

# LEIDRAAD

**VERVREEMDING EN HERBESTEMMING VAN DE VOORMALIGE PASTORIE  
SINT-LAMBERTUSPAROCHIE**

*Eigenaar : Stad Maaseik*

**Contactgegevens :**

**Stad Maaseik  
Dienst Grondbeleid t.a.v. Jan Telen  
Lekkerstraat 10, 3680 Maaseik  
[Jan.telen@maaseik.be](mailto:Jan.telen@maaseik.be)  
089/560 595**

**Uiterste datum voor de indiening van de Voorstellen : 9 december 2022 om 12.00u**

## Inhoud

<b>DEEL 1: Leidraad</b> .....	4
1. Leeswijzer Leidraad .....	4
2. Definities.....	5
3. Omschrijving van het Onroerend Goed.....	6
3.1. Algemeen kader.....	6
3.2. Staat van het Onroerend Goed .....	6
3.3. Bescherming en vastgesteld onroerend erfgoed .....	7
3.4. Planologische context.....	7
3.5. Eigendomsstructuur – Positionering van het Onroerend Goed met de omgeving.....	7
3.6. Randvoorwaarden bij herbestemming.....	8
3.6.1. Monumentenzorg.....	8
3.6.2. Bouwdienst.....	8
3.6.3. Milieu.....	9
3.6.4. Bestemming.....	9
4. Toepasselijke regelgeving.....	10
5. Administratieve bepalingen .....	10
5.1 De Eigenaar.....	10
5.2 Procedure .....	10
5.2.1 De organisatie van een gefaseerde procedure .....	10
5.2.2. Algemene opmerking .....	12
5.3 Communicatie .....	12
5.4 Vragen en opmerkingen .....	12
5.5 Samenstelling van de Kandidaat .....	13
5.6. Vormvereisten voor het Voorstel.....	14
5.6.1 Verplichte opbouw Voorstel.....	14
5.6.2 Ondertekening Voorstel .....	14
5.7 Taalgebruik .....	14
5.8 Indiening van het Voorstel .....	15
5.9 Verklaringen Kandidaten .....	15
6. Uitsluitingscriteria .....	15
7. Toetsing van de financiële en economische draagkracht .....	16

8.	Beoordelingscriteria .....	16
8.1.	Kwaliteit en haalbaarheid van het herbestemmingsconcept .....	16
8.2.	Aanpak en realisatietermijn .....	17
8.3.	Vervreemdingsvoorstel en financieel plan.....	18
<b>DEEL 2: Bijlagen</b>	.....	<b>22</b>
Bijlage 1.	Deelnemingsformulier .....	22
1.	Gegevens van de kandidaat .....	22
2.	Onderaannemers.....	24
3.	Personeel.....	24
4.	De stedenbouwkundige, functionele en architecturale invulling van het Onroerend Goed.....	24
5.	Plan van aanpak en realisatietermijn .....	24
6.	Vervreemdingsvoorstel .....	24
7.	Verklaringen .....	25
8.	Bij de offerte te voegen documenten .....	25
9.	Ondertekening.....	26
Bijlage 2.	Bankverklaring .....	27

### 1. Leeswijzer Leidraad

Deze Leidraad geeft toelichting bij de vervreemding en herbestemming van het onroerend goed gelegen te Maaseik 2de Afd Sie B nrs. 1002, 1003/A en 1004/B groot in totaal ca. 2.400m<sup>2</sup>, hierna het Onroerend goed genoemd.

Met deze Leidraad nodigt de Stad Maaseik eventuele geïnteresseerde partijen uit om een Voorstel in te dienen tot aankoop van of vestiging van een erfpachtrecht op het Onroerend goed met het oog op herbestemming.

De Leidraad werd op verstuurd voor aankondiging in het Europees Publicatieblad en het Bulletin der Aanbestedingen/e-notification en werd tevens gepubliceerd op de website van de stad Maaseik en in het stadsmagazine "Mazine".

De Kandidaat aanvaardt door het indienen van een Voorstel onvoorwaardelijk de inhoud van deze Leidraad en de correctheid van de gevolgde procedure.

De Leidraad wordt uitsluitend verstrekt onder de in dit document genoemde voorwaarden.

De Leidraad is enkel uitgegeven om de geïnteresseerde partijen de kans te geven een Voorstel tot aankoop of vestiging van een erfpachtrecht te doen. Elk ander gebruik van deze Leidraad is dan ook strikt verboden, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de Eigenaar.

Alle informatie die deze Leidraad bevat is eigendom van de Eigenaar en moet daarom steeds als vertrouwelijk worden behandeld. Deze informatie mag op geen enkel ogenblik verspreid worden zonder uitdrukkelijke toelating van de Eigenaar.

De Eigenaar behoudt zich het recht voor om in de loop van de procedure af te wijken van de bepalingen van deze Leidraad, zonder evenwel afbreuk te doen aan de toepassing van transparantie, objectiviteit en gelijke behandeling. De Eigenaar zal dit enkel doen in de mate dat dit niet leidt tot concurrentievervalsing of discriminatie van de Kandidaten. Daartoe zullen de Kandidaten uitdrukkelijk gewezen worden op gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen of aanvullingen.

De Eigenaar zal op geen enkele wijze verantwoordelijk worden geacht voor biedingskosten, uitgaves, verricht werk of inspanningen die door of namens een Kandidaat zijn geleverd in uitvoering van deze procedure, zelfs wanneer de procedure door de Eigenaar wordt gewijzigd of beëindigd.

## 2. Definities

Begrippen die in deze Leidraad met hoofdletter zijn geschreven, worden hieronder gedefinieerd.

Eigenaar	De Stad Maaseik.
Aankondiging	De aankondiging zoals verzonden voor publicatie in het Publicatieblad van de Europese Gemeenschappen en het Bulletin der Aanbestedingen en het e-notification platform en zoals gepubliceerd op de website van de stad Maaseik, via persbericht, via Sociale Media van de stad en op een immosite.
Begunstigde	De natuurlijke persoon of rechtspersoon of het Samenwerkingsverband, die/dat voor de aankoop of het verwerven van het erfpachtrecht met het oog op de herbestemming van het Onroerend goed wordt aangeduid.
Beslissing tot toewijzing	De beslissing van de Eigenaar om het Onroerend Goed aan één welbepaalde Kandidaat toe wijzen.
Kandidaat	De natuurlijke persoon of rechtspersoon of, indien het om een Samenwerkingsverband gaat, de rechtspersonen die overeenkomstig de voorschriften van deze Leidraad, een Voorstel hebben ingediend of wensen in te dienen.
Leidraad	Onderhavig document dat de keuze van de geïnteresseerde Kandidaten beheerst.

Onroerend Goed	Het onroerend goed gelegen te Maaseik 2de Afd Sie B nrs. 1002, 1003/A en 1004/B groot in totaal ca. 2.400m <sup>2</sup>
Voorstel	Het voorstel dat een Kandidaat indient in antwoord op het Aankondigingsbericht en deze Leidraad.
Vervreemding	Verkoop van of vestigen van een erfpachtrecht op het Onroerend goed en dit met het oog op de herbestemming van het Onroerend goed.

### 3. Omschrijving van het Onroerend Goed

#### 3.1. Algemeen kader

De ‘Vervreemding en herbestemming van het Onroerend goed’ kadert in een ambitieus en positief project. De beleidsmakers willen van Maaseik voor haar inwoners een kwaliteitsvolle stad in volle vaart maken. Naast de andere stadsvernieuwingsprojecten, heeft het stadsbestuur de ambitie om Maaseik uit te bouwen tot een dynamische, warme en toonaangevende stad.

#### 3.2. Staat van het Onroerend Goed

Bij het beheer van onroerend erfgoed is het belangrijk na te denken over de ambities op langere termijn. Die kan je concretiseren in een beheersplan: een document waarin je onder meer vastlegt welke werkzaamheden waar en wanneer nodig zijn (<https://www.onroenderfgoed.be/nl/beheer/beheersplannen/>). De stad Maaseik maakte voor het Onroerend goed een beheersplan op. Dit beheersplan werd op 30 augustus 2019 goedgekeurd door de Vlaamse Overheid.

Uitgangspunt is het herstel van de oorspronkelijke uitstraling van het Onroerend goed. Na de buitenrestauratie zal het Onroerend goed een nieuwe invulling krijgen.

Voor de buitenrestauratie, herbestemming, de interieurrestauratie, inrichting en uitbating zoekt de Stad Maaseik een privépartner.

### 3.3. Bescherming en vastgesteld onroerend erfgoed

(<https://inventaris.onroenderfgoed.be>)

***Bescherming:*** Er zijn verschillende instrumenten om het behoud van onroerend erfgoed te verzekeren. Het meest klassieke instrument is een bescherming.

Het Onroerend goed werd op 12 april 1974 beschermd als **monument** omwille van het algemeen belang.

***Vastgesteld onroerend erfgoed:*** Naast de bescherming bestaan er nog drie alternatieven om erfgoedwaarden te vrijwaren voor de toekomst: het onroerend erfgoed wordt vastgesteld, opgenomen in een onroerenderfgoedrichtplan of opgenomen in een erfgoedlandschap.

Het Onroerend goed is sinds 1 februari 2018 vastgesteld als **bouwkundig erfgoed**

### 3.4. Planologische context

Het Onroerend Goed is kadastraal gekend onder Maaseik 2de Afd Sie B nrs. 1002, 1003/A en 1004/B met een oppervlakte van ca. 2.400m<sup>2</sup>.

Het Onroerend Goed bevindt zich binnen het toepassingsgebied van het Gewestplan Limburgs Maasland alsmede binnen het BPA Neeroeteren Centrum.

### 3.5. Eigendomsstructuur – Positionering van het Onroerend Goed met de omgeving

Het Onroerend Goed behoort in volle eigendom toe aan de Stad Maaseik.

Het Onroerend goed bevindt zich binnen de grenzen van het Gewestplan Limburgs Maasland en het BPA Neeroeteren Centrum. Het perceel is gelegen in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

## 3.6. Randvoorwaarden bij herbestemming

### 3.6.1. Monumentenzorg

#### **Beheer:**

*Als eigenaar of gebruiker van een beschermd, geïnventariseerd erfgoed of erfgoedlandschap heb je iets waardevols in handen. Dat brengt verantwoordelijkheden met zich mee. In de eerste plaats moet je het goed als een goede huisvader beheren. (<https://www.onroerenderfgoed.be/nl/beheer/>)*

Voor bepaalde werken in het Onroerend goed ben je verplicht om een vergunning of toelating aan te vragen bij Onroerend Erfgoed. Daarbij kan de overheid je bepaalde voorwaarden opleggen.

Handelingen die de erfgoedwaarde van het beschermde goed zouden kunnen verstoren of schaden, kunnen principieel niet worden aangevat zonder een vergunning of een toelating.

(<https://www.onroerenderfgoed.be/nl/beheer/vergunningen/beschermd-onroerend-erfgoed>)

#### **Premies**

*In de zorg voor onroerend erfgoed sta je er niet alleen voor. Een nieuwe premieregelgeving ondersteunt je in je inspanningen voor je beschermde eigendom. (<https://www.onroerenderfgoed.be/nl/premies/>)*

Voor de verdere restauratieve werken aan het Onroerend goed kunnen erfgoedpremies worden verkregen.

Dit kan volgens twee procedures, nl. de eenvoudige standaardprocedure of de complexere bijzondere procedure. (<https://www.onroerenderfgoed.be/nl/premies/erfgoedpremie/>)

### 3.6.2. Bouwdienst

De hiernavolgende stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing:

Naam	Algemene Bouwverordening inzake wegen voetgangersverkeer
Algemeen PlanId	SVO_72021_233_00400_00001
Datum goedkeuring	1997-04-29
Processtap	Besluit tot goedkeuring

---

Naam	algemene Bouwverordening inzake hemelwaterputten
Algemeen PlanId	SVO_72021_233_00401_00001
Datum goedkeuring	2004-10-01
Processtap	Besluit tot goedkeuring

---

Naam	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven
Algemeen PlanId	SVO_72021_233_00402_00001
Datum goedkeuring	2005-07-05



In het kader van mogelijke vergunningen dient een voortraject te worden doorlopen met de vergunningverlenende overheid.

### 3.6.3. Milieu

Er zijn met betrekking tot het Onroerend Goed geen milieuvergunningen afgeleverd, noch milieumeldingen ontvangen voor afvalwaterlozing, afvalverwerking of grondwaterwinning.

### 3.6.4. Bestemming

Het Onroerend goed bevindt zich binnen de grenzen van het Gewestplan Limburgs Maasland en het BPA Neroeteren Centrum.

Het onroerend goed ligt gedeeltelijk in gebied met bestemming woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde en gedeeltelijk in woonuitbreidingsgebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De stad is op zoek naar **een nieuwe publiekgerichte functie** voor het Onroerend goed. Gelet op de positionering van het Onroerend Goed en haar omgeving gaat de **voorkeur naar (een combinatie van) horeca, hotel, B&B, conferentiezaal**. Bestemmingen als discotheek en vergelijkbare dansgelegenheden worden uitdrukkelijk uitgesloten.

## 4. Toepasselijke regelgeving

De Vervreemding en herbestemming van het Onroerend Goed is **niet** onderworpen aan de reglementering betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten.

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

## 5. Administratieve bepalingen

### 5.1 De Eigenaar

De Eigenaar van het Onroerend Goed is de Stad Maaseik, Lekkerstraat 10, 3680 Maaseik, met ondernemingsnummer 0207.473.201.

### 5.2 Procedure

De overeenkomst tot Vervreemding en herbestemming van het Onroerend Goed zal worden gesloten met de Kandidaat die, rekening houdend met de in deze Leidraad vermelde beoordelingscriteria, het meest voordelige eindvoorstel indient.

Na de indiening van de eerste Voorstellen, op basis waarvan een (voorlopige) rangschikking wordt opgemaakt, staat het de Eigenaar vrij om verdere onderhandelingen aan te knopen met één of meerdere Kandidaten. Het aantal Kandidaten waarmee desgevallend onderhandelingen worden aangeknoopt, bedraagt maximaal drie.

De Eigenaar is echter niet verplicht om te onderhandelen en kan reeds op basis van de rangschikking van de eerste Voorstellen zijn keuze maken.

#### 5.2.1 De organisatie van een gefaseerde procedure

Teneinde de studiekosten te beperken alsook het vlotte verloop van de procedure te bevorderen, wordt gekozen voor een gefaseerde procedure die als volgt wordt georganiseerd:

## **Stap 1: Publicatie van de Leidraad, plaatsbezoek, toelichtingsmoment en indienen van de eerste Voorstellen**

Door de bekendmaking van onderhavige Leidraad wordt de markt geïnformeerd over het bestaan en de aard van de Vervreemding.

De Eigenaar organiseert in de weken van 26 september 2022 en 3 oktober 2022 de mogelijkheid tot een plaatsbezoek. Geïnteresseerden kunnen de Eigenaar contacteren voor het vastleggen van het tijdstip van het plaatsbezoek. Tijdens het plaatsbezoek worden geen vragen beantwoord, het betreft een loutere rondgang van de site. **Enkel geïnteresseerden die een plaatsbezoek hebben afgelegd komen in aanmerking om een Voorstel in te dienen.**

Er zal vervolgens door de Eigenaar een toelichtingsmoment worden georganiseerd vanaf half oktober 2022. Geïnteresseerde kandidaten die een plaatsbezoek hebben afgelegd zullen een uitnodiging ontvangen voor het toelichtingsmoment.

Aan de geïnteresseerden wordt verzocht om **vooraf**, en dit uiterlijk vijf (5) dagen voorafgaand aan het toelichtingsmoment, te melden of zij aanwezig zullen zijn op deze sessie, met welke vertegenwoordigers en op welke vragen zij een antwoord wensen te ontvangen. Deze melding dient te gebeuren per mail op het mailadres : [jan.telen@maaseik.be](mailto:jan.telen@maaseik.be).

De eerste Voorstellen dienen te worden ingediend **uiterlijk op 9 december 2022 om 12.00u**. Zie hiervoor artikel 5.8.

## **Stap 2: Eventuele onderhandelingen en aanduiding van de weerhouden Kandidaat**

De Eigenaar zal de ingediende voorstellen inhoudelijk beoordelen aan de hand van de criteria die worden omschreven in onderhavige Leidraad.

Op grond van deze beoordeling zal de Eigenaar beslissen of het al dan niet aangewezen is om gelijktijdig/achtereenvolgens te onderhandelen met één of meerdere Kandidaten (maximaal 3).

De eventuele onderhandelingen zullen plaatsvinden in de periode januari – februari 2023, waarna de Best and Final Offers dienen te worden ingediend in de periode februari – maart 2023. De exacte data zullen op een later tijdstip worden bekendgemaakt.

Op basis van deze onderhandelingen en het resultaat ervan (BAFO) zal de Eigenaar op gemotiveerde wijze overgaan tot aanduiding van de Begunstigde door middel van een aangetekende kennisgeving van de gemotiveerde beslissing aan de voorkeurkandida(a)t(en).

### **Stap 3: Sluiten van de overeenkomst tot vervreemding**

Met de Begunstigde wordt een overeenkomst afgesloten in overeenstemming met de onderhandelde bepalingen. Pas op het moment van ondertekening door beide partijen is de overeenkomst definitief gesloten. Deze overeenkomst zal vervolgens uitmonden in het verlijden van een authentieke erfpacht – of verkoopakte.

#### 5.2.2. Algemene opmerking

De Eigenaar kan de procedure op ieder ogenblik (geheel of gedeeltelijk) stopzetten mits uitdrukkelijke motivering. De Eigenaar kan de procedure ook overdragen aan een andere entiteit. De Kandidaten hebben in voorkomend geval geen enkel recht op enige vorm van schadevergoeding.

### 5.3 Communicatie

Alle communicatie met betrekking tot deze Leidraad dient de verwijzing “Vervreemding en herbestemming van de voormalige pastorie Sint-Lambertusparochie” te bevatten.

Alle correspondentie dient schriftelijk en digitaal aan de hierna vermelde contactpersoon te worden gericht.

Stad Maaseik,  
Dienst Grondbeleid t.a.v. de heer Jan Telen  
Jan.telen@maaseik.be

Teneinde de communicatie zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, wenst de Eigenaar de communicatie met de Kandidaten via één contactpersoon te laten verlopen. De contactpersoon moet bevoegd of gemachtigd zijn om namens de Kandidaat op te treden. Het bewijs van zijn bevoegdheid of zijn volmacht moet aan het Voorstel worden toegevoegd. De naam, het adres, het telefoonnummer en het e-mailadres van de contactpersoon moet in het Voorstel worden vermeld.

### 5.4 Vragen en opmerkingen

Indien deze Leidraad volgens een Kandidaat leemten, onduidelijkheden en/of onjuistheden zou bevatten, dient deze partij dit uiterlijk twintig (20) kalenderdagen voorafgaand aan de uiterste datum voor de indiening van de eerste Voorstellen per mail aan de Dienst Grondbeleid ([jan.telen@maaseik.be](mailto:jan.telen@maaseik.be)) van de Eigenaar kenbaar te maken in een verzoek tot toelichting.

Uitsluitend vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte hebben en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van de Leidraad aanleiding kunnen geven zullen door de Eigenaar beantwoord worden.

Vragen of opmerkingen die verder gaan dan een algemene inhoudelijke verduidelijking of suggestie tot rechtzetting van een onjuistheid of opmerkingen die reeds een zeker bilateraal overleg of onderhandeling zouden impliceren aangaande de voorwaarden van de overeenkomst worden niet beantwoord door de Eigenaar. De Eigenaar beschikt ter zake over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.

De Eigenaar zal het verzoek tot toelichting nauwkeurig onderzoeken en het antwoord samen met de vragen of opmerkingen (die letterlijk worden hernomen, zij het op geanonimiseerde wijze) op schrift stellen in een “Nota van Inlichtingen”, dewelke vervolgens aan alle geïnteresseerden gelijktijdig worden overgemaakt en zal worden gepubliceerd op het platform van e-procurement en dit uiterlijk op de tiende (10<sup>de</sup>) dag voorafgaand aan de uiterste datum voor de indiening van de voorstellen. De “Nota van Inlichtingen” maakt integraal deel uit van deze Leidraad.

Het niet ontvangen van een verzoek tot toelichting binnen de vooropgestelde termijn wordt aanzien als de uitdrukkelijke bevestiging vanwege de Kandidaten dat de Leidraad geen enkele leemte, onduidelijkheid of onjuistheid bevat.

Na de indiening van het Voorstel opgemerkte leemten, onduidelijkheden en/of onjuistheden, die niet eerder werden kenbaar gemaakt in het bedoelde verzoek tot toelichting, blijven in ieder geval buiten beschouwing bij de beoordeling van de voorstellen.

## 5.5 Samenstelling van de Kandidaat

Een Kandidaat is vrij om zich binnen de regels van de Leidraad als natuurlijke persoon of individuele rechtspersoon aan te melden dan wel in de vorm van een Samenwerkingsverband. Ieder lid dat deel uitmaakt van het Samenwerkingsverband zal zich hoofdelijk en solidair jegens de Eigenaar moeten verbinden.

Een onderneming kan zich slechts één maal, alleen of in een Samenwerkingsverband, als Kandidaat aanmelden.

## 5.6. Vormvereisten voor het Voorstel

### 5.6.1 Verplichte opbouw Voorstel

Het Voorstel dient door de Kandidaat te worden opgemaakt in overeenstemming met de indeling en volgorde die in **Bijlage 1** wordt vooropgesteld.

De gegevens dienen in het Voorstel door middel van tabbladen of anderszins eenduidig van elkaar te worden gescheiden. De op te geven informatie moet op een bondige en duidelijke manier worden gestructureerd.

Indien de Kandidaat een Samenwerkingsverband is, dienen de gegevens met betrekking tot ieder van de vennoten of de leden van het Samenwerkingsverband te worden aangebracht.

Indien de Kandidaat een Samenwerkingsverband is, dient de Kandidaat bij zijn Voorstel te berichten welke vennoot (maximaal één) als rechtsgeldig vertegenwoordiger van het Samenwerkingsverband jegens de Eigenaar bindend zal optreden. De Eigenaar zal uitsluitend aan de desbetreffende vennoot van de Kandidaat de kennisgevingen in het kader van de procedure verrichten.

De Eigenaar behoudt zich het recht voor om van een Kandidaat nadere invulling of verduidelijking ten aanzien van de door hem ingediende stukken te verlangen.

### 5.6.2 Ondertekening Voorstel

Het Voorstel moet rechtsgeldig zijn ondertekend en elke bladzijde moet worden geparafeerd.

## 5.7 Taalgebruik

Het Voorstel en alle aanvullende stukken dienen in het Nederlands te worden opgesteld.

Alle mededelingen en kennisgevingen (zowel mondeling als schriftelijk) tussen de Kandidaten en de Eigenaar zullen in het Nederlands worden gevoerd.

## 5.8 Indiening van het Voorstel

Het Voorstel moet in digitale vorm bij de Eigenaar worden ingediend via het mailadres: [jan.telen@maaseik.be](mailto:jan.telen@maaseik.be). De ingediende documenten dienen vlot raadpleegbaar te zijn (geen ingescande pdf-documenten).

De Voorstellen dienen **uiterlijk op 9 december 2022 om 12.00u** ingediend te worden bij de Stad Maaseik op bovenvermeld mailadres.

## 5.9 Verklaringen Kandidaten

Door de indiening van het Voorstel, erkent de Kandidaat:

- Dat hij instemt met de bepalingen van deze procedure;
- Dat hij alle nuttige en nodige informatie heeft ontvangen over het onroerend goed zodat hij voldoende geïnformeerd een Voorstel kan indienen;
- Dat hij zich rekenschap heeft gegeven van alle bijzonderheden van de procedure.

## 6. Uitsluitingscriteria

Door het indienen van een Voorstel verklaart de Kandidaat op eer en uitdrukkelijk dat hij zich niet in één van volgende uitsluitingsgronden bevindt :

- in staat van faillissement of van vereffening verkeert of een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
- aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, een procedure van vereffening aanhangig is, een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in andere nationale reglementeringen;
- bij een rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen;
- niet in orde is met de betaling van zijn belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is,

Alvorens de Begunstigde aan te duiden, zal de Eigenaar onderzoeken of de in aanmerking komende Kandidaat zich niet in één van bovenstaande uitsluitingsgevallen bevindt. De nodige documenten worden dan opgevraagd en onderzocht.

## 7. Toetsing van de financiële en economische draagkracht

De financieel-economische draagkracht moet worden bewezen aan de hand van twee (2) criteria:

- a) een bankverklaring (**Bijlage 2**);
- b) financieel verslag waaruit blijkt dat de Kandidaat over voldoende liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit beschikt om het Onroerend Goed te verkrijgen en te herbestemmen.

## 8. Beoordelingscriteria

De Eigenaar zal de Voorstellen ingediend door de Kandidaten die zich niet in één van de uitsluitingsgronden bevinden en die over voldoende financiële draagkracht beschikken, beoordelen en rangschikken op basis van de hierna vermelde beoordelingscriteria:

A.	Kwaliteit en haalbaarheid van het herbestemmingsconcept	40 punten
B.	Aanpak en realisatietermijn	30 punten
C.	Vervreemdingsvoorstel en financieel plan	30 punten
	TOTAAL	100 punten

### 8.1. Kwaliteit en haalbaarheid van het herbestemmingsconcept

Onder dit criterium zal de Eigenaar de stedenbouwkundige, functionele en architecturale invulling van het Onroerend Goed beoordelen.

De Kandidaat dient een duidelijke omschrijving en motivering van zijn keuzes van invulling van het Onroerend Goed te geven.

Bij de beoordeling zal onder meer rekening worden gehouden met volgende elementen :

- (i) de verenigbaarheid van het Voorstel met de visie van het stadsbestuur;
- (ii) de verenigbaarheid van het Voorstel met de erfgoedwaarde van het monument;
- (iii) de verenigbaarheid van het Voorstel met de omgeving;



- (iv) de verenigbaarheid van het Voorstel met de randvoorwaarden zoals vermeld in deze Leidraad;
- (v) ....

Bijzondere aandacht wordt daarbij gevraagd voor de integratie van het Voorstel en de nieuwe functie met de culturele, maatschappelijke en historische achtergrond van het monument. Het Voorstel dient maximaal respect te hebben voor het monument.

Het Voorstel van de Kandidaat zal beter beoordeeld worden naarmate de visie nauwer aansluit bij de visie van de Eigenaar. In het Voorstel worden de kwaliteits-, gebruiks- en belevingswaarden voldoende onderbouwd.

De Kandidaat voegt minimaal volgende documenten toe:

- Gestructureerde, duidelijke en volledige nota, met o.m. architecturale, stedenbouwkundige en functionele visie;
- De nodige plannen om het gehele concept en de relatie tot de omgeving duidelijk te maken;
- Alle grafische documenten en teksten nodig om het Voorstel te verduidelijken.

Elke invulling van het pand moet de toets van Onroerend Erfgoed doorstaan. Zonder goedkeuring van Onroerend Erfgoed kan het beoogde project niet gerealiseerd worden.

De Kandidaten dienen in een nota aan te geven op welke wijze hun Voorstel beantwoordt aan de voorwaarden opgelegd door Onroerend Erfgoed.

## 8.2. Aanpak en realisatietermijn

De ambitie van de Eigenaar bestaat erin om het project zo snel als mogelijk gerealiseerd te zien, maar de Kandidaat zal zelf aangeven welke termijnen hij realistisch acht.

De Kandidaat maakt een plan van aanpak op met betrekking tot de projectaanpak met betrekking tot het Onroerend Goed.

De Kandidaat wordt eveneens beoordeeld op de door hem voorgestelde realisatietermijn en de door hem hieromtrent geboden garanties (voor de deel- en eindtermijnen).

De Kandidaat geeft meer bepaald aan hoeveel tijd hij nodig heeft voor volgende acties:

- (i) Deeltermijn tot aan de indiening van de aanvraag tot het bekomen van de omgevingsvergunning, te rekenen vanaf het verlijden van de erfpacht – of verkoopakte;
- (ii) Deeltermijn om te starten met de werkzaamheden, te rekenen vanaf het bekomen van de omgevingsvergunning;
- (iii) Deeltermijn voor de realisatie van de bouwwerkzaamheden, te rekenen vanaf de aanvang der werken;
- (iv) Deeltermijn voor de aanvang van de exploitatie/publieke openstelling, te rekenen vanaf de realisatie van de bouwwerkzaamheden.

De Kandidaat geeft tevens één **uiterste** eindtermijn op, te rekenen vanaf het verlijden van de erfpacht – of verkoopakte tot de aanvang van de exploitatie/publieke openstelling.

De voorgestelde deeltermijnen evenals de eindtermijn dienen te worden beschouwd als een resultaatsverbintenis in hoofde van de Begunstigde. De erfpacht – of verkoopovereenkomst zal een boeteclausule voorzien per kalenderdag vertraging.

De kandidaat voegt minimaal volgende documenten toe:

- Nota plan van aanpak;
- Overzicht realisatietermijnen (deel – en eindtermijn(en)) en daaraan gekoppelde garanties;

### 8.3. Vervreemdingsvoorstel en financieel plan

De Kandidaat werkt in zijn Vervreemdingsvoorstel minstens volgende niet-limitatief opgesomde elementen uit:

- (i) Vervreemdingsmodaliteit :
  - a. hetzij middels vestiging van een erfpachtrecht op het Onroerend Goed, gekoppeld aan:
    - i. de verplichting om de bestemming binnen de opgegeven termijnen (en uiterlijk binnen een termijn van vijf jaar vanaf ondertekening van de overeenkomst tot vervreemding van het Onroerend Goed) te realiseren conform het Voorstel, met dien verstande dat de Stad Maaseik het recht behoudt om de erfpachtovereenkomst te ontbinden en-/of een boete zoals voorzien in de erfpachtovereenkomst aan de Begunstigde op te leggen per kalenderdag vertraging (uiterlijk tot datum van ontbinding-), indien de opgegeven deel- en/of eindtermijnen niet gerespecteerd zouden worden;

- ii. de verplichting om de bestemming conform het Voorstel gedurende de gehele duur van het erfpachtrecht te handhaven, met dien verstande dat de Stad Maaseik het recht behoudt om de erfpachtovereenkomst te ontbinden indien de bestemming binnen deze periode zou worden stopgezet of gewijzigd en-/of een boete zoals voorzien in de erfpachtovereenkomst aan de Begunstigde op te leggen per kalenderdag dat de bestemming niet conform het Voorstel wordt gehandhaafd (uiterlijk tot datum van ontbinding-);
- iii. een verbod voor de Begunstigde om het erfpachtrecht op het Onroerend Goed (geheel of gedeeltelijk, ten bezwarende titel of om niet) met zakelijke of persoonlijke rechten te bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke instemming van de Stad Maaseik;
- iv. een verbod voor de Begunstigde om zijn-/haar aandelen te vervreemden zonder toestemming van Stad Maaseik, tenzij het gaat om een overdracht van aandelen aan een verbonden (rechts-)persoon zoals omschreven in artikel 11 Wetboek Vennootschappen, waarbij ingeval van overtreding van voormelde door de Begunstigde de erfpachtovereenkomst een schadevergoeding aan de Stad Maaseik voorziet.

b. hetzij middels aan-/verkoop van het Onroerend Goed, gekoppeld aan:

- i. de verplichting om de bestemming binnen de opgegeven termijnen (en uiterlijk binnen een termijn van vijf jaar vanaf ondertekening van de overeenkomst tot vervreemding en herbestemming van het Onroerend Goed) te realiseren conform het Voorstel, met dien verstande dat de Stad Maaseik het recht behoudt om het Onroerend Goed terug te kopen (wederinkoop) aan de verkoopprijs die aan de Stad Maaseik betaald werd vermeerderd met een bedrag gelijk aan 75% van de (door een deskundige geschatte-) waardevermeerdering die het Onroerend Goed op datum van wederinkoop heeft ondergaan en-/of een boete zoals voorzien in de verkoopovereenkomst aan de Begunstigde op te leggen per kalenderdag vertraging (uiterlijk tot datum van wederinkoop-), indien de opgegeven deel- en/of eindtermijnen niet gerespecteerd zouden worden;
- ii. de verplichting om de bestemming conform het Voorstel te blijven handhaven, met dien verstande dat de Stad Maaseik:

- het recht behoudt om het Onroerend Goed terug te kopen (wederinkoop) aan de verkoopprijs die aan de Stad Maaseik betaald werd vermeerderd met een bedrag gelijk aan 75% van de (door een deskundige geschatte-) waardevermeerdering die het Onroerend Goed op datum van wederinkoop heeft ondergaan, indien de bestemming binnen de vijf jaar na de realisatie ervan zou worden stopgezet of gewijzigd;
  - na afloop van de termijn van vijf jaar, een optierecht (aankoopoptie) geniet om het Onroerend Goed te kopen tegen de verkoopprijs die aan de Stad Maaseik betaald werd vermeerderd met een bedrag gelijk aan 75% van de (door een deskundige geschatte-) waardevermeerdering die het Onroerend Goed op datum van het lichten van de aankoopoptie heeft ondergaan, wanneer de bestemming zou worden stopgezet of gewijzigd;
- iii. een verbod voor de Begunstigde om gedurende een periode van vijf jaar na vervreemding van het Onroerend Goed aan Begunstigde het Onroerend Goed (geheel of gedeeltelijk, ten bezwarende titel of om niet) te vervreemden of met zakelijke of persoonlijke rechten te bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke instemming van de Stad Maaseik, waarbij ingeval van overtreding door de Begunstigde de verkoopovereenkomst een schadevergoeding aan de Stad Maaseik zal voorzien;
- iv. na afloop van het vervreemdingsverbod (*cfr.* punt iii), een voorkoop- en voorkeurrecht ten voordele van de Stad Maaseik ingeval van (gehele of gedeeltelijke, ten bezwarende titel of om niet) vervreemding of bezwaring met zakelijke of persoonlijke rechten van het Onroerend Goed door de Begunstigde, waarbij ingeval van overtreding door de Begunstigde de verkoopovereenkomst een schadevergoeding aan de Stad Maaseik zal voorzien;
- v. een verbod voor de Begunstigde om gedurende een periode van vijf jaar na vervreemding van het Onroerend Goed zijn-/haar aandelen te vervreemden zonder toestemming van Stad Maaseik, tenzij het gaat om een overdracht van aandelen aan een verbonden (rechts-)persoon zoals omschreven in artikel 11 Wetboek Vennootschappen, waarbij ingeval van overtreding van voormelde door de

Begunstigde de verkoopovereenkomst een schadevergoeding aan de Stad Maaseik zal voorzien.

- (ii) Vergoeding voor de Eigenaar : aankoopprijs of erfpachtvergoeding  
Indien er wordt gekozen voor een erfpachtovereenkomst dient de kandidaat minstens de hiernavolgende elementen op te nemen in het Voorstel:
  - a. De termijn waarvoor de erfpachtovereenkomst wordt afgesloten
  - b. De jaarlijkse erfpachtvergoeding
  - c. De vergoeding van de opstallen bij het einde van de erfpachtovereenkomst (wordt er aanspraak gemaakt op een vergoeding en op welke manier wordt deze eventuele vergoeding berekend?)

- (iii) Financieel plan

De kandidaat voegt een financieel verslag toe aan het Voorstel waaruit blijkt dat de Kandidaat over voldoende liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit beschikt om het Onroerend Goed te verkrijgen en te herbestemmen. De Kandidaat dient voormelde elementen uit te werken in een gedetailleerd en overzichtelijk financieel voorstel/meerjarenplan, vergezeld van alle nodige stavingstukken ter onderbouwing van het Voorstel.

Alle belangrijke assumpties die aan de basis liggen van het financieel plan (relevante kosten- en opbrengstenelementen) dienen nader toegelicht te worden. Tevens wordt een toelichting gegeven bij het resultaat en het ten laste nemen/bestemmen ervan.

Het vervreemdingsvoorstel en financieel plan worden op hun robuustheid en betrouwbaarheid getoetst.

Hiervoor zal de Eigenaar een beoordeling maken van de assumpties en de risico's zoals deze redelijkerwijs kunnen worden afgeleid uit de door de Kandidaat voorgelegde documenten.

## **Bijlage 1. Deelnemingsformulier**

DEELNEMINGSFORMULIER VOOR DE PROCEDURE MET ALS VOORWERP DE VERVREEMDING EN HERBESTEMMING VAN DE VOORMALIGE PASTORIE SINT-LAMBERTUSPAROCHIE

### **1. Gegevens van de kandidaat**

#### Natuurlijke persoon

Ondergetekende (naam en voornaam):

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats (volledig adres):

Inschrijvingsnr. bij de RSZ.:

Ondernemingsnummer (alleen in België):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

#### **Ofwel<sup>1</sup>**

#### Rechtspersoon

De vennootschap (benaming, rechtsvorm):

Nationaliteit:

met maatschappelijke zetel te (volledig adres):

Inschrijvingsnr. bij de RSZ.:

Ondernemingsnummer (alleen in België):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

vertegenwoordigd door de ondergetekende(n): .....

(De gemachtigden voegen bij hun offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit hun bevoegdheid blijkt of een gewaarmerkt afschrift van hun volmacht; zij kunnen zich ook beperken tot een verwijzing naar het nr. van de bijlage van het Belgisch Staatsblad waarin hun bevoegdheden zijn bekendgemaakt.)

#### **Ofwel<sup>2</sup>**

---

<sup>1</sup> Doorhalen wat niet van toepassing is.

<sup>2</sup> Doorhalen wat niet van toepassing is.

Combinatie van ondernemers (met inbegrip van de tijdelijke maatschap)

Naam en voornaam hetzij handelsnaam en rechtsvorm:

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Adres hetzij zetel:

Inschrijvingsnr. bij de RSZ.:

Ondernemingsnummer (alleen in België):

Telefoon:

GSM:

E-mail:

Contactpersoon:

EN

Naam en voornaam hetzij handelsnaam en rechtsvorm:

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Adres hetzij zetel:

Inschrijvingsnr. bij de RSZ.:

Ondernemingsnummer (alleen in België):

Telefoon:

GSM:

E-mail:

Contactpersoon:

[EN<sup>3</sup>]

De combinatie wordt vertegenwoordigd door één van de deelnemers, met name:

.....

VERBINDT OF VERBINDEN ZICH TOT UITVOERING VAN DE VERVREEMDING EN  
HERBESTEMMING VAN DE VOORMALIGE PASTORIE SINT-LAMBERTUSPAROCHIE  
OVEREENKOMSTIG DE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN VAN DE LEIDRAAD

---

<sup>3</sup> Indien er meer dan twee deelnemers zijn aan de combinatie dient de informatie van elke deelnemer afzonderlijk te worden toegevoegd.

## 2. Onderaannemers

Er zullen onderaannemers worden aangewend: JA / NEE <sup>4</sup>

Gedeelte van de opdracht dat in onderaanneming wordt gegeven:

.....

Volgende onderaannemers zullen hiervoor worden aangewend:

.....

## 3. Personeel

Er wordt personeel tewerkgesteld dat onderworpen is aan de socialezekerheidswetgeving van een andere lidstaat van de Europese Unie: JA / NEE<sup>5</sup>

Het betreft volgende EU-lidstaat: .....

## 4. De stedenbouwkundige, functionele en architecturale invulling van het Onroerend Goed

De Kandidaat dient een duidelijke omschrijving en motivering van zijn keuzes van invulling van het Onroerend Goed te geven.

## 5. Plan van aanpak en realisatietermijn

De Kandidaat maakt een plan van aanpak op met betrekking tot de projectaanpak met betrekking tot het Onroerend Goed.

De Kandidaat geeft een overzicht van de door hem voorgestelde realisatietermijn en de door hem hieromtrent geboden garanties (voor de deel- en eindtermijnen).

## 6. Vervreemdingsvoorstel

De Kandidaat werkt een duidelijk Vervreemdingsvoorstel uit met de minimale voorwaarden zoals opgenomen in de leidraad.

---

<sup>4</sup> Doorhalen wat niet van toepassing is.

<sup>5</sup> Doorhalen wat niet van toepassing is



## 7. Verklaringen

De Kandidaat bevestigt:

- Dat hij instemt met de bepalingen van deze procedure;
- Dat hij alle nuttige en nodige informatie heeft ontvangen over het onroerend goed zodat hij voldoende geïnformeerd een Voorstel kan indienen;
- Dat hij zich rekenschap heeft gegeven van alle bijzonderheden van de procedure;
- Op eer en uitdrukkelijk dat hij zich niet in één van volgende uitsluitingsgronden bevindt :
  - o in staat van faillissement of van vereffening verkeert of een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
  - o aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, een procedure van vereffening aanhangig is, een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in andere nationale reglementeringen;
  - o bij een rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
  - o niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen;
  - o niet in orde is met de betaling van zijn belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is.

## 8. Bij de offerte te voegen documenten

Bij het Voorstel zijn minimaal gevoegd:

- Gestructureerde, duidelijke en volledige nota, met o.m. architecturale, stedenbouwkundige en functionele visie;
- De nodige plannen om het gehele concept en de relatie tot de omgeving duidelijk te maken;
- Alle grafische documenten en teksten nodig om het Voorstel te verduidelijken;
- Nota plan van aanpak;
- Overzicht realisatietermijnen (deel – en eindtermijn(en)) en daaraan gekoppelde garanties;
- Financieel verslag;
- Bankverklaring.

## 9. Ondertekening

Gedaan te .....

Op datum van .....

De kandidaat,

Handtekening: .....

Naam en voornaam: .....

Functie: .....

## Bijlage 2. Bankverklaring

Deze verklaring betreft de procedure met als voorwerp de vervreemding en herbestemming van de voormalige pastorie Sint-Lambertusparochie.

Hierbij bevestigen wij U dat de .....  
(naam vennootschap) onze cliënt is sinds .....(datum).

### **Wat betreft de financiële relatie bank-client**

De financiële relaties die wij onderhouden met deze cliënt hebben tot op heden, .....(datum), beantwoord aan onze verwachtingen.

Op basis van de gegevens waarover onze bank vandaag beschikt hebben wij geen ongunstige elementen vastgesteld en deze cliënt heeft tot op heden, voor zover wij kunnen nagaan en met betrekking tot de ons gekende contracten en projecten, de financiële capaciteit gehad om de contracten of projecten uit te voeren die haar werden toegewezen.

De ..... (naam vennootschap) geniet ons vertrouwen en

ofwel : onze bank stelt op dit ogenblik volgende kredietlijnen ter beschikking van deze vennootschap (alleen vermelden met de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de cliënt) :  
.....

ofwel : onze bank stelt op dit ogenblik kredietlijnen ter beschikking van de vennootschap.

ofwel : onze bank is bereid eventuele kredietaanvragen of een aanvraag voor borgstelling met het oog op de uitvoering van de opdracht te onderzoeken.

ofwel : (geen van de drie voorafgaande verklaringen).

Deze verklaring houdt geen verbintenis in van onzentege voor de toekomst en onze bank neemt dienaangaande geen enkele verantwoordelijkheid.

### **Wat betreft de notoriëteit van de cliënt**

De ..... (naam vennootschap) bekleedt een belangrijke plaats (ofwel : is actief) in de sector van .....

Tot op heden en voor zover we konden nagaan heeft ze een uitstekende (ofwel : goede) technische reputatie en is gebleken dat ze werd geleid door bekwame en achtbare personen. De bank kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor de juistheid en de volledigheid van haar verschaft informatie. De feiten die in de toekomst deze verklaring zouden beïnvloeden kunnen U niet automatisch worden medegedeeld.

Opgemaakt in ..... , op .....

Benaming bank, naam en titel ondertekenaar en handtekening