



**BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW
HOOTHULSTSEWEG LANGEMARK-POELKAPELLE
INFORMATIEBROCHURE**

Dit document is een publicatie van:

West-Vlaamse Intercommunale
Baron Ruzettelaan 35
BE – 8310 Brugge
Tel +32 50 36 71 71 – fax + 32 50 35 68 49

Opdrachtgever:

WVI

Projectleiding en coördinatie:

Isabelle Sack

Deze informatiebrochure heeft betrekking op een publieke oproep tot deelname aan de procedure voor de selectie van een projectontwikkelaar/architect met interesse voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw op gronden van WVI, gelegen langs de Houthulstseweg te Langemark-Poelkapelle.

INHOUD

1 CONTEXT	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Situering.....	4
1.3 Doelstelling.....	5
1.4 Samenwerkingsverband	5
1.5 Verloop.....	5
2 STUDIEWERK	6
2.1 Conceptstudie	6
2.2 Bevraging.....	7
3 OPDRACHTOMSCHRIJVING	7
3.1 Locatie: Houthulstseweg	7
3.2 Beschrijving van het goed	10
3.3 Voorwaarden.....	10
3.4 Aandachtspunten	12
4 VERKOOP	13
5 PROCEDURE	14
5.1 Inschrijving	14
5.2 Selectie + verder verloop	18
5.3 Bijkomende informatie	19
BIJLAGEN	20

1 CONTEXT

1.1 Algemeen

De West-Vlaamse Intercommunale is het intergemeentelijk samenwerkingsverband van 54 West-Vlaamse gemeenten, hierna kortweg "WVI" genoemd. De ontwikkeling en realisatie van bedrijventerreinen in de regio West-Vlaanderen op grondgebied van de aangesloten gemeenten vormt één van haar kernactiviteiten.

Zo beschikt WVI nog over grond langs de Houthulstseweg te Langemark-Poelkapelle die voorbehouden wordt voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw. Dit bedrijfsverzamelgebouw wil WVI realiseren in samenwerking met een private partner.

Via bekendmaking op haar website (www.wvi.be) en via andere kanalen media richtte WVI recent een publieke oproep tot geïnteresseerde bedrijven met de uitnodiging zich kandidaat te stellen tot deelname aan de selectieprocedure die WVI zal organiseren. Het inschrijvingsformulier is in Bijlage 1 toegevoegd.

Via deze informatiebrochure en de in bijlage gevoegde documenten en plannen, wil WVI de kandidaten een overzicht bieden over:

- de algemene context
- belangrijke verwachtingen, aandachtspunten en vereisten voor de samenwerking en voor de uiteindelijke realisatie.
- de wijze van inschrijving tot deelname, formaliteiten voor het indienen van de inschrijving, afspraken in verband met en gevolgen van de kandidaatstelling
- de wijze waarop de selectieprocedure wordt opgevat en zal verlopen

Deze informatiebrochure heeft louter de bedoeling om geïnteresseerde bedrijven een algemeen beeld en leidraad te bieden over dit project, zonder aanspraak te maken op volledigheid.

Derhalve is WVI niet aansprakelijk voor enige schade of verlies die een inschrijver zou kunnen lijden, ingevolge:

- het gebruik van deze informatie
- het ontbreken van bepaalde gegevens of documenten

1.2 Situering

In West-Vlaanderen is er een grote vraag naar vestigingsruimte van bedrijven. Ruimte voor bedrijvigheid is echter beperkt. Vooral voor bedrijven die een kleinere oppervlakte nodig hebben (< 1.000 m²), is er een beperkt aanbod. Op de klassieke bedrijventerreinen kunnen dergelijke bedrijven vaak niet geholpen worden omdat er meteen grotere percelen moeten aangekocht worden.

Er moet dus nog zorgvuldiger omgesprongen worden met de beschikbare ruimte en er moet ook een gepast antwoord gevonden worden voor de ruimtevraag van kleine bedrijven.

WVI probeert een antwoord op deze problematiek te bieden door ervoor te zorgen dat in West-Vlaanderen één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd kunnen worden.

Onder de term 'bedrijfsverzamelgebouw' wordt in deze informatiebrochure het volgende verstaan: een multifunctioneel, flexibel bedrijfsgebouw dat verschillende kleine bedrijven in eenzelfde gebouw huisvest. Dergelijk gebouw bestaat uit verschillende modules waarbij een bedrijf één of meerdere modules kan aankopen. De bedrijven worden dus effectief eigenaar van een deel van het gebouw. Elk bedrijf werkt volledig autonoom, met eigen toegang en administratie. Een bedrijfsverzamelgebouw onderscheidt zich van een bedrijventerrein doordat er niet louter aan verhuur gedaan wordt en doordat er geen gemeenschappelijke diensten aangeboden worden (vb. gemeenschappelijk secretariaat).

Het concept van een bedrijfsverzamelgebouw zorgt ervoor dat de beschikbare ruimte optimaal benut wordt en dat er interessante en betaalbare vestigingslocaties kunnen aangeboden worden aan kleine bedrijven.

Voor WVI is het belangrijk dat dit concept in de regio West-Vlaanderen gerealiseerd wordt, maar het wordt niet als de kerntaak van een intercommunale beschouwd om zelf een bedrijfsverzamelgebouw te gaan bouwen. WVI wil wel actief betrokken zijn bij de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen in de regio en wil kunnen waken over de kwaliteit en uitvoering van het bedrijfsverzamelgebouw door hiervoor gronden ter beschikking te stellen. Daarom zoekt WVI, via een publieke oproep, een private partner om een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren op een perceel langs de Houthulstseweg te Langemark-Poelkapelle.

Om de haalbaarheid van dit concept te onderzoeken werd door WVI reeds een intekening van het perceel en een bevraging uitgevoerd (zie verder).

1.3 Doelstelling

Het **doel** van deze publieke oproep is dus de selectie van een projectontwikkelaar (in combinatie met een architect) om samen met WVI een economisch haalbaar concept uit te werken voor de realisatie van een kwalitatief en duurzaam bedrijfsverzamelgebouw. Dit bedrijfsverzamelgebouw zou een antwoord moeten bieden op de ruimtevraag van kleine bedrijven en een meerwaarde moeten betekenen voor het economisch weefsel in de regio.

Eens tot een voor beide partijen aanvaardbaar project gekomen wordt, zal het project door de projectontwikkelaar/architect gerealiseerd worden op grond van WVI (zie 5 verloop). Hiervoor werd het perceel reeds gereserveerd langs de Houthulstseweg in Langemark-Poelkapelle.

1.4 Samenwerkingsverband

Als uitgangspunt wordt een samenwerkingsformule in de vorm van een recht van opstal vooropgesteld.

Het recht van opstal zal beperkt zijn in de tijd (vijf jaar). De minimale opstalvergoeding bedraagt 1 euro per m² per jaar. De inschrijver kan een hogere opstalvergoeding voorstellen.

Tijdens de duur van dit recht van opstal is het de bedoeling dat, telkens als één of meerdere modules in het bedrijfsverzamelgebouw verkocht worden, WVI op dat ogenblik de corresponderende grondquotiteit verkoopt. Bij het verstrijken van het opstalrecht dient de projectontwikkelaar de op dat ogenblik nog niet verkochte grondquotiteiten zelf aan te kopen aan de op dat ogenblik geldende prijs (zie prijsmechanisme hieronder).

De gronden zullen uiteindelijk door WVI verkocht worden aan de prijs zoals ze in 2016 door het directiecomité van WVI vastgelegd is (met name 75,0 €/m²). Dit bedrag kan jaarlijks geïndexeerd worden.

Dit bedrag is gekoppeld aan de basisindex 102,75 zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2016 van de maand april - zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Telkens op de vervalddag zal voormeld bedrag aangepast worden aan de index van de maand die de vervalddag voorafgaat, volgens volgende formule:

Bedrag jaar n = [75 € per aangekochte m² x index april jaar (n-1)] / Basisindex

1.5 Verloop

Na de selectie van een kandidaat zal in twee fasen gewerkt worden:

De conceptuele fase. In deze fase zal het geselecteerde basisconcept gedurende een maximale periode van drie maanden samen met WVI uitgewerkt worden tot een concreet, economisch haalbaar project.

De realisatiefase. Nadat overeenstemming bereikt is over het te realiseren project, zal het project ook effectief gerealiseerd worden op het perceel dat hiervoor gereserveerd werd langs de Houthulstseweg te Langemark-Poelkapelle.

Vóór iedere fase zal een overeenkomst tussen de geselecteerde kandidaat en WVI afgesloten worden.

Vóór de conceptuele fase zal een overeenkomst afgesloten worden in functie van de samenwerking tijdens de conceptuele fase. In de samenwerkingsovereenkomst zal onder meer een uitstap- of stopzettingsclausule voorzien worden als blijkt dat er na de conceptuele fase (maximaal na drie maanden) niet tot een akkoord kan gekomen worden tussen WVI en de geselecteerde projectontwikkelaar/architect over het te realiseren project.

Bij een stopzetting van de samenwerking na of tijdens de conceptuele fase worden de gemaakte kosten als volgt verdeeld:

1. elke partij draagt de eigen gemaakte kosten
2. die kosten echter, waarover vooraf tussen partijen schriftelijk werd overeengekomen dat ze gemeenschappelijk zijn, zullen evenredig (50%-50%) onder partijen worden verdeeld.

De bepalingen, voorwaarden, verplichtingen m.b.t. de samenwerkingsovereenkomst zijn opgenomen in een ontwerpovereenkomst waarvan een blanco-exemplaar opgenomen is in Bijlage 2.

Vóór de realisatiefase zal een overeenkomst afgesloten worden waarin ondermeer het recht van opstal zal geformaliseerd worden.

De bepalingen, voorwaarden, verplichtingen m.b.t. het recht van opstal zijn opgenomen in een ontwerpovereenkomst waarvan een blanco-exemplaar opgenomen is in Bijlage 3.

2 STUDIEWERK

Zoals hiervoor vermeld, werd er door WVI reeds wat studiewerk over de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw verricht. Enerzijds wilde WVI nagaan aan welke architecturale voorwaarden een bedrijfsverzamelgebouw moet voldoen om een antwoord te bieden aan de specifieke noden van kleine bedrijven (flexibiliteit, inplanting, ...). Hiervoor werd een conceptstudie opgemaakt (zie Bijlage 4). Anderzijds wilde WVI ook nagaan of er een markt bestaat voor dergelijke vormen van bedrijfshuisvesting in Langemark-Poelkapelle en welke aandachtspunten belangrijk zijn om effectief de doelgroep aan te spreken. Hiervoor werd een bevraging uitgevoerd waarvan de resultaten in Bijlage 5 zijn terug te vinden.

2.1 Conceptstudie

Een conceptstudie werd uitgevoerd door WVI waarbij werd nagegaan aan welke voorwaarden een bedrijfsverzamelgebouw moet voldoen om op een kwalitatieve manier een antwoord te kunnen bieden op de specifieke ruimtevraag van kleine bedrijven die op een autonome manier functioneren en die elk eigenaar worden van een deel van het gebouw (vb. inzake flexibiliteit, inplanting, grootte modules, toegangen, ...).

Deze conceptstudie was een eerste oefening om na te gaan op welke manier het concept van een bedrijfsverzamelgebouw concreet kan ingevuld worden. In de studie komen heel wat elementen aan bod die interessant kunnen zijn voor de opmaak van een eigen concept, al dan niet gebaseerd op deze conceptstudie. De conceptstudie is louter informatief, kan inspirerend werken en kan als basis dienen voor de opmaak van een eigen concept.

In de conceptstudie werden naast architecturale aspecten ook functionele en duurzaamheidscriteria bekeken.

- Enkele basisgegevens die uit de conceptstudie naar voor kwamen:
- Modules van minimum 120 m²
- Ruimtes volledig overspannen, vrij van pilaren/kolommen
- Flexibiliteit van poorten/ opritten/parkings/ kantoorinvulling
- Flexibel in de tijd
- 'Op maat'-invulling
- Creatief omgaan met opstanden i.f.v. brandoverslag
- Geen afzonderlijke kantoren buiten het gebouw
- ...

Intussen is er een nieuwe reglementering inzake brandveiligheid van bedrijfsgebouwen van toepassing waarmee de inschrijver rekening zal moeten houden (Bijlage 6 – KB 7 juli 1994 – wijziging via KB van 1 maart 2009).

2.2 Bevraging

Met een bevraging wilde WVI nagaan met welke concrete immobiliair-commerciële voorwaarden rekening moet gehouden worden om een bedrijfsverzamelgebouw marktconform te realiseren.

Tijdens een infomoment op het gemeentehuis van Langemark-Poelkapelle op 8 juli 2015 werd het concept van een bedrijfsverzamelgebouw toegelicht aan lokale ondernemers.

Geïnteresseerde bedrijven konden zich inschrijven bij WVI waarbij ze hun specifieke nood qua ruimte, zichtlocatie, kantoorruimte, ... konden specificeren. Een oplisting van de resultaten is in Bijlage 5 opgenomen.

Samengevat kan gesteld worden dat er rekening moet gehouden worden met verschillende doelgroepen:

- De ambachten (veelal gelinkt aan de bouwsector, bijvoorbeeld een schrijnwerker, loodgieter of schilder)
- de semi – industriële ondernemingen (bijvoorbeeld een grafische bureau dat zijn kantoor koppelt aan een fotolabo en opslagruimte).
- Diensten

De doelgroepen hebben evenwel fundamenteel andere verwachtingen ten aanzien van de inrichting, de aankleding en de uitstraling van het bedrijfsverzamelgebouw.

Voor de ambachtbedrijven is de “prijs” de doorslaggevende factor en is het programma van eisen t.a.v. het bedrijfsgebouw beperkt. Een goede eenvoudige loods met een hoge poort en een duidelijke voor – en achter zijde is veelal voldoende. Bij deze doelgroep bestaat er ook een sterke interesse om iets aan te kopen binnen een bestaand pand (“vernieuw”bouw). De semi - industriële ondernemingen en diensten hebben meer budget, hechten een groter belang aan uitstraling en wensen een iets hoogwaardiger gebouw dan de ambachten.”

Aangezien deze bevraging dateert van juli 2015 kan WVI geen garantie geven omtrent de actualiteitswaarde van de bevraging en kan bijgevolg niet aansprakelijk gesteld worden voor verkeerde of gedateerde informatie uit de bevraging. De bevraging wordt louter indicatief ter beschikking gesteld.

Intussen raakt de beschikbare ruimte voor kleine bedrijven stilaan uitgeput. Alternatieven voor dergelijke bedrijven zijn beperkt en worden steeds schaarser. Dit komt de haalbaarheid van de realisatie en de verkoop van de modules van een bedrijfsverzamelgebouw ten goede.

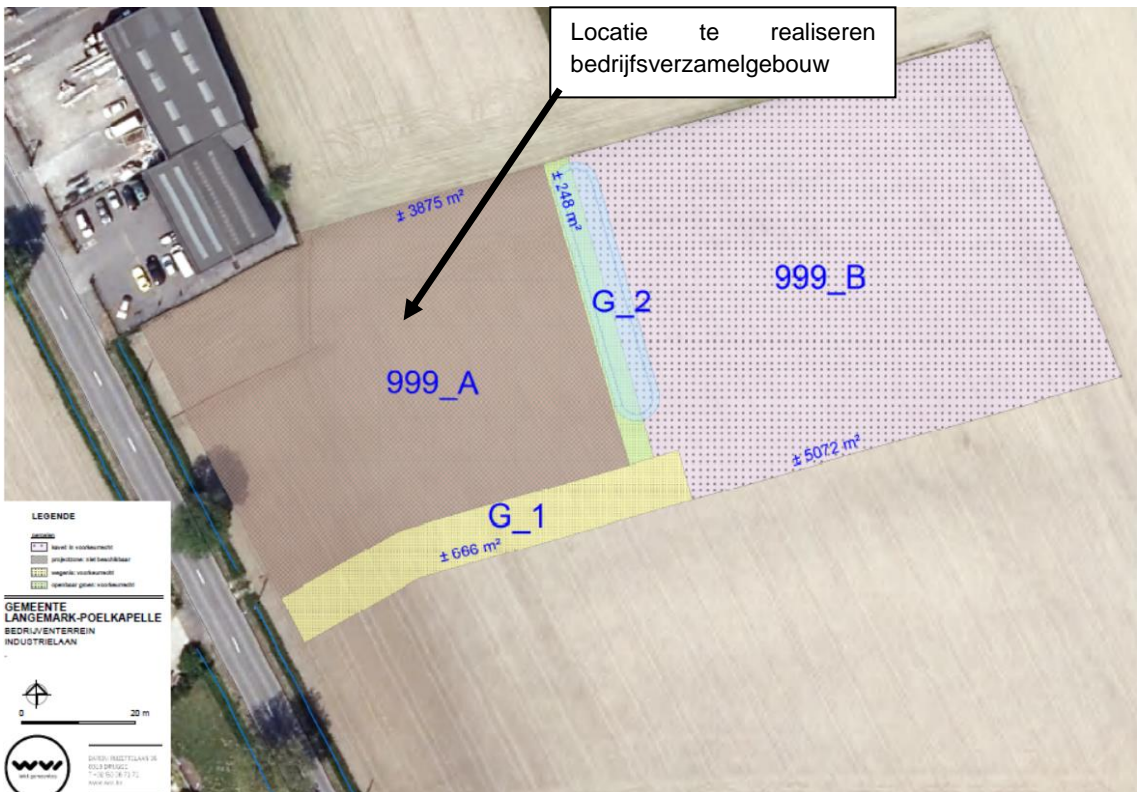
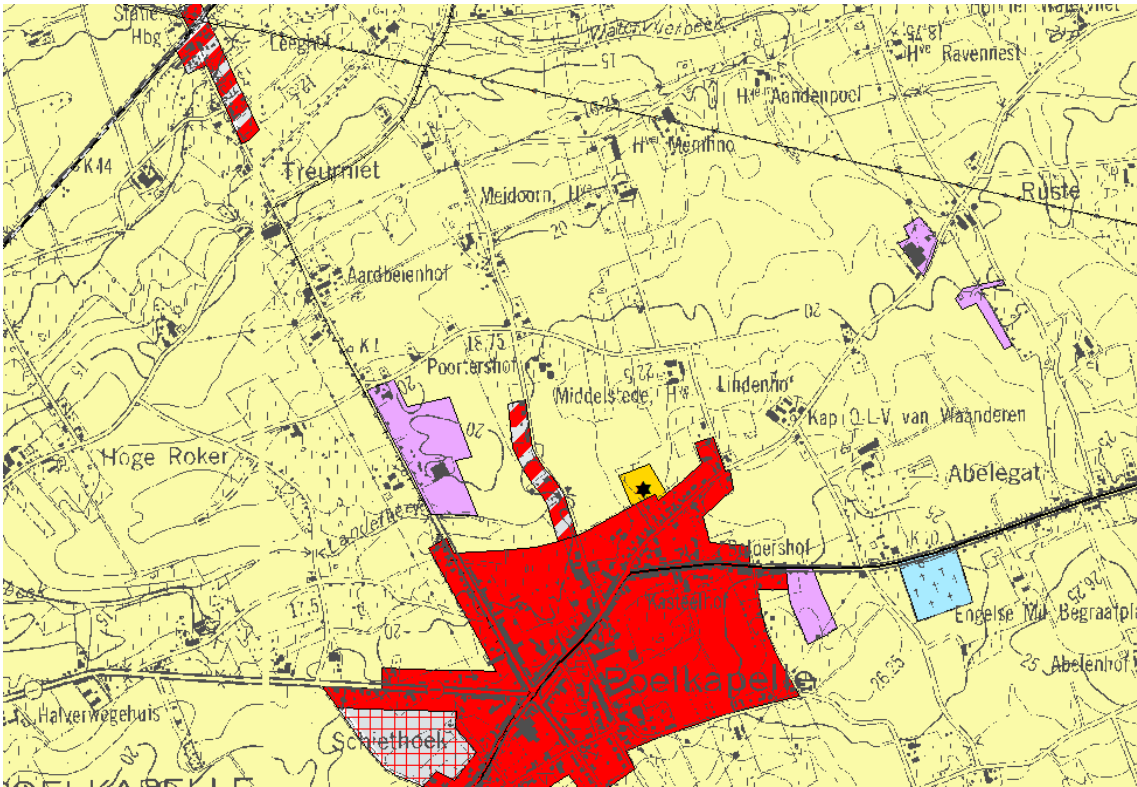
3 OPDRACHTOMSCHRIJVING

3.1 Locatie: Houthulstseweg

Het perceel langs de Houthulstseweg (N301) is gelegen op grondgebied Langemark-Poelkapelle.

In noordelijke richting bereikt men via de N301 Houthulst, terwijl men in zuidelijke richting de kern van Poelkapelle bereikt.

De grondbestemmingen van de gemeente Langemark-Poelkapelle liggen vast in het gewestplan Ieper-Poperinge dat werd goedgekeurd op 14 augustus 1979. Het gebied langs de Houthulstseweg is bestemd als **“gebied voor ambachtelijke en voor kleine en middelgrote ondernemingen”**.



Het perceel vooraan (999_A) werd gereserveerd voor de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw. Het voorbehouden perceel heeft een oppervlakte van ca 3.875 m².

Naast het perceel is een waterbekken (G2) met een buffercapaciteit voor 2 x 3000m² verharde oppervlakte voorzien. 50% van dit waterbekken is ter beschikking om de verharde oppervlakte van het perceel voor het bedrijfsverzamelgebouw te bufferen. De overige 50% is voorzien als buffering voor het naastliggende diftar recyclagepark (999_B).

De toegangsweg (G_1) langs waar het perceel dient ontsloten te worden, wordt aangelegd door WVI en de gemeente Langemark-Poelkapelle.

Kwaliteit en duurzaamheid zijn bijzondere aandachtspunten en dit wordt ook vertaald in de verkoopvoorwaarden van WVI (Bijlage 7) en de projectdefinitie die van toepassing is op dit perceel (Bijlage 8).



3.2 Beschrijving van het goed

3.2.1 Kadastraal

- Het voorbehouden perceel heeft een oppervlakte van ca 3.875 m², zijnde de maximale oppervlakte waarop het bedrijfsverzamelgebouw kan gerealiseerd worden.
- Het goed is gelegen op een deel van het volgende kadastraal perceel: Langemark-Poelkapelle, 3ste afdeling, sectie D nrs. 220ex en 224Eex

3.2.2 Opmeting

- Het voorbehouden perceel voor het bedrijfsverzamelgebouw en ook het perceel voor het diftar recyclagepark werd opgemeten door de heer Dries D'hallewin, landmeter te Langemark - Poelkapelle (opmetingsplan op de cd-rom in bijlage).

3.2.3 Nutsvoorzieningen

Op de zone zijn volgende voorzieningen aanwezig:

- Gescheiden rioleringsstelsel
- Elektriciteit laagspanning: (380 V) aan één kant van de toegangsweg
- Gas (minimum gegarandeerd vermogen: 400 kW)
- Waterleiding
- Openbare verlichting
- Informatie – en communicatiesignalen

Volgende kosten worden niet ten laste genomen van WVI, maar zijn integraal ten laste van de projectontwikkelaar:

- aanlegkosten van andere openbare voorzieningen en infrastructuurwerken dan deze bij de eerste aanleg van de toegangsweg voorzien, hiervoor opgesomd
- groenaanleg
- aanlegkosten van extra waterbuffering
- aanlegkosten voor voorzieningen op privaat terrein
- aanlegkosten van door de toekomstige kopers gevraagde elektriciteitsleidingen (hoog en/of laagspanning), indien op het ogenblik van de aanvraag vanwege de kopers voor aansluiting op deze leidingen, het gevraagde vermogen of de gevraagde capaciteit hoger ligt dan het vermogen of de capaciteit van de leidingen die bij eerste aanleg werden voorzien
- de kosten voor het verplaatsen van openbare verlichtingspalen.
- de kosten voor de aansluitingen op de bovenvermelde openbare voorzieningen

3.3 Voorwaarden

Voor de verschillende fases van het project zullen door WVI een aantal bijzondere voorwaarden worden gesteld, waarvan een aantal hierna, informatief en zonder aanspraak te maken op volledigheid, worden vermeld.

3.3.1 Voorwaarden m.b.t. de samenwerking

Na selectie van een projectontwikkelaar/architect zal tijdens een maximale periode van drie maanden samengewerkt worden met de weerhouden inschrijver om tot een concept te komen dat aanvaardbaar is, zowel voor WVI als voor de weerhouden inschrijver.

Maandelijke terugkoppeling

Minstens éénmaal per maand wordt teruggekoppeld met WVI in een vergadering bestaande uit WVI-medewerkers en de betrokken medewerkers van de projectontwikkelaar/architect (stuurgroep). Telkens wordt een aangepast conceptvoorstel door de projectontwikkelaar/architect voorgelegd en met de WVI-medewerkers besproken. In deze stuurgroep worden ook afspraken gemaakt in functie van de verdere samenwerking.

Beëindiging van de samenwerking

De samenwerking kan door partijen beëindigd worden tijdens de maximumduur van drie maanden volgens de principes nader aangegeven in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen in Bijlage 2.

Als na maximaal drie maanden blijkt dat het niet mogelijk is tot een akkoord te komen tussen WVI en de projectontwikkelaar/architect over het te realiseren concept, wordt de samenwerking stopgezet, tenzij dit tussen partijen anders overeengekomen is.

Als de samenwerking stopgezet wordt, worden de gemaakte gemeenschappelijke kosten, waarover vooraf een schriftelijk akkoord was tussen WVI en de projectontwikkelaar/architect, verdeeld (50%-50%).

Elke partij draagt de eigen gemaakte kosten.

3.3.2 Voorwaarden m.b.t. de opmaak van het concept

Voor de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw zijn specifieke randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden vindt u terug in de Projectdefinitie in Bijlage 8. Kwaliteit en duurzaamheid zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

3.3.3 Voorwaarden m.b.t. de uiteindelijke realisatie

Samenwerkingsformule

Als uitgangspunt wordt een samenwerkingsformule in de vorm van een recht van opstal vooropgesteld.

Voor de formule 'recht van opstal' zijn reeds een aantal modaliteiten uitgewerkt in hoofdstuk 1.4 en in het ontwerp van overeenkomst in Bijlage 3.

Bouwverplichting

De werken tot oprichting van het bedrijfsverzamelgebouw dienen aan te vatten binnen het jaar vanaf de datum van de overeenkomst voor de start van de realisatiefase, hierna genoemd 'startdatum'. Het gebouw dient volledig gerealiseerd te zijn uiterlijk binnen de 3 jaar na de startdatum.

Indien de inschrijver in de inschrijving aantoont dat hij sneller kan starten/bouwen, zal dit een element uitmaken van de evaluatie. Ook alternatieve formules, mits ze een garantie inhouden dat de realisatie op korte termijn uitgevoerd zal worden, kunnen voorgesteld en in overweging genomen worden.

Bankgarantie

Onder meer als waarborg voor:

- de herstellingskosten van het openbaar domein,
- de slopingskosten voor het geval dat de projectontwikkelaar begint te bouwen, maar niet afwerkt
- de kostprijs om eventueel een nieuwe partner te zoeken
- de betaling van eventuele sancties,

zal de projectontwikkelaar zich er onvoorwaardelijk toe moeten verbinden een bankgarantie op eerste verzoek te stellen vóór de aanvang van de realisatiefase. Het bedrag van de bankgarantie op eerste verzoek bedraagt 100.000,00 euro.

3.3.4 Voorwaarden van WVI op te leggen aan kopers van modules

In functie van de verkoop van delen/modules in het bedrijfsverzamelgebouw, heeft WVI verkoopvoorwaarden opgesteld, die moeten opgelegd worden aan de toekomstige kopers. Zo zullen de toekomstige kopers onder meer moeten voldoen aan de opgelegde verplichtingen inzake beheer.

Een ontwerpversie van deze voorwaarden is opgenomen in Bijlage 7.

3.4 Aandachtspunten

Voor WVI zijn een aantal elementen van bijzonder belang. Hieraan dient speciale aandacht te worden besteed door de projectontwikkelaar/architect bij de uitwerking van het project:

- Kwalitatieve architectuur

Gezien de ligging langs de Houthulstseweg (N301) en de toegangsweg naar het diftar recyclageweg dient grote aandacht besteed te worden aan de architecturale meerwaarde van deze zichtlocaties.

Bedoeling is dat het kopen van een module met zichtlocatie in het bedrijfsverzamelgebouw een meerwaarde betekent, niet alleen op het vlak van efficiënt ruimtegebruik, maar ook op het vlak van architecturaal uitzicht en kwaliteit van de openbare ruimte.

- Flexibiliteit

Bijzonder belang dient te worden gehecht aan de flexibiliteit van het gebouw, zowel qua huidige invulling als qua toekomstig gebruik. Dit kan bijvoorbeeld door het gebouw in één keer te overspannen (dit geeft meer mogelijkheden naar invulling).

We gaan er immers van uit dat de verschillende modules in het gebouw gemakkelijk verkoopbaar moeten zijn, wanneer een bedrijf wenst door te groeien naar een andere locatie.

Bovendien staat het een bedrijf vrij één of meerdere modules aan te kopen, afhankelijk van de gewenste oppervlakte.

- Duurzaamheid

Met het bedrijfsverzamelgebouw wil WVI ook op het vlak van duurzaamheid een voorbeeld stellen. Duurzame energiemaatregelen en duurzaam materiaalgebruik in combinatie met de nodige flexibiliteit in gebruik zijn een must.

- Prijs

Voor potentiële kopers blijkt het meest overtuigende element voor vestiging in het bedrijfsverzamelgebouw de prijs te zijn.

Bedrijven verwachten immers een module te kunnen kopen tegen een lagere prijs dan wanneer ze zelf een gebouw zouden plaatsen op een apart stuk grond. Het bedrijfsverzamelgebouw moet dus ook voldoen aan deze financiële vereiste, wil het een succesverhaal worden.

- Toepasbaarheid van het concept in andere situaties

Naast een vraag naar nieuwbouw rijst op vandaag steeds meer de vraag naar omvorming van bestaande gebouwen in een bedrijfsverzamelgebouw. De mate waarin in het ingediende concept ook met de toepasbaarheid in bestaande gebouwen rekening gehouden wordt, vormt een belangrijk aandachtspunt.

- Beheer en onderhoud

Een kwalitatieve inrichting van het perceel omvat ook een beplantings- en/of inrichtingsplan. Het voorstel dient te voorzien in de groenaanleg en het 3-jarig onderhoud na aanleg. De ontwikkelaar dient een visie te hebben omtrent de aanpak van het groenonderhoud en het garanderen van de kwalitatieve uitstraling van het perceel.

Naast groenaanleg- en onderhoud dient de ontwikkelaar een voorstel te formuleren met betrekking tot individuele bedrijfspanelen, brievenbussen,

De mate waarin in het ingediende concept ook een onderhouds- en beheerplan is opgenomen, vormt bijgevolg een belangrijk aandachtspunt bij de toewijzing.

4 VERKOOP

WVI streeft ernaar om zo actief mogelijke rol te spelen bij de verkoop van de verschillende modules van het bedrijfsverzamelgebouw aan toekomstige kopers. WVI komt immers veel in contact met bedrijven die ruimte zoeken. Het bedrijfsverzamelgebouw zal opgenomen worden in het reguliere aanbod van WVI en ook op dezelfde manier gepromoot worden.

Als verkoper van de grond dient WVI inspraak te hebben in de selectie van de kopers van het bedrijfsverzamelgebouw. Als echter door toedoen van WVI een potentiële koper geweigerd wordt, zal de projectontwikkelaar geen schadevergoeding van WVI kunnen eisen.

5 PROCEDURE

5.1 Inschrijving

5.1.1 Deelname – uitgesloten ondernemingen

Elke onderneming met interesse voor de realisatie van het bedrijfsverzamelgebouw kan zijn kandidatuur stellen en deelnemen aan de selectieprocedure, met uitzondering van de volgende ondernemingen:

- zij die een gerechtelijk concordaat hebben aangevraagd of dit doen in de loop van de procedure,
- zij die een veroordeling hebben opgelopen omwille van professionele fout,
- zij die in staat van faillissement of kennelijk onvermogen verkeren,
- zij die vrijwillig of gerechtelijk worden vereffend,
- zij van wie op het geheel of een deel van de goederen beslag wordt of werd gelegd,
- zij die niet voldoen op het ogenblik van de inschrijving aan de verplichte bijdrage in de sociale zekerheid,
- zij die niet in orde zijn met de betaling van de belastingen,
- zij die schuld hebben aan het afleggen van valse verklaringen of inlichtingen in het kader van de inschrijving en de selectieprocedure.

Het behoort tot de exclusieve bevoegdheid van WVI om te oordelen of het voorhanden zijn van een uitsluitingsgrond al dan niet leidt tot de uitsluiting van een inschrijver van verdere deelname.

Indien in de loop van de selectieprocedure zou blijken dat een inschrijver (of een entiteit op wiens ervaring of draagkracht de inschrijver zich beroept) zich in een situatie zou bevinden die aanleiding kan geven tot uitsluiting (vb. faillissement), zal steeds alsnog tot uitsluiting besloten kunnen worden.

Inschrijving door een nog op te richten vennootschap, is enkel toegelaten mits zijn akkoord met de volgende voorwaarden:

- de inschrijver dient bij de inschrijving uitdrukkelijk te vermelden dat de inschrijving gebeurt voor een nog op te richten vennootschap
- alle verbintenissen en verplichtingen die de inschrijver in het kader van deze selectieprocedure aangaat jegens WVI, dienen integraal overgenomen te worden door de op te richten vennootschap. Deze laatste dient zich eveneens zonder voorbehoud te verbinden tot de nakoming en uitvoering van de aangegane verplichtingen.
- De participatie van de inschrijver in het maatschappelijk kapitaal van de op te richten vennootschap dient minimaal vijftig plus één te bedragen.
- De inschrijver verbindt zich ertoe om voorafgaand aan de oprichting een ontwerp van de oprichtingsakte aan WVI over te maken.
- De vennootschap dient effectief opgericht te zijn uiterlijk veertien dagen vóór de datum voorzien voor de ondertekening van de overeenkomst waarin het recht van opstal of een ander zakelijk recht gevestigd wordt.

Indien aan één of meerdere van deze voorwaarden niet wordt voldaan heeft WVI het recht om in elke stand van de procedure de inschrijving niet-ontvankelijk te beschouwen en niet verder te weerhouden. Tenslotte dient elke inschrijving verplicht in het Nederlands opgemaakt te worden. Inschrijvingen hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk in een andere taal dan het Nederlands, worden niet weerhouden.

5.1.2 Verplichte gegevens

De inschrijving tot deelname dient een aantal verplichte gegevens te bevatten:

5.1.2.1 Profiel van het bedrijf

Ter beoordeling van het profiel, de hoedanigheid en de kwaliteit van de inschrijver dienen bij de inschrijving documenten gevoegd te worden waarin volgende elementen omschreven en/of opgenomen worden:

- een ingevuld inschrijvingsformulier. Het model van inschrijvingsformulier is opgenomen in Bijlage 1. Het inschrijvingsformulier dient gedagtekend en ondertekend te zijn door een persoon die statutair daartoe gemachtigd is.
- een algemene beschrijving van het bedrijf: aantal personeelsleden, cv's van de personen die bij dit project betrokken zullen zijn (o.a. van de architect), ...
- een kopie van de meest recente statuten van de inschrijver
- een kopie van de neergelegde jaarrekening van de inschrijver van de laatste drie boekjaren. De informatie per boekjaar bevat minstens de balans, de resultatenrekening, een overzicht van de kasstromen, een toelichting tot de jaarrekening en het jaarverslag en de goedgekeurde verklaring van de commissaris-revisor¹.
- ingeval de inschrijver personeel tewerk stelt moet een attest van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid opgenomen worden waaruit blijkt dat hij heeft voldaan aan de voorschriften inzake bijdragen voor de sociale zekerheid en bestaanszekerheid, tot en met diegene die slaan op het voorlaatste afgelopen kwartaal vóór de uiterste datum van ontvangst van de inschrijving
- activiteiten van het bedrijf
- materiaal of uitrusting ter beschikking
- referenties van recent verwezenlijkte flexibele, multifunctionele bedrijfsgebouwen, indien mogelijk.
- kennis van de regio

5.1.2.2 Concept bedrijfsverzamelgebouw

Aan de inschrijver wordt gevraagd, in een nota van maximaal zes pagina's (A4), op een kernachtige, duidelijke en gestructureerde wijze, zijn visie weer te geven rond de ontwikkeling van dit bedrijfsverzamelgebouw en dit te vertalen in een eerste basisconcept. Dit is een basisconcept dat, in de eerste fase (conceptuele fase), in samenspraak met WVI verder zal uitgewerkt worden tot een realiseerbaar project. Dit voorstel omvat minimaal:

- beschrijving visie
- een eerste schetsontwerp (ruwe schets)
- inplanting van het gebouw op het perceel
- mogelijke indeling van het gebouw naar functie (o.m. grootte van de modules)
- ideeën over interne circulatie
- groenplan
- onderhoud- en beheersplan
- voorziene methodiek
- de manier waarop aan kwaliteitsbewaking zal gedaan worden doorheen het proces

WVI hecht veel belang aan een representatieve en eigentijdse architectuur van hoge kwaliteit, binnen de grenzen van het economisch haalbare. Zeker voor de modules langs de Houthulstseweg (N301) en de toegangsweg is de architecturale kwaliteit heel belangrijk.

Tijdens de uitwerking van het basisconcept moet bijzondere aandacht uitgaan naar de duurzaamheid van het gebouw. In de inschrijving moet aangegeven worden hoe men tot een duurzaam bedrijfsverzamelgebouw wil komen, zowel op vlak van energie als door het materiaalgebruik.

Uiteraard moet het gebouw voldoen aan alle wettelijke bepalingen voor gebouwen waarin verschillende bedrijven gevestigd zijn (vb. inzake brandveiligheid).

Optimale toegankelijkheid voor mindervalide bezoekers of werknemers moet nagestreefd worden.

¹ Indien de inschrijver zich beroept op de economische en financiële draagkracht van derden, kan hij verzocht worden dezelfde documenten met betrekking tot deze derden voor te leggen.

De inschrijver dient aan de hand van omschrijvingen, voorstellen van maatregelen en ingrepen en een schetsontwerp aan te tonen welke kwaliteit er wordt nagestreefd, hoe deze kwaliteit beoogd wordt en welke toegevoegde waarde de door hen voorgestelde visie van ontwikkeling vormt voor de ganse zone.

Zoals eerder geschetst zal het voor kandidaat-kopers ook belangrijk zijn om zich aan een gunstige prijs in een bedrijfsverzamelgebouw te kunnen vestigen. Ook hiermee zal moeten rekening gehouden worden bij de opmaak van het concept. De inschrijver dient aan te geven welke constructiekost voor dit bedrijfsverzamelgebouw haalbaar lijkt en hoe hij de betaalbaarheid van een module wil garanderen.

5.1.2.3 Opstalvergoeding

De vergoeding voor het recht van opstal die de inschrijver bereid is te betalen aan WVI, moet vermeld worden als een bedrag in euro / per m² / per jaar en moet, om ontvankelijk te zijn, minimaal 1 euro per m² per jaar bedragen.

De vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen. De vergoeding is jaarlijks en op voorhand te betalen.

Ook als een andere samenwerkingsformule voorgesteld wordt (cfr. 5.1.2.5), moet in de inschrijving een vergoeding voor het recht van opstal opgegeven worden, voor het geval er ondanks het alternatieve voorstel, toch voor de formule met het recht van opstal gekozen wordt.

5.1.2.4 Uitvoeringstermijn.

De inschrijving moet eveneens een inschatting van de timing bevatten waarbij enerzijds het aantal kalenderdagen wordt weergegeven die hij nodig zal hebben voor het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en anderzijds het aantal kalenderdagen die hij nodig zal hebben voor de realisatie van het gehele project tot en met de voorlopige oplevering, te rekenen vanaf het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

5.1.2.5 Voorstel samenwerkingsformule

In de inschrijving moet omschreven worden hoe men de samenwerking tussen de projectontwikkelaar/architect en WVI ziet.

Men kan ervoor kiezen om te werken met een recht van opstal, waarvoor reeds een aantal mogelijke modaliteiten uitgewerkt zijn. In Bijlage 3 is reeds een ontwerpovereenkomst voor de vestiging van dit recht van opstal opgenomen. Er kunnen echter ook alternatieve samenwerkingsformules voorgesteld worden die positief kunnen doorwegen bij de evaluatie van de inschrijvingen als ze voor beide partijen een voordeel kunnen opleveren.

In het alternatieve voorstel moet concreet worden uiteengezet welke operationele, financiële of andere meerwaarden het alternatief voor beide partijen oplevert. Het voorstel moet minstens bestaan uit een schema met aanduiding van alle verder te sluiten overeenkomsten, met opgave van hun juridische aard en uit een concrete formulering van de essentiële rechten en plichten van de partijen.

Opmerkingen

Op gevaar van niet-ontvankelijkheid van de inschrijving moeten de inschrijvingen de verplichte gegevens bevatten.

De verplichte gegevens zijn elementen bij de beoordeling van de inschrijvingen en de selectie van de geschikte inschrijver. De verplichte gegevens uit de inschrijving van de weerhouden inschrijver zullen overgenomen worden in een overeenkomst en derhalve bindend zijn.

5.1.3 Facultatieve gegevens

Het staat de inschrijver bovendien vrij om aan zijn inschrijving alle informatie, stukken, documenten, plannen,...welke hij nuttig acht, toe te voegen.

5.1.4 Wijze van indiening

De inschrijving, inclus alle noodzakelijke documenten, kan op twee manieren bezorgd worden:

1. Indienen op de kantoren van WVI

De inschrijver kan zijn inschrijving in minstens 4 exemplaren komen afgeven op de kantoren van WVI tijdens de kantooruren en ten laatste op donderdag 25 augustus 2016 vóór 11u:

De voorzijde van de omslag dient het volgende te vermelden:
"bedrijfsverzamelgebouw Langemark-Poelkapelle Houthulstseweg: inschrijving"
De inschrijver ontvangt bij deze een ontvangstbewijs.

2. Aangetekend versturen naar de kantoren van WVI

De inschrijver kan zijn inschrijving, met alle documenten, (in minstens 4 exemplaren) versturen per aangetekende verzending, naar onderstaand adres:

WVI
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge

De voorzijde van de omslag dient het volgende te vermelden: "bedrijfsverzamelgebouw Langemark-Poelkapelle Houthulstseweg: inschrijving"

Om geldig te zijn dient de aangetekende zending verstuurd te worden uiterlijk op 24 augustus 2016, de op de omslag vermelde postdatum zal als bewijs gelden.
Ingeval van onleesbaarheid of onduidelijkheid van de postdatum op de omslag, kan overlegging van het bewijs van de aangetekende zending gevraagd worden.

5.1.5 Controle van de inschrijvingen

Alle inschrijvingen worden binnen korte tijd na het verstrijken van de indieningsdatum nagezien op ontvankelijkheid.

Aan de kandidaten wiens inschrijving als niet-ontvankelijk wordt beschouwd zal WVI schriftelijk kennis geven.

5.1.6 Gestanddoeningstermijn

Door de inschrijving tot deelname aan de selectieprocedure, verbindt elke inschrijver zich zonder voorbehoud voor de duur van 180 dagen.

5.2 Selectie + verder verloop

Toelichting

Na de inschrijving zullen één of meerdere inschrijvers weerhouden worden die hun kandidatuur mondeling kunnen komen toelichten in de kantoren van WVI.

De data waarop de toelichting zal plaatsvinden zullen afhankelijk zijn van het aantal inschrijvers. Er wordt naar gestreefd dit zo vlot mogelijk te laten verlopen (richtdatum: vrijdag 2 september 2016 in de voormiddag).

Selectie-Beoordeling

De bij de inschrijving verstrekte gegevens, samen met de verstrekte gegevens tijdens de bijkomende toelichting, moeten WVI toelaten de diverse inschrijvingen te beoordelen en tegen elkaar af te wegen.

De inschrijvingen zullen beoordeeld worden op grond van volgende criteria, elk met een eigen gewicht:

1. Visie en voorstel van concept omtrent het bedrijfsverzamelgebouw – 25%
2. Profiel van de inschrijver – 25%
3. Visie en voorstel van concept omtrent onderhoud en beheer van het volledige perceel – 20%
4. Uitvoeringstermijn – 15%
5. Opstalvergoeding – 10%
6. Voorstel van samenwerkingsverband – 5 %

Het directiecomité van WVI zal, indien mogelijk, één inschrijver weerhouden in de loop van september 2016.

De streefdatum voor het beëindigen van de selectieprocedure is oktober 2016. Deze termijn is louter indicatief en wordt beïnvloed door het aantal inschrijvers.

Om echter toe te laten dat de selectieprocedure zo vlot mogelijk zou verlopen, en ongeacht de uitslag ervan, verbinden de inschrijvers met wie onderhandelingen worden gevoerd zich tot een gestanddoeningstermijn van 180 dagen na indiening.

WVI behoudt steeds autonoom het recht om:

- geen gevolg te geven aan de ingediende inschrijvingen
- de uitvoering van het bedrijfsverzamelgebouw in het kader van de oproep niet toe te wijzen
- een nieuwe oproep te richten.

De eenzijdige beëindiging van de selectieprocedure geeft de inschrijver geen enkel recht op enige vergoeding of enige andere aanspraak.

Het loutere feit dat de inschrijver een voorstel indient, houdt in dat hij volledig akkoord gaat met de werkwijze en met de voorwaarden, bepalingen en vereisten opgenomen in deze informatiebrochure, met inbegrip van alle bijlagen. Er wordt geen vergoeding uitgekeerd of toegekend voor het indienen van de inschrijving en bijhorende documenten.

5.3 Bijkomende informatie

Kandidaten kunnen bijkomende inlichtingen m.b.t. inschrijving en evaluatie of selectie verkrijgen op het volgende adres:

WVI
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel 050 36 71 71
fax 050 35 68 49
i.sack@WVI.be

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Inschrijvingsformulier
- Bijlage 2: Ontwerp van samenwerkingsovereenkomst
- Bijlage 3: Ontwerpovereenkomst recht van opstal
- Bijlage 4: Conceptstudie bedrijfsverzamelgebouwen
- Bijlage 5: Bevraging
- Bijlage 6: KB 7 juli 1994 – wijziging via KB van 1 maart 2009
- Bijlage 7: Verkoopsvoorwaarden bedrijfsverzamelgebouw Houthulstseweg te Langemark-Poelkapelle ifv de verkoop van modules in het bedrijfsverzamelgebouw
- Bijlage 8: Projectdefinitie