



BOORTMEERBEEK

MARKTBEVRAGINGSDOCUMENT

MARKTBEVRAGING "HERBESTEMMING HEILIGE FAMILIEKERK SCHIPLAKEN"

**N.A.V. UNSOLICITED PROPOSAL/EIGEN INITIATIEF VAN DE KERKGANGERS 'HET
SCHOON SCHIP'**

Gemeente Boortmeerbeek

Pastorijstraat 2- 3190 Boortmeerbeek

Uiterste datum voor de indiening van de voorstellen: 30 april 2024 om 12.00 uur

1. SPONTAAN VOORSTEL – UNSOLICITED PROPOSAL

Gemeente Boortmeerbeek is eigenaar van de Heilige Familiekerk gelegen te Schiplaken aan de Biestraat 227. (hierna 'de Kerk'). De Kerk werd op 26 november 2022 ontwaard en onttrokken aan de eredienst met het oog op een herbestemming als bibliotheek.

Nadat enkele bewoners van Schiplaken kennis hadden genomen van de doelstelling van de gemeente Boortmeerbeek voor een herlocalisatie van de gemeentelijke bibliotheek naar de Kerk, ontving de gemeente Boortmeerbeek op 11 mei 2023, een spontaan uitgewerkt voorstel (hierna 'Voorstel') voor een nieuwe maatschappelijke kwalitatieve invulling van de werkgroep 'De Kerkgangers', bestaande uit enkele buurtbewoners van Schiplaken met de ambitie om een nieuwe publieke ruimte te realiseren in de Kerk met een sociaal oogmerk. Dit voorstel werd aansluitend op 22 mei 2023 op de gemeenteraad toegelicht.

Met haar Voorstel beoogt de werkgroep 'De Kerkgangers' volgende doelstellingen :

- het creëren van een openbare ontmoetingsruimte om tegemoet te komen aan het tekort aan publieke ruimte;
- het bevorderen van lokaal ondernemerschap en samenhang;
- het genereren van maatschappelijke meerwaarde door haar sociaaleconomisch bedrijfsplan.

Het ontvangen Voorstel betreft een *unsolicited proposal*. Het gaat om een spontaan voorstel dat werd ingediend door buurtbewoners die zich hebben verenigd in een werkgroep genaamd 'De Kerkgangers'.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in haar collegezitting op 11 september 2023 formeel kennis genomen van het Voorstel.

De gemeente Boortmeerbeek is het voorstel, wegens haar sociaal oogmerk, genegen en beoogt middels de publicatie van dit document en het doorlopen van de hierna omschreven procedure eventuele andere geïnteresseerde kandidaten een gelijke kans te geven om een voorstel omtrent het bekomen van een zakelijk recht op de Kerk in te dienen.

Deze procedure is niet onderworpen aan de reglementering inzake overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, maar wordt wel gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de eerlijke mededinging, gelijkheid en transparantie.

2. NOOD AAN HERBESTEMMING VAN DE KERK

§1.

Gemeente Boortmeerbeek heeft nood om kwalitatief te herwaarderen en herbestemmen tot een attractieve ontmoetingsplek binnen de Kerk (**Bijlage 1**) dewelke momenteel leeg staat en ontwaard is. De huidige onderhoudskosten lopen immers hoog op.

§2.

Het voorgaande toont aan dat de Gemeente Boortmeerbeek nood heeft aan interessante voorstellen m.o.o. de renovatie en exploitatie van de Kerk, in (blote) eigendom van de gemeente Boortmeerbeek.

De gemeente Boortmeerbeek wenst in het kader louter de (renovatie en) herbestemming van de Kerk, zonder inspraak te hebben noch verantwoordelijkheid te nemen bij een renovatie van de Kerk en exploitatie.

De contractspartij dient ervoor te zorgen dat de gemeente in de hoogst mogelijke mate wordt "ontzorgd" en dat gewerkt wordt binnen een sluitend juridisch kader.

3. BELEIDSVISIE

De gemeente Boortmeerbeek heeft het Voorstel aan een eerste analyse onderworpen, naar aanleiding waarvan de volgende eerste beleidsvisie wordt geformuleerd:

- de uitbating op de Kerk genereert op diverse aspecten een maatschappelijke meerwaarde (onder meer, niet-limitatief: horeca, uitstraling, samenhang, lokaal ondernemerschap, ..) Dit wordt als positief aanzien;
- het wordt beleidsmatig wenselijk geacht dat de Kerk in de toekomst op een kwalitatieve wijze blijft uitgebaat worden voor een lange termijn;
- er is onder bepaalde voorwaarden een beleidsmatige bereidheid om een erfpachtrecht/zakelijk gebruiksrecht op de Kerk te verlenen, zodat een kwalitatieve uitbating op lange termijn gefaciliteerd wordt, mits hierbij de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de eerlijke mededinging, gelijkheid en transparantie in acht genomen worden;

4. MINIMALE EISEN

Het projectvoorstel dient te beantwoorden aan de volgende minimale eisen:

- de gemeente Boortmeerbeek blijft (minstens blote) eigenaar van de Kerk;
- er wordt rekening gehouden met de draagkracht van de Kerk en de omgeving;
- er wordt ingezet op duurzaam gebouwenbeheer en lokaal ondernemen;
- er wordt ingezet op betrokkenheid en vertegenwoordiging van het lokale actoren in het project;
- de herbesteding van de Kerk streeft minstens, in het kader van het algemeen belang, een sociaal doel na, zowel qua inrichting als exploitatie.

5. EVALUATIECRITERIA

§1.

De projectvoorstellen die tijdig worden ingediend, zullen geëvalueerd worden aan de hand van de volgende criteria:

- Ruimtelijke en functionele invulling met maatschappelijke meerwaarde

Gemeente Boortmeerbeek beoogt een kwalitatieve, sociale invulling voor de herbesteding van de Kerk.

Schiplaken kent momenteel als dorpskern een tekort aan ontmoetingsplaatsen voor buurtbewoners.

Rekening houdende met dit gegeven gaat voor gemeente Boortmeerbeek haar voorkeur uit naar een recreatieve invulling van de Kerk door het voorzien van ontmoetingsplek in de Kerk.

De focus ligt hierbij op de duurzaamheid van het voorstel en het creëren van een sociale plek voor de omgeving.

Het zoveel mogelijk inzetten op lokale ondernemers en een sociale bestemming verlenen aan de nieuwe invulling van de Kerk wordt als positief beschouwd.

Een indiener zal verder ook de beoogde zakenrechtelijke structuur en eventuele noodzakelijk modaliteiten omschrijven, waaronder welke onderhoudswerken hij ten laste zal nemen. Ook de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp dient verzekerd te zijn. De indiener voegt schetsen, plannen, ... bij diens voorstel om één en ander te visualiseren.

De indiener schetst eventueel andere voordelen / meerwaarde verbonden aan het voorstel die aantrekkelijk kunnen zijn voor de gemeente. Daarbij wordt ook uiteengezet waarom de genoemde elementen een meerwaarde inhouden, alsook op welke wijze duurzaamheid een rol speelt bij de renovatie/exploitatie.

De indiener zet zijn visie uiteen over het duurzaam gebouwenbeheer van de Kerk en de verhouding daarin naar de gemeente Boortmeerbeek toe.

De indiener zet uiteen in welke mate er rekening wordt gehouden met de buurtbewoners. Het inzetten op het creëren van maatschappelijke verbinding en ontmoeting, alsook het participeren van buurtbewoners, wordt als positief beschouwd.

De indiener zet zijn visie uiteen over sociaal ondernemen en op welke wijze dit zal worden gerealiseerd in de Kerk.

- Financiële vergoeding

Financieel voorstel – financiële randvoorwaarden – financiële structuur van het voorstel.

Een indiener concretiseert haar voorstel omtrent de globale financiering en financiële structuur, waaronder welke vergoeding zal worden betaald aan gemeente Boortmeerbeek voor de exploitatie van de Kerk, vergezeld van alle nodige stavingstukken ter onderbouwing van het voorstel.

Het voorstel dient tevens te concretiseren en te onderbouwen welke financiële vergoeding de gemeente Boortmeerbeek al dan niet verschuldigd zou zijn voor het verkrijgen van de Kerk, waarbij een lagere vergoeding beter wordt beoordeeld.

Het financieel plan wordt beoordeeld op haar robuustheid en betrouwbaarheid. Hiervoor zal de gemeente Boortmeerbeek een beoordeling maken van de assumpties en de risico's zoals deze redelijkerwijs kunnen worden afgeleid uit de door de indiener voorgelegde documenten.

- Plan van aanpak en termijnen

Het is geenszins de bedoeling dat de gemeente een actieve rol heeft in de realisatie van het project.

Zij wenst integendeel "ontzorgd te worden".

De indiener voegt een planning toe aan diens voorstel, met vermelding van de beoogde *timings*.

Deze planning omvat elke stap en termijn met het oog op de uiteindelijke ingebruikname van de Kerk door de indiener, waaronder (niet-limitatief) : de ontwerp- en vergunningsfase, de realisatiefase, de beoogde datum van oplevering/ingebruikname, de beoogde datum van ingebruikneming van de Kerk.

§2.

Er wordt per evaluatiecriterium een score toegekend overeenkomstig de volgende puntenverdeling:

Ruimtelijke en functionele invulling met maatschappelijke meerwaarde	60 punten
Financiële vergoeding	30 punten
Plan van aanpak en termijnen	10 punten
TOTAAL	100 PUNTEN

De marktconformiteit van het financieel voorstel – financiële randvoorwaarden – financiële structuur wordt eventueel afgetoetst via een schattingsverslag.

6. CONTRACTEREND BESTUUR / CONTACTPERSOON

Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek

Contactpersoon is:

- Johan Smits, algemeen directeur

E-mail: johan.smits@boortmeerbeek.be

Alle communicatie met betrekking tot dit project dient de verwijzing "Herbestemming Heilige Familiekerk Schiplaken" te vermelden.

Teneinde de communicatie zo efficiënt als mogelijk te laten verlopen, wenst de gemeente de communicatie met de geïnteresseerden via één contactpersoon te laten verlopen. De contactpersoon moet gemachtigd

zijn om namens de geïnteresseerde op te treden, hem te vertegenwoordigen en hij moet in staat zijn om binnen de twee (2) werkdagen gevolg te geven aan een oproep voor het verstrekken van eventueel vereiste verduidelijkingen. De naam, het adres, het telefoonnummer en het e-mailadres van de contactpersoon moet in het voorstel worden vermeld.

De geïnteresseerde gebruikt in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met de gemeente uitsluitend het Nederlands of documenten waaraan een vertaling in het Nederlands is toegevoegd.

7. VERLOOP PROCEDURE

§1.

Eenieder kan een voorstel - met eventuele bijlagen - indienen bij de gemeente, onder definitief gesloten omslag, waarop uitdrukkelijk "*Herbestemming Heilige Familiekerk Schiplaken*" vermeld wordt.

Het voorstel dient – in tweevoud - aangetekend te worden toegezonden of te worden afgegeven tegen ontvangstbewijs bij de gemeente op volgend adres:

Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek

Het voorstel dient ondertekend te zijn door de persoon die de indiener kan verbinden.

De voorstellen dienen uiterlijk op 30 april 2024 om 12.00 uur ingediend te zijn op bovenvermeld adres.

De indiener blijft gebonden door de inhoud van het voorstel gedurende een termijn van 90 kalenderdagen, ingaand op de dag volgend op de voormelde uiterste datum voor indiening van het voorstel.

De gemeente behoudt zich het recht voor om van een indiener nadere invulling of verduidelijking ten aanzien van de door hem ingediende stukken te verlangen.

Er dient te worden opgemerkt dat de indiener (alleen of als lid van een combinatie) slechts één voorstel mag indienen.

In het voorstel dienen de voormelde evaluatiecriteria concreet te worden uitgewerkt en nader te worden toegelicht teneinde aan de gemeente Boortmeerbeek een duidelijk beeld te verschaffen van het voorstel dat de indiener voor ogen heeft.

§2.

De (eerste) voorstellen worden beoordeeld en vergeleken op grond van de hogervermelde evaluatiecriteria.

Het bestuur zal op basis van deze beoordeling/vergelijking een (eventueel voorlopige) rangschikking opmaken van de ingediende (eerste) voorstellen.

Het bestuur zal vervolgens beslissen of het (al dan niet) aangewezen is om (gelijktijdig/achtereenvolgens) te onderhandelen met (enkel) de best gerangschikte indiener of met meerdere van de indieners.

Aan het bestuur wordt het recht voorbehouden om rechtstreeks, zonder onderhandelingen, tot toewijzing aan een indiener over te gaan.

De indieners kunnen na de (desgevallende) onderhandelingen worden verzocht – rekening houdende met de eventuele onderhandelingen – om een verbeterd voorstel in te dienen.

Het bestuur maakt op basis van de (verbeterde) voorstellen een (definitieve) rangschikking op, op grond van de hogervermelde evaluatiecriteria.

Op basis daarvan kan door het bestuur de best-gerangschikte indiener als contractspartij worden aangeduid, met het oog op het afsluiten van een overeenkomst binnen het juridische geldend kader.

Het bestuur stelt eventuele resterende indieners op de hoogte van zodra de contractspartij werd aangeduid.

8. VERKLARING VAN DE INDIENER

Door de indiening van een voorstel, erkent de indiener:

- Dat hij instemt met de bepalingen van deze procedure zoals deze in onderhavig document beschreven is;
- Dat hij alle nuttige en nodige informatie heeft ontvangen zodat hij voldoende geïnformeerd een voorstel kan indienen;
- Dat hij geen handelingen heeft gesteld en/of overeenkomsten of afspraken heeft gemaakt die de normale mededingingsvoorwaarden kunnen vertekenen. De voorstellen die met zodanige handeling, overeenkomst of afspraak zijn ingediend, zullen worden geweerd.

9. VERTROUWELIJKHEID

Onderhavig document is enkel uitgegeven om de geïnteresseerde ondernemers de kans te bieden een voorstel in te dienen. Elk ander gebruik van onderhavig document is dan ook strikt verboden, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de gemeente Boortmeerbeek.

Alle informatie die dit document bevat, is eigendom van gemeente Boortmeerbeek en moet daarom als vertrouwelijk worden behandeld. De informatie mag op geen enkel ogenblik verspreid worden zonder uitdrukkelijke toelating van gemeente Boortmeerbeek.

10. NIET-TOEWIJZING

Gemeente Boortmeerbeek is niet verplicht tot toewijzing of het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst. Zij behoudt zich het recht voor om niet in te gaan op een geformuleerd voorstel of het sluiten van een overeenkomst of om een procedure te herbeginnen, desnoods op een andere wijze.

De eventuele toewijzing gebeurt steeds onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de goedkeuring van de bevoegde bisschop en de verzaking door de Familiale Vereniging Terlinden aan de

opgelegde de lasten in de schenkingsakte verleden voor notaris Auguste Scheyven te Brussel op 9 juni 1898.

Gemeente Boortmeerbeek behoudt zich eveneens het recht voor om in de loop van de procedure af te wijken van de bepalingen van onderhavig marktbevragsingsdocument, zonder evenwel afbreuk te doen aan de toepassing van de beginselen van transparantie, objectiviteit en gelijke behandeling. Gemeente Boortmeerbeek zal dit enkel doen in de mate dit niet leidt tot concurrentievervalsing of discriminatie van de kandidaten. Daartoe zullen de kandidaten uitdrukkelijk gewezen worden op gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen en aanvullingen.

Gemeente Boortmeerbeek zal op geen enkele wijze verantwoordelijk worden geacht voor kosten, uitgaven, verricht werk of inspanningen die door of namens een indiener zijn geleverd in uitvoering van deze procedure, zelfs wanneer de procedure door gemeente Boortmeerbeek wordt gewijzigd of beëindigd.

11. BIJLAGEN

- 1. Unsolicited Proposal/ Eigen initiatief dd. 11 mei 2023**
- 2. Stedenbouwkundige inlichtingen (uittreksel)**
- 3. Bodemattest**
- 4. EPC-attest**
- 5. Watertoets**
- 6. Perceelrapport Onroerend erfgoed**
- 7. Eigendomstitel**
- 8. Kadastraal uittreksel**