

Nieuwe huurder gezocht voor gelijkvloerse (handels-)ruimte Meulestedsesteenweg 455 - Gent



Sogent

📍 Volderstraat 1, 9000 Gent – ☎ 09 269 69 00 – 📧 info@sogent.be



Voorwoord

Sogent is het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf met één doel voor ogen: Gent uitbouwen tot een stad waar het aangenaam wonen, ontmoeten en werken is voor iedereen. We voeren hierbij als deel van de Groep Gent het stedelijk beleid inzake stadsontwikkeling en vastgoedbeheer van de Stad Gent mee uit.

Als stadsontwikkelingsbedrijf willen we samen met verschillende partners en stadsdiensten onze stad uitbouwen tot een inclusieve, duurzame en mooie stad.

Een **INCLUSIEVE STAD** waar sites en gebouwen maximaal toegankelijk zijn, ook bij tijdelijk gebruik, en waar er ruimte is voor ontmoeting, verbinding en verpozing. Hierbij zetten we steeds de mens centraal, houden we rekening met hun ruimtelijke noden, hoe ze kunnen samenkomen en creëren we "third places".

Met een **DUURZAME STAD** willen we focussen op klimaatneutraliteit, circulariteit & ruimte voor biodiversiteit, zowel op gebouwniveau als op siteniveau. Maar we willen binnen deze krachtlijn ook inzetten op sociale duurzaamheid; het project wordt immers de fysieke drager in interactie met haar omgeving.

Een **MOOIE STAD** met focus op kwalitatieve architectuur, een verrijkend programma, meervoudig ruimtegebruik, de verbinding met en het verbeteren van de omgeving. De mooie stad maakt de omslag naar een nog beter Gent, nu en voor de volgende generaties. Sogent wil aantrekkelijke en kansrijke ruimte aanbieden aan bewoners, gebruikers, bezoekers en zo maatschappelijke meerwaarde creëren.

Sogent gaat daarom op zoek naar een nieuwe huurder voor de gelijkvloerse (handels-)ruimte gelegen in de Meulesteedsesteenweg te Gent. Deze ruimte zal marktconform verhuurd worden. Er wordt gezocht naar een huurder met een concept die zal bijdragen aan een inclusieve, duurzame en mooie stad Gent.



Inhoudsopgave

Voorwoord	2
1. Omschrijving van het pand	4
1.1. Situering van de site	4
1.2. Eerder gebruik	7
1.3. Kadastrale gegevens.....	8
1.4. Stedenbouwkundige informatie	8
1.4.1. Gewestplan.....	8
1.4.2. Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.....	8
1.5. Toestand op dit moment	8
2. Gunningscriteria	8
2.1. Eerste gunningscriterium: Financieel plan (30 punten)	9
2.2. Tweede gunningscriterium: Toelichting concept, ruimtelijk concept en aanpak herstellingen (30 punten).....	9
2.3. Derde gunningscriterium: huurprijs (40 punten)	10
2.4. Puntenschaal	10
3. Bepalingen van de huurovereenkomst	11
3.1. Juridische vorm.....	11
3.2. Termijn	12
3.3. Prijszetting	12
4. Kandidatuurstelling	12
4.1. Plaatsbezoek.....	12
4.2. Inhoudsopgave van de kandidatuurstelling	12
4.3. Vereiste documenten	13
4.4. Identificatie.....	13
4.5. Ondertekening	13
4.6. Non-discriminatie	15
4.7. Indienen van de kandidaatstelling	15
4.8. Geldigheidstermijn van de kandidatuurstelling	16
4.9. Verbintenissen tijdens de oproep.....	16
4.10. Toegangsrecht kandidaat-huurder	16



1. Omschrijving van het pand

1.1. Situering van de site

De gelijkvloerse (handels-)ruimte is gelegen te Meulesteedsesteenweg 455, 9000 Gent. Te midden van de wijk Muide-Meulestede. De wijk ligt juist ten noordwesten van het historisch stadscentrum, ten oosten liggen de dokken van de Gentse zeehaven, met bijhorende industrie. Ten westen ligt Wondelgem. Cijfers over de wijk kunt u via <https://gent.buurtmonitor.be/dashboard/> terugvinden.

Voorzieningen pand:

- Oppervlakte perceel +/- 378 m²
- Bruto oppervlakte ruimte gelijkvloers +/- 171 m²
- Bruto oppervlakte kelder +/- 34 m²
- Indeling: inkom, eetzaal, wasplaats, keuken, toiletten (dames, heren & invaliden), berging, bureau en kelder
- Terras in groen kader
- Buitenberging
- Energielabel C

Voorzieningen in de omgeving:

- Openbare petanquebaan met speeltuintje naast het pand
- Autostaanplaatsen op straat (niet betalend)
- Openbare fietsenstalplaats aan de deur
- Meulestede kent een kleine markt op zaterdagochtend (inwonersinitiatief)
- Inwonersvereniging "De vrienden van Meulestede"
- Lokaal dienstencentrum De Waterspiegel
- Buurtwinkel SupermerKade
- Victor Carpentierschool
- Kinderopvang De rakkertjes
- Cultureel centrum "CC Meulestede" m.i.v. de St. Antonius Abt kerk die in beheer van vzw Meulestede voor socio-culturele activiteiten gebruikt kan worden
- Meulestedepark

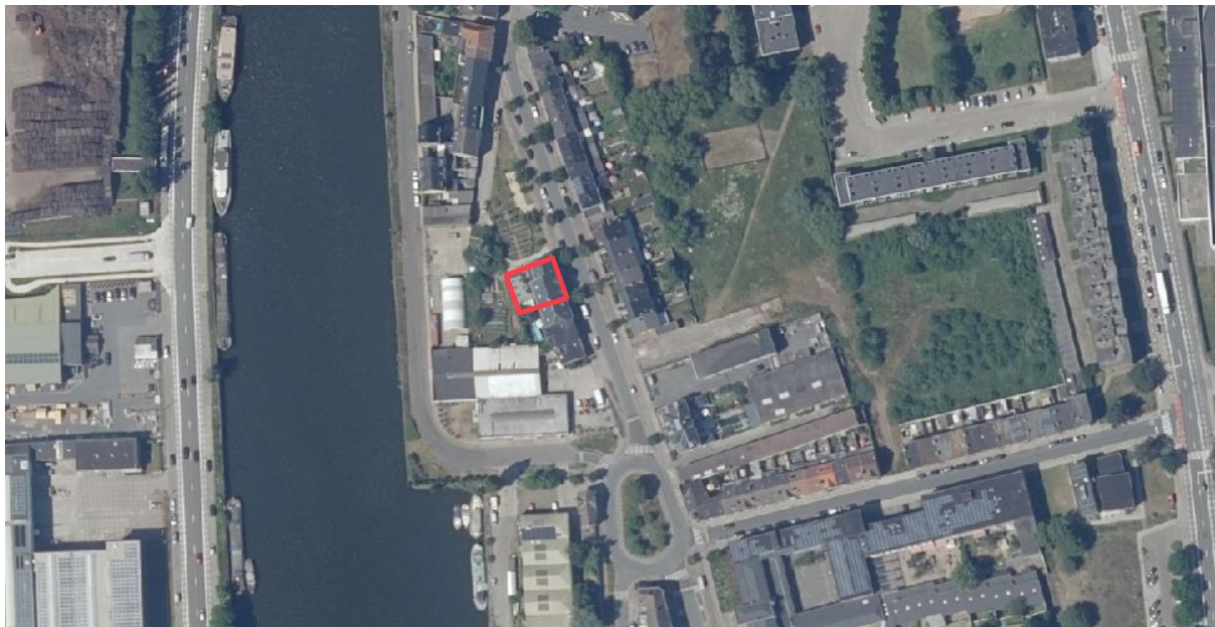
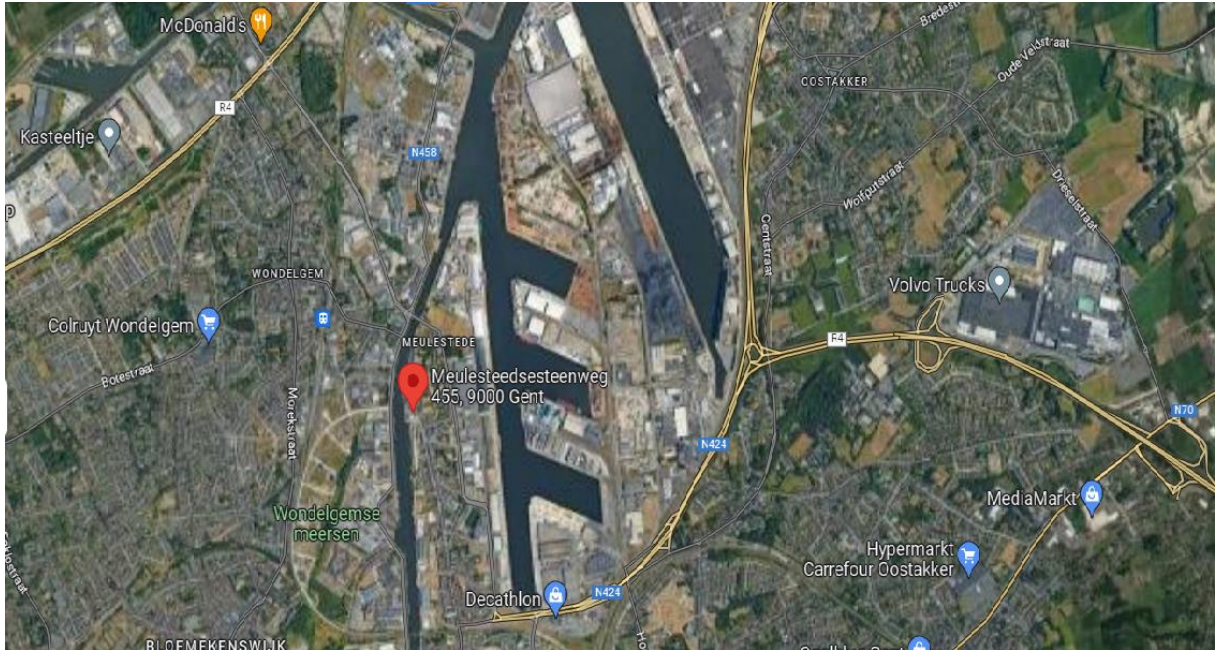




sogent

samen ontwikkelen we onze stad

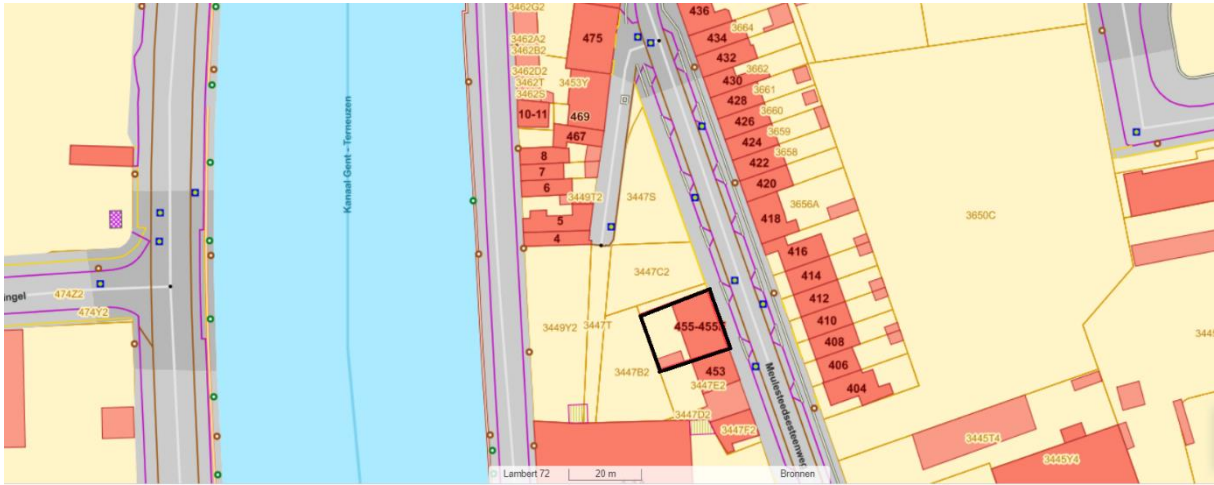
Overzichtsplan



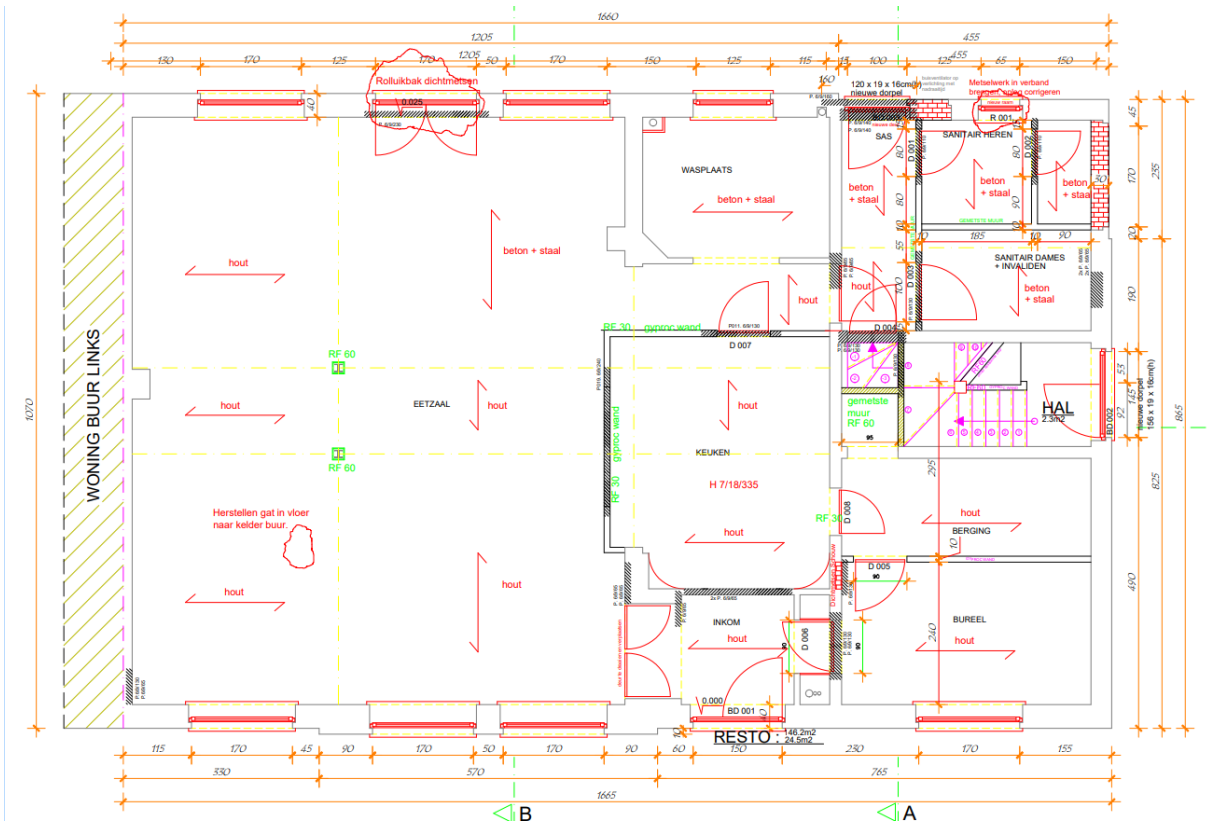


sogent

samen ontwikkelen we onze stad



Situering van het handelspand op het kadastraal plan.



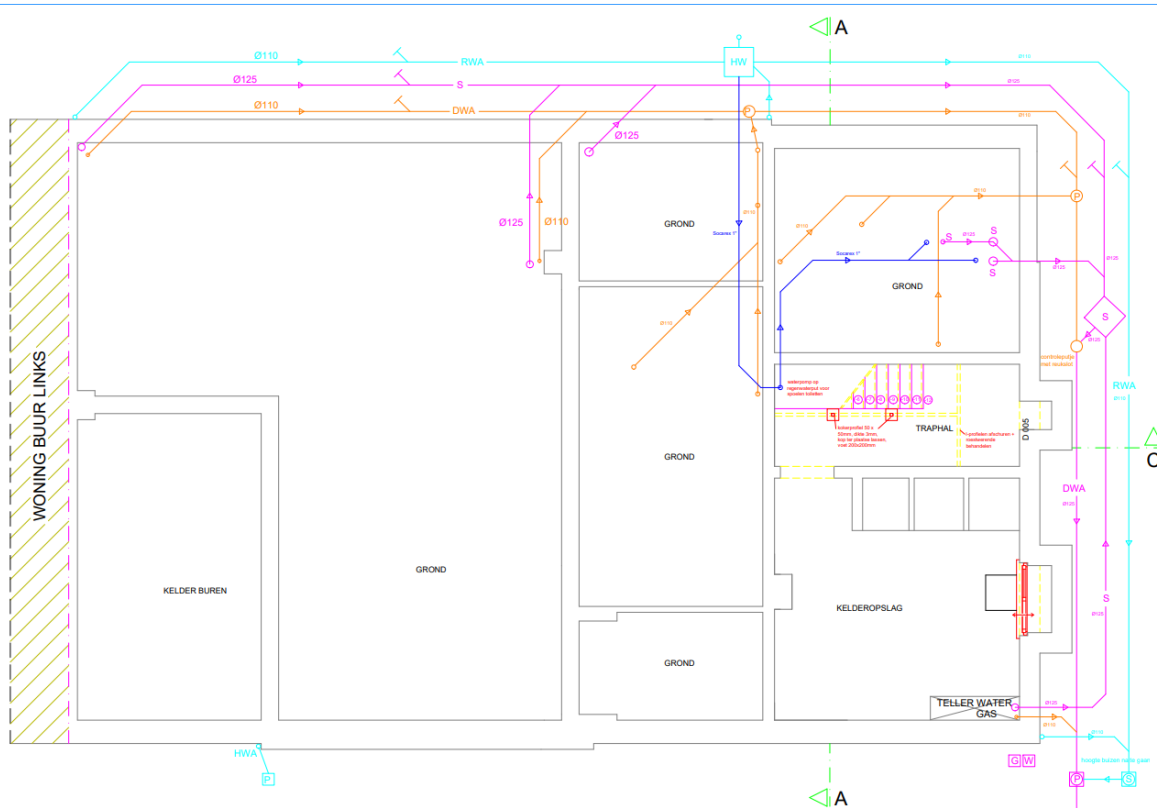
Plan gelijkvloers





sogent

samen ontwikkelen we onze stad



Plan kelder

1.2. Eerder gebruik

Het pand in de Meulesteedsesteenweg 455, 9000 Gent werd door Sogent aangekocht in 2010. Het pand bestaat uit een gelijkvloerse (handels-)ruimte, heden te huur gesteld en 5 verhuurde appartementen.

Het gelijkvloerse handelspand wordt sinds 2001 uitgebaat als wijkrestaurant, tearoom, ontmoetingsruimte voor buurtbewoners, ruimte voor laagdrempelige buurtvoorzieningen en buurttuin.

In 2012 werden zowel de gelijkvloerse ruimte als de appartementen grondig gerenoveerd, waardoor deze tijdelijk niet benut konden worden. De renovatiewerken bestonden uit het voorzien van brandwerende plafonds, deuren en vloeren, isolatie van het dak, vernieuwen van de leidingen, sanitair en keukens en een opfrissing van de muren.

Sinds 2013, kan Toreke vzw de werking van het wijkrestaurant hernemen en konden de appartementen terug bewoond worden.



1.3. Kadastrale gegevens

De (handels-)ruimte bevindt zich op het kadastraal perceel gekend als Gent, 1^{ste} afdeling, sectie A, perceelnummer 3447Y met een totale kadastrale oppervlakte van 378 m².

1.4. Stedenbouwkundige informatie

1.4.1. Gewestplan

Het gebouw is volgens het gewestplan gelegen in de “Gentse en Kanaalzone” (K.B. 14/09/1977) en daar krijgt dit goed de bestemming voor woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

1.4.2. Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het perceel is gelegen binnen de grenslijn van het grootstedelijk gebied Gent.

1.5. Toestand op dit moment

Sogent geeft de ruimte in huur in de staat zoals die zich momenteel bevindt.

Om de volledige toestand van de ruimte in kaart te brengen zijn er bezoeken mogelijk. De afspraken rond deze bezoeken worden verder besproken onder artikel 4.1. van deze open oproep.

Er werden enkele foto's opgenomen in bijlage.

2. Gunningscriteria

De ruimte zal worden toegewezen op basis van het 'first-come, first-served'-principe. De eerste geldige kandidatuurstelling wordt beoordeeld volgens onderstaande gunningscriteria. Zodra de kandidaat op de eerste twee criteria afzonderlijk minimum een 'goed' scoort, en op gunningscriterium drie minstens een 20 op 40 scoort, zal de kandidatuurstelling ter goedkeuring worden voorgelegd aan het beslissingsorgaan van sogent.

Indien er meerdere kandidatuurstellingen ingediend worden op hetzelfde moment, zal de ruimte toegewezen worden aan de kandidaat-huurder met de hoogste score.



2.1. Eerste gunningscriterium: Financieel plan (30 punten)

De kandidaat-huurder maakt een financieel plan op voor de eerste 9 jaar vanaf de start van de huurovereenkomst. In dit financieel plan wordt er minstens rekening gehouden met onderstaande aspecten:

- Inschatting van de kosten voor de huurder (verzekering, gebruikskosten, werkingskosten, onderhoud, ...)
- Inschatting van de inkomsten (omzet, eventuele subsidies,...)
- Financieringskosten
- Investeringskosten - met daarbij een detail van de kostenraming
- Personeelsbezetting en personeelskosten
- ...

Het financieel plan mag maximum twee A4 pagina's (recto-verso en inclusief eventuele afbeeldingen) bedragen.

2.2. Tweede gunningscriterium: Toelichting concept (30 punten)

De kandidaat-huurder beschrijft in een nota het concept en hoe ze dit concept wensen uit te werken in de beschikbare ruimte. In deze nota komen minimum volgende aspecten aan bod:

- Een voorstelling van het concept
- Wat is de maatschappelijke bijdrage van het project aan de Stad Gent, meer bepaald de wijk Muide-Meulestede?
- Wat maakt het project zo anders / vernieuwend?
- Hoe zien de kandidaat-huurders de inrichting en de indeling van het gebouw?
- Wie is de doelgroep?
- Hoe wordt er omgegaan met milieu – en duurzaamheidsaspecten? (Logistiek, productie, voeding, ...)
- Welke maatregelen worden er genomen om overlast en hinder naar de buurt (woonwijk) te beperken?
- Welke vergunningen zijn er nodig om dit project te realiseren? Wat wordt toegestaan door stedenbouw?
- Hoe wordt de brandveiligheid aangepakt? Eventueel advies van de brandweer



De volgende concepten kunnen niet worden toegestaan in deze ruimte:

- Concepten omtrent religieuze activiteiten, erediensten, religieus-educatieve activiteiten, enz.
- Concepten omtrent partijpolitieke activiteiten, politieke propaganda, enz.
- Een nachtwinkel, telefoonwinkel, privéclub / functies die door hun aard overlast genereren zoals geluids-, geur- en lichthinder voor omwonenden of grote logistieke stromen.

De nota mag maximum vier A4 pagina's (recto-verso en inclusief eventuele afbeeldingen) bedragen.

2.3. Derde gunningscriterium: huurprijs (40 punten)

Op 21 maart 2023 werd er door landmeter-expert Michel Daeninck een schattingsverslag opgemaakt, waarbij een jaarlijkse huurprijs van 19.200 euro of 1.600 euro / maand voor deze ruimte werd bepaald.

Deze huurprijs wordt gehanteerd als minimumhuurprijs binnen deze opdracht. De kandidaat-huurder stelt zelf een huurprijs voor die zij haalbaar achten voor het realiseren van dit project en minimum de schattingsprijs bedraagt.

Bij het voorstel van de huurprijs houdt de kandidaat-huurder rekening met hun financieel plan.

De kandidaat-huurder vult zijn voorstel van zijn maandelijkse huurprijs aan in het kandidatuurstellingsformulier. (bijlage1)

Het voorstel voor de huurprijs is excl. Btw indien van toepassing.

2.4. Puntenschaal

De eerste twee gunningscriteria zullen elk afzonderlijk beoordeeld worden volgens hun aantal punten:

Eerste gunningscriterium: 30 punten

Tweede gunningscriterium: 30 punten

Het totaal van die punten zal resulteren in volgende puntenschaal:

- | | |
|---------------|------------------------------------|
| - uitstekend | 100% - 85% van de voorziene punten |
| - zeer goed | 84% - 70% van de voorziene punten |
| - goed | 69% - 50% van de voorziene punten |
| - onvoldoende | 50% - 0% van de voorziene punten |



Het derde gunningscriterium staat op 40 punten en zal als volgt beoordeeld worden:

De maandelijkse voorgestelde huurwaarde van de kandidaat-huurder wordt omgezet naar een score op 40 punten. Het totaal van die punten zal resulteren in volgende puntenschaal:

2.600,00 € of meer	40 punten
2.550,00 €	39 punten
2.500,00 €	38 punten
2.450,00 €	37 punten
2.400,00 €	36 punten
2.350,00 €	35 punten
2.300,00 €	34 punten
2.250,00 €	33 punten
2.200,00 €	32 punten
2.150,00 €	31 punten
2.100,00 €	30 punten
2.050,00 €	29 punten
2.000,00 €	28 punten
1.950,00 €	27 punten
1.900,00 €	26 punten
1.850,00 €	25 punten
1.800,00 €	24 punten
1.750,00 €	23 punten
1.700,00 €	22 punten
1.650,00 €	21 punten
1.600,00 €	20 punten
Minder dan 1.600,00 €	0 punten

3. Bepalingen van de huurovereenkomst

3.1. Juridische vorm

Om dit project te realiseren zal er een huurovereenkomst getekend worden tussen sogent en de kandidaat-huurder.

Aan de hand van het concept van de gekozen kandidaat-huurder wordt er beslist of er gewerkt zal worden met een handelshuurovereenkomst of een huurovereenkomst volgens het gemeen recht.



3.2. Termijn

Er wordt een huurovereenkomst afgesloten voor een termijn van 9 jaar. Deze overeenkomst kan, na evaluatie, opnieuw verlengd worden.

3.3. Prijszetting

De jaarlijkse huurvergoeding bedraagt minimaal 19.200 euro of 1.600 euro / maand, jaarlijks te indexeren (gezondheidsindex).

Voorwaarden

- (1) De huurder van het gebouw dient zelf in te staan voor de energiekosten volgens het effectieve verbruik.
- (2) De huurder van het gebouw dient zelf in te staan voor een brandverzekering en BA-verzekering.
- (3) Er zal een waarborg gevraagd worden ten bedrage van 2.500 €.
- (4) De onroerende voorheffing is ten laste van de huurder.

4. Kandidatuurstelling

4.1. Plaatsbezoek

Een bezoek ter plaatse is verplicht (indien de kandidatuurstelling door een consortium gebeurt, dient minstens de helft van de vertegenwoordigers van het consortium aanwezig geweest te zijn op het plaatsbezoek), voorafgaand aan de kandidatuurstelling zodat de kandidaat-huurder de situatie op de locatie zelf reeds kan inschatten.

Na afloop van het plaatsbezoek ontvangt de kandidaat-huurder een bewijs van deelname, een bewijs dat als verplichte bijlage bij de kandidatuurstelling dient te worden gevoegd.

Voor het plaatsbezoek is het noodzakelijk om je vooraf in te schrijven.

Inschrijven voor het plaatsbezoek kan via het e-mailadres: laurens.vanhournout@sogent.be

4.2. Inhoudsopgave van de kandidatuurstelling

De pagina's van het ingediende dossier worden doorlopend genummerd en het dossier dient voorzien te zijn van een overzichtelijke inhoudsopgave.

Bij het dossier voegt de kandidaat-huurder het kandidatuurstellingsformulier zoals opgenomen als Bijlage 1 toe. Het kandidatuurstellingsformulier is volledig en correct ingevuld en door de correcte personen ondertekend.



4.3. Vereiste documenten

1. het kandidatuurstellingsformulier (zie bijlage 1)
2. Uittreksel uit het strafregister
3. De gevraagde nota's volgens de gunningscriteria
4. Ontvangsbewijs van aanwezigheid bij het verplicht plaatsbezoek
5. Voor verenigingen/ondernemingen: een exemplaar van hun statuten en de stukken waaruit de machtiging van de ondertekenaars blijkt.

4.4. Identificatie

De kandidatuurstelling bevat volgende identificatiegegevens van de kandidaat-huurder:

- Maatschappelijke zetel van de onderneming/vereniging/vzw en/of adres van de natuurlijke persoon die de kandidaat-huurder vertegenwoordigt en daarvoor het aanspreekpunt is van sogent.
- Telefoonnummer en emailadres van de onderneming/vereniging/vzw en/of natuurlijke persoon die de kandidaat-huurder vertegenwoordigt
- Correspondentieadres ten behoeve van deze procedure
- Rechtsvorm onderneming
- Ondernemingsnummer
- Gegevens over de persoon / personen die de onderneming rechtsgeldig kan / kunnen vertegenwoordigen: volledige naam, functie binnen onderneming, postadres, telefoonnummer en emailadres.

Indien de kandidaat-huurder een consortium is, dient de kandidatuurstelling de identificatie-gegevens te bevatten van ieder lid dat deelneemt in de samenwerking.

De kandidaat-huurder treedt op als rechtsgeldig vertegenwoordiger jegens sogent. Sogent zal uitsluitend aan de desbetreffende partner de kennisgevingen in het kader van de procedure verrichten.

De kandidatuurstelling wordt opgemaakt in het Nederlands.

De kandidaat-huurder vult deze gegevens correct in op het kandidatuurstellingsformulier opgenomen als bijlage 1.

4.5. Ondertekening

De kandidatuurstelling wordt door de kandidaat-huurder of zijn gemachtigde ondertekend.



Alle doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in de kandidatuurstelling als in bijlagen die de essentiële voorwaarden van de kandidatuurstelling kunnen beïnvloeden, worden eveneens door de kandidaat-huurder of zijn gemachtigde ondertekend.

Door indiening van de kandidatuurstelling aanvaardt de kandidaat-huurder al de clausules van de opdracht- documenten.

Elke bladzijde is geparafeerd en vermeldt de datum van opmaak.

Indien de kandidaat-huurder een samenwerkingsverband is aangegaan, dient de kandidatuurstelling door ieder lid dat deelneemt in de samenwerking ondertekend te worden.



4.6. Non-discriminatie

De kandidaat-huurder engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat hij:

- Geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- Zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- Zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- De wetten en reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- Zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de uitbating van de handelszaak.

Deze non-discriminatieclausule geldt zowel voor de kandidaat-huurder – natuurlijk persoon als voor de kandidaat-huurder – rechtspersoon en de zaakvoerder(s), bestuurder(s) of (leidinggevende) personeelsleden van laatstgenoemde.

4.7. Indienen van de kandidaatstelling

De kandidatuurstelling met de vereiste documenten / bijlagen worden uitsluitend per mail ingediend via het volgende mailadres: laurens.vanthournout@sogent.be met als titel 'kandidatuurstelling huur (handels-)ruimte Meulesteedsesteenweg 455, Gent'.



4.8. Geldigheidstermijn van de kandidatuurstelling

De kandidaat-huurder blijft gebonden door zijn kandidatuurstelling gedurende een termijn van 180 kalenderdagen, ingaande de dag na de indieningsdatum van de kandidatuurstelling.

De gegadigde wiens kandidatuurstelling aangenomen is door het directiecomité van sogent, wordt hiervan per mail verwittigd. Hij zal nadien uitgenodigd worden om de overeenkomst te komen ondertekenen bij sogent.

Alle onkosten die deze kandidatuurstelling met zich meebrengt, alsook de zegel- en registratiekosten, zal door de huurder worden gedragen.

4.9. Verbintenissen tijdens de oproep

Uit de kandidatuurstelling kunnen door de kandidaten geen rechten geput worden op een eventuele toekomstige samenwerkingsovereenkomst.

De kandidatuurstelling wordt niet vergoed.

Sogent behoudt zich het recht voor om, waar nodig en wenselijk, de oproep te wijzigen, aan te vullen, of nader te preciseren. Eventuele wijzigingen en/of aanvullingen en/of preciseringen van de bevraging zullen tijdig ter kennis worden gebracht.

Sogent behoudt zich het recht om te allen tijde de oproep stop te zetten of op te schorten.

Sogent behoudt zich het recht voor:

- om met één of meerdere van de kandidaten te onderhandelen.
- om geen overeenkomst af te sluiten voor het verhuren van deze ruimte mochten er geen kandidaten voldoen aan de vooropgestelde vereisten.

4.10. Toegangsrecht kandidaat-huurder

De kandidaat-huurder mag zich niet bevinden in één van de volgende uitsluitingstoestanden. Indien men inschrijft in de vorm van een consortium, mag geen enkel lid van dit consortium zich in één van de uitsluitingstoestanden bevinden. Door ondertekening van het dossier verklaart de kandidaat-huurder zich niet te bevinden in één of meerdere van onderstaande uitsluitingstoestanden:

Verplichte uitsluitingsgronden:

- veroordeeld zijn door een in kracht van gewijsde gegaan vonnis voor:
 - deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
 - omkoping als bedoeld in artikel 246 en 250 van het Strafwetboek;



- fraude als bedoeld in artikel 3 van de Richtlijn (EU) 2017/1371 van 5 juli 2017 van het Europees Parlement en de Raad betreffende de strafrechtelijke bestrijding van fraude die de financiële belangen van de Unie schaadt;
- witwassen van geld als bedoeld in artikel 2 van de Wet van 18 september 2017 tot voorkoming van het gebruik van witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten.

Facultatieve uitsluitingsgronden

- in staat van faillissement of van vereffening verkeren, zijn werkzaamheden hebben gestaakt of een gerechtelijke reorganisatie hebben ondergaan, of in een vergelijkbare toestand verkeren als gevolg een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
- aangifte hebben gedaan van zijn faillissement of voor de kandidaat-huurder is een procedure van vereffening aanhangig is, een gerechtelijke reorganisatie ondergaan of in een gelijkaardige procedure bestaande in ander nationale reglementeringen;
- bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing veroordeeld zijn voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast;
- bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout hebben begaan;
- niet voldaan hebben aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid;
- niet in orde zijn met betaling van de belastingen volgens de Belgische wetgeving;
- zich in ernstige mate schuldig hebben gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, opeisbaar in het kader van de kwalitatieve selectie, of die deze inlichtingen niet heeft verstrekt.

Zowel rechtspersonen als natuurlijke personen kunnen een dossier indienen.

Sogent kan in eender welk stadium van de procedure en met alle middelen die zij dienstig acht inlichtingen inwinnen over de situatie van om het even welke kandidaat-huurder.

