



ERFPACHTER GEZOCHT

kwalitatieve (her)bestemming
site Sint-Elisabeth



AG Vespa gaat, in opdracht van het OCMW Antwerpen, op zoek naar een gemotiveerde en enthousiaste erfpachter voor de site Sint-Elisabeth aan de Leopoldstraat 26 in Antwerpen. De site is momenteel nog in gebruik als ziekenhuis en staat bekend als 'ZAS Elisabeth'.

De site bevindt zich op een uitzonderlijke toplocatie, in het commerciële hart van de Antwerpse Theaterbuurt. We zoeken een erfpachter die de site, na de verhuis van ZAS Elisabeth, een kwalitatieve bestemming zal geven die aansluit bij de eigenheid van het gebouw en de directe omgeving.

Geïnteresseerden kunnen een voorstel indienen onder gesloten omslag uiterlijk **donderdag 8 oktober 2026 om 10 uur**.



Leopoldstraat 26
2000 Antwerpen



Bruto oppervlakte: circa 17.425 m²



erfpachttermijn: tot 31/12/2083

Type overeenkomst:	erfpacht
Minimumcanon:	1.395.000 euro/jaar
Afsluit biedingen:	8 oktober 2026 om 10 uur
Hoe bieden?	onder gesloten omslag
Info en documenten:	www.agvespa.be/te-koop-te-huur

De informatie in deze bundel kan worden aangevuld of aangepast. Voor de meest recente versie kan u terecht op www.agvespa.be.



Beschrijving

Omgeving & ligging

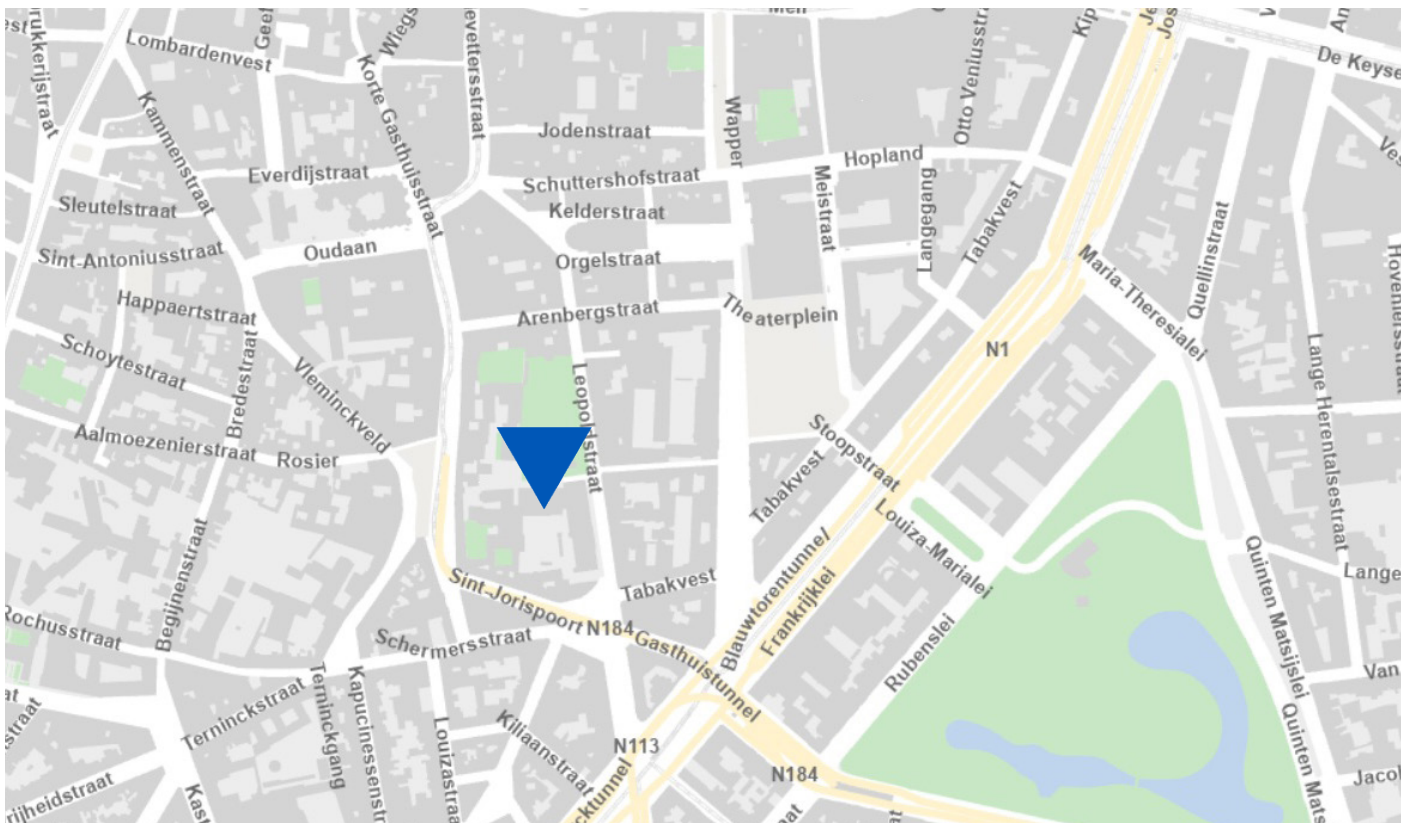
De site heeft een absolute topligging in de bruisende Theaterbuurt, pal in het hart van Antwerpen. Het is een levendige wijk waar cultuur centraal staat, met theaterzalen zoals de Bourla, Stadsschouwburg, de Studio en Arenberg op wandelafstand van elkaar.

Rond de pleinen in deze buurt vind je een breed aanbod aan cafés en restaurants, van gezellige bruine cafés en klassieke bistro's tot verfijnde gastronomische restaurants. Of je nu iets zoekt voor een snelle lunch, een avondje uit of een bijzondere gelegenheid, hier vind je altijd wel een passende plek.

Ook shoppers komen hier aan hun trekken. In de Schuttershofstraat en de Leopoldstraat vind je luxeboetieks en designermerken, terwijl Hopland en de Meir een ruimer en meer toegankelijk winkelaanbod bieden. Daarnaast staat de buurt ook bekend om haar kunstgalerijen en antiekzaken.

In het weekend vormt het Theaterplein het bruisende middelpunt van de wijk. Op zaterdag trekt de exotische markt heel wat bezoekers, en op zondag is de bekende Vogelenmarkt een vaste waarde voor Antwerpenaren en toeristen.

Wie de drukte even wil ontvluchten, vindt vlakbij de botanische tuin 'Den Botaniek'. Deze historische tuin, ooit verbonden aan het Sint-Elisabethgasthuis, is vandaag een groene oase waar je helemaal tot rust kan komen.





Mechelseplein met Sint-Joriskerk © Lucid



Botanische tuin 'Den Botaniek' © Lucid

Kenmerken & indeling

Het recht van erfpacht wordt verleend op het gehele gebouw met bijhorende grond. De site heeft een kadastrale oppervlakte van circa 6.346 m².

Het gebouw werd opgericht in 1986 en is momenteel ingericht en in gebruik als ziekenhuis. Het wordt in erfpacht gegeven in de staat waarin het zich zal bevinden op het einde van de erfpachtovereenkomst van ZAS.

Dit uitzonderlijk groot gebouw, midden in de stad, heeft een totale bruto oppervlakte van circa 17.425 m² boven de grond, omvattende (bij benadering):

- Gelijkvloers: 2.826 m²
- Eerste verdieping: 2.917 m²
- Tweede verdieping: 2.888 m²
- Derde verdieping: 2.888 m²
- Vierde verdieping: 2.881 m²
- Vijfde verdieping: 2.864 m²
- Zesde verdieping: 161 m²

Daarnaast omvat het gebouw/site onder de grond:

- Kelderverdieping: 2.992 m²
- Parking -1 onder binnenplein: 1.418 m²
- Parking -2 onder binnenplein: 1.418 m²

Rondom en vooral achter het gebouw ligt circa 3.263 m² aan niet-bebouwbare open ruimte omvattende:

- Voortuinzone: 475 m²
- Zijtuin zijde Botanische tuin: 176 m²
- Oprit naar parking, binnentuin: 2.612 m²

De plannen kan u terugvinden als **bijlage 3A** bij deze bundel.

Stedenbouwkundige voorschriften

De voorschriften van het RUP Binnenstad en de Bouwcode zijn van toepassing.

Het goed is gelegen in een zone voor:

- Centrumfuncties – publieksgerichte gebouwen
- Groen
- Wonen
- Publiek domein
- Overdruk

De vastgoedinformatie wordt als **bijlage 5** toegevoegd.

Kandidaten dienen zich bij de opmaak van een eventuele omgevingsvergunningsaanvraag 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 [Bouwcode Antwerpen](#).

Daarnaast heeft de dienst omgeving van de stad Antwerpen een nota opgesteld waarin meer duidelijkheid wordt verschaft omtrent de thema's en voorschriften die van belang zijn. Deze nota wordt toegevoegd als **bijlage 10**.

Delen van het Sint-Elisabethgasthuis zijn ook beschermd als erfgoed. Daarom moeten kandidaten verplicht voorafgaandelijk advies inwinnen bij de stedelijke dienst Monumentenzorg van de stad Antwerpen.

Voor meer informatie over de stedenbouwkundige voorwaarden en advies of goedkeuring van onroerend erfgoed dient de kandidaat-erfpachter contact op te nemen met de dienst stedenbouwkundige vergunningen van de stad Antwerpen via het perceleninformatieplatform van de stad Antwerpen perceleninfoplatform.antwerpen.be en monumentenzorg@antwerpen.be.

Wij adviseren alle kandidaten ten stelligste om contact met deze diensten op te nemen voordat zij een biedingsdossier indienen.



Belangrijkste voorwaarden van de erfpacht

De erfpachtovereenkomst zal afgesloten worden onder de hiernavolgende voornaamste voorwaarden. Het volledige ontwerp van erfpachtovereenkomst vindt u terug als **bijlage 2**.

Juridische vorm

Erfpacht

Erfpachtgever

De onroerende goederen die in erfpacht worden gegeven zijn eigendom van OCMW Antwerpen. Het vastgoedbeheer van OCMW-patrimonium is gecentraliseerd bij AG Vespa. Zowel de oproep, de eventuele onderhandelingen, het sluiten van de contracten als de opvolging van de uitvoering worden daarom waargenomen door AG Vespa in opdracht van OCMW Antwerpen.

Voorwerp

Een verpleeginrichting, genaamd 'Elisabeth' op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen onder de stad Antwerpen, derde afdeling, Lange Gasthuisstraat 43/45, gekadastraerd volgens de huidige kadastrale legger sectie C nummer 1012H2 P0000 met een oppervlakte van drieënzestig are vijftientig centiare (63a 85ca), waarbij het erfpachtrecht het volledige nuttige eigendom in de bovengrond en in de ondergrond van voormeld perceel dekt.

Aan de te sluiten erfpachtovereenkomst zal een gedetailleerd meetplan (**bijlage 3B**) (met aanduiding van bestaande erfdienstbaarheden en feitelijke situaties) worden gevoegd alsook een overzicht van bestaande erfdienstbaarheden in aktes (**bijlage 3C**). Het kadastraal uittreksel kan u terugvinden als **bijlage 11** bij deze bundel. AG Vespa geeft geen garanties met betrekking tot de juistheid van de gegevens die door het kadaster verstrekt worden.

Het voorwerp kan lopende de oproep mogelijk worden aangevuld met nog een aantal restpercelen, zij het beperkt in oppervlakte en zonder invloed op de erfpachtvoorwaarden, waaronder de canon.

Termijn

De erfpacht wordt toegestaan tot 31 december 2083. De erfpachtovereenkomst zal ingaan op het moment van de vervulling van de in de erfpachtovereenkomst vermelde opschortende voorwaarden (zie *infra*), onder meer inzake het einde van de erfpacht van ZAS, die de site momenteel nog in erfpacht heeft.

De timing voor de verhuis van ZAS is zeer indicatief en precair vastgesteld op eind 2029. De kandidaat-erfpachter kan geen enkel recht putten uit deze indicatieve timing, en heeft geen recht op schadevergoeding indien deze datum niet gehaald zou worden.

Vergoeding

De jaarlijkse vergoeding (canon), voor de eerste keer verschuldigd vanaf de inwerkingtreding van de erfpachtovereenkomst, bedraagt minimaal 1.395.000 euro, jaarlijks te indexeren vanaf de inwerkingtreding van de erfpachtovereenkomst, waarbij het aanvangsindexcijfer het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand voorafgaand aan het sluiten van de erfpachtovereenkomst is (exclusief kosten en taksen). Kandidaat-erfpachters zullen in hun bieding vermelden welke jaarlijkse vergoeding (gelijk aan of hoger dan deze minimumcanon) zij bereid zijn te betalen.

Waarborg

De erfpachter stelt een waarborg voor een bedrag gelijk aan één jaarlijkse canon (zoals geïndexeerd op het moment van de inwerkingtreding van de erfpacht), om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te garanderen.

De helft van de waarborg zal worden vrijgegeven bij voltooiing van de renovatie- en inrichtingswerken in overeenstemming met de erfpachtovereenkomst en het projectvoorstel van de erfpachter. De andere helft van de waarborg blijft geblokkeerd gedurende de hele looptijd van de overeenkomst.

Bestemming

De erfpachter verbindt zich ertoe de bestemming, zoals uitgewerkt in het projectvoorstel en in overeenstemming met de bepalingen hieromtrent in deze informatiebundel, te realiseren en eerbiedigen gedurende de volledige duurtijd van de erfpachtovereenkomst.

Rechten van derden

Huurovereenkomst ondergrondse parking

Met betrekking tot het volledige niveau -1 en -2 van de ondergrondse parking, werd een huurovereenkomst (2018) met addendum (2019) afgesloten tussen het Ziekenhuisnetwerk Antwerpen (de huidige erfpachter) en de NV Elzenveld, met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Lange Gasthuisstraat 35-37, 2000 Antwerpen en ondernemingsnummer 0685.932.431. Het betreft een gedeeld gebruik van de ondergrondse parking tussen enerzijds NV Elzenveld (die het naastliggende hotel uitbaat) en anderzijds de huidige verhuurder, ZAS.

Deze huurovereenkomst eindigt op 28 februari 2034, waarna de overeenkomst automatisch en stilzwijgend verlengbaar is voor telkens een periode van vijf jaar, tenzij door een van beide partijen opzeg wordt betekend middels een aangetekend schrijven en het respecteren van een opzegperiode van twee jaar.

Het voorwerp van de huurovereenkomst betreft het volledige niveau -1 en het volledige niveau -2 van de ondergrondse parking, onder voorbehoud van onder meer hetgeen hierna vermeld:

- De overeenkomst werd gesloten voor in totaal 97 parkeerplaatsen (46 op verdieping -1 en 51 op verdieping -2), maar in de huidige toestand zijn er een 80-tal parkeerplaatsen aanwezig;
- De ondergrondse parking is alleen bestemd voor het gebruik ten behoeve van de OCMW-site, waarvan het hotel en seminariecentrum deel uitmaken, en haar gasten. Behoudens stalling van wagens, kleine bestelwagens, bromfietsen en motorfietsen kan de huurder geen andere bestemming geven aan de parking zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- De huurder staat in voor de nodige controle en veiligheid vanaf de ingangspoort Leopoldstraat, waarbij te allen tijde de toegang verzekerd wordt voor het logistieke gedeelte van het ziekenhuis vanaf 6.00h tot 20:00h tijdens de normale werkdagen.
- Voor de bezoekers/cliënteel van de OCMW-site is er een vrije toegang en dit 24u/24 en 7d/7 tot de parking en dit via de bestaande toegangspoort aan de zijde van de Leopoldstraat. De huurder zorgt voor de nodige toegangsmodaliteiten, controle en beveiliging van de toegangspoort in samenspraak met de verhuurder.
- Het aantal parkeerplaatsen op niveau -1 dat de verhuurder aantoonbaar behoeft voor patiënten en bezoekers van het ziekenhuis (tijdens de consultatie- en bezoeken), zal, volgens een aantal modaliteiten, ter beschikking gesteld worden voor deze doelgroep. De parkeerplaatsen gelegen op niveau -2 van de parking zijn volledig voorbehouden voor de OCMW-site, onder voorbehoud van 4 parkeerplaatsen welke steeds ter beschikking blijven voor prominente bezoekers van de verhuurder. In de huurovereenkomst werden tevens afspraken opgenomen in verband met de beschikbaarheid van de fietsenstalling op niveau -1.

De huurprijs voor de parking bedraagt 130.000 euro, inclusief BTW en/of andere mogelijke overheidstaksen per jaar. Deze huurprijs wordt verhoogd met een forfaitair bedrag per jaar van 2.400 euro incl. BTW ter compensatie van het verhoogde (energie)verbruik door het gebruik van het goed door de huurder, dat voor 2/3e ten laste valt van de huurder.

De huurprijs is niet onderhevig aan indexatie, maar is wel vijfjaarlijks herzienbaar op basis van een gerelateerd coëfficiënt op de toegepaste ticketprijzen van de parking bezoekers van de verhuurder.

De huurovereenkomst voorziet in bepalingen over onderhuur en overdracht, herbestemming en over de tarieven die betaald moeten worden voor een parkeerplaats in de parking, waarbij ook specifieke reductietarieven werden opgelegd voor specifieke doelgroepen, en waarbij de kost of minder opbrengst van deze reductie gedragen dient te worden door de verhuurder (deze wordt met name verrekend met de huurprijs). Om de parking in een optimale synergie te gebruiken, is het gebruik van de parking onderworpen aan een zesmaandelijks overleg en evaluatie.

Zijn ten laste van de verhuurder:

- Alle mogelijke (overheids)taxen met betrekking tot de parking
- Attest brandveiligheid van de parking
- Alle nodige nutsvoorzieningen en elektriciteitsgebruik van de parking
- (werken betreffende) het groot onderhoud met betrekking tot waterdichtingswerken en brandbeveiliging van de parking, alsook de daaraan gerelateerde werken.

Zijn ten laste van de huurder.

- De volledige renovatie en opwaardering van de parking met inbegrip van de installatie van verlichting en muziek;
- De volledige automatisatie van de parking
- De signalisatie zowel binnen als buiten de parking
- Het plaatsen van camera's in de parking en aan de toegang tot de parking
- Plaatsing van valideer automaten in de parking
- De plaatsing en onderhoud van detectiesystemen nodig voor een gebruiksvriendelijke en optimale werking van de parking
- Het volledige administratief en technisch beheer van de parking
- Het dagelijks onderhoud van de parking

Er werd een nota toegevoegd aan de huurovereenkomst in verband met onder andere het gebruik van de parking en de vereisten voor het te installeren parkeersysteem.

De erfpachter zal vanaf de inwerkingtreding van de erfpachtovereenkomst optreden in de hoedanigheid van verhuurder van deze huurovereenkomst, en is ertoe gehouden de verplichtingen als verhuurder en de rechten van de huurder na te leven en te respecteren, alsook een eventuele opzeg of verlenging van de huurovereenkomst overeen te komen. De erfpachter is er dus toe gehouden het gebruik en het genot in hoofde van de huurder lopende de huurovereenkomst te garanderen, en dient hiermee onder meer ook rekening te houden in functie van de exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden van het goed en de uitvoering van (renovatie)werken.

Het voormelde betreft een **samenvatting van de (belangrijkste) voorwaarden in de huurovereenkomst en is dus niet exhaustief. Kandidaten kunnen een kopie van de integrale huurovereenkomst opvragen bij AG Vespa per mail** (zie infra – contactpersoon).

Overeenkomst Orange

Er is een overeenkomst d.d. 6 mei 1997 met Orange voor de 2 zendmasten op het dak. **Een kopie van deze overeenkomst, inclusief de bijhorende plaatsbeschrijving d.d. 24 september 2025 en het asbuult d.d. 3 maart 2025 kunnen worden opgevraagd bij AG Vespa per mail (zie infra - contactpersoon).**

Renovatie- en inrichtingswerken

Het pand zal in erfpacht worden gegeven in de staat waarin het zich zal bevinden op het einde van de erfpachtovereenkomst van ZAS, zoals beschreven in de (op te maken) plaatsbeschrijving. ZAS zal het gebouw ontruimen.

Het is dus aan de erfpachter om het pand te renoveren, verbouwen en/of in te richten om vervolgens in gebruik te kunnen nemen voor de voorgestelde bestemming.

Vergunningen

De erfpachter dient zelf in te staan voor het aanvragen en bekomen van al de noodzakelijke, wettelijke, administratieve en/of bestuurlijke toelatingen om de voorgenomen bestemming en werken te realiseren. AG Vespa draagt hierin geen enkele verantwoordelijkheid en ook een eventuele toewijzing van het erfpachtrecht is géén voorafname op enig vergunningstraject.

Dergelijke aanvragen moeten gebaseerd zijn op het ingediende en weerhouden projectvoorstel, op basis waarvan een toewijzing zou gebeuren.

De erfpachter zal **streven naar** het bekomen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning **uiterlijk op het ogenblik dat ZAS het ziekenhuis zal verlaten** (indicatief en precair vastgesteld op eind 2029), zodat eventuele leegstand zo veel als mogelijk beperkt wordt en onmiddellijk na de ontruiming door ZAS gestart kan worden met de werken. De erfpachter verbindt zich ertoe al het nodige te doen voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de werken zoals opgenomen in het projectvoorstel en hij zal het nodige doen om zijn plannen indien nodig aan te passen aan de redelijke eisen van de adviserende en vergunningverlenende instanties (maar steeds in overeenstemming met het biedingsdossier).

Gezien de timing voor de verhuis en ontruiming door ZAS nog zeer indicatief en precair is, zal dit voorwerp zijn van **periodieke evaluatiemomenten** tussen ZAS, de erfpachter en AG Vespa.

De erfpachter zal zich ertoe verbinden de nodige, **uitvoerbare en definitieve omgevingsvergunningen** om het projectvoorstel te kunnen realiseren, bekomen te hebben **uiterlijk vijf jaar na het besluit tot toewijzing van de erfpachtovereenkomst**. Het niet tijdig bekomen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning binnen voormelde termijn vormt een ontbindende voorwaarde.

Onderhoudsverplichting

Gedurende de volledige duurtijd van de erfpachtovereenkomst zal de erfpachter alle onderhouds-, renovatie- en herstellingswerken op zich nemen. Het gaat daarbij zowel om het huurders-als eigenaarsonderhoud.

De erfpachter zal ook instaan voor de bewaking van het goed en eventuele instandhoudingswerken, in afwachting van de werken en/of exploitatie.

Deze onderhoudsverplichting zal, samen met de budgetten die de erfpachter daarvoor voorziet en de planning van de werken, beschreven worden in de erfpachtovereenkomst (overeenkomstig het definitieve projectvoorstel).

Opschortende voorwaarden

De volgende opschortende voorwaarden zullen worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst:

- het niet uitoefenen van het schorsing- of vernietigingsrecht door de toezichthoudende overheid;
- beëindiging van de erfpacht tussen OCMW Antwerpen en ZAS, uiterlijk 12 jaar na het besluit tot toewijzing van de erfpachtovereenkomst. Indien deze opschortende voorwaarde zich niet heeft voorgedaan op deze datum, wordt de erfpachtovereenkomst geacht nooit bestaan te hebben, behoudens verlenging van deze termijn met uitdrukkelijk akkoord van beide partijen.

Integriteit

Artikel 17.4 van het ontwerp van erfpachtovereenkomst bevat een integriteitsclausule die onder meer bepaalt dat het onroerend goed overeenkomstig de voorgestelde bestemming en de publiekrechtelijke voorschriften gebruikt moet worden. Deze clausule, alsook de integriteit van de kandidaat, is een essentiële voorwaarde voor AG Vespa.

Belastingen, lasten en taken

De erfpachter draagt alle belastingen, heffingen, lasten en kosten, van welke aard ook zoals onder meer (niet-limitatief) de gebeurlijk verschuldigde onroerende voorheffing of eventuele leegstands- of verwaarloozingsheffing.



Procedure - hoe kan u zich kandidaatstellen?

1. Bieding onder gesloten omslag

Deze oproep valt niet onder het toepassingsgebied van de wetgeving overheidsopdrachten. AG Vespa moet als overheid onder meer de principes van mededinging, transparantie en gelijkheid respecteren. Daarom wordt deze oproep met biedingen onder gesloten omslag georganiseerd. Zo krijgt iedereen die aan de voorwaarden voldoet, de kans om een voorstel in te dienen.

Geïnteresseerde kandidaten zullen een biedingsdossier moeten samenstellen en dit in een gesloten omslag, tijdig aan AG Vespa moeten bezorgen. Op de buitenzijde van de gesloten omslag vermelden kandidaten duidelijk langs de voor- en achterzijde:

**“Bod Sint Elisabethziekenhuis. Leopoldstraat 26, 2000 Antwerpen”
“Omslag niet openen – bieding onder gesloten omslag”**

Kandidaten bezorgen deze gesloten omslag bij het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen (AG Vespa), Paradeplein 25, 2018 Antwerpen **ten laatste op 8 oktober 2026 om 10 uur** door afgifte bij het onthaal van AG Vespa (op werkdagen tussen 8.30 uur en 17 uur).

Het volledige dossier, zoals officieel ingediend onder gesloten omslag, dient op eenvoudig verzoek van AG Vespa eveneens digitaal te worden aangeleverd door de kandidaten binnen een termijn van 5 werkdagen na de opening van de biedingen. De werkwijze voor het digitaal aanleveren van het dossier zal in een afzonderlijke e-mail worden meegedeeld aan de door de kandidaat aangewezen contactpersoon. In geval van enige tegenstrijdigheid of afwijking tussen het papieren dossier en het digitale dossier heeft het officieel onder gesloten omslag ingediende papieren dossier voorrang.

Het is de verantwoordelijkheid van de kandidaat om te zorgen dat het volledige dossier (zowel schriftelijk als digitaal én voorzien van alle bijlagen) tijdig wordt bezorgd aan AG Vespa.

2. Inhoud biedingsdossier

Het **biedingsdossier** moet **verplicht** een aantal onderdelen bevatten om regelmatig te worden bevonden en in aanmerking te komen voor beoordeling. U kan dit overzicht gebruiken om na te gaan of het biedingsdossier volledig is.

Document	Wat?	Check
Biedingsformulier	Bezorg een volledig ingevuld en ondertekend biedingsformulier (met alle bijlagen). Op het biedingsformulier vermeldt u onder meer ook het bedrag dat u bereid bent te betalen als jaarlijkse canon. Om regelmatig te zijn, moet u verplicht het formulier gebruiken dat AG Vespa ter beschikking stelt als bijlage 1 . Het biedingsformulier moet ondertekend worden door de kandidaat zelf of een rechtsgeldige vertegenwoordiger van de kandidaat.	

Bijlagen biedingsformulier	Werden alle bijlagen die vermeld worden op het biedingsformulier toegevoegd? (uittreksel strafregister, attest sociale bijdragen, attesten buitenlandse inschrijver...)	
Erfpachtovereenkomst	Bezorg een ondertekende versie van de finaal beschikbare versie van het ontwerp van erfpachtovereenkomst, dat u kan terugvinden als bijlage 2. Het ontwerp van overeenkomst moet achteraan ondertekend worden, en ook elke bladzijde moet een paraaf bevatten. Het is belangrijk dat u geen wijzigingen aanbrengt aan het ontwerp van overeenkomst. In het kader van de gelijkheid, zal dit ontwerp de basis vormen voor de definitieve erfpachtovereenkomst (met uitzondering van bepalingen die verband houden met het voorstel zelf – aangeduid in grijs). De overeenkomst moet ondertekend worden door de kandidaat zelf of een rechtsgeldige vertegenwoordiger van de kandidaat.	
Voorstelling	Kandidaten moeten een globale voorstelling van zichzelf bezorgen waarbij ook één uniek aanspreekpunt wordt opgeven. Alle verdere communicatie zal verlopen via dit aanspreekpunt. Voeg dus een korte voorstelling én een aanspreekpunt toe aan uw voorstel. Indien de kandidaat een nieuwe vennootschap wil oprichten na de toewijzing, dient hij dit van bij aanvang duidelijk aan te geven in zijn voorstelling.	
Ondertekeningsbevoegdheid	Kopie van de identiteitskaart van de ondertekenaar(s); Indien het een vennootschap betreft: kopie van de integrale versie van de (gecoördineerde) statuten van de kandidaat en de eventuele partner(s), zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad; Bij delegatie van de handtekeningsbevoegdheid: een kopie van de delegatiebeslissing. De indienende persoon of vennootschap zal als contractspartij moeten optreden. Dit kan dus nadien niet meer gewijzigd worden zonder akkoord van AG Vespa (onder de voorwaarden van de erfpachtovereenkomst), tenzij u duidelijk aangeeft dat een nieuwe vennootschap zal worden opgericht.	
Projectvoorstel	Meer informatie over de inhoud van het projectvoorstel kan u vinden vanaf bladzijde 14. Het gaat onder meer om de bestemming, de voorgestelde renovatie- en de onderhoudswerken.	
Businessplan (met bijlagen en stavingsstukken)	Meer informatie over het businessplan en de inhoud daarvan kan u vinden vanaf bladzijde 18.	
Financiële draagkracht en relevante ervaring (met bijlagen en stavingsstukken)	Meer informatie over deze vereisten kan u vinden vanaf bladzijde 18.	

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

In eerste instantie wordt nagekeken welke dossiers **tijdig en rechtsgeldig** zijn ingediend. AG Vespa zal dus eerst controleren of alle dossiers de juiste documenten, informatie, bijlagen, handtekeningen, geldige biedingen ... bevatten. In principe zullen enkel de **tijdige en volledige** dossiers beoordeeld worden op hun inhoud.

Sanctie?

Indien een voorstel niet tijdig, volledig en rechtsgeldig ingediend is, kan het ingediende voorstel van verdere beoordeling geweerd worden wegens (substantieel) 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 echter geen verplichting in hoofde van AG Vespa. Dergelijke bijkomende informatie en/of toelichting kan worden gevraagd aan alle, één of meerdere kandidaten (uiteraard zonder de gelijkheid van de kandidaten te schenden).

AG Vespa zal vervolgens nagaan of er geen **uitsluitingsgronden** van toepassing zijn op de kandidaat,

Beoordeling

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

1. Projectvoorstel (50%)
2. Financieel voorstel (30%)
3. Financiële draagkracht (10%)
4. Relevante ervaring (10%)

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. Van zodra duidelijk is dat op één criterium niet minstens de helft van de punten wordt behaald, zal de verdere beoordeling worden stopgezet en kan het voorstel worden geweerd.

De score wordt toegekend op basis van de intrinsieke waarde van het voorstel van de bewuste kandidaat en/of de vergelijking met de voorstellen van andere kandidaten.

Er wordt een score tussen 0 en 5 toegekend op basis van de volgende 5-punten schaal (behoudens voor het criterium 2 “Financieel voorstel”). Om kleine verschillen aan te duiden kan de beoordelingscommissie 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.

- Zeer slecht: 0
- Slecht: 1
- Onvoldoende: 2
- Goed: 3
- Zeer goed: 4
- Uitstekend: 5

Beoordelingscriteria

1. Projectvoorstel (50%)

1.1. Bestemming

Kandidaten zullen een projectvoorstel bezorgen, bestaande uit een aantal elementen.

Kandidaten zullen eerst en vooral toelichten welke kwalitatieve **bestemming** zij voor ogen hebben. Naast deze toelichting, wordt ook gevraagd om bijvoorbeeld plannen, renders, een vlekkenplan, moodboard ... te bezorgen op basis waarvan een goed idee kan worden gevormd van de exploitatie en inrichting van het gebouw, de beoogde uitstraling en “look & feel”.

AG Vespa staat open voor creatieve voorstellen rond de bestemming, maar de bestemming is idealiter wel verzoenbaar met het specifieke karakter van het pand en de omgeving en moet een meerwaarde bieden voor deze omgeving. Er wordt voorkeur gegeven aan een kwalitatieve bestemming waarbij het gebouw of een deel ervan **toegankelijk** wordt gemaakt **voor het brede publiek**, bijvoorbeeld door consumptie of economische bestedingen of via tentoonstellingen, evenementen, workshops,... Teneinde de kwaliteit van het project, alsook de levendigheid, de publieke toegankelijkheid, doorwaadbaarheid, verminderde densiteit,... te verhogen, wordt voorkeur gegeven aan projectvoorstellen die een **mix van functies** voorzien, overeenkomstig de geest van het RUP Binnenstad Antwerpen. Idealiter voorziet het project in **voldoende doorwaadbaarheid**. Daarnaast zal de voorkeur worden gegeven aan voorstellen die een bijdrage leveren aan het lokale, economische weefsel en/of die een maatschappelijke meerwaarde creëren. Dit is geen strikte vereiste, maar zal positief beoordeeld worden.

De dienst Omgeving van de stad Antwerpen heeft reeds een **aanvullende nota** uitgeschreven, die wordt toegevoegd als **bijlage 10**. Het is van belang dat kandidaten in hun voorstel rekening houden met de inhoud van deze nota, en ook aangeven hoé en op welke vlakken zij daarmee rekening houden.

Kandidaten zullen dus niet alleen moeten aangeven welke bestemming zij voor ogen hebben, maar zeker ook de haalbaarheid ervan (o.a. omwille van de ligging, vraag-aanbod/de markt, mobiliteitsimpact, vergunningen, ...).

1.2 Werken

Het is van belang dat het pand op een grondige, kwalitatieve en duurzame wijze en binnen een bepaalde termijn wordt **gerenoveerd, verbouwd en/of ingericht**.

Aan kandidaten wordt daarom gevraagd een voorstel te bezorgen van de geplande renovatie- en inrichtingswerken, dat minstens bestaat uit een gedetailleerd **overzicht en beschrijving van de geplande werken**, met een beschrijving van de **termijnen** die nodig zijn om deze uit te voeren, alsook een gedetailleerde **raming** van elk onderdeel. Daarnaast zullen zij ook toelichting moeten geven rond de voorgestelde duurzaamheid en kwaliteit van de werken.

Aangezien OCMW Antwerpen een erfpachtrecht aanbiedt, zal zij in de toekomst, na het beëindigen van het erfpachtrecht, (volle) eigenaar worden van het gebouw. Voorstellen waarbij de werken zorgen voor een meerwaarde aan het onroerend goed op lange termijn zullen dan ook beter beoordeeld worden. Het kan gaan om bijvoorbeeld de stevigheid van de structuur, de indeling van het gebouw, kan het pand later heel snel en op een multifunctionele manier ingezet worden voor andere functies, welke investeringen worden gedaan in toegankelijkheid, de kwaliteit en duurzaamheid van de gebruikte materialen ...

Ook wat betreft de vooropgestelde werken, is het van belang dat projectvoorstellen rekening houden met het advies van de dienst Omgeving van de stad Antwerpen. Hieruit blijkt dat het voor de haalbaarheid van het vergunningstraject van belang zal zijn om bijvoorbeeld rekening te houden met de mate van publieke toegankelijkheid, groen, waterproblematiek, maar zeker ook de publieke doorwaadbaarheid (bijvoorbeeld door een publieke doorgang naar de omliggende straten).

Het pand ligt op een unieke, maar zeer zichtbare locatie. AG Vespa, de stad Antwerpen en OCMW Antwerpen vinden het dan ook belangrijk dat er zo snel als mogelijk na de verhuis door ZAS wordt gestart met de werkzaamheden. Het is de wens dat de erfpachter uiterlijk op het ogenblik van het beëindigen van de erfpachtovereenkomst van ZAS over een uitvoerbare en definitieve omgevingsvergunning beschikt en onmiddellijk kan starten met de werken. We vragen aan kandidaat-erfpachters om een gedetailleerde, maar realistische **planning en timing** van de werkzaamheden te bezorgen in functie van de voorgestelde werken. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een **(indicatieve en precaire) verhuisdatum door ZAS eind 2029**, doch de planning en timing van de kandidaat dient zodanig opgesteld te zijn dat deze desgevallend flexibel kan worden vooruit- of achteruitgeschoven. De kandidaat stelt zijn planning daarom zoveel mogelijk op op basis van termijnen in dagen/weken/maanden, eerder dan op basis van welbepaalde data.

De erfpachter verbindt zich er in ieder geval toe **uiterlijk vijf jaar na het besluit tot toewijzing van de erfpachtovereenkomst een uitvoerbare en definitieve omgevingsvergunning** te hebben bekomen. Het is van belang dat de erfpachter snel start met de nodige aanvragen, maar uiteraard wel op een realistische en vooral ook doordachte en grondige wijze. AG Vespa zal de voorstellen daarom niet alleen op timing en planning, maar ook op de realiteitszin ervan beoordelen.

De voorgestelde planning wordt toegevoegd aan de uiteindelijke erfpachtovereenkomst, waarbij de opgegeven eindtermijn van de werkzaamheden bindend zal zijn voor de erfpachter.

Een plan van aanpak voor de werken zou de volgende *format* kunnen hebben (verder te detailleren door de kandidaat).

Omschrijving van de werken	Raming excl btw	Type werk: gebouw gebonden of inrichting	Timing	Financiering en/of bekostiging
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...
...	...	...	...	...

1.3. Onderhoud

Het gebouw moet uiteraard ook goed **onderhouden** worden door de erfpachter (zowel huurders- als eigenaarsonderhoud). Ook wat het onderhoud betreft wordt veel belang gehecht aan een lange termijnvisie, kwaliteit en duurzaamheid.

Daarnaast zal de erfpachter ook de **instandhoudingswerken** voor zijn of haar rekening moeten nemen in de periode voorafgaand aan de werken, alsook de bewaking. Idealiter is de periode van instandhouding beperkt doordat het vergunningstraject en de start van de werken worden afgestemd op de verhuis van ZAS.

Aan kandidaten wordt daarom gevraagd een plan van aanpak te bezorgen met een gedetailleerde beschrijving van de onderhoudswerken, alsook de timing/periodiciteit en de budgetten die voorzien worden voor het onderhoud van het pand zodat de onderhoudsverplichtingen uit de erfpachtovereenkomst worden nageleefd. Voor de concrete contractuele verplichtingen (waaronder bepaalde conditiescores van het goed die gedurende de erfpacht behaald moeten worden), wordt verwezen naar artikel 9 van de erfpachtovereenkomst (**bijlage 2**).

De onderhoudsplannen zullen in de beoordeling met elkaar vergeleken worden, maar daarbij wordt uiteraard ook gekeken naar realiteitszin en haalbaarheid.

Een plan van aanpak voor het onderhoud zou de volgende *format* kunnen hebben (verder te detailleren door de kandidaat).

Omschrijving van de werken	Raming excl btw	Periodiciteit of timing
...	...	...
...	...	...
...	...	...

Samengevat moet het **projectvoorstel** dus minstens de volgende elementen bevatten:

- 1. Voorstel van bestemming:** kandidaten beschrijven de geplande bestemming voor het gebouw en hoe deze invulling past bij de omgeving en het gebouw

Hoe zullen de panden gebruikt worden en hoe past dit binnen de omgeving en binnen de typologie van het gebouw? Hoe ziet u zelf de haalbaarheid ervan? Op welke manier werd er rekening gehouden met het advies van de dienst Omgeving van de stad Antwerpen? Welke aanpassingen zijn nodig aan het gebouw om de voorgestelde bestemming te realiseren? Hoe ziet u de publieke toegankelijkheid en de kwaliteit daarvan? In welke mate draagt deze bestemming bij aan het lokale, economische weefsel? In welke mate gaat het voorstel zorgen voor een maatschappelijke meerwaarde?

- 2. Gedetailleerde beschrijving en begroting van de geplande verbouwings-, renovatie- en/of inrichtingswerken:** kandidaten bezorgen een gedetailleerde lijst van de voorgestelde werken alsook een gedetailleerde raming van de werken (per onderdeel/werk) en een toelichting rond timing, kwaliteit en duurzaamheid

*Welke werken zullen worden uitgevoerd en hoeveel budget is er voor deze respectievelijke werken voorzien? Hoe gaat u zorgen voor kwaliteit en duurzaamheid? Heeft u de plannen al afgetoetst bij de dienst Omgeving van de stad Antwerpen? Hoe wordt rekening gehouden met het advies van de dienst Omgeving (**bijlage 10**)? Hoe ziet u de haalbaarheid in de ruime zin (bouwtechnisch, vergunningen, werf in binnenstedelijke context, brandweer, buurt...)?*

- 3. Voorstel voor plan van aanpak met een gedetailleerde beschrijving van de termijnen** die nodig zijn voor de uitvoering van de vooropgestelde werken

Welke stappen worden wanneer genomen en welke werken worden op welk ogenblik of in welke fase uitgevoerd? Gaat u gefaseerd te werk, en zo ja hoe? Wanneer kan u starten met het vergunningstraject en wat is volgens u een realistische timing? Hoe zorgt u ervoor dat de termijn van 5 jaar voor het bekomen van een uitvoerbare en definitieve omgevingsvergunning gegarandeerd wordt en met welke worst case scenario's houdt u rekening?

Hoe houdt u rekening met de bestaande huurovereenkomst van de parking (en dus het vrijwaren van de parkeerplaatsen zolang de huurovereenkomst loopt en het in- en uitrijden van wagens gedurende de werken)? Hoe zal de timing van de werken worden afgestemd op de verhuis van ZAS?

4. Voorstel voor plan van aanpak met een gedetailleerde beschrijving en begroting van de onderhoudswerken

Welke onderhoudswerken zullen worden uitgevoerd, wanneer worden deze uitgevoerd, wat is de periodiciteit van terugkerende onderhoudswerken en hoeveel budget wordt hiervoor voorzien? Hoe gaat u om met het gebouw tot de start van de werken (bewaking, instandhouding ...)? In welke mate wordt in uw voorstel rekening gehouden met de contractuele clausules rond onderhoud en de staat op het einde van de erfpacht?

5. De wijze van financiering en/of bekostiging van de respectievelijke werken

Hoe worden de respectievelijke renovatie-, inrichtings- en onderhoudswerken gefinancierd en/of bekostigd?

Het is van belang al deze documenten en informatie aan te leveren want het ingediende voorstel zal in principe **beoordeeld** worden op basis van de volgende criteria:

- de compatibiliteit van de **bestemming**, zowel met het gebouw als de omgeving
 - o.a. functionele en bouwtechnische compatibiliteit, levendigheid, omgeving, de mate waarin het project een bijdrage levert aan het lokale, economische weefsel en de mate waarin een maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd, de publieke toegankelijkheid, doorwaadbaarheid, verminderde densiteit, impact op mobiliteit, mate waarin hinder en overlast voor de buurt wordt verwacht ...
- de mate waarin het gebouw een publiek toegankelijke invulling krijgt en de kwaliteit van deze publieke toegankelijkheid
- de mate waarin het project doorwaadbaar zou worden, bijvoorbeeld door een publieke doorgang naar de omliggende straten
- de haalbaarheid van het project in de ruime zin
 - o.a. vraag/aanbod van de markt, verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften, buurtparticipatie, vergunningstraject, bouwtechnische haalbaarheid, omgang met de bestaande huurovereenkomst...
- de voorgestelde verbouwings-, renovatie- en/of inrichtingswerken
 - de vooropgestelde kwaliteit en duurzaamheid van de werken
 - de aard van de werken in functie van de waarde van het onroerend goed op lange termijn voor OCMW Antwerpen
 - het bedrag dat voorzien wordt voor de renovatie en inrichting van het pand
 - de timing en planning van de voorgestelde renovatie- en inrichtingswerken
 - mogelijkheden tot afstemming van de timing op de verhuis van ZAS
- de voorgestelde onderhoudswerken
 - vooropgestelde kwaliteit en duurzaamheid van de onderhoudswerken
 - de timing en planning van deze onderhoudswerken
 - bedrag dat voorzien wordt voor de onderhoudswerken aan het pand gedurende de erfpacht
 - het plan van aanpak met betrekking tot de instandhoudingswerken en de bewaking van het gebouw tot na de renovatie
 - plan van aanpak om het gebouw op het einde van het erfpachtrecht in de overeengekomen staat terug over te dragen aan OCMW Antwerpen

2. Financieel voorstel – geboden canon (30%)

De kandidaat-erfpachter vermeldt in de bieding de jaarlijkse canon die men bereid is te betalen aan AG Vespa, als vastgoedbeheerder van het OCMW-patrimonium. De canon is voor de eerste keer verschuldigd **vanaf de inwerkingtreding van de erfpachtovereenkomst, d.w.z. vanaf het vervullen van de opschortende voorwaarden.**

De minimumbieding bedraagt 1.395.000 euro per jaar (exclusief belastingen en kosten), jaarlijks te indexeren vanaf de inwerkingtreding van de erfpachtovereenkomst, waarbij het aanvangsindexcijfer het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand voorafgaand aan het sluiten van de erfpachtovereenkomst is.

Biedingen onder deze minimumcanon zijn substantieel onregelmatig en worden niet voor beoordeling in aanmerking genomen. Een gradueel opgebouwde vergoeding is niet toegelaten.

De score (X) voor het financieel voorstel wordt berekend op basis van volgende formule:

$$X = A + \frac{(A \times B)}{C}$$

A = de helft van het maximum aan te behalen punten (15)

B = de ingediende vergoeding (niet-geïndexeerd)

C = de hoogst geboden vergoeding (niet-geïndexeerd)

3. Financiële draagkracht (10%)

Het ingediende voorstel moet financieel haalbaar en zelfbedruipend zijn. Kandidaat-erfpachters dienen daarom de financiële haalbaarheid van het project aan te tonen. Daarnaast zullen kandidaten moeten aantonen dat zij over voldoende financiële draagkracht beschikken om het voorgestelde plan ook effectief tot een goed einde te brengen. De financiële draagkracht wordt met andere woorden beoordeeld in verhouding tot het projectvoorstel.

We vragen daarom onder meer een **businessplan** met minstens een gedetailleerd overzicht van de geraamde inkomsten en uitgaven/kosten (uitbating zelf, renovatie, inrichting, onderhoud ...) voor de ganse duur van de exploitatie.

De kandidaat-erfpachter zal daarnaast ook aangeven op welke wijze de geplande investeringen gefinancierd en bekostigd zullen worden.

Indien de kandidaat-erfpachter beroep wenst te doen op een derde voor financiering, kan dit onder meer bewezen worden door een (intentie)verklaring van een bank waaruit hun verbintenis/gehoudenheid blijkt.

De kandidaat-erfpachter kan als bewijs ook een verklaring voorleggen van de financiële instelling en/of een bedrijfsrevisor waarin wordt verklaard dat:

- de kandidaat in staat wordt geacht om dit soort project financieel te dragen;
- de kandidaat voldoende kredietwaardig wordt geacht voor de realisatie van het vooropgestelde project

AG Vespa moet aan de hand van de bezorgde informatie en documenten de financiële haalbaarheid van het projectvoorstel, maar zeker ook de financiële draagkracht van de kandidaat-erfpachter kunnen beoordelen.

Het ingediende voorstel zal **beoordeeld** worden op basis van de volgende criteria:

- de haalbaarheid en realiteitszin van het businessplan en -model;
- de solvabiliteit en financiële draagkracht van de kandidaat;
- of de financiële draagkracht voldoende garanties biedt op het nakomen van de contractuele verplichtingen.

4. Relevante ervaring (10%)

Tot slot is het van belang dat de nieuwe erfpachter voldoende relevante **ervaring** en kennis heeft, zowel voor de voorgestelde renovatie-, verbouwings- en/of inrichtingswerken als het onderhoud en de exploitatie. Kandidaten moeten aantonen dat zij over de nodige relevante ervaring, kennis en/of deskundigheid beschikken, die nodig zijn om het voorstel te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld door in hun voorstel een overzicht te geven van vergelijkbare projecten die zij al gerealiseerd hebben.

Indien de kandidaat zelf niet over de juiste ervaring, deskundigheid of kwalificaties beschikt, kan hij zich laten bijstaan en/of een team vormen met personen die daar wel over beschikken. Indien een team wordt gevormd, zullen de leden van het team hoofdelijk gehouden zijn en mee als contractspartij optreden. Indien het gaat om experts die de kandidaat bijstaan, bijvoorbeeld als adviseur of onderaannemer, moet hun rol en expertise worden toegelicht. Het is van belang dat kandidaten duidelijk aangeven of zij als team indienen (en in welke juridische vorm), dan wel bijgestaan worden.

Het voorstel zal **beoordeeld** worden op de mate waarin de kandidaat relevante kennis en/of ervaring heeft, en dit in verhouding tot de voorgestelde renovatie én exploitatie en in verhouding met andere kandidaten.

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



Onderhandelingen, toewijzing & verdere verloop

Onderhandelingen en wachtkamer

Het kan zijn dat er **onmiddellijk** één voorstel wordt gekozen en dat er een toewijzing volgt, zonder het voeren van onderhandelingen. In voorkomend geval geldt het initieel ingediende voorstel als definitief voorstel. Daarom dienen kandidaten alle vereiste en noodzakelijke elementen reeds in hun initieel voorstel op te nemen. In dit geval zullen de kandidaten allemaal een kennisgeving ontvangen met de beslissing van AG Vespa.

Het staat AG Vespa echter ook vrij om onderhandelingen op te starten (zonder dat dit een verplichting is). De onderhandelingen kunnen op alle dan wel op bepaalde onderdelen van de voorstellen betrekking hebben.

AG Vespa heeft de mogelijkheid om alle, één of meerdere kandidaten uit te nodigen voor één of meerdere **onderhandelingsrondes**, bijvoorbeeld (niet limitatief) zodat het biedingsdossier nog geoptimaliseerd kan worden of om onduidelijkheden weg te werken, zonder dat dit substantiële inhoudelijke wijzigingen kan omvatten. Indien AG Vespa van deze mogelijkheid tot onderhandeling gebruik maakt, zullen de finaal ingediende voorstellen beoordeeld worden en zal ook dat finaal ingediende voorstel de basis vormen voor de erfpachtovereenkomst.

AG Vespa kan er ook voor kiezen om, na een eerste beoordeling op basis van de beoordelingscriteria zoals hoger omschreven, **enkel met de meest gunstig gerangschikte bieder(s) te onderhandelen**. Dit kan dus één bieder zijn, of meerdere gunstig gerangschikte bidders.

In voorkomend geval worden de kandidaten waarmee niet onderhandeld wordt, niet definitief uitgesloten van deelname aan de onderhandelingen, maar kunnen zij opnieuw worden uitgenodigd om deel te nemen aan de onderhandelingen indien de onderhandelingen met de beter gerangschikte bieder(s) niet tot het gewenste resultaat leiden. Zij 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.

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

Toewijzing

De erfpacht wordt toegewezen aan de kandidaat die het hoogste aantal punten behaalt op basis van het definitieve ingediende voorstel (onverminderd het recht van AG Vespa om niet toe te wijzen).

De toewijzing gebeurt steeds door de bevoegde bestuurlijke organen. Tot het ogenblik waarop het bevoegd orgaan de toewijzing uitdrukkelijk heeft goedgekeurd, ontstaat er met andere woorden geen enkele verplichting in hoofde van AG Vespa, noch OCMW Antwerpen. De beoordelingscommissie geeft louter een advies aan de bevoegde bestuurlijke organen en heeft dus zelf geen beslissingsbevoegdheid m.b.t. de toewijzing.

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

Na de definitieve toewijzing zullen AG Vespa en de kandidaat-erfpachter de erfpachtovereenkomst zo snel als mogelijk ondertekenen.

Algemene bepalingen

Aanpassingen

AG Vespa behoudt zich het recht voor om, indien nodig, aanpassingen aan te brengen aan deze oproep en de bijhorende documenten zoals het ontwerp van erfpachtovereenkomst. In dat geval zal deze informatie kenbaar gemaakt worden via de website van AG Vespa. Het is dus aangeraden dat kandidaten regelmatig en zéker vlak voor het indienen van een voorstel, de website van AG Vespa raadplegen.

Indienen van een voorstel = aanvaarding van alle documenten

Door een voorstel in te dienen, aanvaardt de kandidaat onvoorwaardelijk de inhoud van onderhavige oproep en de bijhorende documenten zoals deze informatiebundel, het ontwerp van de erfpachtovereenkomst en de bijlagen. De kandidaat aanvaardt bijgevolg gebonden te zijn door de bepalingen van deze documenten.

De algemene voorwaarden (of gelijkaardige verwijzingen) van de kandidaat zijn niet op zijn bieding, noch op de erfpachtovereenkomst van toepassing. Opmerkingen, voorwaarden of voorbehouden 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 behoudt zich het recht voor om de erfpacht niet toe te wijzen.

AG Vespa behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te schorsen en/of te stop te zetten en/of een andere oproep uit te schrijven, zonder dat dit aanleiding kan geven tot enig recht op schadevergoeding in hoofde van de kandidaten.

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 zal deze gegevens verwerken met het oog op de beoordeling van de kandidaturen en voorstellen.

De kandidaat of inschrijver stemt ermee in dat AG Vespa de relevante persoonsgegevens kunnen doorgeven aan een of meerdere entiteiten van het netwerk van AG Vespa en/of de stad Antwerpen en/of OCMW Antwerpen en door hen kunnen gebruikt worden in het kader van opdrachten die zij uitschrijven.

Administratieve bepalingen

Stedenbouw

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O), wordt hierbij verwezen naar de vastgoedinlichtingen afgeleverd op 27 oktober 2025 die als **bijlage 5** worden toegevoegd.

Hieruit blijkt dat:

1. Voor het goed volgende relevante vergunning(en) werd(en) uitgereikt:

Stedenbouwkundige Vergunningen:

- 11002_1999_2347: uitbreiden van het Centrum Elzenveld met een lobby – Vergund op datum van 22/11/1999;
- 11002_1977_1: gevelverbouwing – Vergund op datum van 09/09/1977;
- 11002_1980_1: uitbreiden en vernieuwen ziekenhuis – Vergund op datum van 29/08/1980;
- 11002_1992_30312: renovatie tot museum en expositieruimte – art. 48 – Vergund op datum van 14/04/1992;
- 11002_1998_3332: oprichten van een zendstation voor het GSM-netwerk – Geweigerd op datum van 14/01/1999;
- 11002_1990_30598: uitbr. spoedgevallen- en opnamedienst – art. 48 - Vergund op datum van 17/03/1994;
- 11002_1997_1582: plaatsen van antennes en oprichten technisch lokaal – Vergund op datum 04/12/1997;
- 11002_2007_32971: plaatsen van 2 signalisatiezuilen - Vergund op datum van 24/08/2007;
- 11002_1968_751: verbouwing – Vergund op datum van 22/03/1968;
- 11002_1990_30338: ondergrondse parking – Vergund op datum van 09/12/1991;
- 11002_1999_4142: uitbreiden van het Centrum Elzenveld met een inkom met vestiaire - Vergund op datum van 03/07/2000;
- 11002_1978_516: gevelverbouwing – Vergund op datum van 20/10/1978;
- 11002_2005_23193: wijzigen van functie - verbouw eengezinswoning – Vergund op datum van 18/03/2005;
- 11002_1974_1: bouwen ingangspoort voor brandweerauto's – Vergund op datum van 25/10/1974;
- 11002_1996_1846: uitbreiden van inkom museum Elzenveld – Vergund op datum van 24/02/1997.

Milieuvergunningen:

- 48389: ziekenhuis – opslag van ca. 530 L producten met een vlampunt < 21°C, combinatie van ondergrondse- en bovengrondse opslag van 108.000 L stookolie, oven voor de verbranding van ziekenhuisafval – Vergund op datum van 27/03/1980;
- 29966: ziekenhuis – metaalbewerking (onbekend vermogen) - Vergund op datum van 05/06/1962;
- 2015448: Het veranderen van een ziekenhuis door uitbreiding en wijziging (risicoklasse 1) – Deels vergund op datum van 21/01/2016.

Omgevingsvergunningen:

- OMV_2022127000: het vervangen van opslag van medisch gas in een vaste houder door opslag in gasflessen en de actualisatie van de vergunning - Vergund op datum van 04/08/2023;
- OMV_2018129983: afbreken van bestaande sas voor ambulances bij bestaand ziekenhuis ZNA “St. Elisabeth” – Voorwaardelijk vergund op datum van 04/01/2019;
- OMV_2018024464: hervergunning na wijziging van een ziekenhuis – Voorwaardelijk vergund op datum van 22/03/2019;
- OMV_2024069555: plaatsen van zaakgebonden publiciteit – Geweigerd op datum van 09/05/2025;
- OMV_2021085511: de exploitatie van een zendinstallatie voor mobiele communicatie Stilzwijgende aktename op datum van 03/06/2021.

Overeenkomstig artikel 4.2.14 VCRO worden bestaande constructies, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden voor 22 april 1962, te allen tijde geacht te zijn vergund.

2. De meest recente stedenbouwkundige bestemmingen van het goed zijn:

- Zone voor Centrumfuncties – Publieksgerichte gebouwen
- Zone voor Groen
- Zone voor Wonen
- Zone voor Publiek domein
- Overdruk – Detailhandel
- Algemene voorschriften
- Culturele, historische en/of esthetische waarde

3. Het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een **stedenbouwkundige overtreding**.

4. Er geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de VCRO;

5. Er geen verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren ten gevolge van een definitieve rechterlijke bescherming zoals bedoeld in de wetgeving omtrent de stedenbouw en de ruimtelijke ordening;

6. Er geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

7. Er geen voorkooprecht rust op het goed, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

8. Het goed niet gelegen is in een zone voor een stadsvernieuwingsproject, en dat het niet gelegen is in onteigening of dat er, steeds voor zover hem bekend, geen, zelfs maar voorlopige plannen zouden bestaan om het goed in de toekomst geheel of ten dele te onteigenen;

9. Er geen gemeentelijk rooilijnplan gekend is in het plannenregister, dat impact heeft op de omgeving van het onroerend goed;

10. De werken die zij zelf heeft uitgevoerd of zelf heeft laten uitvoeren beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften en de eventuele verkregen omgevingsvergunningen (met uitzondering van de stedenbouwkundige overtreding die werd vastgesteld naar aanleiding van werken die door een voormalige gebruiker van het goed werden uitgevoerd).

EPC en renovatieplicht in kader van het Energiebesluit

AG Vespa beschikt over een energieprestatiecertificaat opgesteld op 27 juli 2026 met unieke code 20260727-0030973731-NR-2 en label “G” en met een energiescore van 507 Kwhprim/(m²jaar) (**bijlage 4**). Het energieprestatiecertificaat betreft een louter informatief document.

De kandidaat dient rekening te houden met de verplichtingen overeenkomstig artikel 9.3.1. en verder van het Energiebesluit van 19 november 2010 inzake de renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen (het Energiebesluit). Dit impliceert dat de erfpachter mogelijk verplicht zal zijn, binnen de zes (6) jaar na het verlijden van de authentieke akte van de vestiging van het erfpachtrecht, aan een aantal energiebesparende maatregelen te voldoen. Deze maatregelen staan opgenomen in artikel 9.3.1. van het Energiebesluit.

Binnen zes jaar na het verlijden van de authentieke akte moet dan een EPC niet-residentiële gebouwen voorliggen waaruit blijkt dat het pand voldoet aan de vereiste energieprestaties. De kandidaat wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

De kandidaat wordt er ook op gewezen dat voor grote niet-residentiële gebouwen bepaalde verplichtingen kunnen gelden, onder meer inzake het continu beschikken over een geldig energieprestatiecertificaat en inzake het behalen van een minimaal energielabel voor bepaalde data. Deze maatregelen staan opgenomen in artikel 9.2.6 e.v. van het Energiebesluit.

Welke concrete renovaties en verplichtingen de erfpachter zal moeten uitvoeren, moet de kandidaat-erfpachter nagaan aan de hand van het EPC en dit best in overleg met een energiedeskundige.

Onroerend erfgoed

Het onroerend goed maakt deel uit van:

- het 'Sint-Elisabethgasthuis: klooster en aanpalende zaal' dat is aangeduid als beschermd monument ([Sint-Elisabethgasthuis: klooster en aanpalende zaal | Inventaris Onroerend Erfgoed](#))
- 'Sint-Elisabethgasthuis' dat is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed ([Sint-Elisabethgasthuis | Inventaris Onroerend Erfgoed](#))
- de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Antwerpen' ([Historische stadskern van Antwerpen | Inventaris Onroerend Erfgoed](#))
- UNESCO werelderfgoed bufferzone 'Museum Plantin-Moretus: buffer' ([Museum Plantin-Moretus: buffer | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)) en 'Stadhuis en Onze-Lieve-Vrouwekathedraal: buffer' ([Stadhuis en Onze-Lieve-Vrouwekathedraal: buffer | Inventaris Onroerend Erfgoed](#))

En is gelegen in een zone met culturele, historisch en/of esthetische waarde

Het perceelrapport onroerend erfgoed wordt toegevoegd als **bijlage 8**.

Watertoets

Volgens het overstromingsrapport (**bijlage 9**), heeft het perceel een perceelscore C en gebouwscore C en is het goed:

- niet gelegen in een risicozone voor overstroming;
- niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen in een signaalgebied.

Asbestinventaris

De asbestinventaris van 17 oktober 2023 met nummer 123842508 (bijlage 7) meldt dat er mogelijk materialen aanwezig zijn die asbest bevatten. De kandidaat verklaart deze inventaris te kennen en aanvaardt het Goed dan ook zonder enige garantie dienaangaande. De aanwezigheid van de asbesthoudende materialen kan geenszins beschouwd worden als een verborgen gebrek. Bij het sluiten van de erfpachtovereenkomst zal het asbestattest gevoegd worden aan deze erfpachtovereenkomst.

Bodem

De erfpacht vormt een "overdracht van gronden" in de zin van de artikelen 2, 18° en 101 van het Bodemdecreet.

De inhoud van het bodemattest (**bijlage 6**) die door de OVAM werd afgeleverd op 29 oktober 2025 voor perceel 1012H2 luidt als volgt:

"1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2025

afdeling : 11803 ANTWERPEN 3 AFD

sectie : C

nummer : 1012/00H002

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 23.10.2023, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 ASBESTGERELATEERDE BODEMINFORMATIE

In de bodem is asbestverdacht materiaal aanwezig.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Historische verontreiniging

DATUM: 23.10.2023

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek; ZNA Sint-Elisabeth, Leopoldstraat 28-34 & Sint-Jorispoort 29, 2000 Antwerpen

AUTEUR: ABO NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. OPMERKINGEN

Voor meer informatie: www.ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

De kandidaat bevestigt vóór het sluiten van de overeenkomst kennis te hebben genomen van de inhoud van dit bodemattest (**bijlage 6**). Een nieuw bodemattest zal worden afgeleverd wanneer ZAS het pand zal verlaten (bij beëindiging van de erfpachtaakte dd. 20 december 2006 tussen OCMW en ZAS), wat op dat moment desgevallend kan duiden op een gewijzigde bodemtoestand. AG Vespa verklaart dat de erfpachtovereenkomst gevestigd zal worden in overeenstemming met de bepalingen inzake "Overdracht" van het Vlaams Bodemdecreet. De erfpachter aanvaardt dan ook dat een eventueel gewijzigde toestand op het moment van de inwerkingtreding van het erfpachtrecht geenszins beschouwd kan worden als een verborgen gebrek en dat het goed in erfpacht wordt gegeven en aanvaard zonder enige garantie dienaangaande.

Praktische informatie

Bezichtiging

Het pand is te bezichtigen **op afspraak** tijdens de kantooruren.

Een plaatsbezoek is ten eerste aan te raden en gebeurt op eigen risico en verantwoordelijkheid van de kandidaten.

Contactpersoon

Roel Van Havermaet

Tel: 0477 30 24 84

roeland.vanhavermaet@antwerpen.be

Alle vragen met betrekking tot de oproep moeten via e-mail worden gesteld op bovenstaand e-mailadres.

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 kantooruren, na afspraak

Roel Van Havermaet

0477 30 24 84

roeland.vanhavermaet@antwerpen.be