



**gent:**



**Word jij de nieuwe erfpachter van  
het voormalig gemeentehuis  
van Sint-Amandsberg?**

De Stad is op zoek naar een erfpachter die een nieuwe invulling geeft aan het gebouw, het gebouw opwaardeert en tegelijk haar erfgoedwaarde respecteert. Geïnteresseerden kunnen een voorstel indienen uiterlijk 15 september 2024

ANTWERPSESTEENWEG  
249, 9040  
Sint-Amandsberg

Termijn: te onderhandelen

Contact en indienen:  
[offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent)

Start erfpacht:  
na verlijden notariële akte





## info over de oproep en het gemeentehuis

### Opgelet!

Wil je het oud gemeentehuis 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/gemeentehuis9040](http://stad.gent/gemeentehuis9040)

Op de hoek van de Antwerpsesteenweg en de Visitatiestraat bevindt zich het voormalig gemeentehuis van Sint-Amandsberg, een monumentaal vrijstaand neogotisch gebouw. Dit gebouw wordt niet langer gebruikt voor haar initiële bestemming.

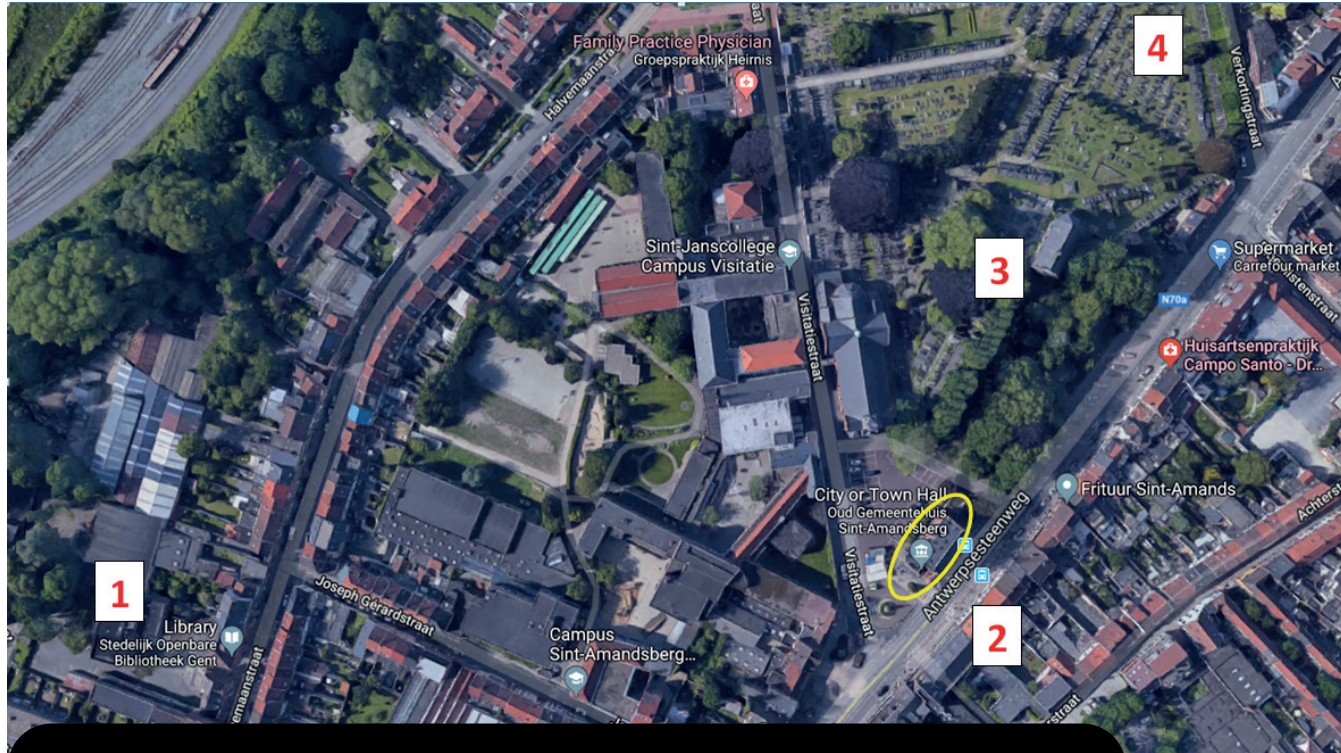
De Stad is op zoek naar een erfpachter die een nieuwe invulling geeft aan het gebouw, het gebouw opwaardeert en tegelijk haar erfgoedwaarde respecteert. Het goed wordt aangeboden als een erfpacht voor een periode van minstens 27 en maximaal 50 jaar. De duurtijd is onderhandelbaar met de voorkeursbieder.

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 eigenaarslasten 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.

Geïnteresseerden kunnen een voorstel overmaken, rekening houdend met de voorwaarden die in deze oproep en bijlagen vermeld worden. Het voorstel moet bestaan uit een prijsvoorstel, een plan van aanpak en een visienota waarin de nieuwe bestemming van het goed wordt beschreven.

Gezien de omvang van het gebouw is het toegestaan zich niet te beperken tot 1 bestemming. Combinaties van verschillende invullingen zijn mogelijk. Ook commerciële invullingen zijn mogelijk. Kandidaten die ook een invulling voorzien met maatschappelijke meerwaarde voor de Stad en een meerwaarde voor de buurt, zullen op het criterium 'invulling' extra punten toebedeeld krijgen.





## info over de oproep en het gemeentehuis



Het gebouw is gelegen in Sint-Amansberg, een deelgemeente van de Stad Gent. Op 1 km bevindt zich het openbaarvervoersknooppunt Dampoort. De nabijheid van de R4 zorgt voor een vlotte verbinding met de belangrijkste snelwegen. Via de as Dampoort is het centrum van Gent met de fiets op minder dan 10 minuten te bereiken. Op 10 meter bevindt zich een bushalte van De Lijn.

Het voormalig gemeentehuis is gelegen in het hart van Sint-Amansberg. In de directe omgeving bevinden zich een divers aanbod van handelszaken, scholen, (1) het lokale bibliotheekfiliaal (2) het dienstencentrum en politiecommissariaat, (3) de Sint-Amanduskapel uit de achttiende eeuw die gerenoveerd werd tot exporuinte en (4) de begraafplaats van Sint-Amansberg met het bekende Campo Santo.

Het voormalig gemeentehuis ligt op 150 meter van het Azaleapark en op 600 meter van het Potuitpark. Hoewel de Antwerpsesteenweg een drukke verbindingsweg is, is er in de omgeving heel wat groen te beleven. De site maakt deel uit van het stadsvernieuwingsproject En Route. De Stad heeft de intentie het Azaleapark en Potuitpark in de toekomst op te waarderen en zichtbaarder te maken. Een mooie fiets- en wandelroute, los van de Antwerpsesteenweg, moet deze parken met elkaar en met de binnenstad verbinden. De omgeving wordt gekenmerkt door het aanpalende plein en de Sint-Amanduskerk. Een toekomstig actiepoint is de heraanleg van dit plein. Op dit moment bestaan er nog geen concrete plannen m.b.t. de heraanleg. De toekomstige erfpachter van het voormalig gemeentehuis staat, in het kader van En Route, open voor overleg en samenwerking met de Stad.

Meer info over En Route is te vinden op <https://stad.gent/enroute>.





## Historische situering

Sinds 1847 was Sint-Amandsberg een afzonderlijke parochie als wijk van Oostakker. In 1872 werd het gehucht een zelfstandige gemeente met een eigen politiek bestuur. De eerste vergadering van de gemeenteraad vond plaats in de gemeenteschool. Daarna huurde de gemeente een lokaal in de herberg 'In het Engelsch Paard', een eigendom van toenmalig burgemeester Alfons Braeckman.

In 1877 gaven het schepencollege en de burgemeester architect Modeste De Noyette de opdracht tot het bouwen van een gemeentehuis langs de Antwerpsesteenweg. De Noyette zal later ook de Leopoldskazerne in Gent bouwen. De herberg waar tot dan de gemeenteraad zetelde werd gesloopt en in de plaats verrees in 1883 het neogotisch gebouw zoals we het op vandaag kennen.

In 1915 kon het gemeentehuis nipt ontkomen aan een ramp. Een zeppelin werd in de nacht van 6 op 7 juni 1915 beschoten en stortte neer op het kerkplein tussen de Sint-Amanduskerk en het gemeentehuis.

In 1996 werd het voormalig gemeentehuis beschermd als monument. In 2008-2009 werd het gebouw gerestaureerd. Onder andere de bedekking van het dak en de toren werd vervangen, de buitentrap werd hersteld, mos werd van de gevels gehaald en de gevelankers werden hersteld, ontroest en herschilderd waar nodig.

In 1976 werd aan de overkant van het voormalig gemeentehuis een nieuw Dienstencentrum gebouwd, waarna het gebouw quasi leeg kwam te staan. Het voltrekken van huwelijken in de trouwzaal van het voormalig gemeentehuis nam pas een einde in 2016. Het goed werd door de jaren heen meermaals ter beschikking gesteld voor tentoonstellingen.

Delen van het gebouw worden tijdelijk nog ter beschikking gesteld. Zo wordt het souterrain, in afwachting van de toekomstige bestemming, tijdelijk bestemd als kunstatelier. Het Rode Kruis gebruikt een aantal lokalen op het gelijkvloers als opslagruimte van materialen.

In de toren bevindt zich een GSM-mast. Het contract gesloten tussen de Stad en de operator wordt overgedragen aan de erfpachter. Ook de inkomsten van de GSM-antenne zijn voor de duur van het contract ten gunste van de erfpachter.

Bij de start van de erfpacht zal het gebouw leeg zijn en zullen er geen gebruikers meer aanwezig zijn.





## Omschrijving van het goed

Het voormalig gemeentehuis heeft een bruto vloeroppervlakte van 1.255 m<sup>2</sup>.

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.

Het interieur werd niet gerenoveerd en dient aangepast te worden door de erfpachter in functie van de nieuwe invulling.

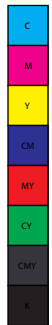
Bij het einde van het recht van erfpacht dient het goed zich in volgende staat te bevinden:

- 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 functioneren goed en zijn conform de geldende wetgeving.

Een uitgebreide omschrijving van de belangrijkste kenmerken van het gebouw, de bouwfysische toestand en het meest recente inspectierapport van Monumentenwacht zijn in bijlage terug te vinden

## Stedenbouwkundige bestemming en randvoorwaarden over erfgoed

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





# Belangrijkste voorwaarden

## Juridische vorm

Recht van erfpacht.

## Voorwerp

Voormalig gemeentehuis van Sint-Amandsberg, gelegen te 9040 Sint-Amandsberg (Gent), Antwerpsesteenweg 249, kadastraal gekend onder Sint-Amandsberg, 18de afdeling, sectie B, nr. 432 K.

Kadastrale oppervlakte: 383 m<sup>2</sup>. KI: 6559 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).

## 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. Het contract tussen de Stad en de GSM-operator werd verlengd tot 31 december 2033. De inkomsten van de GSM-antenne zijn voor de duur van het contract ten gunste van de erfpachter. De vergoeding van 2024 bedraagt 11.954,91 EUR.

## 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 alle onderhouds- en herstellingswerken op zich nemen.







### **Vergunningen**

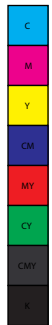
De erfpachter staat zelf in voor het aanvragen en bekomen van alle noodzakelijke vergunningen en bestuurlijke toelatingen.

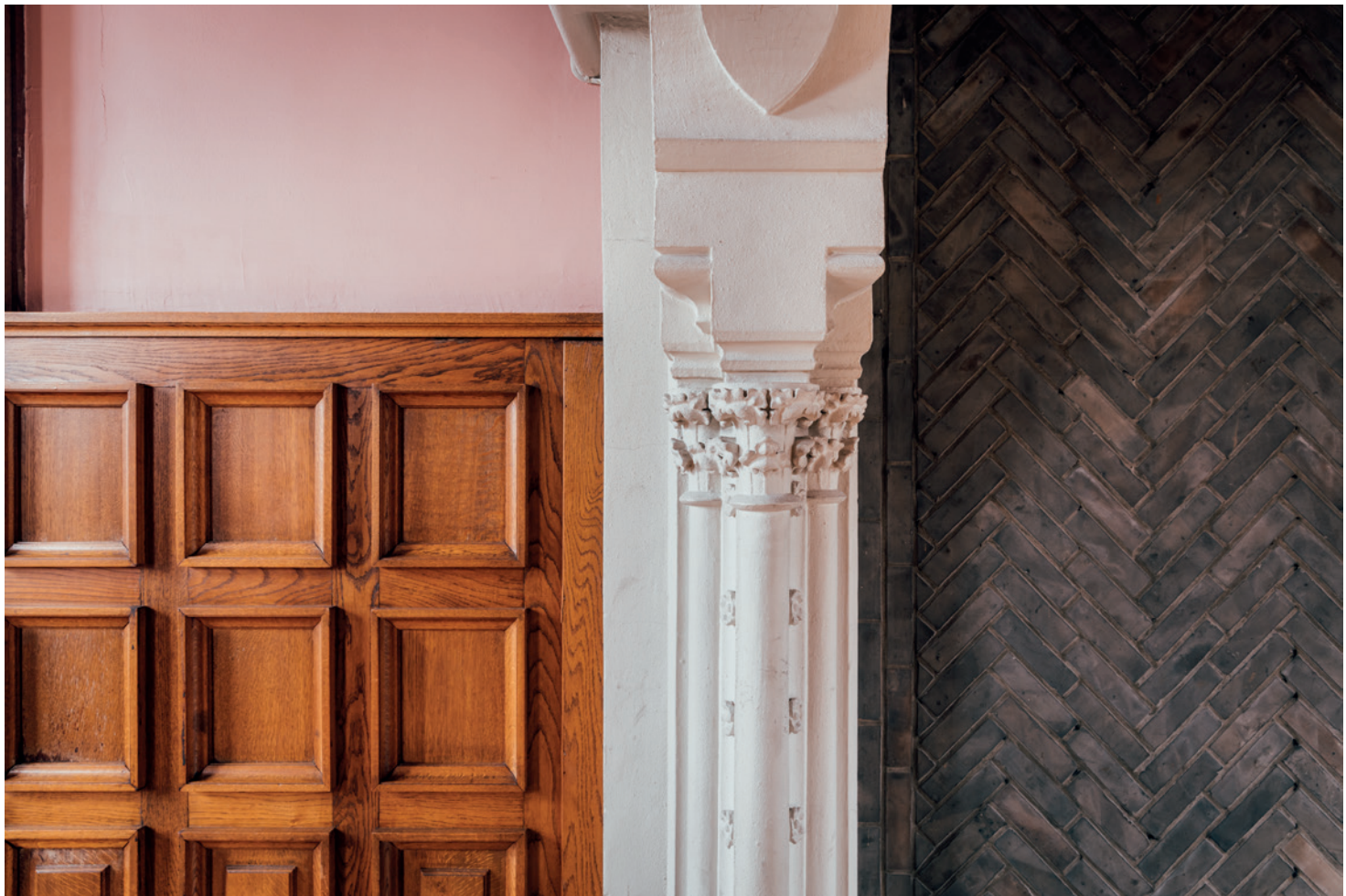
### **Waarborg**

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 aannemingsom 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 25 april en vrijdag 26 april 2024.

Inschrijven voor het plaatsbezoek, of een afspraak maken voor een bijkomend plaatsbezoek, kan door een mail te sturen naar [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent)





# Biedfase

Het voorstel dient via e-mail verstuurd te worden naar [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent) uiterlijk op 15 september 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
- Facultatief: figuren, foto's, schema's, collages, referentiebeelden, enz. ter verduidelijking van de visienota.

Na ontvangst van de biedvoorstellen kan de Stad kandidaten contacteren om hun dossier mondeling te komen toelichten aan een jury. De jury bestaat uit vertegenwoordigers van de Stad, eventueel nog aan te vullen met experts en/of ambtenaren van andere betrokken overheden.

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 bidvoorstel 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 bidvoorstel 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.

Een belangrijk onderdeel in deze fase is het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning of andere toelatingen. 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). De authentieke akte wordt verleden zodra de opschortende voorwaarde is vervuld, rekening houdend met de termijn van bestuurlijk toezicht.





## Beoordeling & 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 2 maart 2023 geschat op 8.100 EUR per jaar (rekening houdend met een termijn van 30 jaar).

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

$$S = 20 * P / 8100$$

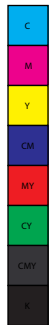
waarbij S = de score van de kandidaat-erfpachter en P = de jaarlijkse erfpachtvergoeding opgenomen in het voorstel van de kandidaat-erfpachter (in euro)

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 erfpachtvergoeding, 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 (zie bijlage Bouwfysische toestand), 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 Richtlijnnnota? 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? 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 mogelijk 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 Dampoortwijk. 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 commerciële- en maatschappelijk/buurtgerelateerde invullingen 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](mailto: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.

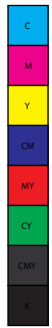
Rechtvaardiging van onderscheid.

### 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
4. Ruimtenoden Dampoortwijk
5. Kenmerken en bouwfysische toestand
6. EPC met unieke code 20230307-0019213603-NR-1 met label X (onbepaald)
7. Bodemattest
8. Stedenbouwkundig uittreksel
9. Vastgoedinformatie
10. Asbestinventarisattest
11. Plannen per verdieping
12. Keuring elektriciteit
13. Bijzonder Convenant GSM operator
14. Verslag Monumentenwacht

