

LEIDRAAD

**inzake de ontwikkeling en exploitatie van het Onroerend Goed gelegen te Hoefstraat,
3940 Hechtel-Eksel, thans deel van een kadastraal perceel gekend als
72013C0505/00M000**

versie dd. 28 juni 2021

Eigenaar: Gemeente Hechtel-Eksel

Contactgegevens:

Gemeente Hechtel-Eksel

T.a.v.

Kurt Martens

Kurt.martens@hechtel-eksel.be

Don Boscostraat 5

3940 Hechtel-Eksel

Uiterste datum voor de indiening van het Voorstel: 15 september 2021

DEEL I: LEIDRAAD

1 Leeswijzer Leidraad

Deze Leidraad geeft toelichting bij de vestiging van een Erfpachtrecht onder voorwaarden, met het oog op de ontwikkeling en exploitatie van een Onroerend Goed, gelegen te Hoefstraat, 3940 Hechtel-Eksel, deel van een kadastraal perceel bij het kadaster thans gekend als 72013C0505/00M000, met een oppervlakte van 20,00 are, thans aangeduid als lot 2 op het plan in bijlage 1.

Met deze Leidraad nodigt de Eigenaar eventuele geïnteresseerde partijen uit om een Voorstel in te dienen tot het bekomen van voormeld Erfpachtrecht, zoals omschreven in deze Leidraad.

Deze Leidraad werd op 30 juni 2021 gepubliceerd op de website van de Eigenaar. Deze publicatie werd met een persbericht en een advertentie in lokale weekbladen publiekelijk bekendgemaakt.

Deze Leidraad wordt uitsluitend verstrekt onder de in dit document genoemde modaliteiten.

Deze Leidraad is enkel uitgegeven om geïnteresseerde partijen de kans te geven een Voorstel in te dienen tot het bekomen van het Erfpachtrecht met het oog op de ontwikkeling en exploitatie zoals omschreven in deze Leidraad. 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. Die informatie mag op geen enkel ogenblik verspreid worden zonder uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke 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 of deze aan te vullen, zonder evenwel afbreuk te doen aan de toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de beginselen van transparantie, objectiviteit en gelijke behandeling. De Eigenaar zal dit enkel doen in de mate 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 – behoudens uitdrukkelijk anderszins in deze Leidraad bepaald – op geen enkele wijze verantwoordelijk worden geacht voor kosten, 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 (inclusief, haar bijlagen) met hoofdletter zijn geschreven, worden hieronder gedefinieerd.

Begunstigde	De Kandidaat die, voor de vestiging van het Erfpachtrecht met het oog op de ontwikkeling en exploitatie zoals omschreven in deze Leidraad / de Overeenkomst, op basis van diens meest voordelige Voorstel wordt aangeduid door de Eigenaar.
Eigenaar	Gemeente Hechtel-Eksel Don Boscostraat 5 3940 Hechtel-Eksel
Erfpachtrecht	Het Erfpachtrecht dat onder voorwaarden zal worden verleend m.b.t. het Onroerend Goed voor de ontwikkeling en exploitatie, zoals omschreven in deze Leidraad / de Overeenkomst.
Onroerend Goed	Het onroerend goed, gelegen te Hoefstraat, 3940 Hechtel-Eksel, deel van een kadastraal perceel bij het kadaster thans gekend als 72013C0505/00M000, met een oppervlakte van 20,00 are zoals aangeduid met groen op het plan in Bijlage 1
Kandidaat	De natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en) die – alleen of samen als consortium, waarvan elk lid (uitgezonderd een eventuele architect) zich hoofdelijk en solidair tot de uitvoering van het Voorstel verbindt, ongeacht eventuele onderling gemaakte afspraken tussen de leden (Samenwerkingsverband) – overeenkomstig de voorschriften van deze Leidraad, (samen) een Voorstel tot het bekomen van het Erfpachtrecht met het oog op de ontwikkeling en exploitatie zoals omschreven in deze Leidraad, indien(t)(en).
Leidraad	Onderhavig document met inbegrip van haar bijlagen.
Notariële akte	De authentieke akte waarmee de vestiging van het Erfpacht, zoals omschreven in deze Leidraad / de Overeenkomst, zal worden verleden.
Overeenkomst	De onderhandse overeenkomst waarin de vestiging van het Erfpachtrecht zal worden geregeld overeenkomstig de modaliteiten van deze Leidraad én die, nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld, zal uitmonden in het verlijden van de Notariële akte.
Overmacht	De situatie waarin wordt bewezen dat het niet naleven van de verbintenis(sen) het gevolg is/zal zijn van een onvoorziene omstandigheid / vreemde oorzaak die buiten de wil van de inroepende

	partij, die te goeder trouw is, ligt en die niet aan die partij kan worden toegerekend, aangezien die onvoorziene omstandigheid / vreemde oorzaak onmogelijk door hem / haar kon worden voorzien of worden vermeden.
Samenwerkingsverband	Het consortium van verschillende natuurlijke en/of rechtspersonen die zich hebben verenigd om samen als Kandidaat een Voorstel in te dienen, waarbij elk lid afzonderlijke dient te voldoen aan de voorwaarden zoals in deze Leidraad opgelegd aan de Kandidaat, én elk lid (uitgezonderd een eventuele architect) zich hoofdelijk en solidair tot de uitvoering van het project verbindt, ongeacht eventuele onderling gemaakte afspraken tussen de deelgenoten / leden.
Voorstel	Het voorstel dat de Kandidaat indient overeenkomstig de modaliteiten van de Leidraad.

Doorheen deze Leidraad en haar bijlagen kunnen voormelde begrippen ook in hun enkelvoud respectievelijk meervoud worden gehanteerd; ook in dat geval dienen zij in voormelde zin te worden begrepen.

3 Omschrijving project

De Eigenaar is eigenaar van het Onroerend Goed gelegen op de projectsite 'Achter de Berg'. Naast het Onroerend Goed is de Eigenaar ook eigenaar van andere onroerende goederen op de projectsite 'Achter de Berg'.

Op de projectsite 'Achter de Berg' bevindt zich reeds de gemeentelijke buitenspeeltuin "De Hoef", die door de Eigenaar wordt / zal worden beheerd.

De projectsite 'Achter de Berg', de buitenspeeltuin "De Hoef" en het Onroerend Goed worden aangeduid op het plan in **Bijlage 1**.

De Eigenaar beoogt een (her)invulling van het Onroerend Goed door een private partner als aanvulling op de andere voorzieningen op de projectsite 'Achter de Berg' en in het bijzonder in synergie met de gemeentelijke buitenspeeltuin "De Hoef".

De Eigenaar beoogt bij de (her)invulling van het Onroerend Goed concreet de realisatie en exploitatie van een recreatieve beleving incl. horecavoorziening*, inclusief aanhorigheden (niet-limitatief):

- sanitaire voorzieningen, ook ten dienste van buitenspeeltuin "De Hoef";
- laad- en losplaats voor de horecavoorziening;

**Er wordt een recreatieve beleving incl. horecavoorziening beoogd dewelke de projectsite "Achter de Berg" én meer in het bijzonder de buitenspeeltuin "De Hoef" (mede) doet opleven; in dat kader wordt (bv.) een feestzaal waarbij de buitenspeeltuin (slechts) een aanvulling is niet beoogd.*

De Begunstigde dient de toegankelijkheid van- en naar de buitenspeeltuin "De Hoef" resp. het Onroerend Goed via het Onroerend Goed resp. de buitenspeeltuin "De Hoef" te respecteren en verleent zijn medewerking aan eventuele bijkomende / alternatieve ontsluitingen in de toekomst.

De Eigenaar beoogt om aan de Begunstigde een Erfpachtrecht te verlenen voor voormelde ontwikkeling en exploitatie van het Onroerend Goed.

Voormelde ontwikkeling en exploitatie van het Onroerend Goed gebeurt op volledige verantwoordelijkheid en kosten van de Begunstigde, die aan de Eigenaar een erfpachtvergoeding betaalt die – rekening houdende met het schattingsverslag van 17/06/2021 – niet lager mag zijn dan 3.300 euro per jaar.

4 Omschrijving van het Onroerend Goed

4.1 Administratieve toestand van de Onroerende Goederen

4.1.1 Ligging

Sport- en recreatiezone Achter de Berg is gelegen ten zuiden van het centrum van Hechtel en ten noorden van het gehucht Hoef. Aan de westzijde bevindt zich het militair domein. Het natuurlandschap is bepalend voor het groene karakter van de site.

4.1.2 Planningscontext – stedenbouw

De site is gelegen binnen een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen volgens het gewestplan Neerpelt-Bree. Er zijn geen BPA's of RUP's van toepassing. Er zijn ook geen goedgekeurde verkavelingen in het gebied gelegen.

In 2014 werd een masterplan opgemaakt met daarin een inrichtingsvisie voor dit gebied op basis van de groenstructuur/het landschap, het netwerk (ontsluiting) en het programma (activiteiten en hun infrastructuur). Het masterplan "Achter de Berg" bevat ook een gefaseerde ontwikkelingsvisie (2014-2030) voor het gebied.

De gemeente is bezig met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, het Toeristisch RUP Bosland, waarin de site Achter de Berg als deelplan is opgenomen. De inrichtingsvisie voor dit gebied zoals vastgelegd in het masterplan "Achter de Berg", zal met het RUP planologisch verankerd worden. Met dit deelplan-RUP zal de gewestplanbestemming worden omgezet naar een gebied voor recreatie. De fase van de startnota is afgerond.

4.1.3 Bodem en archeologie

Het terrein is bebost waardoor de wetgeving inzake ontbossing van toepassing is. De kosten aangaande de ontbossing zijn ten laste van de Begunstigde.

Onverminderd het voormelde, draagt de Begunstigde op zijn / haar kosten voor het Onroerend Goed alle (mogelijke) verplichtingen inzake bodem, asbest en archeologie (inclusief, eventuele schade / kosten die daaruit zouden kunnen voortvloeien).

De Begunstigde zal de Eigenaar voor voormelde (mogelijke) verplichtingen (inclusief, eventuele schade / kosten die daaruit zouden kunnen voortvloeien) op eerste schriftelijk verzoek vrijwaren.

4.2 Eigendomsstructuur

Het Onroerend Goed behoort thans in volle eigendom toe aan de Eigenaar.

4.3 Toepasselijke regelgeving

De vestiging van het Erfpachtrecht is **niet** onderworpen aan de reglementering betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten **noch** aan de reglementering inzake concessies.

Onderhavige procedure wordt **wel** gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder de beginselen inzake transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid.

De bepalingen van Boek 3 "Goederen" van het nieuwe Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op de vestiging en de modaliteiten van het Erfpachtrecht.

5 Aanvaarden inhoud van deze Leidraad en procedure

Door het indienen van een Voorstel aanvaardt de Kandidaat onvoorwaardelijk de inhoud van deze Leidraad evenals de correctheid van de gevolgde procedure.

De Kandidaat dient rekening te houden met de publiekrechtelijke aard van de Eigenaar en de specifieke regelgeving die op haar van toepassing is.

DEEL II: ADMINISTRATIEVE VOORSCHRIFTEN EN VERLOOP VAN DE PROCEDURE

1 Procedure

De Overeenkomst wordt gesloten met de Kandidaat die, rekening houdend met de in deze Leidraad vermelde minimale eisen en beoordelingscriteria, het meest voordelige Voorstel indient.

1.1 Stappen

Stap 1: Publicatie van de Leidraad en plaatsbezoek

Door de bekendmaking van onderhavige Leidraad wordt de markt geïnformeerd over het bestaan en de aard van de vestiging van het Erfpachtrecht met het oog op de ontwikkeling en exploitatie van het Onroerend Goed zoals omschreven in deze Leidraad.

De Kandidaat is verplicht een plaatsbezoek af te leggen. Hiervoor wordt een afspraak gemaakt met :
Kurt Martens
Kurt.martens@hechtel-eksel.be
011/730139

Bij het plaatsbezoek wordt een attest afgeleverd. Dit attest wordt bij het voorstel gevoegd als bewijsstuk.

Stap 2: Indienen van een Voorstel, beoordeling Voorstellen, eventuele onderhandelingen en aanduiding Begunstigde

Alle belangstellenden, die voldoen aan de minimale eisen (zie (sub)titel 2, deel III van deze Leidraad), kunnen (rechtmatig) een Voorstel indienen.

Het Voorstel dient te worden ingediend overeenkomstig de bepalingen opgenomen in (sub)titel 8, deel II van deze Leidraad.

De Kandidaat dient zijn / haar (eerste) Voorstel te presenteren aan de Eigenaar, na afspraak. Het precieze tijdstip (datum en uur) zal nog meegedeeld worden aan de betreffende Kandidaten per mail.

Die presentatie zal maximaal 60 minuten duren, focussen op de krijtlijnen van het Voorstel én gebeuren aan de hand van een powerpointpresentatie die bij het Voorstel wordt gevoegd; tijdens / na die presentatie kan de Eigenaar vragen (laten) stellen.

De Eigenaar zal de Voorstellen inhoudelijk beoordelen / vergelijken aan de hand van de beoordelingscriteria zoals omschreven in (sub)titel 3, deel III van deze Leidraad.

De Eigenaar behoudt zich het recht voor om na de indiening van de Voorstellen te onderhandelen met één of meerdere Kandidaten, rekening houdend met de behaalde scores inzake de beoordelingscriteria.

De Kandidaten kunnen na de onderhandelingen worden verzocht – rekening houdende met de eventuele onderhandelingen – een verbeterd Voorstel in te dienen.

De Eigenaar maakt op basis van de ingediende (verbeterde) Voorstellen een (nieuwe) rangschikking op aan de hand van de beoordelingscriteria. Op basis daarvan wordt door de Eigenaar de Begunstigde aangeduid.

De Eigenaar behoudt zich het recht voor overeenkomstig (sub)titel 1.2., deel II van deze Leidraad om de vestiging van het Erfpachtrecht niet toe te wijzen.

Stap 3: Sluiten van de Overeenkomst

Met de Begunstigde wordt een Overeenkomst afgesloten. Pas op het moment van ondertekening door beide partijen is deze Overeenkomst definitief gesloten én kunnen daaraan – nadat de opschortende voorwaarde(n) is (zijn) vervuld – rechten worden ontleend.

Die Overeenkomst zal vervolgens, nadat de opschortende voorwaarde(n) is (zijn) vervuld, uitmonden in het verlijden van een Notariële akte.

De Eigenaar stelt de resterende Kandidaten op de hoogte van zodra de Overeenkomst door beide partijen werd ondertekend.

1.2 Stopzetting procedure-/niet-toewijzing

De Eigenaar kan de procedure op ieder ogenblik (geheel of gedeeltelijk) stopzetten mits uitdrukkelijke motivering.

De Eigenaar behoudt zich in ieder geval het recht voor om het Erfpachtrecht niet toe te wijzen mits motivering (bijv. louter ter illustratie: de Voorstellen beantwoorden niet afdoende aan de beoordelingscriteria), hetzij een nieuwe marktbevraging tot toewijzing het Erfpachtrecht uit te schrijven, bijv. in geval van onregelmatigheden of betwistingen van onderhavige Leidraad (inclusief bijlagen).

De Kandidaten hebben in voorkomend geval geen enkel recht op enige vorm van (schade)vergoeding.

2 De Overeenkomst

De Eigenaar zal met de Begunstigde een Overeenkomst sluiten.

In het bijzonder (niet-limitatief) wordt met betrekking tot de Overeenkomst reeds opgemerkt:

- dat zij wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de Begunstigde de vereiste (omgevings)vergunning(en) (definitief, uitvoerbaar en vrij van enig beroep) voor de realisatie van zijn / haar project verkrijgt.

De Begunstigde zal zich te goeder trouw inspannen om voormelde opschortende voorwaarde tijdig te laten vervullen én de Eigenaar in kennis te stellen van zodra voormelde opschortende voorwaarde is vervuld.

In zoverre de Eigenaar, uiterlijk vier (4) maanden na de dag waarop de Begunstigde uiterlijk zijn / haar aanvraag zou indienen tot het bekomen van de voor diens project vereiste (omgevings)vergunningen, nog niet in kennis werd gesteld dat voormelde opschortende voorwaarde werd vervuld, dan wordt voormelde opschortende voorwaarde geacht niet te zijn vervuld én krijgt de Overeenkomst geen verdere uitvoering én zullen de Eigenaar en de Begunstigde jegens elkaar tot niets meer gehouden zijn, behoudens in het kader van de mogelijke sancties uit deze Leidraad.

Voormelde termijn kan proportioneel worden verlengd indien de Begunstigde een geval van Overmacht bewijst, dat een bepaalde termijnverlenging behoeft, én de Eigenaar daarvan schriftelijk in kennis stelt uiterlijk acht (8) dagen voor het verstrijken van voormelde termijn, dan wel door de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming door de Eigenaar;

- dat aan de Eigenaar het recht zal worden voorbehouden om de Overeenkomst te ontbinden indien – veertien (14) kalenderdagen na ingebrekestelling per aangetekend schrijven daartoe – de Begunstigde zijn / haar verplichtingen – zoals omschreven in deze Leidraad / de Overeenkomst – niet (meer) / niet uitvoert. Voormelde geldt met dien verstande dat de periode dat er sprake is van Overmacht niet als een tekortkoming zal worden aanschouwd, onverminderd eventuele andere contractuele- of gemeenrechtelijke sanctiemechanismen;
- bij het einde, de beëindiging en/of het tenietgaan van het Erfpachtrecht gaat het eigendomsrecht van de opgerichte opstallen op het Onroerend Goed kosteloos over op de Eigenaar;

3 Communicatie

Alle communicatie met betrekking tot deze Leidraad dient de verwijzing "Erfpacht Achter de Berg" te bevatten.

Alle correspondentie (mondeling, schriftelijk, digitaal,) dient aan de hierna vermelde contactpersoon te worden gericht:

Gemeente Hechtel-Eksel
t.a.v.
Kurt Martens
Kurt.martens@hechtel-eksel.be
Don Boscostraat 5
3940 Hechtel-Eksel

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/haar bevoegdheid of zijn/haar 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.

4 Vragen en opmerkingen

Indien deze Leidraad volgens een Kandidaat leemten, onduidelijkheden en/of onjuistheden zou bevatten, dient deze partij dit middels een aangetekend schrijven kenbaar te maken aan de Eigenaar in een 'verzoek tot toelichting' (**Bijlage 2** van deze Leidraad).

Dit verzoek tot toelichting dient schriftelijk gericht te worden aan de contactpersoon van de Eigenaar en aldaar toe te komen uiterlijk tien (10) kalenderdagen voorafgaand aan de uiterste datum voor de indiening van het Voorstel.

Een verzoek tot toelichting dat ontvangen wordt na deze datum is onontvankelijk en zal dus niet meer beantwoord worden.

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 modaliteiten 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 – zichzelf kenbaar gemaakte - geïnteresseerden gelijktijdig worden overgemaakt en dit uiterlijk op de zesde (6) kalenderdag voorafgaand aan de uiterste datum voor het indienen van het Voorstel. 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.

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. De Kandidaat voegt,

in voorkomend geval, de samenwerkingsovereenkomst / intentieverklaring van het Samenwerkingsverband toe aan zijn / haar Voorstel.

Ieder lid dat deel uitmaakt van het Samenwerkingsverband zal zich hoofdelijk en solidair jegens de Eigenaar moeten verbinden (uitgezonderd, eventueel een architect).

Een (rechts)persoon kan zich slechts één maal, alleen of in een Samenwerkingsverband, als Kandidaat aanmelden.

Een Kandidaat mag niet worden gewijzigd, tenzij na voorafgaandelijke en schriftelijke goedkeuring door de Eigenaar.

De Begunstigde mag zijn-/haar aandelen niet overgedragen zonder voorgaande, uitdrukkelijk en schriftelijke toestemming van de Eigenaar, tenzij het gaat om een overdracht van aandelen tussen de leden van het Samenwerkingsverband. Elke schending hiervan kan door de Eigenaar worden gesanctioneerd met een ontbinding van de Overeenkomst.

6 Vormvereisten voor het Voorstel

6.1 Verplichte opbouw Voorstel

Het Voorstel dient door de Kandidaat te worden opgemaakt in overeenstemming met **Bijlage 3** van deze Leidraad.

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 / haar 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.

6.2 Ondertekening Voorstel

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

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 Kandidaat en de Eigenaar zullen in het Nederlands worden gevoerd.

8 Indiening van het Voorstel

Het Voorstel (inclusief bijlagen) wordt, onder definitief gesloten omslag, waarop uitdrukkelijk vermeld wordt "*Voorstel recreatieve beleving Achter de Berg*" aangetekend toegezonden of in één (1) origineel en één (1) kopie afgegeven tegen ontvangstbewijs bij de Eigenaar.

De afgifte tegen ontvangstbewijs dient te geschieden op volgend adres:

Gemeente Hechtel-Eksel
t.a.v.
Gemeentebestuur Hechtel-Eksel
Don Boscostraat 5
3940 Hechtel-Eksel

Openingsuren:

Maandag	9:00 tot 12:00	13:30 tot 19:00
Dinsdag	9:00 tot 12:00	
Woensdag		13:30 tot 17:00
Donderdag	9:00 tot 12:00	
Vrijdag	9:00 tot 12:00	

De aangetekende zending dient te worden geadresseerd op voormeld adres.

De Voorstellen dienen bij de Eigenaar op bovenvermeld adres te worden ingediend resp. te worden ontvangen (in geval van aangetekende zending) overeenkomstig de *timing* zoals omschreven in (sub)titel 9, deel II van deze Leidraad.

9 Timing

Gezien de onvoorspelbaarheid van de tijd nodig voor de beoordeling van de Voorstellen acht de Eigenaar zich niet gebonden door de termijnen die verder voor elk van deze onderdelen van de procedure zouden worden aangegeven. Deze dienen, wat de Eigenaar betreft, te worden beschouwd als loutere streeftermijnen en zijn indicatief van aard. Bij – zelfs belangrijke – afwijkingen van deze termijnen zal in hoofde van de Kandidaten geen enkel recht op (schade)vergoeding ontstaan. De Kandidaten dienen er anderzijds rekening mee te houden dat de vooropgestelde *timing* door de Eigenaar effectief kan worden opgelegd en dus bindend kan zijn ten aanzien van de Kandidaten.

De **indicatieve** planning voor de procedure is als volgt:

- plaatsbezoek: op afspraak, uiterlijk 10/9/2021
 - uiterste datum indiening Voorstel: 15/09/2021
 - presentatie Voorstel: 22/09/2021 - 30/09/2021
 - beoordeling van de (eerste) Voorstellen – (voorlopige) rangschikking: 11/10/2021
 - eventuele onderhandelingen: 18/10/2021 - 22/10/2021
 - eventueel indienen van een Verbeterd Voorstel: 8/11/2021
 - beslissing tot toewijzing door de Eigenaar aan de Begunstigde of niet-toewijzing: 22/11/2021
 - ondertekening van de Overeenkomst: uiterlijk binnen één maand vanaf de eventuele toewijzing door de Eigenaar aan de Begunstigde;
 - indienen omgevingsvergunning(en) uiterlijk binnen vier maanden na de ondertekening van de Overeenkomst;
-

DEEL III: ONDERZOEK EN BEOORDELING VAN DE VOORSTELLEN

1 Verklaringen Kandidaten

Door de indiening van het Voorstel, erkent de Kandidaat (en in het geval van een Samenwerkingsverband, elk lid van dat Samenwerkingsverband):

- (i) dat hij/zij instemt met de bepalingen van de in deze Leidraad omschreven procedure met als doelstelling het sluiten van de Overeenkomst met de Begunstigde;
- (ii) dat hij/zij alle nuttige en nodige informatie heeft ontvangen over het Onroerend Goed zodat hij/zij voldoende geïnformeerd het Voorstel kan indienen;
- (iii) dat hij/zij zich rekenschap heeft gegeven van alle bijzonderheden van de procedure inzake de vestiging van het Erfpachtrecht.

2 Minimale eisen tot deelneming

2.1 Uitsluitingsgronden

Door de indiening van het Voorstel verklaart de Kandidaat – en in het geval van een Samenwerkingsverband, elk lid van dat Samenwerkingsverband – dat hij/zij zich niet in één van volgende uitsluitingsgronden bevindt:

- (i) 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;
- (ii) aangifte heeft gedaan van zijn/haar faillissement, een procedure van vereffening aanhangig is, een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in andere nationale reglementeringen;
- (iii) bij een rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn/haar professionele integriteit aantast;
- (iv) niet voldaan heeft aan zijn/haar verplichtingen inzake betaling van zijn/haar sociale zekerheidsbijdragen;
- (v) niet in orde is met de betaling van zijn/haar belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij/zij gevestigd is;

- (vi) tewerkstelling van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen zoals bedoeld in de wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen.

2.2 Financiële en economische draagkracht

De financieel-economische draagkracht voor de ontwikkeling en exploitatie van de (op te richten) infrastructuur op het Onroerend Goed, moet door de Kandidaat – en in het geval van een Samenwerkingsverband, elk lid van dat Samenwerkingsverband – worden bewezen aan de hand van de volgende criteria:

- (i) een bankverklaring opgesteld conform het model van **Bijlage 4**;
- (ii) een geschikt bewijs waaruit blijkt dat de Kandidaat over voldoende liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit beschikt voor de ontwikkeling en exploitatie van het Onroerend Goed en het voldoen van de erfpachtvergoeding die aan de Eigenaar zal worden betaald.

In zoverre de Eigenaar op basis van het Voorstel vaststelt dat de financiële en economische draagkracht van de Kandidaat niet toereikend zal zijn voor het bekomen van het Erfpachtrecht onder voorwaarden op het Onroerend Goed voor de ontwikkeling en exploitatie ervan zoals omschreven in deze Leidraad, heeft de Eigenaar het recht om het Voorstel zonder meer **niet** te weerhouden.

2.3 Ervaring en bekwaamheid

De Kandidaat – en in het geval van een Samenwerkingsverband, elk lid van dat Samenwerkingsverband – dient zijn/haar ervaring en (technische) bekwaamheid aan te tonen aan de hand van **referenties** die betrekking hebben op de realisatie en exploitatie van een (vergelijkbare) horeca- en recreatievoorzieningen.

In zoverre de Eigenaar op basis van het Voorstel vaststelt dat de Kandidaat geen relevante referenties voorlegt, heeft de Eigenaar het recht om het Voorstel zonder meer **niet** te weerhouden.

3 Beoordelingscriteria

De Eigenaar zal de (eerste en desgevallend verbeterde) Voorstellen ingediend door de Kandidaten beoordelen en rangschikken op basis van de hierna vermelde **beoordelingscriteria**:

A.	Kwaliteit van de ontwikkeling en exploitatie van het Onroerend Goed	60 punten
	A.1 Kwaliteit van het concept en de aanpak van de ontwikkeling en exploitatie	40 punten

	A.2 Synergie met de <u>omliggende sport- en recreatiezone "Achter De Berg"</u> en in het bijzonder de bestaande gemeentelijke buitenspeeltuin "De Hoef"	20 punten
B.	Financieel plan	40 punten
	<u>TOTAAL</u>	<u>100 PUNTEN</u>

3.1 Kwaliteit van de ontwikkeling en exploitatie van het Onroerend Goed

De kwaliteit van de ontwikkeling en exploitatie van het Onroerend Goed die de Kandidaat in zijn / haar Voorstel omschrijft, zal worden beoordeeld op de hierna vermelde elementen.

(i) Kwaliteit van het concept en de aanpak

De **kwaliteit van het concept en de aanpak van de ontwikkeling en exploitatie** zal (in het bijzonder) worden beoordeeld op basis van de hierna vermelde punten, die minimaal in het Voorstel dienen te worden vermeld:

- de verenigbaarheid van het concept en de aanpak met de wijze waarop de Eigenaar het project omschrijft / beoogt, zoals omschreven in (deel I titel 3 van) deze Leidraad;
- een omschrijving (en weergave) van (de ontwikkeling van) de op te richten infrastructuur op het Onroerend Goed, op vlak van architectuur / esthetiek, functionaliteiten en verenigbaarheid met de omgeving en stedenbouwkundige bestemming / voorwaarden;
- hoe ziet de Kandidaat een kwalitatieve aanpak van de ontwikkeling, inclusief (niet-limitatief):
 - *qua timing*;
 - de uitvoering van de vereiste werkzaamheden (wie, hoe, ...), waarbij een kwalitatieve realisatie voor ogen wordt gehouden.
- hoe ziet de Kandidaat een kwalitatieve aanpak van de exploitatie , inclusief (niet-limitatief):
 - wie zal instaan voor de exploitatie / uitbating;
 - welke bestemming(en) word(t)(en) (eventueel)beoogd;
 - welke openingsuren / -tijdstippen zullen worden gehanteerd;
 - welk(e) / hoeveel gebruik(ers) resp. doelpubliek worden beoogd;
 - welke tarieven zullen worden gehanteerd;

- hoe wordt het onderhoud en de herstellingen beoogd en georganiseerd.
- (ii) Synergie met de omliggende sport- en recreatiezone "Achter De Berg" en in het bijzonder de bestaande gemeentelijke buitenspeeltuin "De Hoef"

De Kandidaat omschrijft in zijn / haar Voorstel op welke wijze de ontwikkeling en exploitatie die hij / zij beoogt **synergetisch** is **met de omliggende sport- en recreatiezone "Achter De Berg"** en in het bijzonder de **bestaande gemeentelijke buitenspeeltuin "De Hoef"**.

De Eigenaar beoogt dat de (her)invulling van het Onroerend Goed de omgeving en in het bijzonder de bestaande buitenspeeltuin "De Hoef" doet opleven en ondersteunt (bijvoorbeeld, niet-limitatief: verenigbaarheid doelpubliek, terbeschikkingstelling van sanitaire voorzieningen aan het publiek, ...)

* * *

De Kandidaat voegt *minstens* bij zijn/haar Voorstel:

- een gestructureerde, duidelijke en volledige nota waarin voormelde elementen worden uitgewerkt;
- alle plannen, grafische documenten en/of 3-dimensionale beelden die nodig zijn om het Voorstel op voormelde elementen te verduidelijken en te kunnen begrijpen.

3.2 Financieel plan

Het Voorstel van de Kandidaat zal (ook) worden beoordeeld op basis van zijn / haar **financieel plan** die de kandidaat in / zijn haar voorstel dient op te nemen, en minimaal volgende elementen bevat:

- de erfpachtvergoeding(en) die voor het verkrijgen van het Erfpachtrecht aan de Eigenaar zal worden betaald, alsook de beoogde duurtijd van het Recht van Erfpacht met een minimum van 15 jaar.
- het budget / de geplande investeringen voor de realisatie van de ontwikkeling en exploitatie die de Kandidaat op het Onroerend Goed beoogt;
- de wijze waarop de Kandidaat de erfpachtvergoedingen en voormelde budgetten / investeringen zal financieren (bijvoorbeeld eigen middelen, sponsoring, subsidies, etc.);
- de vooropgestelde inkomsten / het vooropgestelde rendement (inclusief, berekening daarvan) van de exploitatie die de Kandidaat op het Onroerend Goed beoogt;
- de verwachte kosten, eventuele andere kosten en baten die rechtstreeks verbonden zijn aan de exploitatie die de Kandidaat op het Onroerend Goed beoogt;

De Kandidaat dient voormelde elementen (mede) 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 (inclusief, 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 financieel plan wordt op haar 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.

DEEL IV: BIJLAGEN

- 1. Plan(nen) m.b.t. het Onroerend Goed;**
- 2. Model van verzoek tot toelichting;**
- 3. Formulier van Voorstel;**
- 4. Model van bankverklaring;**