

Projectdossier

Gezocht:

Huurder voor zone grond tussen
Diestsesteenweg en Hal 5

Centrale werkplaatsen

3010 Kessel-lo



AGSL

Professor Van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

016/27.26.77 – agsl@leuven.be – www.agsl.be

Inhoud

A. Beschrijving van de oproep.....	4#
1. Inleiding	4#
2. Omschrijving en aandachtspunten	5#
3. Beschrijving van het perceel.....	6#
4. Engagements en gevraagde investeringen	8#
B. Gunningscriteria.....	9#
1. Visienota (35%)	9#
2. Plan van aanpak (30%)	10#
3. Financieel plan (35%).....	10#
C. Algemene voorwaarden.....	11#
1 : Voorwerp	11#
2 : Duur	11#
3 : Vergoeding	11#
4 : Waarborg.....	12#
5 : Bestemming.....	12#
6 : Belastingen.....	12#
7 : Kosten en lasten	12#
8 : Gebruik van het ter beschikking gestelde goed.....	13#
9 : Herstellingen, onderhoud en veranderingen aan het gehuurde goed	13#
10 : Bodem	14#
11 : Vrijstelling van de verantwoordelijkheid van de eigenaar en zijn rechthebbende.....	14#
12 : Opschriften	14#
13 : Overdracht en onderhuur.....	14#
14 : Onteigening	14#
15 : Beëindiging overeenkomst	15#
16 : Betwistingen	15#
17 : Inschrijving en registratie.....	15#
18 : Deelbaarheid	15#
19: Nietigheid of onafdwingbaarheid	15#
20: Woonstkeuze	15#
D. Kandidaatstelling	17#
1. Bezichtiging en informatie.....	17#
2. Procedureverloop	17#
3. Timing	17#
BIJLAGEN.....	19#

Kandidaatstellingsformulier.....	20#
Algemeen.....	20#
Procedureverloop	20#
1. Vormvereisten	20#
2. In te dienen documenten.....	20#
3. Indienen	20#
4. Verloop van de procedure.....	21#
5. Toegangsrecht en kwalitatieve selectie.	21#
6. Goedkeuring.....	22#
7. Borg.....	22#
KANDIDAATSTELLING	23#
VERKLARING OP EER.....	24#

A. Beschrijving van de oproep

Het AGSL lanceert een oproep tot tijdelijke invulling van een strook gelegen tussen de Diestsesteenweg en Hal 5 gelegen op de voormalige werkplaatsen van de NMBS. Een perceel grond van +/- 500 m² wordt hiertoe ter beschikking gesteld.

1. Inleiding

De site Centrale Werkplaatsen behoort tot één van de eerste stadsvernieuwingsprojecten van Vlaanderen. Deze site kent reeds een langdurige periode van reconversie; van een voormalige vervuilende spoorwegsite tot een multifunctionele stedelijke woonwijk. Het verhaal start met een saneringsoperatie waarna in fases een nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd bestaande uit ca 325 wooneenheden, een aantal handelszaken, gemeenschapsvoorzieningen en aanleg van het openbaar domein. De drie monumenten die de site rijk is, zijn tot nu toe nog niet in het verhaal gekomen. Hier komt nu verandering in:

- Hal 9 wordt gerestaureerd en zal de nieuwe place to be zijn voor de ondernemende jeugd.
- De voorziene casco restauratie van hallen 4/5 zal nog niet op korte termijn kunnen opgestart worden. Het AGSL stelde in afwachting van deze werken de hallen alvast ter beschikking aan een vereniging zonder winstoogmerk met als doel het organiseren van creatieve en inspirerende initiatieven en bij te dragen aan de ontwikkeling van de site 'centrale werkplaatsen' in Kessel-Lo tot een sterk lokaal verankerde, bruisende broedplaats voor duurzame stedelijkheid.
- In het kader van deze vijf jaar durende concessie zal nu ook een voorliggend stuk grond te huur aangeboden worden in het kader van lokale landbouwinitiatieven allerhande waarvan het gebruik einde dient te nemen samen met deze van de concessie voor Hal 5.



2. Omschrijving en aandachtspunten

Het AGSL ziet de percelen grond op de Centrale Werkplaatsen in het verlengde van de hallen als een 'gemengd stedelijk complex' waarbij er zoveel mogelijk gestreefd wordt naar een werking die een reële bijdrage kan leveren aan een meer 'duurzaam stedelijk leven' in de stad Leuven.

Wat verstaat AGSL onder een duurzaam stedelijk leven?

Steden worden gezien als motor van de samenleving, als het duurzame samenlevingsmodel van de toekomst. De stad probeert per definitie problemen als opportuniteiten te zien oplossingen in te vullen en net binnen het stadsgegeven worden er vaak 'creatieve oplossingen' gevonden.

Het lijkt er dan ook in essentie om te draaien dat we vooral 'meer stedelijkheid' vanuit een belevingsstandpunt moeten genereren, en dat dit per definitie leidt tot een meer 'duurzame samenleving'. Het creëren van een plek waar 'ruimtelijke, sociale, economische en/of klimaattransities' kunnen plaatsvinden lijkt de eerste stap te zijn op de weg naar een duurzaam stedelijk leven.

Hoe algemeen deze term – duurzaam stedelijk leven- ook klinkt, specifieke invullingen zijn mogelijk. In essentie gaat het er om 'de stedeling'/bewoner/burger een ruimte aan te bieden om 'zo duurzaam mogelijk' te leven, een plaats waar duurzaam leven centraal staat.

Het komt erop neer om kwaliteit toe te voegen aan het dagdagelijkse leven, en tevens een bijdrage te leveren aan een meer duurzame samenleving: sociaal, ecologisch, meer klimaatoverwegend, ruimtelijk kwaliteitsvol, creativiteit en innovaties stimulerend. Zo kregen de hallen op heden een tijdelijke invulling als hub voor jonge ondernemers, sociale projecten en lokale voedselketen.

Het tijdelijk gebruik van de gronden gelegen rond de hallen kan een laboratorium zijn om stedelijk leven – met al haar kwaliteiten- te stimuleren, faciliteren in al haar aspecten. Het tijdelijk gebruik kan een laboratorium zijn voor het definitief gebruik.

AGSL wil met het tijdelijk gebruik van de percelen en hallen inzetten op creativiteit door ondernemende en dynamische mensen kansen en ruimte te bieden. De hallen moeten een inspirerende en creatieve ruimte zijn waar initiatieven van onderuit kunnen ontstaan. De hallen moeten open van karakter zijn, ook gericht naar de buurt.

De site is niet aan zijn proefstuk. Op de Centrale Werkplaatsen is er reeds een tijdelijk park 'Central Park 3010' ingericht voor en door de buurt alsook het gebruik van Hal 5 als stimulator van de lokale handel. AGSL gelooft erin dat het tijdelijk gebruik van de gronden rond de hallen en specifiek deze gelegen tussen Hal 5 en de Diestsesteenweg eveneens een succesverhaal kan worden!

3. Beschrijving van het perceel

Zoals eerder reeds omschreven is het perceel gelegen vooraan Hal 5 en naast de Diestsesteenweg. Het is volledig omheind en heeft een oppervlakte van +/- 500 m².

Het perceel, zoals hieronder gearceerd op het plan is op heden reeds volledig klaar gemaakt door de groendienst van de stad Leuven om beplant te worden.



De toewijzing van de percelen voor de toekomstige huurders gebeurt voor het globale project.

Het AGSL zal geen verdere werken aan de gronden uitvoeren. Elke verdere investering zal dienen te gebeuren door de huurder van het terrein met dien verstande dat de huurder duidelijk weet heeft van het precair karakter van deze overeenkomst en dat het terrein slechts maximaal kan gebruikt tot het einde van het gebruik van HAL 5. Bij het einde van de overeenkomst van Hal 5 zal ook deze overeenkomst automatisch einde nemen door aangetekend schrijven van de eigenaar aan de huurder, met een periode van 1 maand zonder mogelijkheid van terugbetaling van de op voorhand betaalde sommen huurgelden.

4. Engagements en gevraagde investeringen

Betreffende het gebruik van het perceel wordt geen bijkomende investering gevraagd van de intekenaar. Mocht deze toch extra aanleg wensen te verrichten mag de intekenaar dit steeds doen op eigen kosten na akkoord van het directiecomité van het AGSL. AGSL eist het engagement om het gebruik ervan een uitstraling te geven die een reële bijdrage levert aan een meer 'duurzaam stedelijk leven' in de stad Leuven, dit in overeenstemming met de beschikbare ruimte. Inzet en motivatie zullen moeten blijken uit het ingediende projectvoorstel met visienota.

AGSL is op zoek naar creatieve en ondernemende mensen en/of organisaties die deze grond willen ontwikkelen in de ruime vorm van een lokaal landbouwinitiatief waarbij teelt van gewassen en lokale verkoop bovenaan staan in de doelstellingen.

AGSL vraagt de toekomstige huurder om op regelmatige basis (in onderling overleg) een open event op te zetten waarbij de werking aan de voorbijgangers en potentiële klanten uit de buurt kan toegelicht worden.

AGSL zal een huurovereenkomst afsluiten met de huurder. De huurprijs kan hierna vrij bepaald worden op het intekenformulier.

Ter zekerheid van dit engagement zal voorafgaand aan de ondertekening van de overeenkomst aan de kandidaat-huurder gevraagd worden een borg te stellen die overeenkomt met drie maanden huur of minimaal 1.000,00 euro in de vorm van een bankgarantie of bankwaarborg. De borg zal worden teruggestort bij het einde van de overeenkomst voor zover de beheerder/huurder aan alle contractuele modaliteiten heeft voldaan.

B. Gunningscriteria

De gunningscriteria worden opgesplitst in 3 delen, elk met hun eigen gewicht in de toewijzingsberekening. De kandidaat die voldoet aan de opgelegde vormvereisten, vervolgens het hoogste aantal punten scoort op de totaliteit van de vermelde criteria en minstens de helft van de punten behaalt op elk van de 3 criteria, komt in aanmerking voor toewijzing.

Ten eerste dient er een **visienota** gevraagd, rekening houdende met de in de inleiding geschetste randvoorwaarden en met voldoende aandacht voor het maatschappelijk en het sociale aspect, krijgt een gewicht van 35 procent.

Het **plan van aanpak** (of ondernemingsplan) moet duidelijk maken hoe je de ideeën, verwoord in de visienota, in praktijk gaat omzetten. Het plan van aanpak, of verder ook 'ondernemingsplan' genoemd, krijgt een gewicht van 30 procent.

Last but not least wordt er een **financieel plan** te worden voorgelegd dat zal geëvalueerd worden. Dit laatste item kent een berekeningsgewicht van 35 procent.

Hierna worden voor de verschillende criteria een aantal vragen en stellingen voorgelegd. Ze behandelen de verschillende aspecten die voor AGSL van belang zijn. De vragen kunnen de inschrijver helpen om de visienota, het ondernemingsplan en het financieel plan vorm te geven.

De inschrijver kan in zijn bundel ook verduidelijkende plannen, tekeningen, sfeerbeelden en dergelijke opnemen die zijn verhaal kunnen staven.

1. Visienota (35%)

In dit deel omschrijft de toekomstige huurder hoe hij het terrein zal gaan invullen. Hieronder enkele aandachtspunten voor het opstellen van deze visienota.

1. Welke activiteiten zal de inschrijver ontplooiën op de grond? Welke ervaring brengt de inschrijver hiervoor mee? Met welke activiteiten houdt de inschrijver zich op dit ogenblik bezig?
2. Op welke manier past het ingediende project binnen de **algemene visie**, beschreven in de inleidende tekst (zie omschrijving van de opdracht)?
3. Op welke manier zal de inschrijver een bijkomende positieve uitstraling geven aan de site?
4. In welke mate biedt het ingediende project een maatschappelijke en duurzame meerwaarde? Wordt er gewerkt met vb sociale tewerkstelling (eventueel in samenwerking met de stad)? In welke mate biedt het ingediende project een bijdrage aan Leuven Klimaat Neutraal?
5. In welke mate is het ingediende project open van karakter, ook gericht naar de buurt? Op welke manier zal de inschrijver de terreinen enkele keren per jaar openstellen voor het groter publiek om de werking van het project in de kijker te zetten?

6. Welke soort buurtactiviteiten zijn geschikt om te koppelen aan de activiteiten die uitgeoefend zullen worden op de terreinen?

7. Welke synergieën zijn er mogelijk met eventuele externe en/of interne partners die op dit ogenblik al gebruik maken van de site, of die er in de toekomst ook gebruik van kunnen maken? Specifieke link met activiteiten van Hal 5 al dan niet?

8. Kan het ingediende project een andere meerwaarde bieden dewelke in bovenvermelde vragen nog niet aan bod is gekomen?

2. Plan van aanpak (30%)

Het tweede deel omschrijft een plan van aanpak voor het toekomstige gebruik van de terreinen. Volgende aandachtspunten kunnen daarbij worden gehanteerd:

1. Welke werkwijze zal de inschrijver hanteren? Op welke manier komt zijn/haar project tot ontwikkeling? Gebruik hiervoor een stappenplan met tijdsaanduiding.

2. Vanaf wanneer kan de werking/exploitatie opstarten? Hoeveel voorbereidingstijd is er nodig? Kan er in tussentijd al zichtbaarheid gegeven worden aan het project (pop-up)?

3. Misschien kan de inschrijver bepaalde zaken zelf niet rond krijgen (logistiek, financieel, ...). Op welke manier denkt de huurder deze zaken aan te pakken teneinde zijn doel te realiseren?

4. Hoe zien meerdere kandidaat-huurders een onderlinge samenwerking? Eventueel met de buurt?

5. Welke bijkomende verwachtingen heeft hij/zij naar evaluatie, rapportering aan de verhuurder?

3. Financieel plan (35%)

In het eerste deel van de gunningscriteria geeft de toekomstige huurder aan hoe het ondernemingsplan financieel kan gerealiseerd worden. Het brengt vooral in kaart welke investeringen er nodig zijn om de activiteiten te ontplooiën en om ze blijvend te kunnen ontwikkelen. Het financieel plan kan opgemaakt worden over een periode van 3 jaar.

Hoe zal de inschrijver zijn/haar te ontplooiën project financieel rond krijgen? Welke vergoeding biedt hij aan de eigenaar? elke investeringen dienen er te gebeuren, rekening houdende met de randvoorwaarden van de aangeboden percelen? Op welke manier worden die terugverdiend? Is het project financieel sluitend? Wordt er gewerkt met eigen middelen, of worden er subsidiebronnen aangeboord?

C. Algemene voorwaarden

1 : Voorwerp

De eigenaar stelt ter beschikking aan de huurder, die aanvaardt, de grond gelegen te 3010 Leuven, naast de Diestsesteenweg, zoals aangeduid als “tuinzone” op bijgevoegd plan en kadastraal gekend of gekend geweest onder Leuven, 9^e afdeling, sectie E, deel van perceelnummer 0023/V/4, met een totale oppervlakte van +/- 500 m², hierna genoemd “het goed”.

Het goed wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich bevindt, volledig gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd, en zonder waarborg nopens de zichtbare of verborgen gebreken. De huurder zal de lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het goed mochten bezwaren, gedogen en heeft het genot van de heersende erfdienstbaarheden die mochten bestaan, dit alles op eigen risico en zonder dat deze bepaling, aan wie ook, meer rechten zou kunnen verlenen dan deze gegrond op regelmatige titels of op wet.

2 : Duur

Onderhavige terbeschikkingstelling neemt een aanvang op 1 februari 2020 om van rechtswege te eindigen op 31 augustus 2022 of gelijklopend met het einde van de concessie van Hal 5 indien deze eerder zou vallen. De eigenaar geeft de huurder hiervan kennis binnen de maand na het betekenen van de opzeg door de huurders van Hal 5 per aangetekend schrijven. Stilzwijgende verlenging is niet mogelijk.

3 : Vergoeding

De huurovereenkomst wordt overeengekomen en aanvaard tegen een vergoeding van euro. Deze vergoeding is jaarlijks en op voorhand betaalbaar.

Behoudens andersluidende onderrichtingen van de eigenaar, zal de vergoeding betaald worden door overschrijving op rekeningnummer IBAN BE69 0910 1313 8778 van de eigenaar, onder vermelding « vergoeding zone grond - Diestsesteenweg – 3010 Leuven ».

Bij het overschrijden van de betalingsdatum is van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, aan de eigenaar een intrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrest.

De vastgestelde huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst aangepast aan het gezondheidsindexcijfer, volgens de evolutie van de gezondheidsindex of de index die de gezondheidsindex wettelijk zal vervangen, volgens de formule:

basisvergoeding x nieuw indexcijfer = nieuwe vergoeding

aanvangsindexcijfer

waarbij het aanvangsindexcijfer het indexcijfer is van de maand voorafgaand aan de maand van de ondertekening, zijnde(in te vullen bij ondertekening). Het nieuwe

indexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan deze waarin de prijsaanpassing wordt doorgevoerd.

De wijziging van het indexcijfer heeft dientengevolge van rechtswege en zonder ingebrekestelling een evenredige wijziging van de vergoeding tot gevolg, waarbij de vergoeding evenwel nooit tot onder de basisvergoeding kan dalen.

4 : Waarborg

De huurder moet een waarborg stellen ten bedrage van drie maanden huur, zijnde €,00 **of minimaal 1.000,00 euro**. Deze waarborg dient tot zekerheid dat de huurder de verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, na verloop van termijn van deze overeenkomst en nadat een goede en volledige nakoming van al zijn verbintenissen zal zijn vastgesteld door de eigenaar. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last. Deze waarborg wordt gesteld onder volgende modaliteiten:

op rekening van het autonoom gemeentebedrijf stadsontwikkeling Leuven of via een geblokkeerde rekening bij een bankinstelling.

De waarborg zal slechts een einde mogen nemen 3 maanden na het einde van de huurovereenkomst, op voorwaarde dat de verhuurder geen aanspraak op de waarborg heeft gemaakt.

5 : Bestemming

Het goed wordt aan de huurder in huur gegeven als agriculturele zone. Het is de huurder verboden zonder schriftelijke, voorafgaande toelating van de eigenaar, de bestemming te wijzigen, op straffe van verbreking van de terbeschikkingstelling.

6 : Belastingen

Alle belastingen en taksen, van welke aard ook, met inbegrip van de BTW, ten bate van de Staat, de provincie, de gemeente of elke andere overheid die nu of later het ter beschikking gestelde goed bezwaren, hetzij op het goed, hetzij op de activiteiten of op de opbrengst, inclusief de onroerende voorheffing, zijn voor rekening van de huurder.

De huurder wordt verondersteld bij aanvang van de overeenkomst alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over het bedrag van de belastingen en taksen; hij/zij zal uit dien hoofde niet het minste bezwaar kunnen doen gelden tegen de eigenaar, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van de vergoeding of andere voorwaarden aan te vragen.

7 : Kosten en lasten

De abonnementen evenals de plaatsing van alle door de huurder geplaatste energieaansluitingen van water-, gas- en elektriciteit, telefoon, teledistributie en internet en de huur van tellers en meters zijn ten laste van de huurder en worden door deze rechtstreeks betaald aan de betrokken maatschappij. Indien het niet mogelijk is het verbruik te individualiseren of een tussenmeter te plaatsen, zal de eigenaar de kosten voor het verbruik

terugvorderen op basis van een verdeelsleutel, die de eigenaar bepaalt op basis van de haar gekende gegevens van objectief verbruik. Bij het overschrijden van de betalingsdatum van de energiefacturen zal van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, door de huurder een intrest, gelijk aan de wettelijke intrest, verschuldigd zijn. De eigenaar behoudt zich het recht voor om bij ontstentenis van betaling, in samenspraak met de betrokken energieleverancier, maatregelen te nemen of de levering van energie te staken.

8 : Gebruik van het ter beschikking gestelde goed

De huurder verbindt zich ertoe van het ter beschikking gestelde goed gebruik te maken als een goede huisvader.

9 : Herstellingen, onderhoud en veranderingen aan het gehuurde goed

9.1 Inrichtingskosten

Het goed wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich bevindt. De huurder verbindt er zich toe voorafgaand het betreffende terrein af te bakenen en in te richten op eigen kosten. De huurder zal verder instaan voor het uitvoeren van alle werken als gevolg van wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn of worden op de activiteiten die hij op het goed uitoefent.

9.2 Onderhouds- en herstellingswerken

De huurder verklaart het ter beschikking gestelde goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en verklaart tevens uitdrukkelijk dat voormelde staat geen aanleiding kan geven tot latere eisen tegenover de eigenaar voor eventuele schade veroorzaakt door wat dan ook.

De huurder is gehouden het ter beschikking gestelde goed in goede staat te onderhouden en het als een goed huisvader te gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te wijzigen. Hij neemt alle onderhouds- en herstellingswerken aan het goed, inclusief de eigenaarherstellingen ten laste en laat deze op zijn kosten en risico uitvoeren. Alle kosten voor de inrichting en werken om het terrein voor zijn activiteiten geschikt te maken vallen ten laste van de huurder.

9.3 Vergunningen

De huurder mag geen werken uitvoeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of andere bestuurlijke vergunning nodig is, zonder dat hij deze vergunningen verkregen heeft. De huurder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. De eigenaar draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid. De huurder kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden aan deze overeenkomst omwille van het niet of onder voorwaarden verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen.

10 : Bodem

De huurder zal op eigen kosten alle nodige maatregelen nemen om elke vorm van bodemverontreiniging ten gevolge van het gebruik van het terrein tegen te gaan. Het is verboden op het ingenomen goed een inrichting te vestigen of een activiteit uit te voeren, die opgenomen is op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en verklaart zich te schikken naar de regels van grondverzet als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen.

11 : Vrijstelling van de verantwoordelijkheid van de eigenaar en zijn rechthebbende

De eigenaar neemt geen bewakingsplicht op zich. De huurder moet op doelmatige wijze toezicht houden op het ter beschikking gestelde goed; hij ontheft de eigenaar en zijn rechthebbenden uitdrukkelijk van elke verantwoordelijkheid indien er op het goed iets gestolen wordt of schade aangericht wordt.

De huurder alleen is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van de eigenaar, voor alle schade en ongevallen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van het gebruik en exploitatie van het goed. De huurder zal hiertoe een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid afsluiten. De huurder zal aan de eigenaar op eerste verzoek een bewijs van verzekering bezorgen.

De eigenaar en zijn rechthebbenden wijzen elke verantwoordelijkheid af voor eventuele schade die aan de huurder of derden die gebruik maken van het ter beschikking gestelde goed berokkend wordt.

Indien er tegen de eigenaar een juridische of administratieve instantie ingeschakeld wordt ingevolge de activiteiten of de aanwezigheid van de huurder in het goed, verbindt de huurder zich ertoe het op te nemen voor de eigenaar, zich vrijwillig aan te bieden voor de procedure en de eigenaar te vrijwaren van elke veroordeling die hem opgelegd zou kunnen worden, en dit zowel voor de hoofdsom als voor de rente en de kosten.

12 : Opschriften

Alle opschriften, tekens, aanduidingen, reclameborden, die van op om het even welke plaats van buitenuit zichtbaar zijn, evenals het plaatsen van pylonen en antennes zijn verboden, tenzij de eigenaar hiervoor een voorafgaande toelating heeft verleend.

13 : Overdracht en onderhuur

Het is de huurder verboden het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, noch zijn gebruiksrechten geheel of gedeeltelijk over te dragen zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van de eigenaar.

14 : Onteigening

In geval van onteigening zal de eigenaar de huurder hiervan verwittigen, die nochtans geen enkele schadevergoeding van de eigenaar zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen

gelden tegen de onteigenende instantie en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding van de eigenaar zou verminderen.

De huurovereenkomst neemt een einde op de datum waarop de onteigende overheid het goed in haar bezit krijgt.

15 : Beëindiging overeenkomst

Bij het beëindigen van de huurovereenkomst moet de huurder het goed volledig ontruimd terug ter beschikking stellen van de eigenaar. Indien de huurder verzaakt aan deze ontruimingsplicht behoudt de eigenaar zich het recht voor om op kosten en risico van de huurder tot de ontruiming over te gaan.

16 : Betwistingen

In geval van betwisting betreffende onderhavige overeenkomst zijn enkel de rechtbanken te Leuven bevoegd.

17 : Inschrijving en registratie

Het zegel- en registratierecht en alle andere kosten waartoe deze overeenkomst kan aanleiding geven, zijn uitsluitend voor rekening van de partij die zulks nodig acht.

18 : Deelbaarheid

Indien één van de clausules van huidige overeenkomst nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van de andere clausules niet aantasten. In het geval dat dergelijk nietige clausule de aard van de overeenkomst zou aantasten zal elke partij zijn best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldige clausule te onderhandelen ter vervanging.

19: Nietigheid of onafdwingbaarheid

De eventuele nietigheid of onafdwingbaarheid van één van de bepalingen van de overeenkomst brengt niet de nietigheid of onafdwingbaarheid van de overige bepalingen mee.

In geval een bepaling voor nietig of onafdwingbaar wordt gehouden, zullen partijen deze bepaling vervangen door een andere geldige en afdwingbare bepaling die het meest de intenties van partijen benadert.

20: Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

AGSL, Professor Van Overstraetenplein 1 te 3000 Leuven.

De huurder (hij/zij beschikt alleszins over een correspondentieadres in België met het oog op de uitvoering van de overeenkomst):

D. Kandidaatstelling

1. Bezichtiging en informatie

Een terreinbezoek is steeds vrij mogelijk. Het terrein kan van de zijkant uit bekeken worden vanaf de Diestsesteenweg.

Contactpersoon voor informatie: peter.schouteden@leuven.be of 016/27.26.84.

2. Procedureverloop

Het terrein wordt toegewezen via de procedure van bieding onder gesloten omslag.

Kandidaten die wensen in te schrijven kunnen zich enkel kandidaat stellen voor het geheel.

Kandidaten zorgen voor een correcte invulling en ondertekening van het kandidaatstellingsformulier en de kandidatuur zal slechts verder worden onderzocht wanneer aan alle vormvereisten werd voldaan:

- Het kandidaatstellingsformulier is volledig ingevuld en vermeldt de correcte juridische verschijning (natuurlijke persoon / rechtspersoon).
- Alle bladzijden van het kandidaatstellingsformulier zijn geparafeerd en zowel de kandidaatstelling als de verklaring op eer worden gedagtekend en gehandtekend door al de leden van de groep. De kandidaat verklaart hiermee de inschrijvingsvoorwaarden en de voorwaarden van de ingebruikname te aanvaarden.
- De inschrijving is voorzien van de gevraagde bijlagen:
 - Door in te schrijven verklaart de kandidaat zich niet te bevinden in één of meerdere situaties beschreven onder punt 5 (uitsluitingsgronden) van het kandidaatstellingsformulier
 - De documenten gevraagd in punt 2 van het kandidaatstellingsformulier.
 - De vennootschappen die inschrijven zijn gehouden een exemplaar te bezorgen van hun statuten en de stukken waaruit de machtiging van de ondertekenaars blijkt.

De kandidaatstelling moet in het Nederlands zijn opgesteld.

De briefwisseling en alle andere contacten zullen in het Nederlands gebeuren.

3. Timing

De kandidaten bezorgen hun dossier onder gesloten omslag, gericht aan het 'Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven', Prof. Van Overstraetenplein 1 te 3000 Leuven', ten laatste op **maandag 27 januari 2020**.

De termijn waarin de inschrijvers gebonden zijn aan hun inschrijving bedraagt 120 kalenderdagen.

De uitslag van de oproep wordt voor goedkeuring aan de bevoegde overheid onderworpen. In geval de overeenkomst niet goedgekeurd wordt, kan de kandidaat geen schadevergoeding eisen uit hoofde van niet-goedkeuring.

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om niet toe te wijzen en een nieuwe procedure te lanceren.

BIJLAGEN

Kandidaatstellingsformulier

Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven zoekt één of meerdere huurders die zullen instaan voor de inrichting en de exploitatie van een perceel grond gelegen op de Centrale Werkplaatsen te 3010 Kessel-lo.

Algemeen

Geïnteresseerden moeten zeggen welk programma men zal realiseren of hoopt te realiseren.

Procedureverloop

De opdracht wordt gegund op basis van een onderhandelingsprocedure met bekendmaking door kandidaatstelling onder gesloten omslag.

1. Vormvereisten

- Het kandidaatstellingsformulier is volledig en correct ingevuld
- Elke bladzijde is geparafeerd
- De kandidaatstelling(en) draagt/dragen de nodige handtekeningen.
- De kandidaat(en) vult/vullen de 'verklaring op eer' correct in en handtekt/handtekenen.
- De kandidaatstelling moet in het Nederlands zijn opgesteld.
- Nota's dienen in het Nederlands opgesteld te zijn.

2. In te dienen documenten

A. Het kandidaatstellingsformulier

B. De verklaring op eer.

C. Een visienota over waaruit zal moeten blijken dat de onderneming op een gezonde manier kan functioneren op middellange termijn. Meer info hierover onder B.I.

D. Plan van aanpak: in de plan van aanpak wordt de visienota concreet gemaakt. De inschrijver kan hiervoor de richtlijnen hanteren weergegeven onder B.II. van de gunningscriteria.

E. Tenslotte maakt de kandidaat een financieel plan: weergegeven onder B.III. van de inschrijvingsbundel.

F. Vennootschappen bezorgen onder dezelfde omslag een exemplaar van hun statuten en de stukken waaruit de machtiging van de ondertekenaars blijkt.

3. Indienen

De kandidaten bezorgen hun dossier onder gesloten omslag, gericht aan het 'Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven, Prof. Van Overstraetenplein 1 te 3000 Leuven', ten laatste op 27 januari 2020 , op één van de volgende wijzen:

- Ofwel wordt de kandidaatstelling tijdig aangetekend per post verzonden ten laatste 22 januari 2020. De postdatum geldt als bewijs.
- Ofwel wordt de kandidaatstelling afgegeven tegen ontvangstbewijs aan de balie van het stadskantoor te Leuven op voorhand en uiterlijk 27 januari 2020 om 12 uur op hoger vermeld adres.

De kandidaten vermelden buiten op de omslag duidelijk de datum van indiening en waarvoor zij zich kandidaat stellen: "Verhuur perceel grond Centrale Werkplaatsen".

! De kandidaturen die niet op voorgeschreven wijze worden ingediend worden als niet ontvankelijk beschouwd. !

4. Verloop van de procedure

De inschrijvingen zullen worden geopend in het stadskantoor te 3000 Leuven, Professor Van Overstraetenplein 1, op maandag 27 januari 2020 om 12.00.

Na de eerste beoordeling zullen de onderhandelingen gestart worden met één, meerdere of alle inschrijvers. Er zullen één of meerdere onderhandelingsrondes gehouden worden, afhankelijk van de inhoud van de voorstellen van de inschrijvers.

De kandidaat die voldoet aan de opgelegde vormvereisten, vervolgens het hoogste aantal punten scoort op de totaliteit van de vermelde criteria, komt in aanmerking voor toewijzing. Hierbij gaat de voorkeur naar de kandidaten waarvan het ingediende programma reeds volledig is.

- Visie / projectuitleg 35 %
- Ondernemingsplan / plan van aanpak 30 %
- Financieel plan / vergoeding 35 %

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om bijkomende inlichtingen en verduidelijkingen te vragen en om tijdens de onderhandelingen voorgestelde zaken te weigeren, een aanpassing ervan te vragen of bepaalde voorwaarden op te leggen.

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om niet toe te wijzen en een nieuwe procedure te lanceren.

5. Toegangsrecht en kwalitatieve selectie.

Volgende kandidaat zal uitgesloten worden in elk stadium van de procedure:

- De kandidaat die in staat van faillissement of van vereffening verkeert, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt of die een gerechtelijk akkoord heeft bekomen, of die in een overeenstemmende toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen.
- De kandidaat die aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie een procedure van vereffening of gerechtelijk akkoord aanhangig is of die voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen.

- De kandidaat die, bij vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- De kandidaat die bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de aanbestedende overheden aannemelijk kunnen maken;
- De kandidaat die achterstallen heeft bij de stad Leuven, het AGSL of andere aan de stad gelieerde rechtspersonen;
- De kandidaat die niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid;
- De kandidaat die niet in orde is met de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;
- De kandidaat die veroordeeld is geweest voor deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of het witwassen van geld.
- De kandidaat die zich in ernstige mate heeft schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen.

6. Goedkeuring

De uitslag van de inschrijving wordt voor goedkeuring aan het directiecomité onderworpen. In het geval de uitslag niet goedgekeurd wordt, kunnen de kandidaten geen schadevergoeding eisen uit hoofde van niet-goedkeuring.

7. Borg

Het AGSL behoudt zich het recht voor om een bijkomende borgstelling te eisen als waarborg voor het aangegane engagement van de inschrijvers en tot zekerheid van de benodigde investeringen, te voldoen uiterlijk binnen een termijn van 30 dagen vanaf de mededeling dat zijn inschrijving het hoogst aantal punten behaalde en voor de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het bod zal als vervallen worden beschouwd indien de kandidaat deze waarborg niet stelt binnen de voormelde termijn.

KANDIDAATSTELLING

Inschrijving door een of meerdere natuurlijk(e) persoon(en):

(te kopiëren en in te dienen in zoveel exemplaren als kandidaat-indieners voor hetzelfde project)

Ondergetekende:

Geboorteplaats en datum: Rijksregisternummer:

Volledig adres:

Telefoon en e-mail:

Beroep:

Twee of meer personen die samen bieden, zijn solidair verbonden.

Inschrijving door een rechtspersoon/vennootschap:

Benaming:

Maatschappelijke zetel:

Ondernemingsnummer:

Hier vertegenwoordigd door (naam, voornaam, adres, functie):

Telefoon en e-mail:

- * Handelend ingevolge volmacht van: of
- * Handelend overeenkomstig artikel van de statuten van de vennootschap:

- * *Als de inschrijving door een gevolmachtigde wordt ingediend moet de authentieke of onderhandse akte waarin hem/haar die machtiging wordt verleend, of een afschrift van het oorspronkelijk stuk waarin de bevoegdheden van de gevolmachtigde worden bepaald, bijgevoegd worden.*

De inschrijver stelt zich kandidaat voor het huren van een perceel grond gelegen op de Centrale Werkplaatsen te 3010 Leuven.

Ondergetekende verklaart hierbij kennis genomen te hebben van de hierbij gevoegde informatiebundel en zich hiermee akkoord te verklaren.

Gedaan te, op (handtekening)

VERKLARING OP EER

In te vullen door de natuurlijk persoon, de vennootschap of elke inschrijver die deel uitmaakt van een tijdelijke vereniging.

Ondergetekende(n):

Optredend in naam van de firma:

Met maatschappelijke zetel te:

Verklaart op eer, met het oog op de kwalitatieve selectie van kandidaat-huurder voor de terreinen gelegen op de Centrale Werkplaatsen te 3010 Kessel-lo, dat hij zich niet bevindt in één of meerdere situaties beschreven onder punt 5 (uitsluitingsgronden) op het kandidaatstellingsformulier.

Ondergetekende gaat akkoord om, op het eerste verzoek van de aanbestedende overheid, de nodige originele bewijsstukken in verband met deze inlichtingen te overhandigen.

Ondergetekende verklaart dat hij voldoende is ingelicht over het maatschappelijk en sociaal aspect van de overeenkomst, de erfgoedwaarde van de percelen, over de ligging van de percelen in een dense woonwijk, over de publieke toegankelijkheid van de site en dat de overeenkomst niet onderhevig is aan de handelshuurwet.

Ondergetekende neemt er kennis van dat iedere valse verklaring een uitsluitingsgrond is voor deelneming aan onderhavige opdracht.

Gedaan te, op (handtekening)