

## TEN GELEIDE

In navolging van de eerdere bespreking tot het lanceren van het verkoopdossier van het Eeuwfeestgebouw door COVAST waarbij een duidelijke werkmethode en verkoopvoorwaarden duidelijk dienen te zijn van bij de opstart van dit verkoopdossier, werd aan COVAST gevraagd om een nota hiertoe op te stellen. Hierna het concrete voorstel mbt de verkoopsprocedure alsook de bijzondere verkoopsvoorwaarden die naar kandidaat-kopers toe kunnen opgelegd worden vanuit het Gemeentebestuur van Beringen

### **Verkoopdossier : Eeuwfeestgebouw, Eeuwfeestplein 33, 3582 Beringen**

#### **VOORSTEL VERKOOPSPROCEDURE EN VERKOOPSVORWAARDEN**

---

##### **1. GOEDKEURING VERKOOPSPROCEDURE**

De bieder verklaart zich akkoord dat het formuleren van dit aanbod en de afhandeling ervan gebeuren volgens de specifieke regels opgelegd vanuit COVAST. Deze werden opgesteld in samenspraak met en goedgekeurd door het Gemeentebestuur van Beringen.

De verkoopsprocedure wordt als volgt bepaald :

- Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen een onvoorwaardelijk bod uitbrengen;
- De minimale verkoopprijs bedraagt 495.000 € en is ook de instelprijs dewelke van bij de aanvang van de eerste biedingstermijn zal gehanteerd worden;
- Biedende partijen verklaren zich akkoord met de hiernavolgende specifieke verkoopsvoorwaarden;
- De termijn voor de verkoop is maximaal 6 maanden te rekenen vanaf de aanvangsdatum van de eerste biedingsfase;
- Een tweede geheime biedingsfase kan georganiseerd worden ivf het aantal ontvangen rechtsgeldige biedingen in de eerste biedingsfase. Enkel biedende partijen die in de eerste publieke biedingsfase een bod uitbrachten zullen toegelaten worden om te bieden in de tweede geheime biedingsfase.

---

##### **2. GOEDKEURING VERKOOPSVORWAARDEN**

Elke biedende partij formuleert zijn/haar aanbod zonder enig voorbehoud waarbij het uitbrengen van het bod tevens van rechtswege de integrale aanvaarding impliceert van het in bijlage (hierna) aangehechte verkoopdossier, zonder wijziging of toevoeging van enige voorwaarde behoudens wat volgt.

### **Expliciete voorwaarden opgelegd door gemeentebestuur Beringen mbt de (her)bestemming**

- De herbestemming moet binnen de 5 jaar na het verlijden van de authentieke akte gerealiseerd zijn en dient gedurende een periode van 15 jaar vanaf ingebruikname aangehouden worden. Laattijdige realisatie kan een boete met zich meebrengen (10 % van de aankoopprijs + 5 % per bijkomend begonnen jaar vertraging). Een wijziging aan de invulling van het gebouw of een doorverkoop van het gehele gebouw kan enkel mits uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van het schepencollege van de stad Beringen.
- Concreet voorbeeld: herbestemming naar een project met deels woningen, voor de verkoop van deze aparte woningen zal zeker toestemming gegeven worden omdat de invulling niet wijzigt / moeilijk nog kan wijzigen na verkoop.

### Wegingscriteria bij het beoordelen van biedingen

Het gemeentebestuur van Beringen zal bij de beoordeling van de ontvangen biedingen rekening houden met volgende wegingscriteria :

1. **PRIJS** : geboden prijs (minimaal 495.000 €) : weging van 10 %
2. **PROJECT** : weging van 70%

Het karakter van het huidig gebouw moet zoveel als mogelijk bewaard blijven.

De bieder verbindt er zich toe bij deze eenzijdige aankoopbelofte een duidelijke VISIENOTA toe te voegen waarop zijn intenties naar (her)bestemming toe van het beschreven onroerend goed en een beschrijving van de toekomstige invulling worden gegeven.

Een schets visie-nota is voldoende. Er dienen zeker geen kosten naar architect en dergelijke gemaakt te worden. De voorgelegde nota dient de jury enkel in staat te stellen een duidelijk oordeel te vellen over het dossier.

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de visienota zal rekening gehouden worden met volgende criteria :

- de mate waarin de herbestemming een mogelijke maatschappelijk relevante meerwaarde biedt;
- respect voor het gebouw bij de herbestemming;
- visie op de inbedding in de buurt/harmonie met de omgeving;

In de visienota kan door de bieder nader ingegaan worden op de termijnen (timing/fasering) die voorzien wordt qua herbestemming, materiaalgebruik, ...

Tevens dient voorzien te worden in een duidelijke schets (omschrijving) van de in voorkomend geval geplande verbouwing en aanpassing van de structuren.

Eveneens dient een duidelijk beeld geschetst hoe de aankoop en eventuele verbouwing(en) gefinancierd zullen worden.

### 3. PARTIJ :

weging van 20%

De bieder, zijn team en de referenties die kunnen voorgelegd worden.

#### Toelichting door de biedende partij

De bieder erkent er kennis van te nemen dat hij door het Gemeentebestuur van Beringen zal uitgenodigd worden om een **mondelijke toelichting** te geven bij het geformuleerde bod (visienota) op een datum en tijdstip die na afloop van de eerste biedingsfase zal medegedeeld worden.

Deze toelichting dient te gebeuren op basis van de visienota (zie supra) die door de biedende partij wordt opgesteld en kan eventueel begeleid worden door een PowerPoint presentatie, schets, plannen, e.d..

#### Informatie mbt mogelijkheden van herbestemming :

De bieder erkent op de hoogte te zijn van het volgende :

- Het pand is gelegen in woongebied
- Het pand is opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed Vlaanderen (erkend bouwkundig erfgoed) waarbij de gemeentelijke bouwverordening Mijncité van toepassing is.
- Omwille van het beeldbepalend karakter van het gebouw, kan het bestaand gebouw enkel verbouwd worden met respect voor bestaande architectuur en de beeldwaarde.  
De bestaande raam- en deuropeningen zullen dus ook bepalend zijn voor hoe het kan opgedeeld worden (cfr. bouwverordening).

Enkele mogelijkheden voor de herbestemming zijn:

- Behoud van huidige functie als kantoorgebouw.
- Een omvorming tot woningcomplex : een mix van kwalitatieve woonentiteiten is daarbij de norm. Het integreren van berg- en fietsruimte lijkt aangewezen om te voorkomen dat er nog allerlei losstaande constructies worden bijgezet (hierdoor zou de beeldwaarde sterk afnemen).
- Ombouwen naar een gebouw met horeca-functie, waarbij een restaurant, taverne, B&B, schoonheidssalon/wellness, of combinatie van voorgaande wel kan, maar NIET: danscafé, discotheek, feestzaal of andere activiteiten die mogelijks geluidsoverlast en/of parking/mobiliteitsproblemen genereren.

De bieder dient voorafgaandelijk aan het uitbrengen van een bod contact op de te nemen met de dienst ruimtelijke ordening van de stad Beringen (ruimtelijkeordering@beringen.be)

## **FINALE BESLISSING OPDRACHTGEVER**

Vanuit het College van Burgemeester en Schepenen zal toegezien worden op een objectieve beoordeling van de uitgebrachte biedingen. Hiertoe zal een jury samengesteld worden uit oa volgende personen :

- Schepen bevoegd voor Patrimonium
- Schepen bevoegd voor Erfgoed
- Schepen bevoegd voor Samenleving
- Diensthoofd Gebouwen
- .....