

VERKOOP ONDER VOORWAARDEN

Voormalig Kantoorgebouw Actiris

Opdrachtgever MSI – Brussel, Juni 2017

INHOUD

1. INLEIDING	7
2. SITUERING VAN HET PROJECT	11
2.1. Algemeen.....	12
2.2. Ruimtelijk beleidskader.....	15
2.2.1. Het gewestelijk bestemmingsplan.....	15
2.2.2. De huidig vergunde toestand	16
2.2.3. Bijzonder bestemmingsplan.....	16
2.3. Projectcontext	17
3. PROJECTDEFINITIE	21
3.1. Ambities.....	22
3.2. Architectuur.....	23
3.3. Stedenbouw.....	24
3.4. Programma.....	26
3.5. Planning.....	27
3.6. Integrale planvorming en aanpak.....	27
4. VERKOOPSPROCEDURE	29
4.1. Algemeen.....	30
4.1.1. Verkoop onder voorwaarden in 2 stappen.....	30
4.1.2. Stap 1: selectie kandidaten.....	30
4.1.3. Stap 2: toewijzingsprocedure.....	31
4.2. Selectiedossier – Stap 1.....	32
4.2.1. Toelatingsvoorwaarden	32
4.2.1.1. Formele voorwaarden voor kandidaat – koper en ontwerpteam.....	32
4.2.1.2. Toegangsrecht: Gronden tot uitsluiting.....	32
4.2.1.3. Financiële en economische draagkracht van de kandidaat-koper	33
4.2.1.4. Prijs.....	33
4.2.2. Selectiecriteria Stap 1.....	34
4.2.2.1. Teamsamenstelling en referenties (50/100).....	34
4.2.2.2. Visie (50/100)	35
4.2.3. In te dienen documenten selectiedossier Stap 1	36
4.2.3.1. Algemeen	36
4.2.3.2. Documenten ter staving van de toelatingsvoorwaarden	36
4.2.4. Opening van de selectiedossiers – Stap 1	37
4.2.5. Beoordeling van de selectiedossiers – Stap 1	37
4.3. Projectdossier – Stap 2	38
4.3.1. Toewijzingscriteria Stap 2.....	38
4.3.2. Projectvoorstel (170 punten).....	38
4.3.3. Prijsvoorstel (80 punten).....	39
4.3.4. Onderhandelingen in Stap 2.....	39
4.3.5. In te dienen documenten projectdossier Stap 2.....	40
4.3.5.1. Algemeen	40
4.3.5.2. Teamsamenstelling en partners	40
4.3.5.3. Projectvoorstel.....	40
4.3.5.4. Prijsvoorstel.....	41
4.3.6. Opening der projectdossiers – Stap 2	41
4.3.7. Beoordeling Stap 2.....	41

5. VERKOOPSVOORWAARDEN.....	43
5.1. Algemene inlichtingen	44
5.1.1. Inleiding	44
5.2. Verkoopsvoorwaarden	45
5.2.1. Voorwaarden voor koper	45
5.2.2. Voorwaarden voor ontwikkeling	45
5.2.2.1. Financieel bod	45
5.2.2.2. Ontwikkelbaar project	45
5.2.3. Voorwaarde voor procedure en uitvoering	46
5.2.3.1. Termijnen	46
5.2.3.2. Financieel bod	47
5.2.3.3. Opvolging door MSI	47
6. BIJLAGEN.....	49
Formulier 1 – Stap 1.....	51
Formulier 2 – Stap 1.....	52
Formulier 3 – Stap 1.....	53
Formulier 4 – Stap 1.....	54
Formulier 5 – Stap 2.....	55

VERKOOP ONDER VOORWAARDEN VOORMALIG ACTIRIS GEBOUW



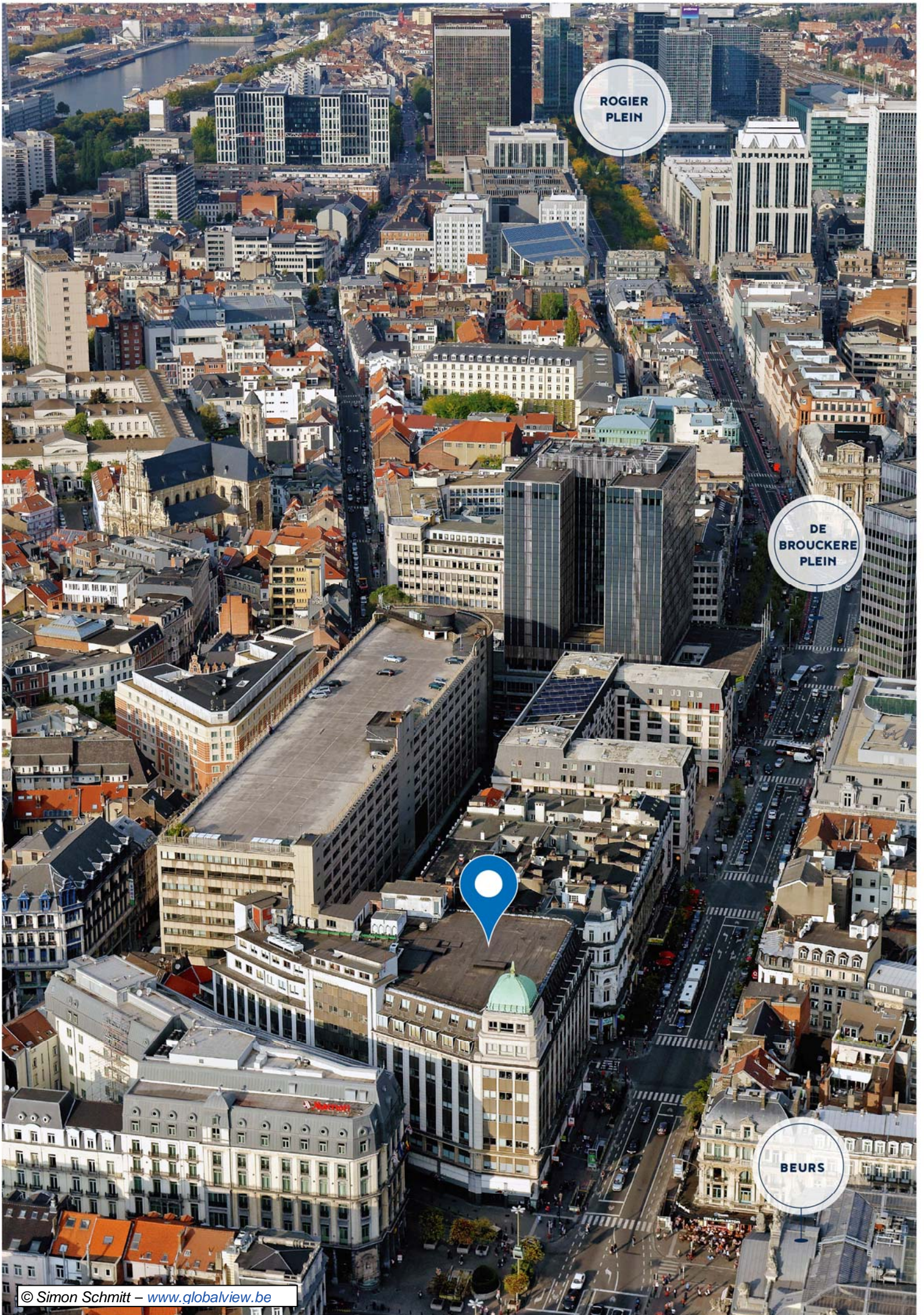
© Simon Schmitt – www.globalview.be

Deze bundel beschrijft de verkoopvoorwaarden voor de verkoop van het voormalige ACTIRIS gebouw langs de Anspachlaan in het centrum van Brussel.

Het aangeboden pand is bedoeld voor de realisatie van een gemengd project voor commerciële voorzieningen en woningen dat aangevuld wordt met andere functies zoals bijvoorbeeld publieke functies, hotels, kantoren,

In deze verkoopbundel wordt de ruimtelijke en juridische context van het pand weergegeven, worden de ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling verduidelijkt en worden de verkoopvoorwaarden opgesomd.

De verkoop onder voorwaarden richt zich tot kandidaat-ontwikkelaars die een samenwerkingsverband aangaan met een ontwerpteam met ervaring dat wordt aangeduid voor de volledige architectuuropdracht.



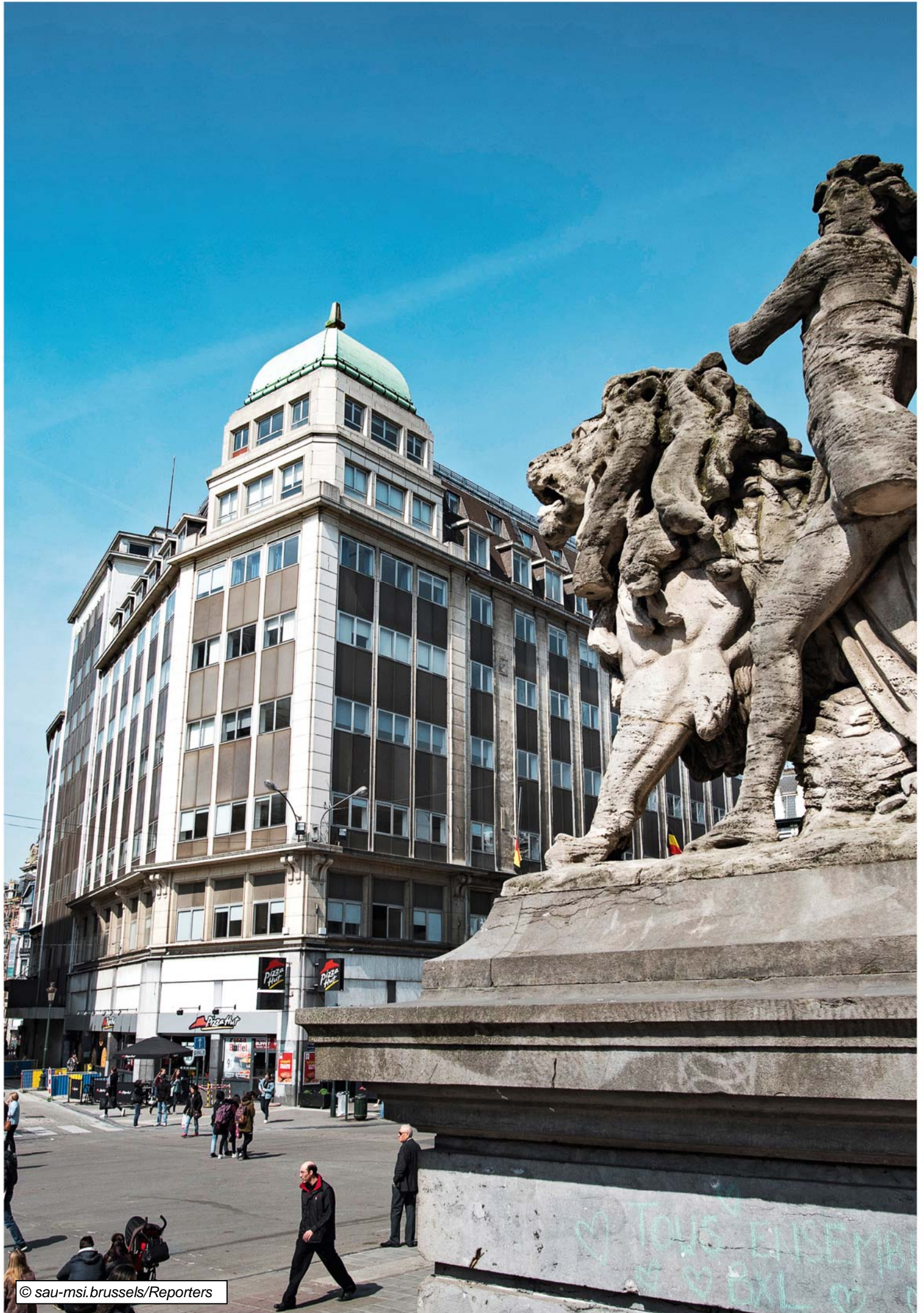
**ROGIER
PLEIN**

**DE
BROUCKERE
PLEIN**



BEURS

1. INLEIDING



1. INLEIDING

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is sinds kort eigenaar van het voormalig kantoorgebouw Actiris en wenst dit pand te valoriseren door een verkoop onder voorwaarden.

Gezien het reconversiepotentieel van dit gebouw, gelegen op een strategische locatie in de stad Brussel, tegenover de Beurs en slechts op 5 minuten wandelen van de Grote Markt, ambieert het Gewest op deze locatie een ontwikkeling met een sterk gemengd programma.

De procedure verloopt in twee fases, een selectie- en een toewijzingsfase.

In de eerste fase worden de kandidaat – kopers geselecteerd op basis van hun teamsamenstelling, referenties en visie op de herontwikkeling van het pand. Gezien de ambities op vlak van architectuur op deze plek zeer hoog liggen, is het belangrijk een architect op maat van deze uitzonderlijke opgave aan te duiden en te overtuigen met een ambitieuze visie.

In de tweede fase moeten de kandidaat – kopers de verkoper overtuigen met een ontwerp dat getuigt van stedenbouwkundig inzicht, architecturale vakkunde en creativiteit, aandacht voor duurzaamheidsaspecten, een sterk voorstel van programma en een realistische planning.

De interactie met de aanpalende gebouwen en de voetgangerszone zijn vanzelfsprekend. De herontwikkeling van het pand moet bijdragen tot een sterke programmering en kwaliteitsvolle herinrichting van de Centrale lanen. Het pand moet stedelijke présence uitstralen.

De procedure richt zich op kandidaat – kopers, die bij voorkeur reeds samenwerkingsverbanden afsloten met één of meerdere afnemers die garant staan voor een kwalitatieve ontwikkeling.

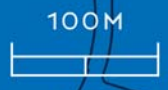
De Maatschappij voor stedelijke inrichting (MSI) staat in voor de begeleiding van deze transactie. Zij staat tevens in voor de kwaliteitsbewaking in samenwerking met de bouwmeester (bMa).

Onderhavig document en de aanvullingen moeten worden beschouwd als een geheel: we vragen de inschrijver om MSI te wijzen op eventuele tegenstrijdigheden tussen de verschillende delen of vertalingen, zodat eventuele nodige verduidelijkingen kunnen aangebracht worden.

Anspachlaan 65 - 1000 Brussel
50°50'55,215"N - 4°20'59,142"E



VOETGANGERSZONE



2. SITUERING VAN HET PROJECT

2. SITUERING VAN HET PROJECT



Beursplein. © sau-msi.brussels/Reporters

2.1. ALGEMEEN

De Centrale lanen werden aangelegd na de overwelving van de Zenne op het einde van de 19 de eeuw. De volkswijken ruimden plaats voor appartementsgebouwen, de Beurs, warenhuizen, luxehotels, spektakelzalen, cafés en brasserieën. De architectuur was geïnspireerd op de lanen van Parijs.

Desondanks woelige periodes hebben de centrale lanen hun 19de-eeuwse uiterlijk tot op vandaag behouden, de stedelijke présence van weleer is echter met de jaren vervlogen.

De stad wenst met de herinrichting van de Centrale lanen tot voetgangerszone de lanen opnieuw allure te geven en te animeren met een kwalitatief programma. De renovatie van de Beurs, de verbouwing van het Muntcentrum, het Grétry complex, het nieuwe administratief gebouw,..., zijn de duidelijke signalen van vernieuwde dynamiek.

De herontwikkeling van het voormalige pand 'Grands Magasins de la Bourse' moet deze dynamiek verder versterken. De programmering van de Centrale lanen moet bijdragen tot een sterkere relatie tussen het hypercentrum en de Dansaertwijk.

Bouwgeschiedenis van het pand

Het voormalige kantoorgebouw van ACTIRIS werd oorspronkelijk gebouwd als 'Grands Magasins de la Bourse' in 1872. Het was het eerste 'grootwarenhuis' op Belgische bodem, gegroeid uit een exclusieve mode- en stoffenzaak. Het gebouw situeerde zich op de hoek van de Anspachlaan en de Kiekenmarkt en was kenmerkend voor de ontwikkeling van de Centrale Lanen. In 1881 werd de winkel uitgebreid tot de hoek van het plein met de Beurs en de Paul Devauxstraat door de inname van een bestaand gebouw. In 1916 werd het pand opnieuw uitgebreid met twee bestaande woningen langs de Paul Devauxstraat.

Het geheel was perfect geïntegreerd in de Hausmanniaanse stijl van de Centrale lanen. De koepelvormige toren boven de hoofdingang op de hoek van Anspachlaan en de Kiekenmarkt ging de dialoog aan met het torentje van het pand gelegen aan de andere hoek van dezelfde straat.



De winkel was georganiseerd op verschillende niveaus rond een grote centrale overdekte open ruimte, kenmerkend voor de grote warenhuizen uit deze periode.

Na een zware brand in 1948 werd het gebouw grotendeels heropgebouwd en uitgebreid in Art Deco stijl waarbij enkel de entresol bewaard bleef van het oorspronkelijke gebouw. Op vraag van de stad Brussel werd de nieuwe hoofdingang voorzien tegenover de Beurs met de bouw van een toren met koepel. Het gebouw werd verhoogd met 2 verdiepingen, deels onder de vorm van een mansardedak.

In de jaren '70 volgde een renovatie van de gevels en werden de bovenste verdiepingen ingericht als kantoren. Vanaf 1982 vestigde ACTIRIS zich in het gebouw. De laatste grote renovatiewerken dateren van 1990.

Door de veelvuldige renovaties van het gebouw zijn de historische elementen aan de binnenzijde grotendeels verloren gegaan. Dit resulteerde in een eclectische stijl van het gebouw zowel binnen als buiten.

[Nota Directie Monumenten en Sites te downloaden](#)

Bestaand gebruik

Het gebouw voldoet niet langer aan de huidige normen om te fungeren als kantoorgebouw. De handelsvoorzieningen op het gelijkvloers spelen onvoldoende in op het potentieel van de geplande voetgangerszone.

Het gebouw heeft een oppervlakte van +/- 19.000 m² en bestaat uit een gemengde structuur van staal en beton (de kolommen en de balken zijn in staal) zonder dragende muren. Met uitzondering van de traphuizen zorgt dit voor een grote flexibiliteit voor de herinrichting. De plafondhoogtes zijn royaal tot standaard en verminderen systematisch naar boven toe.

De gelijkvloerse verdieping is vandaag ingenomen door 5 commerciële voorzieningen, waarbij Delhaize en Pizza hut de grootste oppervlakte innemen. De overige 7 verdiepingen zijn ingericht als landschapskantoren, vergaderzalen, individuele kantoren en een sportzaal.

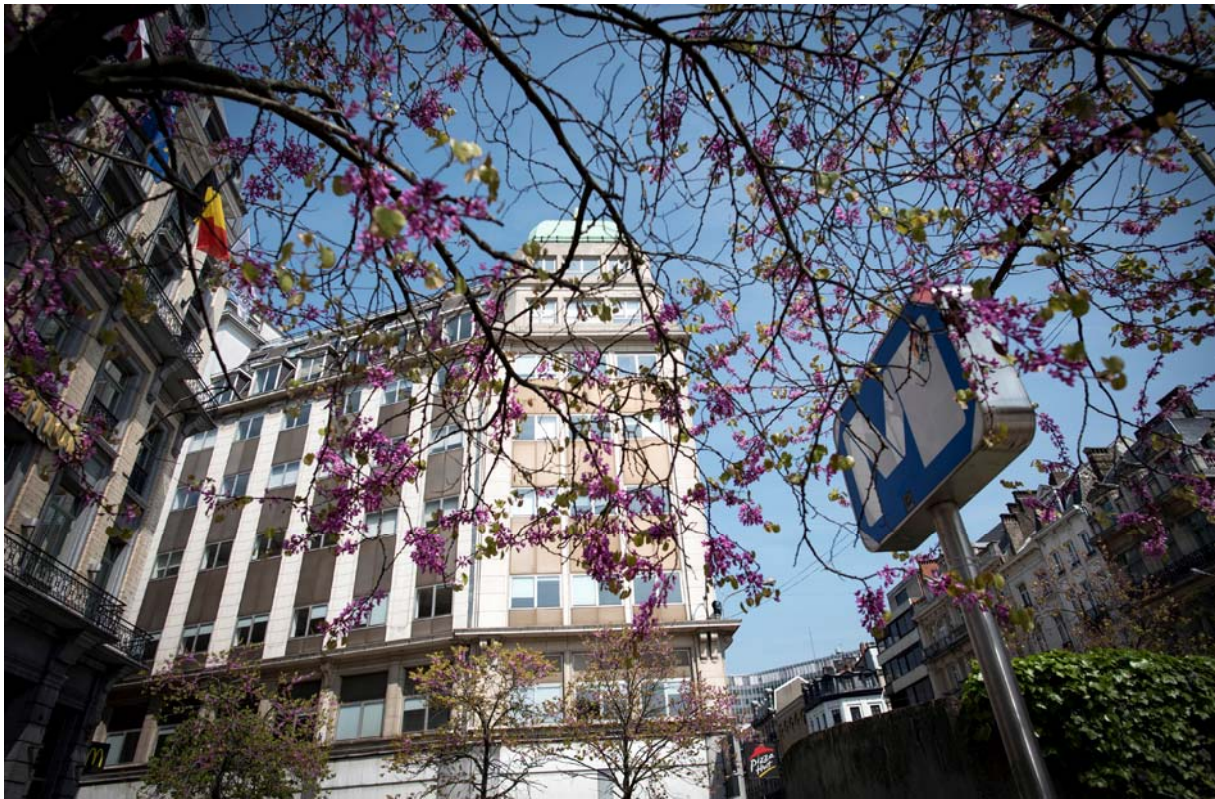
Op het ogenblik van de redactie van huidig document zijn er 5 overeenkomsten met huurders op het gelijkvloers:

- Euro Center Bourse (Delhaize)
- Benimmo BIJOB
- Benimmo Press shop
- Pizza Belgium
- Oreste Gaudiuso

[Overzicht huurcontracten te downloaden](#)

Mobiliteit

Het gebouw beschikt over een ondergrondse parking van 34 plaatsen, bereikbaar via de Paul Devauxstraat. Het overige deel van de ondergrondse verdieping is ingenomen door technische ruimtes en archief ruimtes.



Beursplein. © sau-msi.brussels/Reporters

In de nabijheid van het pand situeren zich verschillende publieke parkings:

Parking	Aantal plaatsen
Schildknaap	493
Munt	589
Parking 58	589
De Brouckère	490
Alhambra	191
Grote markt	992

Parking 58 zal binnenkort verdwijnen en vervangen worden door een nieuwe ondergrondse parking tegen 2021 van 450 publieke parkeerplaatsen, dat deel zal uitmaken van het nieuwe administratieve centrum van de stad Brussel.

Het gebouw is goed ontsloten door het openbaar vervoer. Het gebouw ligt op minder dan 30 meter van de premetro halte Beurs en op minder dan 200 meter van metrohalte Brouckère. Het centraal station ligt op 10 minuten wandelafstand.

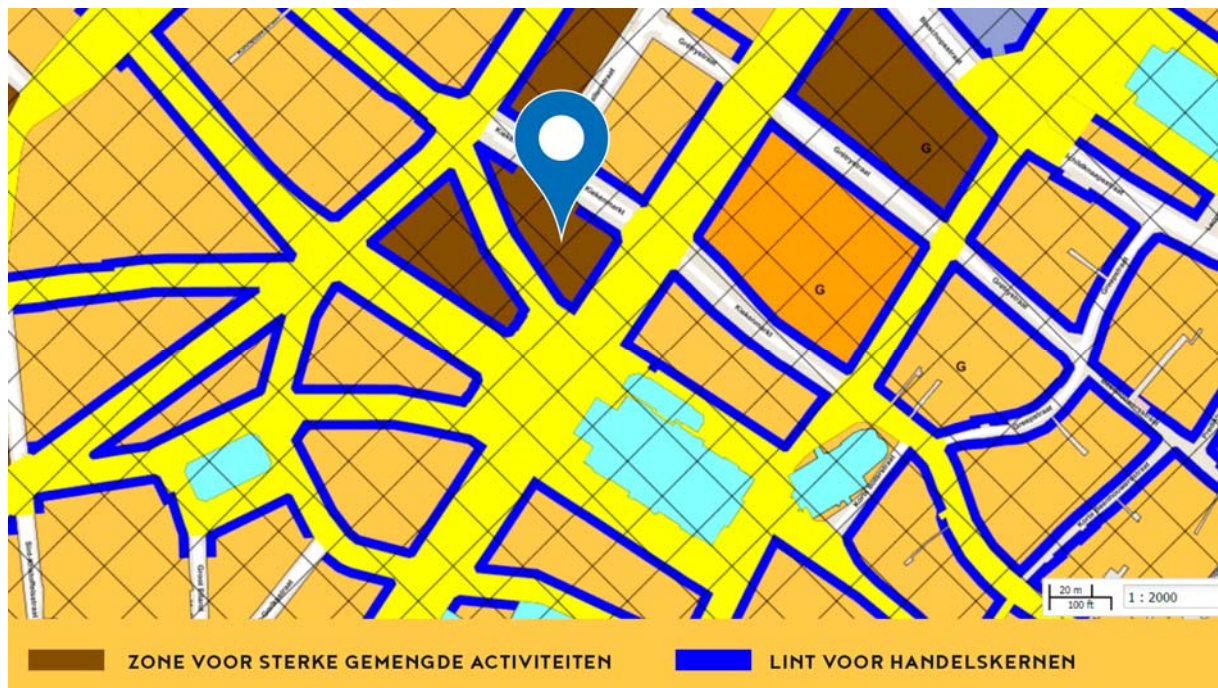
2.2. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.2.1. HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN

Het pand is volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen in zone voor sterk gemengde activiteiten, grotendeels in een lint voor handelskernen en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS).

De voorschriften uit het GBP kan u terugvinden op:

<http://stedenbouw.irisnet.be/spelregels/bestemmingsplannen/het-gewestelijk-bestemmingsplan-gbp>



Zone voor sterke gemengde activiteiten artikel 4 zijn bestemd voor huisvesting, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, kantoren en productieactiviteiten. De vloeroppervlakte voor al die functies samen, met uitzondering van de m² voor huisvesting, mag per gebouw niet meer bedragen dan 1.500 m² met een maximum van 1.000 m² voor de kantoren. Zonder de opmaak van een bestemmingsplan en indien voldaan aan een aantal voorwaarden kan de vloeroppervlakte van de verschillende functies tot volgende oppervlaktes gebracht worden:

- tot 3.500 m² voor kantoren (voorschrift 0.9 van het GBP laat bovendien toe dat bij grote transformatiewerken het huidige vergund aantal m² kantoren met 20% mag verhoogd worden per schijf van 20 jaar)
- Tot 150 hotelkamers
- Tot 3.500 m² grote speciaalzaken
- Tot 2.500 m² groothandel
- De vloeroppervlakte van productieactiviteiten mag worden vergroot.

De vloeroppervlakte bestemd voor handel wordt geregeld in artikel 22 gezien het pand zich situeert in een lint voor handelskernen.

De benedenverdiepingen van gebouwen in deze zone worden bij voorkeur bestemd voor handelszaken. De bestemming van de bovenverdiepingen voor handel kan slechts worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken.

De vloeroppervlakte voor handelszaken, bedoeld in artikel 22 mag vergroot worden tot 2.500 m². De mogelijke vergroting van die oppervlakte tot meer dan 2.500 m² kan worden toegelaten onder bepaalde voorwaarden, dewelke hier niet van toepassing zijn.

Voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten zijn geen limieten opgelegd volgens het voorschrift 0.7 van het GBP.

Gezien het pand zich bevindt in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (artikel 21) zullen de vergunningsaanvragen onderworpen worden aan het advies van de overlegcommissie als de aanvraag een wijziging inhoudt van het bouwvolume of van de aanblik van de gevels die vanaf de openbare ruimten zichtbaar zijn.

2.2.2. DE HUIDIG VERGUNDE TOESTAND

Op heden zijn volgende m² per functie vergund:

- Kantoren: 16.180m²
- Handel: 2.271 m²
- Andere: 297 m²

TOTAAL: 18.748 m²

2.2.3. BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

Er is op heden geen bijzonder bestemmingsplan opgemaakt voor het gebied. Tegenover de site is het Bijzonder bestemmingsplan n°80-41 Wijk Orts-Devaux' van kracht.

Via een bijzonder bestemmingsplan kan de toegelaten oppervlakte voor kantoren, hotels en commerciële voorzieningen verhoogd worden. Er zijn echter geen ambities in deze zin voor dit bouwblok.

2.3. PROJECTCONTEXT

In de directe omgeving van het pand lopen verschillende andere grote projecten. Ze zetten één voor één in op de revitalisering van dit deel van de stad. De herinrichting van de Centrale Lanen tot een aangename voetgangerszone staat hierbij voorop.

Centrale Lanen – voetgangerszone

Met de heraanleg van de Centrale Lanen wensen de Stad en het Gewest het prestigieus karakter van de lanen van destijds nieuw leven in te blazen. Door het weren van de auto's wordt meer ruimte gecreëerd voor een kwalitatieve publieke ruimte maar wenst men tevens een economische, sociale en culturele impuls te injecteren in de zone.

De Centrale lanen hebben een onder meer de roeping om het commercieel centrum te versterken en de 'winkelroutes' te hertekenen en te versterken.



Rendering voetgangerszone. © Sumproject



Beursgebouw wordt biermuseum



Rendering Beer Palace. © SM Robbrecht en Daem architecten / Baneton-Garrino architectes

Het Beursgebouw wordt omgevormd tot bierpaleis (12.000 m²). Op het dak komt een panoramabar overspannen met een gouden luifel. Er komt een nieuwe toegang tegenover de Sint-Nicolaaskerk zodat het gebouw zich niet langer afkeert van het middeleeuwse centrum. Er ontstaan zo vier toegangspunten. Het gelijkvloers zal gratis toegankelijk zijn en moet een overdekt plein worden met plaats voor kraampjes en stalletjes. De andere zalen zullen betalend zijn en mikken op beleving.

Uiterlijk in 2020 zou de biertempel de deuren moeten openen.

Voormalige parking 58 wordt nieuw administratief centrum

Het nieuwe gebouw telt 37.500 vierkante meter kantoorruimte, verdeeld over 9 verdiepingen. Het gelijkvloers zal publiek – toegankelijke diensten en kantoren huisvesten. Langs de Kiekenmarkt komen de kantoren en de loketten van de Grondregie van de Stad.

Ondergronds komt een parking met 450 publieke plaatsen toegankelijk langs de Hallestraat en de Lakensestraat. Het gebouw wordt volledig in glas opgetrokken. Er zijn zes verdiepingen met kantoren en vergaderzalen, één technische verdieping en een verdieping met een restaurant en bijkomende vergaderzalen. De dakverdieping zal eveneens toegankelijk zijn voor het publiek en wordt zo een verlengstuk van de voetgangerszone.

De oplevering is voorzien in 2020.



Parking 58. © AG Real Estate SA



Wooncomplex Grétry

Het binnenplein van het wooncomplex Grétry, eigendom van de Grondregie van de Stad, maakt plaats voor 2.500 vierkante meter winkelruimte, 489 m² productieruimte en 697 m² publieke voorzieningen. De bewoners (verdieping 1 tot 7, goed voor 12.027 m²) krijgen een private daktuin boven de winkels.

In 2018 kunnen de eerste winkels openen.



Crystal City. © Art & Build architect





3. PROJECT- DEFINITIE

3. PROJECTDEFINITIE

3.1. AMBITIES

In de projectdefinitie worden de ruimtelijke, functionele, technische en programmatorische ambities van het Gewest voor het pand toegelicht. De projectdefinitie doet geen uitspraken over het financiële aspect van de verkoopvoorwaarden. Dit criterium wordt toegelicht in de onderdelen verkoopprocedure en verkoopvoorwaarden.

Het Gewest heeft de realisatie van een kwaliteitsvol project voor ogen dat maximaal inspelt op de unieke locatie, en wil daartoe haar ambities met betrekking tot de stedelijke-, gebruiks- en technische kwaliteit meegeven. De kwaliteit wordt opgevat als een integraal begrip dat zowel architecturale, stedenbouwkundige, organisatorische, sociale en duurzame aspecten omvat. Een project is kwaliteitsvol als het erin slaagt de gestelde randvoorwaarden op de best mogelijke wijze te verenigen. Het Gewest hecht tevens belang aan de kwaliteit van het voorgestelde programma en de vooropgestelde planning. Het programma is erop gericht het pand te programmeren met een goede mix van functies aangepast aan de omgeving.



Sint-Goriksplein. © sau-msi.brussels/Reporters

3.2. ARCHITECTUUR

Een strategische locatie vraagt een uniek project dat resulteert in een kwalitatief stadsbeeld

Het projectgebied is ingeplant langsheen de Anspachlaan, te midden van de voetgangerszone in het centrum van de stad. De Kiekenmarkt en de Paul Devauxstraat zijn belangrijke dwarsassen, die de verbinding voorzien tussen de Grote Markt en de Dansaert wijk. In deze dynamische en tegelijk historisch waardevolle omgeving is het belangrijk om aandacht te hebben voor een kwalitatief stadsbeeld. Beeldkwaliteit wordt bepaald door de verschijningsvorm van het gebouw, de omgeving en het samenspel daarvan. Het beeldbepalend karakter van een gebouw ligt in belangrijke mate in de visuele relatie van het gebouw met zijn omgeving. Deze plek is zichtbaar vanuit verschillende perspectieven, niveaus en gezichtspunten. De architectuur van het nieuwe project streeft in vorm en materiaalgebruik een maximale harmonie na met de complexe context en speelt in op lokale details van de plek.

Het gebouw verwelkomt en nodigt uit. Het gebouw geeft een eerste indruk die op het netvlies blijft hangen en verleent identiteit aan de plek. Tegelijk wendt het gebouw zich niet af van de omringende context en zoekt ruimtelijke samenhang met de omgeving. Er is afstemming nodig met de (geplande) ontwikkelingen in de omgeving en in het bijzonder met de Beurs. Het project gaat geenszins in concurrentie met dit laatste gebouw.

Hedendaags ontwerp met respect voor de historische waarde van het pand en de omgeving

Gezien de architecturale kwaliteit en het beeldbepalend karakter van het bestaande gebouw en de gewenste inpassing van het pand in het stedelijk haussmanniaanse weefsel in de omgeving van de Beurs staat behoud van het pand voorop. Het ontwerp herwaardeert het waardevolle potentieel van de bestaande architectuur. De transformatie van het gebouw mag ingrijpend zijn maar gaat uit van het behoud van de belangrijkste gevelkenmerken (o.m. verticaliteit, penanten, kroonlijsten) en enkele waardevolle gebouwdelen (o.m. tussenverdieping, hoekconstructie met koepel, verticale circulatie). Het ontwerp vertrekt vanuit respect voor de waardevolle historische architecturale aspecten maar laat een hedendaagse lezing en interpretatie van het patrimonium toe.

Voor de delen van het gebouw die geen enkele architecturale waarde meer hebben of in bijzonder slechte staat verkeren, wordt nieuwbouw voorgesteld. Dit is van toepassing op de 2 woningen op de Kiekenmarkt, het achterste deel van het gebouw in de Paul Devauxstraat en voor bepaalde dakvolumes.

De gelijkvloerse verdieping en de mansardedaken boven de kroonlijst moeten volledig herdacht worden alsook het interieur wat geen enkel waardevol element meer bevat.

In geval van nieuwbouw wordt geopteerd voor een architectuur die de relatie legt tussen open en gesloten delen, de verticale geleiding om elke breuk met de historische omgeving te voorkomen.

Een levendig gevelfront aan alle zijden

Het gebouw versterkt door haar programmatie en vorm het nieuwe openbaar domein in de voetgangerszone en in het bijzonder rond de Beurs. Er wordt gevraagd naar een sterk visuele en functionele relatie van het nieuwe gebouw en het openbaar domein. Er wordt een expliciete ruimtelijke vertaling verwacht van deze ambitie. Dienstruimtes, technische ruimtes, bergingen, ... worden bij voorkeur niet aan de gevelzijde geplaatst.

De bebouwing wordt zodanig gerealiseerd dat aan de straatzijdes volwaardige en kwalitatieve gevelwanden gerealiseerd worden. De publiek toegankelijke zones richten zich naar de straatzijden, zodat een levendig gevelfront ontstaat en dit langs alle zijden van het gebouw.

De toegangen tot de bovenliggende verdiepingen worden verspreid over de verschillende zijden. Om die reden wordt ook de herwaardering van de zichtbaarheid van de oorspronkelijke verticale circulatie in de straatgevel aanbevolen.

Hoewel de logistieke toegangen tot het gebouw georganiseerd worden langs de P. Devauxstraat en/of langs de Kiekenmarkt worden ook deze zijden kwalitatief ingericht zodat deze straten uitnodigend zijn voor passanten.

De bebouwing langs de Kiekenmarkt en de Paul Devauxstraat vormt een harmonisch geheel met de bestaande en/of geplande bebouwing langsheen deze straten. Door te werken met niveauverschillen in het gebouw blijft de huidige dynamiek overeind.

De daken worden herontworpen als een volwaardige 'gevel' en worden bij voorkeur geprogrammeerd. Het dak is vanop verschillende hoogtes zichtbaar. Alle technische installaties dienen daarom geïntegreerd te worden in de architectuur en worden zo onttrokken aan het zicht.

Algemene planvorming en leefkwaliteit

De planvorming speelt in op de directe context en de oriëntatie om de woon- en werkkwaliteit te garanderen. Daglicht – en zonlichttoetreding zijn belangrijke aandachtspunten voor alle woon – en werkvertrekken en bieden bovendien een meerwaarde voor de verticale en horizontale circulatieruimten.

Een goed plan speelt in op oriëntatie, de hoekoplossingen, de circulatieruimte en de beleving van de ruimte. Een doordachte planvorming en schakeling van de verschillende entiteiten creëert mogelijkheden voor flexibiliteit.

Het plan houdt rekening met de nabijheid van de Beurs en de plannen om deze te herontwikkelen tot een levendige plek.

De circulatie en routing doorheen het gebouw moet logisch en aantrekkelijk zijn.

Kwaliteitsvolle architectuur nodigt uit tot kwalitatieve handelszaken

De kwaliteit van de gebouwde ruimte en de architecturale uitwerking van het gebouw bepalen in hoge mate de kwaliteit van de handelszaken.

Er wordt een visie ontwikkeld op de vormtaal van gevelpubliciteit voor het gehele pand.

Duurzaamheid

Het gebouw heeft een hoge toekomstwaarde. Het gebouw moet toonaangevend zijn op vlak van duurzaamheid en energieprestaties.

Het project inspireert zich op de transversale aanpak rond duurzaamheid zoals voorgesteld in de oproep voor de projecten Be Exemplary van het Gewest. Het project ambieert de doelstellingen zoals hierin beschreven. (<http://www.beexemplary.brussels>).

Het project voldoet minimaal aan de wettelijke vereisten voor de energieprestaties van gebouwen.

3.3. STEDENBOUW

Sterke relatie met het openbaar domein

Het ontwerp van het gebouw moet de visie van het ontwerp voor het openbaar domein van de voetgangerszone integreren en kan bijkomende opportuniteiten voor de openbare ruimte aanreiken, zodoende dat gebouw en openbaar domein elkaar versterken. Bij het ontwerp van de gelijkvloerse ruimte wordt rekening gehouden met de vastgelegde vocabulaire en vormtaal van het bestaande ontwerp van de publieke ruimte.

Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de verschillende zijden van het gebouw, elk grenzend aan openbaar domein van een andere schaal en met een specifieke sfeer (P.Devauxstraat, Kiekenmarkt, Anspachlaan). Het gebouw keert zich niet enkel naar de Anspachlaan maar evenzeer naar de twee zijstraten waar het bijdraagt tot de opwaardering van de globale stedelijke context. Het pand draagt bij tot de verbetering van de relatie tussen de Centrale lanen en de aanpalende wijken (Sint-Katelijne en Dansaert).

Het gebouw heeft een duidelijke adressering. De inplanting van toegangen voor de diverse gebruikers, logistiek en brievenbussen gebeurt op een logische en leesbare manier. De entrees zijn duidelijk herkenbaar en royaal vormgegeven.

Motor voor het ruimere gebied

Het gebouw werkt als een motor voor het ruimere gebied. Het gebouw speelt in op de aanwezigheid van functies of geplande functies in de directe omgeving; is complementair en draagt zelf bij aan de levendigheid en dynamiek van het centrum van de stad. Het gebouw speelt in op het karakter van deze plek.

Er wordt onderbouwd hoe omgegaan wordt met het gebouw ten aanzien van het waardevol erfgoed in de omgeving (Beursgebouw).

De hoogte van het gebouw

Het pand wordt geïntegreerd in het bestaande, eerder homogeen bebouwde stadsweefsel langsheen de Centrale lanen en de aanpalende straten. Het gaat niet in concurrentie met de Beurs noch met de torens van de modernistische gebouwen uit de jaren '70. Het gebouw respecteert de bestaande panoramische zichten met zicht op enkele markante torens, zoals het stadhuis en doet dit niet teniet.

De bouwhoogte is beperkt tot maximum 1 bijkomende bouwlaag extra ten opzichte van de bovenzijde van de huidige mansardedaken aan de zijde van de Anspachlaan. Een bijkomende verdieping moet worden teruggetrokken ten opzichte van de huidige bouwlijn.

Mobiliteit en logistiek

Er wordt een visie gevraagd op mobiliteit en logistiek. Bij de uitwerking van de mobiliteit wordt ingespeeld op de ligging in de voetgangerszone en nabij het openbaar vervoer. De verschillende netwerken (voetganger, fietser, ov, auto, logistiek) dienen optimaal op elkaar afgestemd te zijn. Het bouwblok wordt ontsloten met de auto via de P. Devauxstraat of de Kiekenmarkt. De logistiek is op een kwalitatieve en duurzame manier verwerkt in het bouwblok. Eventueel noodzakelijke gelijkvloerse logistiek mag niet zichtbaar in de gevel verwerkt zijn.

Ook de ophaling en eventuele verwerking van afval wordt in rekening gebracht bij het uitwerken van de logistiek. Langs het gebouw op het openbaar domein zal enkel binnen venstertijden laden en lossen mogelijk zijn (venstertijden zijn nog te bepalen n.a.v. de aanleg nieuw openbaar domein).

De parkeerplaatsen worden verplicht ondergronds gerealiseerd. Een integrale visie rond parkeren in samenwerking met andere partners in het gebied zullen gewaardeerd worden.

Om het gebruik van de fiets aantrekkelijker te maken, is het aangewezen de fietsstalplaats maximaal rechtstreeks of vlot toegankelijk te situeren en aangenaam en comfortabel uit te werken. Voor de technische randvoorwaarden en de noodzakelijke aantallen wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. De toegang en interne verbinding van en naar de fietsstalplaatsen alsook de stalplaats zelf worden aantrekkelijk en gebruiksvriendelijk vorm gegeven.

3.4. PROGRAMMA

Multifunctioneel

Er wordt een multifunctioneel gebouw met een intelligente mix van functies verwacht waarbij ingespeeld wordt op de mogelijkheden van de plek. Het programma bestaat uit commerciële voorzieningen en woningen aangevuld met andere functies zonder dat de draagkracht van de plek wordt overschreden.

Het totaal aan commerciële voorzieningen wordt beperkt tot maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het project terwijl er een minimum van 30% wordt opgelegd voor het aantal m² wonen.

Een hotelfunctie is niet uitgesloten maar wordt beperkt tot maximaal 5% van de totale vloeroppervlakte. Een eventueel hotelconcept houdt in ieder geval rekening met de randvoorwaarden verbonden aan de specifieke plek van het gebouw in de voetgangerszone.

De publieke voorzieningen worden beperkt tot maximaal 60% van de vloeroppervlakte van het project.

Levendige plint en kopgebouw met handelsvoorzieningen

Commerciële voorzieningen, restaurants of cafés zorgen voor een levendige plint en een geanimeerd kopgebouw in relatie met de Beurs. Ze geven mee identiteit aan de plek, versterken de dynamiek van de reeds aanwezige winkels en horecazaken in de buurt, versterken de relatie tussen binnen en buiten, vullen het commercieel aanbod in het centrum aan met kwalitatieve handelszaken en spelen in op de centrale plek van het gebouw in de stad.

Eventuele horecazaken worden gekoppeld aan uitnodigende terrassen op het openbaar domein, centraal in de voetgangerszone en/of op het dak. De plint mag geenszins versnipperd worden in kleine units. Ook op de verdiepingen kunnen voorzieningen worden ingeplant.

Wonen in het stadscentrum

Er worden een mix van woningtypologieën gevraagd passend in de context van de plek. De planvorming houdt rekening met de levendigheid van het stadscentrum en doet voorstellen om deze te verzoenen met specifieke noden van bewoners, zoals rustige individuele of collectieve ruimtes.

Er wordt rekening gehouden om de woonfunctie te verenigen met de drukte van het stadscentrum.

Voorzieningen op stadsniveau

De aantrekkelijkheid van de plek kan verhoogd worden door functies en voorzieningen te voorzien die een rol spelen op stedelijk niveau. Publieksfuncties zorgen voor een gegarandeerde flow van mensen en dragen bij tot de levendigheid in én rond het gebouw. Door de nabijheid van het openbaar vervoer kan de draagwijdte van de functies de stad overstijgen en zo ook een nieuwe doelgroepen aantrekken naar het centrum.

Een dak dat leeft

Het dak kan geactiveerd worden. Het dak kan een meerwaarde betekenen voor het gebouw, de buurt, de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door het dak (publiek) toegankelijk te maken en/ of de toevoeging van een (publiek) toegankelijke functie op het dak van het gebouw.

Een continue beleving

Het centrum van de stad kent een bijzondere dynamiek. Het gebouw draagt bij aan een positieve beleving van de plek op ieder moment van de dag waarbij op dat vlak uitspraken verwacht worden over de bijdrage van het publiek toegankelijke programma aan deze plek gedurende dag / nacht, weekend / week, kantooruren/buiten kantooruren. Uitspraken hierover worden ook aangetoond in het ontwerp.



Winterpret 2013 en 2016. © visit.brussels / Eric Danhier

3.5. PLANNING

Het gelijkvloers is tot op heden volledig verhuurd en geanimeerd met actieve handelszaken. De voormalige Actiriskantoren op de verdiepingen 1 tot 7 staan leeg sinds eind 2016.

Het Gewest en de Stad wensen de herontwikkeling van de site zo snel als mogelijk op de rails te krijgen en de periode van leegstand tot een minimum te beperken.

Tijdens de procedureperiode kan daarom een tijdelijk hergebruik van de leegstaande verdiepingen overwogen worden, passend in de ambities van het definitieve project.

Het gelijkvloers wordt zo lang als mogelijk ingezet om de Anspachlaan te animeren.

Het project wordt bij voorkeur afgestemd op de verschillende werven in de directe omgeving.

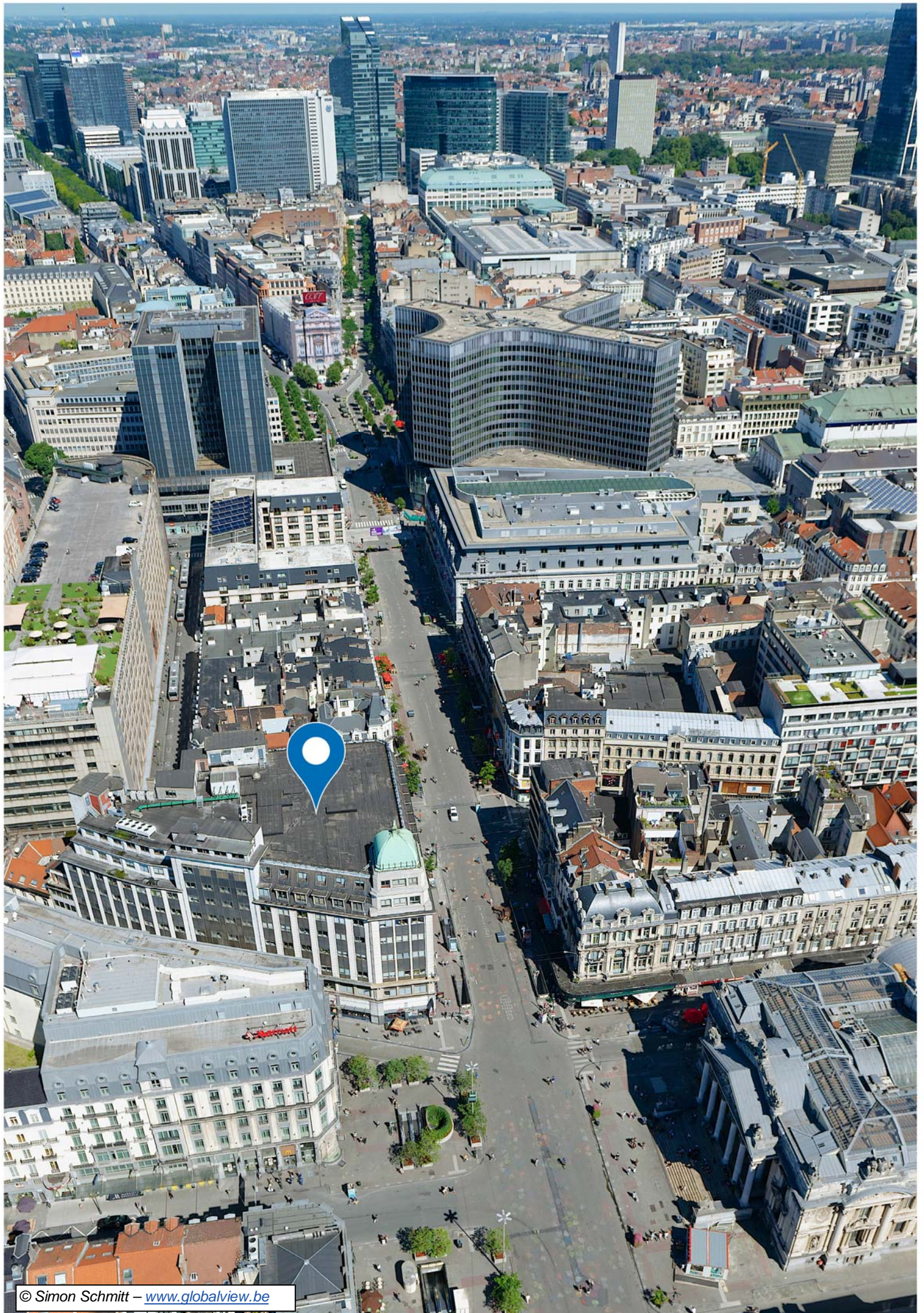
3.6. INTEGRALE PLANVORMING EN AANPAK

De verschillende ambities uit de projectdefinitie moeten op een geïntegreerde wijze worden verwerkt tot een samenhangend ontwerp. Hierbij is het noodzakelijk dat kruisbestuivingen of verknopingen van verschillende thema's in een kwalitatief plan worden verwerkt. Een goede beeldkwaliteit moet hand in hand gaan met een hoge belevingswaarde en een gevarieerd programma, met een duurzaam energieconcept en materialen.

De consequenties van de verschillende keuzes die gemaakt zijn moeten goed tegen elkaar worden afgewogen in een duurzaam ontwerp. Daarbij is duurzaamheid meer dan zuinig energie-, water- en materiaalgebruik maar vloeit het tevens voort uit een slim ontwerp dat flexibel en aanpasbaar is zodat een gebouw meerdere generaties met wisselend gebruik kan overleven.

Hier wordt een pleidooi gevoerd om niet enkel aandacht te hebben voor de harde technische duurzaamheid, maar eveneens op het afstemmen ervan op de zachte culturele duurzaamheid.

Architecturale kwaliteit en duurzaamheid moeten in evenwicht gebracht worden waarbij het geheel meer is dan de optelsom van de delen.



4. VERKOOPS- PROCEDURE

4. VERKOOPSPROCEDURE

4.1. ALGEMEEN

4.1.1. VERKOOP ONDER VOORWAARDEN IN 2 STAPPEN

De verkoop onder voorwaarden wordt georganiseerd in twee stappen. Deze benadering is ingegeven op basis van volgende overwegingen:

Rangschikking van de kandidaten gebeurt op basis van een administratieve en kwalitatieve beoordeling. Er zullen maximum 5 kandidaten geselecteerd worden.

Het beperken van het aantal kandidaten dat een uitgebreid projectvoorstel moet maken, zodat de kosten voor het opstellen van het dossier in verhouding blijven tot de kans om als onderneming weerhouden te worden.

De kosten die in principe gepaard gaan met een deelname aan de tweede stap (fase 2) van deze verkoopprocedure worden gedeeltelijk en forfaitair vergoed. De kandidaat - kopers die niet weerhouden worden bekomen een eenmalige en forfaitaire tussenkomst van EUR 15.000,- voor het aangeleverde projectvoorstel voor zover dit voorstel de helft van de totaalscore op het projectvoorstel heeft behaald (het prijscriterium wordt hierbij buiten beschouwing gelaten). De tussenkomst wordt uitbetaald van zodra het project definitief is toegewezen.

De selectie en beoordeling (fase 1 en 2) wordt voorbereid door een onafhankelijke adviescomité samengesteld uit:

- drie afgevaardigden van MSI (voorzitter)
- één afvaardigde van team bouwmeester
- één afgevaardigde van stad Brussel
- één afgevaardigde van het Gewest
- één politiek afgevaardigde van het Gewest
- 1 externe architecten als expert

4.1.2. STAP 1: SELECTIE KANDIDATEN

Kandidaat-kopers dienen een selectiedossier in op basis van voorliggend document.

Op 30/06/2017 voorziet MSI een plaatsbezoek van het gebouw. Kandidaat – kopers kunnen het pand bezoeken tussen 13.00 en 16.30 uur. Per team kunnen maximaal 5 personen afgevaardigd worden.

De kandidaat-kopers worden in stap 1 geselecteerd op basis van formele en kwalitatieve selectiecriteria. De verbintenis om de minimumprijs van 14.000.000 € te betalen in geval van toewijzing is een voorwaarde voor deelname aan de verkoopprocedure.

Een afschrift van het selectieverslag zal aan de niet-geselecteerde kandidaten worden bezorgd.

MSI behoudt zich het recht om de procedure stop te zetten indien er geen valabele kandidaten zijn, indien er onvoldoende belangstelling is of indien de globale planning van de ontwikkeling herzien wordt.

De verkoop onder voorwaarden bestaat uit een verkoopbundel met alle noodzakelijke bijlagen en documenten, dewelke gedownload kunnen worden van de website van MSI.

Het selectiedossier dient uiterlijk op 31/08/2017 om 15u00 bezorgd te worden op de kantoren van MSI, Koloniënstraat, te 100 Brussel.

Vragen over het project in de selectiefase kunnen tot uiterlijk 07/08/2017 gericht worden aan MSI. Deze vragen dienen per e-mail gericht te worden aan efonteyn@msi.brussels.

De vragen zullen ten laatste op 14/08/2017 beantwoord worden. De antwoorden op de vragen worden naar alle kandidaten verstuurd.

Uit de ingediende selectiedossiers zullen maximaal 5 kandidaten worden gekozen door MSI op advies van het adviescomité op grond van de hieronder uiteengezette selectiecriteria. Deze selectie wordt tegen 06/10/2017 verwacht.

Na selectie van maximaal 5 kandidaat – kopers, zullen zowel de kandidaat–koper als de niet-gekozen kopers hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht worden.

4.1.3. STAP 2: TOEWIJZINGSPROCEDURE

Vervolgens zullen de maximaal 5 geselecteerde kandidaten worden uitgenodigd om een uitgewerkt project- en prijsvoorstel in te dienen ten laatste op 08/12/2017 .

Op 09/10/2017 wordt een informatievergadering voorzien om mondelinge toelichting te verschaffen met aansluitend een plaatsbezoek. Deze informatievergadering is verplicht voor de geselecteerde kandidaat – kopers. Andere (bijkomende) toegang tot het gebouw kan slechts na voorafgaande, uitdrukkelijke toestemming.

Vragen over het project in de toewijzingsfase kunnen tot uiterlijk 08/11/ 2017 gericht worden aan MSI. Deze vragen dienen per e-mail gericht te worden aan efonteyn@msi.brussels.

De vragen zullen ten laatste op 15/11/2017 beantwoord worden. De antwoorden op de vragen worden naar alle kandidaten verstuurd.

Op 15/12/2017 worden de projectvoorstellen aan het adviescomité gepresenteerd en toegelicht. Bij de beoordeling van deze projectdossiers worden de kandidaten gerangschikt volgens de behaalde punten op volgende criteria:

- Het projectvoorstel (170 punten)
 - Ruimtelijke kwaliteit (80 punten)
 - Programma (70 punten)
 - Planning (20 punten)
- De aangeboden prijs (80 punten)

De beoordeling van de ingediende projectvoorstellen zal gebeuren door het adviescomité. MSI behoudt zich het recht voor verdere onderhandelingen te voeren en een Best and final offer (BAFO) te vragen. MSI zal hierover terugkoppelen met het adviescomité.

MSI zal een laureaat voordragen aan de Brusselse Regering.

Na toewijzing van het project aan de kandidaat-koper, zullen zowel de kandidaat–koper als de niet-gekozen kopers hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht worden.

MSI behoudt zich het recht om de procedure stop te zetten indien er geen valabele projectvoorstellen of aanbiedingen van kandidaat-kopers zijn, indien er onvoldoende belangstelling is of indien de globale planning van de ontwikkeling herzien wordt.

4.2. SELECTIEDOSSIER – STAP 1

4.2.1. TOELATINGSVOORWAARDEN – ADMINISTRATIEVE VOORWAARDEN

4.2.1.1. Formele voorwaarden voor kandidaat – koper en ontwerpteam

De verkoopprocedure richt zich tot kandidaat-kopers, die een samenwerkingsverband aangaan met een ontwerpteam dat bestaat uit 1 of meerdere architectenbureaus onder leiding van een projectarchitect met minstens 15 jaar beroepservaring. Het ontwerpteam wordt aangesteld voor de volledige architectuuropdracht (ontwerp tot en met uitvoering).

Dit exclusief samenwerkingsverband dient bij de inschrijving aangetoond te worden onder de vorm van een gezamenlijk ondertekende overeenkomst.

Elke persoon (weze het een fysieke of een rechtspersoon) kan zich slechts éénmaal, alleen of in een samenwerkingsverband kandidaat stellen.

Elke architect dient:

- Hetzij ingeschreven te zijn als architect bij de Orde van Architecten
- Hetzij als buitenlands architect te voldoen aan de Richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005 betreffende de erkenning van beroepskwalificaties. In dit geval dient ook een attest van de Orde van Architecten voorgelegd te worden, waaruit blijkt dat hij/zij een aanvraag tot erkenning als dienstverlener bij de Orde heeft ingediend.

Uiterlijk in stap 2 zal de kandidaat-koper aanduiden of hij overeenkomsten heeft met (andere) gebruikers/afnemers. Bij de inschrijving voor stap 2 zal de kandidaat-koper duidelijk aangeven of deze samenwerking reeds vastgelegd werd en/of deze gebeurt op exclusieve basis of niet.

4.2.1.2. Toegangsrecht: Gronden tot uitsluiting

De kandidaat-koper die zich bevindt in één van de gevallen hierna, zal worden uitgesloten uit het verdere verloop van de verkoopprocedure.

Het betreft de kandidaat die:

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

- In staat van faillissement of vereffening verkeren of die hun werkzaamheden hebben gestaakt of die een gerechtelijke reorganisatie hebben bekomen of die in een overeenstemmende toestand verkeren als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- Aangifte hebben gedaan van hun faillissement, voor wie een procedure van vereffening of van gerechtelijke reorganisatie aanhangig is of die het voorwerp zijn van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- Bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld zijn geweest voor een misdrijf dat hun professionele integriteit aantast;
- Bij hun beroepsuitoefening een ernstige fout hebben begaan, vastgesteld op elke grond die de Verkoper aannemelijk kan maken;
- Niet in orde is met zijn bijdrage aan de sociale zekerheid;
- Die niet in orde is met de betaling van hun belastingen, overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is; of zich in ernstige mate heeft schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen.

Voor de beoordeling van de uitsluitingsgronden zullen de onderscheiden natuurlijke of rechtspersonen van een samenwerkingsverband individueel moeten aantonen dat zij zich niet in één van de bedoelde gevallen bevinden. Van de kandidaat-kopers wordt gevraagd dat zij minstens in een verklaring op eer verklaren dat zij zich niet in bovenvermelde uitsluitingsgronden bevinden.

MSI behoudt zich het recht voor om, indien hij twijfels heeft over de toestand van de leden van het samenwerkingsverband, na indiening van de selectiedossiers bijkomende originele bewijsstukken betreffende bovenvermelde uitsluitingstoestanden op te vragen bij de kandidaat.

4.2.1.3. Financiële en economische draagkracht van de kandidaat-koper

De kandidaat-koper dient tot slot te bewijzen dat hij over voldoende financiële draagkracht beschikt om deze verkoop en de eraan verbonden voorwaarden te realiseren.

4.2.1.4. Prijs

Door deel te nemen aan de procedure verbindt de kandidaat-koper er zich toe de minimumprijs van 14.000.000 euro te betalen. Een verbintenis tot een minimaal bod is vereist.

Enkel de offertes van die inschrijvers die aan de toelatingsvoorwaarden voldoen komen in aanmerking voor verder onderzoek van hun kandidaatstelling en gebeurlijke toewijzing.

4.2.2. SELECTIECRITERIA STAP 1

4.2.2.1. Teamsamenstelling en referenties (50/100)

Teamsamenstelling (20/100)

De teamvoorstelling (kandidaat – koper en ontwerpteam) en geeft verder een inzicht van de technische en organisatorische bekwaamheid van het samengestelde team. De meerwaarde van de samenwerking wordt toegelicht.

Samenwerking met eventuele afnemers is wenselijk maar hoeft niet exclusief te zijn.

Referenties (30/100)

Kandidaat-koper

Om in aanmerking te komen voor verdere beoordeling dient de kandidaat-koper aan te tonen dat hij voldoende kennis en ervaring heeft om een project van deze omvang en complexiteit te realiseren door middel van referentieprojecten.

De vereiste referenties dienen aan te sluiten bij volgende aspecten:

- de algemene coördinatie en bewaking van de planning;
- het verzamelen van de nodige financiering;
- het aanstellen van geschikte ontwerpers en aannemers;
- het aanstellen van geschikte partners voor communicatie, promotie en commercialisatie;
- de ontwikkeling van projecten met grote menging van functies;
- de ontwikkeling van projecten in dens stedelijk weefsel met dwingende randvoorwaarden die volgen uit de context waarin het project wordt gerealiseerd.

De kandidaat-koper zal dit aantonen door de opgave van minimum 2 (en maximum 5) relevante projecten die gedurende de laatste 10 jaar door de kandidaat-koper werden ontwikkeld en vermarkt, met vermelding van plaats, bedrag van het project, architectenteam, eventuele partners, enz. Er wordt niet vereist dat een project al volledig voltooid is om als referentie te kunnen dienen. Uiteraard zal een referentie slechts bijdragen tot de bekwaamheid naarmate er effectief ervaring in de realisatie werd opgedaan. Per referentie geeft de kandidaat aan in welk stadium een project zich bevindt en op welke manier een referentie de bekwaamheid aantoont. Elke referentie bestaat uit minstens 3 illustraties (foto's, plannen,...).

Er zal met deze referenties rekening gehouden worden in de mate waarin ze door hun aard, kwaliteit, omvang en complexiteit voldoende raakvlakken hebben met voorliggend project en ze door hun graad van realisatie wezenlijk bijdragen tot de ervaring van de kandidaat voor de beoordeling van dit criterium.

Ontwerpteam

De kandidaat-koper dient zich te laten bijstaan door een ontwerpteam dat eveneens voldoende ervaring heeft met dergelijke projecten en deze ervaring aantoont door middel van referentieprojecten.

De vereiste referenties dienen aan te sluiten bij volgende aspecten:

- ontwikkelen van een visie;
- integratie van een project in een stedelijke wijk;
- ontwikkelen van een visie op de relatie tussen bebouwde ruimte en het publiek domein;
- architecturale identiteit verlenen aan een project;
- voorstellen van een functionele organisatie van de plek;
- een sterk gemengd programma;
- ontwerpen van een duurzame architectuur, bij voorkeur lage energie of passief;
- een hedendaagse invulling geven aan een project met erfgoedwaarde en in een waardevolle erfgoedcontext.

Dit wordt aangetoond door de opgave van minimaal 2 en maximum 5 relevante projecten die door het ontwerpteam gedurende de laatste 10 jaar werden ontworpen en opgevolgd, met vermelding van plaats, opdrachtgever, bedrag van het project, enz.

Er wordt niet vereist dat een project al volledig voltooid is om als referentie te kunnen dienen. Uiteraard zal een referentie slechts bijdragen tot de bekwaamheid naarmate er effectief ervaring in de realisatie werd opgedaan. Per referentie geeft de kandidaat aan in welk stadium een project zich bevindt en op welke manier een referentie de bekwaamheid aantoont. Elke referentie omvat minstens 3 illustraties (foto's, plannen,..).

Er zal met deze referenties rekening worden gehouden in de mate waarin ze door hun aard, kwaliteit, omvang en complexiteit voldoende raakvlakken hebben met voorliggend project en ze door hun graad van realisatie wezenlijk hebben kunnen bijdragen tot de ervaring van de kandidaat.

De projectarchitect heeft minimaal 15 jaar ervaring.

Alle teamleden van het ontwerpteam die effectief aan het projectvoorstel zullen werken worden voorgesteld met het oog op de expertise die ze zullen inbrengen en de verdere uitwerking ervan.

4.2.2.2. Visie (50/100)

De kandidaat-kopers geven hun visie weer op de ontwikkeling in een visienota. De nota geeft de gezamenlijk gedragen visie (kandidaat-koper en ontwerpteam) weer en de wijze waarop die beantwoordt aan de ambities voor het project en dit zowel op vlak van architectuur, stedenbouw, programmering en planning zoals geformuleerd in de projectdefinitie. Het is NIET de bedoeling om een architectuurontwerp op te maken, maar om eerder een visietekst met eventueel illustratieve schema's en referentiebeelden in te dienen.

4.2.3. IN TE DIENEN DOCUMENTEN SELECTIEDOSSIER STAP 1

4.2.3.1. Algemeen

De kandidatuurstelling en alle aanvullende stukken moeten in het Nederlands en/of Frans worden opgesteld.

Het selectiedossier wordt ingediend in 6 ondertekende exemplaren en 1 digitaal exemplaar, in een gesloten omslag met de duidelijke vermelding "Reconversie Actiris– selectiedossier".

Elk exemplaar van het selectiedossier wordt ondertekend en dient verplicht volgende stukken te bevatten:

4.2.3.2. Documenten ter staving van de toelatingsvoorwaarden

Documenten inzake administratieve aspecten

- Samenstelling van de kandidaat (zie bijlage formulier 1);
- Overeenkomst exclusieve samenwerking tussen kandidaat – koper en ontwerpteam;
- Gegevens met betrekking tot de uitsluitingsgronden (zie bijlage formulier 2) - Verklaring op eer met betrekking tot de uitsluitingsgronden;
- Kopie van inschrijving van de kandidaat-koper in de Kruispuntbank der ondernemingen of in een het buitenland gelijkaardig handelsregister;
- Overzicht van de financiële en economische draagkracht waarop de kandidaat zich beroept om aan de minimeisen te voldoen (zie bijlage formulier 3);
- Bewijs financiële draagkracht van de kandidaat-koper:
 - Een verklaring van een bankinstelling waarbij de kredietwaardigheid van de kandidaat-koper wordt gegarandeerd, rekening houdend met de omvang van de minimumprijs;
 - Een kopie van de jaarrekeningen van de kandidaat-koper (of, indien de inschrijver een combinatie betreft, van elk lid daarvan) en van iedere entiteit op wiens economische en financiële draagkracht, respectievelijk technische bekwaamheid de kandidaat-koper zich beroept, van de afgelopen drie boekjaren. Hieruit moet blijken dat de minimale omzet in verhouding is met de omvang van het onderhavige project;
 - Een verklaring van de kandidaat-koper dat hij de aankoop van het pand zelf zal doen, dwz de deelnemer van deze procedure is ook de koper van het pand in de akte.
 - Een verklaring van de kandidaat-koper dat hij voor de realisatie van het project zelf een 100% voltooiingswaarborg zal stellen en hij het project dus zelf kan en zal realiseren;
 - Inzake de 2 bovenstaande voorwaarden is de verbintenis met een aantoonbaar door aandeelhouderschap van + 50% verbonden vennootschap toegelaten evenals de verbintenis met een nieuw opgerichte vennootschap, door aandeelhouderschap van + 50%. Verbintenissen met andere vennootschappen zullen uitdrukkelijk niet aanvaard worden.
- Een verklaring en verbintenis tot een minimaal bod van 14 miljoen euro (zie bijlage formulier 4);

- Voor de architect een bewijs van inschrijving bij de Orde van Architecten van België, of, als buitenlands architect bewijs dat voldaan is aan de Richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005 betreffende de erkenning van beroepskwalificaties en een attest voorleggen waaruit blijkt dat hij/zij een aanvraag tot erkenning als dienstverlener bij de Orde van Architecten van België heeft ingediend;
- Het CV van de projectarchitect en van de medewerkers van het bureau die hun medewerking aan de opdracht zullen verlenen.

Documenten ter staving van de selectiecriteria

Teamvoorstelling (Max 10 bladzijden equivalent A3)

De teamvoorstelling geeft een beschrijving van het samenwerkingsverband. De samenwerking met andere partners wordt eveneens uiteengezet en gemotiveerd.

Portfolio (maximum 40 bladzijden equivalent A4)

De portfolio beschrijft de competenties van het samengestelde team en geeft een overzicht van het maximaal aantal referenties en een beschrijving van eventuele eerdere samenwerkingsverbanden.

Begeleidende visienota (Max 10 bladzijden A3)

De nota geeft de visie van de kandidaat-koper weer en de wijze waarop die beantwoordt aan de gedefinieerde ambities uit de projectdefinitie.

4.2.4. OPENING VAN DE SELECTIEDOSSIERS – STAP 1

Kandidaat-kopers dienen hun kandidaatsvoorstel te bezorgen aan MSI door:

- de omslag met het kandidaatsvoorstel tijdig per post te verzenden (een aangetekende zending is niet verplicht, maar wel aan te raden)
- de omslag met het deelnemingsvoorstel tegen ontvangstbewijs af te geven, op voorhand of uiterlijk bij de aanvang van de opening der biedingen.

Op het volgend adres:

MSI
Koloniënstraat 11
1000 Brussel

4.2.5. BEOORDELING VAN DE SELECTIEDOSSIERS – STAP 1

De selectiedossiers zullen in eerste instantie beoordeeld worden op hun volledigheid: elk dossier dient alle stukken te bevatten zoals hiervoor opgenomen. Indien een selectiedossier niet voldoet aan deze formeel gestelde eisen, kan het ingediende selectiedossier van verdere beoordeling geweerd worden.

De selectiedossiers worden achtereenvolgens aan de hand van de gestelde toelatingsvoorwaarden en aan de hand van de gestelde selectiecriteria beoordeeld.

In dit stadium van de procedure zullen maximum vijf kandidaten weerhouden worden die het hoogst scoren voor de neergelegde selectiedossiers, rekening houdend met de hierboven beschreven selectiecriteria.

4.3. PROJECTDOSSIER – STAP 2

4.3.1. TOEWIJZINGSCRITERIA STAP 2

Maximaal 5 geselecteerde kandidaten worden uitgenodigd om een uitgewerkt project- en prijsvoorstel in te dienen. Bij de beoordeling van deze voorstellen zullen de geselecteerde kandidaten gerangschikt worden volgens de behaalde punten op volgende criteria:

- Het projectvoorstel (170 punten)
 - Ruimtelijke kwaliteit (80 punten)
 - Programma (70 punten)
 - Planning (20 punten)
- Het prijsvoorstel (80 punten)

Deze beoordeling leidt tot een eerste rangschikking van de offertes, in functie van de behaalde totaalscore op de toewijzingscriteria.

De verkoper behoudt zich het recht voor om het project onmiddellijk toe te wijzen en/of om verder te onderhandelen met de best gerangschikte voorstellen.

4.3.2. PROJECTVOORSTEL (170 PUNTEN)

De kandidaat-koper dient een projectvoorstel in met een ontwerp op het niveau van een schetsontwerp.

Aangezien de ingediende visienota bij stap 1 richtinggevend is voor de verdere uitwerking van het projectvoorstel, wordt getoetst hoe de ambities al dan niet werden gerespecteerd, verfijnd en/of bijgestuurd.

De wijze waarop de ambities uit de projectdefinitie worden vertaald in het projectvoorstel zijn bepalend voor de toewijzing.

Specifiek gaat dit over:

- Ruimtelijke kwaliteit
 - Integratie in de stedelijke context
Hieronder verstaan we: de meerwaarde die het project voor zijn omgeving teweegbrengt, de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteiten van het project en zijn integratie in haar context, maar ook zijn sociale, economische, structurele (programmatorische waarde, volumetrie enz.) of infrastructurele insteek (mobiliteit enz.).
 - Ruimtelijke kwaliteiten
De menselijke relationele kwaliteiten die een architectuur genereert. De wijze waarop een plaats kan worden “bewoond” qua ruimte, maar ook qua sociale, menselijke relaties, comfort en welzijn en qua functionele kwaliteiten. Het gaat zowel om de leefbaarheid van de gebouwen als van de openbare ruimten.

De functionaliteit en de kwaliteit van de verdeling en inrichting van de functies en hun aansluitingen, het comfort van de voorgestelde ruimten en de bestemming van de verschillende gebruikers en het potentieel van het project voor de verschillende gebruikers die er wonen en met elkaar handelen.

- **Techniek**
Het relevante karakter van de voorgestelde bouwmethodes, de materialen en de uitrusting, zijn gebruik, alsook het beheer en het onderhoud. De duurzaamheid van het project in de ruime zin van het woord: zowel op menselijk vlak, wat de economie en het milieu betreft.
- **Programma**
De mate waarin het programma aansluit op de vooropgestelde ambities
De garanties voor effectieve realisatie van het programma.
- **Planning**
 - **Timing**
 - Plan van aanpak betreffende de bestaande handelshuurovereenkomsten, het tijdelijk gebruik, de afstemming met de andere geplande werven.

4.3.3. PRIJSVOORSTEL (80 PUNTEN)

De kandidaat-koper geeft de prijs die hij biedt voor de aankoop van de site, rekening houdend met de voorwaarden van de projectrealisatie die aan de aankoop verbonden zijn. De geboden prijs bedraagt minimaal 14.000.000 euro.

De rangschikking van de offertes gebeuren voor dit criterium als volgt:

De hoogste bidder (onmiddellijke aankoop) krijgt 100 punten.

$$P = \frac{\text{Ingeschreven prijs} \times 100}{\text{Hoogst conform ingeschreven prijs}}$$

Deze beoordeling van de opgegeven prijzen resulteert normaliter in een ordinale rangschikking van de offertes voor het gunningscriterium prijs.

De in de offerte opgegeven prijs vormt het onderwerp van de verdere onderhandeling tussen MSI en de voorlopige weerhouden kandidaat – kopers waarmee de onderhandelingen worden aangevat.

MSI behoudt zich tijdens de eventuele onderhandelingen het recht voor om dieper in te gaan op het principe van uitgestelde betalingen.

4.3.4. ONDERHANDELINGEN IN STAP 2

Indien een onderhandelingsfase wordt georganiseerd, zullen bij voorkeur de eerste twee best geplaatste aanbiedingen worden uitgenodigd tot deze onderhandelingsfase. De overige aanbieders worden in de ‘wachtkamer’ gezet. Kandidaat-kopers in de ‘wachtkamer’ kunnen eventueel in een latere fase nog uitgenodigd worden voor verdere onderhandeling. Mits motivering kan hiervan echter afgeweken worden.

Het doel van deze fase is om door onderhandelingen te komen tot optimalisering van het oorspronkelijke projectvoorstel alsook het bespreken en onderhandelen van de verkoopsvoorwaarden.

Tijdens de onderhandelingen kan MSI de weerhouden kandidaat-koper(s) vragen bepaalde onderdelen van het weerhouden voorstel nader uit te werken. MSI kan de in de offerte opgegeven prijs betrekken en ingaan op het principe van uitgestelde betalingen.

De kandidaat-koper kan suggesties doen voor de onderwerpen die het voorwerp kunnen uitmaken van onderhandelingen.

Deze onderhandelingen kunnen resulteren in een uitnodiging tot indiening van een Best and Final Offer (BAFO).

Tenslotte kan MSI finale besprekingen aangaan met de kandidaat-koper die als voorkeursbieder op grond van de toewijzingscriteria wordt gerangschikt. De overige kandidaat-koper(s) met wie onderhandelingen werden gevoerd, word(en)/t in de wachtkamer geplaatst.

De kandidaat-kopers wiens voorstel in de wachtkamer werd geplaatst en de voorkeursbieder, worden per aangetekend schrijven van dit feit en van de gemotiveerde toewijzingsbeslissing op de hoogte gebracht.

Na gemotiveerd advies van het adviescomité zal de voorstel van beslissing tot toewijzing voorgelegd worden aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering door MSI.

Na toewijzing wordt het compromis binnen de maand opgemaakt en ondertekend.

4.3.5. IN TE DIENEN DOCUMENTEN PROJECTDOSSIER STAP 2

4.3.5.1. Algemeen

Het projectdossier moet worden opgesteld in het Nederlands en/of Frans, en wordt ingediend in 6 ondertekende exemplaren en 1 digitaal exemplaar, in een gesloten omslag met de duidelijke vermelding "Reconversie Actiris – projectvoorstel".

Elk exemplaar van het projectdossier wordt ondertekend en dient verplicht volgende stukken te bevatten:

- Teamsamenstelling en partners
- Het projectvoorstel
- Het aankoopaanbod

4.3.5.2. Teamsamenstelling en partners

De kandidaat-koper duidt aan of hij zich zal laten bijstaan door andere bouwpartners (bijv. aannemer, raadgevend ingenieur, bodemdeskundige, specialist duurzaamheid, financier, investeerder, belegger, enz.) Alle teamleden worden voorgesteld met het oog op de expertise die ze zullen inbrengen in dit projectdossier en de uitwerking hiervan.

De kandidaat-koper geeft aan wie mogelijke afnemers zijn voor het gebouw en voegt eventuele overeenkomsten hierover toe aan het dossier.

De koper geeft duidelijk aan of deze samenwerking met elk van de betrokken partijen, mogelijke bouwpartners en/of afnemers reeds vastgelegd werd en of deze gebeurt op exclusieve basis of niet.

4.3.5.3. Projectvoorstel

Bundel op formaat A3 (max 50 bladzijden A3):

- Stedenbouwkundige inpassing van het project in het ganse bouwblok en in de wijk;
- Ruimtelijke en functioneel concept:
 - Gebouwplan dat globale circulatie in het gebouw weergeeft; hier wordt tevens het programma op aangeduid en de m² van de verschillende functies, de relatie tussen de verschillende functies, de daglichttoetreding, de rol en functie van de plint, het dak en het eventuele binnengebied, enz ...;
 - Grondplan gelijkvloers en/of plint:
 - Het plan wordt voorgesteld inclusief aanpalend openbaar domein. Het geeft aan hoe de plint wordt ingevuld en zal functioneren binnen het geheel en hoe het gelijkvloers de openbare ruimte zal versterken;

- Grondplan ondergrondse bouwlaag;
 - Typeplan verdiepingen; elk functie en/of woontype dient geïllustreerd te worden;
 - Minimaal 4 representatieve snedes over het ganse bouwblok die de relatie tussen terreinprofiel, bouwlagen, de verschillende functies et de gebouwen aan de overzijde uitdrukt;
 - Plan per verdieping inclusief van de dakverdieping;
 - Gevelplannen met duidelijke aanwijzing van de delen die behouden blijven en de nieuwe delen.
- Referentiebeelden (impressies of collagebeelden die de beoogde ambities uitdrukken);
 - Materialenpakket/moodboard dat de sfeer weergeeft voor de ontwikkeling;
 - Minimaal 6 renderbeelden/ sfeerbeelden vanaf de straatkant;
 - Tabel met vooropgestelde functies, de oppervlakte per functie, voor elke functie het aantal eenheden, een beschrijving van de types met oppervlaktes per eenheid;
 - Een indicatieve planning grafisch voorgesteld op tijdlijn (MS Projects,...)
 - Begeleidende tekst die weergeeft hoe het projectvoorstel beantwoordt aan de ambities uit de projectdefinitie.
 - De kandidaat-koper gaat tevens in detail in op:
 - De programmering van het pand en geeft toelichting van de mogelijke engagementen en samenwerkingsverbanden op dat vlak.
 - De planning voor de realisatie van het project in het bijzonder over de aanpak van de bestaande handelshuurovereenkomsten en het eventuele tijdelijk gebruik van het gebouw. Alle overeenkomsten die werden afgesloten hieromtrent worden toegevoegd.

4.3.5.4. Prijsvoorstel

Het financiële bod zoals in formulier 5 (zie bijlage) uiteengezet is bepalend voor de waardering voor het gunningscriterium “prijsvoorstel”.

4.3.6. OPENING DER PROJECTDOSSIERS – STAP 2

Kandidaat-kopers dienen hun projectdossiers te bezorgen aan MSI door:

- de omslag met het projectvoorstel tijdig per post te verzenden (een aangetekende zending is niet verplicht, maar wel aan te raden)
- of de omslag met het projectvoorstel tegen ontvangstbewijs af te geven, op voorhand of uiterlijk bij de aanvang van de opening der biedingen

Op het volgend adres:

MSI
Koliniënstraat 11
1000 Brussel

4.3.7. BEOORDELING STAP 2

De projectdossiers zullen in eerste instantie beoordeeld worden op hun volledigheid: elk dossier dient alle stukken te bevatten zoals hiervoor opgenomen. Indien een projectdossier niet voldoet aan deze formeel gestelde eisen, kan het ingediende projectdossier van verdere beoordeling geweerd worden.

Vervolgens worden de projectdossiers aan de hand van de toewijzingscriteria beoordeeld.

MSI behoudt zich het recht voor om de procedure stop te zetten indien er onvoldoende punten (minder dan 50%) worden gescoord.



5. VERKOOPS- VOORWAARDEN

5. VERKOOPSVOORWAARDEN

5.1. ALGEMENE INLICHTINGEN

5.1.1. INLEIDING

Het Brussel Hoofdstedelijk Gewest wil een nieuw elan geven aan de Centrale Lanen en doet daarom een beroep op private projectontwikkelaars die zich kandidaat kunnen stellen om dit pand aan te kopen om een project te realiseren dat past binnen de vooropgestelde ambities van het Gewest. De aankoop is gekoppeld aan een aantal voorwaarden.

Voorwerp van de verkoop

Pand gelegen langs de Anspachlaan 65 te 1000 Brussel

- kadastraal nummer: Brussel, 11 de afdeling, sectie m, nr 2624 K
- oppervlakte perceel: 24 a 48ca volgens CADGIS
- bebouwde oppervlakte van het terrein: 2.408 m² volgens CADGIS
- vloeroppervlakte: +/- 20 908 m² waarvan 2.403 m² ondergronds
- 34 parkeerplaatsen

Volgende documenten zijn te downloaden:

- Plannen
- Nota Monumenten en landschappen
- Overzicht huurovereenkomsten
- Bodemstudies
- Milieuvergunning
- Energieprestatiecertificaat
- Asbestinventaris
- Technische studie BOPRO
- Stedenbouwkundige inlichtingen
- (Ontwerp) akte verkoop Actiris – Brussels Hoofdstedelijk Gewest

5.2. VERKOOPSVOORWAARDEN

De verkoop onder voorwaarden van het pand gebeurt onder de hierna vermelde randvoorwaarden. Door zich in te schrijven op deze verkoopprocedure verbindt de kandidaat-koper zich ertoe de hierna opgenomen verbintenissen na te leven.

In geval van niet-naleving van de voorwaarden waartoe een kandidaat-koper zich heeft verbonden in het door hem ingediende projectvoorstel, zal een schadevergoeding verschuldigd zijn of kan de koop ontbonden worden.

De weerhouden kandidaat – kopers in de tweede fase ontvangen een ontwerp van compromis.

5.2.1. VOORWAARDEN VOOR KOPER

De verkoop onder voorwaarden richt zich tot kandidaat- kopers, die voor de uitvoering van het volledige project een overeenkomst hebben afgesloten met een ontwerpteam.

De gunning van de verkoop gebeurt *intuitu personae*. De koper verbindt zich persoonlijk tot realisatie van alle aspecten van de verkoopsvoorwaarden en het ingediende projectvoorstel. Indien de koper zich aanbiedt in een samenwerkingsverband waarbij de realisatie van bepaalde aspecten van de verkoopsvoorwaarden en het ingediende projectvoorstel aan aparte leden in dit samenwerkingsverband wordt toevertrouwd, dienen alle leden in dit samenwerkingsverband zich hoofdelijk en ondeelbaar te verbinden tot naleving van alle aspecten van de verkoopsvoorwaarden en het ingediende projectvoorstel. Gedurende gans de termijn waarop het projectvoorstel betrekking heeft, zijn alle rechten van de koper voortvloeiende uit de verkoopovereenkomst onvervreemdbaar, behoudens uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van MSI. Elke wijziging van de controle zoals bedoeld in artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen over de koper, als gevolg van bijvoorbeeld een overdracht, is onderworpen aan de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke goedkeuring van MSI.

5.2.2. VOORWAARDEN VOOR ONTWIKKELING

5.2.2.1. Financieel bod

Er wordt een minimumverkoopprijs van 14.000.000 EURO vastgesteld bij een onmiddellijke aankoop.

Tijdens de onderhandelingen kan MSI de weerhouden kandidaat-koper(s) vragen bepaalde onderdelen van het weerhouden voorstel nader uit te werken. MSI kan de in de offerte opgegeven prijs betrekken en ingaan op het principe van uitgestelde betalingen.

In dat kader zou een recht van opstal kunnen verleend worden voor een periode van maximaal 3 jaar na het verlenen van de bouwaanvraag.

5.2.2.2. Ontwikkelbaar project

De ontwikkeling beantwoordt aan de ambities zoals opgenomen in de projectdefinitie inzake en komt overeen met het definitief gekozen projectvoorstel. De koper-ontwikkelaar moet zelf zorgen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De aansluitingen voor nutsvoorzieningen en riolering aan het netwerk zijn uitsluitend ten laste van de koper.

Alle afbraakwerken, eventueel grondverzet en alle bijkomende onderzoeken zijn voor rekening van de koper.

5.2.3. VOORWAARDE VOOR PROCEDURE EN UITVOERING

5.2.3.1. Termijnen

Geldigheid van de offerte

Het projectvoorstel en het financieel bod (fase 2) van de kandidaat-kopers zullen geldig blijven gedurende een periode van 8 maanden na uiterste datum van indiening. Op verzoek van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan de periode met 6 maanden verlengd worden indien de voortgang van de onderhandelingen dit vereist.

Uitvoering van de koopovereenkomst: Betaling van de aankoopprijs

Uiterlijk binnen de 2 weken na de schriftelijke kennisgeving van toewijzing aan de kandidaat-koper, zal door deze laatste 10% van de aankoopprijs als voorschot worden betaald.

Het saldo van de aankoopprijs zal bij ondertekening van de authentieke akte betaald worden tenzij anders overeengekomen in het kader van de onderhandelingen.

De authentieke akte zal verleden worden uiterlijk binnen de 4 maanden na de toewijzing aan de kandidaat-koper tenzij anders overeengekomen in het kader van de onderhandelingen.

In geval de koper zijn verplichtingen niet naleeft dan zal, na aanmaning per deurwaardersexploot of een aangetekende brief gericht tot de kandidaat-koper, waaraan geen gevolg gegeven werd gedurende vijftien dagen, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

- ofwel de gedwongen uitvoering van het overeenkomst nastreven;
- ofwel de overeenkomst van rechtswege als nietig en onbestaande beschouwen.

In dat geval, zal de koper een bedrag gelijk aan tien procent van de bedongen verkoopprijs verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding, onverminderd het recht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om vergoeding te vorderen voor de integrale schade.

Termijnen vergunningsaanvragen

Binnen een termijn van maximum 6 maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte moet een definitief voorstel tot aanvraag van stedenbouwkundige vergunning conform het biedingsvoorstel aan MSI worden voorgelegd tenzij anders overeengekomen in het kader van de onderhandelingen.

De nodige aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dienen uiterlijk binnen de negen maanden na het verlijden van de authentieke akte tenzij anders overeengekomen in het kader van de onderhandelingen ingediend te worden bij de bevoegde instanties.

Termijnen uitvoering

Binnen een termijn van maximum 6 maanden na het bekomen van een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning gaan de werken van start.

Het einde der werken (voorlopige oplevering) conform ingediend projectvoorstel en stedenbouwkundige vergunning binnen de 24 maanden na aanvang der werken.

5.2.3.2. Financieel bod

Er wordt een minimumverkoopprijs van 14.000.000 EURO vastgesteld.

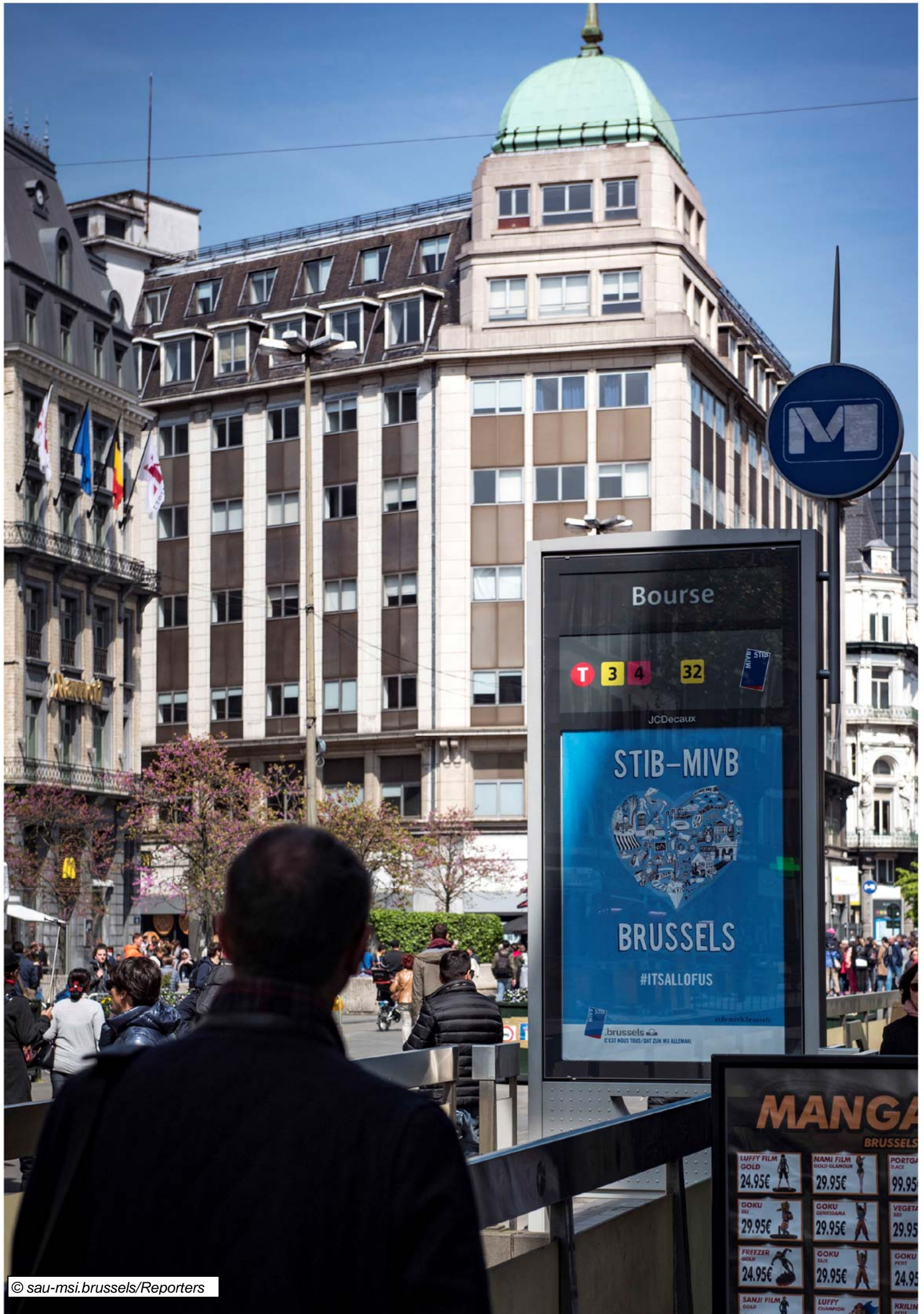
In een eerste fase wordt de inschrijvers gevraagd zich te verbinden tot betaling van deze minimumverkoopprijs.

In de tweede fase van de verkoopprocedure wordt een definitief aankoopbod gedaan. Dit bod zal mee beoordeeld worden als onderdeel van het projectdossier.

Alle aan de aankoop verbonden bijkomende kosten (zoals bvb de registratierechten en erelonen van de notaris, bodemattesten, EPC, kosten van opmeting en plan,...) zullen uitsluitend ten laste van de kandidaat-koper zijn.

5.2.3.3. Opvolging door MSI

De opvolging en afstemming van het ontwerp tot en met de oplevering van het gebouw van het project verloopt in samenspraak met MSI die zich steeds kan laten bijstaan door de Bouwmeester voor het Brussels Hoofdstedelijke Gewest of de diensten van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest. Dit houdt onder meer in dat de plannen die door de koper worden opgemaakt, worden afgestemd tussen de koper en MSI in functie van de voorwaarden zoals bepaald in de verkoopbundel, de overeenkomst en het ingediend projectvoorstel.



Bourse

T 3 4 32



JCDecaux

STIB-MIVB



BRUSSELS

#ITSALLOFUS

brussels C'EST NOUS TOUS/DAZ ZIJN WIJ ALLEMAAL

MANGA BRUSSELS

LUFFY FILM GOLD 24.95€	NAMI FILM GOLD ISLANDIA 29.95€	PORTGA 99.95€
GOKU 29.95€	GOKU GENITODAMA 29.95€	VEGETA 29.95€
FREEZER GOLD 24.95€	GOKU 29.95€	GOKU 24.95€
SANJI FILM GOLD	LUFFY CHAMPION	KRILIN

6. BIJLAGEN

6. BIJLAGEN

In deze bundel

- Formulieren

Te downloaden

- Nota DMS
- Overzicht huurcontracten
- Plannen
- Bodemstudies
- Milieuvergunning
- Energieprestatiecertificaat
- Asbestinventaris
- Technische studie BOPRO
- Stedenbouwkundige inlichtingen

In de tweede fase zijn volgende documenten downloaden:

- Modelovereenkomst
- Huurcontracten

FORMULIER 1 – STAP 1

Samenstelling van de kandidaat (kandidaat – koper en ontwerpteam)

Onderstaande leden van het samenwerkingsverband verklaren hierbij dat ze zich samen kandidaat stellen voor deelname aan de oproep, conform de bepalingen uit het selectiedossier.

Ondergetekende(n):

Naam:

Voornaam:

R.R. nummer:

Adres:

.....

Telefoon: E-mail:

Handelend in eigen naam of in naam van volgende vennootschap:

Naam:

Samenstelling:

Adres:

.....

KBO registratie: BTW registratie:

Contactpersoon:

Telefoon: E-mail:

In samenwerking met volgend ontwerpteam:

Architect 1:

Naam:

Adres:

KBO registratie: BTW registratie:

Contactpersoon:

Telefoon: E-mail:

....

Te ondertekenen door de persoon/personen van alle leden (kandidaat - koper) en ontwerpteam die hun onderneming rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen.

Aan te vullen met volgende documenten:

- Overeenkomst exclusieve samenwerking tussen kandidaat koper en ontwerpteam;
- Voor de architect een bewijs van inschrijving bij de Orde van Architecten van België, of, als buitenlands architect bewijs dat voldaan is aan de Richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005 betreffende de erkenning van beroepskwalificaties en een attest voorleggen waaruit blijkt dat hij/zij een aanvraag tot erkenning als dienstverlener bij de Orde van Architecten van België heeft ingediend.

Naam + handtekening:

FORMULIER 2 – STAP 1

Gegevens met betrekking tot de uitsluitingsgronden – verklaring op eer

Door ondertekening van dit formulier verklaart men zich niet te bevinden in één of meerdere van de uitsluitingsgronden, zoals vermeld in de bundel.

Naam van het lid van het samenwerkingsverband Kandidaat koper	Nr. bijlage	Kopie inschrijving KBO

Kopie van inschrijving van de kandidaat-koper in de Kruispuntbank der ondernemingen of in een het buitenland gelijkaardig handelsregister is vereist;

te ondertekenen door de persoon/personen van het team die hun onderneming rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen.

Naam + handtekening:

FORMULIER 3 – STAP 1

Overzicht van de financiële en economische draagkracht waarop de kandidaat zich beroept om aan de minimumeisen te voldoen

Op dit formulier geeft elk lid van het samenwerkingsverband een overzicht van de informatie die men bijvoegt ter staving van de financiële en economische draagkracht.

Naam van het lid Kandidaat koper	Nr. bijlage	Verklaring bankinstelling	Jaarrekening

Te ondertekenen door de persoon/personen van alle teamleden die hun onderneming rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen.

Naam + handtekening:

FORMULIER 4 – STAP 1

MINIMAAL AANKOOPAANBOD PROJECT “ACTIRIS”

Ondergetekende(n),

Naam*:

te Straat*: Nr.*:

Postcode*: Gemeente*:

Tel: GSM:

Fax: E-mail:

Hier vertegenwoordigd door:

(voornaam, naam en hoedanigheid invullen)

hierna genoemd “DE KANDIDAAT-KOPER”.

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Het pand, gelegen op de Anspachlaan 65 te 1000 Brussel,
bij kadaster bekend 11 de afdeling, sectie m nr 2624 K, met een oppervlakte van 24 a 48 ca.

MINIMAAL AANKOOPAANBOD

De kandidaat-koper verklaart het hiervoor beschreven onroerend goed te willen verwerven tegen de voorwaarden vermeld in het bundel “verkoop onder voorwaarden” (inclusief de bijlagen) en dit tegen de minimale prijs van 14.000.000 euro (veertien miljoen euro).

De kandidaat-koper zal de prijs als volgt betalen:

Binnen de 2 weken na de schriftelijke kennisgeving van toewijzing 10% als voorschot en het saldo wordt bij het ondertekenen der authentieke akte.

VERKOOPSVORWAARDEN

Op deze verkoop zijn de verkoopvoorwaarden toepasselijk zoals geformuleerd in de verkoopbundel. Een ontwerp van overeenkomst zal worden overgemaakt voor fase 2. De kandidaat-koper verklaart de inhoud van het aankoopaanbod en de voorwaarden te verstaan en deze te aanvaarden.

Datum: (in te vullen door de kandidaat-koper)

Handtekening(en)

Na(a)m(en)

FORMULIER 5 – STAP 2

DEFINITIEF AANKOOPAANBOD PROJECT “ACTIRIS”

Ondergetekende(n),

Naam*:

te Straat*: Nr.*:

Postcode*: Gemeente*:

Tel: GSM:

Fax: E-mail:

Hier vertegenwoordigd door:

(voornaam, naam en hoedanigheid invullen)

hierna genoemd “DE KANDIDAAT-KOPER”

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Het pand, gelegen op de Anspachlaan 65 te 1000 Brussel,
bij kadaster bekend 11 de afdeling, sectie m nr 2624 K, met een oppervlakte van 24 a 48 ca.

BOD

De kandidaat-koper verklaart zich er eenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden het hiervoor beschreven onroerend goed te verwerven tegen de voorwaarden vermeld in het bundel “verkoop onder voorwaarden” (inclusief de bijlagen) voor de prijs van:

Bedrag in euro in letters:

.....

Bedrag in euro in cijfers:

Het minimum bod bedraagt: 14.000.000 euro (veertien miljoen euro).

De kandidaat-koper verklaart te weten dat na het behandelen van de biedingen, Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest steeds de mogelijkheid heeft om, op grond van een gemotiveerd advies, niet in te gaan op dit bod of de verkoopprocedure verder te zetten zonder in achtnaam van dit bod.

Huidig bod heeft een minimum geldigheidsduur van lopende tot minimum (minimum 8 na uiterste datum van indiening, verlengbaar met 6 maanden).

De kandidaat-koper verklaart bij aanvaarding van zijn bod voor de aankoop beroep te doen op notaris te

De kandidaat-koper zal de prijs als volgt betalen:

10% als voorschot, door overschrijving van het bankrekeningnummer

..... van de kandidaat-koper bij
..... bank

op bankrekeningnummer IBAN BE63 0912 3105 1908 BIC GKCCBEBB van De Regie (AB 02.170.03.11.7612) uiterlijk binnen de 14 dagen, vanaf de schriftelijke kennisgeving aan de kandidaat-koper dat zijn bod als hoogste regelmatig bod werd weerhouden en het Gewest het pand heeft toegewezen.

Het saldo wordt bij het ondertekenen der authentieke akte overgemaakt tenzij anders overeengekomen tijdens de onderhandelingen.

VERKOOPSVORWAARDEN

Op deze verkoop zijn de verkoopvoorwaarden toepasselijk zoals geformuleerd in de verkoopbundel "Verkoop ONDER VOORWAARDEN ' Voormalig Kantoorgebouw ACTIRIS'" en deze vermeld in het model van verkoopovereenkomst. (beschikbaar in fase 2)

De kandidaat-koper verklaart de inhoud van het aankoopaanbod en het ontwerp van verkoopovereenkomst te verstaan en deze te aanvaarden.

Bijlagen, die integraal deel uitmaken van dit aankoopaanbod:

Model van verkoopovereenkomst

Gelezen en goedgekeurd, elke bladzijde geparafeerd

Datum: (in te vullen door de kandidaat-koper)

Handtekening(en)

Na(a)m(en)

Colofon

Dit is een publicatie van
Maatschappij voor Stedelijk Inrichting (MSI)
Koloniënstraat 11
1000 Brussel

Redactie

Eva Fonteyn, MSI
Olivier Menalda, MSI

Informatie

Voor meer info kan u contact opnemen met
Eva FONTEYN
tel: 02 517 61 30
email: e.fonteyn@sau-msi.brussels



Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI)
N.V. van publieke recht
Kolonienstraat 11
1000 Brussel

Project Manager

Eva FONTEYN
e.fonteyn@sau-msi.brussels
+32 (0)2 517 61 30