

Lastenboek voor het in erfpacht geven van De Chalet met adres Reningelststraat 10, 8956 Kemmel



Gemeente Heuvelland, Bergstraat 24 8956 Kemmel

Dienst Ruimte

057/450450 ruimtelijkeordening@heuvelland.be

Inhoud

1.	Voorwerp.....	3
1.1	Doelstelling.....	3
1.2	Beoogde bestemming	3
2.	Algemene bepalingen.....	4
2.1	Rechtverlenende instantie	4
2.2	De erfpachter	4
2.3	Overzicht van de procedure	4
2.4	Afwijzing van aansprakelijkheid	6
2.5	Beschrijving van het goed waarop een recht wordt gegeven.....	6
2.5.1	Algemene gegevens De Chalet	6
2.5.2	Plannen.....	8
2.5.3	Foto's	13
2.5.4	Voormalig gebruik van het goed tot 2022.....	21
2.5.5	Investerings.....	21
2.6	Wederzijdse verbintenissen tijdens de procedure.....	21
2.6.1	Instemming met de procedure.....	21
2.6.2	Communicatie	21
2.6.3	Kosten voor deelname aan de procedure	21
2.6.4	Onderzoek naar de regelmatigheid en de volledigheid van de voorstellen	21
2.6.5	Vertrouwelijkheidsverplichting	21
2.7	Bijkomende informatie.....	22
3.	Randvoorwaarden	22
3.1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	22
3.1.1	Beschermd gebouw De Chalet	23
3.1.2	Het interieur	23
3.3	Integratie van het concept in het gebouw, park en ruimere omgeving	23
4.	Het bestuur beschouwt het als een meerwaarde indien de activiteiten in De Chalet oog hebben voor of een samenwerking aangaan met lokale of regionale (culture en of toeristische) partners. Documentering financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid	24
4.1	Voorafgaand: samenwerkingsverband – onderaannemer – derde entiteiten	24
4.1.1	Samenwerkingsverband	24
4.1.2	Onderaanneming.....	24
4.1.3	Mogelijkheid om zich te beroepen op de kwalificaties van derden.....	25
4.1.4	Enkelvoudige deelname aan de procedure.....	25
4.2	Toelaatbaarheidsvoorwaarden financiële en economische draagkracht	25

4.3	Toelaatbaarheidsvoorwaarden Technische bekwaamheid.....	26
4.4	Beoordelingscriteria van de offerte	26
4.5	Inhoud en vorm van de bieding	26
4.6	Bindend karakter (geldigheidstermijn).....	27
4.7	Contractuele bepalingen	28
5.	Bijlagen	28
5.1	Bijlage gegevensformulier	28
1.	Identiteit van de kandidaat	28
2.	Aangeduide onderaannemers	32
3.	Documenten met betrekking tot de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid	33
4.	Documenten met betrekking tot beslissingscriterium 1, bedrag van het voorgestelde canon en duur van de erfpacht	33
5.	Documenten met betrekking tot beslissingscriterium 2, ruimtelijke visie op het pand en de relatie met het park en de omgeving gekoppeld aan de erfgoedwaarde.....	33
6.	Documenten met betrekking tot beslissingscriterium 3, mate waarin de kandidaat wenst te investeren en de haalbaarheid van het businessplan.....	33
7.	Het voorafgaandelijk advies van Onroerend Erfgoed	33
8.	Andere documenten met betrekking tot het voorstel	33
5.2	Bijlage model verklaring op eer.....	35

1. Voorwerp

1.1 Doelstelling

De Chalet in Kemmel heeft een strategische ligging in de Reningelststraat 10 en is gekend in de regio. Het gebouw heeft een iconische uitstraling en een hoge erfgoedwaarde. De ontwikkeling van de exploitatie van het gebouw kan een belangrijke meerwaarde hebben in de verlevendiging van het dorpscentrum, de natuurbeleving en in de versterking van de cultuurbeleving.

De Chalet bevindt zich in een parkgebied dat aangekocht werd door de Provincie West-Vlaanderen en toegevoegd wordt aan het provinciaal domein rondom de Kemmelberg. Het park wordt de komende jaren verder opgewaardeerd door middel van een aangepast inrichting gelinkt aan de historische context. Er wordt binnen het parklandschap een zone voorzien voor parkeren langs de Kemmelstraat met een voetgangersdoorsteek en visuele link richting De Chalet. Aansluitend op de parking wordt een zone ingericht voor 'stille' evenementen. Tevens wordt voorzien in een diensttoegang naar De Chalet.

Het bestuur van de gemeente Heuvelland wenst samen met een externe partner een overeenkomst te sluiten waarbij de uitbating en de exploitatie van De Chalet overgedragen wordt aan de partner. De externe partner draagt ook de noodzakelijke investeringen.

Het gemeentebestuur laat de mogelijkheid open om een zakelijk recht te vestigen op De Chalet, en meer bepaald een erfpacht. Met een erfpacht heeft de erfpachter het volle genot van het gebouw, dat wel in eigendom blijft van de provincie West-Vlaanderen. De termijn van de erfpacht loopt van rechtswege af op 31 januari 2073. Zowel de soort overeenkomst als de termijn ervan maakt voorwerp uit van onderhandeling.

1.2 Beoogde bestemming

Het gemeentebestuur wenst De Chalet uit te bouwen als een site met een centrum- en cultuurversterkende functie. Dit houdt in dat de toekomstige invulling een breed doelpubliek moet hebben en ruime openingsuren kent. Het is ook wenselijk dat het gehele gebouw een invulling krijgt.

Het bestuur beschouwt het als een meerwaarde indien de activiteiten in De Chalet oog hebben voor of een samenwerking aangaan met lokale of regionale (culture en of toeristische) partners.

Bij een eventuele invulling van het concept met een horeca-functie mogen de kandidaten creatieve, vernieuwende of trendsettende voorstellen indienen.

De voorstellen moeten uiteraard vergunbaar én financieel haalbaar zijn op lange termijn.

Een louter private functie voor het gebouw is uitgesloten.

De ingediende voorstellen worden afgetoetst aan volgende randvoorwaarden (zie verder 3. Randvoorwaarden):

- de stedenbouwkundige voorwaarden,
- de voorwaarden die vanuit Onroerend Erfgoed worden opgelegd,
- de verzoenbaarheid met de 'zachte' functie van het omliggend park,
- de mate waarin het concept een surplus is aan het bestaande toeristische en/of culturele aanbod in de gemeente.
- het centrum- en cultuurversterkend karakter.

2. Algemene bepalingen

2.1 Rechtverlenende instantie

Gemeente Heuvelland
Bergstraat 24
8956 Kemmel (Heuvelland)
057/450450

Hierna genoemd 'Gemeente Heuvelland'.

Leidend ambtenaar voor de procedure:

Lisa Vandromme

lisa.vandromme@heuvelland.be

057/450478

Alle correspondentie aan de gemeente Heuvelland dient aan de leidend ambtenaar te worden gericht.

2.2 De erfpachter

Met het recht van erfpacht verwerft de erfpachter het volle genot van het onroerend goed. Enkele voorwaarden en modaliteiten van de erfpacht zijn bepaald bij aanvang van de procedure en kunnen niet gewijzigd worden. De voornaamste kenmerken van een erfpacht kunnen samengevat worden als volgt:

- Tijdelijk karakter: tot maximaal 31 januari 2073.
- Canon: een jaarlijkse vergoeding wordt betaald aan de erfpachtgever. Het canon wordt geïndexeerd conform de gezondheidsindex.
- Rechten van de erfpachter:
 - o Volledig genotsrecht van het gebouw en mag het gebouw renoveren;
- Verplichtingen erfpachter:
 - o Betalen van een jaarlijks canon;
 - o Renovatieverplichtingen nakomen;
 - o Onroerend goed onderhouden en de gewone herstellingswerken uitvoeren;
 - o Alle belastingen die inherent zijn aan het goed of aan zijn gebruik betalen.
 - o De erfpachter is ertoe gehouden dat de erfpacht gegeven is op het goed te gebruiken als een voorzichtig en redelijk persoon en op zijn kosten in te staan voor alle onderhouds- en herstellingswerken met inbegrip van de grove herstellingswerken en moet instaan voor de volle waarde te verzekeren tijdens de gehele duurtijd.
 - o
- Recht tot natrekking: op het einde van de erfpacht verliest de erfpachter het genot van het in erfpacht gegeven onroerend goed en gaat het eigendomsrecht van de gebouwen en opstallen die hij heeft opgericht kosteloos over naar de eigenaar.

2.3 Overzicht van de procedure

§1.

Huidig document bevat de procedurevoorschriften en (het ontwerp van) de contractuele voorwaarden waarbinnen een private partner zich kandidaat kan stellen voor het verkrijgen van rechten op De Chalet.

Een kandidaat betreft elk natuurlijk persoon, elke onderneming of elk samenwerkingsverband dat overeenkomstig de voorschriften van het lastenboek, een voorstel wenst in te dienen, en vanaf de uiterste indieningsdatum, effectief heeft ingediend.

§ 2.

De procedure valt niet onder de toepassing van de overheidsopdrachtenreglementering. De procedure wordt gevoerd met inachtneming van de algemene rechtsbeginselen, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het primaire Europese recht zodat er voor de kandidaten sprake is van een optimale transparantie, gelijkheid en mededinging in deze procedure.

Het gemeentebestuur stelt enkel bepaalde minimale randvoorwaarden vast die volgen uit de stedenbouwkundige -en erfgoedvoorwaarden en andere van toepassing zijnde regelgeving, en die betrekking hebben op de functie van de infrastructuur die op het terrein zou worden ontwikkeld.

Door het indienen van een voorstel stemmen de kandidaten in met deze werkwijze en doen zij afstand van elk verhaal dienaangaande.

Het opstarten van huidige procedure houdt in hoofde van het lokaal bestuur geen enkele verplichting in tot het verlenen van enig recht. Het gemeentebestuur behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde gemotiveerd te beëindigen. Het afbreken van de procedure geeft de kandidaten geen enkel recht op enige vergoeding of enige andere aanspraak.

Door het indienen van een voorstel erkennen de kandidaten voorgaand het discretionair beëindigingsrecht van het lokaal bestuur. Het gemeentebestuur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid indien aan de procedure geen gevolg wordt gegeven, bijvoorbeeld (doch niet exhaustief) ten gevolge van beslissingen van andere overheden of instanties. Het contract komt slechts tot stand van zodra de definitieve contractdocumenten (concessieovereenkomst of notariële akte) door het gemeentebestuur en de kandidaat zijn ondertekend.

§ 3.

De procedure bestaat in hoofdlijnen uit de onderstaande stappen.

Dit procedureverloop is indicatief en de kandidaten kunnen er in geen geval rechten aan ontlelen. Het gemeentebestuur behoudt zich het recht voor om dit procedureverloop gaandeweg, in overeenstemming met de behoeften van de procedure, het gelijkheidsbeginsel en het transparantiebeginsel, aan te passen.

1. De gemeenteraad van 11 september 2023 keurt het lastenboek goed.
2. De verdere stappen verlopen in samenwerking met een verkoopbemiddelaar.
 - a. Organisatie bezoekmomenten
 - b. Eerste biedingsronde
 - c. Op het einde van de eerste biedingsfase zijn er verschillende mogelijkheden
 - i. Er bood zich slechts 1 partij aan: de kandidaat licht zijn project toe aan een jury. Het college beslist of het ingediende voorstel voldoet aan het lastenboek dan wel of de eerste biedingsfase verlengd moet worden met nieuwe commerciële acties. Het college neemt in deze beslissing op basis van het advies van de jury.

ii. Een aantal kandidaten dienden zich aan: kandidaten lichten hun project toe aan een jury. . Het college van burgemeester en schepenen duidt een aantal voorkeursaanbieders aan. Het college neemt in deze beslissing op basis van het advies van de jury.

d. Voor deze voorkeursbieders volgt een tweede (geheime) biedingsfase waarin zij hun best and final offer kunnen indienen.

e. Het college beslist na het juryrapport op de best and final offer over de definitieve toewijzing onder voorbehoud van het bekomen van de nodige vergunningen. De kandidaat staat in voor het bekomen van deze vergunningen alsook voor de bijhorende kosten ervan.

f. De nodige overeenkomsten worden ter goedkeuring voorgelegd aan de eerstvolgende gemeenteraad. Voor zakelijke rechten wordt de akte voor notaris verleden.

Vanaf mogelijk geïnteresseerden een concept hebben uitgewerkt, nemen zij contact op Agentschap Onroerend Erfgoed om een afspraak vast te leggen.

Immers, een voorafgaandelijk informeel advies van Agentschap Onroerend Erfgoed is wenselijk om hun standpunt over de combineerbaarheid met de erfgoedwaarde te kunnen inschatten. Dit vermijdt eventuele problemen bij het aanvragen van bv. omgevingsvergunningen. Gelet op de termijnen binnen het Agentschap, wordt deze afspraak zo snel als mogelijk vastgelegd.

2.4 Afwijzing van aansprakelijkheid

De kandidaat wordt geacht zelf een onafhankelijke analyse en inschatting van de opgenomen gegevens in het lastenboek te verrichten en waar nodig de juistheid, volledigheid en accuraatheid van de informatie te controleren.

Het gemeentebestuur levert geen enkele garantieverklaring af, noch impliciet, noch uitdrukkelijk, met betrekking tot de accuraatheid, volledigheid of juistheid van de in dit document, met inbegrip van alle bijlagen, opgenomen informatie of enige andere informatie die op een later tijdstip door het gemeentebestuur zou worden verstrekt in het kader van deze procedure.

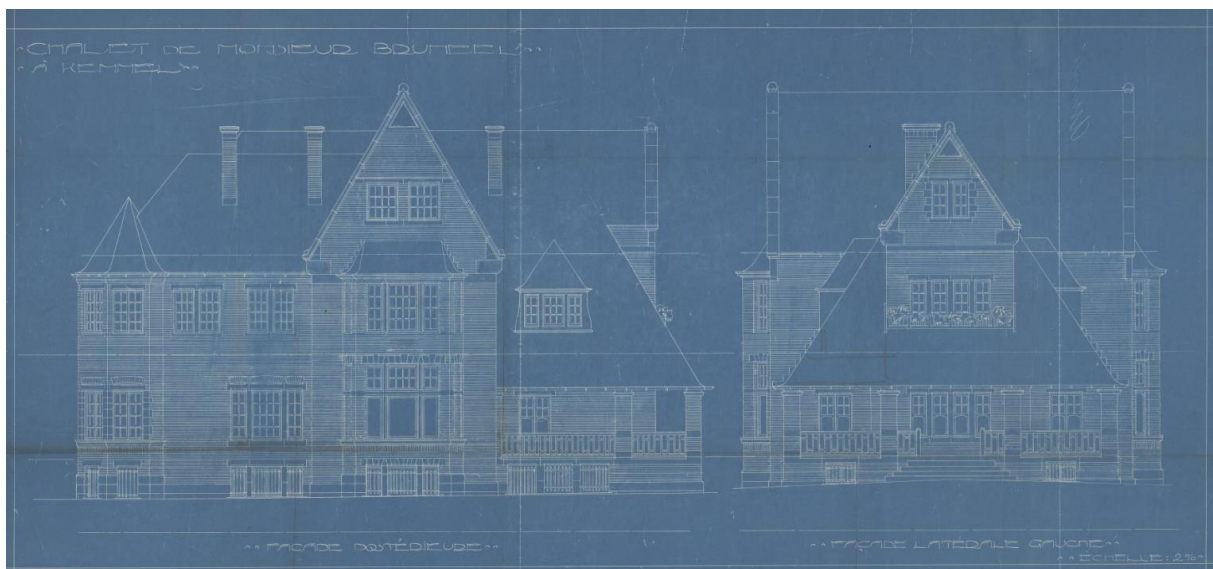
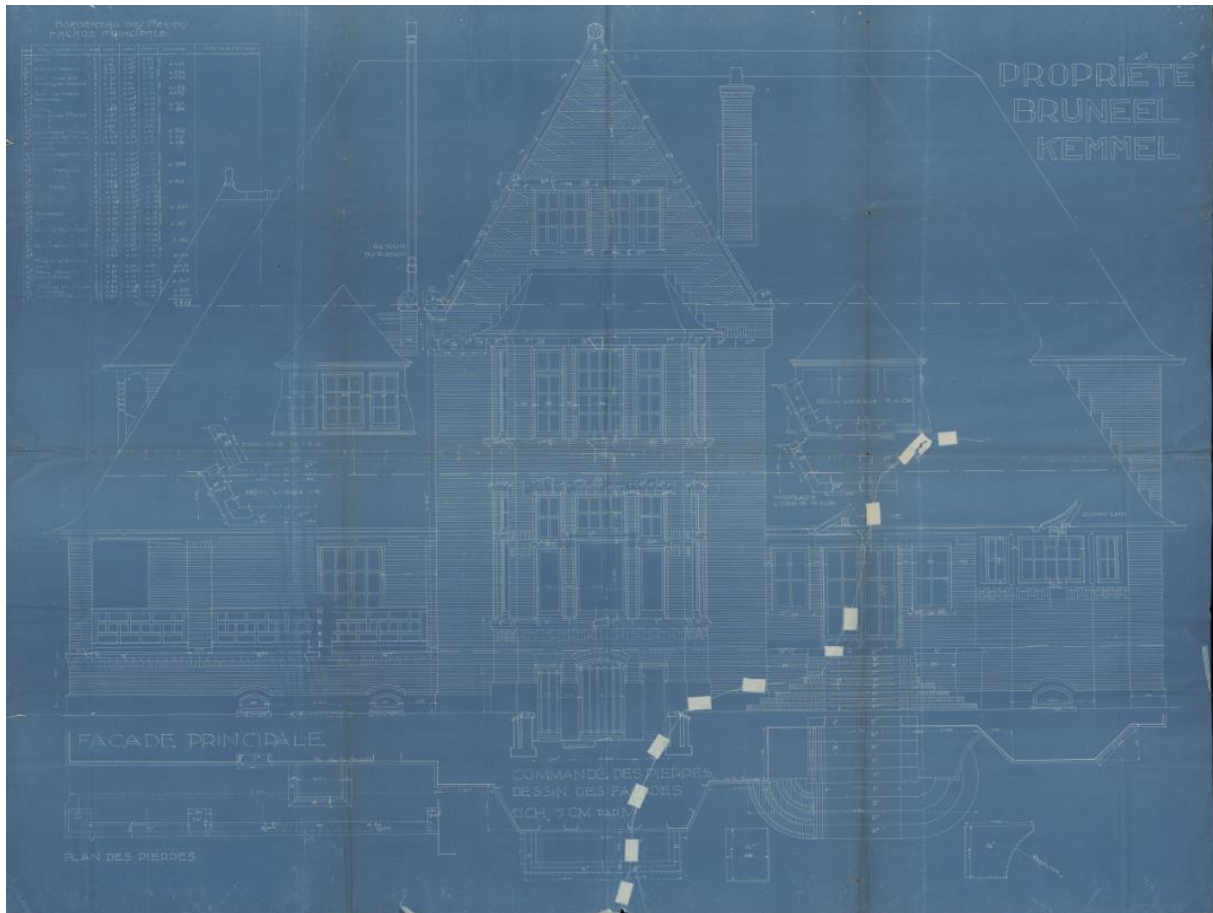
Zij wijst bijgevolg elke aansprakelijkheid af, van welke aard ook, voor enige schade die of verlies dat de kandidaat zou kunnen lijden ten gevolge van (i) het gebruik van dit document, de wijzigingen eraan of de erin opgenomen informatie, (ii) het feit dat de kandidaat zou vertrouwd hebben op deze informatie of (iii) het ontbreken van bepaalde informatie in dit document. Door een voorstel in te dienen, dan wel door te besluiten geen voorstel in te dienen, aanvaardt de betrokken partij deze afwijzing van aansprakelijkheid.

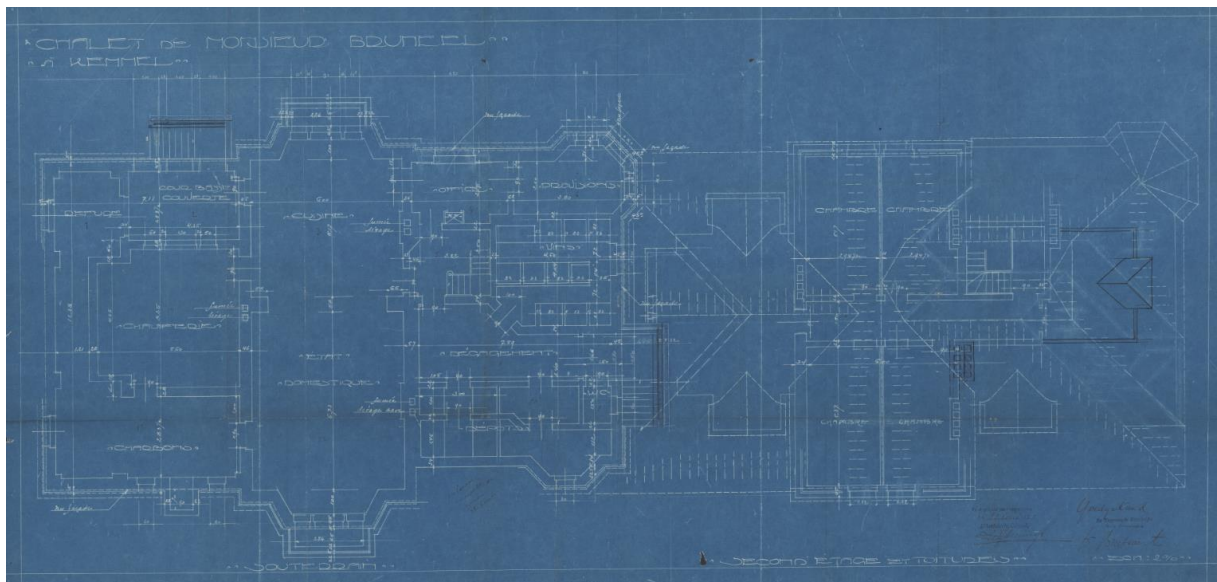
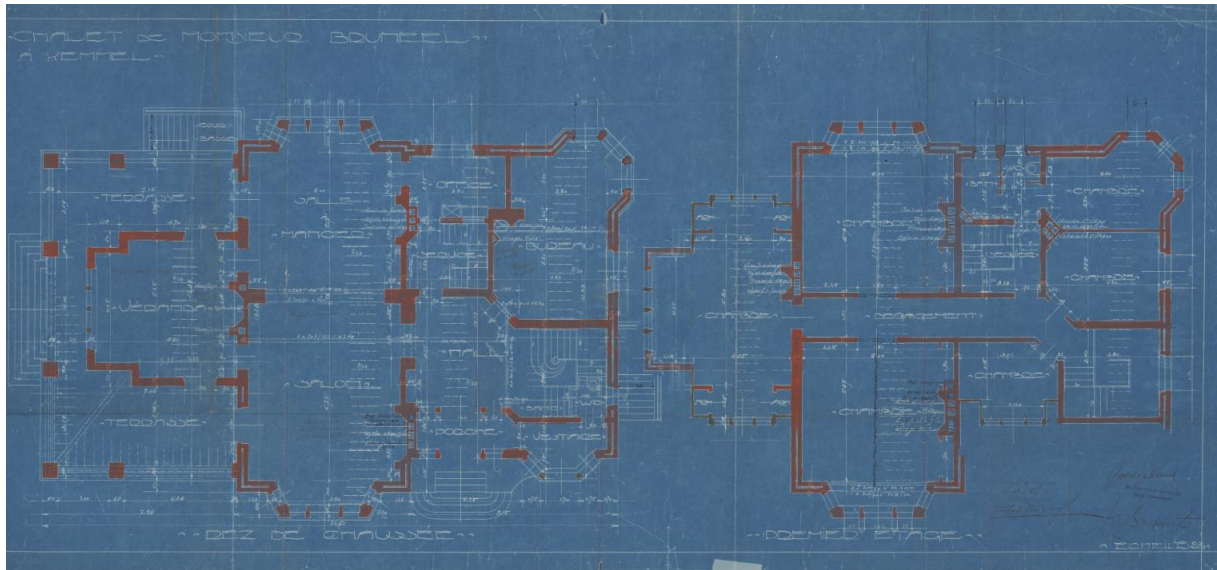
2.5 Beschrijving van het goed waarop een recht wordt gegeven

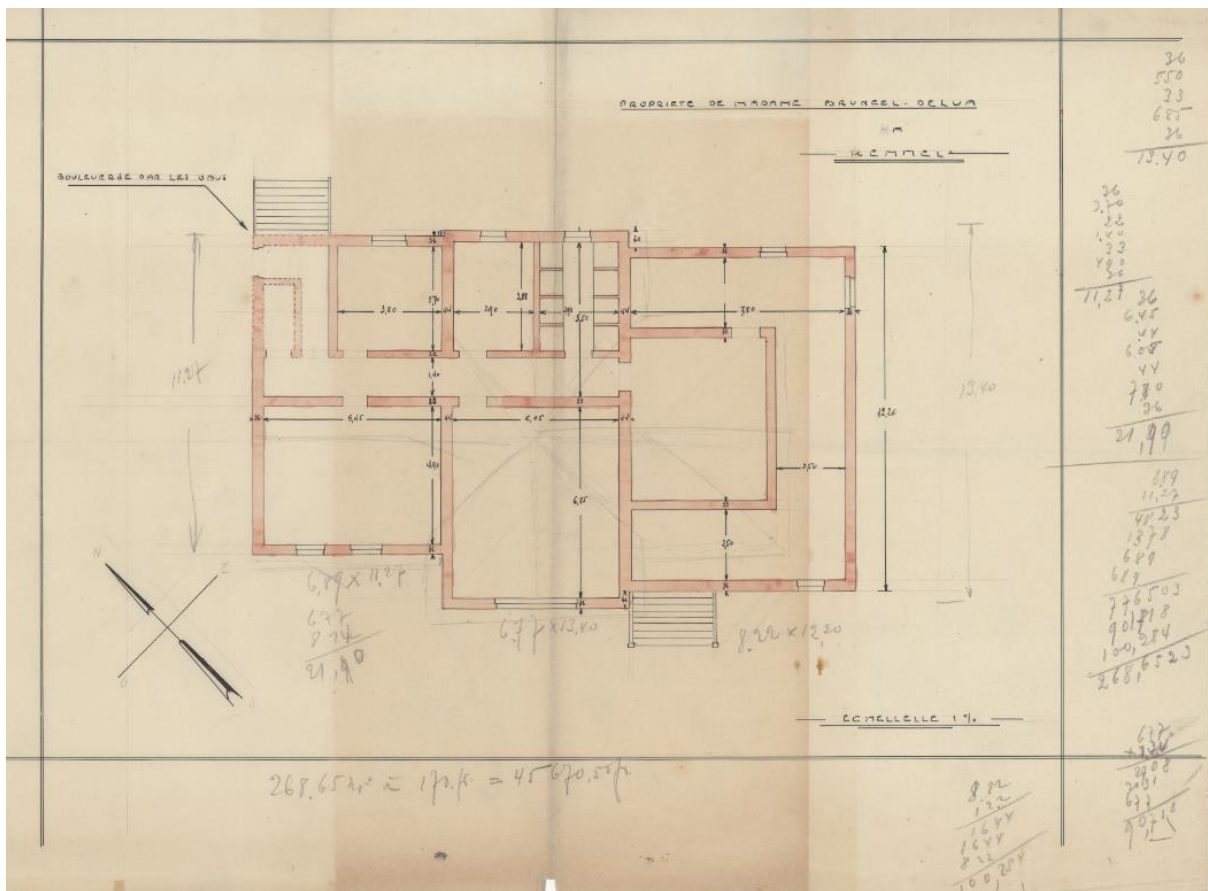
2.5.1 Algemene gegevens De Chalet

Het goed dat voorwerp uitmaakt van huidig dossier is gesitueerd in de Reningelststraat 10 te 8956 Kemmel (Heuvelland). Het gebouw en de beplanting tot 2 meter rondom het gebouw kadastraal gekend Heuvelland, zevende afdeling Kemmel, sectie B, deel van nummer 311 D2. Kadastraal gekend als Kasteel met een totale oppervlakte van 659 vierkante meter.

2.5.2 Plannen

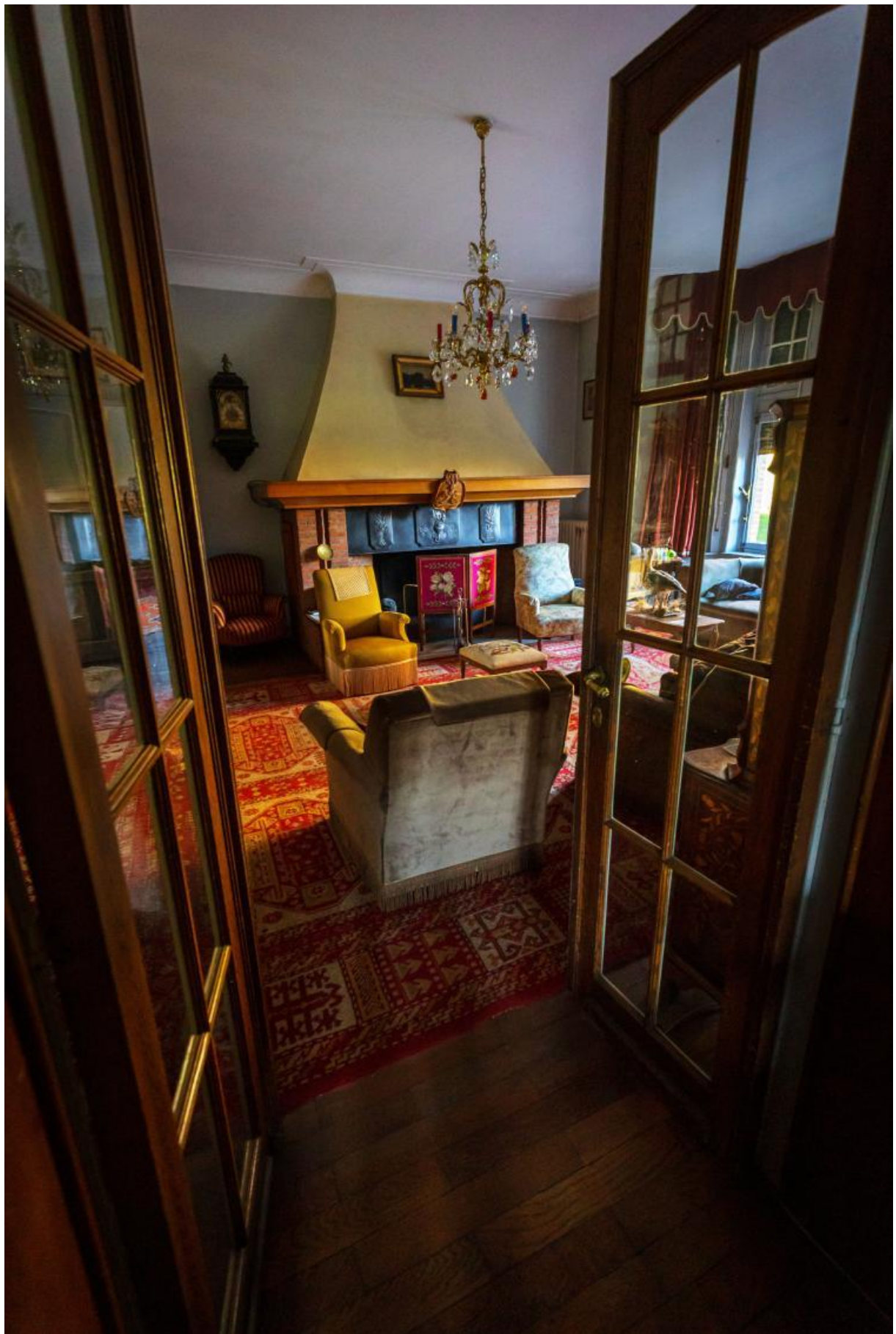






2.5.3 Foto's

















2.5.4 Voormalig gebruik van het goed tot 2022

De Chalet werd gebruikt als woning. Het gebouw staat recent leeg en werd verkocht aan de provincie West-Vlaanderen en in erfpacht gegeven aan de gemeente Heuvelland.

2.5.5 Investerings

2.6 Wederzijdse verbintenissen tijdens de procedure

2.6.1 Instemming met de procedure

Door het indienen van een voorstel aanvaarden de kandidaten de invulling van de procedure zoals deze in dit lastenboek beschreven is en aanvaarden zij zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn.

2.6.2 Communicatie

Van de kandidaten wordt geëist dat zij zich professioneel en integer gedragen en zich onthouden van alle lobbyactiviteiten, het weze bij het gemeentebestuur het weze bij andere mogelijke betrokken instanties.

2.6.3 Kosten voor deelname aan de procedure

De kandidaat draagt alle kosten die verbonden zijn aan de voorbereiding en indiening van een voorstel in het kader van de voorliggende procedure.

2.6.4 Onderzoek naar de regelmatigheid en de volledigheid van de voorstellen

Na ontvangst van het lastenboek en eventuele aanvullende stukken controleert elke kandidaat de aan hem overhandigde stukken op hun volledigheid en regelmatigheid, inclusief de bijlagen en nota's.

In het geval dat de kandidaat in het lastenboek of in de aanvullende documenten zodanige vergissingen, onduidelijkheden of leemten vaststelt dat het hem moeilijk wordt om een correcte prijs te berekenen, of dat hierdoor de kans bestaat dat de vergelijking tussen de voorstellen in het gedrang wordt gebracht, geeft hij hiervan onmiddellijk schriftelijk kennis aan het gemeentebestuur, uiterlijk 30 kalenderdagen voorafgaand aan de uiterste indieningsdatum voor de voorstellen.

Het niet opvolgen van deze verplichting is geheel voor risico van de kandidaat die zich later niet meer kan beroepen op het vaststellen van fouten of andere onvolkomenheden. Het gemeentebestuur stelt met het lastenboek alle bij hem beschikbare en bekende informatie ter beschikking van de kandidaten. De kandidaten zijn verantwoordelijk voor het vergaren van alle door hen bijkomend benodigde informatie teneinde een gepast voorstel te kunnen indienen.

2.6.5 Vertrouwelijkheidsverplichting

De kandidaat verbindt er zich toe om elke informatie die hij van het gemeentebestuur bekomt, met inbegrip van de informatie van andere in de procedure betrokken partijen (zoals o.m. beoordelingen, opinies, analyses, samenvattingen, studies,...), die in dit lastenboek aan hem wordt meegedeeld of waarvan hij op de hoogte zou komen, strikt geheim te houden en onder geen enkele voorwaarde, tenzij noodzakelijk voor het opstellen van een voorstel, aan enige derde mede te delen, bekend te maken, te overhandigen of op enige andere wijze ter beschikking te stellen, zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van het gemeentebestuur.

De kandidaten moeten alle mondeling en schriftelijk verkregen informatie strikt vertrouwelijk behandelen en mogen deze informatie niet aan derden meedelen. Deze vertrouwelijkheidsverplichting geldt evenwel niet:

1. indien de bedoelde informatie openbaar is, op een andere wijze dan door een inbreuk op deze bepaling;

2. indien mededeling vereist is door een wettelijke bepaling, een gerechtelijke beslissing of de regels en reglementen van een overheids- of reglementerende instantie waaraan een kandidaat onderworpen is, maar dan enkel binnen de grenzen van hetgeen strikt noodzakelijk is en, voor zoveel als mogelijk, na voorafgaand overleg over de wijze van formulering van de mededeling;

3. indien mededeling geschiedt aan financiers, juridische, financiële en andere professionele adviseurs van een partij of aan diens bestuurders, mandatarissen of aangestelden, in de mate en voor zover dat deze personen akkoord gaan zich te onderwerpen aan dezelfde plichten van vertrouwelijkheid als deze in dit artikel begrepen, dan wel uit hoofde van de wet reeds aan een beroepsgeheim zijn onderworpen;

4. indien mededeling vereist is in een burgerlijk of administratief rechtsgeding, maar dan enkel voor zover dit vereist is in het kader van het recht van verdediging of het recht op een eerlijk proces. Onverminderd de toepassing van de wetgeving betreffende de openbaarheid van bestuur, is de kandidaat ertoe gehouden uitdrukkelijk aan te geven welke onderdelen van zijn voorstel hij als vertrouwelijk beschouwt.

2.7 Bijkomende informatie

Bijkomende documentatie kan worden opgevraagd bij het gemeentebestuur door een mail te sturen naar lisa.vandromme@heuvelland.be of te bellen naar 057/450478 (contactpersoon Lisa Vandromme)

3. Randvoorwaarden

3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De ontwikkelingen in De Chalet moeten in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De Chalet is volgens het RUP “Kemmel” gelegen in de parkzone.

Deze zone is bestemd als park. Het park heeft een sociale functie. In het landhuis kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de bovenvermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:

- wonen;
- horeca;
- diensten;
- nuts- en gemeenschapsvoorziening;
- socioculturele voorzieningen;
- kantoren;
- recreatievoorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het openstellen van het park, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn in functie van waterbeheersing, hetzij het behoud van watersystemen of het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

De bestaande waardevolle beplanting moet zoveel als mogelijk behouden worden, nieuwe aanplantingen moeten hier harmonisch op aansluiten, het parkkarakter versterken en streekeigen zijn.

Procedure:

- De kandidaat legt zijn concept voor de renovatie en de exploitatie van De Chalet vooraf voor aan Agentschap Onroerend Erfgoed en voegt dit voorafgaandelijk advies toe aan zijn ingediend voorstel;

- Gunning onder voorbehoud van het bekomen van de nodige vergunningen, al dan niet bindende adviezen en passende beoordelingen in voorkomend geval van Agentschap Onroerend erfgoed. De kandidaat staat in voor het bekomen van deze vergunningen, de opmaak van de documenten voor het dossier en de kosten ervan zijn ten laste van de kandidaat.

Via volgende link kan het bestemmingsplan en de voorschriften geconsulteerd worden: <https://www.heuvelland.be/bestuur-beleid/raadplegingen-openbare-onderzoeken-en-bekendmakingen/ruimtelijke-uitvoeringsplannen>

- Voorwaarden vanuit Erfgoed

3.1.1 Beschermd gebouw De Chalet

Het gebouw van De Chalet is beschermd erfgoed. Er dient contact opgenomen te worden met het Agentschap Onroerend Erfgoed indien er wijzigingen aan het gebouw zijn en/of de functie veranderd. De bescherming van het monument moet gevolgd worden alsook de wettelijke bepalingen voor de toelating van de werken en de omgevingsvergunning moeten gevolgd worden.

Via onderstaande link kan u de bescherming van De Chalet terugvinden: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/32622>

3.1.2 Het interieur

Het interieur is niet beschermd.

3.3 Integratie van het concept in het gebouw, park en ruimere omgeving

De Chalet is zeer strategisch gelegen in de Reningelststraat, één van de belangrijkste straten van Kemmel. Het gemeentebestuur wil inzetten op de verlevendiging van het dorpscentrum.

Een levendige functie houdt in dat de toekomstige invulling een breed doelpubliek aanspreekt en ruime openingsuren kent. Het is ook wenselijk dat het gehele gebouw een invulling krijgt. Het park De Chalet, met ontsluiting naar de dorpskern en het provinciedomein Kemmelberg, de muziekschool, het ontmoetingscentrum, het bezoekerscentrum, de Lettenbergbunkers, de Commandobunker, etc. maken van dit geheel een recreatieve en culturele omgeving én een groene long. Bij de uitwerken van het concept van De Chalet moet rekening gehouden worden met het mobiliteitsaspect (ontsluiting en parkeren).

Voorstel - situeringskaart toevoegen: https://www.west-vlaanderen.be/sites/default/files/2023-03/100323_plattegrondKemmelberg_kleinere%20versie%20website.pdf

De provincie maakt op dit moment werk van een ontwerp van de parkomgeving. Hierbij wordt teruggegrepen naar de historische inrichting van het park. Het parkeren wordt voorzien langsheen de Kemmelstraat.

4. Het bestuur beschouwt het als een meerwaarde indien de activiteiten in De Chalet oog hebben voor of een samenwerking aangaan met lokale of regionale (culture en of toeristische) partners. Documentering financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid

4.1 Voorafgaand: samenwerkingsverband – onderaannemer – derde entiteiten

4.1.1 Samenwerkingsverband

De voorstellen kunnen worden ingediend hetzij door één enkele natuurlijke persoon of rechtspersoon, hetzij door een samenwerkingsverband.

Onder samenwerkingsverband wordt verstaan: "Het samenwerkingsverband van verschillende natuurlijke of rechtspersonen dat zich verenigt (al dan niet in de vorm van een tijdelijke handelsvennootschap) om samen een voorstel in te dienen en waarbij elk lid zich hoofdelijk en solidair tot de uitvoering van de verplichtingen van de zakelijke-rechten-houder verbindt."

Wanneer het voorstel uitgaat van een samenwerkingsverband:

- gelden, behoudens andersluidende vermelding, alle verplichtingen t.a.v. één enkele onderneming die optreedt als kandidaat ook t.a.v. alle individuele leden van het samenwerkingsverband dat als kandidaat optreedt;

- dient er te worden aangegeven welk lid van het samenwerkingsverband zal optreden als contactpunt met het gemeentebestuur. In zoverre één van de leden van een samenwerkingsverband een Belgische onderneming betreft die een zetel in België heeft, verdient het de voorkeur om voornoemde zetel als contactpunt van de kandidaat op te geven. Het gemeentebestuur zal uitsluitend aan de contactpersoon van de kandidaat de kennisgevingen in het kader van deze procedure verrichten;

- zal ieder lid van het samenwerkingsverband hoofdelijk en solidair jegens het gemeentebestuur verbonden zijn;

- dient het voorstel door alle leden van het samenwerkingsverband te worden ondertekend.

Een wijziging van de leden van de kandidaat is enkel mogelijk met voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van het gemeentebestuur.

4.1.2 Onderaanneming

De kandidaat mag delen van de overeenkomst laten uitvoeren door onderaannemers die over de vereiste specifieke ervaring en over het gekwalificeerde personeel beschikken, nodig voor het uitvoeren van het hen toevertrouwde werk/taak.

Bij het indienen van zijn voorstel legt de kandidaat een verklaring voor van elke onderaannemer waarin deze verklaart, voor wat het deel van de uitvoering waarvoor hij wordt voorgesteld, betreft, zijn technische bekwaamheid daadwerkelijk ter beschikking van de kandidaat te stellen.

Een door een kandidaat voorgestelde onderaannemer kan mogelijk ook als onderaannemer voor een andere kandidaat optreden, voor zover het aannemelijk lijkt dat deze onderaannemer effectief aan beide kandidaten zijn technische bekwaamheid ter beschikking kan stellen en dit geen afbreuk aan een vrije mededinging lijkt te doen.

De kandidaat is voor het geheel van de hem toevertrouwde onderdelen, met inbegrip van de delen ervan die hij wegens hun aard aan onderaannemers heeft toevertrouwd, alleen en uitsluitend verantwoordelijk tegenover het gemeentebestuur (zoals onder meer voor wat betreft de naleving van de relevante regelgeving). De kandidaat kan het gemeentebestuur niet binden ten aanzien van derden.

De kandidaat moet ervoor zorgen dat de onderaannemers en de derde entiteiten waarop hij zich beroept, op de hoogte zijn van alle elementen die voor de uitvoering van hun werk van belang zijn, ook indien deze elementen niet uitdrukkelijk in het lastenboek en het voorstel vermeld staan. Hij dient zorg te dragen voor een goede coördinatie van de uitvoering van het voorstel.

4.1.3 Mogelijkheid om zich te beroepen op de kwalificaties van derden

De kandidaten kunnen zich, ter staving van hun economische en financiële draagkracht en/of hun technische bekwaamheid, beroepen op de economische en financiële draagkracht, respectievelijk de technische bekwaamheid van derde entiteiten, inbegrepen onderaannemers, ongeacht de juridische aard van hun band met die entiteiten.

In dat geval moet de kandidaat aan het gemeentebestuur aantonen dat hij gedurende de totale looptijd daadwerkelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de noodzakelijke middelen, inzonderheid door overlegging van de verbintenis van deze derde entiteiten om de Kandidaat de nodige middelen ter beschikking te stellen.

4.1.4 Enkelvoudige deelname aan de procedure

Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon mag zich slechts één maal aanmelden als lid van een samenwerkingsverband in voorliggende procedure.

4.2 Toelaatbaarheidsvoorwaarden financiële en economische draagkracht

§ 1.

Kunnen uitgesloten worden van de procedure en deelneming aan de bieding, de kandidaten:

1. die in staat van faillissement of van vereffening verkeren, die hun werkzaamheden hebben gestaakt of die een gerechtelijk akkoord hebben bekomen, of die in een overeenstemmende toestand verkeren als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
2. die aangifte hebben gedaan van faillissement, voor wie een procedure van vereffening of van gerechtelijk akkoord aanhangig is of die het voorwerp zijn van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
3. die, bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld zijn geweest voor een misdrijf dat de beroepsmoraal aantast;
4. die bij hun beroepsuitoefening een ernstige fout hebben begaan, vastgesteld op elke grond die de aanbestedende overheden aannemelijk kunnen maken;
5. die niet in orde zijn met hun bijdragen aan de sociale zekerheid;
6. die niet in orde zijn met de betaling van zijn belastingen in overeenstemming met de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;
7. die zich in ernstige mate hebben schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen. Het bewijs van het tegendeel wordt door de kandidaten geleverd door voorlegging van een verklaring op eer (Bijlage 2).

§ 2.

De kandidaten moeten, op straffe van uitsluiting van verdere deelname aan de procedure beschikken over voldoende financiële draagkracht. De kandidaten leggen de documenten voor die aantonen dat zij voldoen aan de voorwaarden.

Het gemeentebestuur behoudt zich het recht voor om bijkomende informatie met betrekking tot de financiële en economische draagkracht bij de kandidaten op te vragen. De kandidaten erkennen onverwijld aan dit verzoek te zullen voldoen.

4.3 Toelaatbaarheidsvoorwaarden Technische bekwaamheid

Teneinde de technische bekwaamheid met betrekking tot de realisatie van het project aan te tonen, legt de kandidaat volgende documenten in het voorstel voor:

- referenties met betrekking tot relevante projecten waarbij onder meer volgende elementen worden toegelicht:

- (1) de functionaliteit van het concept,
- (2) de visuele kwaliteit van het gerealiseerde project,
- (3) de schaalgevoeligheid
- (4) de belevingswaarde van het project in kwestie.

- een verklaring van de gemiddelde jaarlijkse personeelsbezetting en de omvang van het kaderpersoneel tijdens de laatste drie (3) jaar. Op grond van deze verklaring moet blijken dat de kandidaat over een voldoende bezetting beschikt om de continuïteit van zijn activiteiten tijdens de realisatie- en exploitatiefase te garanderen;

- een verklaring met vermelding van de technici of de technische diensten die steeds ter beschikking van de kandidaat . Uit deze verklaring moet blijken dat de kandidaat over voldoende technici of diensten beschikt om de continuïteit van de realisatie- en exploitatiefase te garanderen.

4.4 Beoordelingscriteria van de offerte

CRITERIUM	PUNTEN
Bedrag van de voorgestelde canon en duur van de erfpacht	20
Beoordeling van dit criterium aan de hand van de regel van drie: score offerte = prijs offerte/prijs hoogste vergoeding * gewicht van het criterium vergoeding	
Ruimtelijke visie op het pand en de relatie met het park en de omgeving gekoppeld met de erfgoedwaarde	40
Mate waarin de kandidaat wenst te investeren en de haalbaarheid van het businessplan	40
	100

Op basis van voorgaande beoordelingscriteria stelt het gemeentebestuur de rangschikking van de ingediende voorstellen vast. De rangschikking is een optelsom van de jury van het aantal behaalde punten voor voormelde beoordelingscriteria.

4.5 Inhoud en vorm van de bieding

§1.

Het voorstel bevat het ondertekende gegevensformulier (zie bijlage), evenals de documenten aangaande de toelaatbaarheidsvoorwaarden en de beoordelingscriteria.

De kandidaat verschaft in zijn voorstel alle nodige informatie en voegt de nodige bijlagen toe teneinde voldoende aannemelijk te maken dat hij bij toekenning in staat zou zijn tot de uitvoering van de overeenkomst overeenkomstig de voorwaarden gesteld in dit lastenboek, inclusief het voorafgaandelijk advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

De kandidaat moet met alle bijlagen van het lastenboek rekening houden. De onderdelen van het voorstel moeten tot op een zodanig niveau uitgewerkt zijn dat:

- zonder enig voorbehoud aan de eisen van dit lastenboek kan worden voldaan;
- de vereiste kwaliteit en timing wordt gegarandeerd;
- de risico's worden erkend en de beheersing ervan wordt geaccepteerd.

Daarnaast verschaft de kandidaat in zijn voorstel voldoende toelichting bij elk van de beoordelingscriteria, evenals alle documenten die nodig of nuttig zijn ter beoordeling van de beoordelingscriteria voor zover dit niet blijkt uit de hierbij gevraagde documenten.

Niet-bijvoeging van de vereiste documentatie, of niet-naleving van de minimale eisen, kan tot de uitsluiting van het betreffende voorstel leiden.

§2.

Met betrekking tot de toelaatbaarheidsvoorwaarden bevat de bieding minstens de volgende documenten:

- Gegevensformulier
- verklaring betreffende financiële draagkracht en documenten ter staving;
- verklaring op eer.

§ 3.

Met betrekking tot de beoordelingscriteria 1 t.e.m. 3 bevat de bieding een visienota die de verschillende criteria toelicht:

CRITERIUM
Bedrag van de voorgestelde canon en duur van de erfpacht
Ruimtelijke visie op het pand en de relatie met het park en de omgeving gekoppeld met de erfgoedwaarde
Mate waarin de kandidaat wenst te investeren en de haalbaarheid van het businessplan

§4.

Met betrekking tot de haalbaarheid van het ingediende voorstel wordt een voorafgaandelijk informeel advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed toegevoegd bij het dossier (zie punt 2.2)

4.6 Bindend karakter (geldigheidstermijn)

Het ingediende voorstel wordt geacht bindend te zijn gedurende een termijn van 180 kalenderdagen volgend op de uiterste datum van indiening.

De kandidaten kunnen een langere geldigheidstermijn in hun voorstel vaststellen.

Het gemeentebestuur kan in voorkomend geval één of meerdere kandidaten om een verlenging van deze geldigheidstermijn verzoeken.

4.7 Contractuele bepalingen

De contractuele rechten en verplichtingen van de partijen zullen worden vastgelegd in een overeenkomst.

5. Bijlagen

5.1 Bijlage gegevensformulier

Naam kandidaat:

Inhoudstafel:

1.	Identiteit van de kandidaat en gegevensformulier	p.
2.	Identiteit onderaannemer	p.
3.	Documenten met betrekking tot de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid	p.
4.	Documenten met betrekking tot beslissingscriterium 1	p.
5.	Documenten met betrekking tot beslissingscriterium 2	p.
6.	Documenten met betrekking tot beslissingscriterium 3	p.
7.	Het voorafgaandelijk advies van het agentschap onroerend erfgoed	p.
8.	Alle andere documenten omtrent het voorstel	p.

=> Gelieve de inhoudstafel aan te vullen met de correcte paginanummering. De bijlagen bij dit gegevensformulier moeten niet worden gepagineerd.

=> Belangrijke opmerking: Het gegevensformulier moet worden ondertekend door de gewettigde vertegenwoordigers van de kandidaat, of wanneer de kandidaat een samenwerkingsverband is, van alle leden van dat samenwerkingsverband. Bovendien dienen deze elke bladzijde van dit gegevensformulier (met uitsluiting van haar bijlagen) te paraferen.

=> Bijkomende toelichting (vb. waar de voorziene ruimte niet groot genoeg is) evenals bijkomende documenten ter bewijs of ter illustratie worden als een genummerde bijlage bij dit gegevensformulier ingediend. Voor elke relevante rubriek dienen de relevante bijlagen te worden vermeld.

1. Identiteit van de kandidaat

Naam kandidaat	
Rechtsvorm	
Nationaliteit	
Woonplaats of maatschappelijke zetel	
Ondernemingsnummer (indien van toepassing)	

⇒ Hieronder aanvullen wat past (1.1.a of 1.1.b)

□ **1.1.a. De Kandidaat vormt geen samenwerkingsverband:**

De Kandidaat wordt vertegenwoordigd door de ondergetekende(n)

Naam vertegenwoordiger	
Indien rechtspersoon vertegenwoordigd door	
Functie	
Geboortedatum en plaats	
Bevoegd op grond van: (relevante bepalingen uit de geconsolideerde statuten, benoemingsbesluit en/ of volmacht, met aanduiding van nummer van bijlage bij het gegevensformulier waarin deze instrumenten zijn opgenomen)	

- ⇒ Gegevens op te nemen voor elke vertegenwoordiger van de kandidaat.
- ⇒ De relevante instrumenten ter bewijs van de ondertekeningbevoegdheid (geconsolideerde statuten, benoemingsbesluiten en/of volmacht) steeds als bijlage voegen.

□ **1.1.b. De Kandidaat vormt wel een samenwerkingsverband:**

Beschrijving van het samenwerkingsverband
Opsomming van de leden van het samenwerkingsverband met hun rechtsvorm en hun respectievelijke taken binnen het samenwerkingsverband:
Beschrijving van de onderlinge relaties van de leden van het Samenwerkingsverband

=> Gegevens inzake samenwerking binnen het Samenwerkingsverband aan te duiden.

Gegevens van de individuele leden van het samenwerkingsverband:

Lid 1

Naam van het lid	
Rechtsvorm	
Nationaliteit	
Maatschappelijke zetel	

Lid 1 wordt hier vertegenwoordigd door:

Naam van de vertegenwoordiger	
Indien rechtspersoon, vast vertegenwoordigd door	
Functie	
Geboortedatum en plaats	
Bevoegd op grond van: (relevante bepalingen uit de geconsolideerde statuten, benoemingsbesluit en/ of volmacht, met aanduiding van nummer van bijlage bij het gegevensformulier waarin deze instrumenten zijn opgenomen)	

=> Gegevens op te nemen voor elke vertegenwoordiger van het lid van het samenwerkingsverband.
=> De relevante instrumenten ter bewijs van de ondertekeningbevoegdheid (geconsolideerde statuten, benoemingsbesluiten en/of volmacht) steeds als bijlage voegen.

Lid 2

Naam van het lid	
Rechtsvorm	
Nationaliteit	
Maatschappelijke zetel	

Lid 2 wordt hier vertegenwoordigd door:

Naam van de vertegenwoordiger	
Indien rechtspersoon, vast vertegenwoordigd door	
Functie	
Geboortedatum en plaats	
Bevoegd op grond van: (relevante bepalingen uit de geconsolideerde statuten, benoemingsbesluit en/ of volmacht, met aanduiding van nummer van bijlage bij het gegevensformulier waarin deze instrumenten zijn opgenomen)	

- ⇒ Gegevens op te nemen voor elke vertegenwoordiger van het lid van het samenwerkingsverband.
- ⇒ De relevante instrumenten ter bewijs van de ondertekeningbevoegdheid (geconsolideerde statuten, benoemingsbesluiten en/of volmacht) steeds als bijlage voegen.
- ⇒ Gegevens te herhalen voor elk lid van het Samenwerkingsverband

1.2 Gegevens van de personen die de kandidaat in de procedure en de uitvoering van de overeenkomst ten aanzien van het gemeentebestuur Heuvelland kan vertegenwoordigen en verbinden:

Deze persoon is ook de contactpersoon van het gemeentebestuur van Heuvelland.

Naam vertegenwoordiger van de Kandidaat	
Functie	
Geboortedatum en plaats	
Email	
Adres	
Telefoon	

De ondergetekenden, aangeduid in deel 1.1 van dit gegevensformulier, verklaren in hun hoedanigheid van vertegenwoordigers van de kandidaat uitdrukkelijk aan het lokaal bestuur Edegem:

1. Volledig kennis te hebben genomen van het lastenboek. Zij verklaren onvoorwaardelijk met de daarin neergelegde procedure in te stemmen.
2. Te begrijpen dat niet-naleving van de in het lastenboek uiteengezette procedure tot uitsluiting van deelneming aan de procedure kan leiden.
3. Ten opzichte van het lokaal bestuur Edegem hoofdelijk aansprakelijk te zijn voor de nakoming van alle uit het lastenboek en daarop gebaseerde nadere aanwijzingen van het lokaal bestuur Edegem voortvloeiende verplichtingen.
4. Naar eer en geweten dat alle informatie die zij in het kader van deze procedure op het Terrein aan het lokaal bestuur Edegem hebben verstrekt en zullen verstrekken juist is en zij zijn zich er van bewust dat eventueel door het lokaal bestuur Edegem aan te tonen onjuistheden daarin, het lokaal bestuur Edegem aanleiding kunnen geven de Kandidaat uit te sluiten van verdere deelneming aan deze procedure.
5. Dat zij gedurende honderdtachtig (180) kalenderdagen door dit voorstel zijn gebonden.

Aldus getekend te Kemmel, op

Naam	Naam
Functie	Functie
Handtekening	Handtekening
Naam	Naam
Functie	Functie
Handtekening	Handtekening

--	--

2. Aangeduide onderaannemers

Gegevens van de onderaannemer

Naam van de aangeduide onderaannemer	
Taak (onderdeel van de werken waarvoor de onderaannemer wordt voorgesteld)	
Rechtsvorm	
Nationaliteit	
Woonplaats of maatschappelijke zetel	
Contactpersoon en e – mail	

De onderaannemer wordt hier vertegenwoordigd door:

Naam van de vertegenwoordiger	
Indien rechtspersoon, vast vertegenwoordigd door	
Functie	
Geboortedatum en plaats	
Bevoegd op grond van: (relevante bepalingen uit de geconsolideerde statuten, benoemingsbesluit en/ of volmacht, met aanduiding van nummer van bijlage bij het gegevensformulier waarin deze instrumenten zijn opgenomen)	

=> Gegevens op te nemen voor elke vertegenwoordiger van de onderaannemer.

=>De relevante instrumenten ter bewijs van de ondertekeningsbevoegdheid (geconsolideerde statuten, benoemingsbesluiten en/of volmacht) steeds als bijlage voegen.

=> Gegevens te herhalen voor elke onderaannemer.

De ondergetekenden, aangeduid in dit onderdeel van het gegevensformulier, verklaren in hun hoedanigheid van vertegenwoordigers van onderaannemer uitdrukkelijk aan het lokaal bestuur Edegem dat de informatie gevoegd bij dit voorstel waar en authentiek is en dat zij de Kandidaat de middelen die voor de uitvoering noodzakelijk zijn, ter beschikking zullen stellen.

Aldus getekend te Kemmel, op

Naam	Naam
Functie	Functie
Handtekening	Handtekening
Naam	Naam

Functie	Functie
Handtekening	Handtekening

3. Documenten met betrekking tot de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid

Voor te leggen informatie	Nummer bijlage bij gegevensformulier
Documenten met betrekking tot de financiële en economische draagkracht	
Documenten met betrekking tot de technische bekwaamheid	

⇒ Deze documenten moeten worden toegevoegd voor (elk lid) de kandidaat en elke onderaannemer.

4. Documenten met betrekking tot beslissingscriterium 1, bedrag van het voorgestelde canon en duur van de erfpacht

Voor te leggen informatie	Nummer bijlage bij gegevensformulier

5. Documenten met betrekking tot beslissingscriterium 2, ruimtelijke visie op het pand en de relatie met het park en de omgeving gekoppeld aan de erfgoedwaarde

Voor te leggen informatie	Nummer bijlage bij gegevensformulier

6. Documenten met betrekking tot beslissingscriterium 3, mate waarin de kandidaat wenst te investeren en de haalbaarheid van het businessplan.

Voor te leggen informatie	Nummer bijlage bij gegevensformulier

7. Het voorafgaandelijk advies van Onroerend Erfgoed

Voor te leggen informatie	Nummer bijlage bij gegevensformulier

8. Andere documenten met betrekking tot het voorstel

Voor te leggen informatie	Nummer bijlage bij gegevensformulier

Gedaan te Kemmel (Heuvelland) op

Naam,

Hoedanigheid,

5.2 Bijlage model verklaring op eer

Procedure voor De Chalet in Kemmel

Ik ondergetekende (naam en voornaam)

.....

Wonende te (straat, nummer, postcode, gemeente)

.....

Optredend in naam voor de vennootschap (benaming)

.....

Met maatschappelijke zetel te (straat, nummer, postcode, gemeente)

.....

Verklaar hierbij op eer dat de vennootschap, waarvoor ik optreed zich niet in één van de volgende situatie bevindt:

1. in staan van faillissement of van vereffening, staking van werkzaamheden of gerechtelijk akkoord, of in een overeenstemmende toestand als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
2. aangifte te hebben gedaan van faillissement, voorwerp te zijn van een procedure van vereffening of van gerechtelijk akkoord of van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
3. bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld te zijn voor een misdrijf dat de beroepsmoraal aantast;
4. bij de beroepsuitoefening een ernstige fout te hebben begaan, vastgesteld op elke grond die de aanbestedende overheden aannemelijk kunnen maken;
5. niet in orde zijn met de betaling van belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;

Ondergetekende gaat akkoord om, op eerste verzoek van de erfpachtgever, de nodige originele bewijsstukken in verband met de inlichtingen te overhandigen.

Gedaan te Kemmel (Heuvelland) op

Naam,

Hoedanigheid,