

PROJECTDOSSIER KOETSHUIS HALLE



*Gemeente Zoersel
Administratief centrum
Handelslei 167
2980 Zoersel*

INHOUDSTAFEL

I. UITBATING KOETSHUIS VIA ERFPACHT	3
I.I. Doel = uitbating en renovatie Koetshuis	3
I.II. Voorwerp = Koetshuis	3
<i>Stedenbouwkundige gegevens</i>	3
<i>Ligging</i>	3
<i>Gebouw</i>	4
Bescherming.....	4
I.III. Middel = erfpachtovereenkomst van 30 jaar.....	4
II. VOORWAARDEN HERBESTEMMINGSDOSSIER (PRIVATE) PARTNER.....	5
II.I. Uitbatingvoorwaarden.....	5
II.II. Erfpachtvoorwaarden.....	5
III. INSCHRIJVINGS- EN TOEKENNINGSVOORWAARDEN VOOR HET VERLENEN VAN DE ERFPACHT....	6
III.I. Wijze van gunnen.....	6
III.II. Selectievoorwaarden.....	6
III.III. Inschrijvingsvoorwaarden.....	6
III.IV. Toekenningsvoorwaarden.....	7
III.V. Procedure.....	8

I. UITBATING KOETSHUIS

I.I. Doel = uitbating en renovatie Koetshuis

Het gemeentebestuur wenst de uitbating van het Koetshuis over te dragen aan een (private) partner. Het Koetshuis is gelegen te Kasteeldreef 54, in het park van Halle (vlakbij het kasteel Hallehof, waarvan het een bijgebouw is) en behoort tot het openbaar domein van de gemeente.

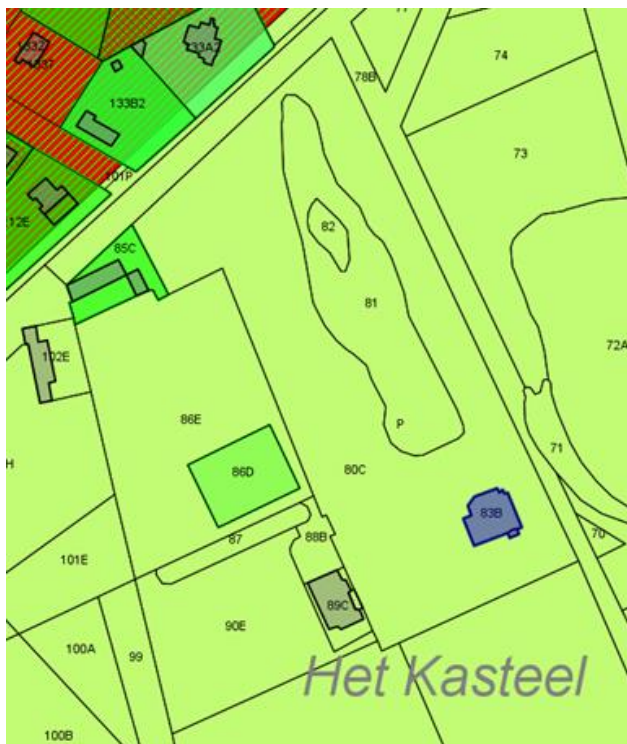
In het park is eveneens de Castelijns hoeve gelegen die een horecabestemming heeft. Een horecabestemming voor het Koetshuis is dus niet mogelijk. De bestemming van het Koetshuis is het terbeschikking stellen van de lokalen van het pand aan verenigingen, bedrijven, particulieren als feestzaal, vergaderruimte of activiteitenruimte.

Naast deze activiteiten wordt van de nieuwe uitbater verwacht dat er grondig gerenoveerd wordt om het Koetshuis terug op te waarderen. Voor deze investeringen dient een degelijk financieel/projectplan te worden voorgelegd. Bij een grondige renovatie moet de nodige zorg worden besteed aan de erfgoedwaarde van het gebouw.

I.II. Voorwerp = Koetshuis

Stedenbouwkundige gegevens

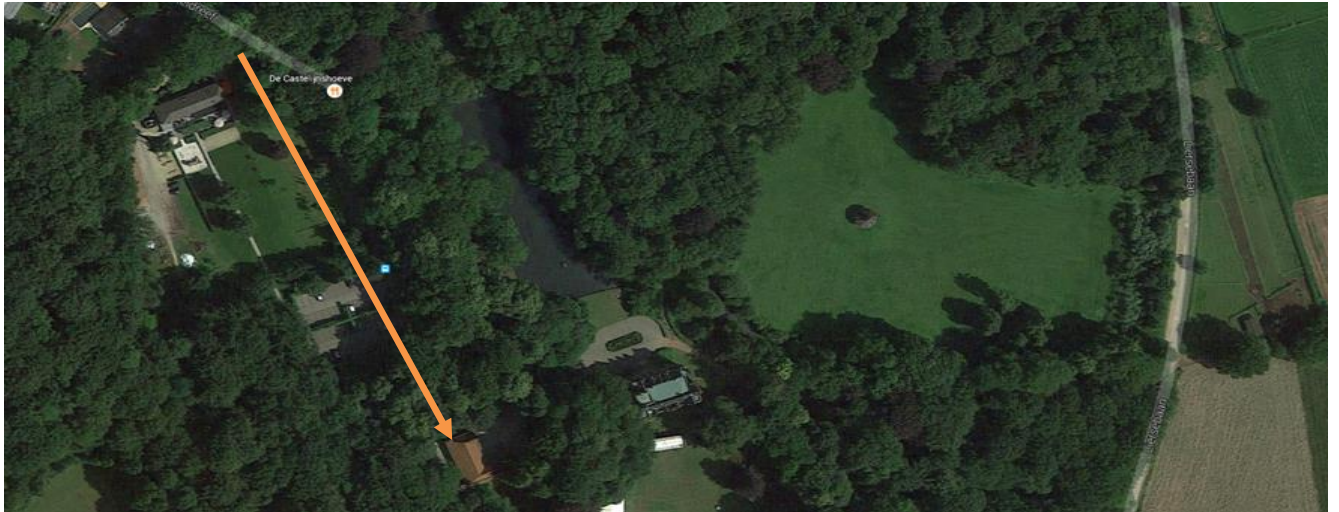
Dit gebouw is op het kadaster gekend als 'Zoersel, afdeling 2, sectie A, perceel 89/C, met een kadastraal inkomen van 4.117 euro en een oppervlakte van 425 m². De huidige functie van het koetshuis is 'administratief gebouw'. Er kan gebruik gemaakt worden van de algemene gebruikersparking nabij de Castelijns hoeve.



Ligging

Het Koetshuis is gelegen in het gemeentepark 'Hallehof' (vlakbij kasteel Hallehof waarvan het een bijgebouw is) tussen de Kapellei en de Eikenlaan, als scharnierpunt tussen Halle en Sint-Antonius. Dit park is op het gewestplan aangeduid als parkgebied. De toegang van het park bevindt zich in het

noordwesten aan de Kasteeldreef (nummer 55). Het park wordt in het zuidoosten begrensd door de Liersebaan en in het zuidwesten door de Eikenlaan.



(bron kaartje: google maps)

Gebouw

Het Koetshuis wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich thans bevindt. De toekomstige partner zal zelf instaan voor de inrichting/vernieuwing ervan. Zie plan in bijlage.

Bescherming

Het Koetshuis is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, vastgesteld bij besluit van de administrateur-generaal van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 28 november 2014. De rechtsgevolgen bepaald in hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 zijn hierop van toepassing.

I.III. Middel = Erfpacht voor 30 jaar

De gemeente Zoersel wil de uitbating van het Koetshuis overdragen aan een (private) partner middels een **erfpacht**. Deze uitbater wordt tijdelijk belast met de uitbating van het pand en met nakoming van de door de gemeente gestelde voorwaarden. De erfpachter zal het Koetshuis beheeren op eigen risico en staat in voor alle kosten en baten die betrekking hebben op de uitbating. Het koetshuis wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich nu bevindt. De aanvang van de erfpacht wordt in onderling overleg bepaald en de duurtijd zal worden toegestaan voor een termijn van 30 jaar gezien de noodzakelijke investeringen die moeten gebeuren.

II. VOORWAARDEN UITBATING (PRIVATE) PARTNER

II. I. Uitbatings voorwaarden

In het licht hiervan wordt aan geïnteresseerde partners gevraagd om een **dossier** op te maken rekening houdend met volgende elementen:

- Net zoals kasteel Hallehof, is het Koesthuis opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Het **historisch karakter van het gebouw** dient dus zo goed mogelijk bewaard te blijven. De nieuwe bestemming moet gebeuren met respect voor het oorspronkelijke gebouw, zowel qua volume als qua constructie (geen structurele wijzigingen – herstel in oorspronkelijke staat is een pluspunt – geen uitbreidingen – geen nieuwe bijgebouwen). Alle ingrepen dienen te gebeuren in overeenstemming met de wettelijke voorschriften en in samenspraak met het gemeentebestuur.
- Een belangrijke voorwaarde is dat volgende **bestemming** moet worden gerespecteerd: terbeschikkingstelling van (de lokalen) van het pand aan verenigingen, bedrijven en particulieren als feestzaal, vergaderruimte of activiteitenruimte. Hierbij legt het bestuur op dat de **erkende Zoerselse verenigingen** moeten kunnen huren aan **voordeeltarief**. De uitbater is verantwoordelijk voor het **beheer van de reserveringen**.
- **De draagkracht van het park** mag niet overschreden mag worden. Dit betekent dat de nieuwe functie de landschappelijke kwaliteiten van het park niet mag aantasten.
- De kandidaat dient bij de opmaak van zijn dossier eveneens rekening te houden met het **ter plaatse geldende parkbeheersplan** en **de jaarlijks in het park georganiseerde evenementen** (o.a. Parkplezier,...).

II.II. Erfpachtvoorwaarden

De (private) partner moet in het kader van de erfpachtvereenkomst bereid zijn tot de volgende verbintenissen:

- het afsluiten van een erfpachtvereenkomst (duurtijd 30 jaar).
- het instaan voor het reservatiebeheer van de lokalen van het Koetshuis en daarmee samenhangend de communicatie naar de klanten van het Koetshuis.
- de verbintenis om de **noodzakelijke investeringen** voor het opzetten van een duurzame uitbating uit te voeren.

Om een duurzame uitbating van het Koetshuis te realiseren, acht het gemeentebestuur minstens de volgende investeringen aangewezen:

- herstelling buitenschrijnwerk (ballustrades, ramen, deuren en dakgoot)
- aanpak keuken, sanitair, toog
- aanpak verwarming en isolatie van de buitenschil
- aanpak directe buitenomgeving

Een duidelijk financieel plan en plan van aanpak betreffende de investeringen moet worden ingediend bij het dossier.

III. INSCHRIJVINGS- EN TOEKENNINGSVOORWAARDEN VOOR HET VERLENEN VAN DE ERFPACHT

III.I. Wijze van gunnen

De erfpachtovereenkomst zal worden toegewezen aan een (private) partner op basis van een onderhandelingsprocedure (buiten het toepassingsgebied van de overheidsopdrachten).

III.II. Selectievoorwaarden

Om geldig in te schrijven voor de erfpacht moet de inschrijver:

- de nationaliteit bezitten van een land behorend tot de Europese Unie;
- niet veroordeeld zijn geweest voor:
 - deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
 - omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek;
 - fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002;
 - witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

Indien de kandidaat erfpachter een rechtspersoon is, dient deze opgericht te zijn naar Europees recht en moeten de hierboven vermelde voorwaarden vervuld zijn in hoofde van de afgevaardigd bestuurder of zaakvoerder van deze rechtspersoon.

Bij een combinatie van kandidaat erfpachters dient elk lid van de combinatie te voldoen aan de hierboven vermelde voorwaarden.

De kandidaat erfpachter voegt de nodige bewijsstukken, minstens een uittreksel uit het strafregister, bij zijn biedingsdocument.

III.III. Inschrijvingsvoorwaarden

Het door de kandidaat erfpachter ingediend dossier dient minstens de volgende informatie/documenten te bevatten :

- de bewijsstukken vereist voor de beoordeling van de in III.2 vermelde selectievoorwaarden;
- een visienota over de vooropgestelde uitbating van het Koetshuis (met een ontwerpschets);

- een plan van aanpak voor de geplande investeringen met een duidelijk overzicht én omschrijving van deze investeringen en de vooropgestelde timing hiervan;
- een financieel plan met een overzicht van de financiële inbreng die de inschrijver bereid is te leveren , d.i. zowel de geplande investeringen als de jaarlijkse gebruiksvergoeding waartoe de inschrijver bereid is rekening houdend met de geplande investeringen, én een toelichting over de manier waarop het project gefinancierd zal worden;
- het curriculum vitae van alle medewerkers van de biedende partij die voor de uitvoering van het project zullen worden ingezet.

De biedingen mogen geen beperkende voorwaarden bevatten.

III.IV. Toekenningsvoorwaarden

De erfpachtnemer zal worden aangeduid rekening houdend met de volgende criteria (deze criteria moeten duidelijk toegelicht worden in de ingediende dossiers):

- **de beroepservaring van de biedende partij ([10]%)**:
Bij de beoordeling van de studie- en beroepskwalificaties wordt rekening gehouden met het curriculum vitae (met een beschrijving van de opleiding, ervaring, enz.) van alle teamleden die voor de uitvoering van dit project zullen worden ingezet.
- **de visie van de kandidaat erfpachter op en de lokale binding van het dossier ([35]%)**:
De quotering van dit criterium zal gebeuren op basis van de door de kandidaat opgestelde visienota. Onder meer de volgende elementen zullen hierbij beoordeeld worden: de detaillering waarbij de visienota is opgesteld, de meerwaarde van het project voor de gemeente Zoersel en haar burgers, de mate waarin het project rekening houdt met de draagkracht van het park en afgestemd is op de reeds aanwezige voorzieningen (kasteel, Castelijnhoeve, ...) in het park en de wijze waarop de kandidaat erfpachter de lokale verenigingen hierbij betreft. Het bestuur beschouwt de lokale binding van de kandidaat-kandidaat erfpachter met de gemeente als een meerwaarde.
- **de financiële voorwaarden van de kandidaat erfpachter (canon en investeringen) ([20]%)**:
De biedende partij dient aan te geven welke canon (minimum 1 euro) hij bereid is te betalen en welke investeringen hij zal doen aan het 'Koetshuis'. Dit moet blijken uit het door de kandidaat erfpachter op te maken financieel plan. Voor de quotering van dit criterium zullen beide elementen worden samengenomen. De kandidaat erfpachter met de hoogste prijs (d.i. canon én investeringen over gans de looptijd van de erfpachtovereenkomst) bekommt het maximum van de punten. De andere inschrijvers verkrijgen een score aan de hand van de volgende formule:
X0 = prijs van de hoogste inschrijver
X1 = prijs van de lagere inschrijver
Score = $\frac{X0 - (X0 - X1)}{X0} \times \text{puntenaantal}$

- **De visie van de kandidaat erfpachter op de infrastructuur ([35]%):**
Bij de quotering van dit criterium zal gekeken worden naar de visie van de biedende partij m.b.t. de infrastructuur op basis van de volgende elementen:
 - de duurzaamheid (30 ptn):
Hierbij zal het toekomstgericht karakter van het voorgestelde ontwerp, meer bepaald de aandacht voor duurzaamheid en ecologie, beoordeeld worden.
 - de wettelijke conformiteit (20 ptn):
Het voorgestelde ontwerp dient alle geldende wettelijke bepalingen te respecteren.
 - het plan van aanpak (50 ptn):
Het gemeentebestuur houdt voor de quotering van dit criterium rekening met de degelijkheid van het plan van aanpak (o.a. de realiseerbaarheid van de vooropgestelde timing voor de geplande investeringen,...).

III.V. Procedure

Op basis van de ingezonden dossiers maakt het gemeentebestuur een rangschikking op van de conforme biedingen rekening houdend met de criteria uit III.IV. Zij wijst, onder voorbehoud van de goedkeuring ervan door de gemeenteraad, de erfpachtovereenkomst toe aan de eerst gerangschikte conforme kandidaat erfpachter.

Hierbij zullen volgende evaluatie- en onderhandelingsprocessen gehanteerd worden:

- Alle regelmatige kandidaturen zullen in eerste instantie op hun inhoud en conform de in III.IV. vermelde criteria geëvalueerd worden, zonder bijkomende toelichtingen of vraagstellingen.
- **Evaluatieronde door de gemeente Zoersel :** Binnen 14 dagen na de eerste biedingstermijn worden alle biedende partijen – met een regelmatige bieding - uitgenodigd om hun project toe te lichten en vragen van het gemeentebestuur te beantwoorden. De kandidaat erfpachter staat in voor het verslag van het verloop van deze toelichting. Dit verslag wordt tezamen met de eventuele wijzigingen en prijsaanpassingen binnen de 5 werkdagen na de presentatie overgemaakt aan het gemeentebestuur (mag via e-mail). Op basis van de verstrekte toelichtingen zal de puntenscore bijgestuurd worden. De erfpachtovereenkomst wordt, onder voorbehoud van de goedkeuring ervan door de gemeenteraad, gegund aan de best gerangschikte kandidaat erfpachter na evaluatie door het gemeentebestuur van Zoersel.