



De Stad is op zoek naar een erfpachter die **een nieuwe invulling geeft aan het gebouw, het gebouw opwaardeert en tegelijk haar erfgoedwaarde respecteert**. Geïnteresseerden kunnen een voorstel indienen tot uiterlijk **28 november 2025**.

**CONTACT:** [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent)

**UIJTERSTE INDIENINGSDATUM VAN DE VOORSTELLEN:** **28/11/2025**

**DUUR VAN HET ERFPACHTRECHT:** te onderhandelen voor een periode van minstens 27 en maximaal 50 jaar

**PLAATSBEZOEK:** **10/07/2025 en 11/09/2025**

**WIJZE VAN INDIENEN:** [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent)

**START ERFPACHT:** na verlijden notariële akte

## **VOORWERP VAN DEZE OPROEP**

In het Frans Tochpark te Gentbrugge bevindt zich het Braemkasteel, een vrijstaand gebouw opgetrokken omstreeks de 14<sup>e</sup> eeuw. Dit gebouw wordt niet langer gebruikt voor haar initiële bestemming.

De Stad is op zoek naar een erfpachter die **een nieuwe invulling geeft aan het gebouw, het gebouw opwaardeert en tegelijk haar erfgoedwaarde respecteert**. Het goed wordt aangeboden als een erfpacht voor een periode van minstens 27 en maximaal 50 jaar. De duurtijd is onderhandelbaar met de voorkeursbieder.

Het recht van erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed, dat aan iemand anders toebehoort. Als erfpachter beschik je over het onroerend goed alsof je zelf eigenaar bent. Alle eigenaarslasten zijn voor rekening van de erfpachter, zoals bijvoorbeeld alle kosten verbonden aan de restauratie-, instandhoudings- en onderhoudswerken. Maar ook de noodzakelijke verzekeringen, kosten m.b.t. tot energie, contracten voor telefonie en internet, onderhoudskosten, herstellingen, afvalophaling, enz. zijn voor rekening van de erfpachter.

Geïnteresseerden kunnen een voorstel overmaken, rekening houdend met de voorwaarden die in deze oproep en bijlagen vermeld worden. Het voorstel moet bestaan uit **een prijsvoorstel, een visienota en een plan van aanpak** waarin de nieuwe bestemming van het goed wordt beschreven.

Gezien de omvang van het gebouw is het toegestaan zich niet te beperken tot 1 bestemming. **Combinaties van verschillende invullingen zijn mogelijk**. Ook commerciële invullingen zijn – onder voorwaarde van functiewijziging - mogelijk. Kandidaten die ook een invulling voorzien met een werking die een meerwaarde biedt voor de Stad en haar burgers, zullen op het criterium ‘invulling’ extra punten toebedeeld krijgen.

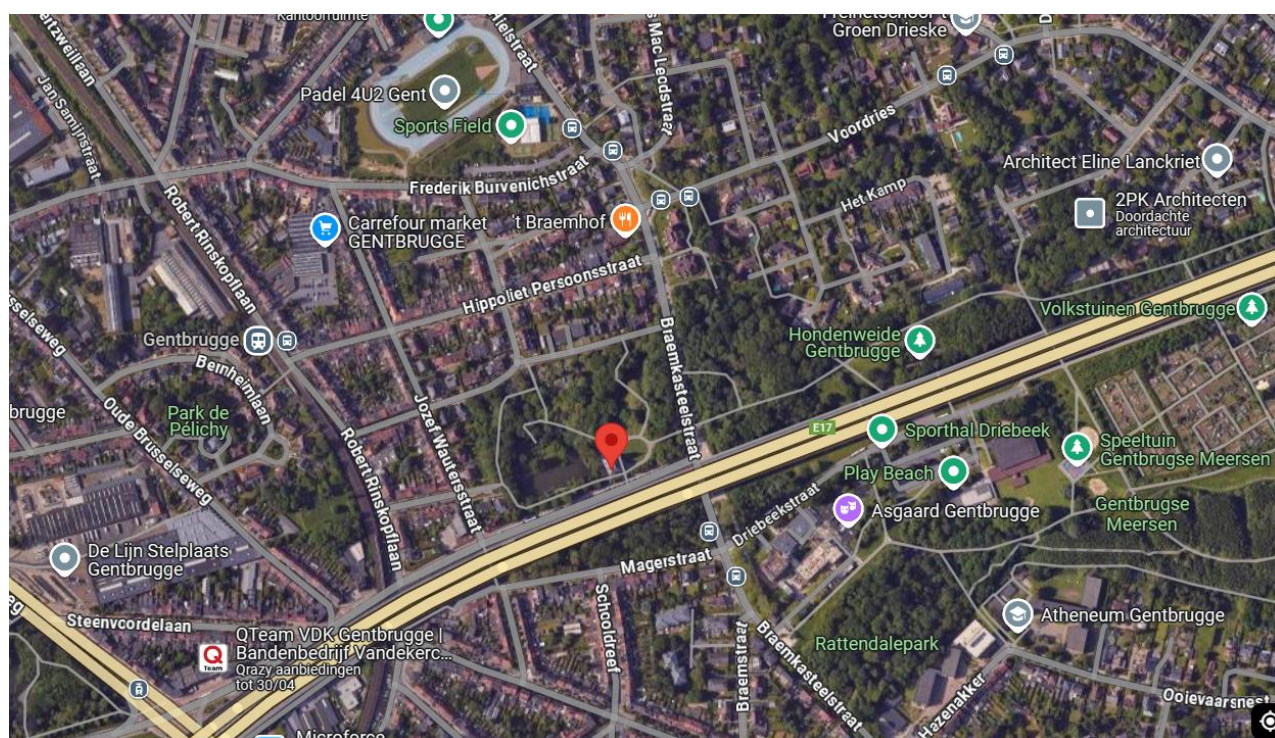
## INFORMATIE OVER HET GEBOUW

### LIGGING

Het gebouw is gelegen in het Frans Tochpark in Gentbrugge, een deelgemeente van de Stad Gent. Het park is gelegen naast het viaduct van Gentbrugge.

Het is goed bereikbaar met zowel openbaar als privaat vervoer. Het op- en afrittencomplex '10 Gentbrugge' van de E17 is gelegen op circa 800 m. Het treinstation Gentbrugge bevindt zich op circa 600 m en er is een bushalte 'Braemkasteel' aan de ingang van het park. Het eigendom heeft geen eigen parkeervoorzieningen. Bezoekers zijn aangewezen op straatparkeren in de Braemkasteelstraat en de Land van Rodelaan.

In de nabije omgeving zijn er verscheidene voorzieningen aanwezig zoals bakker, beenhouwer, handelszaken, scholen, parken, sportvoorzieningen, administraties, grotere retailzaken, ziekenhuizen, theater, ...



## **HISTORISCHE SITUERING**

Het kasteel werd in de 14de eeuw gebouwd als slot. De eerste bouwheer en het bouwjaar van het kasteel zijn onbekend. Het kasteel ontleed zijn benaming aan de oudst bekende bezitters, de Gentse patriciërsfamilie Braem. Het Braemkasteel was ooit samen met de Rietgracht in de nabijheid deel van een verdedigingsgordel. De middeleeuwse burcht kreeg na vele aanpassingen en herstellingen door de eeuwen heen een grondige verbouwing in 1860. Tussen 1905 en 1908 werden veranderingen uitgevoerd die o.a. een grote impact hadden op het exterieur van het kasteel, naar ontwerp van architect Mortier uit Ledeberg. De afsluitingsmuren rondom het domein werden weggenomen en de gevel werd verfraaid. In 1946 werd het kasteel verkocht aan de gemeente Gentbrugge die het inrichtte als gemeentehuis, waarvoor het gebruikt werd tot 1974. Nadien werd de gemeentelijke/stedelijke muziekacademie er ondergebracht tot heden. Deze zal verhuizen naar het nabijgelegen project “De Felix” in Gentbrugge.

“Braemkasteel met park” is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed. Deze vaststelling is geldig sinds 20 juni 2023. <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26442>.

Bij de start van de erfpacht zal het gebouw leeg zijn en zullen er geen gebruikers meer aanwezig zijn.

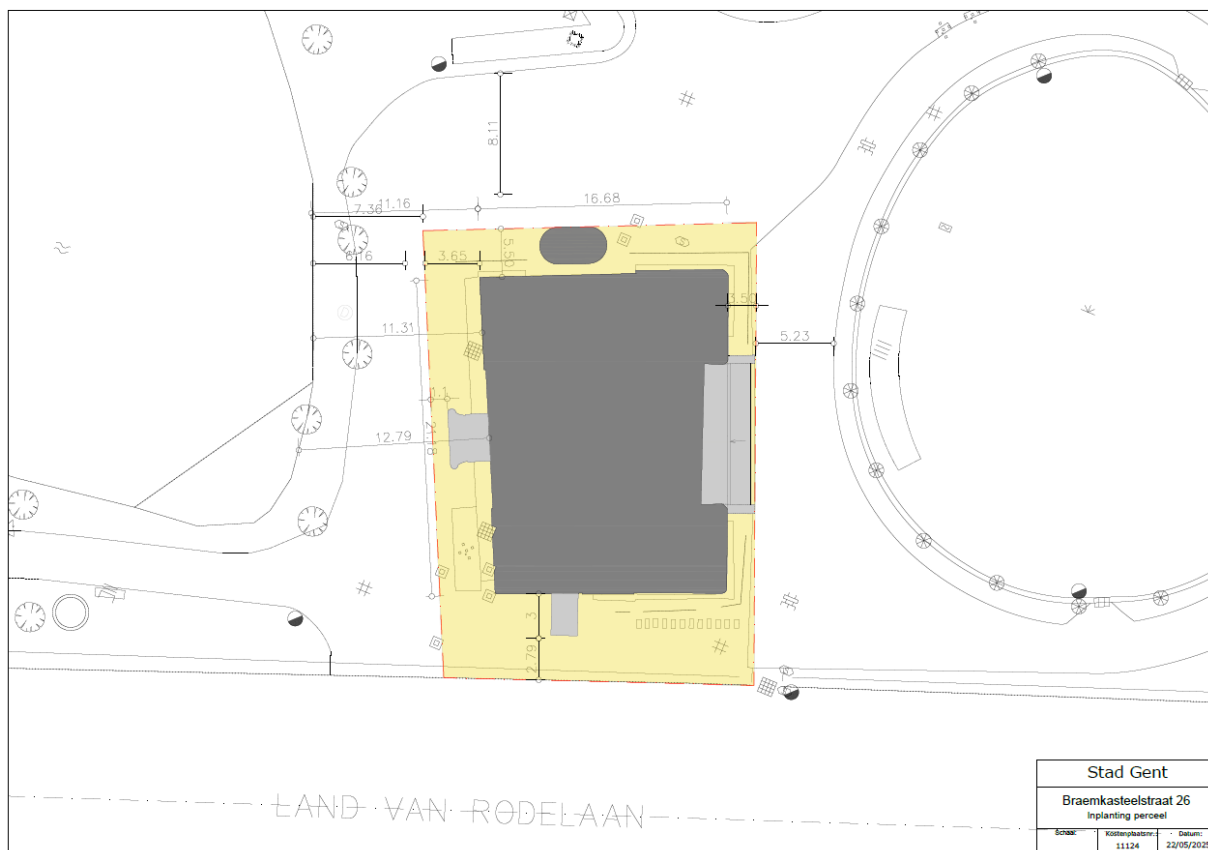
## **OMSCHRIJVING VAN HET GOED**

Het Braemkasteel heeft een totale nuttige vloeroppervlakte van 1.305 m<sup>2</sup>. De bebouwde oppervlakte bedraagt 352 m<sup>2</sup>. De gehele perceeloppervlakte behelst 747 m<sup>2</sup>.

De contour van het in erfpacht te geven goed is beperkt tot de footprint van het gebouw en een af te spreken buitenzone (zie rode stippellijn op onderstaand plan). Het uitgangspunt voor de erfpachtcontour is de volgende:

- Aan de voorzijde van het gebouw wordt de rand van de verharding en de voorzijde van de trap gevolgd.
- Aan de zijde van de vijver (achterzijde) ligt de grens op 1 meter van de trap. Deze zone van 1 meter zal door de kandidaat-erfpachter worden ontdaan van publieke verharding, tenzij anders overeengekomen.
- Aan de zijde van de Land Van Rodelaan: hier ligt de grens van de erfpachtcontour tot aan de Land Van Rodelaan.
- Aan de zijde van de trapkoker wordt de rand van de trapkoker gevolgd.
- Verdere (permanente) inname van parkruimte rondom het gebouw wordt niet toegestaan, met uitzondering van noodzakelijke aanpassingen/uitbreidingen in functie van de toegankelijkheid van het gebouw (lift, helling,...). Indien de kandidaat-erfpachter een terras wenst te voorzien op het openbaar domein, dan vraagt hij/zij een terrasvergunning aan volgens de geijkte procedure van de Stad Gent.
- Private putten en leidingen die horen bij het gebouw dienen zoveel mogelijk binnen de erfpachtzone te zitten. Dit zal sowieso het geval moeten zijn bij nieuwe putten en leidingen. De bestaande putten en leidingen van het gebouw aan de achterzijde van het gebouw zullen zich buiten de in erfpacht te geven zone bevinden. Gezien deze teruggaan op een historisch gegroeide toestand, zullen deze onder het park gedoogd worden middels een erfdienstbaarheid.

Binnen de zone van de erfpacht is een nutskast ten behoeve van het openbaar domein aanwezig, deze kast zal moeten behouden blijven en zal opgenomen moeten worden in de erfpachtakte als een bestaande te behouden erfdienstbaarheid ten voordele van de Stad. Dit geldt ook voor de pomp van de vijver in het Frans Tochpark die op de elektriciteit van het gebouw is aangesloten.



Kandidaten zijn verplicht een plaatsbezoek bij te wonen en zich te informeren over de staat van het gebouw. Door in te schrijven en zich kandidaat te stellen, aanvaardt de inschrijver het goed in de staat waarin het zich bevindt.

Algemeen gezien is het gebouw minder goed tot normaal onderhouden. Het historische karakter van het gebouw is redelijk goed bewaard gebleven. In het gebouw zijn verschillende mankementen waardoor een renovatie op (zeer) korte termijn nodig is om het gebouw niet in verval te laten gaan.

De buitenkant van het gebouw en het interieur werden niet (recent) gerenoveerd en dienen aangepast te worden door de erfpachter in functie van de nieuwe invulling.

Bij het einde van het recht van erfpacht dient het goed zich in volgende staat te bevinden:

- aan de buitenkant moet het gebouw zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- het interieur moet in goede staat van onderhoud verkeren en geen schade vertonen, met uitzondering van normale slijtage en ouderdom;
- de technieken moeten goed functioneren en moeten conform de geldende wetgeving zijn.

Een uitgebreide omschrijving van de belangrijkste kenmerken van het gebouw, de bouwfysische toestand en het meest recente inspectierapport van Monumentenwacht zijn in bijlage terug te vinden.

## **STEDENBOUWKUNDIGE BESTEMMING EN RANDVOORWAARDEN OVER ERFGOED**

Kandidaten moeten bij de opmaak van hun voorstel rekening houden met de stedenbouwkundige voorschriften, de randvoorwaarden Monumentenzorg over erfgoed en andere randvoorwaarden van stadsdiensten.

### **Randvoorwaarden Stedenbouw en Ruimtelijke Planning**

Braemkasteel is gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut. Elke mogelijke invulling zal dus getoetst moeten worden aan deze bestemming.

Een invulling met een nieuwe functie kan in overweging genomen worden door middel van gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheden die geboden worden in art. 4.4.23 VCRO (<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/toelaatbare-zonevreemde-functiewijzigingen>). Daarbij kunnen we een zonevreemde functiewijziging in overweging nemen en dit onder de volgende voorwaarden:

Een gebouw een nieuwe functie geven is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- Het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- De voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet.
- De nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.

Enkel met bovenstaande kunnen we een andere, eerder commerciële functie in overweging nemen en vergunnen.

### **Randvoorwaarden Monumentenzorg over erfgoed**

Zie bijlage 3.

### **Randvoorwaarden Mobiliteitsbedrijf Stad Gent**

Het Mobiliteitsbedrijf Stad Gent wenst het programma mee te kunnen sturen, zonder hinder op het openbaar domein te genereren. Vanuit mobiliteitsoogpunt slaat dit voornamelijk op: toegankelijkheid, bereikbaarheid, parkeeroverlast en logistieke bewegingen.

- Het gebouw maakt deel uit van het park. Daarom moeten de paden altijd toegankelijk blijven, ongeacht de invulling. De toegangen moeten bereikbaar blijven, maar bijvoorbeeld ook bijgeplaatste fietsenstallingen of terrastafels moeten binnen de erfpacht-zone opgevangen worden.
- De potentiële erfpachter moet op de hoogte zijn dat eventuele situaties (vb. circulatiemaatregelen, bediening openbaar vervoer of parkeerregimes) in de toekomst kunnen veranderen. Concreet voorbeeld: Het fietspad aan de Land van Rodelaan kent vandaag het statuut van een dubbelrichtingsfietspad tot aan de ingang tot het kasteelpark.
- De invulling is nog onzeker. Wij hebben het recht om een invulling niet toe te staan als blijkt dat de omgeving teveel last ondervindt. Op vlak van mobiliteit slaat dit bvb. op de bijkomende parkeernood. Extra fietsenstallingen zullen op eigen terrein moeten opgevangen worden. En de potentiële erfpachter zal rekening moeten houden met een eventuele wijziging van het parkeeraanbod op straat. De capaciteit lijkt vandaag minder groot dan de resultaten van het laatste parkeeronderzoek.
- Als we rekening houden met de inplanting van het kasteel, de beperkte breedte van de paden en de aansluiting van deze paden op het openbaar domein, zal de logistieke nood van de functie

een claim leggen op het openbaar domein. De bewegingen adequaat faciliteren (wellicht via de Land van Rodelaan) zal de nodige ruimte vergen om bvb. conflicten met fietsers (in beide richtingen) op te vangen. Zichtbaarheid vraag nu eenmaal ruimte. Eventuele laad- en loszones in die buurt zullen ook hun impact hebben op de parkeercapaciteit (en -vraag) in de buurt. De verlaagde boordsteen zal misschien ook moeten worden verbreed om schade aan het voetpad tegen te gaan.

## **BELANGRIJKSTE VOORWAARDEN ERFPACHTOVEREENKOMST**

### **Juridische vorm**

Recht van erfpacht.

### **Voorwerp**

Braemkasteel, gelegen te 9050 Gentbrugge (Gent), Braemkasteelstraat 26, kadastraal gekend onder Gentbrugge, 22<sup>e</sup> afdeling, sectie B, nr. 116B en 116M2/2/deel.  
Kadastrale oppervlakte: 747 m<sup>2</sup>. Kl: niet gekend.

### **Bestemming**

Overeenkomstig het definitief goedgekeurde voorstel.

### **Duurtijd**

Minstens 27 jaar en maximum 50 jaar. De duurtijd is onderhandelbaar. Het is de bedoeling dat de termijn voldoende langetermijnperspectief biedt aan de erfpachter, en rekening houdt met de geplande investeringen en nodige afschrijvingstermijnen.

Bij het einde van de erfpachtovereenkomst moet het onroerend goed in goede staat (zie hoger) ter beschikking worden gesteld aan de Stad. Er zal geen vergoeding verschuldigd zijn door de Stad voor de door de erfpachter uitgevoerde werken.

Het recht van erfpacht gaat in onder ontbindende voorwaarden van het niet (tijdig) aanvragen of verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning en/of andere vereiste toelatingen nodig voor de herbestemming, alsook van het tijdig aanvatten en beëindigen van de werken na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning. De ontbindende voorwaarden worden verder uitgewerkt in de erfpachtovereenkomst.

### **Vergoeding**

De erfpachter betaalt jaarlijks een canon volgens het ingediende voorstel (de geboden canon is exclusief registratiebelasting, aktekosten, ...), en dit vanaf het sluiten van de erfpachtovereenkomst. Een graduele opbouw van de vergoeding, waarbij de erfpachter de eerste jaren een lagere vergoeding zal betalen, is mogelijk. Als de kandidaat-erfpachter hiervoor kiest, moet dit duidelijk in het voorstel uitgewerkt worden.

### **Belastingen en lasten**

De erfpachter draagt alle taksen, heffingen, belastingen en andere kosten, van welke aard ook.

### **Onderhoudsverplichting**

Gedurende de volledige duurtijd van de erfpachtovereenkomst zal de erfpachter alle onderhouds- en herstellingswerken op zich nemen.

### **Vergunningen**

De erfpachter staat zelf in voor het aanvragen en bekomen van alle noodzakelijke vergunningen en bestuurlijke toelatingen.

### **Waarborg**

De erfpachter dient bij aanvang van de overeenkomst een waarborg te stellen van 25.000 euro op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg.

Bijkomend, bij aanvang van werken met een geraamde waarde van meer dan 50.000 euro, moet een waarborg gesteld worden ten bedrage van 5% van de aannemingssom van de uit te voeren werken op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg. Deze waarborg wordt

vrijgegeven bij beëindiging van de werkzaamheden en meer bepaald bij de definitieve oplevering van de uitgevoerde werken.

**Renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen conform het Energiebesluit**

De erfpachter moet rekening houden met de verplichtingen overeenkomstig artikel 9.3.1. en verder van het Energiebesluit van 19 november 2010 inzake de renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen. Dat impliceert dat de erfpachter verplicht is om, binnen de 5 jaar na het verlijden van de authentieke akte van de vestiging van het erfpachtrecht, aan een aantal energiebesparende maatregelen te voldoen. Deze maatregelen staan opgenomen in artikel 9.3.1. van het Energiebesluit. Voor meer info inzake de renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen kan verwezen worden naar <https://www.vlaanderen.be> en het Energiebesluit.

## **PROCEDURE**

Iedere geïnteresseerde kan een voorstel indienen. De procedure verloopt in drie stappen: biedfase, fase met voorkeursbieder en sluiten van het contract.

De voorwaarden van de open oproep en het model van erfpachtovereenkomst zullen als basis dienen voor de gesprekken tussen de Stad en de kandidaat-erfpachter. Het is aan de kandidaat-erfpachter om aan te geven over welke voorwaarden hij/zij verder wenst te onderhandelen. .

De Stad voorziet een verplicht plaatsbezoek voorafgaand aan het indienen van het voorstel, zodat de kandidaat-erfpachter de situatie op de locatie zelf correct kan inschatten. Elke kandidaat moet het pand minstens één keer bezocht hebben.

De plaatsbezoeken gaan door in aanwezigheid van de Dienst Vastgoed op **donderdag 10/07/2025 en donderdag 11/09/2025**.

Inschrijven voor het plaatsbezoek, of een afspraak maken voor een bijkomend plaatsbezoek, kan door een mail te sturen naar [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent).

## **BIEDFASE**

Het voorstel dient via e-mail verstuurd te worden naar [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent) uiterlijk op **vrijdag 28 november 2025**.

De kandidaat-erfpachter blijft gebonden door zijn voorstel gedurende een termijn van 180 kalenderdagen, te rekenen vanaf de dag na de uiterste indieningsdatum van het voorstel.

Het dossier moet verplicht onderstaande onderdelen bevatten om regelmatig te worden bevonden en in aanmerking te komen voor beoordeling:

**1. Inschrijvingsformulier.**

**2. Ontvangstbewijs verplicht plaatsbezoek.**

**3. Voorstel:**

- Prijsvoorstel
- Visienota m.b.t. nieuwe de invulling, ontwerp en omgang met de (erfgoed)voorwaarden.
- Plan van aanpak en verklaring van de bank die de financiële draagkracht van de erfpachter bewijst en het voorgelegde businessplan goedkeurt.
- Facultatief: figuren, foto's, schema's, collages, referentiebeelden, enz. ter verduidelijking van de visienota.

Na ontvangst van de biedvoorstellen kan de Stad kandidaten contacteren om hun dossier mondeling te komen toelichten aan een jury. De jury bestaat uit vertegenwoordigers van de Stad, eventueel nog aan te vullen met experts en/of ambtenaren van andere betrokken overheden.

De biedvoorstellen zullen een beoordeling krijgen a.d.h.v. de beoordelingscriteria.

Op basis van de gemaakte beoordeling zal de stad de beste gerangschikte kandidaat aanduiden als voorkeursbieder en met hem de nodige onderhandelingen opstarten m.o.o. het afsluiten van een erfpachtovereenkomst. De rangschikking wordt ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd.

## **VOORKEURSBIEDER**

Zowel de gekozen voorkeursbieder als de regelmatige kandidaten wiens biedvoorstel niet werd beoordeeld als best gerangschikte en die niet eerder werden uitgesloten, worden expliciet per email van dit feit op de hoogte gebracht. De regelmatige kandidaten, niet geselecteerd als voorkeursbieder, worden voorlopig in de wachtkamer geplaatst.

De Stad behoudt zich het recht voor om in voorkomend geval meerdere goed gerangschikte kandidaten aan te duiden als voorkeursbieders en met hen parallel onderhandelingen op te starten m.o.o. het afsluiten van een erfpachtovereenkomst.

De aanduiding van een of meerdere voorkeursbieder(s) zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Tijdens de fase van voorkeursbieder kan aan de voorkeursbieder(s) gevraagd worden bepaalde onderdelen van het biedvoorstel nader uit te werken en/of bij te sturen.

Deze fase eindigt met de keuze en aanduiding door van de definitieve voorkeursbieder met wie de erfpachtovereenkomst wordt gesloten.

Ingeval finaal niet tot een akkoord met de voorkeursbieder kan worden gekomen, kunnen de andere kandidaten uit de wachtkamer opnieuw geraadpleegd worden voor verdere onderhandeling of kan besloten worden de procedure stop te zetten.

De Stad behoudt zich het recht voor om de procedure stop te zetten, bijvoorbeeld indien de procedure niet de verhoopde biedingen oplevert, zonder dat dit aanleiding geeft tot het recht op schadevergoeding in hoofde van de kandidaten.

## **CONTRACTSLUITING**

Deze fase behelst de vertaling en verfijning van de afspraken in contracten, in casu een erfpachtovereenkomst.

Een belangrijk onderdeel in deze fase is het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning of andere toelatingen. De erfpacht wordt gesloten onder ontbindende voorwaarden van het niet (tijdig) aanvragen of verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning en/of andere vereiste toelatingen nodig voor de herbestemming, alsook van het tijdig aanvatten en beëindigen van de werken na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning. De ontbindende voorwaarden worden verder uitgewerkt in de erfpachtovereenkomst.

De authentieke akte wordt verleden nadat de onderhandse erfpachtovereenkomst is ondertekend en goedgekeurd door de gemeenteraad, rekening houdend met de termijn van bestuurlijk toezicht.

## ***BEOORDELING EN RANGSCHIKKING***

De jury zal de voorstellen beoordelen op basis van 3 criteria:

1. Prijs/erfpachtvergoeding: 35 punten
2. Visie op de toekomstige invulling en ontwerp: 30 punten
3. Plan van aanpak: 35 punten

### **1. Prijs (35 punten)**

De kandidaat vermeldt in het inschrijvingsformulier de vergoeding die hij bereid is jaarlijks te betalen, rekening houdend met een termijn tussen 27 en 50 jaar. De geboden erfpachtvergoeding is jaarlijks te indexeren, exclusief registratiebelasting, kosten en eventuele btw.

Informatief: de jaarlijkse erfpachtvergoeding werd op 14 mei 2025 geschat op 28.550,48 EUR per jaar (rekening houdend met een termijn van 40 jaar).

De kandidaten krijgen punten toebedeeld in verhouding tot de geboden jaarlijkse canon en dit volgens onderstaande formule:

$$S = 35 * P / 28.550,48$$

waarbij **S** = de score van de kandidaat-erfpachter en **P** = de jaarlijkse erfpachtvergoeding opgenomen in het voorstel van de kandidaat-erfpachter (in euro)

Wie de geschatte erfpachtvergoeding biedt, krijgt het maximaal aantal punten (35). Wie een lagere erfpachtvergoeding biedt, krijgt pro rata punten toegewezen. Ingeval er biedingen zijn hoger dan de geschatte erfpachtvergoeding, dan wordt de noemer in de formule vervangen door de hoogste bieding.

Indien de kandidaat-erfpachter kiest voor een graduele opbouw van de vergoeding, waarbij de erfpachter de eerste jaren een lagere vergoeding zal betalen, moet dit ook bij het prijsvoorstel vermeld worden, en wordt in de formule rekening gehouden met de gemiddelde jaarlijkse erfpachtvergoeding van die kandidaat-erfpachter.

### **2. Visie op de toekomstige invulling en ontwerp (30 punten)**

De kandidaat dient in een visienota toe te lichten wat het toekomstige ontwerp (met toelichting van de geplande restauratie en inrichtingswerken) en de toekomstige invulling zal zijn. Deze visietekst zal als bijlage gehecht worden aan de erfpachtovereenkomst. Naast de tekst kunnen plannen, foto's, schema's, collages, referentiebeelden, enz. toegevoegd worden ter verduidelijking van de visietekst. Daarnaast dient uiteengezet te worden hoe men met de (toekomstige) gebreken aan het gebouw zal omgaan (zie bijlage *Bouwfysische toestand*), bijvoorbeeld aan de hand van een (kort) verslag opgemaakt door een ingenieur of architect gespecialiseerd in deze materie.

Bij de beoordeling van dit criterium komen onder meer volgende aspecten aan bod:

*-In welke mate zal het goed opgewaarderd worden, rekening houdende met de randvoorwaarden van de stadsdiensten? Hoe zal men omgaan met de (toekomstige) gebreken aan het gebouw? Houdt men rekening met eventueel noodzakelijke aanpassingen inzake brandveiligheid?*

- In welke mate wordt een invulling voorzien met een werking die een meerwaarde biedt voor de Stad en haar burgers? In welke mate past het voorstel van invulling in dit gebouw en op deze plek, rekening houdend met de erfgoedwaarde van het pand en de omgeving/ligging? Hoe zal de kandidaat omgaan met de mobiliteits- en parkeerdruk dat het project mogelijk zal genereren? Er zijn geen auto's toegelaten in het park, hoe zal men omgaan met leveringen, bezoek, ... bv.? Welke aanpak en maatregelen voorziet men om deze zoveel mogelijk te beperken?

### **3. Plan van aanpak (35 punten)**

Uit dit plan van aanpak moet blijken dat het beoogde project financieel haalbaar en zelfbedruipend zal zijn.

De financiële haalbaarheid wordt aangetoond aan de hand van een businessplan met een eerste inschatting van de inkomsten en uitgaven:

- *businessplan* (doel, wat-wie-hoe, marktanalyse, prijsbepaling, communicatie en marketing).
- het *financieel plan* in Excel bevat de globale financiële stromen verbonden aan de realisatie van het project en geven inzicht in de berekening van de erfpachtvergoeding.

Moeten minstens aan bod komen: bouwkost restauratie/renovatie gebouw, architect en andere studiekosten, verzekering, projectmanagement, btw, financieringskosten, verwachte opbrengsten en kosten inclusief onderhoud tijdens exploitatie.

De Stad moet aan de hand van de bezorgde informatie en documenten de haalbaarheid van het voorstel en de financiële draagkracht van de kandidaat-erfpachter kunnen beoordelen.

Combinaties van verschillende invullingen zijn mogelijk. Ook commerciële invullingen (onder voorwaarde van functiewijziging) of een invulling die voorziet in een werking die een meerwaarde biedt voor de Stad en haar burgers zijn mogelijk.

Het voorstel van de kandidaat-erfpachter zal worden beoordeeld op basis van de volgende criteria:

- de haalbaarheid en realiteitszin van het businessplan en -model;
- de solvabiliteit en financiële draagkracht van de kandidaat en of die voldoende garanties biedt op het nakomen van de contractuele verplichtingen.

Het plan van aanpak wordt als bijlage bij de erfpachtovereenkomst gevoegd.

#### ***Belangrijk:***

Een inschrijving wordt enkel in overweging genomen wanneer op het tweede en derde beoordelingscriterium minstens de helft van de punten wordt behaald. De totale score van een voorstel is de som van de score op de drie beoordelingscriteria.

## **ALGEMENE BEPALINGEN**

### **INDIENEN VAN EEN VOORSTEL = AANVAARDING VAN ALLE ERFPACHTDOCUMENTEN**

Door een voorstel in te dienen, aanvaardt de kandidaat onvoorwaardelijk de inhoud van onderhavige oproep en de bijhorende documenten zoals de informatiebundel, het model van de erfpachtovereenkomst en de gepubliceerde bijlagen. De kandidaat aanvaardt bijgevolg gebonden te zijn door de bepalingen van deze documenten.

### **INTEGRITEIT / COMMUNICATIE**

Van de kandidaten wordt verwacht dat zij zich professioneel en integer gedragen, en zich zullen onthouden van elke vorm van lobbyactiviteiten, hetzij bij de huidige eigenaar, hetzij bij andere (mogelijk betrokken) instanties.

Alle communicatie betreffende deze oproep verloopt uitsluitend via [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent).

De kandidaten dienen zich te onthouden van directe communicatie met andere partijen dan de dossierbeheerder.

De kandidaat gebruikt enkel het Nederlands in zijn mondelinge en schriftelijke communicatie.

De kandidaat-inschrijver treedt op als rechtsgeldig vertegenwoordiger jegens de Stad Gent. De Stad Gent zal uitsluitend aan de desbetreffende partner de kennisgevingen in het kader van de procedure verrichten.

Het voorstel wordt door de kandidaat-inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend. Door indiening van zijn voorstel aanvaardt de kandidaat-erfpachter al de clausules van de open oproep en de erfpachtovereenkomst in bijlage, en verzaakt hij aan alle andere voorwaarden.

### **FOUTEN EN/OF LEEMTEN**

Indien een kandidaat fouten en/of leemten opmerkt in dit document, en zelfs indien deze fouten en/of leemten de kandidaat zouden toelaten of niet zouden beletten een kandidatuur in te dienen, dient deze zulke fouten en/of leemten onmiddellijk en op eigen initiatief te melden aan de dossierbeheerder, zodat deze de nodige correctieve acties kan ondernemen t.a.v. alle kandidaten.

### **INTELLECTUELE EIGENDOM**

De kandidaten behouden de geestelijke eigendom van de door hen ingediende documenten.

De eigenaar verwerft wel de gebruiks- en exploitatierechten (de vermogensrechten) op de ingediende stukken en mag bijgevolg bijvoorbeeld tentoonstellingen organiseren met deze studies en bescheiden, inbegrepen de maquettes of er publicaties over uitbrengen mits de identiteit te vermelden van de auteur. De eigenaar verbindt er zich toe om alle door de kandidaten ingediende documenten, plannen of tekeningen uitsluitend te gebruiken voor het doel waarvoor deze documenten bestemd zijn, zonder dat derden hier gebruik van kunnen maken, zonder uitdrukkelijke en voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de kandidaten.

Documenten m.b.t. het onroerend goed die tijdens de duur van de erfpacht door of op verzoek van de erfpachter worden opgesteld (bv. plannen van architect bij renovatie), worden op het einde van de erfpacht aan de Stad overgemaakt, met afstand van eventuele intellectuele eigendomsrechten.

## **NON-DISCRIMINATIE**

De erfpachter engageert zich ertoe de 5 basisprincipes rond non-discriminatie en gelijke kansen te respecteren:

### **I. VERBOD OP DIRECTE DISCRIMINATIE**

Directe discriminatie behelst het ongunstiger behandelen van een persoon dan een ander in een vergelijkbare situatie wordt, is of zou worden behandeld op basis van diens nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie. Dit onderscheid kan niet gerechtvaardigd worden op grond van de bepalingen van Titel II Antiracisme Wet. Rechtvaardiging van onderscheid.

### **II. VERBOD OP INDIRECTE DISCRIMINATIE**

Indirecte discriminatie behelst een ogenschijnlijk neutrale bepaling, criterium of handelwijze hanteren die personen bijzonder kan benadelen in vergelijking met andere personen op basis van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, tenzij deze bepaling, maatstaf of handelwijze objectief gerechtvaardigd kan worden door een geoorloofde bedrijfsdoelstelling en redelijk te verantwoorden is in verhouding tot voor deze personen minder nadelige middelen om de nagestreefde bedrijfsdoelstelling te realiseren.

### **III. VERPLICHTING OM REDELIJKE AANPASSINGEN OP GROND VAN HANDICAP TE TREFFEN**

In een concrete situatie, naargelang de behoefte voor personen met een handicap, passende maatregelen nemen om toegang tot arbeid te hebben, in arbeid te participeren of daarin vooruit te komen dan wel om een opleiding te genieten, tenzij deze maatregelen een onevenredige belasting vormen. Wanneer die belasting in voldoende mate wordt gecompenseerd door bestaande overheidsmaatregelen, zoals subsidies of begeleiding, mag zij niet als onevenredig worden beschouwd.

Het begrip handicap moet worden opgevat als een beperking die het gevolg is van langdurige lichamelijke, geestelijke of psychische aandoeningen die in wisselwerking met diverse drempels de betrokkene kunnen beletten volledig, daadwerkelijk en op voet van gelijkheid met andere werknemers aan het beroepsleven deel te nemen. Belemmeringen bij het uitoefenen van de beroepsactiviteit kunnen ertoe leiden dat een langdurige ziekte als handicap moet worden beschouwd.

### **IV. VERBOD OP OPDRACHT GEVEN TOT DISCRIMINATIE**

Vanuit een feitelijke of juridische machtspositie opdracht geven aan anderen om een persoon of een groep te discrimineren op grond van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, is verboden.

### **V. VERBOD OP GEWELD, PESTERIJEN EN ONGEWENST SEKSUEEL GEDRAG OP HET WERK**

Iedere daad van fysiek of verbaal geweld en pesterijen op basis van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, alsook van ongewenst seksueel gedrag op het werk, is verboden.

De erfpachter verklaart:

- geen enkele vorm van discriminatie te dulden op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige

gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst

- toegankelijk te zijn voor iedereen;
- elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten en reglementen na te leven die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers/medewerkers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren.

## **BIJLAGEN**

1. Inschrijvingsformulier
2. Ontwerp van erfpachtovereenkomst
3. Randvoorwaarden Monumentenzorg over erfgoed
4. Kenmerken en bouwfysische toestand (Conditie Staatmeting)
5. EPC met unieke code 20230301-0030880291-NR-1 met label X (onbepaald)
6. Bodemattest
7. Vastgoedinlichtingen voor overdracht
8. Asbestinventarisattest
9. Plannen per verdieping
10. Keuring elektriciteit
11. Keuring brandblusattest
12. Keuring stooktoestel
13. Verslag Monumentenwacht