

ERFPACHTER GEZOCHT

Tramloods in Zurenborg



We zoeken een erfpachter voor de 19e-eeuwse tramloods en het aanpalend kantoorgebouw op de Draakplaats in de wijk Zurenborg.

De tramloods paalt aan één van de toegangen van het toekomstige Spoorpark, dat zal zorgen voor verbinding tussen de wijk Zurenborg en het district Borgerhout.

De tramloods en het kantoorgebouw zijn gebouwd in 1890 en zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Ze vormen een beschermd stadsgezicht.

Geïnteresseerden kunnen een voorstel indienen onder gesloten omslag.



Draakplaats 6
2018 Antwerpen



oppervlakte loods: circa 3600 m²
oppervlakte kantoorgebouw: circa 200 m²



termijn: 36 jaar

Type overeenkomst: Erfpacht
Minimale canon: 50.000 euro/jaar
Afsluit biedingen: 30 juni 2026 om 14 uur
Hoe bieden? onder gesloten omslag
Info en documenten: www.agvespa.be/te-koop-te-huur

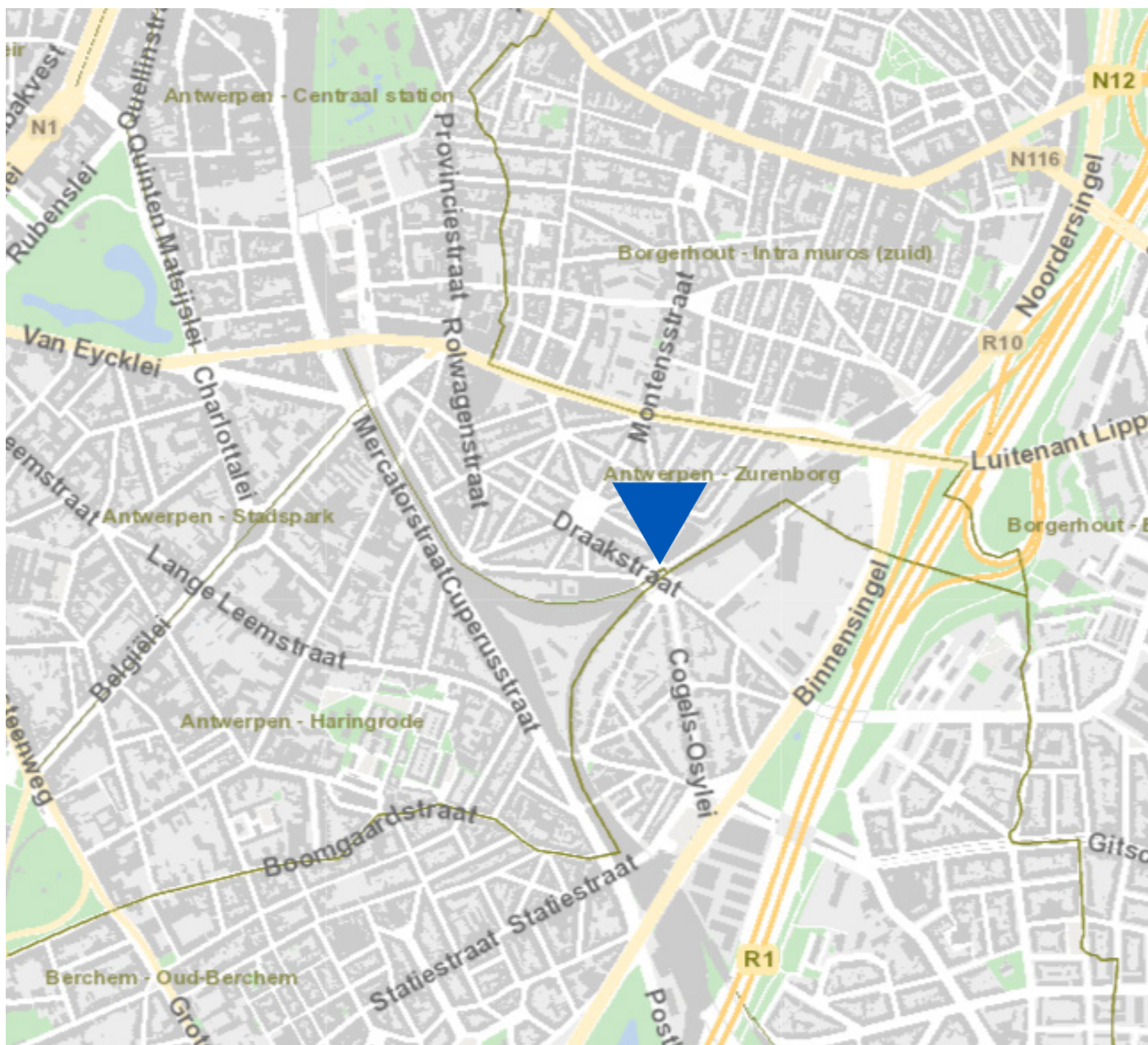
Omgeving

Op de grens van de districten Antwerpen en Berchem vinden we de trendy wijk Zurenborg. Deze wijk staat bekend om zijn prachtige straten met herenhuizen en gezellige pleinen. De bekende Dageraadplaats en de Draakplaats vormen het levendige centrum van deze wijk. De pleinen worden door de buurtbewoners als buitenruimte gebruikt. Heel wat café's en restaurants bepalen hier mee de knusse sfeer.

Spoorpark

De stad legt naast de tramloods de komende jaren een nieuw park aan, dat zich zal uitstrekken over de zone tussen de Draakplaats en het Luitenant Naeyaertplein. Dit Spoorpark heeft de ambitie om op een groene en duurzame manier de twee buurten te verbinden, dit met behoud van authentieke spoorobjecten zoals de treinsporen.

De stad hoopt klaar te zijn met de realisatie van het Spoorpark in 2028.



Beschrijving

De tramloods en haar kantoorgebouwen aan de Draakplaats in de wijk Zurenborg zijn gebouwd in 1890 en werden opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Ze vormen een beschermd stadsgezicht.

De tramloods grenst aan één van de toegangen van het toekomstige Spoorpark, dat vanaf 2028 zorgt voor een groene verbinding tussen de wijk Zurenborg en het district Borgerhout.

De imposante tramloods heeft de potentie om een dynamische, verbindende plaats te zijn, niet alleen voor de huidige wijk Zurenborg, maar ook in functie van het te realiseren Spoorpark.

AG Vespa zoekt voor dit prachtige gebouw een ambitieuze erfpachter voor een termijn van 36 jaar, mogelijks tweemaal verlengbaar met telkens negen jaar. Op die manier willen we nieuw leven blazen in dit unieke gebouw.

De tramloods zelf bestaat uit een loods van +- 3.600m². Het kantoorgebouw, dat eveneens begrepen is in de erfpacht, heeft een oppervlakte van +- 200m² en omvat een kleine ruimte op de gelijkvloerse verdieping en enkele kantoorruimtes op de eerste verdieping.

De tramloods en het kantoorgebouw bieden door hun configuratie een waaier aan mogelijkheden aan de erfpachter. De grote oppervlakte van het gebouw en de indeling maken een polyvalente en flexibele inrichting mogelijk.

AG Vespa is daarom op zoek naar een erfpachter die vanuit de potentie van de loods creatief weet om te gaan met de eigenheid van de loods en van de buurt, en hier een bruisende plek kan neerzetten.



Stedenbouwkundige en andere voorschriften

De tramloods en het kantoorgebouw liggen in het gewestplan Antwerpen, in “woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde”, omschreven als volgt:

Artikel.1.0: Woongebieden

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. (...)

Artikel 1.1.3: Woongebieden met een culturele, historische en / of esthetische waarde (aanvullende aanduiding) De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Er zijn geen recente vergunningen van het gebouw beschikbaar. De constructieve bestaande toestand kan beschouwd worden als vergund geacht. De huidige functie valt onder ‘gemeenschapsvoorzieningen’.

De erfpachter dient te noteren dat de door de brandweer verleende vergunning voor de gebouwen elke vorm van bewoning uitsluit.

Voor de nieuwe functie moet dus waarschijnlijk een functiewijziging aangevraagd worden. Vergunningsplichtige werken of functiewijzigingen vallen onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de erfpachter.

Voor meer informatie neemt de kandidaat-erfpachter contact op met **de dienst Omgeving - Vergunningen van de stad Antwerpen** op het nummer 03/338.66.66 of per e-mail op omgevingsvergunning@antwerpen.be.

Het pand kan opgezocht worden op <https://perceleninfoplatform.antwerpen.be>.

Kandidaten dienen zich bij de opmaak van een eventuele vergunningsaanvraag ook te houden aan de bouwcode van de stad Antwerpen. Die stedenbouwkundige verordening bevat voorschriften om het bouwen binnen de stad Antwerpen te reguleren. Plannen die worden ingediend bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moeten aan die voorschriften voldoen.

De bouwcode is raadpleegbaar via https://www.antwerpen.be/docs/Stad/Stadsvernieuwing/Bestemmingsplannen/SVO_11002_233_10007_00003/SVO_11002_233_10007_00003_Index_sv.html.

Het stedenbouwkundig uittreksel is gevoegd als bijlage.

Kandidaten dienen zich voorafgaandelijk op eigen initiatief te informeren over de stedenbouwkundige voorwaarden en mogelijke bestemmingen.

Hiervoor is het verplicht dat kandidaten voorafgaandelijk advies inwinnen bij de stedelijke dienst Monumentenzorg van de stad Antwerpen op het nummer 03/338.66.02 of per e-mail op monumentenzorg@antwerpen.be, en bij het Agentschap Onroerend Erfgoed van Vlaanderen op het nummer 03/224.62.10 of per e-mail op antwerpen@onroerenderfgoed.be, alsook bij de stedelijke dienst Omgeving.

De erfpachter dient, zowel voor eventuele functiewijzigingen als voor mogelijke aanpassingswerken, ook verplicht een voorbespreking te houden met de brandpreventiedienst van brandweerzone Antwerpen.

Een voorbespreking kan aangevraagd worden via <https://www.antwerpen.be/product/voorbespreking-rond-brandpreventie>.



Belangrijkste voorwaarden van de erfpacht

De overeenkomst zal afgesloten worden onder de hiernavolgende voornaamste voorwaarden. De volledige ontwerpovereenkomst vindt u terug op onze website als bijlage.

Voorwerp

De tramloods en het kantoorgebouw, gelegen te Draakplaats 6, 2018 Antwerpen, gekend ter kadaster onder wijk F, nummer 1284/00K012.

AG Vespa wenst het complex in zijn geheel aan één kandidaat in erfpacht te geven. Het is dus niet mogelijk dat kandidaten een bod uitbrengen op een welbepaald deel van de tramloods en/of het kantoorgebouw. Dergelijke biedingen zullen niet in aanmerking worden genomen.

Duur en juridische vorm van de overeenkomst

AG Vespa biedt de tramloods en de kantoorgebouwen aan middels een erfpachtovereenkomst voor een periode van 36 jaar.

De erfpacht zal mogelijk tweemaal verlengbaar zijn met een periode van telkens negen jaar indien AG Vespa bij het verstrijken van voormelde termijn het goed voor gelijkaardige doeleinden in erfpacht wil blijven geven en na een positieve evaluatie van de erfpachter. Een eventuele verlenging zal geschieden aan de voorwaarden die alsdan worden vastgesteld.

Bewoning van de tramloods en het aanpalend kantoorgebouw wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Onderverhuur

Het is mogelijk, mits voorafgaandelijke toestemming van AG Vespa, om de tramloods en/of het kantoorgebouw onder te verhuren aan één of meerdere partijen onder de voorwaarden die partijen zullen overeenkomen en overeenkomstig het door de erfpachter ingediende projectvoorstel.

De duur van de eventuele onderhuur-overeenkomst kan nooit langer zijn dan de duur van de erfpacht met AG Vespa.

Vergoeding

De erfpacht-overeenkomst wordt toegekend aan een minimale jaarlijkse canon van 50.000 euro per jaar exclusief btw. De erfpachter dient dus een bod uit te brengen gelijk aan of hoger dan deze minimumvergoeding. Het bedrag waarvoor de erfpacht wordt toegewezen zal gelden als basisvergoeding.

Deze basisvergoeding is uiteraard exclusief registratiebelasting en aktekosten.

Aanvang van de overeenkomst

De aanvangsdatum van de overeenkomst zal in onderling overleg bepaald worden en is ten vroegste 1 september 2026.

Deze datum wordt onder voorbehoud en louter indicatief vooropgesteld. AG Vespa verbindt zich niet tot deze datum van ingang van de erfpacht-overeenkomst.

Waarborg

De erfpachter zal een waarborg stellen ten belope van de helft van de jaarlijkse canon volgens de erfpachtovereenkomst.

Belastingen, lasten en taksen

De erfpachter neemt vanaf de aanvang van de erfpacht alle belastingen, heffingen, lasten en kosten op zich, verbonden aan het gebruik en genot van het gebouw en de exploitatie ervan, inclusief de onroerende voorheffing.

Louter indicatief kan AG Vespa aan de kandidaat meegeven dat de onroerende voorheffing recent ca. 16.351 euro bedroeg.

Bijzondere bijkomende voorwaarden

De erfpachter dient er akte van te nemen dat de erfpacht onderworpen is aan de hiernavolgende bijzondere bijkomende voorwaarden:

- De geluidsnorm van 85 decibel mag, gelet op het residentiële karakter van de buurt, niet worden overschreden;
- De huidige nooduitgang zijde Dolfijnstraat mag nooit als doorgang of voor leveringen gebruikt worden, enkel als evacuatie-uitweg (nooduitgang);
- De erfpachter is zich bewust van de geplande werkzaamheden aanpalend aan het pand, dit in functie van de realisatie van het toekomstige Spoorpark. Deze werkzaamheden kunnen geen aanleiding zijn tot enige compensatie, vermindering van de canon, en/of enigerlei andere vergoeding, van welke aard dan ook.

Wetgeving- vergunningen- reglementen

De erfpachter zal zich in regel stellen met elke toepasselijke wetgeving en is verantwoordelijk voor het aanvragen van de noodzakelijke en bestuurlijke toelatingen die nodig zijn voor het uitoefenen van zijn activiteit(en) in het betreffende gebouw, zoals onder meer -niet-exhaustief- een omgevingsvergunning, het advies van de brandweer en de politiecodex.

De kandidaat zal tevens verplicht voorafgaandelijk het advies inwinnen van de Stedelijke Dienst Monumentenzorg, de Stedelijke Dienst Omgeving, en het Agentschap Onroerend Erfgoed.

AG Vespa draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van de vereiste toelatingen en vergunningen.

De erfpachter zal dan ook op geen enkele wijze aanspraak kunnen maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van de overeenkomst omwille van het niet, of het slechts onder voorwaarden verkrijgen van de vereiste toelatingen en vergunningen.

Deze verplichting dient door de erfpachter ook aan eventuele onderhuurders te worden opgelegd.

Einde van de overeenkomst

Bij de beëindiging van de erfpacht, om gelijk welke oorzaak, neemt AG Vespa kosteloos een structureel goed onderhouden pand in ontvangst. Alle eventuele door de erfpachter opgerichte constructies zullen kosteloos toekomen aan AG Vespa.

Onderhoud

Gedurende de volledige duurtijd van de erfpacht, zal de erfpachter alle onderhouds-, renovatie- en herstellingswerken op zich nemen. Het gaat daarbij zowel om het huurders- als eigenaarsonderhoud. De onderhoudsverplichting zal, samen met de budgetten die de erfpachter hiervoor voorziet en de planning van deze werken, beschreven worden in de erfpachtovereenkomst (overeenkomstig het definitieve projectvoorstel).

Renovatie-en inrichtingsverplichting

De erfpachter dient de gebouwen te renoveren en in te richten conform zijn projectvoorstel.

De inrichtingswerken zijn ten laste van de erfpachter.

Ruwbouw- of stabiliteitstechnische werken worden toegelaten, zij het slechts na voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van AG Vespa, de stedelijke dienst Omgeving en de stedelijke Dienst Monumentenzorg.

De loods en de kantoorgebouwen worden in hun bestaande toestand in erfpacht gegeven, waarbij de erfpachter dient te noteren dat de loods niet geklimatiseerd is en ook niet volledig winddicht. Er wordt door AG Vespa ook geen garantie gegeven wat de waterdichtheid van het gebouw betreft.

Brandveiligheid

De erfpachthouder treft de nodige maatregelen om het in erfpacht verleende goed en de omgeving voor brandgevaar te behoeden conform de geldende reglementaire, wettelijke en/of decretale bepalingen.

De kandidaat dient te noteren dat de voorwaarden die door de brandweer vereist zullen worden in het kader van de brandveiligheid kunnen variëren naargelang de bestemming die de kandidaat beoogt.

De kandidaat dient zelf in functie van de door hem te voorziene bestemming in te staan voor het bekomen van de vereiste toelating van de brandweer in de omgevingsvergunning.

Niet-exhaustief dient zeker minimaal het volgende te worden voorzien:

- Branddetectie/melding en brandblusvoorzieningen;
- Brandhaspels of sprinklers;
- Indien scheidingswanden worden geplaatst dienen deze te voldoen aan de aldan geldende brandvoorschriften.

De erfpachthouder die als werkgever optreedt en werknemers tewerkstelt in het in erfpacht verleende goed zal ook de bijkomende verplichtingen opgelegd door het algemeen reglement op de arbeidsbescherming (ARAB) of de codex over het welzijn op het werk dienen te respecteren.

De erfpachthouder treft de nodige maatregelen om, in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten.

De erfpachthouder staat in voor alle wettelijk verplichte periodieke keuringen en wettelijk verplicht onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en bouwonderdelen.

Zo staat hij onder meer, maar niet uitsluitend, in voor de periodieke uitvoering van volgende keuringen:

- rolhefbruggen;
- noodverlichting;
- meldings-,waarschuwings- en branddetectiedetectoren;
- brandwerende deuren;
- brandkleppen;
- keuringen nodig in uitvoering van het algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI);
- automatische gasdetectie/brandstofafsluiters;
- schoorsteen- en rookkanalen.

De erfpachthouder bezorgt AG Vespa de bewijzen van keuring.

De erfpachthouder verbindt zich ertoe de bestaande constructies en het exploitatiemateriaal, alsook de door hem nog op te richten of aan te brengen constructies en exploitatiemateriaal te verzekeren voor de totale waarde tegen brand en aanverwante gevaren.

Biedingen onder gesloten omslag

Alle geïnteresseerde kandidaten krijgen de kans een voorstel in te dienen voor de uitbating van de tramloods en het kantoorgebouw.

Kandidaten steken het biedingsdossier in een gesloten omslag en sluiten deze volledig en goed af. Op de buitenzijde van de gesloten omslag vermelden kandidaten duidelijk langs de voor- en achterzijde:

“Bod tramloods en kantoorgebouw Draakplaats”
“Omslag niet openen - bieding onder gesloten omslag”

De kandidaat-erfpachter bezorgt de gesloten omslag bij het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen (AG Vespa), Paradeplein 25, 2018 Antwerpen **ten laatste op 30 juni 2026 om 14 uur** door afgifte bij het onthaal van AG Vespa, dat op werkdagen geopend is tussen 8.30 uur en 17 uur.

Het volledige dossier dient door de kandidaat ook digitaal bezorgd te worden via e-mail aan indra.inghels@antwerpen.be en greet.schoofs@antwerpen.be of door afgifte van een USB-stick op de kantoren van AG Vespa, Paradeplein 25 te 2018 Antwerpen.



Biedingsdossier

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

1. Ingevuld en ondertekend biedingsformulier en ondertekend ontwerp van erfpachtovereenkomst (met bijlagen);
2. Globale voorstelling van de kandidaat;
3. Projectvoorstel, financieel voorstel en documentatie inzake financiële draagkracht en ervaring.

1. Ingevuld en ondertekend biedingsformulier en ondertekend ontwerp van overeenkomst:

De kandidaat bezorgt het volledig ingevulde en ondertekende biedingsformulier met alle noodzakelijke stukken. Daarnaast bezorgt de kandidaat ook een ondertekende versie van het ontwerp van de overeenkomst, met paraaf op elke bladzijde.

Indien een biedingsdossier hier niet aan voldoet, kan het ingediende biedingsdossier van verdere beoordeling geweerd worden wegens onregelmatig, onverminderd het recht van AG Vespa om aanvullende of bijkomende informatie aan de kandidaten op te vragen en het dossier alsnog als regelmatig te beoordelen.

Het biedingsformulier en het ontwerp van overeenkomst zijn terug te vinden als bijlagen op de website van AG Vespa (www.agvespa.be).

2. Globale voorstelling van de kandidaat:

De kandidaat zal een globale voorstelling van zichzelf bezorgen en daarbij ook de volgende documenten aanleveren:

- Uitleg betreffende de identiteit en desgevallend de samenstelling van de kandidaat:
 - Voorstelling en toelichting van de kandidaat.
- Ondertekeningsbevoegdheid:
 - Kopie van de identiteitskaart van de ondertekenaars;
 - Indien het een vennootschap betreft: kopie van de integrale versie van de (gecoördineerde) statuten van de kandidaat en partner(s), zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad;
 - Bij delegatie van de handtekeningsbevoegdheid: een kopie van de delegatiebeslissing.
- Opgave van één aanspreekpunt met contactgegevens.

3. Projectvoorstel, financieel voorstel en documentatie inzake financiële draagkracht en deskundigheid en ervaring

Elke kandidaat moet een projectvoorstel en financieel voorstel bezorgen, alsook documentatie inzake zijn financiële draagkracht, deskundigheid en relevante ervaring.

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 AG Vespa 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

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

De vermelde percentages vertolken het gewicht dat aan de respectievelijke criteria wordt gehecht.

Voorstellen moeten voor elk van de criteria minimaal de helft van de punten behalen.

Projectvoorstel (60%):

1. Bestemming:

Kandidaten zullen toelichten welke bestemming zij voor ogen hebben. Zij zullen daarbij **een render, vlekkenplan en/of moodboard** bezorgen op basis waarvan een goed idee kan worden gevormd van de exploitatie en inrichting van het gebouw, de beoogde uitstraling en de look & feel.

Nu de tramloods en het aanpalend kantoorgebouw gelegen zijn in een levendige residentiële wijk, dient de erfpachter er rekening mee te houden dat leveringen en andere functies die de mobiliteit rondom de tramloods verhogen, beperkt dienen te worden, en dat de toegang tot de tramloods aldus doordacht dient te gebeuren.

De loods ligt erg dicht bij woningen, waardoor ze overlastgevoelig is. Specifiek voor geluidsproductie zijn er dan ook overlastbeperkende ingrepen noodzakelijk.

Bij de beoordeling zullen de hiernavolgende criteria in acht worden genomen:

- kwaliteit voorstel (omstandig beschreven, doordacht voorstel,...);
- de mate waarin de kandidaat een geïntegreerde visie op het project heeft;
- de mate waarin de bestemming 'laag-dynamisch' zal zijn, in functie van minimale hinder voor de buurt (o.m. mobiliteit, geluidsoverlast, ...);
- de mate waarin het projectvoorstel een interactie met de wijk en het park beoogt;

2. Renovatie-en onderhoudswerken:

Het is van belang dat het gebouw grondig, kwalitatief en duurzaam gerenoveerd wordt en ook op dezelfde wijze wordt onderhouden gedurende de duurtijd van de erfpacht.

Kandidaten bezorgen daarom een **globaal voorstel met betrekking tot de geplande renovatie- en inrichtingswerken**. Het voorstel bevat minstens de volgende gegevens:

- 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 vooropgestelde werken;
- Begroting van de bedragen die nodig zijn voor de uitvoering van de vooropgestelde werken;

Voorstellen waarbij een grondige en structurele renovatie wordt voorgesteld zullen uiteraard positief beoordeeld worden.

Verder zal de erfpachter gedurende de volledige duurtijd van de erfpacht instaan voor het onderhoud van het gebouw (zowel huurders- als eigenaarsonderhoud). Aan kandidaten wordt daarom gevraagd **een plan van aanpak van de geplande onderhoudswerken te bezorgen met een gedetailleerde beschrijving van de timing en de budgetten die voorzien worden voor het onderhoud van het pand**.

Voor de contractuele verplichtingen hieromtrent, wordt verwezen naar het betreffende artikel hieromtrent in de erfpachtovereenkomst.

Beoordelingscriteria:

- de kwaliteit en duurzaamheid van de renovatie-en onderhoudswerken;
- de budgetten die voorzien worden voor deze werken;
- de timing van de werken;
- de mate waarin de kandidaat waarborgt dat aan het einde van de erfpachtovereenkomst het gebouw en de loods goed onderhouden en flexibel inzetbaar zijn.

Financieel voorstel (20%):

Hoogte canon: minimaal 50.000 euro per jaar.

De kandidaat-erfpachthouder vermeldt in de bieding de vergoeding die hij bereid is te betalen aan AG Vespa.

De voorgestelde canon mag gradueel opgebouwd zijn met dien verstande dat de canon vanaf jaar 3 minimaal 50.000 euro per jaar dient te bedragen.

De voorstellen zullen met elkaar worden vergeleken op basis van de netto actuele waarde van de erfpachtinkomsten over de periode van 36 jaar aan een discontovoet van 2%.

De score (X) voor het financieel voorstel wordt berekend op basis van volgende formule: $X = (A \times B)/C$

A = het maximum aantal te behalen punten (60)

B = de ingediende vergoeding

C = de hoogste aangeboden vergoeding

Voorstellen met een aangeboden vergoeding onder voormelde minimale vergoeding komen niet in aanmerking voor beoordeling.

Ook hun businessplan en ervaring zullen dan niet verder beoordeeld worden.

Businessplan & ervaring (20%):

Kandidaten bezorgen een businessplan met minstens een gedetailleerd overzicht van de geraamde inkomsten en uitgaven/kosten (inclusief renovatie, inrichting & onderhoud) tijdens de ganse duur van de exploitatie. Bij wege van dit businessplan tonen zij de financiële haalbaarheid van het project aan.

De kandidaat-erfpachter zal ook aangeven op welke wijze de geplande investeringen met betrekking tot de renovatie en inrichting (en onderhoud) gefinancierd en bekostigd zullen worden.

AG Vespa moet aldus aan de hand van de bezorgde informatie en documenten de haalbaarheid van het voorstel en de financiële draagkracht van de kandidaat-erfpachter kunnen beoordelen.

Verder is het van belang dat de erfpachter ervaring heeft in de voorgestelde exploitatie. Kandidaten dienen aan te tonen in welke mate zij over de juiste kwalificaties, ervaring en deskundigheid beschikken die nodig zijn om het voorstel te realiseren.

Het voorstel van de kandidaat-erfpachter zal worden beoordeeld op basis van de volgende criteria:

- De haalbaarheid en realiteitszin van het businessplan;
- De solvabiliteit en financiële draagkracht van de kandidaat en of deze voldoende garanties biedt op het nakomen van de contractuele verplichtingen;
- De mate waarin de kandidaat over relevante kennis en/of ervaring beschikt.

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

Op elk van voornoemde beoordelingscriteria dient minstens 50% behaald te worden.

Het resultaat van de oproep, inclusief de financiële gevolgen, zal worden voorgelegd aan het directiecomité van AG Vespa dat zal beslissen over de toewijzing.

Het directiecomité zal evenwel steeds de mogelijkheid hebben de erfpacht niet toe te wijzen, en/of de procedure te wijzigen of stop te zetten.

.

Onderhandelingen

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

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

AG Vespa heeft de mogelijkheid om alle, één of meerdere kandidaten uit te nodigen voor één of meerdere onderhandelingsronde(n), teneinde het (de) voorstel(len) te optimaliseren zodat deze beter beantwoorden aan de vooropgestelde doelstellingen en ambities.

Indien niet alle regelmatige kandidaten worden uitgenodigd voor de onderhandelingen, dan worden enkel die kandidaten uitgenodigd die het meest gunstig gerangschikt zijn op basis van een eerste beoordeling van de voorstellen in het licht van bovenvermelde beoordelingscriteria.

AG Vespa houdt zich ook het recht voor om de erfpacht meteen te gunnen, zonder het voeren van onderhandelingen.

In dat geval geldt het initieel ingediende voorstel als definitief voorstel.

Toewijzingen

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

De toewijzing zal steeds gebeuren onder het uitdrukkelijk voorbehoud dat deze 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 AG Vespa.

Na de definitieve toewijzing zullen AG Vespa en de erfpachter de overeenkomst zo snel mogelijk ondertekenen.

Wachtkamer

Zowel de kandidaat die het best gerangschikt is, als de regelmatige kandidaten wiens bieding niet werd beoordeeld als zijnde het best gerangschikt en die niet eerder werden uitgesloten, worden expliciet per e-mail op de hoogte gebracht van de definitieve toewijzing.

De regelmatige kandidaten met een gunstige score die niet geselecteerd werden als best gerangschikt, worden voorlopig in de wachtkamer geplaatst.

De periode waarin andere kandidaten met een geldige bieding in de wachtkamer worden geplaatst, eindigt bij het ondertekenen van de erfpachtovereenkomst tussen de gekozen kandidaat en AG Vespa en duurt maximaal 4 weken te rekenen vanaf de kennisgeving van de definitieve toewijzing.

Indien de erfpachtovereenkomst om eender welke reden niet ondertekend kan worden met de best gerangschikte kandidaat, kunnen de andere kandidaten in de wachtkamer geraadpleegd worden voor onderhandelingen met het oog op het ondertekenen van een erfpachtovereenkomst, of kan AG Vespa besluiten de procedure stop te zetten.

De kandidaat-erfpachter verklaart te weten dat AG Vespa het recht heeft om de oproep niet te laten doorgaan, stop te zetten en eventueel een andere oproep uit te schrijven, zonder dat dit aanleiding kan geven tot enig recht op schadevergoeding in hoofde van de kandidaat-erfpachter.

AG Vespa behoudt zich bovendien het recht voor om indien nodig aanpassingen aan te brengen aan deze oproep en bijhorende documenten. In dat geval zal deze informatie kenbaar gemaakt worden via de website van AG Vespa. Het is dus aangeraden dat kandidaten regelmatig de website van AG Vespa raadplegen.

Algemene bepalingen

Indienen van een voorstel = aanvaarding van alle documenten

Door een voorstel in te dienen, aanvaardt de kandidaat onvoorwaardelijk de inhoud van onderhavige randvoorwaarden en de bijhorende documenten zoals de commerciële informatiebrochure, de overeenkomst 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 indien het voorstel er uitdrukkelijk naar verwijst.

Vertrouwelijkheid

De informatie die AG Vespa 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 AG Vespa.

Voor elk "oneigenlijk" gebruik van informatie dient steeds schriftelijk toestemming gevraagd te worden aan AG Vespa. AG Vespa kan dit gebruik weigeren of voorwaarden opleggen om deze data te gebruiken.

Taalgebruik

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

Van officiële documenten die enkel in een andere taal beschikbaar zijn kan AG Vespa 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.

AG Vespa houdt zich het recht voor om de erfpacht niet toe te wijzen.

AG Vespa houdt tevens 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 AG Vespa worden meegedeeld, hetzij door AG Vespa worden ingewonnen, zijn onderworpen aan de GDPR (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 (algemene verordening gegevensbescherming) (General Data Protection Regulation).

AG Vespa verwerkt deze gegevens met het oog op de beoordeling van de kandidaturen en voorstellen.

De kandidaat of inschrijver stemt ermee in dat AG Vespa relevante persoonsgegevens kan doorgeven aan één of meerdere entiteiten van het netwerk van AG Vespa en/of de stad Antwerpen, en dat deze gegevens door voormelde entiteiten kunnen gebruikt worden in het kader van opdrachten die zij uitschrijven.





Praktische informatie

Bezichtiging

De site is voor verkennende plaatsbezoeken te bezichtigen na voorafgaande afspraak, dit **tot en met 15 juni 2026**. Vragen kunnen in de loop van de oproep gesteld worden aan indra.inghels@antwerpen.be en greet.schoofs@antwerpen.be.

De antwoorden op de gestelde vragen worden verzameld en aan alle kandidaten ter beschikking gesteld.

Bijlagen

Alle informatie, attesten en documenten zijn te vinden op www.agvespa.be/te-koop-te-huur

AG Vespa

Paradeplein 25, 2018 Antwerpen

www.agvespa.be - 03 259 28 10

BTW-nummer BE0267.402.076

Contact en bezichtigingen

tijdens de week, na afspraak

Indra Inghels

Greet Schoofs

indra.inghels@antwerpen.be

greet.schoofs@antwerpen.be