



## ERFPACHTER GEZOCHT VOOR PASTORIE MET TUIN EN GERESTAUREERDE SCHUUR

We zoeken een gemotiveerde en enthousiaste erfpachter die de pastorie met tuin en gerestaureerde schuur in Noorderwijk een nieuwe invulling geeft.

De erfpachter renoveert en restaureert de pastorie op maat van de nieuwe invulling. Het bijgebouw, de schuur, werd in 2023 gerestaureerd tot multifunctionele ruimtes.

Geïnteresseerden kunnen een projectvoorstel indienen onder gesloten omslag uiterlijk dinsdag 5 november 2024 om 10:00 u.

De gegevens in deze bundel kunnen verder worden uitgebreid en aangepast. De meest recente versie vind je op [www.herentals.be](http://www.herentals.be).

**Erfpacht voor 35 jaar (verlengbaar)**  
**Afsluit biedingen 5 november 2024 om 10:00u**



**RING 9 - 9C**  
**2200 NOORDERWIJK - HERENTALS**

## GESCHIEDENIS

Volgens de zogenaamde Ferrariskaart (einde 18de eeuw) is er ten oosten van de Sint-Bavokerk van Noorderwijk een U-vormig gebouw getekend dat qua grondoppervlakte zelfs groter lijkt dan de kerk. Gezien de grootte en het belang van dit gebouw en zijn ligging net naast de kerk kan men ervan uitgaan dat het hier al om de pastorie gaat.

De pastorie van de Sint-Bavoparochie wordt omstreeks 1905 verbouwd in neogotische getinte stijl naar ontwerp van P.J.Taeymans van 1904, op kadaster geregistreerd in 1906 met rechts een haakse aangepaste vleugel van de voormalig zeventiende-eeuwse pastorie met schuur die toen bestond uit een stal en washuis. Deze schuur werd enige tijd gebruikt voor misvieringen toen de huidige kerk werd gebouwd.

De oude pastorie werd getransformeerd tot dienstgebouw en door P.J. Taeymans aan de voorzijde aangepast aan de neotraditionele context. Aan de tuinzijde behield de oude pastorie gevelelementen en traditionelen bak- en zandsteenstijl. In het interieur zijn de moerbalkroosteringen, de dakkap en de typische Kempense haard bewaard.

De pastorie Sint-Bavoparochie met vleugel van de oude pastorie is beschermd als monument en als vastgesteld bouwkundig erfgoed.

## STEDENBOUWKUNDIGE GEGEVENS

Het goed is gelegen aan gemeenteweg Ring 9 en is volgens het Gewestplan Herentals-Mol (KB 28/07/1978) gelegen in woongebied.

Voor het onroerend goed werden volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd:

- op 23 januari 1970 dossiernummer 1970/074 voor de ARAB milieuvergunning voor een stookolietank;
- op 23 april 2018 dossiernummer SV2017/272 voor het restaureren van een bijgebouw van de pastorie;
- op 4 oktober 2023 dossiernummer OMV\_2023103303 voor de restauratie van het bijgebouw van de pastorie.

Er is geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing.

Het onroerend goed maakt niet het voorwerp uit van een rechterlijke of bestuurlijke herstelmaatregel.

Het onroerend goed is niet behept met een voorkooprecht in het kader van artikel 2.4.1. VCRO.

Het stedenbouwkundig uittreksel kan geraadpleegd worden in **bijlage 7 en 8** bij de bundel.

Voor meer informatie over de stedenbouwkundige voorwaarden kan de kandidaat-erfpachter contact opnemen met de dienst omgeving van de stad Herentals via [omgeving@herentals.be](mailto:omgeving@herentals.be), op het telefoonnummer 014 28 50 50 of via volgende link <https://www.herentals.be/wonen-en-omgeving/omgevingsvergunning> .



## OMGEVING

De pastorie met schuur maakt deel uit van de Sint-Bavosite, samen met de Sint-Bavokerk en de graftombe van familie 't Serclaes en de Ghellinck, alle drie beschermde monumenten.

De pastorie met schuur, Ring 9 en 9C, is gelegen in het hart van de dorpskern van Noorderwijk, deelgemeente van stad Herentals. Herentals ligt in het zuidoosten van de provincie Antwerpen.

Langs Ring zijn er heel wat voorzieningen aanwezig, waaronder basisonderwijs, de nieuwe sporthal in aanbouw, Chiro, kleinhandel, het parochiecentrum, het dorps huis en andere diensten.

Noorderwijk wordt gekenmerkt door een geëngageerde bewonersgroep en telt heel wat verenigingen. Het is bovendien een ideale uitvalsbasis voor wie van een flinke wandeling of fietstocht houdt.

## KENMERKEN EN INDELING

Het gebouw wordt in erfpacht gegeven in de huidige staat. De restauratie en renovatie van de pastorie aan de binnen- en buitenkant moet door de erfpachter gebeuren. Het bijgebouw, de Schuur, is in 2023 volledig gerestaureerd en gerenoveerd tot polyvalente ruimtes.

Bij een (her)bestemming is het belangrijk rekening te houden met de architectuurhistorische en erfgoedwaarde.

RING 9 - 9C

2200 NOORDERWIJK - HERENTALS

De pastorie heeft een bruto vloeroppervlakte van ca. 445 m<sup>2</sup>, opgedeeld als volgt:

- kelder: 75 m<sup>2</sup>
- gelijkvloers: 139 m<sup>2</sup>
- 1e verdieping: 120 m<sup>2</sup>
- zolder: 110 m<sup>2</sup>
- en tuin: 720 m<sup>2</sup>

De schuur is een polyvalente ruimte met een bruto vloeroppervlakte van ca. 85 m<sup>2</sup>.

De pastorie met schuur is op het kadaster bekend als Herentals 3de afdeling, sectie B nr. 188E, met een oppervlakte van 284 m<sup>2</sup>. De achtergelegen tuin is op het kadaster bekend als Herentals 3de afdeling, sectie B nr. 187L. De gedetailleerde plannen van de pastorie en schuur zijn als **bijlage 3 - 4** bij de bundel terug te vinden.

## ONROEREND ERFGOED

Het onroerend goed is sinds 13 april 2004 vastgesteld als beschermd monument omwille van het algemeen belang gevormd door de architectuurhistorische waarde:

(ID:5670\_URL: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/5670> )

Het onroerend goed is sinds 29 maart 2019 beschermd als vastgesteld bouwkundig erfgoed:

(ID:107338 URL: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/107338> )

Dit is opgenomen in **bijlage 12 - 13**.

## WATERTOETS

Volgens een opzoeking via waterinfo.be op 21 juni 2024 bevindt het onroerend goed zich:

- niet in een risicozone voor overstroming;
- niet in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet in een afgebakende oeverzone;
- niet in een signaalgebied.

Zowel pastorie als de schuur hebben een perceel- en gebouwscore A, wat betekent dat er geen overstroming werd voorspeld.

## ASBESTINVENTARIS

De stad overhandigde het asbestinventarisatetest, uitgegeven op 4 juni 2024 en geldig tot 4 juni 2034 met attestnummer 20240604-000512.000 waaruit de eindconclusie "Niet-asbestveilig" blijkt. Ook opgenomen in **bijlage 10**.

## EPC

De stad beschikt voor het Goed over een geldig energieprestatiecertificaat en de erfpachter erkent het EPC 20240625-0030904968-NR-1 opgemaakt door Bob Savat op 25 juni 2024, te hebben ontvangen van de stad en hier opgenomen in **bijlage 5**.

## **BODEM - PASTORIE EN SCHUUR**

Voor het bodemattest van 28 maart 2023 voor de pastorie en schuur luidt de inhoud als volgt:

*“2 Inhoud van het bodemattest*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

### *2.0 Extra informatie*

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no-regret maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

### *2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.*

### *2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit*

*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

### *2.3 Bijkomende adviezen en bepalingen*

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

Je kan het bodemattest raadplegen in **bijlage 8** bij deze bundel.

## **BODEM - TUIN**

Voor het bodemattest van 5 mei 2023 voor de tuin achter de pastorie luidt de inhoud als volgt:

*“2 Inhoud van het bodemattest*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

### *2.0 Extra informatie*

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no-regret maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

### *2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.*

### *2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit*

*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

### 2.3 Bijkomende adviezen en bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

Je kan het bodemattest raadplegen in **bijlage 9** bij deze bundel.

## BELANGRIJKSTE VOORWAARDEN ERFPACHTOVEREENKOMST

### 1 Juridische vorm

Recht van erfpacht.

### 2 Voorwerp

De pastorie met bijgebouw en tuin, in de huidige staat, gelegen te 2200 Herentals Ring 9 en 9C, kadastraal bekend stad Herentals, 3de afdeling, sectie B nummer 187L en 188E, oppervlakte ca. 1000 m<sup>2</sup> waarvan 285m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte (pastorie en schuur).

### 3 Bestemming

De erfpachter verbindt zich ertoe de bestemming zoals uitgewerkt in het definitief goedgekeurde projectvoorstel te realiseren. Momenteel heeft het onroerend goed de functie ‘pastorie’. Voor andere gewenste functies doet de erfpachter een omgevingsvergunningsaanvraag via het Omgevingsloket Vlaanderen [www.omgevingsloketvlaanderen.be](http://www.omgevingsloketvlaanderen.be). Gaat de functiewijziging gepaard met constructieve verbouwingswerken, is de medewerking van een architect vereist.

### 4 Duurtijd

35 jaar, met éénmalig verlenging voor een bijkomende periode van 15 jaar aan dezelfde voorwaarden. Bij het einde van de erfpachtovereenkomst wordt het eigendom in goede staat ter beschikking gesteld aan stad Herentals. Er is geen vergoeding verschuldigd door stad voor de door de erfpachter uitgevoerde werken.

### 5 Vergoeding

De jaarlijkse canon volgens het ingediende voorstel, met een minimum van 7.800,00 euro per jaar (exclusief registratiebelasting, aktekosten en eventueel btw). De erfpachtvergoeding is verschuldigd vanaf het sluiten van de erfpachtovereenkomst en zal jaarlijks geïndexeerd worden.

Een graduele opbouw van de vergoeding is mogelijk, waarbij de eerste drie jaar een mindere vergoeding wordt betaald. Vanaf jaar vier moet een volledige vergoeding worden betaald. Als de kandidaat-erfpachter kiest voor een graduele opbouw, moet dat duidelijk in het voorstel uitgewerkt worden, rekening houdend met voorgaande.

### 6 Belastingen en lasten

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

## 7 Onderhoudsverplichting

Gedurende de volledige duurtijd van de erfpachtovereenkomst zal de erfpachter alle onderhouds- en herstellingswerken op zich nemen. Het gaat daarbij zowel om het huurders- als eigenaarsonderhoud. De onderhoudsverplichting zal, samen met de budgetten die de erfpachter daarvoor voorziet en de planning van de werken, beschreven worden in de erfpachtovereenkomst (overeenkomstig het definitieve projectvoorstel). Stad Herentals zal periodiek het eigendom kunnen bezichtigen ter controle van de staat van onderhoud.

## 8 Renovatieverplichting

De erfpachter verbindt zich ertoe het definitieve projectvoorstel uit te voeren volgens de regels van de kunst. Beschermd erfgoed en geïnventariseerd bouwkundig erfgoed zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit beide renovatieverplichtingen. Een woongebouw dat een beschermd monument is, dat deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht of voorkomt in de inventaris van bouwkundig erfgoed, is vrijgesteld van de renovatieverplichting. Voor kleine en grote niet-residentiële erfgoedpanden geldt een gedeeltelijke vrijstelling.

Notarissen en verkopers zijn verplicht om de renovatieverplichting, als ook de vrijstellingen voor beschermd en geïnventariseerd bouwkundig erfgoed te vermelden in onderhandse aktes voor erfpacht.

## 9 Vergunningen

De erfpachter staat zelf in voor het aanvragen van alle noodzakelijke vergunningen en bestuurlijke toelatingen. Kandidaten informeren zich op eigen initiatief over de stedenbouwkundige voorwaarden. Voor meer informatie neemt de kandidaat-erfpachter contact op met de dienst omgeving van de stad Herentals op het nummer 014 28 50 50 of per e-mail op [omgeving@herentals.be](mailto:omgeving@herentals.be).

## 10 Waarborg

De erfpachter moet een waarborg stellen ten bedrage van 10.000 euro om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te garanderen. De helft van de waarborg zal worden vrijgegeven aan de erfpachter op het einde van de renovatie- en inrichtingswerken. De andere helft van de waarborg moet geblokkeerd blijven gedurende de hele looptijd van de erfpachtovereenkomst.

## 11 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.

Een woongebouw dat een beschermd monument is, dat deel uitmaakt van een beschermd stads- of dorpsgezicht of voorkomt op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, is vrijgesteld van deze renovatieverplichting voor residentiële gebouwen.

Het goed dat in erfpacht wordt gegeven is een beschermd monument waardoor de erfpachter vrijgesteld wordt van een aantal verplichtingen rond dakisolatie en beglazing voor de schildelen van het gebouw waarop de bescherming rust en er ook een vrijstelling geldt voor het voldoen aan het minimale energielabel. Voor meer info inzake de renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen kan verwezen worden naar <https://www.vlaanderen.be> en het Energiebesluit.



## BIEDINGEN ONDER GESLOTEN OMSLAG

Alle geïnteresseerde kandidaten krijgen de kans een voorstel in te dienen. Kandidaten steken het volledige biedingsdossier in een gesloten omslag en sluiten die volledig en goed af.

Op de buitenzijde van de gesloten omslag vermelden kandidaten duidelijk langs de voor- en achterzijde:

**'Bod erfpacht Pastorie en Schuur Noorderwijk – 2200 Herentals'**

**'Omslag niet openen – bieding onder gesloten omslag'**

De kandidaat-erfpachter bezorgt de gesloten omslag bij het Administratief Centrum van de stad Herentals, Augustijnenlaan 30, 2200 Herentals ten laatste op [dinsdag 5 november 2024, 10:00 uur](#) door afgifte bij het onthaal van het Administratief Centrum van stad Herentals. (op werkdagen tussen 8.30 uur en 12 uur).

Het volledige dossier zoals dat ingediend wordt, zal door de kandidaat ook digitaal bezorgd worden via e-mail ([patrimonium@herentals.be](mailto:patrimonium@herentals.be)) of door afgifte van een USB-stick ten laatste op [dinsdag 5 november 2024 om 10:00 uur](#).

## BIEDINGSDOSSIER

Het biedingsdossier moet verplicht een aantal onderdelen bevatten om regelmatig te worden bevonden en in aanmerking te komen voor beoordeling:

- De kandidaat bezorgt het volledig ingevulde en ondertekende biedingsformulier (**bijlage 1**) met alle noodzakelijke bijlagen/stukken.
- Daarnaast bezorgt de kandidaat ook een ondertekende versie van het ontwerp van de erfpachtovereenkomst (**bijlage 2**), met paraaf op elke bladzijde.
- Kandidaten moeten ook een globale voorstelling van zichzelf bezorgen waarbij ook één uniek aanspreekpunt wordt opgegeven.
- Als de bieding wordt ingediend door een vennootschap, moet een kopie van de integrale versie van de (gecoördineerde) statuten van de kandidaat-erfpachter en partner(s) worden toegevoegd.
- Aanvullend moet de kandidaat een projectvoorstel bezorgen dat voldoet aan de in deze bundel opgenomen vereisten.
- Tot slot voegt de kandidaat een businessplan toe aan het biedingsdossier.

Als een biedingsdossier daar niet aan voldoet, kan het ingediende biedingsdossier van verdere beoordeling geweerd worden wegens onregelmatig, onverminderd het recht van stad Herentals om aanvullende of bijkomende informatie aan de kandidaten op te vragen en het dossier voorsnog als regelmatig te beoordelen.

Het biedingsformulier (**bijlage 1**) en het ontwerp van de erfpachtovereenkomst (**bijlage 2**) zijn terug te vinden als bijlagen op de website van stad Herentals ([www.herentals.be](http://www.herentals.be)).

## BEOORDELING

De beoordeling van de voorstellen gebeurt door een jury.

Van de regelmatige voorstellen zal een jury een rangschikking maken op basis van onderstaande criteria:

- **kwaliteit en timing van de werken/inrichting: 35%;**
- **vergoeding/canon: 20%;**
- **bestemming/invulling: 25%;**
- **businessplan – financiële haalbaarheid: 20%.**

## BEOORDELINGSMETHODE

De score van het projectvoorstel wordt toegekend op basis van de intrinsieke waarde van het voorstel van de bewuste kandidaat en de vergelijking met de voorstellen van de andere kandidaten.

Er wordt een score tussen 0 en 5 toegekend op basis van de volgende 5-punten schaal. Om kleine verschillen aan te duiden, kan stad Herentals werken met halve punten (bijvoorbeeld: 3,5 is tussen 'goed' en 'zeer goed').

De score wordt vervolgens herrekend naar de opgegeven weging van het beoordelingscriterium.

- slecht: 0
- matig: 1
- gemiddeld: 2
- goed: 3
- zeer goed: 4
- uitstekend: 5



## **BEOORDELINGSCRITERIA**

Voorstellen moeten voor elk van de hierna opgenomen criteria de helft van de punten behalen. Als blijkt dat een kandidaat voor een van de criteria de helft van de punten niet heeft behaald, dan heeft stad Herentals het recht om het biedingsdossier van deze kandidaat niet meer te beoordelen op de overige criteria.

### **1 Kwaliteit en timing van de werken/inrichting (35%)**

De kandidaat- erfpachter moet in het projectvoorstel een gedetailleerde beschrijving opnemen van de geplande renovatie- en inrichtingswerken. De erfpachter moet er rekening mee houden dat het pand op het einde van de erfpachtovereenkomst in goede staat ter beschikking moet worden gesteld aan stad Herentals. Er zal geen enkele vergoeding verschuldigd zijn door de stad voor de door de erfpachter uitgevoerde werken.

Verder zal de erfpachter gedurende de volledige duurtijd van de erfpacht instaan voor het onderhoud van het gebouw (zowel huurders- als eigenaarsonderhoud). Daarnaast moet de kandidaat-erfpachter rekening houden met de renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen opgenomen in artikel 9.3.1. van het Energiebesluit van 19 november 2010. Dat moet uit het voorstel blijken.

Het voorstel bevat minstens de volgende gegevens:

- een schets of simulatiebeeld dat een goed beeld geeft van de inrichting van het gebouw, de beoogde uitstraling en look & feel;
- gedetailleerde beschrijving van de geplande renovatie- en inrichtingswerken;
- plan van aanpak met een gedetailleerde beschrijving van de termijnen die nodig zijn voor de uitvoering van de renovatie- en inrichtingswerken;
- begroting van de bedragen die nodig zijn voor de uitvoering van de renovatie- en inrichtingswerken;
- plan van aanpak met een gedetailleerde beschrijving van de timing en de budgetten die voorzien worden voor de onderhoudswerken aan het pand gedurende de volledige looptijd van de overeenkomst.

Het ingediende voorstel zal voor kwaliteit en timing van de renovatie-, inrichtings- en onderhoudswerken beoordeeld worden op basis van de volgende criteria:

- de vooropgestelde kwaliteit en duurzaamheid van de voorgestelde renovatie- en inrichtingswerken;
- het bedrag dat voorzien wordt voor de renovatie en inrichting van het pand;
- de timing en planning van de voorgestelde renovatie- en inrichtingswerken;
- de mate waarin voorgestelde renovatie- en inrichtingswerken passen bij het specifieke karakter van het pand;
- de vooropgestelde kwaliteit en duurzaamheid van de voorgestelde onderhoudswerken;
- het bedrag dat voorzien wordt voor de onderhoudswerken aan het pand gedurende de erfpacht;
- de timing en planning van deze onderhoudswerken.

## **2 Vergoeding/canon (20%)**

De kandidaat-erfpachter vermeldt in het biedingsformulier én in het projectvoorstel de vergoeding die hij bereid is te betalen aan stad Herentals, met een minimum van 7.800 euro per jaar (jaarlijks te indexeren, exclusief registratiebelasting, kosten en eventuele btw). Een graduele opbouw van de vergoeding is mogelijk, waarbij de eerste drie jaar een mindere vergoeding wordt betaald. Vanaf jaar vier moet een volledige vergoeding worden betaald. Als de kandidaat-erfpachter kiest voor een graduele opbouw, moet dat duidelijk in het voorstel uitgewerkt worden, rekening houdend met voorgaande.

Voorstellen met een aangeboden vergoeding onder de minimumvergoeding komen niet in aanmerking voor beoordeling. Ook het projectvoorstel en businessplan zullen in dat geval dus niet verder beoordeeld worden.

De erfpachtvergoeding is verschuldigd vanaf het ondertekenen van de erfpachtovereenkomst en zal jaarlijks geïndexeerd worden.

## **3 Bestemming/invulling (25%)**

De kandidaat-erfpachter moet in het projectvoorstel toelichten welke bestemming/invulling hij aan het pand zal geven. Gelet op de architecturale en historische waarde moet de invulling in balans zijn met de omgeving. Het is verboden het eigendom geheel of gedeeltelijk te gebruiken voor bijvoorbeeld een nachtwinkel, privéclub of voor functies die door hun aard overlast genereren, zoals geluids-, geur- en lichthinder.

Het voorstel van de kandidaat-erfpachter bevat minstens de volgende gegevens:

- de bestemming die aan het pand zal worden geven;
- de motivatie waarom die bestemming past bij het specifieke karakter van het pand en de omgeving;
- het concept van de invulling;
- de eventuele openingsuren;
- eventuele maatregelen om overlast voor de nabijgelegen woningen tot een minimum te beperken.

Ter verduidelijking kan illustratief materiaal zoals bijvoorbeeld referentiefoto's worden toegevoegd aan het voorstel.

## **4 Businessplan – financiële haalbaarheid (20%)**

Het ingediende voorstel moet financieel haalbaar en zelf bedruipend zijn. De kandidaat-erfpachter moet daarom de financiële haalbaarheid van het project aantonen.

De kandidaat-erfpachter bezorgt een businessplan met minstens een gedetailleerd overzicht van de geraamde inkomsten en uitgaven/kosten (inclusief renovatie, inrichting en onderhoud) tijdens de volledige duur van de exploitatie. De kandidaat-erfpachter geeft ook aan hoe de geplande investeringen met betrekking tot de renovatie, inrichting en onderhoud gefinancierd en bekostigd zullen worden.

Stad Herentals 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.

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.

De beoordeling gebeurt aan de hand van de door de kandidaat ingediende documenten en bezorgde informatie.

## **ONDERHANDELINGEN**

Als een voorstel een (substantiële) onregelmatigheid bevat, kan het ingediende voorstel van verdere beoordeling geweerd worden wegens onregelmatig, onverminderd het recht van stad Herentals om aanvullende of bijkomende informatie aan de kandidaten te vragen om de (substantiële) onregelmatigheid te regulariseren. Dat betreft geen verplichting in hoofde van stad Herentals.

Er kan bijkomende informatie en/of toelichting worden gevraagd aan alle, één of meerdere kandidaten.

## **TOEWIJZING**

De erfpacht wordt toegewezen aan de kandidaat die het hoogste aantal punten behaalt volgens de jury.

De toewijzing zal steeds gebeuren onder het uitdrukkelijk voorbehoud dat die toewijzing moet worden goedgekeurd door de bevoegde bestuurlijke organen. Tot het ogenblik waarop zij de toewijzing uitdrukkelijk hebben goedgekeurd, ontstaat er met andere woorden geen enkele verplichting in hoofde van stad Herentals.

Na de definitieve toewijzing zullen stad Herentals en de kandidaat-erfpachter de erfpacht-overeenkomst zo snel als mogelijk en binnen uiterlijk 3 weken ondertekenen.

## **WACHTLIJST**

Zowel de kandidaat die het best gerangschikt is als alle overige regelmatige kandidaten worden expliciet per e-mail op de hoogte gebracht van de definitieve toewijzing.

De regelmatige kandidaten met een gunstige bieding, maar die niet geselecteerd werden als best beoordeeld, worden voorlopig op de wachtlijst geplaatst.

De periode waarin andere kandidaten met een geldige bieding op de wachtlijst worden geplaatst eindigt bij het ondertekenen van de erfpachtovereenkomst tussen de gekozen kandidaat en stad Herentals en duurt maximaal 4 weken te rekenen vanaf de kennisgeving van de definitieve toewijzing.

Als de erfpachtovereenkomst, om eender welke reden, niet kan ondertekend worden met de best gerangschikte kandidaat, kunnen de andere kandidaten (op de wachtlijst) geraadpleegd worden voor onderhandelingen met het oog op het ondertekenen van een erfpachtovereenkomst of kan besloten worden de procedure stop te zetten.

De bieder verklaart te weten dat stad Herentals het recht heeft om de oproep niet te laten doorgaan, stop te zetten en eventueel een andere oproep uit te schrijven, zonder dat dat aanleiding kan geven tot enig recht op schadevergoeding in hoofde van de kandida(a)t(en).

## **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 commerciële informatiebrochure, de erfpachtovereenkomst en de gepubliceerde bijlagen. De kandidaat aanvaardt bijgevolg gebonden te zijn door de bepalingen van deze documenten.

De algemene bedrijfsvoorwaarden (of gelijkaardige verwijzingen) en/of opmerkingen van de kandidaat die in voorkomend geval bij het voorstel zouden zijn gevoegd, zullen als nietig en ongeschreven worden gehouden, zelfs als het voorstel er uitdrukkelijk naar verwijst.

### **Vertrouwelijkheid**

De informatie die stad Herentals in het kader van deze oproep ter beschikking stelt van de kandidaten, mag niet voor andere doeleinden worden aangewend, noch aan derden worden meegedeeld, dan voor het indienen van een voorstel.

Alle informatie, ongeacht het type, blijft steeds onder alle omstandigheden eigendom van stad Herentals. Voor elk 'oneigenlijk' gebruik van informatie moet steeds schriftelijk toestemming gevraagd worden aan stad Herentals. Stad Herentals kan dat gebruik weigeren of voorwaarden opleggen om de data te gebruiken.

### **Taalgebruik**

De kandidaat gebruikt uitsluitend het Nederlands in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met stad Herentals, zo onder meer voor de opmaak van zijn voorstel.

Van officiële documenten die enkel in een andere taal beschikbaar zijn, kan stad Herentals desgevallend een beëdigde vertaling eisen op kosten van de kandidaat. De kandidaat is verantwoordelijk voor eventuele fouten in de vertaling.

### **Recht om niet toe te wijzen**

Het deelnemen aan deze procedure is voor risico van de kandidaten.

Stad Herentals behoudt zich het recht voor om de erfpacht niet toe te wijzen.

Stad Herentals behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te schorsen en/of te stop te zetten en/of een andere oproep uit te zetten.

Noch het stopzetten noch het schorsen van de oproep kan aanleiding geven tot schadevergoeding, noch enig ander recht betreffende de erfpacht in hoofde van de kandidaat.

## GDPR

De persoonsgegevens die in het kader van deze oproep, hetzij door een kandidaat zelf aan stad Herentals worden meegedeeld, hetzij door stad Herentals worden ingewonnen, zijn onderworpen aan de GDPR, General Data Protection Regulation ook gekend als de algemene verordening gegevensbescherming (verordening 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG).

Stad Herentals verwerkt deze gegevens met het oog op de beoordeling van de kandidaturen en voorstellen.

De kandidaat of inschrijver stemt ermee in dat stad Herentals de relevante persoonsgegevens kan doorgeven aan een of meerdere entiteiten van het netwerk van stad Herentals en door hen kunnen gebruikt worden in het kader van opdrachten die zij uitschrijven.

## OVERZICHT

<u>Eenheid</u>	<u>Minimumcanon *</u>	<u>Afsluit biedingen</u>
Pastorie en schuur	7.800,00 euro / jaar	5 november 2024 om 10:00 uur

\*exclusief registratiebelasting, aktekosten en eventueel BTW

### Bezichtiging en informatie

De site is te bezichtigen op afspraak. Het plaatsbezoek is ten zeerste aan te raden en gebeurt op eigen risico en verantwoordelijkheid van de kandidaten.

### Contactpersonen

#### Voor vragen

Thérèse Vrancken

014 28 50 50

[patrimonium@herentals.be](mailto:patrimonium@herentals.be)

#### Voor bezichtigingen

Loes Cousaert

014 28 50 50

[patrimonium@herentals.be](mailto:patrimonium@herentals.be)





## BIJLAGEN

1. Biedingsformulier
2. Ontwerp van erfpachtovereenkomst
3. Plan pastorie en schuur
4. Inplanting site
5. EPC attest
6. Vastgoedinformatie pastorie en schuur
7. Vastgoedinformatie tuin
8. Bodemattest pastorie en Schuur
9. Bodemattest tuin
10. Asbestinventarisattest
11. Monumentenwacht
12. Onroerend Erfgoed - rapport
13. Onroerend Erfgoed - advies
14. Beheersplan St.Bavo en omgeving
15. Masterplan Noorderwijk



Stad Herentals  
Dienst patrimonium  
Augustijnenlaan 30, 2200 Herentals  
014 28 50 50  
[patrimonium@herentals.be](mailto:patrimonium@herentals.be)

Alle prijzen, foto's, oppervlaktematen en plannen die vermeld staan in deze brochure zijn louter informatief en onder voorbehoud van vergissingen en/of wijzigingen. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend, zij worden vrijblijvend verstrekt, enkel ter inlichting, zonder contractuele verbintenis of garantie van onzentege.  
Uw eventuele opmerkingen kan u melden aan Stad Herentals via [patrimonium@herentals.be](mailto:patrimonium@herentals.be).