

gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 27 juni 2019
AFDELING INTERNE ZAKEN -
Juridische zaken

**4 2019_GR_00192 Verkoop onder voorwaarden - voormalige
basisschool Den Top - toewijzing - Beslissing**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Siebe Ruykens; de heer Luc Deconinck; de heer Bart Keymolen; de heer Jan Desmeth; de heer Gunther Coppens; mevrouw An Speeckaert; de heer Herwig Smeets; de heer Paul Defranc; mevrouw Marleen De Kegel; de heer Jean Cornand; mevrouw Annie Mathieu; mevrouw Kathleen D'Herde; de heer Wim Peeters; mevrouw Lydie De Smet; de heer Eddy Longeval; de heer Guy Jonville; mevrouw Nicole Billens; de heer Gust Crabbe; de heer Raimondo Palermo; de heer Godefroid Pirsoul; mevrouw Ann De Ridder; de heer Brahim Harfaoui; de heer Olivier Huygens; mevrouw Natacha Martel; mevrouw Veerle Seré; de heer Jeroen Tiebout; mevrouw Betty Willems; de heer Jeroen Steeman; de heer Walter Vastiau

Verontschuldigd:

de heer Georgios Karamanis; de heer Michel Miedzinski; mevrouw Aurore Vanden Meersche

Beschrijving

Aanleiding en motivering

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw wenst de voormalige gemeentelijke basisschool Den Top te verkopen. De voormalige gemeentelijke basisschool staat immers voor het overgrote deel leeg. Den Top is gelegen in het centrum van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw op 150 meter van de Rink.

Het goed zal verkocht worden via een verkoop onder voorwaarden. Een kandidaat-koper zal een ontwerp moeten indienen dat voldoet aan de voorwaarden bepaald in het verkoopdossier én een financieel bod uitbrengen. De verkoop zal worden toegewezen aan de beste combinatie van ontwerp en prijs. De verkoopprocedure richt zich tot consortia, samengesteld uit minstens een projectontwikkelaar en een ontwerper/architect.

In het kader van de opdracht "Verkoop onder voorwaarden - voormalige basisschool Den Top" werd een bestek met nr. 2018-008 opgesteld door Gemeente Sint-Pieters-Leeuw.

De gemeenteraad verleende in zitting van 21 december 2017 goedkeuring aan het verkoopdossier.

De aankondiging van opdracht 2018-501758 werd gepubliceerd op 22 januari 2018 op nationaal niveau.

De offertes dienden het bestuur ten laatste op 27 juni 2018 om 10.00 uur te bereiken.

Er werden 2 offertes ontvangen:

- V3 Invest, Ralingen 122 te 9940 Evergem;
- Potrell, Sasstraat 5 te 8870 Izegem;

In zitting van 28 januari 2019 besliste het college van burgemeester en schepenen om alvast niet toe te wijzen aan Potrell, gelet op een substantiële onregelmatigheid.

Op 13 juni 2019 werd het verslag van nazicht van de offertes opgesteld. Bij de beoordeling werd rekening gehouden met de in het verkoopdossier gestelde voorwaarden en gunningscriteria, waarbij er wel geen puntenverdeling werd opgemaakt, gelet op het feit dat er maar één regelmatige offerte werd ingediend.

Er wordt voorgesteld om, rekening houdende met het voorgaande, deze verkoop toe te wijzen te gunnen aan de economisch meest voordelige regelmatige bidder (rekening houdend met de beste prijs-kwaliteitsverhouding), zijnde V3 Invest, Ralingen 122 te 9940 Evergem, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 660.000,00, mits het verkrijgen van een visum.

Belangrijk om op te merken is dat de door de inschrijver ingediende prijs duidelijk onder de door de landmeter-expert geschatte waarde van het goed ligt (785.000 euro). Een toewijzing onder de schattingsprijs kan, maar hiervoor is wel een bijzondere motivering nodig (SCHRIFTELIJKE VRAAG nr. 599 van BERT MAERTENS datum: 4 mei 2017). Aangezien hiermee wordt afgeweken van de door de gemeenteraad vastgestelde voorwaarden in het verkoopdossier dd. 21/12/2017 wordt de toewijzing bijgevolg voorgelegd aan de gemeenteraad, in plaats van aan het college van burgemeester en schepenen.

In casu kan de ingediende schattingsprijs wel degelijk verantwoord worden, met name door de extra lasten die door het verkoopdossier worden opgelegd inzake het behoud van het gebouw: de uitwendige kenmerkende delen van de bestaande gebouwen, erkend als bouwkundig erfgoed, dienen immers maximaal behouden te blijven en geïntegreerd te worden. Bij de opmaak van het schattingsverslag werd geen rekening gehouden met dergelijke vereisten, indien dit wel zo was geweest had dit de waarde van het pand (gelet op de mindere mogelijkheden) negatief beïnvloed. Bovendien brengt dit, samen met een aantal door de dienst ruimtelijke ordening gemaakte opmerkingen inzake woonkwaliteit, met zich mee dat er binnen het perceel minder parkeerplaatsen kunnen worden voorzien dan vereist door de Parkeerverordening, welke dus ook (financieel) moeten worden gecompenseerd, wat dus ook een minderwaarde met zich mee brengt.

Juridische gronden

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 41 §1 11° van het decreet lokaal bestuur: De volgende bevoegdheden kunnen niet aan het college van burgemeester en schepenen worden toevertrouwd: de daden van beschikking over onroerende goederen, behalve die, vermeld in artikel 56, § 3, 8°, b)

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

De inkomsten uit de verkoop zullen worden gebruikt voor de financiering van projecten binnen het meerjarenplan.

Advies

Visum financieel directeur

Gunstig advies

Bijlage(n) bij dit advies:

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 20 stem(men) voor: Nicole Billens; Gunther Coppens; Gust Crabbe; Marleen De Kegel; Ann De Ridder; Luc Deconinck; Paul Defranc; Jan Desmeth; Brahim Harfaoui; Olivier Huygens; Bart Keymolen; Natacha Martel; Wim Peeters; Siebe Ruykens; Veerle Seré; Herwig Smeets; An Speeckaert; Jeroen Steeman; Jeroen Tiebout; Betty Willems
- 6 stem(men) tegen: Jean Cornand; Lydie De Smet; Guy Jonville; Annie Mathieu; Raimondo Palermo; Godefroid Pirsoul
- 2 onthouding(en): Kathleen D'Herde; Eddy Longeval

Besluit

Artikel 1

Goedkeuring wordt verleend aan het verslag van nazicht van de offertes van 13 juni 2019, dat integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

Artikel 2

De verkoop onder voorwaarden van de voormalige basisschool Den Top wordt toegewezen aan de economisch meest voordelige regelmatige bieder, zijnde V3 Invest, Ralingen 122 te 9940 Evergem, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 660.000,00.

Bijlagen

1. Verslag van nazicht

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad

VERSLAG VAN NAZICHT VAN DE OFFERTES

Onderwerp: Verkoop onder voorwaarden - voormalige basisschool Den Top

Datum verslag: 13 juni 2019

Opdrachtgevend bestuur:

Naam: Gemeente Sint-Pieters-Leeuw
 Adres: Pastorijsstraat 21
 1600 Sint-Pieters-Leeuw
 Telefoon: 02/371.22.11
 Fax: 02/331 44 90

1. Algemene gegevens

Verkoop onder voorwaarden - voormalige basisschool Den Top	
Plaats van uitvoering	Voormalige basisschool Den Top - Topstraat 15-17
Besteknummer	2018-008 (ID: 1050)
Aanvangsdatum	2 juli 2018
Gunningswijze	Verkoop onder voorwaarden
Goedkeuring lastvoorwaarden en gunningswijze	21 december 2017 (De gemeenteraad)
Verzenddatum publicatie	22 januari 2018
Datum opening offertes	27 juni 2018 om 10.00 uur (= Uiterste datum voor het indienen van de offertes)
Plaats van opening	Collegezaal, 1ste verdieping, Pastorijsstraat 21, 1600 Sint-Pieters-Leeuw, 1600 Sint-Pieters-Leeuw
Einde van de verbintenist termijn	25 september 2018

2. Offertes

2 firma's hebben een offerte ingediend:

Nr.	Naam	Postcode	Woonplaats	Prijs incl. btw	Uitv. ¹	Verzendwijze
1	V3 Invest	9940	Evergem	€ 660.000,00		Afgegeven
2	Potrell	8870	Izegem	€ 0,00		Afgegeven

¹ Uitvoeringstermijn (in werkdagen)

3. Uitsluitingsgronden en kwalitatieve selectie van de inschrijvers

Vereiste documenten en attesten

Uitsluitingsgronden: juridische situatie:

De voorwaarden voor de verkoop onder voorwaarden zijn bepaald in het verkoopdossier.

Selectiecriteria: economische en financiële draagkracht:

De voorwaarden voor de verkoop onder voorwaarden zijn bepaald in het verkoopdossier.

Minimumeisen:

Zie verkoopdossier.

Selectiecriteria: technische en beroepsbekwaamheid:

De voorwaarden voor de verkoop onder voorwaarden zijn bepaald in het verkoopdossier.

Minimumeisen:

Zie verkoopdossier.

Erkenning van aannemers (categorie en klasse):

Niet van toepassing

Samenvatting van het nazicht van de inschrijvers

Naam	Tijdig	RSZ*	Fisc. verpl.**	Jur. ¹	Fin. ²	Techn. ³
V3 Invest	Ja	nvt	nvt	---	OK	OK
Potrell	Ja	nvt	nvt	OK	OK	OK

* of RSVZ voor zelfstandigen

** Attest fiscale verplichtingen

¹ Juridische situatie

² Economische en financiële draagkracht

³ Technische en beroepsbekwaamheid

Besluit van de kwalitatieve selectie

Volgende inschrijvers worden geselecteerd (eventuele tekortkomingen zijn niet essentieel):

Naam	Motivering
V3 Invest	In orde na verificatie van verklaring op eer Geselecteerd op basis van een verklaring op eer en in orde voor de andere criteria van de kwalitatieve selectie
Potrell	Geselecteerd op basis van een verklaring op eer en in orde voor de andere criteria van de kwalitatieve selectie In orde na verificatie van verklaring op eer

4. Regelmatigheidsonderzoek van de offertes van geselecteerde inschrijvers

Nr.	Naam	Substantiële onregelmatigheden?	Niet-substantiële onregelmatigheden?
1	V3 Invest	Nee	Nee
2	Potrell	Ja	Ja

Nazicht abnormale eenheidsprijzen en totale offerteprijzen:

Niet van toepassing.

Besluit van het regelmatigheidsonderzoek van de offertes

Volgende offertes worden door het bestuur nietig verklaard:

Nr.	Naam	Motivering
2	Potrell	Onderzoek van de substantiële onregelmatigheid: Binnen het verkoopdossier werd geëist dat een kandidaat een onherroepelijk financieel bod zou uitbrengen. De kandidaat wijkt hier vanaf door twee opschortende voorwaarden te stellen. De eerste voorwaarde, het bekomen van een gunstig bodemattest, kan als een niet-substantiële onregelmatigheid worden beschouwd. De tweede voorwaarde stelt echter dat het bod maar geldt voor zoverre er een bouwvergunning afgeleverd wordt voor het ingediende project, dat zich uitstrekt over het perceel waar op dit ogenblik de loods staat, en dat niet mee werd verkocht binnen de huidige procedure. Aangezien de gemeente niet van plan is om het perceel van de loods te verkopen op dit ogenblik, kan aan deze voorwaarde nooit worden voldaan, en is de offerte bijgevolg substantieel onregelmatig, want onuitvoerbaar.

De volgende offertes worden door het bestuur als regelmatig beschouwd omdat eventuele onregelmatigheden niet substantieel zijn:

Nr.	Naam	Motivering
1	V3 Invest	

5. Vergelijking van de offertes en voorstel tot gunning

Finale rangschikking regelmatige offertes (gerangschikt volgens totale score)

Nr.	Naam	Prijs incl. btw*
1	V3 Invest	€ 660.000,00

* Nagerekende bedragen

VOORSTEL TOT GUNNING VAN DE OPDRACHT

Op grond van de kwalitatieve selectie van de inschrijvingen, het regelmatigheidsonderzoek van de offertes en de vergelijking van de offertes gemaakt in de voorgaande punten, stelt de ontwerper voor om de opdracht te gunnen aan de firma met de enige regelmatige offerte, zijnde V3 Invest, Ralingen 122 te 9940 Evergem, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 660.000,00, volgens de voorwaarden bepaald in verkoopdossier en de offerte.

De ontwerper,

Jasper De Jonge
Jurist

algemeen directeur
Walter Vastiau

voorzitter
Siebe Ruykens