

In navolging van de eerdere bespreking tot het lanceren van het verkoopdossier van het Eeuwfeestgebouw door COVAST waarbij een duidelijke werkmethode en verkoopvoorwaarden duidelijk dienen te zijn van bij de opstart van dit verkoopdossier, werd aan COVAST gevraagd om een nota hiertoe op te stellen.

Hierna het concrete voorstel mbt de verkoopprocedure alsook de bijzondere verkoopvoorwaarden die naar kandidaat-kopers toe kunnen opgelegd worden vanuit het Gemeentebestuur van Beringen.

### 1. GOEDKEURING VERKOOPSPROCEDURE

De bieder verklaart zich akkoord dat het formuleren van dit aanbod en de afhandeling ervan gebeuren volgens de specifieke regels opgelegd vanuit COVAST. Deze werden opgesteld in samenspraak met en goedgekeurd door het Gemeentebestuur van Beringen.

De verkoopprocedure wordt als volgt bepaald :

- Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen een onvoorwaardelijk bod uitbrengen;
- De minimale verkoopprijs bedraagt 580.000 € en is ook de instelprijs dewelke van bij de aanvang van de eerste biedingstermijn zal gehanteerd worden;
- Biedende partijen verklaren zich akkoord met de hiernavolgende bijzondere verkoopvoorwaarden;
- De termijn voor de verkoop is maximaal 3 maanden te rekenen vanaf de aanvangsdatum van de eerste biedingsfase; Indien zou blijken dat binnen de periode van 3 maanden er zich nog geen partij aanbiedt of indien er zich slechts 1 partij aandient, kan beslist worden deze termijn met 1 maand te verlengen;
- Een tweede geheime biedingsfase kan - na de hoger vermelde termijn van 3 maanden - georganiseerd worden in functie van het aantal ontvangen rechtsgeldige biedingen in de eerste biedingsfase. Enkel biedende partijen die in de eerste publieke biedingsfase een bod uitbrachten zullen toegelaten worden om te bieden in de tweede geheime biedingsfase.

## 2. GOEDKEURING BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Elke biedende partij formuleert zijn/haar aanbod zonder enig voorbehoud waarbij het uitbrengen van het bod tevens van rechtswege de integrale aanvaarding impliceert van het in bijlage (hierna) aangehechte verkoopdossier, zonder wijziging of toevoeging van enige voorwaarde behoudens wat volgt.

### Expliciete voorwaarden opgelegd door gemeentebestuur Beringen mbt de (her)bestemming

- De herbestemming moet gerealiseerd worden binnen de 3 jaar na datum van het verlijden van de authentieke akte. Indien dit niet gerespecteerd wordt, wordt een boetebeding éénzijdig opgelegd van 500 € per kalenderdag tot op datum dat de herbestemming is gerealiseerd en dit met ingang vanaf de eerste dag nadat de termijn van 3 jaar verstreken is.
- De kopende partij(en) verklaren zich ermee akkoord dat er géén vervreemding mogelijk is van het Eeuwfeestgebouw binnen een periode van 15 jaar volgend op de datum van de authentieke akte behoudens uitzonderlijke toestemming hiertoe vanuit het Gemeentebestuur van Beringen.

### Wegingscriteria bij het beoordelen van biedingen

Het gemeentebestuur van Beringen zal bij de beoordeling van de ontvangen biedingen rekening houden met volgende wegingscriteria bij haar beslissing tot het aanvaarden van het finale bod :

1. **PRIJS** : geboden prijs (minimaal 580.000 €) : weging van 10 %
2. **PROJECT** : weging van 70%

Het behoud van het bestaande gebouw alsook het behoud van het karakter van het huidig gebouw moet zoveel als mogelijk bewaard blijven.

De bieder verbindt er zich toe bij de eenzijdige aankoopbelofte bij de eerste publieke biedingsfase een duidelijke VISIENOTA toe te voegen waarop zijn intenties naar (her)bestemming toe van het beschreven onroerend goed en een beschrijving van de toekomstige invulling worden gegeven.

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de visienota zal rekening gehouden worden met volgende criteria :

- de mate waarin de herbestemming een mogelijke maatschappelijk relevante meerwaarde biedt;
- respect voor het gebouw bij de herbestemming;
- visie op de inbedding in de buurt/harmonie met de omgeving;

In de visienota kan door de bieder nader ingegaan worden op de termijnen (timing/fasering) die voorzien wordt qua herbestemming, materiaalgebruik, ...

Tevens dient voorzien te worden in een duidelijke schets (omschrijving) en/of plan(nen) van de in voorkomend geval geplande verbouwing en aanpassing van de structuren.

- de parkeerbehoefte, mobiliteitsaanrekening en eventuele andere hinder zullen mee bepalen welke functies haalbaar zijn;
- er zal aandacht gaan naar de omgevingsaanleg, de inrichting moet afgestemd worden op de omgeving om een optimale integratie te bekomen.

### 3. **PARTIJ :** weging van 20%

De bieder, zijn team en de referenties die kunnen voorgelegd worden.

Tevens dient een financieel plan te worden neergelegd hoe de aankoop en eventuele verbouwingen gefinancierd zullen worden.

#### **Toelichting door de biedende partij**

De bieder erkent er kennis van te nemen dat hij door het Gemeentebestuur van Beringen zal uitgenodigd worden om een **mondelijke toelichting** te geven bij het geformuleerde bod (visienota) op een datum en tijdstip die na afloop van de eerste biedingsfase zal medegedeeld worden.

Deze toelichting dient te gebeuren op basis van de visienota (zie supra) die door de biedende partij wordt opgesteld en kan eventueel begeleid worden door een PowerPoint presentative, schets, plannen, e.d..

Deze toelichting van het dossier door de bieder geeft deze laatste de mogelijkheid om in de tweede geheime biedingsfase een 'Best and Final Offer' te formuleren waarbij hij zowel zijn biedprijs als het project verder kan optimaliseren.

#### **Informatie mbt mogelijkheden van herbestemming :**

De bieder erkent op de hoogte te zijn van het volgende :

- Het pand is gelegen in woongebied
- Het pand is gelegen binnen de gemeentelijke bouwverordening Mijncité.
- Het pand is gelegen binnen de Mijncité, de volledige Mijncité is opgenomen in de inventaris Onroerend Erfgoed Vlaanderen (vastgesteld bouwkundig erfgoed).
- Omwille van het beeldbepalend karakter van het gebouw, kan het bestaand gebouw enkel verbouwd worden met respect voor bestaande architectuur en de beeldwaarde. De bestaande raam- en deuropeningen zullen dus ook bepalend zijn voor hoe het kan opgedeeld worden (cfr. bouwverordening).

Enkele mogelijkheden voor de herbestemming zijn:

- Behoud van huidige functie als kantoorgebouw.
- Een omvorming tot woningcomplex : een mix van kwalitatieve woontiteiten is daarbij de norm. Het integreren van berg- en fietsruimte lijkt aangewezen om te voorkomen dat er nog allerlei losstaande constructies worden bijgezet (hierdoor zou de beeldwaarde sterk afnemen).
- Ombouwen naar een gebouw met horeca-functie, waarbij een restaurant, taverne, B&B, schoonheidssalon/wellness, of combinatie van voorgaande wel kan, maar NIET: danscafé, discotheek, feestzaal of andere activiteiten die mogelijks geluidsoverlast en/of parking/mobiliteitsproblemen genereren.

#### **FINALE BESLISSING OPDRACHTGEVER**

Vanuit het College van Burgemeester en Schepenen zal toegezien worden op een objectieve beoordeling van de uitgebrachte biedingen welke na de tweede biedingsfase tot de finale toewijzing van een bod zal aanleiding geven.

Hiertoe zal een jury samengesteld worden uit oa volgende personen :

- Schepen bevoegd voor Patrimonium
- Schepen bevoegd voor Erfgoed
- Schepen bevoegd voor Samenleving
- Medewerker dienst Patrimonium
- Coördinator diversiteit
- Ruimtelijk planner


\* \* \* \* \*

Gent, 14/09/2020

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad



algemeen directeur  
Luc Vrijdaghs



voorzitter  
Bert Schoofs