

gent:



Word jij de nieuwe erfpachter van de Heilig Kruiskerk in Sint-Kruis-Winkel?

De Stad is op zoek naar een erfpachter die een nieuwe invulling geeft aan het gebouw, het gebouw opwaardert en tegelijk haar erfgoedwaarde respecteert. Geïnteresseerden kunnen een voorstel indienen uiterlijk 25 november 2024

SINT-KRUIS-WINKELDORP
67, 9042
Sint-Kruis-Winkel

Termijn: te onderhandelen

Contact en indienen:
offertes.vastgoed@stad.gent

Start erfpacht:
na verlijden notariële akte





info over de oproep en de kerk.

Opgelet!

Wil je de kerk graag een nieuwe invulling geven?

Vergeet na het lezen van deze bundel dan niet:

- het inschrijvings formulier in te vullen, alsook:
- Ontvangstbewijs verplicht plaatsbezoek
- Prijsvoorstel
- Visienota m.b.t. nieuwe de invulling
- Ontwerp en omgang met de (erfgoed)voorwaarden
- Plan van aanpak toe te voegen aan je inzending.

Alle bijlagen zijn terug te vinden op de website.
stad.gent/opendekerk

De parochiekerk Heilig Kruis bevindt zich te Sint-Kruis-Winkel, Sint-Kruis-Winkeldorp 67. Het is een vrijstaand gebouw in laatmiddeleeuwse baksteenarchitectuur. In het parochiekerkenplan, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2016, werd deze parochiekerk aangeduid als één van de 46 parochiekerken op het grondgebied van Gent om een nieuwe functie of 'bestemming' te krijgen. De kerk is eigendom van de Stad Gent. Op heden is de kerk nog niet onttrokken aan de eredienst.

De Stad is op zoek naar een erfpachter die een nieuwe invulling geeft aan het gebouw, het gebouw opwaardeert en tegelijk haar erfgoedwaarde respecteert. Het goed wordt aangeboden als een erfpacht voor een periode van minstens 27 en maximaal 50 jaar. De duurtijd is onderhandelbaar met de voorkeursbieder.

Het recht van erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed, dat aan iemand anders toebehoort. Als erfpachter beschik je over het onroerend goed alsof je zelf eigenaar bent. Alle eigenaarlasten zijn voor rekening van de erfpachter, zoals bijvoorbeeld alle kosten verbonden aan de restauratie-, instandhoudings- en onderhoudswerken. Maar ook de noodzakelijke verzekeringen, kosten m.b.t. tot energie, contracten voor telefonie en internet, onderhoudskosten, herstellingen, afvalophaling, enz. zijn voor rekening van de erfpachter.

Gezien de omvang van het gebouw is het toegestaan zich niet te beperken tot 1 bestemming. Combinaties van verschillende invullingen zijn mogelijk. Van de erfpachter wordt verwacht dat hij in hoofdzaak een socio-culturele invulling geeft aan de kerk. De invulling van de kerk moet ook minstens deels buurtgericht zijn en een meerwaarde geven aan de buurt door in te spelen op bestaande noden en wensen. Commerciële/winstgevende invullingen zijn aanvullend mogelijk.



Het gebouw is gelegen in het centrum van Sint-Kruis-Winkel, een deelgemeente van de Stad Gent.

Het dorp ligt in het uiterste noorden van het grondgebied van de stad, vlak bij de haven van Gent en het zeekanaal van Gent naar Terneuzen. Sint-Kruis-Winkel is een van de 4 Gentse kanaaldorpen, de anderen zijnde Mendonk, Desteldonk en Terdonk.

De straat wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door lokaal verkeer. Het betreft een volledig uitgeruste straat met rijweg in asfalt voorzien van fietssuggestiestroken, parkeerstroken in kasseien en voetpaden in betonstenen. Deze straat is voorzien van alle nutsleidingen. Het eigendom is minder goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Er is een bushalte 'Sint-Kruis-Winkel Kerk' op 50 meter. De bushalte heeft een lage bedieningsfrequentie. Volgens het vervoersplan van De Lijn van 6/01/2024 is er één maal per uur een bus die Oostakker met Zelzate verbindt en alle kanaaldorpen doorkruist.

De kerk is normaal bereikbaar met privaat vervoer. De op- en afrit van de R4 (John F. Kennedylaan) is gelegen op circa 600 m, die zorgt voor een vlotte verbinding met de belangrijkste snelwegen. De op- en afrit zal verlegd worden naar de Schuitstraat, de voorbereidende werken hiervoor zijn volop bezig. Er is ook een fietssnelweg langs de Kennedylaan die geïntegreerd is in het regionaal fietsplan.

In de nabije omgeving binnen een straal van circa 1.000 m zijn er verscheidene voorzieningen aanwezig zoals bakker, kapper, onthaalmoeder, school, jeugdbeweging, dokter, apotheker... Voor grotere retailzaken, gezondheidszorg, vrijetijdsbesteding, bibliotheek, ... trekken inwoners van Sint-Kruis-Winkel voornamelijk naar Wachtebeke, Zelzate, Oostakker en Gent.

Rondom de kerk is een groot groen terrein, ingericht als begraafplaats. De Stad heeft de intentie de trage wegen in deze groenzone in de toekomst op te waarderen en te verbinden met de naastgelegen oude kloostersite en de bijbehorende directeurswoning. Deze kloostersite is eigendom van VZW Kompas. In het kader van een renovatieproject zouden daar een dertigtal zorgwoningen komen.

Historische situering

De parochiekerk Heilig Kruis is opgetrokken uit baksteen met sober gebruik van zandsteen en omgeven door een ommuurd kerkhof. Het oudste deel van de kerk is het middenkoor met vijfzijdige apsis die dateert uit het einde van de 13de of het begin van de 14de eeuw.

In 1295 wordt de parochie van Sint-Kruis-Winkel voor het eerst vermeld.

Sinds 28 december 1936 is Parochiekerk Heilig Kruis aangeduid als beschermd monument. De kerk is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de archeologische waarde (in casu oudheidkundige waarde) en artistieke waarde (in casu kunstwaarde). De bescherming heeft zowel betrekking op het exterieur als op het interieur (o.a. ook mobiliair). <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/8592>.

Sinds 24 september 2009 is Parochiekerk Heilig Kruis en kerkhof aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed. <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26910>. Dat betekent dat de onroenderfgoedwetgeving van kracht is, waarover je meer kan lezen via volgende weblink: <https://www.onroenderfgoed.be/de-gevolgen-van-een-bescherming> en <https://www.onroenderfgoed.be/werken-aan-een-beschermd-monument>. Recent werd het religieus erfgoed geïnventariseerd en gedocumenteerd op initiatief van het STAM en de bewonersgroep Onder de Toren (project wijkbudget). Tijdens het plaatsbezoek kan deze informatie geconsulteerd worden.

Rond de eeuwwisseling (1998-2002) werd de buitenkant van het kerkgebouw gerestaureerd. De gearchiveerde stukken zijn terug te vinden in het Rijksarchief te Gent onder de nummers 47-56. De voornaamste werken die werden uitgevoerd (niet limitatief):

- de kepers, het schalieberd en de leien van het dak en de toren werden vernieuwd,
- de glas-in-lood ramen werden opgekuist, sommige op atelier,
- aan de voornaamste ramen in het hoogkoor werden beschermramen geplaatst langs de buitenzijde
- verschillende natuurstenen werden vervangen,
- de bedekking van het linkergewelf vooraan in de kerk werd weggenomen omwille van de slechte staat. Er werd een vals, plat plafond geplaatst. De gebinten van het tongewelf zijn nog wel aanwezig,
- bepaalde delen van het metselwerk werden ofwel herdaan ofwel opnieuw gevoegd,
- de calvarie aan de zijkant van de kerk werd vernieuwd, inclusief de middenplaat die opnieuw gemaakt werd,
- de kerk werd opnieuw geverfd (deuren, dakgoten, luiken).

Voor de restauratie van het interieur (herstellen van gewelf linkertransept, herstel pleisterwerken, injecteren van de muren tegen opstijgend vocht, schilderwerken, werken aan portaal, herstellen natuursteenbevloering) en meubilair (curatieve behandeling van alle houten meubilair, herstel van alle houten vast meubilair, onderhoud van alle roerende en onroerende onderdelen van de Kerk) werd door de Kerkfabriek in 2013 een dossier opgemaakt en ingediend bij de bevoegde diensten van de Vlaamse Gemeenschap. Deze werken werden uiteindelijk niet uitgevoerd, vermits deze kerk in het parochiekerkenplan werd opgenomen als te onttrekken aan de eredienst. Indien gewenst, kan dit aanvraagdossier opgevraagd worden.

Een uitgebreide omschrijving van de belangrijkste kenmerken van het gebouw (zie oa Richtlijnennota Monumentenzorg in bijlage), de bouwfysische toestand en het meest recente inspectierapport van Monumentenwacht dd. 24/5/2017 zijn in bijlage terug te vinden. In het inspectierapport van Monumentenwacht zijn aanbevelingen opgenomen voor een optimale toegankelijkheid, bereikbaarheid en veiligheid; voor een goede instandhouding van het monument; en voor een duurzaam onderhoud.

Omschrijving van het goed

De Heilig Huis kerk heeft een bruto vloeroppervlakte van 633 m² op het gelijkvloers en 40 m² op de eerste verdieping.

Kandidaten zijn verplicht een plaatsbezoek bij te wonen en zich te informeren over de staat van het gebouw. Door in te schrijven en zich kandidaat te stellen, aanvaardt de inschrijver het goed in de staat waarin het zich bevindt.

Aan het exterieur werden rond de eeuwwisseling renovatiewerken uitgevoerd. Het interieur dient te worden gerenoveerd en aangepast te worden door de erfpachter in functie van de nieuwe invulling.

Bij het einde van het recht van erfpacht dient het goed zich in volgende staat te bevinden:

- aan de buitenkant moet het gebouw zich minstens in dezelfde staat bevinden als bij aanvang van het recht van erfpacht;
- het interieur moet in goede staat van onderhoud verkeren en geen schade vertonen, met uitzondering van normale slijtage en ouderdom;
- de technieken moeten goed functioneren en moeten conform de geldende wetgeving zijn.

Een uitgebreide omschrijving van de belangrijkste kenmerken van het gebouw, de bouwfysische toestand en het meest recente inspectierapport van Monumentenwacht dd. 24/5/2017 zijn in bijlage terug te vinden.

Stedenbouwkundige bestemming

Kandidaten moeten bij de opmaak van hun voorstel rekening houden met de stedenbouwkundige voorschriften en de randvoorwaarden over erfgoed, zie de Richtlijnennota in bijlage.

Onttrekking aan de erediensten

Stad Gent is eigenaar van het kerkgebouw. Tot de onttrekking aan de erediensten, staat de Kerkfabriek in voor het beheer van het kerkgebouw waar liturgische vieringen, waaronder huwelijken en begrafenisvieringen plaatsvinden. Als nevenbestemming stelde de Kerkfabriek het kerkgebouw tijdelijk (1/8/2022-31/12/2023) ter beschikking aan VZW Bark voor de uitvoering van het wijkbudgetproject Onder de Toren. Het kerkgebouw kon gebruikt worden door verenigingen en initiatiefnemers, voor tijdelijke activiteiten van sociale en culturele aard. De focus lag voornamelijk op lokale verenigingen en initiatiefnemers. Het wijkbudgetproject Onder de Toren had als experiment om na te gaan of de kerk een functie kon hebben als polyvalente locatie voor bewoners van het dorp als sociale en culturele ontmoetingsplaats ter voorbereiding van de herbestemming van de Kerk.

Op heden is de kerk nog niet onttrokken aan de eredienst. De beslissing tot onttrekking aan de eredienst wordt genomen door de bisschop van Gent (CIC, canon 1222 §1 en §2). De bisschop kan zijn goedkeuring tot herbestemming maar verlenen wanneer er een duidelijk en aanvaardbaar plan voor de herbestemming van de kerk voorhanden is.

Deze beslissing wordt van kracht daags voor het verlijden van de authentieke akte ter bevestiging van een onroerende transactie tot erfpacht (in functie van de herbestemming van de kerk).

Belangrijkste voorwaarden erfpacht overeenkomst

Juridische vorm

Recht van erfpacht.

Voorwerp

De parochiekerk Heilig Kruis, gelegen te 9042 Sint-Kruis-Winkel, Sint-Kruis-Winkeldorp 67, kadastraal gekend onder Gent, 14e afdeling, sectie C, nr. 284.

KI: 2084 euro.

Bestemming

Overeenkomstig het definitief goedgekeurde voorstel.

Duurtijd

Minstens 27 jaar en maximum 50 jaar. De duurtijd is onderhandelbaar. Het is de bedoeling dat de termijn voldoende langetermijnperspectief biedt aan de erfpachter, en rekening houdt met de geplande investeringen en nodige afschrijvingstermijnen.

Bij het einde van de erfpachtovereenkomst moet het onroerend goed in goede staat (zie hoger) ter beschikking worden gesteld aan de Stad. Er zal geen vergoeding verschuldigd zijn door de Stad voor de door de erfpachter uitgevoerde werken.

Het recht van erfpacht gaat in onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning en/of toelatingen, uiterlijk binnen de 10 maanden na het sluiten van de onderhandse erfpachtovereenkomst (exclusief eventuele administratieve of justitiële beroepsprocedures).

Het recht van erfpacht gaat in onder de opschortende voorwaarde van de onttrekking van de Heilig Kruis kerk aan de erediensten door de daartoe bevoegde instantie, waarbij de erfpachtgever instaat om de nodige aanvragen hiertoe te doen uiterlijk 1 maand na de ondertekening van de erfpachtovereenkomst.

Onmiddellijk volgend op de vervulling van de opschortende voorwaarde zal de erfpachtgever de erfpachtnemer hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte brengen samen met een kopie van de beslissingen (Decreet Bisdome Gent).

Vergoeding

De erfpachter betaalt jaarlijks een canon volgens het ingediende voorstel (de geboden canon is exclusief registratiebelasting, aktekosten en eventueel btw), en dit vanaf het sluiten van de erfpachtovereenkomst. Een graduele opbouw van de vergoeding, waarbij de erfpachter de eerste jaren een lagere vergoeding zal betalen, is mogelijk. Als de kandidaat-erfpachter hiervoor kiest, moet dit duidelijk in het voorstel uitgewerkt worden.

Belastingen en lasten

De erfpachter draagt alle taksen, heffingen, belastingen en andere kosten, van welke aard ook.

Onderhoudsverplichting

Gedurende de volledige duurtijd van de erfpachtovereenkomst zal de erfpachter instaan voor het opwaarderen en in goede staat houden van het gebouw en zal hij alle onderhouds- en herstellingswerken op zich nemen.

Vergunningen

De erfpachter staat zelf in voor het aanvragen en bekomen van alle noodzakelijke vergunningen en bestuurlijke toelatingen.

Waarborg

De erfpachter dient bij aanvang van de overeenkomst een waarborg te stellen van 25.000 euro op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg.

Bijkomend, bij aanvang van werken met een geraamde waarde van meer dan 50.000 euro, moet een waarborg gesteld worden ten bedrage van 5% van de aannemingssom van de uit te voeren werken op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg. Deze waarborg wordt vrijgegeven bij beëindiging van de werkzaamheden en meer bepaald bij de definitieve oplevering van de uitgevoerde werken.

Renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen conform het Energiebesluit

De erfpachter moet rekening houden met de verplichtingen overeenkomstig artikel 9.3.1. en verder van het Energiebesluit van 19 november 2010 inzake de renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen. Dat impliceert dat de erfpachter verplicht is om, binnen de 5 jaar na het verlijden van de authentieke akte van de vestiging van het erfpachtrecht, aan een aantal energiebesparende maatregelen te voldoen. Deze maatregelen staan opgenomen in artikel 9.3.1. van het Energiebesluit. Het goed dat in erfpacht wordt gegeven is een beschermd monument waardoor de erfpachter vrijgesteld wordt van een aantal verplichtingen. Voor meer info inzake de renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen kan verwezen worden naar <https://www.vlaanderen.be> en het Energiebesluit.

Procedure

Iedere geïnteresseerde kan een voorstel indienen. De procedure verloopt in drie stappen: biedfase, fase met voorkeursbieder en sluiten van het contract.

De voorwaarden van de open oproep en het model van erfpachtovereenkomst zullen als basis dienen voor de gesprekken tussen de Stad en de kandidaat-erfpachter. Het is aan de kandidaat-erfpachter om aan te geven over welke voorwaarden hij/zij verder wenst te onderhandelen.

De Stad voorziet een verplicht plaatsbezoek voorafgaand aan het indienen van het voorstel, zodat de kandidaat-erfpachter de situatie op de locatie zelf correct kan inschatten. Elke kandidaat moet het pand minstens één keer bezocht hebben.

De plaatsbezoeken gaan door in aanwezigheid van de Dienst Vastgoed op donderdag 27 juni 2024 en donderdag 29 augustus 2024.

Inschrijven voor het plaatsbezoek, of een afspraak maken voor een bijkomend plaatsbezoek, kan door een mail te sturen naar offertes.vastgoed@stad.gent.

BIEDFASE

Het voorstel dient via e-mail verstuurd te worden naar offertes.vastgoed@stad.gent uiterlijk op 25 november 2024.

De kandidaat-erfpachter blijft gebonden door zijn voorstel gedurende een termijn van 180 kalenderdagen, te rekenen vanaf de dag na de uiterste indieningsdatum van het voorstel.

Het dossier moet verplicht onderstaande onderdelen bevatten om regelmatig te worden bevonden en in aanmerking te komen voor beoordeling:

1. Inschrijvingsformulier.
2. Ontvangstbewijs verplicht plaatsbezoek.
3. Voorstel:
 - Prijsvoorstel
 - Visienota m.b.t. nieuwe de invulling, ontwerp en omgang met de (erfgoed)voorwaarden.
 - Plan van aanpak en verklaring van de bank die de financiële draagkracht van de erfpachter bewijst en het voorgelegde businessplan goedkeurt.
 - Facultatief: figuren, foto's, schema's, collages, referentiebeelden, enz. ter verduidelijking van de visienota.

Omwille van de socio-culturele/maatschappelijk/buurtgerelateerde invullingen organiseert de dienst Beleidsparticipatie een moment waarop de kandidaat-erfpachters na indiening van de offerte de kans krijgen om hun project en plannen kort voor te stellen aan de buurt en daarna in gesprek gaan met geïnteresseerde buurtbewoners. Deelname is verplicht. Het dialoogmoment zal doorgaan tussen 25/11/2024 en 3/12/2024. Exacte datum, uur en locatie wordt nog meegedeeld.

Geïnteresseerden uit de buurt kunnen dit moment bijwonen en doorlopend langskomen om toelichting te krijgen over de voorstellen, en hun feedback over de voorstellen aan de Stad Gent bezorgen tot 6/12/2024.

De Stad neemt deze input uit de buurt dan mee bij de verdere beoordeling door de jury.

Na ontvangst van de biedvoorstellen kan de Stad kandidaten contacteren om hun dossier mondeling te komen toelichten aan een jury. De exacte datum en uur wordt per kandidaat nog meegedeeld. De toelichting mag maximaal 30 minuten duren. Juryleden kunnen na de toelichting vragen stellen aan de kandidaat-erfpachter.

De jury bestaat uit vertegenwoordigers van de Stad, eventueel nog aan te vullen met experts en/of ambtenaren van andere betrokken overheden en externen (zoals vertegenwoordiger voor de buurt).

De jury stelt een beoordelingsverslag op en maakt op basis hiervan een rangschikking van de kandidaat-erfpachters. De biedvoorstellen zullen een beoordeling krijgen a.d.h.v. de beoordelingscriteria.

Op basis van de gemaakte beoordeling zal de stad de beste gerangschikte kandidaat aanduiden als voorkeursbieder en met hem de nodige onderhandelingen opstarten m.o.o. het afsluiten van een erfpachtovereenkomst. De rangschikking wordt ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd.

VOORKEURSBIEDER

Zowel de gekozen voorkeursbieder als de regelmatige kandidaten wiens biedvoorstel niet werd beoordeeld als best gerangschikte en die niet eerder werden uitgesloten, worden expliciet per email van dit feit op de hoogte gebracht. De regelmatige kandidaten, niet geselecteerd als voorkeursbieder, worden voorlopig in de wachtkamer geplaatst.

De Stad behoudt zich het recht voor om in voorkomend geval meerdere goed gerangschikte kandidaten aan te duiden als voorkeursbieders en met hen parallel onderhandelingen op te starten m.o.o. het afsluiten van een erfpachtovereenkomst.

De aanduiding van een of meerdere voorkeursbieder(s) zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Tijdens de fase van voorkeursbieder kan aan de voorkeursbieder(s) gevraagd worden bepaalde onderdelen van het biedvoorstel nader uit te werken en/of bij te sturen.

Deze fase eindigt met de keuze en aanduiding door van de definitieve voorkeursbieder met wie de erfpachtovereenkomst wordt gesloten.

Ingeval finaal niet tot een akkoord met de voorkeursbieder kan worden gekomen, kunnen de andere kandidaten uit de wachtkamer opnieuw geraadpleegd worden voor verdere onderhandeling of kan besloten worden de procedure stop te zetten.

De Stad behoudt zich het recht voor om de procedure stop te zetten, bijvoorbeeld indien de procedure niet de verhoopde biedingen oplevert, zonder dat dit aanleiding geeft tot het recht op schadevergoeding in hoofde van de kandidaten.

CONTRACTSLUITING

Deze fase behelst de vertaling en verfijning van de afspraken in contracten, in casu een erfpachtovereenkomst.

Na de keuze door het college van burgemeester en schepenen, en desgevallend na goedkeuring van de aangepaste erfpachtovereenkomst door de gemeenteraad, zal de erfpachtovereenkomst met opschortende voorwaarden ondertekend worden door partijen.

Een belangrijk onderdeel in deze fase is het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning of andere toelatingen door de erfpachter. De erfpacht wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de omgevingsvergunning en/of toelating(en), uiterlijk binnen de 10 maanden na ondertekening van de onderhandse erfpachtovereenkomst (exclusief eventuele administratieve of justitiële beroepsprocedures). Het recht van erfpacht gaat in onder de opschortende voorwaarde van de onttrekking van de Heilig Kruis kerk aan de erediensten door de daartoe bevoegde instantie, waarbij de erfpachtgever instaat om de nodige aanvragen hiertoe te doen uiterlijk 1 maand na de ondertekening van de erfpachtovereenkomst. Onmiddellijk volgend op de vervulling van de opschortende voorwaarde zal de erfpachtgever de erfpachtnemer hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte brengen samen met een kopie van de beslissingen (Decreet Bisdom Gent). De authentieke akte wordt verleden zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld, rekening houdend met de termijn van bestuurlijk toezicht.

Beoordeling en rangschikking

De jury zal de voorstellen beoordelen op basis van 3 criteria:

1. Prijs/erfpachtvergoeding: 20 punten
2. Visie op de toekomstige invulling en ontwerp: 50 punten
3. Plan van aanpak: 30 punten

1. prijs (20 punten)

De kandidaat vermeldt in het inschrijvingsformulier de vergoeding die hij bereid is jaarlijks te betalen, rekening houdend met een termijn tussen 27 en 50 jaar. De geboden erfpachtvergoeding is jaarlijks te indexeren, exclusief registratiebelasting, kosten en eventuele btw.

Informatief: de jaarlijkse erfpachtvergoeding werd op 18 april 2024 geschat op 729 EUR per jaar (rekening houdend met een termijn van 33 jaar).

De kandidaten krijgen punten toebedeeld in verhouding tot de geboden jaarlijkse canon en dit volgens onderstaande formule:

$$S = 20 * P / 729$$

waarbij S = de score van de kandidaat-erfpachter en P = de jaarlijkse erfpachtvergoeding opgenomen in het voorstel van de kandidaat-erfpachter (in euro)

Wie de geschatte erfpachtvergoeding biedt, krijgt het maximaal aantal punten (20). Wie een lagere erfpachtvergoeding biedt, krijgt pro rata punten toegewezen. Ingeval er biedingen zijn hoger dan de geschatte erfgoedwaarde, dan wordt de noemer in de formule vervangen door de hoogste bieding.

Indien de kandidaat-erfpachter kiest voor een graduele opbouw van de vergoeding, waarbij de erfpachter de eerste jaren een lagere vergoeding zal betalen, moet dit ook bij het prijsvoorstel vermeld worden, en wordt in de formule rekening gehouden met de gemiddelde jaarlijkse erfpachtvergoeding van die kandidaat-erfpachter.

2. visie op de toekomstige invulling en ontwerp (50 punten)

De kandidaat dient in een visienota toe te lichten wat het toekomstige ontwerp (met toelichting van de geplande restauratie en inrichtingswerken) en de toekomstige invulling zal zijn. Deze visietekst zal als bijlage gehecht worden aan de erfpachtovereenkomst. Naast de tekst kunnen plannen, foto's, schema's, collages, referentiebeelden, enz. toegevoegd worden ter verduidelijking van de visietekst. Daarnaast dient uiteengezet te worden hoe men met de (toekomstige) gebreken aan het gebouw zal omgaan, bijvoorbeeld aan de hand van een (kort) verslag opgemaakt door een ingenieur of architect gespecialiseerd in deze materie.

Bij de beoordeling van dit criterium komen onder meer volgende aspecten aan bod:

- In welke mate zal het goed opgewaardeerd worden, rekening houdende met de voorwaarden uit de Richtlijnennota? Hoe zal men omgaan met de (toekomstige) gebreken aan het gebouw? Houdt men rekening met de noodzakelijke aanpassingen inzake brandveiligheid?
(20 punten)

- In welke mate vormt de invulling een maatschappelijke meerwaarde voor de Stad, en een meerwaarde voor de buurt en de noden van het dorp? In welke mate komt de invulling tegemoet aan in hoofdzaak een socio-culturele/maatschappelijke/buurtgerichte invulling en in bijzaak een commerciële/winstgevende invulling? In welke mate past het voorstel van invulling in dit gebouw en op deze plek, rekening houdend met de historische waarde van het pand en de omgeving/licging?
Hoe zal de kandidaat omgaan met de mobiliteits- en parkeerdruk dat het project mogelijks zal genereren? Welke aanpak en maatregelen voorziet men om deze zoveel mogelijk te beperken?
(30 punten)

In bijlage werd een lijst toegevoegd met ruimtenoden in de wijk Sint-Kruis-Winkel/kanaaldorpen. Deze lijst kan gebruikt worden bij het voorstel van invulling met meerwaarde voor de buurt.

3. plan van aanpak (30 punten)

Uit dit plan van aanpak moet blijken dat het beoogde project financieel haalbaar en zelfbedruipend zal zijn.

De financiële haalbaarheid wordt aangetoond aan de hand van een businessplan met een eerste inschatting van de inkomsten en uitgaven:

- businessplan (doel, wat-wie-hoe, marktanalyse, prijsbepaling, communicatie en marketing).
- het financieel plan in Excel bevat de globale financiële stromen verbonden aan de realisatie van het project en geven inzicht in de berekening van de erfpachtvergoeding. Moeten minstens aan bod komen: bouwkost restauratie/renovatie beschermd gebouw, architect en andere studiekosten, verzekering, projectmanagement, btw, financieringskosten, verwachte opbrengsten en kosten inclusief onderhoud tijdens exploitatie.

De Stad moet aan de hand van de bezorgde informatie en documenten de haalbaarheid van het voorstel en de financiële draagkracht van de kandidaat-erfpachter kunnen beoordelen.

Een combinatie van in hoofdzaak een socio-culturele/maatschappelijke/buurtgerichte invulling en in bijzaak een commerciële/winstgevende invulling is mogelijk.

Het voorstel van de kandidaat-erfpachter zal worden beoordeeld op basis van de volgende criteria:

- de haalbaarheid en realiteitszin van het businessplan en -model;
- de solvabiliteit en financiële draagkracht van de kandidaat en of die voldoende garanties biedt op het nakomen van de contractuele verplichtingen.

Het plan van aanpak wordt als bijlage bij de erfpachtovereenkomst gevoegd.

Belangrijk:

Een inschrijving wordt enkel in overweging genomen wanneer op het tweede en derde beoordelingscriterium minstens de helft van de punten wordt behaald. De totale score van een voorstel is de som van de score op de drie beoordelingscriteria.

Algemene bepalingen

INDIENEN VAN EEN VOORSTEL = AANVAARDING VAN ALLE ERFPACHTDOCUMENTEN

Door een voorstel in te dienen, aanvaardt de kandidaat onvoorwaardelijk de inhoud van onderhavige oproep en de bijhorende documenten zoals de informatiebundel, het model van de erfpachtovereenkomst en de gepubliceerde bijlagen. De kandidaat aanvaardt bijgevolg gebonden te zijn door de bepalingen van deze documenten.

INTEGRITEIT / COMMUNICATIE

Van de kandidaten wordt verwacht dat zij zich professioneel en integer gedragen, en zich zullen onthouden van elke vorm van lobbyactiviteiten, hetzij bij de huidige eigenaar, hetzij bij andere (mogelijk betrokken) instanties.

Alle communicatie betreffende deze oproep verloopt uitsluitend via offertes.vastgoed@stad.gent.

De kandidaten dienen zich te onthouden van directe communicatie met andere partijen dan de dossierbeheerder.

De kandidaat gebruikt enkel het Nederlands in zijn mondelinge en schriftelijke communicatie.

De kandidaat-inschrijver treedt op als rechtsgeldig vertegenwoordiger jegens de Stad Gent. De Stad Gent zal uitsluitend aan de desbetreffende partner de kennisgevingen in het kader van de procedure verrichten.

Het voorstel wordt door de kandidaat-inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend. Door indiening van zijn voorstel aanvaardt de kandidaat-erfpachter al de clausules van de open oproep en de erfpachtovereenkomst in bijlage, en verzaakt hij aan alle andere voorwaarden.

FOUTEN EN/OF LEEMTEN

Indien een kandidaat fouten en/of leemten opmerkt in dit document, en zelfs indien deze fouten en/of leemten de kandidaat zouden toelaten of niet zouden beletten een kandidatuur in te dienen, dient deze zulke fouten en/of leemten onmiddellijk en op eigen initiatief te melden aan de dossierbeheerder, zodat deze de nodige correctieve acties kan ondernemen t.a.v. alle kandidaten.

INTELLECTUELE EIGENDOM

De kandidaten behouden de geestelijke eigendom van de door hen ingediende documenten.

De eigenaar verwerft wel de gebruiks- en exploitatierechten (de vermogensrechten) op de ingediende stukken en mag bijgevolg bijvoorbeeld tentoonstellingen organiseren met deze studies en bescheiden, inbegrepen de maquettes of er publicaties over uitbrengen mits de identiteit te vermelden van de auteur. De eigenaar verbindt er zich toe om alle door de kandidaten ingediende documenten, plannen of tekeningen uitsluitend te gebruiken voor het doel waarvoor deze documenten bestemd zijn, zonder dat derden hier gebruik van kunnen maken, zonder uitdrukkelijke en voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de kandidaten.

Documenten m.b.t. het onroerend goed die tijdens de duur van de erfpacht door of op verzoek van de erfpachter worden opgesteld (bv. plannen van architect bij renovatie), worden op het einde van de erfpacht aan de Stad overgemaakt, met afstand van eventuele intellectuele eigendomsrechten.

NON-DISCRIMINATIE

De erfpachter engageert zich ertoe de 5 basisprincipes rond non-discriminatie en gelijke kansen te respecteren:

I. VERBOD OP DIRECTE DISCRIMINATIE

Directe discriminatie behelst het ongunstiger behandelen van een persoon dan een ander in een vergelijkbare situatie wordt, is of zou worden behandeld op basis van diens nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie. Dit onderscheid kan niet gerechtvaardigd worden op grond van de bepalingen van Titel II Antiracisme Wet. Rechtvaardiging van onderscheid.

II. VERBOD OP INDIRECTE DISCRIMINATIE

Indirecte discriminatie behelst een ogenschijnlijk neutrale bepaling, criterium of handelwijze hanteren die personen bijzonder kan benadelen in vergelijking met andere personen op basis van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, tenzij deze bepaling, maatstaf of handelwijze objectief gerechtvaardigd kan worden door een geoorloofde bedrijfsdoelstelling en redelijk te verantwoorden is in verhouding tot voor deze personen minder nadelige middelen om de nagestreefde bedrijfsdoelstelling te realiseren.

III. VERPLICHTING OM REDELIJKE AANPASSINGEN OP GROND VAN HANDICAP TE TREFFEN

In een concrete situatie, naargelang de behoefte voor personen met een handicap, passende maatregelen nemen om toegang tot arbeid te hebben, in arbeid te participeren of daarin vooruit te komen dan wel om een opleiding te genieten, tenzij deze maatregelen een onevenredige belasting vormen. Wanneer die belasting in voldoende mate wordt gecompenseerd door bestaande overheidsmaatregelen, zoals subsidies of begeleiding, mag zij niet als onevenredig worden beschouwd.

Het begrip handicap moet worden opgevat als een beperking die het gevolg is van langdurige lichamelijke, geestelijke of psychische aandoeningen die in wisselwerking met diverse drempels de betrokkene kunnen beletten volledig, daadwerkelijk en op voet van gelijkheid met andere werknemers aan het beroepsleven deel te nemen. Belemmeringen bij het uitoefenen van de beroepsactiviteit kunnen ertoe leiden dat een langdurige ziekte als handicap moet worden beschouwd.

IV. VERBOD OP OPDRACHT GEVEN TOT DISCRIMINATIE

Vanuit een feitelijke of juridische machtspositie opdracht geven aan anderen om een persoon of een groep te discrimineren op grond van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, is verboden.

V. VERBOD OP GEWELD, PESTERIJEN EN ONGEWENST SEKSUEEL GEDRAG OP HET WERK

Iedere daad van fysiek of verbaal geweld en pesterijen op basis van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, alsook van ongewenst seksueel gedrag op het werk, is verboden.

De erfpachter verklaart:

- geen enkele vorm van discriminatie te dulden 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
- toegankelijk te zijn voor iedereen;
- elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten en reglementen na te leven die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers/medewerkers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren.

BIJLAGEN

1. Inschrijvingsformulier
2. Ontwerp van erfpachtovereenkomst
3. Richtlijnennota (a. Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning; b. Dienst Monumentenzorg en Erfgoed; c. Dienst Milieu en Klimaat)
4. Ruimtenoden kanaaldorp Sint-Kruis-Winkel
5. EPC met unieke code 20240506-0020013571-NR-1
6. Bodemattest
7. Vastgoedinlichtingen voor overdracht met referentie VIP-00183771
8. Asbestinventarisatetest
9. Plannen
10. Keuring elektriciteit
11. Verslag Monumentenwacht