



Oproep tot kandidaatstelling
PROJECTONTWIKKELING GENT FABIOLALAAN

De NV SOFA (Stedelijke Ontwikkeling Fabiolalaan) doet een oproep tot kandidaatstelling met het oog op de gezamenlijke ontwikkeling van de terreinen langs de Koningin Fabiolalaan te Gent.

Het project omvat de residentiële en commerciële realisatie van een totale oppervlakte van ± 35.000 m². De site Koningin Fabiolalaan bevindt zich op twee minuten wandelafstand van het vernieuwde station Gent Sint-Pieters en op een boogscheut van het centrum van Gent.

Kandidatuurstellingen dienen de NV SOFA ten laatste te bereiken op 31 maart 2011.

Voor verdere informatie omtrent het project en de procedure tot kandidaatstelling kan men terecht om de website www.projectsofa.be.



Oproep tot kandidaatstelling voor de projectontwikkeling Gent Fabiolalaan

De NV SOFA (Stedelijke Ontwikkelingsmaatschappij Fabiolalaan) doet een oproep tot kandidaatstelling met het oog op de gezamenlijke ontwikkeling van de terreinen langs de Koningin Fabiolalaan te Gent.

1 Opdrachtgever

De NV SOFA (Stedelijke Ontwikkelingsmaatschappij Fabiolalaan)
Brogniezstraat 54
1070 Anderlecht (Brussel)

2 Beschrijving van het project en het voorwerp van de opdracht

Het project omvat de residentiële en commerciële realisatie van vier gebouwen met een totale oppervlakte van $\pm 38.000 \text{ m}^2$ op de terreinen langs de Koningin Fabiolalaan te Gent (hierna het "Projectgebied" genoemd).

- Gebouw A2: $\pm 8000 \text{ m}^2$ bestemming volgens het RUP: residentieel, retail en leisure;
- Gebouw A3: $\pm 5000 \text{ m}^2$ bestemming volgens het RUP: residentieel, retail en leisure;
- Gebouw A4: $\pm 5000 \text{ m}^2$ bestemming volgens het RUP: residentieel, retail en leisure;
- Gebouw A5: $\pm 20.000 \text{ m}^2$ bestemming volgens het RUP: residentieel, retail en leisure; mogelijkheid tot uitbreiding

De voorliggende opdracht heeft betrekking op het gezamenlijk ontwikkelen van het Projectgebied, middels een op te richten realisatievennootschap.

De NV SOFA behoudt zich het recht voor om in de loop van de procedure het voorwerp en de invulling van deze opdracht ten allen tijde te wijzigen.

De volledige tekst van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Stationsomgeving Gent Sint-Pieters - Koningin Fabiolalaan kan men raadplegen op de website van de Vlaamse overheid (zie: http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/grup/00150/00171_00001/index.html).

3 Verloop van de procedure

De kandidaat zal geselecteerd worden op basis van een procedure in twee fasen. De eerste fase (huidige fase) omvat de kandidatuurstelling en zal resulteren in een kwalitatieve selectie van maximum tien inschrijvers.

De NV SOFA zal vervolgens (tweede fase), gelijktijdig met het verzenden van een bericht aan de niet-geselecteerde inschrijvers, het bestek toezenden aan de geselecteerde kandidaten.



Oproep tot kandidaatstelling

De gunningscriteria zullen worden gedefinieerd in het bestek. Op niet-limitatieve wijze zal hierbij vooral aandacht worden besteed aan:

- de prijs die de Kandidaat bereid is voor de grond van het Projectgebied te betalen;
- de ontwikkelde visie en mate van effectieve garanties rond ontwikkeling, architectuur en commercialisering van het project.

Na het voeren van onderhandelingen zal NV SOFA met één of meerdere weerhouden gegadigden een samenwerkingsovereenkomst afsluiten met het oog op de gezamenlijke ontwikkeling van het Projectgebied.

Na het bekomen van de bouwvergunning zullen de partijen aan de samenwerkingsovereenkomst, één of meerdere "special purpose vehicles (SPV)" oprichten met als doel het verwerven van de grond enerzijds en het gezamenlijk ontwikkelen van het Projectgebied anderzijds.

4 Identificatiegegevens

Iedere kandidaat moet bij zijn kandidaatstelling de volgende identificatiegegevens voorleggen:

1. naam van de onderneming (volgens het beroepsregister van het land van vestiging);
2. vestigingsadres van de onderneming (volgens het beroepsregister van het land van vestiging);
3. telefoon- en faxnummer(s) en email-adres van de onderneming;
4. correspondentieadres ten behoeve van deze procedure;
5. rechtsvorm van de onderneming;
6. B.T.W.-registratienummer en/of nationaal fiscaal nummer volgens de nationale wetgeving van het land van vestiging;
7. opgave van informatie over de persoon/personen die de onderneming rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen: volledige naam, functie binnen de onderneming, postadres, telefoonnummer, faxnummer en email-adres.

Indien de Kandidaat een samenwerkingsverband is, dienen bovenstaande gegevens met betrekking tot ieder van de vennoten of leden van het samenwerkingsverband te worden vermeld. Voorts dienen de onderlinge bestuurlijke, zeggenschaps- en financiële verhoudingen binnen het samenwerkingsverband te worden beschreven, mede aan de hand van een ontwerp van overeenkomst houdende oprichting van een tijdelijke handelsvennootschap en een organogram.

Het samenwerkingsverband dient, op straf van onregelmatigheid, de vorm aan te nemen van een tijdelijke handelsvennootschap, zoals bedoeld in artikel 47 van het Wetboek van Vennootschappen.

Dit betekent dat alle vennoten van het samenwerkingsverband gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk zijn ten aanzien van SOFA NV voor de nakoming van de in de offerte opgenomen verbintenissen.



5 Selectiecriteria

De kandidaatstellingen zullen worden onderzocht en beoordeeld op basis van kwalitatieve criteria, die verder in detail toegelicht worden.

Enkel de kandidaten die niet worden uitgesloten en die voldoen aan de minimale vereisten inzake financieel-economische draagkracht, komen in aanmerking voor de beoordeling op het aspect technische bekwaamheid.

5.1 Uitsluitinggronden

Kan uitgesloten worden, in welk stadium van de procedure ook, de Kandidaat:

1. die in staat van faillissement of vereffening verkeert, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt of die een gerechtelijk akkoord heeft bekomen, of die in een overeenstemmende toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
2. die aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie een procedure van vereffening of van gerechtelijk akkoord aanhangig is of die het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
3. die, bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
4. die bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke aannemelijke grond;
5. die niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid, overeenkomstig de bepalingen van artikel 17 bis van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996;
6. die niet in orde is met de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;
7. die zich in ernstige mate heeft schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen in het kader van onderhavige procedure.

5.2 Minimumeisen met betrekking tot de financiële en economische draagkracht

Om zijn algemene financiële en economische gegoedheid aan te tonen dient de Kandidaat de volgende bewijsmiddelen voor te leggen:

1. Een verklaring, afgeleverd door een bank, een bedrijfsrevisor of een daaraan gelijk te stellen accountant, over de laatste drie boekjaren betreffende:

- het eigen vermogen en de schuldgraad;
- de netto-activa;
- de omzet;
- de operationele kasstromen;
- het resultaat voor financiële kosten en belastingen;
- alle andere financiële ratio's.

2. 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;



Oproep tot kandidaatstelling

3. Een verklaring tot het stellen van een bankgarantie door een financiële instelling met A-rating, zich ertoe verbindend om, ingeval van gunning van deze opdracht, een op eerste verzoek opvraagbare bankgarantie te verstrekken ten belope van minimaal 5.000.000 EUR.

De Kandidaat verklaart zich door de kandidaatstelling akkoord om desgewenst een antecedentenonderzoek te ondergaan.

5.3 Criteria met betrekking tot de technische bekwaamheid

De Kandidaat dient een opgave te verstrekken van drie binnenstedelijke vastgoedprojecten (waarvan minimum twee projecten reeds werden gerealiseerd (= voorlopige oplevering), met een minimum oppervlakte van $\pm 20.000 \text{ m}^2$ per project en bestaande uit o.a. appartementen, studio's, studentenhuysvesting ..) uitgevoerd in de periode van vijf jaren voorafgaand aan de datum van kandidaatstelling, waarbij hij de realisatie, promotie en commercialisering heeft ingevoerd. Van elk project dient de volgende informatie te worden verstrekt:

- omschrijving project (oppervlakte, eenheden, functies, doelgroep ...);
- naam van de opdrachtgever;
- termijn van realisatie en termijn van commercialisering;
- samenstelling bouwteam.
- initiële raming en uiteindelijk gerealiseerde budget

5.4 Bijkomend criterium sociale minimumnormen

In het kader van de verplichtingen in het kader van het Decreet Grond- en Panden met betrekking tot de opgelegde sociale minimumnormen voor woningbouwprojecten, zal de Kandidaat aangeven indien hij over economische en ruimtelijk gelijkaardige terreinen (aan het Projectgebied) beschikt waarop de verplichtingen voortvloeiend uit de hiervoor vermelde reglementering eventueel kunnen worden uitgevoerd.

6 Kandidaatstelling - aanmelding

De procedure bestaat uit volgende fasen:

1. Selectiefase (huidige fase);
2. Gunningfase (uitnodiging geselecteerde kandidaten, offerte, onderhandelingen, afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst met de weerhouden Kandidaat).

SOFA NV houdt zich het recht voor om de procedure ten alle tijde te beëindigen en onderhavige opdracht niet te gunnen, zonder opgave van redenen hiervoor. Het afbreken van de procedure geeft de kandidaten geen enkel recht op enige vergoeding of andere aanspraak.



Oproep tot kandidaatstelling

6.1 De opmaak en indiening van de kandidaatstelling

De kandidaatstellingen met de vereiste bijlagen dienen onder gesloten omslag aangetekend worden toegezonden aan SOFA NV, Brogniezstraat 54, 1070 Brussel ter attentie van dhr Chris Van Damme of kan op voorgaand adres worden afgegeven tegen ontvangstbewijs.

Kandidatuurstellingen dienen de NV SOFA ten laatste te bereiken op 31 maart 2011 om 16 uur.

6.2 Verplichte opbouw en indeling van de kandidatuurstelling

De kandidatuurstelling dient te worden opgebouwd overeenkomstig onderstaande indeling en volgorde:

1. Identificatiegegevens kandidaat;
2. Uitsluitinggronden (RSZ-attest, attesten belastingen en verklaring op eer);
3. Financiële en economische draagkracht bewijsstukken;
4. Technische bekwaamheid bewijsstukken;
5. Bewijsstukken m.b.t. eventuele beschikbare gronden (Grond- en Pandenbeleid);
6. Ondertekening (plaats/datum/handtekening rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) Kandidaat

SOFA NV behoudt zich het recht voor om de kandidatuurstellingen die niet eenduidig zijn opgebouwd en ingedeeld overeenkomstig bovenstaand overzicht en/of niet voldoen aan de inhoudelijke eisen, buiten beschouwing te laten. SOFA NV behoudt zich het recht toe om van een Kandidaat nadere aanvulling of verduidelijking te verlangen ten aanzien van de door hem ingediende kandidatuurstelling.

6.3 Taalgebruik

De kandidaatstelling en alle aanvullende stukken moeten in het Nederlands worden opgesteld. Alle mededelingen en kennisgevingen (zowel mondeling als schriftelijk) tussen de kandidaten en SOFA NV zullen in het Nederlands worden gevoerd.