

Gemeente: Niel  
Projectnummer: NIEZ012.01  
Versiedatum: 20.01.2022 (versie 2.2)  
Goedgekeurd door de gemeenteraad van Niel op 21.12.2021  
Goedgekeurd door de raad van bestuur van IGEAN op 19.01.2022

# OPEN OPROEP

**tot realisatie van een gemeenschaps- of verenigingen-  
centrum in de voormalige kleuterschool  
'Franklin D. Rooseveltstraat 26'**

**(kortweg: oproep F.D. Rooseveltstraat)**



## 1. In deze oproep / inhoudstafel

1.	In deze oproep / inhoudstafel	2
2.	Inleiding	2
3.	Beschrijving van het pand en omgeving	3
4.	Oproep aan kandidaten	4
4.1.	<i>Basisprincipes</i>	4
4.2.	<i>De opdrachtgever</i>	5
4.3.	<i>Sloop-, bouw- en aanpassingsmogelijkheden</i>	5
4.4.	<i>Toepasselijke wetgeving</i>	5
5.	Voorwaarden	5
5.1.	<i>Deelnemingsvoorwaarden</i>	5
5.2.	<i>Projectvoorwaarden</i>	6
5.3.	<i>Aankoop of erfpacht ?</i>	7
5.4.	<i>Ondersteunen van het lokaal verenigingsleven / woon- en welzijnsactoren</i>	5
6.	Stedenbouwkundige mogelijkheden	7
7.	Projectvoorwaarden	8
7.1.	<i>Stedenbouwkundige voorschriften en duurzaamheid</i>	8
7.2.	<i>Sociaal maatschappelijke engagement</i>	9
7.3.	<i>Bijkomende voorwaarden</i>	9
7.4.	<i>Communicatie met de omgeving</i>	9
8.	Kandidaatstelling	9
9.	Beoordeling	10
10.	Stappen in de procedure	11
11.	Beschikbaar	11
12.	Sancties	12
13.	Termijn van de offerte	12
14.	Intellectuele eigendom	12
15.	Contactpersoon	12
16.	Bijlagen	12

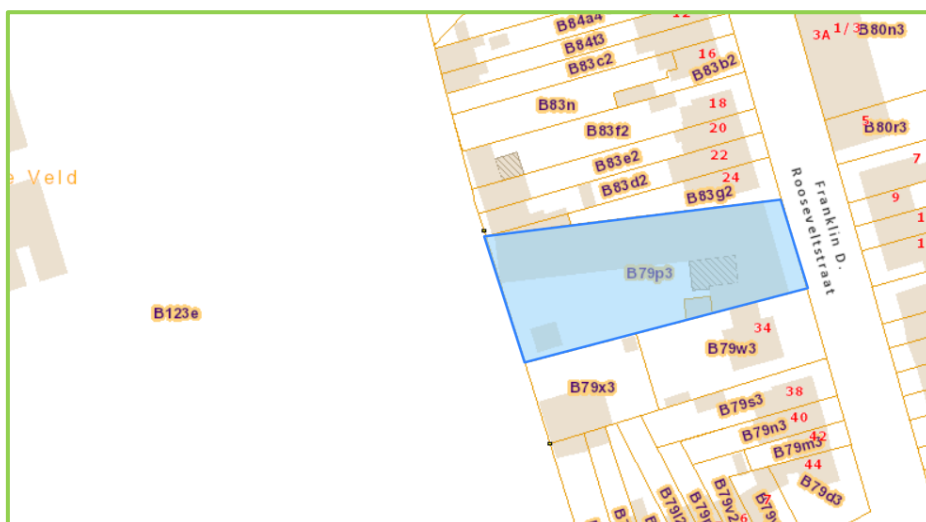
## 2. Inleiding

De gemeente Niel is eigenaar van het pand en gronden gelegen in de Franklin Delano Rooseveltstraat 26. Dit oude schoolgebouw staat leeg sinds december 2020, de kleuters zijn verhuisd naar de schoolcampus in de Ridder Berthoutlaan. Vanaf einde juli 2021 zal het pand tijdelijk ruimte maken voor het Vaccinatiecentrum RupeLaar. Maar éénmaal de corona-epidemie niet langer groepsgerichte vaccinaties vraagt, komen deze lokalen terug vrij.



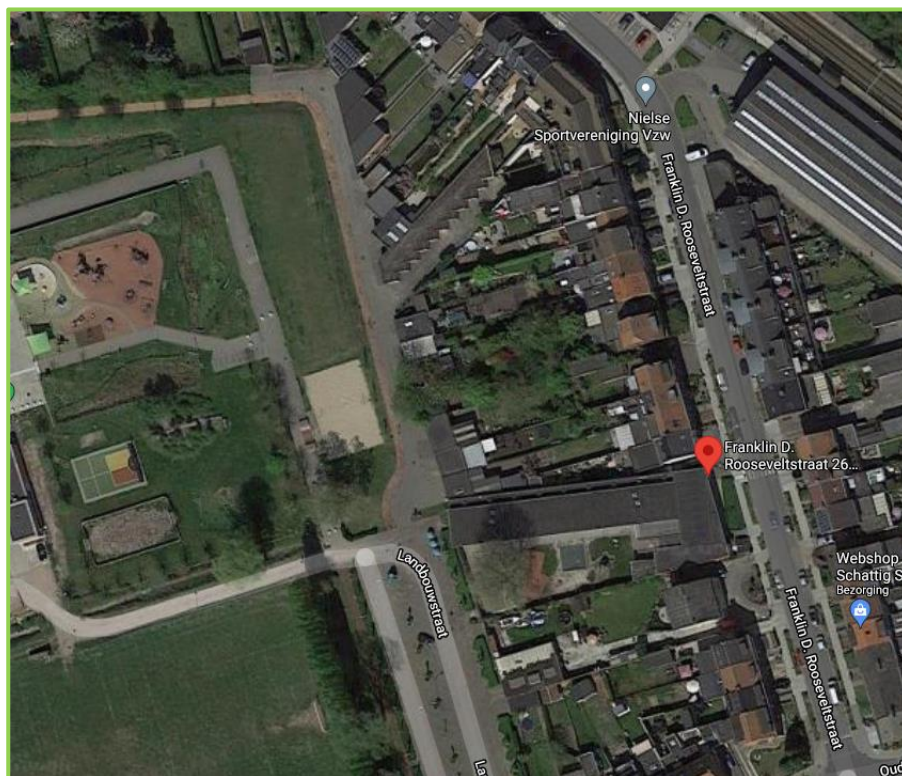
Het gemeentebestuur wenst deze gebouwen / het perceel te verkopen of in erfpacht te geven, waarbij de koper / erfpachtnemer de gebouwen en/of het perceel gebruikt voor een sociale functie, zoals ook opgenomen in het RUP Sporthal (zie verder). Daartoe gaf ze IGEAN de opdracht deze procedure (oproep) te organiseren. Van de kandidaten voor de ontwikkeling van de site wordt verwacht dat ze een onderbouwd voorstel indienen, dat inzicht geeft in hun vooropgestelde doel, bestemming en gebruik van het pand / perceel en dat onlosmakelijk samenhangt met de aankoop.

### 3. Beschrijving van het pand en omgeving



Deze gronden, kadastraal gekend onder 11030.B.0079.B.003.00 en 11030.B.0079.P.003.00, hebben een gezamenlijke kadastrale oppervlakte van 1.889 m<sup>2</sup> (gegevens CadGis). Het eerste perceel omvat een elektriciteitscabine. De gebouwen en gronden zijn eigendom van de gemeente Niel. Het pand is ingericht als kleuterschool, met 4 klaslokalen, speelzaal, refter, kitchenette, inkomhal, circulatieruimte, berging en toilet. De grondoppervlakte van de gebouwen zijn ongeveer 714 m<sup>2</sup>, de overdekte koer 70m<sup>2</sup> en de tuin 630 m<sup>2</sup>. De initiële bouwplannen 1961 zijn als bijlage toegevoegd aan deze oproep.

Het gaat over een laagbouw pand, gebouwd in 1962, in traditioneel metselwerk met plat dak (roofing). Voorzieningen zijn aanwezig, doch verouderd (keuken, centrale verwarming, brandalarm, schijnwerk in PVC met dubbele beglazing). De elektrische installatie is niet langer conform.



Luchtfoto van de site en omgeving

Bron:  
Google Maps

De school is rustig gelegen in een woonbuurt aan de rand van het centrum van de gemeente. Er is ruime parkeerplaats in de straat en aan de achterzijde van het pand (Landbouwstraat, site 'Sporthal August Wyn'). Het schoolgebouw is met zijn ligging vlakbij enkele bushaltes (op 220 meter) en het treinstation (op 120 meter) vlot bereikbaar met het openbaar vervoer. Winkelvoorzieningen in een straal van 1 km. Sport- en recreatiemogelijkheid ligt in een straal van 200 meter. Mobiscore 8,3/10.

## 4. Oproep aan kandidaten

### 4.1. Basisprincipes

Om de realisatie van dit project mogelijk te maken organiseert IGEAN een 'oproep aan kandidaten', met het doel om én de bestemming van de site vast te leggen (verkoop of erfpacht aan een sociale initiatiefnemer) én de uitvoering van deze ontwikkeling te verzekeren. Deze oproep bevat

de voorwaarden en de selectieprocedure. **De uiteindelijk geselecteerde sociale initiatiefnemer zal de site ontwikkelen op eigen kosten en risico's.** Hij staat bijgevolg zelf in voor **het financieren, het ontwerpen, het realiseren én voor de uitbating van het volledige project**, dit volgens de afspraken gemaakt binnen deze wedstrijd, eventueel verder verfijnd in de onderhandelingen voorafgaand aan de toewijzing.

Het voorwerp van de oproep betreft het opmaken van een sterk onderbouwd maatschappelijk verantwoord voorstel tot gebruik van de gronden en/of panden, waarbij elementen als de maatschappelijke meerwaarde van deze bestemming, de relatie met en inpassing in de omgeving, het materiaalgebruik, de openheid van de nieuwe functie naar de omgeving, de financiële zekerstelling belangrijke elementen vormen, samen met de prijs die de sociale initiatiefnemer voor de site zal bieden. Dit programma van eisen moet de geïnteresseerde kandidaten in staat stellen zich een concreet beeld te vormen van de verwachtingen en mogelijkheden.

## 4.2. De opdrachtgever

De opdrachtgever is IGEAN dienstverlening, dienstverlenende vereniging, met adres Doornardstraat 60 te 2160 Wommelgem. De opdrachtgever werkt in dit dossier in opdracht van en in direct overleg met het gemeentebestuur van Niel. De contactpersoon bij deze oproep is de heer Arnaud Peeters, expert vastgoed bij IGEAN. Mailverkeer binnen deze procedure dient te gebeuren naar [projectgrond@igean.be](mailto:projectgrond@igean.be)

## 4.3. Sloop-, bouw- en aanpassingsmogelijkheden

De sociale initiatiefnemer / koper / erfpachtnemer dient zelf de nodige stedenbouwkundige vergunningen aan te vragen en te verkrijgen. De gemeente levert de omgevingsvergunning af.

## 4.4. Toepasselijke wetgeving

Deze oproep is niet onderworpen aan de wet op de overheidsopdrachten. De opdrachtgever kiest evenwel voor een transparante procedure. Hij maakt deze opdracht via diverse kanalen bekend waardoor de principes van mededinging gegarandeerd worden.

## 4.5. Ondersteunen van het lokaal verenigingsleven / woon- en welzijnsactoren

Om zo het lokaal verenigingsleven en / of lokale woon- en welzijnsactoren te ondersteunen, wordt voorrang gegeven aan werkingen die reeds actief zijn op het grondgebied van de gemeente Niel en die op hun huidige locatie onvoldoende hun werking (verder) kunnen ontplooiën. Hiertoe wordt deze 'band met de gemeente' opgenomen in de beoordelingscriteria (zie punt 9)

## 5. Voorwaarden

### 5.1. Voorwaarde van voorafgaande aanmelding

De kandidaat-initiatiefnemer meldt zijn interesse voor dit project met een eenvoudige mail aan [projectgrond@igean.be](mailto:projectgrond@igean.be) en dit ten laatste tegen 25.02.2022. IGEAN bezorgt een ontvangstbevestiging.

Als bijlage bij deze mail voegt de kandidaat een tekst met een korte beschrijving van het maat-

schappelijk doel en activiteiten van de kandidaat-ontwikkelaar (max 30 regels) en de contactgegevens en functie van de voor dit project door de kandidaat-ontwikkelaar aangestelde contactpersoon (naam, telefoonnr., mailadres).

Deze aangemelde geïnteresseerden worden uitgenodigd voor een (verplicht) plaatsbezoek, dat zal doorgaan op 9.03.2022 in de namiddag. Deze timing is indicatief en kan omwille van omstandigheden steeds door de opdrachtgever worden aangepast. Op aanvraag kunnen bijkomende plaatsbezoeken worden georganiseerd, om de kandidaat zo de mogelijkheid te geven de eventuele kosten in te schatten.

## 5.2. Deelnemingsvoorwaarden

De initiatiefnemer en zijn eventuele partners beschikken over voldoende bekwaamheid, vakkundigheid, doeltreffendheid, ervaring én over voldoende solvabiliteit om de opdracht tot een goed einde te brengen. Ter beoordeling van deze kwalificaties bezorgt de kandidaat de documenten die aantonen dat aan de deelnemingsvoorwaarden is voldaan. Deze documenten zijn opgesomd onder punt 8, kandidaatstelling.

De kandidaat dient aan te tonen een financieel leefbare exploitatie op te starten. Ervaring (met gelijkaardige projecten) is een pluspunt.

Noch de sociale initiatiefnemer, noch zijn eventuele partners mogen deel uitmaken van meerdere kandidaturen bij deze oproep. Indien de opdrachtgever vaststelt dat een kandidaat of zijn partners deel uitmaakt van meerdere kandidaturen, worden deze kandidaturen verworpen.

Elke kandidaat wordt geacht de toepasselijke regelgeving te kennen, te aanvaarden en na te leven. Door zijn inschrijving **verklaart de kandidaat zich uitdrukkelijk akkoord met deze oproep / procedure** en alle andere bepalingen in deze oproep. Alle communicatie over dit project met de opdrachtgever zal gebeuren via één door de kandidaat hiertoe uitdrukkelijk aangestelde persoon (SPOC) en dit met de door de opdrachtgever voor deze verkoopprocedure aangeduide secretaris of zijn vervanger.

## 5.3. Projectvoorwaarden

- a) De inrichting van het perceel / gebouwen en de te voorziene activiteiten worden afgestemd op de bepalingen in deze oproep.
- b) Het ingediende en eventueel op vraag van de jury verder uitgediepte projectvoorstel maakt onlosmakelijk deel uit van de uiteindelijke overeenkomst;
- c) De werken dienen te zijn opgestart binnen de volgende termijnen:
  - bij herinrichting en renovatie: ten laatste 18 maanden na het verlijden van de akte (met een maximum van 24 maanden na de toekenning van het project). De door de sociale initiatiefnemer vooropgestelde activiteiten dienen hier op te starten ten laatste tegen 30.06.2024.
  - bij (gedeeltelijke) sloop en (ver)nieuwbouw: ten laatste 24 maanden na het verlijden van de akte (met een maximum van 30 maanden na de toekenning van het project) en volledig voltooid en voorlopig opgeleverd te zijn uiterlijk op 31.12.2026.

Indien door omstandigheden de werken niet kunnen worden opgestart of worden uitgesteld, zoeken de geselecteerde initiatiefnemer en opdrachtgever in gezamenlijk overleg naar een oplossing;

- d) De geselecteerde initiatiefnemer staat zelf in voor de realisatie van het project en kan zodoende deze opdracht niet overdragen aan derden. Wel kan de initiatiefnemer een samenwerking zoeken met derden, om zo gezamenlijk het project te realiseren, vooropgesteld dat het door hem initieel vooropgestelde doel en concept behouden blijft;
- e) De op deze locatie te organiseren activiteiten mogen de draagkracht van het gebouw en/of de omgeving niet in het gedrang brengen. Hieronder worden onder meer elementen zoals hinder ten gevolge van (een verstoorde) mobiliteit of (toename van) lawaai gevat.

#### **5.4. Aankoop of erfpacht ?**

Van de kandidaat-initiatiefnemer wordt verwacht dat hij een voorstel van aankoopprijs opneemt in de kandidatuurstelling, dat minstens 595.000 euro bedraagt. Dit bod wordt meegenomen in de weging bij de keuze van een kandidaat-initiatiefnemer (zie punt 9, beoordelingscriteria).

Indien de initiatiefnemer zijn activiteiten staakt binnen de 15 jaar volgend op de verkoop, geniet de gemeente Niel van een voorkooprecht. Dit recht wordt opgenomen in de akte.

Het gemeentebestuur van Niel is bereid het alternatief van een erfpachtovereenkomst bespreekbaar te maken, zonder zich hier vooraf toe te kunnen engageren, vooropgesteld dat dit de maatschappelijke meeropbrengst voor het project substantieel kan verbreden. Van de kandidaat-initiatiefnemer die gebruik wenst te maken van deze mogelijkheid, wordt dan ook verwacht deze vraag / keuze bij het uiteindelijk indienen van het dossier (zie timing, punt 10. ) grondig te motiveren.

Een erfpachtovereenkomst is bespreekbaar binnen de grenzen van volgende bepalingen:

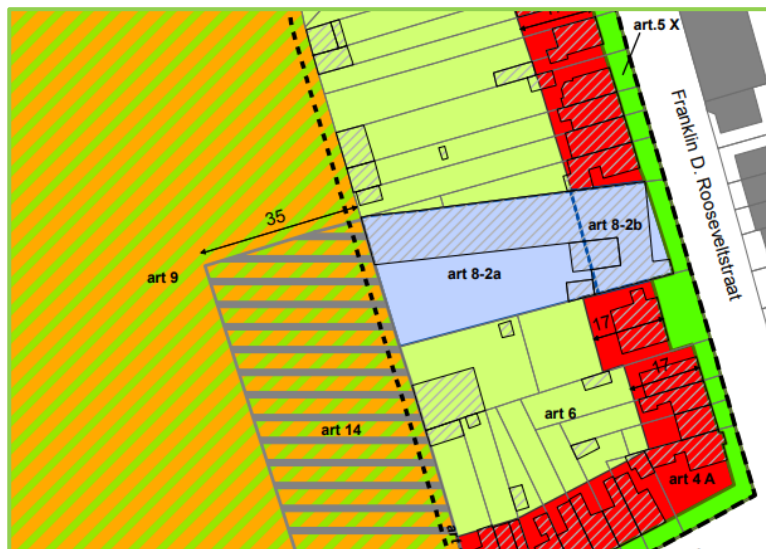
- De erfpachtovereenkomst wordt gesloten voor 27 jaar;
- De erfpacht kan in onderling akkoord worden verlengd. Deze verlenging wordt aangevraagd door de initiatiefnemer en dit in de periode van het 21<sup>ste</sup> jaar tot het 26<sup>ste</sup> jaar van de overeenkomst. Bij de afweging van deze verlenging zijn de aantoonbare maatschappelijk meerwaarde van de activiteiten en de constructieve en samenleving-bevorderende relatie hiervan met de omgeving belangrijke elementen.
- Een eenmalige 1<sup>ste</sup> canon van 75.000 euro, over te maken bij het verlijden van de erfpachtovereenkomst;
- Een jaarlijkse canon van 2.400 euro, vanaf het 2<sup>de</sup> jaar, die jaarlijks wordt aangepast aan de index van de consumptieprijzen;
- Een investering in renovatiewerken of (gedeeltelijke) nieuwbouw van minstens 250.000 euro, exclusief de inrichtingskosten van het pand.
- Bij erfpacht worden de nieuwbouw- en/of verbeteringswerken voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, voorgelegd aan het college.
- Als de erfpachtovereenkomst om welke reden ook een einde neemt, komt de gerealiseerde meerwaarde aan de gemeente/erfpachtgever toe.

De kandidaat die van deze mogelijkheid wenst gebruik te maken, bezorgt bij zijn kandidatuurstelling een uitgewerkt voorstel, samen met de andere in punt 8 opgesomde documenten.

## **6. Stedenbouwkundige mogelijkheden**

Het perceel is gelegen in woongebied volgens het Gewestplan. Het ligt niet in overstromingsgevoelig gebied. Het pand komt niet voor op de inventaris van onroerend erfgoed. Er is geen recht

van voorkoop van toepassing. Het perceel paalt zowel vooraan als achteraan aan het openbaar domein.



Detail uit het RUP Sporthal, grafisch plan

Het RUP sporthal (<https://www.niel.be/product/1026/rup-sporthal>) legde het perceel in een 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' (blauwe zone). Hierbij stelt het RUP dat deze zone is bestemd voor 'openbare dienstverlening en voorzieningen voor openbaar nut, in het bijzonder dienstverlenende activiteiten zowel op het vlak van algemene dienstverlening, als op het vlak van zorg, onderwijs, cultuur, sport en recreatie. Het inrichten van toegangen, bedieningswegen, fietsbergingen, speelruimte en groene ruimte is toegestaan'. Specifiek voor de zones deel 8-2a en deel 8-2b worden specifieke plaatsing en afmetingsrichtlijnen opgesteld (zie RUP Sporthal, stedenbouwkundige voorschriften, blz. 23, punt 8.2.2.1. en verder. Specifiek is opgenomen dat het bestaande gebouw kan worden uitgebreid binnen de zone mits de oorspronkelijke architectuur wordt gerespecteerd.

Een overzicht over welke functies mogelijk zijn in deze 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' is als bijlage 1 bij deze oproep gevoegd.

## 7. Projectvoorwaarden

Het vooropgestelde project moet minimaal voldoen aan de hieronder opgesomde voorwaarden.

### 7.1. Stedenbouwkundige voorschriften en duurzaamheid

Het project dient te voldoen aan de algemene stedenbouwkundige bepalingen en aan de verwachtingen van goede ruimtelijke ordening. De opdrachtgever denkt hierbij onder meer aan de plaatsing, de afmetingen en welstand van de gebouwen.

Naast de architecturale kwaliteit van het project bij een voorstel van nieuwbouw, renovatie of herinrichting, vinden de opdrachtgever en de gemeente de ecologische en duurzaamheidsobjectieven belangrijk. De panden moeten worden ingericht met aandacht voor een beperkt energieverbruik. Uitgangspunt is dat het hemelwater zo maximaal als mogelijk wordt terug gebruikt op het terrein. Tevens vinden opdrachtgever en de gemeente aandacht voor circulair bouwen een belangrijk punt en nodigen ze de initiatiefnemer uit dit te integreren in haar plannen. Tenslotte



vormt ook de doorwaadbaarheid van het terrein en de openheid van de gebouwen en activiteiten een belangrijk aandachtspunt. De aan te leggen voetgangers- en fietsverbinding (zie verder, punt 7.3) kan hiertoe een plaats krijgen.

## **7.2. Sociaal maatschappelijke engagement**

De site dient te worden gebruikt voor een sociaal-maatschappelijk gericht project, waarbij bij voorkeur deze locatie een duidelijke meerwaarde betekent voor de door de kandidaat beoogde doelgroep. De activiteiten dienen zich minstens deels te richten naar de gemeente en naar de buurt in het bijzonder. Van de kandidaat-initiatiefnemer wordt verwacht een samenhangende visie uit te werken over het geheel, dat wordt voorgelegd aan een jury (zie verder).

De gemeenten en de opdrachtgever vinden het belangrijk dat de activiteiten in het centrum bijdragen tot een gemeenschapsgevoel en een positief leefbaarheidsklimaat in de aansluitende omgeving. Mogelijke samenwerking / afstemming met omliggende functies vormt een pluspunt.

## **7.3. Bijkomende voorwaarden**

Indien de kandidaat ervoor kiest om de gebouwen gedeeltelijk of in hun geheel te slopen, zal hij op zijn kosten een publiek toegankelijk voetgangers- en fietsverbinding aanleggen die verbinding geeft naar de achterliggende terreinen. Dit fiets- en voetpad heeft een minimumbreedte van 2 meter. Deze verplichting is van toepassing bij de werken die volgen op de aankoop / erfpacht evenals eventuele latere vergunningsplichtige werken. Daartoe zal deze bepaling uitdrukkelijk worden opgenomen in de akte.

**De geïnteresseerden zijn verplicht deel te nemen aan het plaatsbezoek (zie punt 5.1) alvorens ze hun kandidatuur kunnen indienen.**

## **7.4. Communicatie met de omgeving**

Het project betekent een grote wijziging voor de omgeving. Het bestuur vindt een open communicatie met de buurt belangrijk. Van de sociale initiatiefnemer wordt verwacht een plan van aanpak voor te stellen met onder meer een planning en een communicatiestrategie naar omwonenden dat zal worden gevolgd tijdens alle stappen van de realisatie van het project.

## **8. Kandidaatstelling**

De kandidaat-initiatiefnemer bezorgt in zijn aanvraag tot deelname volgende gegevens en documenten:

- a) Opgave van de rechtsstructuur van de kandidaat, evenals van zijn eventuele partners;
- b) Opgave van de projectverantwoordelijke (naam, functie, ...);
- c) Indien beschikbaar: de twee laatste (inhoudelijke) jaarverslagen over de werking van de kandidaat;
- d) Indien beschikbaar: de twee laatste financiële jaarverslagen van de werking, inclusief de sociale balans, evenals andere stukken die aantonen dat de kandidaat financieel-solvabel is om dit project binnen de vooropgestelde termijnen te kunnen realiseren.

Indien geen financiële jaarverslagen beschikbaar: een omstandige nota vergezeld met de nodige documenten die ontegensprekelijk aantonen dat de kandidaat financieel-solvabel is om dit project binnen de vooropgestelde termijnen te kunnen realiseren, indien nodig aangevuld met de nodige garantiestellingen.

- e) Indien van toepassing: een attest dat aantoont dat de kandidaat voor de bouw/verbouwing en/of voor de exploitatie van het centrum beroep kan doen op lokale, provinciale, Vlaamse of andere subsidiëring.
- f) Indien de inschrijver personeel tewerkstelt, het attest van de RSZ, voorlaatste afgelopen kwartaal of voor een buitenlandse kandidaat een attest zoals bedoeld in art. 69bis van het KB van 8.01.1996;
- g) Inhoudelijke motivatie (max 10 blz.) waarom de sociale initiatiefnemer zich kandidaat stelt voor de ontwikkeling van deze site en de meerwaarde die hij hierbij zal trachten te bekomen;
- h) Duiding bij de mogelijkheden voor de initiatiefnemer om zijn huidige activiteiten te herschikken / verder te ontplooiën, indien hij zijn activiteiten (deels) kan verplaatsen naar de voormalige kleuterschool (max. 7 blz.)
- i) Overzicht van de relatie met de gemeente Niel die de initiatiefnemer in de laatste 10 jaar heeft opgebouwd (max. 3 blz)
- j) Een eerste studie en kostenberekening over de aanpassings- en nieuwbouwwerken die de kandidaat op deze site wenst uit te voeren, om zo de site geschikt te maken voor haar activiteiten. Deze conceptstudie en kostenberekening wordt bij voorkeur uitgevoerd door een architect of een hiertoe onderlegd studie bureau. (max 10 blz.)
- k) Indien beschikbaar: een aantal vergelijkbare realisaties die inzicht kunnen geven bij het opzet van het activiteitscentrum;
- l) Het bod dat de initiatiefnemer uitbrengt op deze gronden en gebouwen evenals – als de initiatiefnemer hiervan gebruik wenst te maken – het uitgewerkt voorstel van erfpacht, zoals hoger omschreven in deze oproep.
- m) Verklaring dat de kandidaat-initiatiefnemer akkoord gaat met de procedure en dat alle communicatie over dit project met de opdrachtgever zal gebeuren via een door de initiatiefnemer aangeduide persoon. IGEAN zal daartoe een modelverklaring bezorgen aan alle aanwezigen op het plaatsbezoek.

De kandidaat bezorgt deze documenten gebundeld en dit in de hoger vooropgestelde volgorde. De kandidaat bezorgt aan de opdrachtgever tevens een PDF-versie van deze bundel.

## 9. Beoordeling

De kandidaat-initiatiefnemer zal zijn voorstel toelichten aan een jury, die plaatsvindt binnen de 3 weken na de uiterlijke datum voor indiening van de kandidaturen. De jury is samengesteld met maximum 2 leden van het college van de gemeente Niel, 1 vertegenwoordiger uit de administratieve diensten van de gemeente, 1 vertegenwoordiger van IGEAN, 2 externe deskundigen en 1 vertegenwoordiger van IGEAN die het voorzitterschap zal opnemen.

Het voorstel van de kandidaat-initiatiefnemer wordt beoordeeld op volgende beoordelingscriteria:

- a. De maatschappelijk meerwaarde van de door de kandidaat vooropgestelde activiteiten, evenals de relatie / mogelijke verbanden van deze activiteiten met de directe omgeving en met het

- lokale verenigingsleven en de mate dat deze activiteiten bijdragen tot een lokaal gemeenschapsgevoel en een positief leefbaarheidsklimaat;  
(30 punten)
- b. De prijs die de initiatiefnemer voor deze gronden biedt.  
(25 punten)
- c. De solvabiliteit van de kandidaat-initiatiefnemer zelf en de eventuele bijkomende solvabiliteit van de indiener omwille van het vooropgestelde partnership met andere actoren;  
(15 punten)
- d. De band met de gemeente, evenals de mogelijkheden voor de sociale initiatiefnemer om met het gebruik van (het perceel van) de voormalige kleuterschool zijn activiteiten te bestendigen of uit te breiden;  
(15 punten)
- e. De bouwtechnische en architecturale kwaliteiten van de werken die de initiatiefnemer aan de gebouwen zal uitvoeren, waarbij de toegankelijkheid, de oriëntatie van de gebouwen, de openheid naar de omgeving, de kwaliteit en doorwaadbaarheid van de buitenruimte, de verhoudingen en het materiaalgebruik belangrijke elementen vormen; (15 punten)

Indien de initiatiefnemer zich ook kandidaat wenst te stellen voor de mogelijkheid van een erfpacht, wordt dit voorstel apart beoordeeld (25 punten). Het puntgemiddelde van beide voorstellen – aankoop en erfpacht – wordt in rekening gebracht bij de beoordeling.

## 10. Stappen in de procedure

19.01.2022	Goedkeuring oproep door de raad van bestuur van IGEAN en door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Niel
24.01.2022	Lanceren oproep: bekendmaking in twee kranten, opnemen oproep en info op IGEAN website en aanschrijven van de verenigingen en welzijnsactoren actief in de gemeente Niel.
25.02.2022	Melding interesse in het project op <a href="mailto:projectgrond@igean.be">projectgrond@igean.be</a>
9.03.2022	VERPLICHT: plaatsbezoek alle geïnteresseerden
nog te bepalen	FACULTATIEF: tweede plaatsbezoek
28.04.2022	Uiterlijk moment voor indienen van het dossier (zie punt 8)
11.05.2022	Presentatie voorstel aan de jury. Adres van presentatie wordt later meegedeeld, evenals een exacte timing
mei-juni 2022	Bekendmaking uiteindelijke laureaat.
November 2022	Verlijden verkoopakte of akte van erfpacht.

Deze timing is indicatief en kan omwille van omstandigheden steeds door de opdrachtgever worden aangepast. Op aanvraag kan één of meerdere bijkomende plaatsbezoeken worden georganiseerd, om de kandidaat zo de mogelijkheid te geven de eventuele kosten in te schatten.

## 11. Beschikbaar

Het pand en de gronden zijn beschikbaar binnen de 30 dagen volgend op het verlijden van de aankoop- of erfpachtakte, doch ten vroegste binnen de 30 dagen nadat het vaccinatiecentrum hier haar activiteiten heeft beëindigd.

De gemeente is bereid om in onderling akkoord met de uiteindelijk geselecteerde initiatiefnemer het pand vroeger toegankelijk te maken om zo de nodige opmetingen en andere voorbereidende werken mogelijk te maken.

## **12. Sancties**

Behoudens overmacht die door de laureaat zal moeten worden bewezen, is de geselecteerde laureaat aan de opdrachtgever een vergoeding verschuldigd bij elke jaarlijkse overschrijding van de in punt 5.3 vooropgestelde datum van start van de werken. Deze vergoeding wordt vastgelegd op 50.000,00 euro, die jaarlijks in de maand januari opeisbaar is.

## **13. Termijn van de offerte**

De termijn gedurende welke de kandidaat door zijn definitieve offerte gebonden blijft, wordt op 180 kalenderdagen gebracht.

## **14. Intellectuele eigendom**

De kandidaten behouden de geestelijke eigendom van de door hen ingediende documenten. De opdrachtgever verbindt er zich toe om alle door de kandidaten ingediende documenten, plannen of tekeningen uitsluitend te gebruiken voor het doel waarvoor deze documenten bestemd zijn, zonder dat derden hier gebruik van kunnen maken zonder toelating van de kandidaat.

De opdrachtgever verwerft wel de gebruiks- en exploitatierechten (de vermogensrechten) op de door de laureaten ingediende stukken en mag bijgevolg bijvoorbeeld tentoonstellingen organiseren met deze studies en bescheiden, of er publicaties over uitbrengen, mits de identiteit van de auteur te vermelden.

## **15. Contactpersoon**

Voor meer informatie over de procedure kan u terecht bij dhr. Swa Silkens, afdeling Grondgebiedszaken, IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60 te 2160 Wommelgem op 03.350.08.13 of – bij voorkeur - op [projectgrond@igean.be](mailto:projectgrond@igean.be).

## **16. Bijlagen**

- a. overzicht mogelijkheden in deze 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen'
- b. bestaande plannen van het pand (initiële bouwplannen 1961)