



MARKTCONSULTATIE

Selectieleidraad voor het verlenen van een erfpacht voor de realisatie van een voorziening gehandicaptenzorg op site Ter Nethe in Hulshout

Opdrachtgevend bestuur:

Gemeente Hulshout
Prof. Dr. Vital Celenplein 2
2235 Hulshout

Ontwerper:

Inne Hermans
Tel.: 015 750 100
E-mail: inne.hermans@hulshout.be



0. INHOUD

0.	Inhoud	2
1.	Inleiding	4
1.1.	Algemene inleiding	4
1.2.	Toepasselijke reglementering	4
1.3.	Afwijzing aansprakelijkheid	4
2.	Beschrijving opdracht	5
2.1.	Algemene gegevens	5
2.2.	Randvoorwaarden	6
2.2.1.	Randvoorwaarden op het vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw	6
2.2.2.	Randvoorwaarden op het vlak van gemeentelijke inbreng	6
2.2.3.	Randvoorwaarden op het vlak van samenwerking en gemeenschappelijke functies	7
3.	Procedure	8
3.1.	Indieningsvoorwaarden	8
3.1.1.	Samenwerkingsverbanden	8
3.1.2.	Onderaanneming	8
3.1.3.	Uitsluitingsgronden	8
3.1.4.	Taalgebruik	9
3.1.5.	Intrekken of wijzigen offerte	9
3.2.	Aanvullingen, wijzigingen en preciseringen van de selectieleidraad	9
3.3.	Verloop procedure	9
3.3.1.	Publicatie en indiening offerte	10
3.3.2.	Onderhandelingen/beoordeling offertes	10
3.3.3.	Contractsluiting	10
3.3.4.	Planning	11
3.3.5.	Stopzetting procedure	11
3.3.6.	Vertrouwelijkheid	11
4.	Gunningscriteria	12
5.	Indienen van offertes/ Verbintenistermijn	15
5.1.	Indienen van offertes	15
5.2.	openen van de offertes	15
5.3.	Verbintenistermijn	15
5.4.	Varianten en opties	16
6.	Varia	17
6.1.	Vragen of inlichtingen	17

6.2.	Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank.....	17
7.	Bijlagen	18
7.1.	Bijlage I: Offerteformulier	18
7.2.	Bijlage II: Plan Projectzones.....	21
7.3.	Bijlage III: Ontwerp erfpachtovereenkomst	22

1. INLEIDING

1.1. ALGEMENE INLEIDING

Deze selectieleidraad, samen gelezen met haar bijlagen, bevat de toelichting bij de ontwikkeling en uitbating van de site 'Ter Nethe' (terrein achter het huidige woonzorgcentrum) voor de uitbouw van een zorgcampus. Op site Ter Nethe zal er ruimte gecreëerd worden voor nieuwe woonprojecten in de zorgsfeer. In een eerste fase wil Hulshout zich richten op initiatieven in de sector van de gehandicaptenzorg. Voor de bouw en uitbating zoekt Hulshout een samenwerking met externe partners.

Deze procedure dient te leiden tot het sluiten van een erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Hulshout en een of meerdere begunstigden.

Met deze selectieleidraad verzoekt het lokaal bestuur de geïnteresseerde aanbieders een offerte uit te werken zoals verderop omschreven. Het lokaal bestuur zal vervolgens hierover met de inschrijvers kunnen onderhandelen.

De selectieleidraad bevat tevens informatie in verband met de wijze waarop de inschrijvers hun offerte moeten indienen.

1.2. TOEPASSELIJKE REGLEMENTERING

Daar louter een zakelijk recht wordt verleend is de wetgeving op de overheidsopdrachten in casu niet van toepassing. Aangezien het lokaal bestuur de beginselen van behoorlijk bestuur strikt dient na te leven, heeft het lokaal bestuur ervoor gekozen om deze opdracht te organiseren in de vorm van een marktconsultatie.

Op deze opdracht is de Belgische wetgeving van toepassing. De bevoegde rechtbanken zijn deze van het arrondissement Antwerpen, afdeling Turnhout.

1.3. AFWIJZING AANSPRAKELIJKHEID

De inschrijver wordt geacht zelf een onafhankelijke analyse en inschatting van de opgenomen gegevens in deze selectieleidraad te verrichten en waar nodig de juistheid, volledigheid en accuraatheid van de informatie te controleren.

Het lokaal bestuur levert geen enkele garantieverklaring af, noch impliciet, noch uitdrukkelijk, met betrekking tot de accuraatheid, volledigheid of juistheid van de in dit document, met inbegrip van alle bijlagen, opgenomen informatie of enige andere informatie die op een later tijdstip door het lokaal bestuur zou worden verstrekt in het kader van deze procedure. Zij wijst bijgevolg elke aansprakelijkheid af, van welke aard ook, voor enige schade die of verlies dat de inschrijver zou kunnen lijden ten gevolge van (i) het gebruik van dit document, de wijzigingen eraan of de erin opgenomen informatie, (ii) het feit dat de inschrijver zou vertrouwd hebben op deze informatie of (iii) het ontbreken van bepaalde informatie in dit document.

Door een offerte in te dienen aanvaardt de betrokken partij deze afwijzing van aansprakelijkheid.

2. BESCHRIJVING OPDRACHT

2.1. ALGEMENE GEGEVENS

De gemeente gaat over tot een inmededingingstelling van een opdracht met als voorwerp het verlenen van een zakelijk recht, zijnde een recht van erfpacht gedurende 50 jaar, met als doel de realisatie van een voorziening in de gehandicaptenzorg op site Ter Nethe in Hulshout.

Het lokaal bestuur van Hulshout wil op site Ter Nethe een plaats geven aan twee initiatieven die actief zijn in de **gehandicaptenzorg**:

- A. Een woonproject, te realiseren en uitgebaat door een vergunde zorgaanbieder, voor een 25 à 30 bewoners.
- B. Een woonproject, te realiseren en uitgebaat door een ouderinitiatief, voor een 15-tal bewoners.

Elke inschrijver mag slechts één offerte indienen per opdracht, ofwel voor woonproject A, ofwel voor woonproject B, ofwel voor beide woonprojecten samen. Elke deelnemer aan een samenwerkingsverband wordt beschouwd als een inschrijver. Een inschrijver kan dus niet individueel een offerte indienen en tevens een offerte indienen als lid van een samenwerkingsverband.

De terreinen zijn gelegen te Hulshout, Grote Baan 262-264, met kadastrale nummers 170, 169/D en een deel van 182/B. De benodigde oppervlakte is af te stemmen met het lokaal bestuur. Zie bijlage II voor een schetsontwerp met de inplanting van de projectzones.

De terreinen zullen ter beschikking worden gesteld in de toestand zoals ze zich op dat ogenblik bevinden. Momenteel rust er een kosteloze bruikleenovereenkomst op de gronden, voor onbepaalde duur, die is te beëindigen drie maanden na opzegging bij aangetekend schrijven. Deze termijn wordt desgevallend verlengd teneinde de gebruiker toe te laten de wassende vruchten en gewassen te oogsten. Deze bruikleenovereenkomst zal in de loop van 2020-2021, voor de start van het nieuwe plantseizoen, door de gemeente worden opgezegd.

De opdracht komt tot stand door het sluiten van een **erfpachtovereenkomst** tussen de weerhouden inschrijver en het bestuur. Er wordt voorzien in een erfpacht-vergoeding in de vorm van een jaarlijks geïndexeerde canon. Een ontwerp van de erfpacht-overeenkomst is bij deze selectieleidraad gevoegd als bijlage III en zal desgevallend o.a. het voorwerp uitmaken van onderhandelingen met de kandidaat- inschrijver(s).

De inschrijver dient in zijn offerte gedetailleerd te omschrijven welke infrastructuur en visie wordt vooropgesteld, binnen welke termijn zij dit wensen te finaliseren en met welke middelen dit zal gebeuren (zie verder bij gunningscriteria).

De inschrijver dient zich te vergewissen van zijn verbintenis tot het ontwikkelen van de infrastructuur en het implementeren van zijn visie op de terreinen. De risico's worden onderkend en de beheersing ervan wordt geaccepteerd.

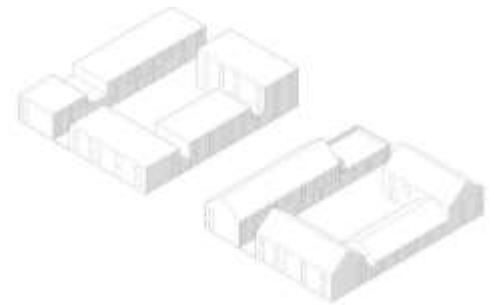
2.2. RANDVOORWAARDEN

2.2.1. Randvoorwaarden op het vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw

Voor de realisatie van de gebouwen kan mogelijk een samenwerking worden aangegaan met een sociale huisvestingsmaatschappij. De gesprekken hiertoe kunnen opgestart worden na de toewijzing van de erfpacht. Samen met het lokaal bestuur zal het lokaal toewijzingsreglement worden aangepast en een doelgroepenplan worden opgemaakt. De samenwerkende partner zal de woongelegenheden samen met de sociale huisvestingsmaatschappij kunnen vormgeven, waarbij de nodige aandacht moet uitgaan dat ze multifunctioneel zijn zodat ze eventueel later ook voor een andere doelgroep kunnen worden gebruikt.

Op het gebied van stedenbouwkundige richtlijnen wenst het lokaal bestuur dat de gangbare normen worden gevolgd:

- Kroonlijsthoogte: maximum 7 m
- Bouwhoogte: maximum 12 m
- Dakvorm:
 - tot 7 m hoogte: vrij;
 - vanaf 7 m hoogte: vrij mits het dakvolume past binnen de contouren van een zadeldak met een helling van 45° en niet meer dan 1 verdieping omvat.



Verder wenst het lokaal bestuur dat de partners speelse elementen in hun architectuur verwerken om te kille bouwvolumes te vermijden en om zo tot een meer persoonlijke en warme invulling van de site te komen. De gebouwen zouden mee moeten opgaan in de groene omgeving.

2.2.2. Randvoorwaarden op het vlak van gemeentelijke inbreng

De gemeente is eigenaar van de terreinen. Zij zal zelf geen investeringen doen voor de ontwikkeling ervan. Alle investeringen aangaande de ontwikkeling en verdere exploitatie dienen te gebeuren door de erfpachthouder. Bovendien zijn alle voorafgaande onderzoeken tevens ten laste van de erfpachthouder. Als uitzondering op dit principe, zal de gemeente evenwel instaan voor volgende limitatief opgesomde zaken:

- Aanleg van een ontsluitingsweg vanaf de Grote Baan en een tweede ontsluitingsweg vanaf de Bruulstraat¹ met de volgende nutsvoorzieningen: water, elektriciteit, riolering en (eventueel) gas.
- Aanleg van de hoofdweg vanaf de ontsluitingsweg aan de Bruulstraat naar het zuiden toe (tenzij opportuniteiten via partnerschap)¹.
- Uitwerkingen van een parkeerbeleid, in samenspraak met de partners, alsook de aanleg van een centrale parking¹.

Er is een verplicht vooroverleg met de gemeentelijke diensten bij de intentie tot indienen van een bouwaanvraag.

¹ De gemeente zal instaan voor de kosten van deze wegen en parking en alleen de kostprijs van de zuidelijke parking zal worden doorgerekend in de erfpachtvergoeding (het jaarlijkse canon).

2.2.3. Randvoorwaarden op het vlak van samenwerking en gemeenschappelijke functies

Hulshout wil sterk inzetten op synergiën en samenwerkingen tussen de partners op de site. Eens de partners voor de uitbouw van de site gekend zijn, zal het lokaal bestuur met de partners een samenwerkingsovereenkomst afsluiten. De inhoud van deze overeenkomst zal samen met de partners worden opgemaakt. Binnen een nog op te richten partnerraad zullen de partners zaken kunnen bespreken waarin ze zullen samenwerken of waarin een samenwerking mogelijk is.

Vanuit de ambitie om de leefwerelden binnen en buiten de site sterker met elkaar te verstrengelen, kunnen ook samenwerkingen gezocht worden met partners/ functies buiten de site.

2.2.4. Belangrijke elementen uit de visie van het lokaal bestuur Hulshout op site Ter Nethe

Hulshout wil op de campus een mix creëren van zwaardere en minder zware zorgprofielen, 'homogeen' waar het kan (volgens de leeftijdsonafhankelijke zorgnood) en 'heterogeen' waar het moet (rekening houdend met verschillende woonzorgbehoeften).

Het is voor ons belangrijk dat onze partners niet commercieel gericht zijn. Deze partners moeten een hart voor mensen hebben en handelen vanuit de mogelijkheden en noden van de bewoners, zonder hen te reduceren tot hun beperkingen. Het is voor ons belangrijk de autonomie, levenskwaliteit en keuzevrijheid van de bewoners zoveel mogelijk te eerbiedigen en waar mogelijk te verbeteren, met een maximum aan respect voor hun privacy.

Woonzorgcentrum Ter Nethe, dat gelegen is op dezelfde site, heeft een keuken die een grotere capaciteit aankan. Voor de levering van maaltijden vraagt het bestuur dan ook om minstens een samenwerking met het OCMW te onderzoeken. Samenwerking tussen de partners op de campus is belangrijk, maar ook samenwerking met externe organisaties wordt aangemoedigd.

We willen op de site een gezonde mix van bebouwing, verharding, oppervlaktewater-buffering en groen in harmonie met en met respect voor de achterliggende Netevallei. Via een masterplan zal dit verder geconcretiseerd worden.

Wij kiezen voor kleinschalige gebouwen in een groene omgeving met maximaal open ruimte. De aanblik, zowel aan de buiten- als aan de binnenkant, moet warm en huiselijk zijn. Een uniforme bouwstijl is belangrijk.

Voor de woongedeelten vragen we om deze te realiseren met meerdere bouwlagen. Alle woongedeelten moeten levensloopbestendig zijn, zodat de bewoners niet verplicht zijn te verhuizen wanneer ze minder mobiel worden. De inrichting van de gebouwen moet de bewoners een warm thuisgevoel geven.

Om in te spelen op de evolutie naar meer autonomie en zelfstandigheid, worden waar mogelijk de woonblokken zo opgebouwd dat de privacy van de bewoners maximaal wordt gerespecteerd.

We streven samen met de partners naar een energieneutrale site.

Wij raden onze partners aan om de bouw multi-inzetbaar in te richten, zodat alle zorgprofielen hierin terecht kunnen.

De partners staan open voor gedeeld gebruik van de eigen gebouwen. Bepaalde functies hoeven niet in elk gebouw aanwezig te zijn en kunnen gedeeld worden.

Hulshout wil op de site een levendige en aangename omgeving creëren waar mensen graag vertoeven.

3. PROCEDURE

3.1. INDIENINGSVOORWAARDEN

3.1.1. Samenwerkingsverbanden

Elke inschrijver kan een offerte indienen als individuele rechtspersoon. Daarnaast kan ook een samenwerkingsverband bestaande uit een of meerdere partners een offerte indienen. Bij het indienen van zijn offerte zal de inschrijver de definitieve rechtsvorm die het samenwerkingsverband zal aannemen indien de opdracht aan hem wordt gegund, moeten aangeven.

Elke inschrijver mag slechts één offerte indienen per opdracht. Elke deelnemer aan een samenwerkingsverband wordt beschouwd als een inschrijver. Een inschrijver kan dus niet individueel een offerte indienen en tevens een offerte indienen als lid van een samenwerkingsverband.

In geval van een tijdelijke vennootschap zijn alle vennoten van het samenwerkingsverband gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk ten aanzien van de overheid voor de nakoming van de verplichtingen van de inschrijver van de in de offerte opgenomen verbintenissen.

In de offerte moet uitdrukkelijk worden bepaald welk lid van de tijdelijke vennootschap als rechtsgeldig vertegenwoordiger van de tijdelijke vennootschap op bindende wijze zal optreden jegens de gemeente. De gemeente zal alle correspondentie in verband met de procedure uitsluitend richten aan de desbetreffende vertegenwoordiger van de tijdelijke vennootschap.

3.1.2. Onderaanneming

De inschrijver kan een beroep doen op onderaannemers bij de uitvoering van de opdracht. De inschrijver geeft in het offerteformulier aan welk gedeelte van de opdracht de inschrijver voornemens is in onderaanneming te geven en welke onderaannemers hiervoor aangesteld worden.

Indien de inschrijver onderaannemers inzet geldt het volgende:

- De opdrachtnemer blijft aansprakelijk ten opzichte van de aanbestedende overheid wanneer hij de uitvoering van zijn verbintenissen geheel of gedeeltelijk aan onderaannemers toevertrouwt.
- De aanbestedende overheid acht zich door geen enkele contractuele band verbonden met die onderaannemers.

De opdrachtnemer is verplicht deze voorgedragen onderaannemers in te zetten bij de uitvoering van de opdracht. Het gebruik van andere onderaannemers is onderworpen aan de toestemming van de aanbestedende overheid.

3.1.3. Uitsluitingsgronden

De inschrijver (bij een samenwerkingsverband: alle deelnemers aan het samenwerkingsverband) is niet onderworpen aan maatregelen die haar eerbaarheid of professionele integriteit aantasten (zoals bijvoorbeeld veroordelingen voor fraude, corruptie of witwassen van geld), respecteert haar fiscale verplichtingen en verplichtingen inzake sociale zekerheid en maakt niet het voorwerp uit van een insolventieprocedure (zoals bijvoorbeeld een gerechtelijke reorganisatie, stopzetting van de activiteit, vereffening of faillissement).

Door in te schrijven op deze opdracht, verklaart de inschrijver zich niet in een toestand van uitsluiting te bevinden die valt onder één van bovenvermelde uitsluitingsgevallen.

3.1.4. Taalgebruik

De inschrijver gebruikt in beginsel uitsluitend het Nederlands in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met het lokaal bestuur. De documenten die enkel in een andere taal beschikbaar zijn, kunnen na instemming van het lokaal bestuur in een andere taal dan het Nederlands worden overgemaakt. In dat geval kan het lokaal bestuur steeds kosteloos een, desgevallend beëdigde, vertaling eisen van de inschrijver. Uitsluitend de inschrijver is verantwoordelijk voor fouten in voormelde vertaling.

3.1.5. Intrekken of wijzigen offerte

Om een reeds ingediende offerte te wijzigen of in te trekken, is er een schriftelijke verklaring vereist, behoorlijk ondertekend door de inschrijver of zijn gevolmachtigde, met nauwkeurige vermelding van het voorwerp en de draagwijdte van de wijzigingen.

Intrekkingen of wijzigingen van een offerte dienen op straffe van absolute nietigheid vóór het uiterlijke tijdstip voor de indiening van de offertes bij het lokaal bestuur toe te komen.

Het intrekken van een offerte ontzegt de inschrijver niet het recht een nieuwe rechtsgeldige offerte in te dienen op voorwaarde dat de nieuwe offerte tijdig wordt ingediend.

3.2. AANVULLINGEN, WIJZIGINGEN EN PRECISERINGEN VAN DE SELECTIELEIDRAAD

De selectieleidraad kan in de loop van de procedure op niet-essentiële punten worden aangevuld, nader gepreciseerd en gewijzigd door het lokaal bestuur, mits inachtneming van het gelijkheidsbeginsel.

Eventuele wijzigingen en/of aanvullingen en/of preciseringen van deze selectieleidraad die voorafgaand aan de uiterste indieningsdatum voor de offerte zouden worden doorgevoerd, worden tenminste in het Bulletin der Aanbestedingen en op de website van de gemeente Hulshout gepubliceerd. Het komt aan de geïnteresseerde partijen *c.q.* kandidaten toe om zich te vergewissen van deze latere communicatie van wijzigingen en/of aanvullingen en/of preciseringen.

3.3. VERLOOP PROCEDURE

De inschrijvers dienen tijdens de procedure de werkwijze te volgen zoals gespecificeerd in deze selectieleidraad.

Hierna zal een voorstelling van de verschillende procedurestappen worden gegeven. De overheid behoudt zich het recht voor, indien de omstandigheden van de procedure dit vereisen, het verloop van de procedure in te korten of te wijzigen. Zelfs bij belangrijke afwijkingen van de termijnen, wijziging of inkorting van de procedure zal de inschrijver geen enkel recht op schadevergoeding hebben. De inschrijvers dienen er niettemin rekening mee te houden dat de vooropgestelde timing bindend is ten aanzien van de inschrijvers.

3.3.1. Publicatie en indiening offerte

Deze selectieleidraad wordt bekendgemaakt door een publicatie in het *Bulletin der Aanbestedingen*, een bekendmaking via de website van de gemeente Hulshout en het persoonlijk aanschrijven van zorgaanbieders in de gehandicaptenzorg die aanwezig waren op de workshop van 17 april 2018.

Inschrijvers worden verzocht een offerte in te dienen **ten laatste op 30 december 2020** conform onderstaande bepalingen.

3.3.2. Onderhandelingen/beoordeling offertes

De offertes van de inschrijvers worden in eerste instantie naar de volledigheid ervan beoordeeld. Tegelijkertijd wordt geverifieerd of deze voldoen aan de formeel gestelde eisen, zoals tijdig ingediend, ondertekend door de bevoegde persoon, zoals nader gepreciseerd in deze selectieleidraad. Onverminderd de mogelijkheid voor het lokaal bestuur om aanvullende gegevens op te vragen, kan een onvolledige offerte of een offerte die niet aan de formeel gestelde eisen voldoet, onmiddellijk worden geweerd.

Tevens wordt getoetst of de formeel regelmatige offertes in overeenstemming zijn met de minimale eisen zoals bepaald in deze selectieleidraad. De formeel regelmatige offertes die niet in overeenstemming zijn met de minimale eisen zoals bepaald in deze selectieleidraad, kunnen zonder meer van verdere beoordeling worden uitgesloten.

In deze fase kan het bestuur zo nodig schriftelijk bijkomende inlichtingen en informatie bij de inschrijvers opvragen. De inschrijvers dienen deze vragen binnen de door het bestuur aangegeven termijn te beantwoorden.

De overheid zal elke inschrijver met een administratief correcte en regelmatige bieding uitnodigen om zijn project voor te stellen aan de gemeente. De gemeente zal na deze voorstelling(en) de offertes beoordelen aan de hand van de gunningscriteria. Verder in deze selectieleidraad kunnen de gunningscriteria met bijhorende weging teruggevonden worden.

Het lokaal bestuur behoudt zich het recht voor om in het kader van de beoordeling van de (volledige en formeel regelmatige) offertes, een beroep te doen op een daartoe aangestelde commissie (*c.q.* jury), samengesteld uit vertegenwoordigers van het lokaal bestuur Hulshout en eventueel tevens uit onafhankelijke experts.

De overheid heeft de mogelijkheid om in één of meerdere rondes met één of meerdere inschrijvers te onderhandelen over de ingediende offertes en het ontwerp van erfpachtovereenkomst. In deze fase worden tevens alle projecten afgetoetst op het vlak van ruimtelijke ordening.

Een definitieve rangschikking wordt vervolgens opgemaakt op basis van de gunningscriteria. De definitieve beslissing wordt genomen door het college van burgemeester en schepenen.

3.3.3. Contractsluiting

Het contract komt slechts tot stand van zodra de definitieve contractdocumenten (erfpacht-overeenkomst) door het lokaal bestuur en de inschrijver zijn ondertekend. Tot op dat ogenblik is het lokaal bestuur op geen enkele wijze gebonden.

3.3.4. Planning

Hierna volgt een indicatieve planning voor het verloop van de procedure. Het lokaal bestuur acht zich evenwel op generlei wijze gebonden door deze planning. De vermelde termijnen kunnen slechts als streeftermijnen worden beschouwd. Ook bij belangrijke afwijkingen kunnen de inschrijvers geen enkel recht putten uit de weergegeven planning.

De planning van de procedure is samengevat als volgt:

- Verspreiding bestek: 30 september 2020
- Uiterste indieningsdatum offertes: 30 december 2020
- Voorstelling van de ingediende projecten: januari-februari 2021
- Beoordelings- en onderhandelingsfase: januari-februari 2021
- Beslissing tot aanduiding erfpachthouder: februari-maart 2021

3.3.5. Stopzetting procedure

Het lokaal bestuur behoudt zich het recht voor om de procedure te allen tijde te beëindigen, onder meer – doch zonder hiertoe te zijn beperkt – wanneer er in redelijkheid moet worden aangenomen dat er geen kans meer bestaat dat de procedure succesvol tot een einde kan worden gebracht.

De stopzetting van de procedure geeft de inschrijvers geen enkel recht op enige vergoeding of andere aanspraak.

3.3.6. Vertrouwelijkheid

Door aan deze procedure deel te nemen, verbinden de kandidaten zich ertoe alle vertrouwelijke informatie die zij van het lokaal bestuur Hulshout ontvangen en alle vertrouwelijke informatie die zij aan het Lokaal bestuur Hulshout verstrekken dan wel in het kader van de procedure (zullen) vervaardigen, geheim te houden en niet aan derden te verstrekken, inbegrepen de vertrouwelijke gegevens die tijdens de onderhandelingen worden besproken.

Zolang het lokaal bestuur Hulshout geen beslissing heeft genomen omtrent de toewijzing van de erfpacht of omtrent het afzien van de verdere procedure, hebben de kandidaten geen toegang, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks, tot de documenten betreffende deze procedure, m.n. de voorstellen en interne documenten van het lokaal bestuur Hulshout.

4. GUNNINGSCRITERIA

De overheid zal de ingediende offertes beoordelen en rangschikken op basis van de hierna vermelde gunningscriteria:

	Gunningscriterium	Punten
1.	<p>Inrichting en bebouwing</p> <p>De inschrijver dient een uitgebreide en gedetailleerde tekst bij de offerte te voegen waarin wordt beschreven welke concrete infrastructuur wordt voorgesteld en op welke wijze dit tot stand zal worden gebracht met weergave van de architecturale eigenheid van de nieuw te bouwen constructie. Zo wordt weergegeven welke werken uitgevoerd zullen worden. Bij voorkeur wordt een gevisualiseerd concept of plan toegevoegd.</p> <p>Bij de beoordeling van dit criterium wordt onder meer rekening gehouden met het innovatief karakter van het project en de aansluiting bij de randvoorwaarden zoals vermeld in punt 2.2.1.</p> <p><i>De beoordeling van dit criterium gebeurt aan de hand van onderstaande puntenverdeling.</i></p> <p><i>Gelijkwaardige offertes krijgen eenzelfde beoordeling.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Uitstekend (maximaal denkbare meerwaarde): 100%</i> – <i>Heel goed (heel veel meerwaarde): 90%</i> – <i>Goed (aanzienlijke meerwaarde): 80%</i> – <i>Ruim voldoende (duidelijk aanwijsbare meerwaarde): 70%</i> – <i>Neutraal (geen meerwaarde): 60%</i> – <i>Minder goed dan neutraal: 50%</i> – <i>Niet goed: 40%</i> – <i>Zwak: 30%</i> – <i>Zeer zwak: ≤20%</i> 	45
2	<p>Uitbating en visie</p> <p>Er moet in een uitgebreide visietekst minstens worden aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Waarom in Hulshout, • Welk zorgaanbod voorzien zal worden, inclusief visie rond doelgroepen en betaalbaarheid voor de bewoners, • Verduidelijking van uw aanbod en mogelijke inbreng, • Verwachtingen tegenover de gemeente, • Hoe uw project past binnen de visie van het lokaal bestuur over de site, • Voorstellen van samenwerking met de aanwezige zorggerelateerde instanties en activiteiten in de omgeving. • ... 	25

	<p>Bij de beoordeling van dit criterium wordt onder meer rekening gehouden met het innovatief karakter van het project en de aansluiting bij de randvoorwaarden zoals vermeld in punt 2.2.3 en 2.2.4.</p> <p><i>De beoordeling van dit criterium gebeurt aan de hand van onderstaande puntenverdeling.</i></p> <p><i>Gelijkwaardige offertes krijgen eenzelfde beoordeling.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Uitstekend (maximaal denkbare meerwaarde): 100%</i> – <i>Heel goed (heel veel meerwaarde): 90%</i> – <i>Goed (aanzienlijke meerwaarde): 80%</i> – <i>Ruim voldoende (duidelijk aanwijsbare meerwaarde): 70%</i> – <i>Neutraal (geen meerwaarde): 60%</i> – <i>Minder goed dan neutraal: 50%</i> – <i>Niet goed: 40%</i> – <i>Zwak: 30%</i> – <i>Zeer zwak: ≤20%</i> 	
3	<p>Timing</p> <p>De inschrijver dient de verwachte/gewenste timing voor het finaliseren van zijn ontwikkeling op te geven.</p> <p><i>De beoordeling van dit criterium gebeurt aan de hand van onderstaande puntenverdeling.</i></p> <p><i>Gelijkwaardige offertes krijgen eenzelfde beoordeling.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Uitstekend (maximaal denkbare meerwaarde): 100%</i> – <i>Heel goed (heel veel meerwaarde): 90%</i> – <i>Goed (aanzienlijke meerwaarde): 80%</i> – <i>Ruim voldoende (duidelijk aanwijsbare meerwaarde): 70%</i> – <i>Neutraal (geen meerwaarde): 60%</i> – <i>Minder goed dan neutraal: 50%</i> – <i>Niet goed: 40%</i> – <i>Zwak: 30%</i> – <i>Zeer zwak: ≤20%</i> 	15
4	<p>Financiering</p> <p>De inschrijver geeft op gedetailleerd wijze weer op welke wijze bovenvermelde ontwikkeling gefinancierd wordt. Hierbij dient de inschrijver aan te geven of hij zijn toekomstige bouwproject al dan niet wenst te verwezenlijken in samenwerking met een sociale huisvestingsmaatschappij.</p> <p>Bij de beoordeling van dit criterium wordt rekening gehouden met de mate waarin toekomstige risico's op insolventie vermeden worden.</p> <p><i>De beoordeling van dit criterium gebeurt aan de hand van onderstaande puntenverdeling.</i></p> <p><i>Gelijkwaardige offertes krijgen eenzelfde beoordeling.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Uitstekend (maximaal denkbare meerwaarde): 100%</i> 	15

<ul style="list-style-type: none"> – Heel goed (heel veel meerwaarde): 90% – Goed (aanzienlijke meerwaarde): 80% – Ruim voldoende (duidelijk aanwijsbare meerwaarde): 70% – Neutraal (geen meerwaarde): 60% – Minder goed dan neutraal: 50% – Niet goed: 40% – Zwak: 30% – Zeer zwak: ≤20% <p>Indien een offerte minder dan 75% van de punten behaalt voor dit gunningscriterium wordt deze offerte beschouwd als substantieel onregelmatigheid hetgeen de nietigheid van de offerte tot gevolg heeft.</p>	
TOTAAL:	100

Iedere inschrijver met een regelmatige offerte zal toelichting kunnen geven bij bovenvermelde gunningscriteria tijdens de mondelinge voorstelling van zijn project aan de gemeente.

Aan elk criterium werd een gewicht toegekend. Op basis van de afweging van al deze criteria rekening houdende met het gewicht dat eraan werd toegekend, zal de opdracht gegund worden aan de inschrijver die de economisch voordeligste offerte, vanuit het oogpunt van de aanbestedende overheid, heeft ingediend.

5. INDIENEN VAN OFFERTES/ VERBINTENISTERMIJN

5.1. INDIENEN VAN OFFERTES

De inschrijver moet bij zijn offerte alle nodige informatie meedelen en de nodige bijlagen voegen teneinde aan het bestuur te kunnen aantonen dat hij in staat zal zijn om de opdracht uit te voeren. Hij voegt eveneens het offerteformulier toe (bijlage I). Indien hij deze op andere documenten maakt dan op het voorziene formulier, dan draagt hij de volle verantwoordelijkheid voor de volledige overeenstemming van de door hem aangewende documenten met het formulier.

De offerte moet rechtsgeldig zijn ondertekend. De inschrijver dient bij zijn offerte een document toe te voegen waaruit de bevoegdheid van de ondertekenaar blijkt om de inschrijver rechtsgeldig te verbinden.

De (papieren) offerte wordt in een **definitief gesloten omslag** gestoken waarop is vermeld: voorwerp van de opdracht: 'Offerte erfpacht site Ter Nethe'.

Bij verzending via de post (met een aangetekende zending) wordt die definitief gesloten omslag in een **tweede gesloten omslag** geschoven met daarop de duidelijke vermelding "**OFFERTE – erfpacht site Ter Nethe**". Dit geheel wordt verstuurd aan:

Gemeente Hulshout
Prof. Dr. Vital Celenplein 2
2235 Hulshout

De inschrijvingen dienen bij de gemeente Hulshout toe te komen, hetzij bij aangetekend schrijven, hetzij door afgifte tegen ontvangstbewijs op bovenvermeld adres **ten laatste op 30 december 2020 om 14.00 uur**.

Door het indienen van een offerte aanvaarden de inschrijvers onvoorwaardelijk de inhoud van de selectieleidraad en de bijhorende opdrachtdocumenten en de invulling van de plaatsingsprocedure zoals deze in de selectieleidraad beschreven is en aanvaarden zij zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn.

5.2. OPENEN VAN DE OFFERTES

Er is geen openbare zitting voor het openen van de offertes.

5.3. VERBINTENISTERMIJN

De inschrijvers blijven gebonden door hun offerte gedurende een termijn van minstens **180 kalenderdagen**, te rekenen vanaf de dag na de uiterste indieningsdatum.

De inschrijvers kunnen een langere geldigheidsduur vaststellen in hun offerte.

Het lokaal bestuur kan in voorkomend geval de inschrijvers verzoeken om een verlenging van deze verbintenistermijn.

Het indienen van aangepaste offertes tijdens de onderhandelingen doet de verbintenistermijn telkenmale opnieuw lopen.

5.4. VARIANTEN EN OPTIES

Er zijn geen vrije varianten of vrije opties toegelaten. Toegestane of vereiste varianten of opties zijn niet voorzien.

6. VARIA

6.1. VRAGEN OF INLICHTINGEN

Inschrijvers kunnen vragen stellen en/of opmerkingen over de selectieleidraad en de andere delen van de selectieleidraad maken. Deze vragen en opmerkingen kunnen uitsluitend schriftelijk, hetzij per e-mail of per schrijven, en tot uiterlijk **vijftien kalenderdagen** vóór de uiterste datum van het indienen van de offertes, worden ingediend bij de contactpersoon van het bestuur.

De vraag of opmerking dient schriftelijk te worden overgemaakt aan de ontwerper van de selectieleidraad. Overgemaakte vragen of opmerkingen zullen door het lokaal bestuur worden beantwoord uiterlijk **tien kalenderdagen** vóór de uiterste datum van het indienen van een offerte.

Het bestuur zal alle antwoorden op een gestelde vraag bezorgen aan alle inschrijvers.

De mogelijkheid tot het stellen van vragen en de beantwoording ervan, heeft geen gevolgen voor de termijn voor de indiening van de offertes.

Na de indiening van de offertes vastgestelde onduidelijkheden of onvolkomenheden die niet eerder door de inschrijvers zijn opgemerkt, blijven bij de beoordeling buiten beschouwing. Door de indiening van een offerte aanvaardt de inschrijver onvoorwaardelijk de inhoud van de selectieleidraad.

6.2. TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTBANK

Het Belgische recht is van toepassing op deze overheidsopdracht.

Elke rechtsvordering aangaande deze overheidsopdracht wordt ingesteld bij de materieel bevoegde rechtbank van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, afdeling Mechelen, behoudens ingeval van een vordering tot tussenkomst in een bestaand geding.

7. BIJLAGEN

7.1. BIJLAGE I: OFFERTEFORMULIER

<p>ERFPACHT FASE 1 SITE TER NETHE HULSHOUT</p> <p>Gegevensformulier</p> <p>Verplicht te gebruiken voor de indiening van een offerte</p>

NAAM INSCHRIJVER:	
Rechtsvorm:	
Nationaliteit:	
Woonplaats of maatschappelijke zetel:	
Ondernemingsnummer (indien toepasselijk):	

→ Hieronder aankruisen wat past (1.1.a. of 1.1.b).

1.1.a. De inschrijver vormt geen samenwerkingsverband:

De inschrijver wordt vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

Naam vertegenwoordiger:	
Indien rechtspersoon, vast vertegenwoordigd door:	
Functie:	
Geboortedatum en plaats:	
Bevoegd op grond van: (aankruisen wat past)	<input type="checkbox"/> Relevante bepalingen uit de geconsolideerde statuten <input type="checkbox"/> Benoemingsbesluit <input type="checkbox"/> Volmacht

→ Gegevens op te nemen voor elke vertegenwoordiger van de inschrijver.

→ De relevante documenten ter bewijs van de ondertekeningbevoegdheid (geconsolideerde statuten, benoemingsbesluiten en/of volmacht) steeds als bijlage toevoegen.

1.1.b. De Kandidaat vormt wel een samenwerkingsverband:

Lid 1

Naam van het lid:	
Rechtsvorm:	
Nationaliteit:	

Maatschappelijke zetel:	
Taken binnen het samenwerkingsverband	

Lid 1 wordt hier vertegenwoordigd door:

Naam van de vertegenwoordiger:	
Indien rechtspersoon, vast vertegenwoordigd door:	
Functie:	
Geboortedatum en plaats:	
Bevoegd op grond van: <i>(aankruisen wat past)</i>	<input type="checkbox"/> Relevante bepalingen uit de geconsolideerde statuten <input type="checkbox"/> Benoemingsbesluit <input type="checkbox"/> Volmacht

→ *Gegevens op te nemen voor elke vertegenwoordiger van het samenwerkingsverband.*

→ *De relevante documenten ter bewijs van de ondertekeningbevoegdheid (geconsolideerde statuten, benoemingsbesluiten en/of volmacht) steeds als bijlage toevoegen.*

Lid 2

Naam van het lid:	
Rechtsvorm:	
Nationaliteit:	
Maatschappelijke zetel:	
Taken binnen het samenwerkingsverband	

Lid 2 wordt hier vertegenwoordigd door:

Naam van de vertegenwoordiger:	
Indien rechtspersoon, vast vertegenwoordigd door:	
Functie:	
Geboortedatum en plaats:	
Bevoegd op grond van: <i>(aankruisen wat past)</i>	<input type="checkbox"/> Relevante bepalingen uit de geconsolideerde statuten <input type="checkbox"/> Benoemingsbesluit <input type="checkbox"/> Volmacht

→ Gegevens op te nemen voor elke vertegenwoordiger van het samenwerkingsverband.

→ De relevante documenten ter bewijs van de ondertekeningbevoegdheid (geconsolideerde statuten, benoemingsbesluiten en/of volmacht) steeds als bijlage toevoegen.

Beschrijving van de onderlinge relaties van de leden van het samenwerkingsverband:

1.2. Gegevens van de persoon die de inschrijver in de procedure en de uitvoering van de erfpachtovereenkomst ten aanzien van het lokaal bestuur Hulshout kan vertegenwoordigen en verbinden:

Deze persoon is ook de contactpersoon voor het lokaal bestuur Hulshout.

Naam vertegenwoordiger van de inschrijver:	
Functie:	
Geboortedatum en plaats:	
E-mail:	
Adres:	
Telefoon:	

VERBINDT OF VERBINDEN ZICH TOT UITVOERING VAN DE AANNEMING OVEREENKOMSTIG DE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN VAN DE SELECTIELEIDRAAD VOOR BOVENGENOEMDE OPDRACHT.

Aldus getekend te [plaats], [datum]

Naam

Naam

Functie

Functie

Handtekening

Handtekening

Naam

Naam

Functie

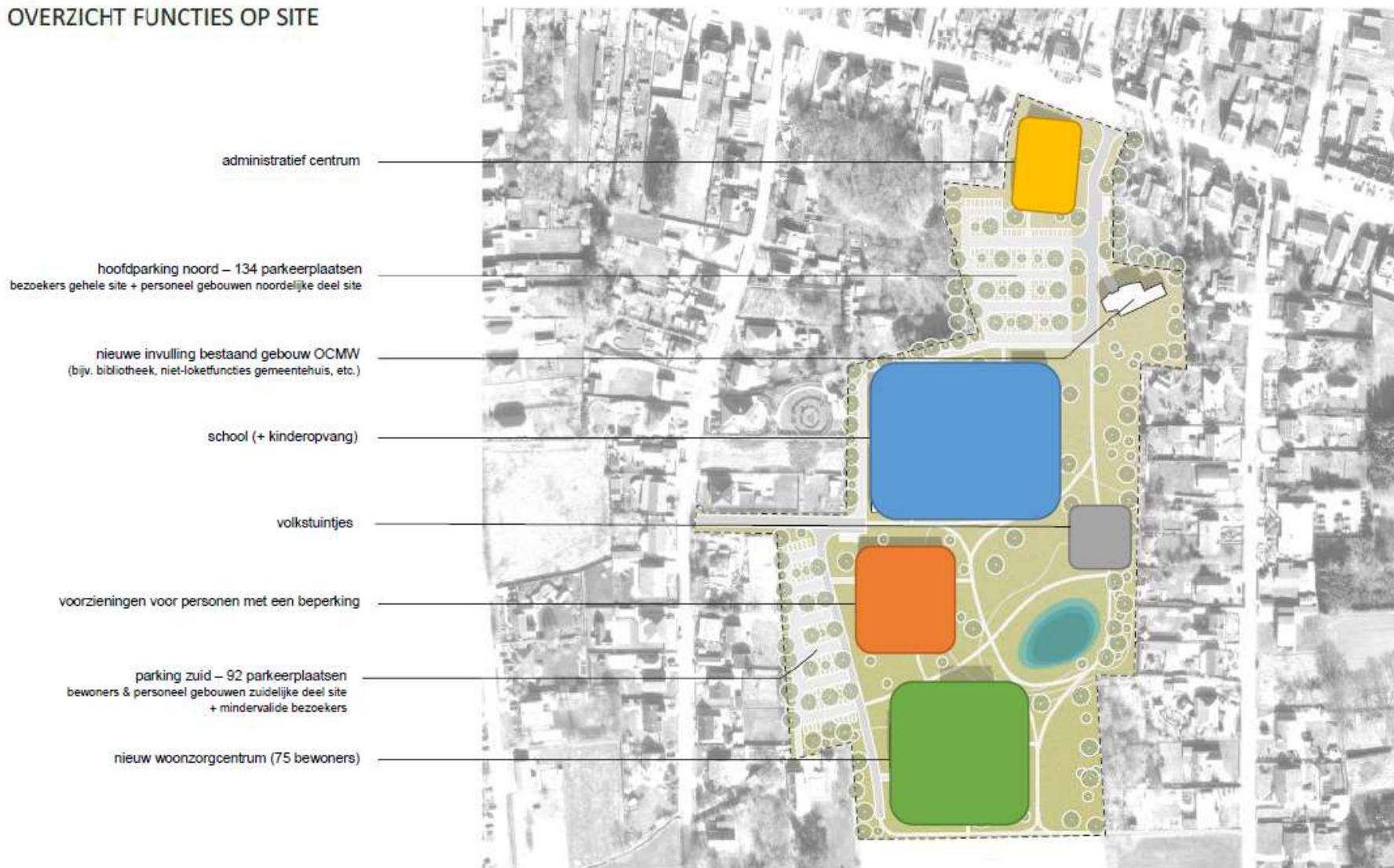
Functie

Handtekening

Handtekening

7.2. BIJLAGE II: PLAN PROJECTZONES

OVERZICHT FUNCTIES OP SITE



7.3. BIJLAGE III: ONTWERP ERFPACHTOVEREENKOMST

Deze bijlage bevat de hoofdlijnen van de erfpachtovereenkomst, onverminderd de andere contractuele principes die in deze selectieleidraad zijn opgenomen. In het kader van de procedure voor de toekenning van de erfpacht, zullen het lokaal bestuur en de inschrijver onderhandelingen voeren met het oog op het finaliseren en ondertekenen van deze erfpachtovereenkomst zonder dat daarbij wezenlijke wijzigingen aan deze hoofdlijnen zullen worden aangebracht. Door het indienen van een offerte stemt de inschrijver in met deze hoofdlijnen van de erfpachtovereenkomst.

1. Voorwerp van de erfpachtovereenkomst: Aan de erfpachthouder wordt een terrein in erfpacht gegeven voor een initiële duurtijd van vijftig (50) jaar (behoudens het recht van de erfpachtgever om de erfpachtovereenkomst vroegtijdig te beëindigen) en dit met het oog op de ontwikkeling van een zorgproject, zijnde een woonproject in de sector van de gehandicaptenzorg.

2. Toestand van het terrein: Het terrein wordt in erfpacht gegeven in de staat en de ligging waarin het zich thans bevindt. Een verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de erfpachthouder zijn, ook al bedraagt dit meer dan 1/20ste van de oppervlakte van het terrein. De erfpachthouder krijgt de vrije beschikking en het genot van de terreinen na de beëindiging van het reeds toegekende gebruiksrecht.

De erfpachtgever verklaart uitdrukkelijk zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze in erfpacht gegeven goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheid.

3. Canon: De erfpachthouder betaalt jaarlijks een erfpachtvergoeding aan de erfpachtgever. De vergoeding voor het erfpachtrecht bedraagt 0,4588 euro/m² die de erfpachthouder dient te betalen voor de jaarlijkse vervalddag (30/06)².

Deze erfpachtvergoeding wordt niet geïndexeerd.

4. Duur van de erfpacht: Het erfpachtrecht van de erfpachthouder loopt initieel voor een duurtijd van vijftig (50) jaar vanaf de inwerkingtreding van de erfpachtovereenkomst.

De erfpachthouder kan de erfpachtgever evenwel 6 maanden voor het verstrijken van de huidige overeenkomst schriftelijk om een verlenging of meerdere opeenvolgende verlengingen verzoeken (duur te bepalen) mits inachtnaam van de wettelijk voorgeschreven maximumduur. De erfpachtgever zal een dergelijk verzoek tot verlenging in redelijkheid beoordelen en in voorkomend geval de duur, voorwaarden en modaliteiten voor een dergelijke verlenging aan de erfpachthouder meedelen, waarbij de erfpachtgever zich alle rechten voorbehoudt met betrekking tot het vaststellen van de duur, de voorwaarden en de modaliteiten, waarbij de erfpachtgever zich kan richten naar de economische redelijkheid en billijkheid door de op dat moment vigerende marktpraktijken en -voorwaarden voor een recht van erfpacht voor vergelijkbare goederen en operationele activiteiten in vergelijkbare omstandigheden (bench mark).

² Berekening canon = 2% op de aankoop prijs van de grond + geraamde aanlegkosten van Parking Zuid gespreid over 50 jaar en over de totale oppervlakte van het zuidelijke deel van de site.

Indien de erfpachthouder niet kan instemmen met deze duur, voorwaarden en modaliteiten, zal geen verlenging tot stand komen. In elk geval geldt dat een dergelijke verlenging niet stilzwijgend kan geschieden.

5. Bestemming: De erfpacht wordt aan de erfpachthouder toegekend met het oog op de realisatie en de exploitatie op het terrein van een zorgproject, zijnde een woonproject in de sector van de gehandicaptenzorg. Deze bestemming moet gedurende de gehele duurtijd van de erfpacht worden aangehouden.

6. Belastingen en taksen: Alle belastingen en taksen van welke aard ook, inclusief de onroerende voorheffing met betrekking tot de in erfpacht gegeven goederen en/of op de door de begunstigde opgerichte onroerende goederen, met betrekking tot de bezetting van deze goederen of de activiteit die er door de erfpachthouder wordt uitgeoefend, zijn ten laste van de erfpachthouder, vanaf de eerste maand volgend op de datum van de authentieke akte.

7. Onderhoud, herstellingen en aanpassingen: Al het onderhoud, alle herstellingen en aanpassingen met betrekking tot het terrein en de gerealiseerde woonprojecten voor personen met een handicap zijn ten laste van de erfpachthouder. De erfpachtgever is tot geen enkel onderhoud, noch herstellingen gehouden.

8. Verzekeringen: De erfpachthouder staat tijdens de erfpacht op eigen kosten in voor de vereiste verzekeringen. Tijdens de duur van de erfpachtovereenkomst verbindt de erfpachthouder zich ertoe de bestaande en door hem opgerichte gebouwen verzekerd te houden tegen brand en andere risico's bij een door de eigenaar aanvaarde verzekeringsmaatschappij. Op eerste aanvraag van de erfpachtgever zal hij het bestaan van de verzekeringen en de regelmatige betaling van de premies bewijzen.

9. Stedenbouw: De nodige omgevingsvergunning is aan te vragen door de erfpachthouder. De erfpachthouder zal zich moet schikken naar alle stedenbouwkundige voorschriften en andere, uitgevaardigd of nog uit te vaardigen door de bevoegde overheden en waar hij zijn persoonlijke zaak zal van maken, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of enig verhaal tegen de erfpachtgever te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

10. Overleg tussen de erfpachtgever en de erfpachthouder in het kader van de uitvoering van de erfpachtovereenkomst: De erfpachthouder verbindt er zich toe om - met aanwezigheid van de zorgpartner én de bouwpartner - tijdens de bouwfase minstens tweemaal per jaar met de erfpachtgever een overleg te houden. Een dergelijk overleg zal tevens plaatsvinden op eenvoudig verzoek van de erfpachtgever. Tijdens de exploitatiefase vindt het overleg minstens jaarlijks plaats. Ook tijdens de exploitatiefase vindt een overleg plaats telkens de erfpachtgever hierom verzoekt.

11. Hypotheek: De erfpachthouder kan noch de gebouwen die door hem zouden zijn opgericht, noch het recht van erfpacht zelf, in hypotheek geven zonder de uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van de erfpachtgever.

12. Overdracht: De erfpachthouder kan noch de gebouwen die door hem zouden zijn opgericht, noch het recht van erfpacht zelf, geheel of gedeeltelijk overdragen aan derden of op het goed aan derden tijdelijke zakelijke of persoonlijke gebruiksrechten verlenen of hierop erfdienstbaarheden vestigen, zonder de uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van de erfpachtgever.

13. Einde van de erfpacht: De erfpacht neemt van rechtswege en zonder opzeg een einde:

- a) na het verstrijken van de initiële periode van vijftig (50) jaar, behoudens indien overeenkomstig de erfpachtovereenkomst tot een verlenging van de erfpachtovereenkomst wordt overgegaan met instemming van de erfpachtgever.
- b) na faillissement, ontbinding/vereffening, stopzetting en gerechtelijke reorganisatie van de erfpachthouder.

De erfpachtgever beschikt over het recht om de erfpacht vroegtijdig te beëindigen in geval van niet-nakoming van de erfpachtovereenkomst door de erfpachthouder.

Ingevolge de beëindiging van de erfpacht komt de gerealiseerde (zorg)infrastructuur in volle eigendom en zonder enige verschuldigde vergoeding aan de erfpachtgever toe. Ook de immateriële activa die met de realisatie en de exploitatie van de (zorg)infrastructuur gepaard gaan (zoals, doch niet beperkt tot, het klantenbestand van de erfpachthouder) komen ingevolge de beëindiging van de erfpachtovereenkomst in volle eigendom (en zonder dat deze belast zouden zijn met welke intellectuele eigendomsrechten dan ook) en zonder enige verschuldigde vergoeding aan de erfpachtgever toe. Op vraag van de erfpachtgever kan deze ook verzoeken de opstallen af te breken en te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand, dit alles op kosten van de erfpachthouder. De erfpachthouder mag evenwel nooit zonder toestemming van de erfpachtgever de opstallen afbreken.

14. Kosten: Alle kosten en rechten, voortvloeiend uit de af te sluiten overeenkomst, evenals de kosten voortvloeiend uit het verlijden van de authentieke erfpachtakte, met inbegrip van de opmetingskosten, de registratierechten, de overschrijvingskosten der hypotheke en andere, vallen ten laste van de erfpachthouder.