

**BIJZONDERE VOORWAARDEN EN GUNNINGSCRITERIA VOOR HET VESTIGEN VAN EEN
RECHT VAN ERFPACHT OP EEN DEEL VAN EEN ONROEREND GOED, GELEGEN TE**

DORP 30, 2275 Lille (POEDERLEE)

(OUD GEMEENTEHUIS)

Artikel 1. Identiteit van de erfverpachter

De gemeente Lille, met zetel gevestigd te 2275 LILLE, Rechtestraat 44 en hebbende als ondernemingsnummer 0207.502.794, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt: mevrouw Greet DEKKERS, voorzitter van de gemeenteraad en de heer Davy SMEYERS, algemeen directeur.

De gemeente Lille als erfverpachter wordt hierna vermeld als 'de gemeente'.

Contactpersoon voor de erfpacht : XXX

Artikel 2. Voorwerp en beschrijving van de erfpacht

Voorwerp : het verlenen van een recht van erfpacht op een gedeelte van de grond met daarop het oude gemeentehuis van Lille (Poederlee).

Dit gemeentehuis wordt niet langer gebruikt door diensten/de administratie van de gemeente, reden waarom het gebruik/genot op de markt wordt gebracht.

Het erfpachtrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat een vol gebruik en genot van andermans onroerend goed verleent. De erfpachter oefent al de rechten uit, welke aan de eigendom van het goed verbonden zijn, doch de erfpachter mag niets doen dat de waarde van het onroerend goed vermindert, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht.

Het goed dat gedeeltelijk in erfpacht wordt gegeven is gelegen te 2275 LILLE, Dorp 30, kadastraal gekend als Lille afdeling 4 Poederlee – Sectie B – perceelnummer 307 g.

De erfpacht behelst niet de fietsenstalling achteraan en terzake zal een recht van overgang blijven gelden.

De erfpacht zal tevens voorzien in een recht van overgang naar de electriciteitscabine.

De erfpachter zal enkel privaatief gebruik kunnen maken van het linker gedeelte van het perceel (zie plannetje in bijlage). De erfpachter mag eventueel een afsluiting plaatsen conform het gedeelte dat hem privaatief is toegewezen.

De erfpachter mag het schilderij van Reginald Gosling niet verwijderen en dient het verder in een goed onderhoud te voorzien lopende de erfpachtovereenkomst.

De erfpachter zal bij verbouwing dienen rekening te houden dat de architecturale erfgoedwaarde van de buitenkant in ere dient bewaard te blijven (oa. het plaatsen van eventuele reclameborden dient architecturaal te passen, geen zichtbare installaties van airco aan de buitenkant, enz.)

De erfpachtovereenkomst kan het voorwerp uitmaken van onderhandelingen.

Bewoning van het pand is toegestaan : het decreet inzake woninghuur dd. 01.01.2019 is NIET van toepassing.

De reglementering inzake overheidsopdrachten (Wet 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en haar uitvoeringsbesluiten) is NIET van toepassing.

De reglementering inzake handelshuur is NIET van toepassing op deze erfpacht. Het betreft immers geen handelshuurovereenkomst.

De wetgeving inzake erfpacht dd. 10.01.1824 is WEL van toepassing, doch is voornamelijk van aanvullend recht, met uitzondering van de definitie en de duurtijd. Dit betekent dat partijen kunnen afwijken van de bepalingen van aanvullend recht.

Onderhavige procedure wordt wel gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid.

Artikel 3. Termijn

De overeenkomst neemt een aanvang bij ondertekening van de overeenkomst, op 01 januari 2022, voor een looptijd van 30 jaren om te eindigen op 31 december 2051. Bij gebrek aan opzeg door één van de partijen wordt de overeenkomst éénmalig verlengd voor een termijn van 15 jaren.

De erfpachtovereenkomst kan na de termijnen van 30 en van 15 jaren enkel worden verlengd mits onderlinge toestemming van de partijen na een besluit in die zin van hun bevoegde organen. De erfpachter dient een verzoek in tot verlenging middels aangetekend schrijven en dit uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van de erfpachtovereenkomst.

Zij wordt op die manier verlengd voor onbepaalde duur, waarbij beide partijen het recht hebben de overeenkomst te allen tijde te beëindigen mits betekening van een vooropzegperiode, bij aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot gericht aan de andere partij, van tenminste één jaar. De opzegtermijn gaat in de eerste van de maand volgend op deze waarin de opzeg gedaan wordt.

Er kan door deze opzeg geen enkel recht op schadevergoeding voor de erfpachter ontstaan.

De termijn van de erfpacht kan onderdeel uitmaken van een onderhandelingsprocedure met de bieders.

Artikel 4. Vergoeding

Het bod op de website van Covast dient gelijk te zijn aan de jaarlijkse vergoeding voor de erfpacht (= canon).

Artikel 5. Rechten en plichten van de erfpachter

Voor de duur van de overeenkomst (en de eventuele verlenging) verkrijgt de erfpachter alle gebruiks- en genotsrechten op het onroerend goed.

De erfpachter staat ook in voor alle onderhouds – en herstellingswerkzaamheden : zo wel de kleine herstellingen (vb. sleutels) als grote (ramen, slijtage, overmacht, ..).

De erfpachter mag enkel de waarde van het goed niet doen verminderen.

De erfpachter mag de bestemming van het goed wijzigen en mag bijvoorbeeld een winkel openen of een vrij beroep uitoefenen.

Dit houdt in dat de erfpachter in voorkomend geval de nodige vergunningen dient aan te vragen in het kader van renovatie- of verbeteringswerken en deze ook dient uit te voeren conform de verleende vergunningen, dit op eigen kosten.

De erfpachter staat in voor het afsluiten en betalen van alle verzekeringen, belastingen en taksen en is zelf verantwoordelijk voor gebeurlijke schade.

Artikel 6. Rechten en plichten van de gemeente

De gemeente stelt het pand ter beschikking van de erfpachter.

De gemeente neemt geen enkele bewakingsplicht op zich en is niet verantwoordelijk voor ongevallen, beschadigingen of diefstal.

Artikel 7. Identiteit van de bieder

Kunnen een bod plaatsen :

- de natuurlijke personen die voor zichzelf optreden (kopie identiteitskaart) ;
- rechtspersonen (kopie oprichtingsakte bijbrengen + bewijs van handtekenbevoegdheid. In geval van een gemachtigd vertegenwoordiger: bijbrengen van authentieke of onderhandse akte waaruit bevoegdheid blijkt).

Artikel 8. Gunningscriteria

De gemeente zal de biedingen na de eerste publieke biedingsfase beoordelen en rangschikken op basis van de hierna vermelde gunningscriteria:

1. Visie invulling –

30 punten

De bieder dient een uitgebreide en gedetailleerde visietekst bij de offerte te voegen waarin wordt beschreven welke invulling wordt voorgesteld en op welke wijze dit tot stand zal worden gebracht. Zo wordt weergegeven welke werken eventueel uitgevoerd zullen worden. Een gevisualiseerd concept of plan wordt toegevoegd.

Onder andere het integreren van volgende elementen zal positief worden beoordeeld bij de beoordeling van dit gunningscriterium: (voltijds) gebruik van de ruimtes, duurzaamheid, samenwerking met gemeente, oog voor lokale samenwerkingen.

De erfgoedwaarde van het pand dient behouden te blijven. Zo dient het uitzicht van de gebouwen gerespecteerd te worden en zijn geen extra aanbouwen mogelijk.

De beoordeling gebeurt op basis van onderstaande kwalitatieve beoordeling. Een gelijkwaardige beoordeling krijgt dezelfde score:

- Uitstekend (maximaal denkbare meerwaarde): 100%
- Zeer goed (heel veel meerwaarde): 90%
- Goed (aanzienlijke meerwaarde): 80%
- Meer dan voldoende (duidelijk aanwijsbare meerwaarde): 70%
- Voldoende (geen meerwaarde): 60%
- matig: 50%
- niet goed: 40%
- zwak: 30%
- zeer zwak: ≤20%

Indien een offerte minder dan 60% van de punten behaalt voor dit gunningscriterium wordt deze offerte uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.

2. Businessplan –

30 punten

De bieder geeft op gedetailleerd wijze weer op welke wijze bovenvermelde ontwikkeling gefinancierd wordt.

Het businessplan dient volgende informatie te bevatten:

- Omschrijving van de persoon/het bedrijf (gegevens, competenties, financiële info, beleid)
- Omschrijving van de bedrijvigheid (benodigde materiële en menselijke middelen, inbedding in bestaande regelgevingen, ...)
- Marktanalyse (klanten/benadering – leveranciers, vergelijking andere marktspelers, ..)
- Financieel plan
 - o Behoeften (vast kapitaal, bedrijfskapitaal, liquiditeiten)
 - o Middelen (eigen vermogen – vreemd vermogen (investeringskrediet, leverancierskrediet, ...),
 - o Waarborgen – borgtochten,
 - o Project resultatenrekening en balans laatste drie boekjaren,

De beoordeling gebeurt op basis van onderstaande kwalitatieve beoordeling. Een gelijkwaardige beoordeling krijgt dezelfde score:

- Uitstekend (maximaal denkbare meerwaarde): 100%
- Zeer goed (heel veel meerwaarde): 90%
- Goed (aanzienlijke meerwaarde): 80%

- Meer dan voldoende (duidelijk aanwijsbare meerwaarde): 70%
- Voldoende (geen meerwaarde): 60%
- matig: 50%
- niet goed: 40%
- zwak: 30%
- zeer zwak: ≤20%

Indien een offerte minder dan 60% van de punten behaalt voor dit gunningscriterium wordt deze offerte uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.

3. Plan van aanpak – 10 punten

De bieder dient de timing voor het finaliseren van zijn invulling op te geven.

De invulling zoals opgegeven in de offerte dient volledig toegepast te worden door de erfpachter uiterlijk twee jaar na ondertekening van de overeenkomst.

De beoordeling gebeurt op basis van onderstaande kwalitatieve beoordeling. Een gelijkwaardige beoordeling krijgt dezelfde score:

- Uitstekend (maximaal denkbare meerwaarde): 100%
- Zeer goed (heel veel meerwaarde): 90%
- Goed (aanzienlijke meerwaarde): 80%
- Meer dan voldoende (duidelijk aanwijsbare meerwaarde): 70%
- Voldoende (geen meerwaarde): 60%
- matig: 50%
- niet goed: 40%
- zwak: 30%
- zeer zwak: ≤20%

4. Jaarlijkse canon – 30 punten

De bieder met de hoogste jaarlijkse canon zal hier het maximum van de punten krijgen.

De andere biedingen zullen via de regel van drie worden beoordeeld en gequoteerd.

TOTAAL: 100 punten

De score op basis van de gunningscriteria zal worden vastgelegd door een beoordelingscommissie bestaande uit :

.....

Deze beoordelingscommissie zal alle bidders die een ontvankelijk dossier hebben ingediend na de eerste publieke biedingsfase uitnodigen op een vergadering waarbij ieder zijn voorstel en zijn visie op

de herbestemming kan verdedigen. Daartoe wordt per bieder maximaal 45 minuten voorzien. Deze vergadering zal plaats hebben binnen de 14 dagen na afsluiting van de eerste biedingsfase.

Nadien krijgen de bidders in een tweede geheime biedingsfase (cfr. Covast procedure) de mogelijkheid om hun bod en hun dossier nog verder te optimaliseren. Enkel bidders die deelgenomen hebben in de eerste publieke biedingsfase kunnen hieraan deelnemen. Andere biedingen zullen als onontvankelijk worden genoteerd.

Deze tweede geheime biedingsfase zal enkel georganiseerd worden indien er minstens twee dossiers in concurrentie komen te staan na de quoterings van de beoordelingscommissie.

BIJLAGE 1



