.O. te Oostende ten overstaan van de heer E. Pannecoucke op het volgende adres:

A.G.S.O.
Gistelsesteenweg 1 C
8400 Oostende

Alle documenten dienen in het Nederlands te zijn opgesteld.

In geval van verzending van de offerte langs de post wordt aanbevolen dit te doen per aangetekende zending ten minste vier kalenderdagen voor de dag, vastgesteld voor de opening van de offertes. Ze kunnen ook worden afgegeven aan de Voorzitter van de openbare zitting, doch dan vooraleer de zitting aanvangt.

1.11. Gestanddoeningstermijn.

In afwijking van artikel 116 van het K.B. van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, wordt de termijn van zestig kalenderdagen gedurende welke de inschrijvers gebonden blijven door hun inschrijving op honderd en tachtig gebracht.

1.12. Borgtocht.

Binnen de dertig kalenderdagen na het goedkeuren van het Ontwikkelingsplan zal de ontwikkelaar het bewijs leveren dat hij een onvoorwaardelijke en onherroepelijke borgtocht heeft gesteld ten voordele van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende. De omvang en de voorwaarden van deze borgtocht zullen worden gespecificeerd in de beslissing houdende de gezamenlijke goedkeuring van het Ontwikkelingsplan. Bij het sluiten van de realisatieovereenkomst(en) kan deze borgtocht aangehouden worden, verminderd of vermeerderd naargelang de verplichtingen van de private partij.

1.13. Inhoud van de offertes.

Aan de inschrijver wordt een zeer grote vrijheid gegeven wat de effectieve invulling van het projectgebied betreft.

Hierna wordt voor het projectgebied een voorstel tot invulling gegeven overeenkomstig de maximale bouwmogelijkheden van het BPA én voorwaarden geformuleerd waarmee de inschrijver rekening dient te houden bij de ontwikkeling..

1.13.1 Algemeen.

1.13.1.1 Onderhandelingsopties

Op basis van het door de inschrijver geformuleerd ontwikkelingsplan en de door hem voorgestelde methodiek wordt door middel van onderhandelingen verfijningen en concrete invullingen afgesproken. Hierna worden op niet limitatieve wijze enkele onderhandelingsopties opgegeven/herhaald die mogelijk in deze gesprekken aan bod kunnen komen:

- Elke suggestie voor invulling is bespreekbaar. Bij de invulling van het projectgebied dient de voorgestelde invulling te beantwoorden aan het bestaande Bijzonder Plan van Aanleg.
- De inschrijver mag andere geïnteresseerden inschakelen, maar onderhandelt zelf met deze partijen.
- Op dit moment wordt geen enkele financieringsconstructie (lening, opstalrecht, leasing, afname ontwikkelingen, enz....) tussen inschrijver en A.G.S.O. uitgesloten. De inschrijver kan hierover voorstellen formuleren en, voor zover dit binnen de wettelijke en reglementaire bevoegdheden van de aanbestedende overheid toegelaten is, kunnen financieringsconstructies worden overeengekomen.
- De verdeling van verdere (externe) advieskosten als gevolg van voorstellen van de inschrijvers kunnen ook het voorwerp uitmaken van de te voeren onderhandelingen.

1.13.1.2 Termijn – plan van aanpak - ontwikkelingsvisie..

Het A.G.S.O. wenst in het kader van de onderhandelingen er een strikte termijn op na te houden.

Eind mei 2004 dient er een ontwikkelingsvisie en ontwikkelingsscenario op tafel te liggen

waaruit blijkt welke ontwikkeling wordt beoogd én met welke termijnen moet rekening worden gehouden alvorens men kan overgaan tot realisatie.

Overeenkomstig zijn plan van aanpak kan de inschrijver aangegeven welke onderzoeken hij nog wenst uit te voeren voorafgaand aan het indienen van zijn “best and final offer”, dan wel in het kader van de samenwerking.

In ieder geval zal er bij de keuze van de uiteindelijke private partner(s), eind februari 2004, een duidelijk beeld moeten bestaan over de ontwikkelingsmogelijkheden en de engagementen van de private partner(s).

1.13.1.3 Grondoverdracht.

De gronden zullen worden overgedragen in de staat waarin zij zich bevinden.

De kosten voor het bouwrijp maken van de overgedragen gronden en eventuele andere kosten verbonden aan de overdracht zijn een investeringskost voor de inschrijver.

Voor de gronden behorend tot het gemeentelijk patrimonium zijn er 2 soorten van zakelijk recht mogelijk: een onmiddellijke verkoop aan de private partner bij het afsluiten van de realisatieovereenkomst of een recht van opstal bij het afsluiten van de realisatieovereenkomst en verkoop uiterlijk na realisatie. De keuze van het zakelijk recht dient uitdrukkelijk vermeld te worden in de inschrijving.

Daarenboven kan de inschrijver voor de ontwikkeling en realisatie van bebouwing voor rekening van A.G.S.O. een zakelijk recht voorstellen dat kadert binnen zijn voorstel van plan van aanpak. Indien van deze laatste mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt zal hiervan melding worden gemaakt bij de beschrijving van de betreffende projectzone.

1.13.1.4 Ondergronds parkeren

A.G.S.O. en het stadsbestuur van Oostende acht het niet aangewezen dat de bovengrondse parkeerdruk toeneemt tengevolge de nieuwe ontwikkelingen in en rondom het projectgebied. Daarom dient de inschrijver de parkeerdruk van door zijn voorgestelde ontwikkelingen op te vangen op de daartoe voorziene percelen van het gebied, met een voorkeur voor ondergronds op te trekken structuren parkeren.

1.13.1.5 Voorwaarden.

Het Bijzonder Plan van Aanleg 140.01 Militair Hospitaal geldt als strikte voorwaarde.

Elk voorstel van ontwikkeling dient te beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit plan. Het betreffende Bijzonder Plan van Aanleg kan verkregen worden op aanvraag, kostprijs : € 15,13. Op niet limitatieve wijze wordt de inschrijver gewezen op enkele voorwaarden:

Een van de voorwaarden waarbinnen het project zich dient te ontwikkelen is het BPA dat onder meer stelt *“De bouwwerken in deze zone dienen als één geïntegreerd geheel ontworpen te worden. Een representatieve eigentijdse architectuur dient nagestreefd te worden. De studie van de gabarieten, de omgevingsaanleg en de keuze van de materialen dient met de meeste zorg te gebeuren De realisatie kan eventueel in fasen opgesplitst worden.”*

Kwalitatieve architectuur is niet alleen een algemeen belang, dat meestal door de publieke partij nagestreefd wordt. Het is algemeen geweten dat kwalitatieve architectuur kan bijdragen tot het succes van een vastgoedproject van deze omvang.

DEEL 2 : DE PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING**IN AANMERKING NEMENDE DAT:**

De publiekrechtelijke aard van de publieke partner, A.G.S.O., in elk stadium van de onderhavige samenwerkingsovereenkomst zal gerespecteerd moeten worden, meer bepaald de statuten van deze rechtspersoon, de gemeentewet en eventuele ander toepasselijke rechtsregels, waarbij de bevoegdheid van de publieke partner wordt gereguleerd.

De inschrijver wiens offerte werd gegund, automatisch toetreedt tot de publiek-private samenwerking waarvan de rechtsverhoudingen in het hierna volgend gedeelte worden vastgelegd.

De ingangsdatum van deze samenwerkingsovereenkomst wordt bepaald door het aanvangsbevel van A.G.S.O. aan de private partner.

KOMEN PARTIJEN HET VOLGENDE OVEREEN:**Oprichting van een PPS**

Partijen gaan over tot de oprichting van een hierna beschreven publiek-private samenwerking waarbinnen de private partner het exclusieve recht verkrijgt om het aan hem toegekende projectgebied, overeenkomstig een gezamenlijk uitgewerkte ontwikkelingsvisie en ontwikkelingsscenario, vastgelegd in een goedgekeurd ontwikkelingsplan, te ontwikkelen en te realiseren.

Artikel 1 - Verplichtingen contractspartijen**A. A.G.S.O.:**

A.G.S.O. zal de volgende verplichtingen nakomen:

- Zij zal er naar streven dat alle voor de afgesproken ontwikkeling benodigde gronden onder de overeengekomen voorwaarden aan de private partner worden overgedragen/ter beschikking gesteld;
- Zij zal naar best vermogen de private partner(s) bijstaan in het kader van de verschillende administratieve procedures;
- Zij zal onderzoeken welke gedeelten van het project eventueel in aanmerking kunnen komen voor subsidies;
- Zij zal de private partner op de hoogte stellen van geïnteresseerde kandidaat investeerders;
- Zij zal in overleg met haar partners en overeenkomstig de in hun opdracht uitgevoerde studies inzake mobiliteit en publieke netwerken het omringend publiek domein en infrastructuur zo trachten in te richten zodat dit versterkend werkt voor de overeengekomen ontwikkelingen. Het realiseren van de infrastructurele werken door de publieke partner en/of haar partners maakt geen deel uit van de realisatieovereenkomst(en), maar zal geschieden op eigen initiatief van de publieke partner, zonodig in nauwe coördinatie met de private partners(s).

A.G.S.O. wordt hierna aangeduid als “ de publieke partner “.

B. De private partner(s):

De private partner zal de volgende verplichtingen nakomen:

- Zij zal instaan dat de overeengekomen ontwikkelingen volledig worden gerealiseerd overeenkomstig de bepalingen van de realisatieovereenkomst(en).
- Zij zal de overeengekomen prijs voor de overdracht van de gronden aan A.G.S.O. betalen.
- Zij zal instaan voor onderhandelingen met kopers/gebruikers en (lokale) ondernemers passend in de goedgekeurde ontwikkelingsvisie en zonodig in nauw overleg met de publieke partner.
- Zij zal haar deskundigheid en marktkennis kosteloos inbrengen in de gezamenlijke ontwikkeling en realisatie.

Artikel 2 - Definities**2.1. Het Ontwikkelingsplan:**

De door de inschrijver voorgestelde ontwikkelingsvisie en ontwikkelingsscenario wordt in het kader van de onderhandelingen nader afgelijnd en verfijnd. Na een eventuele markttechnische toetsing door de private partner wordt deze visie en het hiermee verbonden scenario vastgelegd in een gezamenlijk goedgekeurd Ontwikkelingsplan.

2.2. Het Project:

De in het kader van de realisatieovereenkomst overeengekomen ontwikkeling welke geheel of gedeeltelijk door de private partner op zijn uitsluitend risico zal ontwikkeld en gerealiseerd worden.

Artikel 3 - Doel

Het samenwerkingsverband heeft tot doel de gezamenlijke integrale ontwikkeling en realisering van het Project overeenkomstig de hoofdlijnen zoals uiteengezet in het Ontwikkelingsplan, met in acht name van de toepasselijke wetgeving, in het bijzonder deze inzake overheidsopdrachten en gemeentewet.

De gezamenlijke overeengekomen ontwikkeling zal binnen de afgesproken termijnen en volgens de bepalingen van de realisatieovereenkomst op het risico van de private partner gerealiseerd worden.

Het realiseren zelf van het project zal geschieden op het uitsluitende risico van de betreffende private partner die hiervoor, indien nodig, op eigen initiatief de vereiste overeenkomsten met derden sluiten. Deze derden zullen op geen enkel ogenblik een verhaal kunnen uitoefenen ten opzichte van de publieke partner wegens het niet nakomen van verplichtingen, opgenomen in uitvoeringsovereenkomsten, door de private partner.

Partijen streven ernaar de totale realisatie van het project te verwezenlijken binnen de onderling overeengekomen planning en fasering.

Artikel 4 - Voorwerp

Het voorwerp van de publiek private samenwerking is de ontwikkeling en realisatie van de bebouwing tot bewoning met inbegrip van de nodige parkeerruimte, alsmede de benodigde infrastructurele werkzaamheden en de omgevingsaanleg.

De verwezenlijking ervan zal in verschillende fasen verlopen, waarvan de inhoud hierna op een niet-limitatieve wijze wordt beschreven.

4.1.De Ontwikkelingsfase.

In deze fase zullen beide partijen op basis van de bestaande studies, de offerte van de private partner en gevoerde onderhandelingen een Ontwikkelingsplan opstellen dat door de private partner eventueel nog zal getoetst worden aan de heersende marktomstandigheden.

Gedurende deze fase zal ook getracht worden rekening te houden met de door de private partner geformuleerde voorstellen tot aanpassing of verbeteringen, voor zover deze voorstellen kaderen in de regels van goede ruimtelijke ordening.

In deze fase zal tevens de vereiste P.R. en marketingstrategie overlegd worden.

Hierbij worden naast een inventarisatie van de gekende gegevens tevens de nodige afspraken gemaakt omtrent de planning, coördinatie en taakverdeling m.b.t. onder meer de volgende punten:

- a. Opstellen van een activiteitenschema voor eventuele bijkomende grondverwerving en bodemonderzoeken;
- b. Opstellen van een activiteitenschema inzake de aanleg van de vereiste inrichting- en infrastructuurwerken (met inbegrip van omgevingsaanleg);
- c. Vervaardigen van een concept “ programma van eisen “ inzake de te realiseren bebouwing, met inbegrip van de bestemming van de bebouwing;
- d. Opstellen van een beschrijving van de planologische aspecten en daarbij horend activiteitenschema;
- e. Opstellen van een intentieovereenkomst tot overdracht/ter beschikkingstelling van de gronden.

De doelstelling van deze fase is te komen tot het verwezenlijken van een goedgekeurd ontwikkelingsplan dat tenminste de volgende punten omvat:

- a. Een inventarisatie van de stand van zaken en voortgang met betrekking tot de eventuele bijkomende grondverwerving;
- b. Voorlopig ontwerp voor de vereiste infrastructuurwerken, met inbegrip van het tracé van de openbare wegeenis, ontworpen door de private partner en goedgekeurd door de publieke partner, dat past binnen het ruimtelijke ordeningsbeleid van de publieke partner en diens gevraagde modaliteiten en minimumvoorwaarden;
- c. Voorlopig ontwerp voor de bebouwing, voor te stellen door de betreffende private partner, dat past binnen het stedenbouwkundig beleid en architectonische visie van de publieke partner en welk als grondslag zal dienen voor de door de betreffende private partner in te dienen stedenbouwkundige vergunningsaanvraag;
- d. Afsluiten van een intentieovereenkomst tot overdracht/terbeschikkingstelling van de gronden. Deze fase wordt afgesloten door de goedkeuring door beide partijen van het ontwikkelingsplan.

4.2. Realisatiefase.

Er wordt een realisatieovereenkomst tussen de private partner en de publieke partner opgesteld. Zulk een realisatieovereenkomst houdt de concretisering van de rechten en verplichtingen van de partijen in en zal minstens de volgende punten behandelen en/of omvatten:

- a. De bouwaanvraag van de betreffende private partner voor de bebouwing van het Project en de inrichting (infrastructuur en omgevingsaanleg, met inbegrip van de publieke ruimte en openbare wegenis) die voldoet aan de wettelijke bepalingen;
- b. Overeenkomst tot overdracht/terbeschikkingstelling van de gronden, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring van de realisatieovereenkomst;
- c. Een gedetailleerde realisatieplanning, dit zowel m.b.t. de verplichtingen van de private als deze van de publieke partner ;
- d. Publiciteit en P.R. van het betreffende Project. Teneinde de verplichtingen van de publieke partner definitief vast te leggen dient de realisatieovereenkomst voorafgaandelijk aan de uitvoering te worden goedgekeurd door het hiertoe bevoegde orgaan van de publieke partner in overeenstemming met de bepalingen van gemeentewet en de statuten van A.G.S.O.

4.3. De bouwfase.

Gedurende deze fase zal de private partner optreden als risicodragende projectontwikkelaar voor de bebouwing en inrichting van het betreffende Project overeenkomstig het bepaalde in de betreffende realisatieovereenkomst. De Stuurgroep heeft hierbij een concept- en timingbewakende functie. Overeenkomstig de gesloten realisatieovereenkomst sluit de betreffende private partner de nodige uitvoeringsovereenkomsten met aannemers, beleggers, financierders ... en doet het nodige ter oprichting van de bouwwerken.

Met risicodragend wordt in deze fase bedoeld dat de betreffende private partner de realisatie van de bebouwing zal verwezenlijken binnen de in de realisatieovereenkomst bepaalde randvoorwaarden, maar zonder dat de derden, met wie de private partner uitvoeringsovereenkomsten sluit, enig verhaalrecht hebben ten opzichte van A.G.S.O. Er zal op geen enkel ogenblik een contractuele band ontstaan tussen A.G.S.O. en een eventuele derde belast met de gehele of gedeeltelijke uitvoering van een realisatieovereenkomst.

Artikel 5 - Organisatie

Ten behoeve van de uitvoering van onderhavige overeenkomst wordt per ingangsdatum tussen partijen een organisatie ingesteld op bestuurlijk en op uitvoerend niveau overeenkomstig de hierna vermelde bepalingen. Ieder der partijen verbindt zich ertoe de door ieder van hen aan te wijzen afgevaardigden in de Stuurgroep uiterlijk per ingangsdatum (uiterlijk 2 weken na aanvangsbevel) aan te wijzen.

Partijen verplichten zich tot samenwerking in de organisatie en om al datgene te doen wat redelijkerwijs van ieder van hen verwacht mag worden om tot een juiste uitvoering van de onderhavige overeenkomst te komen.

5.1. De Stuurgroep.

De taak van de Stuurgroep is het namens partijen leiding geven aan een juiste uitvoering van deze overeenkomst en daartoe de nodige besluiten te nemen binnen het doel van onderhavige samenwerking.

Binnen dit overlegorgaan van het samenwerkingsverband zullen de publieke en private partners de nodige afspraken maken die moeten leiden tot de ondertekening van een realisatieovereenkomst(en). Eenmaal een dergelijke realisatieovereenkomst getekend, waakt dit orgaan over de nakoming van de hierin opgenomen verplichtingen door zowel de publieke als de betreffende private partner.

5.1.1. Samenstelling.

De Stuurgroep wordt samengesteld uit nominatief aangeduide afgevaardigden van elke contractspartij, hiertoe behoorlijk gemachtigd. In geval van verhindering kan elke afgevaardigde zich laten vervangen door een hiertoe gemachtigde persoon van zijn keuze. Deze gevolmachtigde wordt geacht de bevoegdheid te hebben verkregen om alle handelingen te verrichten nodig om een normale werking van de Stuurgroep toe te laten.

Elke contractspartij kan zich desgevallend laten vergezellen op de vergaderingen van de Stuurgroep.

Het voorzitterschap wordt waargenomen door de publieke partner.

De publieke partner behoudt zich het recht voor bij gemotiveerd aangetekend schrijven de private partner(s) te verzoeken één of meerdere van hun afgevaardigden te laten vervangen door een gelijkwaardige of hoger gekwalificeerde afgevaardigde.

5.1.2. Vergaderingen.

De eerste samenkomst van de Stuurgroep zal plaatsvinden binnen de maand na ingangsdatum van onderhavige overeenkomst. Hiertoe zal de publieke partner de nodige uitnodigingen versturen aan de betrokken partijen.

De Stuurgroep vergadert volgens een op te stellen kalender. Bovendien zal er een uitzonderlijke vergadering worden belegd telkens één der partijen hier uitdrukkelijk om verzoekt.

Een dergelijk verzoek moet aan de Voorzitter worden gericht en in kort de punten bevatten die op de agenda van deze vergadering zouden moeten worden geplaatst.

De Voorzitter roept binnen de week na ontvangst van het verzoek een uitzonderlijke vergadering van de Stuurgroep bijeen.

Elke afgevaardigde of zijn/haar plaatsvervanger heeft één stem.

Beslissingen van de Stuurgroep worden genomen bij unanimititeit.

Enkel de nominatief aangeduide afgevaardigden of hun plaatsvervangers hebben stemrecht binnen de Stuurgroep.

De vergaderingen van de Stuurgroep worden opgenomen in een verslag, opgesteld door de publieke partner of door een door partijen met het administratief beheer belaste derde. Dit verslag wordt na behandeling van de bezwaren goedgekeurd in de eerstvolgende vergadering van de Stuurgroep.

5.1.3. Bevoegdheden.

De Stuurgroep is de hoogste instantie van het samenwerkingsverband en heeft de bevoegdheid over alle zaken welke niet expliciet zijn toegewezen aan de afzonderlijke partners in het samenwerkingsverband of aan andere organen van het samenwerkingsverband, m.a.w. zij heeft binnen de wettelijke en reglementaire kaders de residuaire bevoegdheid.

Dit orgaan van het samenwerkingsverband bepaalt de procedures welke dienen gevolgd te worden teneinde het doel van de publiek private samenwerking te verwezenlijken; het keurt de nodige concepten van overeenkomsten goed, waakt over de algemene planning en coördinatie en legt de taakverdeling tussen de verschillende partijen vast.

5.2. De Projectgroep.

De taak van de Projectgroep(en) is de voorbereiding (opstellen ontwerpen van overeenkomsten, technische uitwerking van invullingen, voorstellen van marketingstrategieën, samenstelling van vergunningsdossiers, enz...) van de beslissingen van de Stuurgroep.

5.2.1. Samenstelling.

De samenstelling van de Projectgroep wordt bepaald door de Stuurgroep. Naast een afgevaardigde van de publieke partner zetelt hierin één of meerdere vertegenwoordigers van de private partner.

5.2.2. Vergaderingen

De Projectgroep komt voor de eerste maal samen binnen de week na haar benoeming door de Stuurgroep en zetelt volgens een door haar op te stellen kalender.

Beslissingen van de Projectgroep worden eveneens genomen bij unanimititeit. Elk betrokken partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers dat zij heeft afgevaardigd.

5.2.3. Bevoegdheden.

De bevoegdheden van de Projectgroep worden nader bepaald door de Stuurgroep.

Artikel 6 - Werkwijze//taakverdeling

Ter verwezenlijking van het gestelde doel komen partijen overeen de volgende werkwijze/taakverdeling te respecteren:

6.1. Het Ontwikkelingsplan:

De procedure van het opstellen van het Ontwikkelingsplan wordt in gezamenlijk overleg binnen de Stuurgroep afgesproken.

De noodzakelijkheid van een eventuele markttechnische studie teneinde het Ontwikkelingsplan te toetsen aan de heersende marktsituatie zal in de Stuurgroep overlegd worden. De uitvoering ervan zal evenwel door de private partner dienen te gebeuren (op diens kosten), waarna een eventueel aangepast indicatief schema van verdeling alsmede fasering en realisatie van ontwikkelingsvolumes door de Stuurgroep wordt opgesteld.

6.2. De ontwikkelingsfase :

In principe zal de taakverdeling in deze fase binnen de Stuurgroep uitgewerkt en vastgelegd worden, waarbij de uiteindelijk overeengekomen taakverdeling kan afwijken van de hieronder gegeven algemene regeling.

A. De publieke partner:

- Uitwerken van de planologische randvoorwaarden en van de ruimtelijke ordeningsprocedures;
- Inventarisatie van de betreffende gronden nodig voor de verwezenlijking van het geactualiseerd ontwikkelingsplan;
- Opstellen of laten opstellen van een voorlopig ontwerp voor vereiste infrastructuurwerken.

B. De private partner:

- Opstellen van het programma van eisen inzake de te realiseren bebouwing per onderdeel (wonen, winkelen, diensten, infrastructuur en parkeren);
- Opstellen van het voorlopige ontwerp voor de bebouwing per onderdeel/deelgebied.
- Opstellen benodigde vergunningsaanvragen (stedenbouw, milieu, socio-economische).

C. Gezamenlijke acties:

- Opstellen van de verschillende activiteitenschema's;
- Opstellen en afsluiten van een intentieovereenkomst tot overdracht en/of terbeschikkingstelling van gronden;
- Vastleggen van de te volgen procedures;
- Opstellen van een concept van realisatieovereenkomst(en).

6.3. Realisatiefase .

Tussen de publieke partner en de private partner wordt er een voorstel van realisatieovereenkomst uitgewerkt.

Dit voorstel wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Stuurgroep en uiteindelijk bekrachtigd door de respectievelijke partners in het samenwerkingsverband, met name de betreffende

private partner en de publieke partner, meer in het bijzonder het hiertoe bevoegde orgaan overeenkomstig de statuten van A.G.S.O. (beheerraad).

Een realisatieovereenkomst zal in principe de volgende afspraken inzake de taakverdeling bevatten:

A. De publieke partner:

- Overdragen/ter beschikking stellen van de gronden;
- Bewaken van de planologische randvoorwaarden en van de ruimtelijke ordeningsprocedures.

B. Private partner:

- Uitvoeren en overdragen van de inrichtings- en infrastructuurwerken van de publieke ruimten;
- Opstellen van het volledige bouwaanvraagdossier en bijhorende bestek;
- Voeren van publiciteit;
- Opstellen van een gedetailleerde realisatieplanning.

6.4. Bouwfase .

In deze fase zal het initiatief volledig bij de betreffende private partner liggen. De Stuurgroep waakt over de goede uitvoering van de realisatieovereenkomst(en), meer in het bijzonder wat de planologische voorwaarden, de ruimtelijke ordeningsprocedures en de overeengekomen timing betreft en kan hiertoe, indien nodig, de betreffende private partner aanmanen de nodige acties te ondernemen.

Artikel 7 - Marktomstandigheden

7.1.

De private partner is gehouden tot de realisatie van het gehele Project, tenzij de private partner tot genoegen van de publieke partner aantoont dat, na de totstandkoming van het Ontwikkelingsplan en/of het sluiten van de realisatieovereenkomst, het Project als gevolg van ernstig gewijzigde marktomstandigheden commercieel niet meer haalbaar is.

Indien de private partner tot genoegen van de publieke partner heeft aangetoond dat het Project, op basis van het goedgekeurd Ontwikkelingsplan en/of de gesloten realisatieovereenkomst, commercieel niet haalbaar is, zal in het kader van de Stuurgroep nagegaan worden of het Project zodanig kan gewijzigd worden dat, met behoud van de oorspronkelijke doelstellingen, het in een ander opzet alsnog gerealiseerd kan worden.

7.2.

In het geval dat de realisatie van het Project niet kan doorgaan tengevolge van omstandigheden welke redelijkerwijze voor rekening en risico komen van de private partner, zal de publieke partner gerechtigd zijn met derden, in de eerste plaats de andere inschrijvers die voor het betreffende deelgebied interesse hebben betoond, onder dezelfde

randvoorwaarden en condities, tot realisatie van het Project over te gaan, ofwel af te zien van de realisatie.

Het Ontwikkelingsplan en/of de realisatieovereenkomst(en) met de oorspronkelijke private partner wordt hiermee alleszins van rechtswege beëindigd en kan eventueel tevens aanleiding geven tot de ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst overeenkomstig artikel 10.2.2. lastens deze private partner.

7.3.

Zo de publieke partner geen derde bereid vindt om het Project onder dezelfde randvoorwaarden en condities te realiseren, is zij gerechtigd deze randvoorwaarden en condities naar eigen inzicht te wijzigen. In dit geval dient zij voor de realisatie eerst de oorspronkelijke private partner aan te spreken. Deze heeft drie maanden de tijd om zich onder de gewijzigde voorwaarden te verbinden tot realisatie, nadien wordt dezelfde mogelijkheid aangeboden aan derden, waarbij de publieke partner zich steeds het recht voorbehoudt af te zien van de realisatie.

Artikel 8 - Grondverwerving

8.1.

Door de publieke partner zal er een inventarisatie gebeuren voor wat betreft de gronden nodig voor het realiseren van het Ontwikkelingsplan. Hierbij zal er een onderscheid worden gemaakt tussen de gronden welke reeds eigendom zijn van de publieke partner en welke gronden nog eigendom zijn van derden.

De publieke partner verplicht zich tegenover de private partner om zich in te spannen de voor de ontwikkeling en realisatie benodigde gronden welke zij nog niet in eigendom heeft verworven, tijdig te verwerven zodat de continuïteit van de ontwikkeling en realisatie van de op de betreffende gronden geprojecteerde bebouwing niet in het gevaar komt.

8.2.

De publieke partner verklaart zich jegens de private partner bereid in voorkomende gevallen – wanneer naar inzicht van de publieke partner blijkt dat zij de beschikking over gronden slechts volgens de onteigeningsprocedure kan verkrijgen – zich zal inspannen om tot onteigening van deze gronden over te gaan overeenkomstig de wettelijke onteigeningsprocedures.

Artikel 9 - Gronduitgifte

9.1.

De private partner verbindt zich jegens de publieke partner om de gronden welke de publieke partner in eigendom heeft en/of door onteigening heeft verworven, op eerste verzoek van de

publieke partner te verwerven/in gebruik te nemen, onder de voorwaarden zoals bepaald in dit artikel.

De publieke partner zal de gronden welke de private partner nodig heeft voor de door hen te realiseren bebouwing overdragen/ter beschikking stellen aan de private partner in de staat en de toestanden waarin zij zich bevinden en waarborgt niets met betrekking tot de gesteldheid van de bodem, de stand van het grondwater, de grondvesten, de grondweerstand, de riolen, de ondergrondse leidingen of materialen die zich aldaar zouden bevinden, evenmin wat betreft de wijze waarop de bodem van de grond of van de aanpalende of naburige gronden en de aldaar bestaande of later tot stand te brengen gebouwen of inrichtingen zich in de toekomst zullen gedragen.

Voormelde overdracht/terbeschikkingstelling zal, met inachtneming van de overige bepalingen van deze overeenkomst, binnen de kortste termijnen plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door de beheerraad van A.G.S.O.

De private partner is alsdan tot daadwerkelijke verwerving/ingebruikname van de grond gehouden.

9.2.

De private partner verbindt zich jegens de publieke partner om zich te onthouden zelve tot verwerving van een specifiek deel van de benodigde gronden over te gaan, tenzij partijen in voorkomend geval in de Stuurgroep overeenkomen dat de private partij hiertoe gerechtigd is over te gaan. De voorwaarden waaronder zulk een verwerving door de private partner zal geschieden worden vastgelegd in de,Stuurgroep.

9.3.

In het geval van beëindiging van rechtswege van de realisatieovereenkomst(en), heeft de publieke partner het recht deze gronden als eerste van de oorspronkelijke private partner terug te verwerven, waarbij de teruggave van deze gronden zal geschieden tegen maximaal de door de private partner betaalde prijs en zonder dat deze laatste recht heeft op enige bijkomende vergoeding.

Van zodra de publieke partner haar wil tot lichte van eerste aankoopoptie kenbaar maakt, is de private partner gehouden de gronden aan de publieke partner over te dragen tegen de hiervoor gestelde maximale prijs.

9.4.

Indien een gedeelte van de door de publieke partner en/of private eigenaars aan de respectievelijke private partners overgedragen gronden de bestemming openbaar eigendom zullen hebben en/of zullen krijgen, worden deze gedeelten van de grond direct na realisatie van de desbetreffende bebouwing kosteloos door de, respectievelijke private partners aan de publieke partner overgedragen.

Artikel 10 - Duur en ontbinding

10.1.

De publiek private samenwerking ontstaat op datum van ondertekening van deze overeenkomst en eindigt na de volledige verwezenlijking van haar doel, met een maximale duur van zeven jaar te rekenen vanaf de oprichting van het samenwerkingsverband.

Tenminste zes maanden voor het verstrijken van deze maximale duur kunnen de betrokken private partners een verzoek richten tot de publieke partner houdende verlenging van de samenwerkingsovereenkomst voor een bepaalde duur.

Het verzoek tot verlenging voor een bepaalde duur kan enkel worden ingediend teneinde de in onderhavig bestek voorziene ontwikkelingen te kunnen realiseren overeenkomstig de bepalingen van de samenwerkingsovereenkomst. De publieke partner behoudt zich het recht voor het voormelde verzoek al dan niet in te willigen zonder dat hieruit enig recht op schadevergoeding voor één of meerdere private partners kan voortspruiten.

De reeds afgesloten realisatieovereenkomst zal alleszins, ook na het verstrijken van de maximale duur, afgehandeld worden overeenkomstig de in huidige samenwerkingsovereenkomst opgenomen bepalingen en de betreffende realisatieovereenkomst.

10.2.

Partijen zijn alleen in onderstaande gevallen gerechtigd ontbinding van de onderhavige overeenkomst te vorderen:

1. In geval van een ingrijpende wijziging van omstandigheden, welke naar objectieve maatstaven een verdere uitvoering van de overeenkomst niet langer verantwoord maakt en waaraan door aanvulling of wijziging van de overeenkomst niet kan worden tegemoet gekomen;
2. Wanprestatie van één der partijen nadat de betreffende partij met inachtneming van een termijn van één maand schriftelijk in gebreke is gesteld en de ingebreke gestelde partij niet heeft aangetoond dat hij maatregelen heeft getroffen om zijn ingebreke zijn op te heffen;
3. Faillissement, stopzetting van betaling of dreigend faillissement van de private partner, tenzij door deze partij ten genoegen van de publieke partner wordt aangetoond dat de uitvoering van deze overeenkomst dientengevolge niet in gevaar komt;
4. Het niet verkrijgen van de voor de uitvoering van het Projectenplan of essentiële onderdelen daarvan vereiste goedkeuringen of toestemmingen van een hoger bestuur of rechterlijke beslissingen;

10.3.

Ontbinding als bedoeld in artikel 10.2. kan worden gevorderd door:

1. : ieder der partijen;
2. : de niet in wanprestatie verkerende partijen;
3. : de publieke partner;
4. : ieder der partijen.

10.4.

De ontbindingsgronden als gesteld in artikel 10.2.2. en 10.2.3. laten onverlet de onderlinge contractuele rechten en verplichtingen van de partijen die niet in wanprestatie en/of faillissement, stopzetting van betaling of dreigend faillissement verkeren.

De ontbindingsgrond als gesteld in artikel 10.2.4. laat onverlet de onderlinge contractuele rechten en verplichtingen van partijen, voor zover betrekking hebbende op die gedeelten van

het Projectenplan of essentiële onderdelen daarvan waarvoor de vereiste goedkeuringen of toestemmingen van hoger bestuur en/of rechterlijke beslissingen wel zijn verkregen.

Artikel 11 - Schadevergoeding

Behoudens andersluidende bepalingen in de betreffende realisatieovereenkomst kan een partij slechts in het geval van ontbinding van onderhavige overeenkomst en/of één of meerdere realisatieovereenkomsten vergoeding voor de geleden schade vorderen.

Schade komt slechts voor vergoeding in aanmerking in de in artikel 10.2.2. en 10.2.3. genoemde gevallen.

De schadevergoeding zal beperkt blijven tot vergoeding van reeds gemaakte of nog onontkoombaar te maken kosten (vb. meerkosten tengevolge nieuwe overeenkomsten) in verband met de uitvoering van deze overeenkomst en/of de gesloten realisatieovereenkomst, en zal nimmer vergoeding van teleurgestelde winst- of rendementsverwachtingen inhouden.

Artikel 12 - Borgtocht

De door de private partij gestelde borgtocht(en) zal door de publieke partner geheel of gedeeltelijk kunnen worden aangesproken in het geval dat de private partner in gebreke blijft haar verplichtingen in deze overeenkomst en/of de realisatieovereenkomst geheel of gedeeltelijk na te komen.

Op uitdrukkelijk verzoek van de private partner zal de borgtocht in zijn geheel worden vrijgegeven, ten vroegste na de volledige uitvoering van de realisatieovereenkomst. Partijen kunnen in het kader van de realisatieovereenkomst ook overeenkomen dat de vrijgave van de borgtocht zal geschieden pro rata van de verwezenlijking van de overeengekomen realisaties.

Artikel 13 - Overleg

Gelet op het veelzijdige karakter, de omvang en de duur van onderhavige overeenkomst dient bij de uitvoering ervan de nodige flexibiliteit door de partijen aan de dag gelegd te worden.

Door gewijzigde omstandigheden inzake de markttoestand, het algemeen beleid, ... kan het noodzakelijk zijn dat de overeenkomst tot samenwerking dient aangepast, gewijzigd en/of aangevuld te worden. Indien één of meerdere partijen van mening zijn dat zulks het geval is, zullen partijen nader overleg plegen overeenkomstig de hierna gestelde bepalingen.

In het geval dat een partij meent dat één of meerdere partijen in gebreke blijft (blijven) m.b.t. het nakomen van één of meer van zijn (hun) verplichtingen, alsmede in alle onvoorziene omstandigheden en bij wijziging van de markttoestand, het algemeen beleid welke gevolgen kunnen hebben voor de rechtsverhouding tussen partijen, zullen partijen met elkaar in onderling overleg treden, waarbij zij zullen trachten binnen de Stuurgroep tot een aanvaardbare oplossing te komen voor de gerezen problemen, rekening houdend met hun wederzijdse gerechtvaardigde belangen.

Partijen zullen bij het vinden van de hiervoor bedoelde aanvaardbare oplossing zoveel mogelijk aansluiten bij het Ontwikkelingsplan, de reeds beschikbare resultaten van de ontwikkelingsfase en de realisatieovereenkomst.

Indien de partijen binnen een door één partij daartoe schriftelijk in de Stuurgroep gestelde termijn van 10 werkdagen binnen de Stuurgroep niet tot een aanvaardbare oplossing komen, heeft de meest gerede partij het recht het bereiken van een oplossing als in deze paragraaf bedoeld aan te merken als een geschil als bedoeld in artikel 13.

Artikel 14 - Geschillen

Deze overeenkomst en alle hieruit vloeiende overeenkomsten worden beheerst door het Belgisch recht.

Alle geschillen welke uit deze overeenkomst en hierna volgende tussen partijen te sluiten overeenkomsten vloeien worden, indien er geen aanvaardbare oplossing binnen de Stuurgroep kan bereikt worden, beslecht door de rechtbanken van het arrondissement Oostende.

Artikel 15 - Overdraagbaarheid

Zonder voorafgaande toestemming van de overige partijen, waarbij voor de publieke partner de goedkeuring van beheerraad is vereist, kan geen der partijen zijn rechten voortvloeiend uit onderhavige overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen aan derden, noch deze inbrengen in een samenwerkingsverband met derden.

Dit verbod geldt echter niet voor de rechten vervat in de realisatieovereenkomsten afgesloten tussen de publieke partner en de betreffende private partner.

De hierin opgenomen rechten van de private partner mogen aan derden overgedragen worden of ingebracht worden in een samenwerkingsverband met derden voor zover de verplichting van de private partner tegenover de publieke partner tot realisatie van het betreffende Project onverkort behouden blijft en zonder dat hierdoor een contractuele band ontstaat tussen de publieke partner en een eventuele derde.

De private partner blijft aldus de enige gesprekspartner van de publieke partner en behoudt zijn volledige verantwoordelijkheid ten opzicht van de publieke partner.

Bijlagen :

1. Template gunningscriterium prijs (residuele waarde met toelichtingsnota)
2. Het inschrijvingsbiljet

Bijlage bij bestek AGSO Oostende: 1.6 Toelichting op de gunningscriteria, punt 3: Prijs**Berekening residuele grondwaarde appartementen en commerciële ruimten.**

1. UITGANGSPUNTEN

1.1 Parameters

- parkeernorm appartementen:
(de te hanteren norm opgeven)
- parkeernorm commerciële ruimten:
(de te hanteren norm opgeven)
- bijkomende kosten woning (excl. rente)* %
- bijkomende kosten commerciële ruimten (excl. rente)* %
- kosten commercialisatie** : %
- rente tijdens bouw : %
- bouwtijd: "jaren /
maanden"
- bouwkostenstijging %
- AK, winst en risico: %
- BTW: 21 %

1.2 VON-prijzen woongelegenheden (vrij op naam prijzen)***

- goedkoop: €.....
- middelduur: €.....
- duur: €.....
- exclusief: €.....

1.3 Huurprijzen woongelegenheden ***

- goedkoop: €.....
- middelduur: €.....
- duur: €.....
- exclusief: €.....

1.4 Huurprijzen commerciële en andere ruimten per maand per m² en bruto-aanvangsrendement (BAR)

- huurprijzen BAR
- winkels: €..... %
 - horeca: €..... %
 - overig: €..... %

1.5 Oppervlakte, inhoud, bouwkosten per m³ (inclusief parkeren), bouwkosten per unit (inclusief parkeren)***

Koop- en huurwoongelegenheden				
	oppervlakte	inhoud	Bouwkosten per m2	Bouwkosten per unit
Goedkoop				
Middelduur				
Duur				
Exclusief				

Commerciële en andere ruimtes				
	oppervlakte	inhoud	Bouwkosten per m2	Bouwkosten per unit
winkels				
Horeca				
overig				

2. BEREKENING APPARTEMENTEN

	VON prijs:	€		
	(incl. parkeren)			
af:	BTW:	€		

	prijs excl. BTW		€	
af:	sloopkosten en kosten	€		
	bouwrijp maken:	€		
	bouwkosten:	€		
	bijkomende kosten *:	€		
	bouwkostenstijging:	€		
	AK, winst en risico:	€		

			€	

	grondwaarde			€
	grondwaarde procentueel			€

3. BEREKENING COMMERCIELE RUIMTEN

	opbrengstwaarde (per m2)		€	
af:	sloopkosten en kosten			
	bouwrijp maken:	€		
	bouwkosten per m2 bvo:	€		
	bijkomende kosten/m ² *:	€		
	rente tijdens bouw/m ² :	€		
	AK, winst en risico/m ² :	€		
	BTW:	€		

	totaal:	€	€	

			-	
	grondwaarde per m2 bvo		€	

Gedaan teop

de inschrijver(s)

Toelichting op bijlage, leeswijzer

* Bijkomende kosten:

- erelonen architect, constructeur;
- erelonen overige adviseurs;
- grondonderzoek;
- directie en toezicht;
- overheidslasten (precario, leges, aansluitkosten).

** Kosten commercialisatie

- makelaar, notaris;
- brochures, advertenties;
- kopers/huurders begeleiding.

*** De gehanteerde differentiatie is indicatief.

GEMEENTE	:	Oostende
OPDRACHTGEVEND BESTUUR	:	Autonom Gemeentebedrijf Stadsvernieuwing Oostende
BENAMING VAN DE OPDRACHT	:	PPS project Militair Hospitaal (woongelegenheden)

Offerteformulier onderhandelingsprocedure

¹ Voor één inschrijver - natuurlijke persoon

De ondergetekende (naam en voornamen):

.....

Hoedanigheid of beroep:

.....

Nationaliteit:

Wettelijke woonplaats (land, gemeente met postnummer, straat en huisnummer):

.....

¹ Voor één vennootschap

De vennootschap (handelsnaam of naam):

.....

Rechtsvorm: Nationaliteit:

.....

Maatschappelijke zetel (land, gemeente met postnummer, straat en huisnummer):

.....

^{2 3} Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n) (naam en voornamen)

.....

in hoedanigheid van:

.....

Nationaliteit:

Wettelijke woonplaats (land, gemeente met postnummer, straat en huisnummer):

.....

¹ slechts één vorm kan geldig ingevuld worden - de overige doorhalen.

² de volgende gegevens dienen voor elke gemachtigde ingevuld te worden.

³ elke gemachtigde voegt bij zijn (haar) offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit zijn (haar) bevoegdheid blijkt of een gewaarmerkt afschrift van zijn (haar) volmacht; hij (zij) kan zich ook beperken tot verwijzing naar het nummer van de bijlage aan het "Belgisch Staatsblad" waarin zijn (haar) bevoegdheden zijn bekendgemaakt.

**⁴ Voor één vereniging zonder rechtspersoonlijkheid
opgericht door meerdere
natuurlijke en/of rechtspersonen**

De ondergetekende(n) en/of de vennootschap(pen)
(hierna dienen voor ieder van hen dezelfde gegevens ingevuld te worden als aangegeven op
de vorige pagina en dit naargelang het een natuurlijke of een rechtspersoon betreft):

^{5 6} (eventueel) vertegenwoordigd door de ondergetekende(n)
(hierna dienen voor iedere vennootschap dezelfde gegevens ingevuld te worden als
aangegeven op de vorige pagina):

⁷ die zich tijdelijk hebben verenigd voor deze aanneming onder de naam:

Verbindt of verbinden zich op zijn (haar) (hun) roerende en onroerende goederen tot de
uitvoering, overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden van het bijzonder bestek, van de
opdracht: Publiek – Private Samenwerking project Militair Hospitaal

⁷

tegen de som van (in cijfers - excl. BTW)

geschreven (in letters - excl. BTW)

⁴ slechts één vorm kan geldig ingevuld worden - de overige doorhalen.

⁵ 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
verwijzing naar het nummer van de bijlage aan het "Belgisch Staatsblad" waarin hun bevoegdheden
zijn bekendgemaakt.

⁶ in te vullen in dezelfde volgorde als voor de vennootschappen.

⁷ door de inschrijver(s) in te vullen

De betalingen zullen geldig gebeuren door overschrijving opRekeningnummer bij ⁸

.....

geopend op naam van ⁹^{10 11} **(voor de Belgische aannemers)**

Bij deze offerte voeg ik of voegen wij een attest van de Rijksdienst voor de Sociale Zekerheid waarin de stand van mijn of onze rekening bij deze instellingen wordt opgegeven, overeenkomstig artikel 90 § 3 van het Koninklijk besluit van 08-01-1996.

OFWEL

(voor de buitenlandse aannemers)

Bij deze offerte voeg ik of voegen wij de in artikel 90 § 4 van het Koninklijk besluit van 08-01-1996 bedoelde attesten voor buitenlandse inschrijvers.

(voor beide)

Bovendien mag de administratie alle nodige inlichtingen van financiële en morele aard omtrent de ondergetekende(n) of omtrent de offerende vennootschap inwinnen bij andere instellingen.

Bij deze offerte zijn eveneens gevoegd:

De bescheiden, gedateerd en ondertekend, die luidens het bijzonder bestek moeten worden overgelegd, onder andere:

- RSZ attest;
- Verklaring op erewoord dat de kandidaat zich niet bevindt in één van de gevallen zoals opgesomd in artikel 17 van het KB van 8 januari 1996.
- Toelichtingsnota gunningscriteria
- Ingevulde en ondertekende template(s) residuele grondwaarde(n)
- Omzetverklaring van de afgelopen drie jaar, met daarbij een specifieke vermelding van de behaalde omzetten in :
 - Projectontwikkeling van wooneenheden ;
- Opgave van de aandeelhoudersstructuur van de kandidaat, met vermelding van de procentuele deelnames in de vennootschap, alsmede de kernbedrijvigheid van deze aandeelhouders en hun maatschappelijke zetel.
- Lijst van projecten uitgevoerd tijdens de laatste vijf jaar, met vermelding van de wijze van financiering en het eigen aandeel in deze financiering.

Gedaan teop

de inschrijver(s)

⁸ aanduiding van de financiële instelling waar de betalingen moeten uitgevoerd worden.

⁹ juiste benaming van de rekening.

¹⁰ doorhalen wat niet van toepassing is.

¹¹ bedraagt de schuld aan bijdrage meer dan € 2.500 dan wordt de inschrijver verzocht bij zijn offerte alle inlichtingen te voegen betreffende de eventuele schuldvorderingen zoals bedoeld in art. 90 § 3 van het Koninklijk besluit van 08-01-1996.

Bijlage bij bestek AGSO Oostende: 1.9 Toelichting op de gunningscriteria, punt 3: Prijs

Berekening residuele grondwaarde appartementen en commerciële ruimten.

Deelgebied¹:

1. UITGANGSPUNTEN

1.1 Parameters

- parkeernorm appartementen: (de te hanteren norm opgeven)
- parkeernorm commerciële ruimten: (de te hanteren norm opgeven)
- bijkomende kosten woning (excl. rente)^(1tn): %
- bijkomende kosten commerciële ruimten (excl. rente)^(1tn): %
- kosten commercialisatie⁽²⁾: %
- rente tijdens bouw : %
- bouwtijd: "jaren / maanden"
- bouwkostenstijging: %
- AK, winst en risico: %
- BTW: 21 %

1.2 VON-prijzen koopappartementen (vrij op naam prijzen)^(3tn)

- goedkoop: €.....
- middelduur: €.....
- duur: €.....
- exclusief: €.....

1.3 Huurprijzen appartementen^(3tn)

- goedkoop: €.....
- middelduur: €.....
- duur: €.....
- exclusief: €.....

1.4 Huurprijzen commerciële ruimten per maand per m² en bruto-aanvangsrendement (BAR)

- | | huurprijzen | BAR |
|------------|-------------|---------|
| • winkels: | €..... | % |
| • cultuur: | €..... | % |
| • horeca: | €..... | % |
| • overig: | €..... | % |

¹ In te vullen door de inschrijver. Indien er wordt ingeschreven voor meerdere deelgebieden dient de inschrijver per deelgebied een afzonderlijke template in te vullen.

1.5 Oppervlakte, inhoud, bouwkosten per m³ (inclusief parkeren), bouwkosten per unit (inclusief parkeren)^(3tn)

koop- en huurappartementen				
	oppervlakte	inhoud	bouwkosten per m³	bouwkosten per unit
goedkoop				
middelduur				
duur				
exclusief				

commerciële ruimten				
	oppervlakte	inhoud	bouwkosten per m³	bouwkosten per unit
winkels				
cultuur				
horeca				
overig				

2. BEREKENING APPARTEMENTEN

	VON prijs:	€	
	(incl. parkeren)		
af:	BTW:	€	

	prijs excl. BTW		€
af:	sloopkosten en kosten		
	bouwrijp maken:	€	
	bouwkosten:	€	
	bijkomende kosten ^(1tn) :	€	
	bouwkostenstijging:	€	
	AK, winst en risico:	€	

			€

	grondwaarde		€
	grondwaarde procentueel		€

3. BEREKENING COMMERCIËLE RUIMTEN

	opbrengstwaarde (per m ²)		€
af:	sloopkosten en kosten		
	bouwrijp maken:	€	
	bouwkosten per m ² bvo:	€	
	bijkomende kosten/m ² ^(1tn) :	€	
	rente tijdens bouw/m ² :	€	
	AK, winst en risico/m ² :	€	
	BTW:	€	
totaal:	-----	→	€ -----
	grondwaarde per m ² bvo		€

Gedaan teop

de inschrijver(s)

Toelichting op bijlage, leeswijzer

- 1tn. Bijkomende kosten:
- erelonen architect, constructeur;
 - erelonen overige adviseurs;
 - grondonderzoek;
 - directie en toezicht;
 - overheidslasten (precario, leges, aansluitkosten).
- 2tn. Kosten commercialisatie
- makelaar, notaris;
 - brochures, advertenties;
 - kopers/huurders begeleiding.
- 3tn. De gehanteerde differentiatie is indicatief.