

PROJECTOPROEP

I. Opdrachtgever

NV SFPIM Real Estate (hierna: “SFPIM RE”)

Louizalaan 32 bus 3a

1050 Brussel

België

Nummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO): 0867.095.371

Website: <https://sfpim-realestate.be>

Naam van de contactpersoon: Dhr. Paul Schouls

E-mailadres van de contactpersoon: p.schouls@sfpim-re.be

Telefoonnummer van de contactpersoon: 0475/70.00.62

II. Wettelijk kader

SFPIM Real Estate (voorheen “Fonds de l'Infrastructure Ferroviaire”) is een naamloze vennootschap, 100% dochteronderneming van de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (hierna: “SFPIM”). Ze werd oorspronkelijk opgericht als een openbaar orgaan van Belgisch recht, bij koninklijk besluit van 14 juni 2004 betreffende de hervorming van de beheersstructuren van de spoorweginfrastructuur (B.S., 24.06.2024), met het doel een aantal terreinen te valoriseren waarvan de spoorwegfunctie niet langer gerechtvaardigd was.

SFPIM Real Estate is een naamloze vennootschap die wordt beheerst door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, voor zover hiervan niet wordt afgeweken door een bijzondere wet of door haar statuten vanwege haar publieke aandeelhouderschap.

III. Publicatie van de projectoproep

Deze projectoproep wordt gepubliceerd op de website van SFPIM RE: <https://sfpim-realestate.be>

IV. Voor wie is deze projectoproep bedoeld?

Deze projectoproep is bedoeld voor zowel publieke als private entiteiten. Hij is gericht op elke juridische entiteit die op het moment van indiening van haar kandidatuur dossier over een ondernemingsnummer beschikt.

Het kandidatuur dossier wordt ingediend door één enkele inschrijver, zelfs als er meerdere samenwerkende entiteiten bij betrokken zijn (bijvoorbeeld in het geval van een joint venture, etc.).

Indien meerdere dossiers door dezelfde inschrijver worden ingediend, moet elk afzonderlijk dossier compleet zijn (met een dossier dat voor bepaalde gegevens naar een ander dossier verwijst wordt geen rekening gehouden; het zal niet worden geanalyseerd).

De kandidaat, of deze nu een publieke of private entiteit is, moet een actieve en erkende speler in zijn sector zijn, en moet bewezen financiële draagkracht hebben om het voorgestelde project tot een goed einde te brengen, wat impliceert dat hij over eigen middelen moet beschikken die in verhouding staan tot de investering die nodig is voor de realisatie van zijn project.

V. Doel van de projectoproep

1. Beschrijving

SFPIM RE is eigenaar van drie percelen te Bierset, Impasse Herman, met een gezamenlijke oppervlakte van +/- 41.100 m² (hierna: "**Grond**"). Het betreft momenteel landelijk gebied, woongebied met een landelijk karakter en woonuitbreidingsgebied.

SFPIM RE wenst de Grond via een recht van erfpacht voor een onbepaalde duur met een minimum van 15 jaar ter beschikking te stellen van een partner, zodat de betreffende partner er een project naar keuze op kan ontwikkelen en de Grond kan valoriseren.

Het recht van erfpacht mag niet worden gevestigd voor doeleinden van publiek domein.

De door de geselecteerde kandidaat verschuldigde vergoeding wordt geïndexeerd. Deze indexatie wordt met 5% verhoogd indien het project langer dan 30 jaar zou duren.

Alle belastingen en verzekeringen met betrekking tot de Grond en de daarop ontwikkelde activiteiten vallen ten laste van de geselecteerde kandidaat vanaf de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst zoals beschreven in punt V.3.1 (inclusief tijdens de eventuele reserveringsperiode) tot het moment van herstel in oorspronkelijke staat of het verstrijken van het verleende zakelijke recht (het laatste van beide gebeurtenissen).

Deze projectoproep beoogt dus:

- geïnteresseerde economische operatoren die in staat zijn een project voor de Grond te ontwerpen, te ontwikkelen, te bouwen en te exploiteren informatie te verstrekken en hen uit te nodigen om zich kandidaat te stellen voor het project;
- De Grond voor een minimumtermijn van 15 jaar ter beschikking te stellen aan de economische operator die de meest geschikte kandidatuur heeft ingediend.

Deze terbeschikkingstelling van de Grond neemt de vorm aan van een overeenkomst waarin een recht van erfpacht is opgenomen waarmee de geselecteerde kandidaat de eigendom kan verkrijgen van de daarop uitgevoerde bouwwerken.

2. In aanmerking komende projecten

Om in aanmerking te komen, moet het project zo goed mogelijk voldoen aan de volgende eisen:

- Het voorgestelde project kan (commercieel) worden uitgevoerd binnen een termijn van 15 jaar en is minstens gedurende deze termijn levensvatbaar;
- Na de terbeschikkingstelling wordt de Grond in zijn oorspronkelijke staat aan SFPIM RE teruggegeven;
- Vanaf de uitvoering voldoet het project te allen tijde aan de planologische, stedenbouwkundige en milieuvorschriften die op de Grond van toepassing zijn;

- Elk type project is toegestaan, maar project(en) die aansluiten bij de waarden van SFPIM RE, namelijk de “3P” (*people, planet, profit*), en die dus duurzame ontwikkeling bevorderen, krijgen voorrang.

3. Procedure

Aan het einde van de procedure, zoals beschreven in dit document, wordt het voorstel geselecteerd dat het beste voldoet aan de verwachtingen van SFPIM RE.

Zodra de kandidaat is geselecteerd, doorlopen SFPIM RE en de geselecteerde kandidaat samen een traject met het oog op (i) het verkrijgen van de nodige vergunningen, en (ii) het vestigen van een zakelijk recht op de Grond ten gunste van de kandidaat, zodat hij zijn project kan realiseren. Dit traject verloopt als volgt:

1. Eerste fase: onderhandelingen

Zodra de kandidaat door SFPIM RE is geselecteerd, starten zij een periode van onderhandelingen die moet leiden tot een samenwerkingsovereenkomst, geformaliseerd door de ondertekening van een intentieverklaring (LOI, Term Sheet, ...), waarbij wordt beoogd aan het einde van het traject een recht van erfpacht op de Grond te vestigen.

Deze samenwerkingsovereenkomst moet binnen een termijn van drie maanden worden gesloten die ingaat vanaf de selectie van de kandidaat door SFPIM RE.

2. Tweede fase: vergunningsaanvraag

Zodra de samenwerkingsovereenkomst is geformaliseerd, zal de geselecteerde kandidaat, waar mogelijk bijgestaan door SFPIM RE, de nodige stappen zetten bij de bevoegde autoriteiten om de vereiste vergunningen aan te vragen.

Tijdens deze tweede fase heeft SFPIM RE het recht om, met opgave van redenen, de samenwerkingsovereenkomst te beëindigen en dus het traject met de geselecteerde kandidaat niet voort te zetten, indien:

- SFPIM RE ervan overtuigd is dat het project planologisch niet uitvoerbaar is en/of de nodige vergunningen niet zullen worden verkregen. In dat geval zet SFPIM RE in haar brief aan de kandidaat waarmee de samenwerkingsovereenkomst wordt beëindigd, de redenen uiteen waarom zij van mening is dat het project niet kan worden gerealiseerd;
- de geselecteerde kandidaat in gebreke blijft om een of meer stappen te zetten waarvoor hij verantwoordelijk is, of om een van deze stappen te voltooien, en deze noodzakelijk en/of nuttig zijn om de vergunningen te verkrijgen. In dat geval geeft SFPIM RE in haar brief aan de kandidaat waarmee de samenwerkingsovereenkomst wordt beëindigd, de punten aan waarop de kandidaat in gebreke is gebleven;
- algemeen gezien het gedrag van de geselecteerde kandidaat niet in overeenstemming is met het gedrag dat SFPIM RE mag verwachten van een voorzichtige en redelijke kandidaat. Ook in dat geval zal de SFPIM RE in haar brief aan de kandidaat waarmee de samenwerkingsovereenkomst wordt beëindigd, de punten aangeven waarop de kandidaat in gebreke is gebleven;

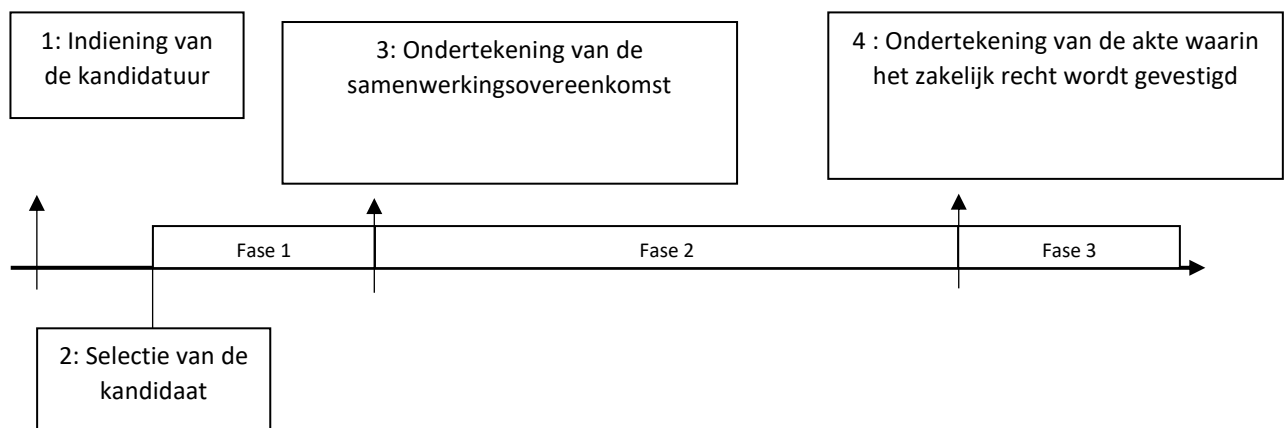
Tijdens deze tweede fase heeft de geselecteerde kandidaat het recht om, met opgave van redenen, de samenwerkingsovereenkomst te beëindigen en het traject met SFPIM RE dus niet

voort te zeggen, indien de voorwaarden voor het verkrijgen van de vergunningen voor de geselecteerde kandidaat verplichtingen met zich meebrengen die elke voorzichtige en redelijke kandidaat als manifest buitensporig zou beschouwen. In dat geval zet de kandidaat in zijn brief aan SFPIM RE waarmee hij de samenwerkingsovereenkomst beëindigt, de redenen uiteen waarom de hem opgelegde verplichtingen naar zijn oordeel manifest buitensporig zijn.

3. Derde fase: vestiging van het zakelijk recht en uitvoering van het project

Het in de punten 1 en 2 (eerste en tweede fase) beschreven traject zal worden bezegeld door de ondertekening van een notariële akte waarbij een recht van erfpacht wordt gevestigd ten gunste van de geselecteerde kandidaat, waarmee hij zijn project kan realiseren.

Schematisch kan de procedure als volgt worden weergegeven:



4. Praktische bepalingen

Vanaf 1 augustus 2024 kan bij de hierboven vermelde contactpersoon worden verzocht om de Grond te bezoeken.

Extra informatie kan vanaf 1 augustus worden verkregen bij de hierboven vermelde contactpersoon.

Aanvragen die vóór deze datum worden ingediend, worden pas vanaf 1 augustus behandeld.

VI. Kandidatuurdossier

Het kandidatuurdossier bevat de volgende elementen:

- Een nota waarin de kandidaat zich voorstelt met zijn referenties, financiële draagkracht en bewezen technische kwalificaties;
- Een beschrijvende nota van het beoogde project met informatie over:
 - de belangrijkste kenmerken van de projectstructuur, -opzet en -financiering;
 - de belangrijkste technische kenmerken van het beoogde project;
 - de arbeidskrachten en technische middelen die worden ingezet en de financiële middelen die worden vrijgemaakt voor de uitvoering ervan;
 - de duur van het beoogde project (ter herinnering: de duur tussen de ondertekening van de akte waarbij het zakelijk recht wordt verleend en de vrijgave van de Grond moet minstens 15 jaar bedragen);
 - de gewenste oppervlakte van de Grond voor de realisatie van het project, met een maximum;

- de vraag of het beoogde project gemakkelijk verplaatst kan worden;
- de financiële voorwaarden van de terbeschikkingstelling (prijs, “*up-front*”-betaling, maandelijkse betalingen, mix van beide, ...);
- Een “businessplan” waarin de haalbaarheid en rentabiliteit van het beoogde project wordt aangetoond;
- Een of meer plannen om de inrichtingsprincipes van de Grond te verduidelijken;
- De administratieve documenten waarmee het volgende wordt aangetoond: de identiteit van de vennootschap, de juridische bevoegdheid van de ondertekenaar van het voorstel om zijn vennootschap te binden en de naleving door de vennootschap van de sociale en fiscale verplichtingen;
- Een elektronische drager van het volledige dossier (USB-stick, ...).

De kandidaturen worden ingediend in het Frans of Nederlands, naar keuze van de kandidaat.

De kandidaat is vrij om alle aanvullende documenten bij te voegen die de in zijn voorstel aangevoerde elementen rechtvaardigen.

VII. Selectie van de projecten

1. Ontvankelijkheid van de kandidaturen

De projectoproep wordt geopend op 26 juni 2024 en loopt tot 20 september 2024, 12u. De dossiers kunnen alleen per aangetekende post worden ingediend.

Het kandidatuurdossier is compleet en ontvankelijk als:

- het is ingediend binnen de uiterste indieningsdatum, dit is op 20 september 2024 om 12u;
- alle elementen in de kandidatuur zijn bijgevoegd die in het kandidatuurdossier moeten worden opgenomen (zie punt VI.).

2. Selectiecriteria

SFPIM RE houdt bij het onderzoek van de kandidaturen rekening met:

- de technische, professionele en financiële capaciteiten van de kandidaat;
- de professionele referenties van de kandidaat;
- de kwaliteit van het voorgestelde project;
- de verenigbaarheid van het project met de waarden van SFPIM RE;
- het financiële aanbod van de kandidaat.

Door zijn kandidatuur in te dienen, verklaart de kandidaat dat zijn aanbod gedurende een periode van 12 maanden na indiening van zijn kandidatuur geldig blijft.

Het aanbod dat het best voldoet aan de bovenstaande selectiecriteria zal worden geselecteerd.

Naast het feit dat de kandidaat en zijn project moeten worden voorgesteld zoals hierboven beschreven, moet de kandidatuur aan alle onderstaande criteria voldoen (wordt er niet aan voldaan, dan krijgt de kandidaat automatisch 0 voor dit criterium).

Evaluatiecriteria en hun weging:

1. Staat van dienst en financiële draagkracht van de kandidaat (capaciteit om zijn project gedurende de gehele concessieduur tot een goed einde te brengen): 10%
2. Jaarlijkse reserveringsvergoeding (in afwachting van de benodigde vergunningen of andere door de kandidaat gewenste termijnen): 10%
3. Jaarlijkse vergoeding (te indexeren): 50%
4. Voordelen voor het milieu van het ontwikkelde project: 10%
Zoals, indien van toepassing:
 - a. de productie van elektriciteit in kW/h;
 - b. de vermindering van CO²-uitstoot die door het project wordt mogelijk gemaakt;
 - c. de integratie van het project in de omgeving.
5. Flexibiliteit van het project, waaronder de financiële gevolgen voor de jaarlijkse vergoeding als de bouwwerken van de kandidaat (afgebroken/heropgebouwd) naar een ander terrein van SFPIM RE (binnen een straal van maximaal 3 km) moeten worden verplaatst: 20%

Een kandidaat die een ontvankelijk dossier heeft ingediend maar niet is geselecteerd, kan opnieuw in overweging worden genomen in de volgende gevallen:

- als geen ondertekende samenwerkingsovereenkomst tot stand komt tussen de eerst geselecteerde kandidaat en SFPIM RE zoals beschreven in punt V.3.1. "Eerste fase: onderhandelingen" binnen de gestelde termijn
- als SFPIM RE of de geselecteerde kandidaat de samenwerkingsovereenkomst beëindigt tijdens de tweede fase zoals beschreven in punt V.3.1. van deze projectoproep;

in dat geval zal de opnieuw in overweging genomen kandidaat de procedure doorlopen zoals beschreven in punt V.3.

De kandidaat is de enige en unieke verantwoordelijke voor zijn aanvraag en voor het verkrijgen van de voor zijn project benodigde vergunningen. SFPIM RE doet geen toezeggingen over de mogelijkheden.

3. Termijn voor de aanduiding van het project

SFPIM RE duidt het geselecteerde project aan tegen 20 november 2024.

VIII. Varia

Deelname aan de projectprocedure geeft geen recht op vergoeding.

In geval van geschil of beroep is uitsluitend de Franstalige Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel (Poelaertplein, 1 - 1000 Brussel) bevoegd.

Alleen het Belgische recht is van toepassing.