



ag vespa



Huurder gezocht voor het voormalige museum Smidt van Gelder

AG Vespa zoekt een huurder voor het imposante voormalige museum Smidt van Gelder. De huurder zal kunnen genieten van een eerste ingebruikname na de ingrijpende restauratie van het gebouw. Achteraan zorgt de indrukwekkende modernistische tuin voor een oase van rust in de stad.

Het voormalige museum ligt aan de Belgiëlei 91, middenin een levendige residentiële wijk vlakbij het centrum van de stad. Het gebouw biedt meer dan 2.000 vierkante meter bruikbare ruimte.

Het pand is volledig gerestaureerd, waarbij klassieke architecturale kenmerken gecombineerd worden met (op de tweede verdieping) een strakke moderne architectuur. Daardoor leent het voormalige museum zich tot een polyvalent en flexibel gebruik. Er zijn dan ook meerdere bestemmingen mogelijk, waaronder een uitbating als reca en/of kantoren. Het pand is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer.

Zowel het gebouw als de tuin zijn beschermd als monument.

TE HUUR

Bieding onder gesloten omslag

Belgiëlei 91
2018 Antwerpen

Totale oppervlakte
2.062 m²

Tuin
2.000 m²

Termijn
9 jaar

Deadline
Maandag 23/6/2025, 14 uur





Historiek en renovatie

Het voormalige museum Smidt van Gelder werd **gebouwd in 1867**, middenin de 'belle époque'. Het gebouw bestond oorspronkelijk uit twee herenwoningen. In **1905** werden deze **twee herenwoningen** door hun toenmalige eigenaar, een bankiersfamilie, samengevoegd en verbouwd tot een stadspaleis genaamd '**Hotel Thijs**'.

In **1937** kocht ridder Pieter Smidt van Gelder het gebouw. Hij stelde er in een privémuseum zijn kunstverzameling tentoon en betrok zelf de derde verdieping als woonst.

In **1949** werd het gebouw geschonken aan de stad Antwerpen en werd het omgevormd tot een **stedelijk museum**.

Op 2 februari **1987** verwoestte een brand een aantal museumzalen, waarna het museum werd gesloten en het gebouw gedurende lange tijd leeg stond. Sinds **2002** is het gebouw beschermd als monument. In **2010** werd AG Vespa eigenaar van het gebouw.

Om opnieuw een kwalitatieve invulling mogelijk te maken, voerde AG Vespa de voorbije jaren omvangrijke renovatie- en restauratiewerken uit. Het doel was vooral om de **oorspronkelijke grandeur en uitstraling** van het voormalige museum en haar tuin te herstellen.

De **draagstructuur** van het gebouw werd gesaneerd. Ook werden de funderingen onderschoeid en werd de kelder verder uitgediept, zodat deze een bruikbare hoogte kreeg. De oude houten roosteringen in de vloeren werden vervangen door vloerplaten in ter plaatse gestort beton. Ook de **dakstructuur** werd vernieuwd, en de gevels ondergingen een conserverende restauratie. Het gebouw kreeg verder **moderne technieken** waaronder twee liften, mechanische ventilatie, zonnepanelen en de nodige brandveiligheidsinstallaties.

De ruimtelijke indeling van het gebouw bleef grotendeels behouden en de **rijkelijke interieuraankleding** werd hersteld. Ruimtes met een meer neutrale aankleding, of waarvan de historische interieurs eerder al ontmanteld werden, kregen een **meer hedendaags karakter**.

Ook de tuin werd onder handen genomen, waarbij tuinmuren en verhardingen werden hersteld, storende planten werden weggehaald en de plantencollectie een evenwichtige aanvulling kreeg. De beelden en vazen in de tuin werden geconserveerd en waar nodig gerestaureerd. Ook de fonteynen werden hersteld zodat ze opnieuw in gebruik kunnen worden genomen.



Indeling Smidt van Gelder

Het gebouw is als volgt ingedeeld:

Kelder

Een kelder (340 m²) met uitgebreid sanitair, een personeelsruimte, een afvalberging en technische lokalen. Hier worden conform het advies van de brandweer 30 personen toegelaten.

Gelijklvloers

Het gelijkvloers (480 m²) bestaat uit verschillende ruimtes met authentieke afwerking rond een centrale traphal. De hedendaags afgewerkte ruimte achteraan grenst aan het tuinterras. Op het gelijkvloers is ook een cascoruimte aanwezig, die door de huurder bijvoorbeeld als restaurantkeuken ingericht kan worden. De ruimte achter de dienstingang kan gebruikt worden als gemeenschappelijke fietsenstalling. Het gelijkvloers is momenteel vergund als reca. Op het gelijkvloers worden conform het advies van de brandweer 120 personen toegelaten.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping (459 m²) bevinden zich rond een centrale ontvangsthal grote pronksalons met historische interieurs. Een overdekt terras geeft via een monumentale trap toegang tot de tuin. Deze verdieping is momenteel eveneens vergund als reca. Op de eerste verdieping worden 288 personen toegelaten.

Tweede en derde verdieping

Op de tweede verdieping (337 m²) en derde verdieping (274 m²) is een centrale dubbelhoge ruimte voorzien, die op beide verdiepingen omringd wordt met verschillende lokalen, die zich onder andere uitstekend lenen als kantoor- en vergaderruimte. Op deze verdieping zijn ook een ingerichte kitchenette en sanitair. Het ruime dakterras op de tweede verdieping biedt uitzicht op de prachtige tuin. De tweede en derde verdieping van het gebouw zijn momenteel vergund als kantoorruimte. Op de tweede verdieping worden conform het advies van de brandweer 48 personen toegelaten. Op de derde verdieping worden eveneens 48 personen toegelaten.

Zolder

De zolderruimte (70 m²) herbergt diverse technische installaties.

Tuin

Een imposante ommuurde tuin van ongeveer 2.000 m² is ingericht met gazons, zitbankjes, groene borders, beelden en fonteinen. De tuin geeft uitzicht op de fraaie achtergevel van het gebouw met de monumentale buitentrapp onder een overkapping in glas en staal. De tuin dient voornamelijk als tuin gebruikt te worden, zijnde als plek van verpozing door de bezoekers of gebruikers van een eventuele recazaak en/of de kantoorgebouwen. Er wordt wel een beperkte reca-functie met terras toegelaten in het verharde gedeelte van de tuin aan de zijde van de Belgiëlei. De beperking schuilt erin dat het terras uitsluitend van 7 tot 22 uur gebruikt kan worden, niet 's nachts. Voorts mag er geen geluidshinder op het terras worden geproduceerd die de normen zoals voorzien in Vlarem (het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning) overschrijdt.

De verdiepingen worden verticaal ontsloten door monumentale trappen, een historische houten diensttrap en een nieuwe glazen personen- en goederenlift.

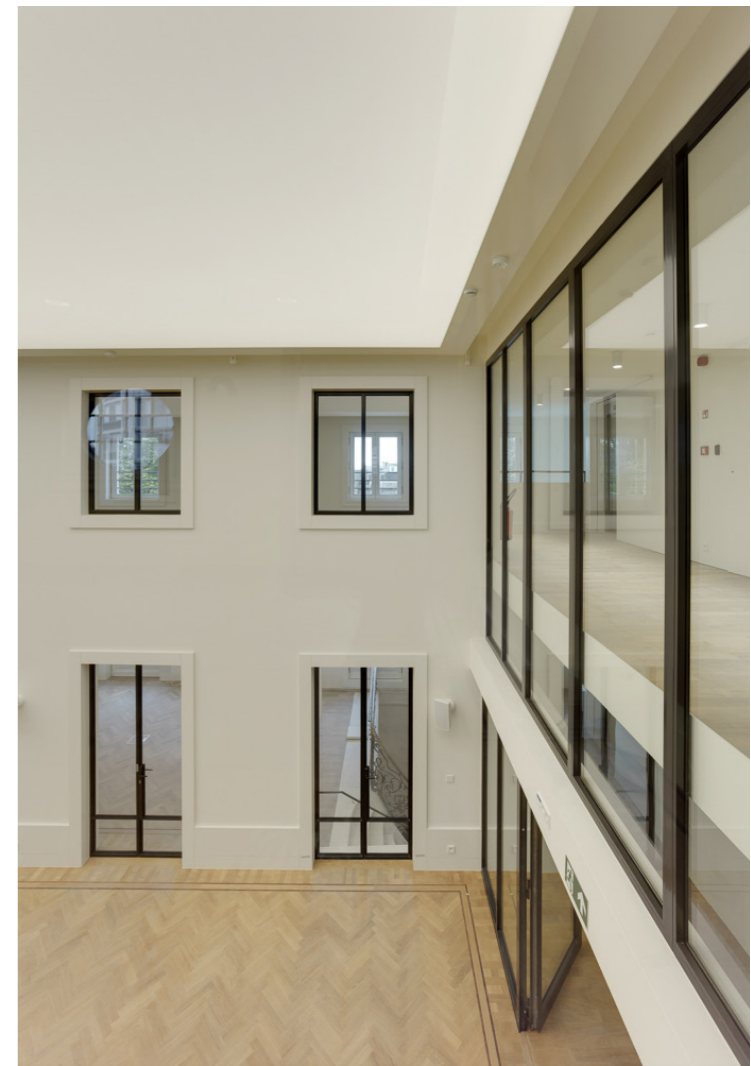
Functie

Het gebouw biedt voldoende flexibiliteit om opgesplitst te worden, en zo door verschillende gebruikers voor diverse functies te worden aangewend. Zo werd in de bouwvergunning een gebruik met twee bestemmingen voorzien, zijnde een reca-functie enerzijds en een kantoorfunctie anderzijds. De kandidaat-huurder dient wel te noteren dat AG Vespa het gebouw aan één huurder wenst te verhuren, die indien gewenst zelf in een opsplitsing kan voorzien met een eventuele onderhuur.

Parkeerplaatsen

AG Vespa heeft ten behoeve van de toekomstige huurder een huurovereenkomst gesloten voor negen parkeerplaatsen in de directe omgeving van het voormalige museum. Deze huurovereenkomst, die een maandelijkse huur van 1.100 EUR inclusief btw behelst, kan indien gewenst aan de toekomstige huurder overgedragen worden.





Stedenbouwkundige en andere voorschriften

Het voormalige museum Smidt van Gelder en de tuin liggen volgens het gewestplan Antwerpen (KB 03/10/1979) in woongebied. Woongebieden zijn bestemd voor wonen, handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het voormalige museum situeert zich binnen de begrenzing van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 19/06/2009.

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

Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP's) kan u raadplegen via <https://omgeving.vlaanderen.be/grup>. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) kan u raadplegen via www.antwerpen.be, zoek op 'goedgekeurde BPA's en RUP's'.

Kandidaten dienen zich bij de opmaak van hun projectvoorstel 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.antwerpenmorgen.be/nl/projecten/bouwcode-vernieuwd/media>.

Omdat het pand een beschermd monument is, kan mogelijk afgeweken worden van de bestemmingsvoorschriften (uiteraard onder voorbehoud van de noodzakelijke goedkeuringen zoals bijvoorbeeld van de dienst Vergunningen en het Agentschap Onroerend Erfgoed).

Kandidaat-huurders moeten zich op eigen initiatief informeren over de stedenbouwkundige voorwaarden. Voor meer informatie neemt de kandidaat-huurder contact op met de dienst Vergunningen van de stad Antwerpen op het nummer 03 338 66 66 of per e-mail op omgevingsvergunning@antwerpen.be. Het stedenbouwkundig uittreksel is toegevoegd als bijlage bij deze bundel op de website van AG Vespa.

Daarnaast is het sterk aangeraden dat kandidaat-huurders voordat ze hun voorstel indienen, advies inwinnen bij de dienst Monumentenzorg van de stad Antwerpen op het nummer 03 338 66 02 of per e-mail op monumentenzorg@antwerpen.be, en het Agentschap Onroerend Erfgoed van Vlaanderen op het nummer 03 224 62 10 of per e-mail op antwerpen@onroerenderfgoed.be.

De door de brandweer verleende vergunning sluit elke vorm van bewoning uit. De brandweer heeft een bezetting van het gebouw toegelaten voor 549 personen, dit conform het Advies afwijking code van gemeentelijke politiereglementen, dat als bijlage bij deze bundel is gevoegd op de website van AG Vespa.

Belangrijkste voorwaarden van de huur

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

Voorwerp

Het voormalige museum Smidt van Gelder, gelegen aan de Belgiëlei 91, 2018 Antwerpen, met een perceeloppervlakte van 2.062 m², gekend ter kadaster onder Antwerpen, 6de afdeling, sectie F, nummer 1248/E/6.

AG Vespa wenst het complex in zijn geheel aan één kandidaat te verhuren. Biedingen op een welbepaald deel van het gebouw zullen niet in aanmerking worden genomen.

Duur en juridische vorm van de overeenkomst

AG Vespa biedt het voormalige museum Smidt van Gelder aan middels een huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar.

Het type huur zal afhankelijk zijn van de uiteindelijke bestemming. Indien de bestemming een handelszaak betreft, zal een handelshuur worden gesloten. Indien de bestemming louter kantoren zou betreffen, zal een overeenkomst gemene huur worden gesloten.

Indien de uiteindelijke bestemming een handelshuur vormt, zijn de gebruikelijke verlengingsmogelijkheden van de handelshuur van toepassing. Indien de uiteindelijke bestemming een gemene huur betreft, wordt uitgegaan van een duur van 9 jaar met een mogelijkheid om de overeenkomst maximaal drie keer te verlengen. De totale maximale huurperiode zal dus, zowel in het geval van een handelshuur als in het geval van een gemene huur, maximaal 36 jaar bedragen. De kandidaat kan in zijn bieding aangeven welke vorm van huur zijn voorkeur geniet.

Onderhuur

Het zal mits voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring door AG Vespa mogelijk zijn het pand onder te verhuren onder de voorwaarden die partijen zullen overeenkomen en overeenkomstig het door de huurder ingediende projectvoorstel.

De huurder kan aldus ruimtes onderverhuren als een handelshuur of een gemene huur aan één of meerdere partijen.

Vergoeding

De minimum biedingsprijs voor de huur bedraagt 9.000 EUR per maand ofte 108.000 EUR/jaar, exclusief btw.

De huurder dient te noteren dat de huurovereenkomst van bij aanvang onderworpen zal zijn aan de toepassing van btw. De kandidaat-huurder dient aldus een bod uit te brengen gelijk aan, of hoger dan deze minimumvergoeding, en vermeldt in zijn bieding de jaarlijkse vergoeding die hij bereid is aan AG Vespa te betalen. Het bedrag waarvoor de huurovereenkomst wordt toegewezen zal gelden als basisvergoeding.

Aanvang van de overeenkomst

De aanvangsdatum van de overeenkomst zal in onderling overleg bepaald worden en is ten vroegste 1 juli 2025. Deze datum wordt onder alle voorbehoud en louter indicatief vooropgesteld. AG Vespa verbindt zich geenszins tot deze datum van ingang van de huurovereenkomst. De kandidaat dient tevens te noteren dat hij zich er contractueel toe verbindt het voormalige museum uiterlijk 1 oktober 2025 commercieel in gebruik te nemen.

Waarborg

De huurder zal een waarborg stellen ten belope van de helft van de jaarlijkse vergoeding.

Belastingen, lasten en taksen

De huurder neemt vanaf de aanvang van de huur 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 dient de huurder te noteren dat de onroerende voorheffing voor het jaar 2023 het bedrag van 3.313, 93 EUR bedroeg.

Onderhoud

De huurder zal instaan voor het huurdersonderhoud van het gebouw. Hierin zijn niet-exhaustief o.a. ook het onderhoud van de warmwaterboilers, het onderhoud van het schrijnwerk, het reinigen van de vloeren in parket en natuursteen en het afsluiten van onderhoudscontracten voor de liften, voor doormelding van brand- en inbraakcentrale en voor toegangscontrole en het gebouwbeheersysteem begrepen.

Voor welbepaalde complexe technieken zal AG Vespa de uitvoering van het huurdersonderhoud op zich nemen, en de kosten daarvoor vervolgens factureren aan de huurder. Deze complexe technieken omvatten niet-exhaustief onder meer drie luchtgroepen, twee warmtepompen en de ketel, de brandcentrale en de inbraakcentrale, het warmtegedrijf in de inkomhal en de pompen en sturingen. Louter indicatief meent AG Vespa dat het uit hoofde van de complexe technieken doorgerekende bedrag bij benadering 15.000 EUR per jaar zal bedragen.

Hierin is het overige huurdersonderhoud, dat de huurder zoals voormeld omschreven exclusief toekomt, uiteraard niet begrepen.

AG Vespa zal, wat het door de huurder uitgevoerde huurdersonderhoud betreft, jaarlijks een tegensprekelijke rondgang voorzien waarbij de staat van het gebouw wordt nagegaan, de onderhoudsattesten van de installatie(s) door de huurder ter controle aan AG Vespa worden overgemaakt, wordt nagegaan of het voorziene onderhoud naar behoren werd uitgevoerd, en waarbij door de huurder uit te voeren onderhoudswerken zullen worden bepaald.

AG Vespa zal instaan voor het eigenaarsonderhoud van het gebouw. Alsook voor het specifieke eigenaars-en huurdersonderhoud van de tuin dat eigen is aan het beschermd karakter van de tuin. De kosten voor dit specifieke tuinonderhoud zullen niet worden doorgerekend aan de huurder. Het dagdagelijkse tuinonderhoud, zoals onder meer het dagelijks verwijderen van alle afval verband houdende met de uitbating door de huurder, en het verwijderen van gevallen bladeren is wel ten laste van de huurder. De huurder zal AG Vespa in het kader van het tuinonderhoud steeds toegang tot de tuin dienen te verlenen.

Inrichtingswerken

De inrichtingswerken zijn ten laste van de huurder.

Er worden, gelet op het beschermd karakter van het gebouw, interieur en tuin, geen structurele of ingrijpende werken aan het voormalige museum en haar tuin toegelaten. Alle toevoegingen kunnen slechts na voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van AG Vespa en het Agentschap Onroerend Erfgoed aangebracht worden, en moeten eenvoudig kunnen worden verwijderd, zodat de oorspronkelijke staat opnieuw wordt bereikt.

Wetgeving - vergunningen – reglementen

De huurder 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 politiecodel. De huurder neemt er tevens akte van dat er een beheersplan werd opgesteld, dat vervolgens werd goedgekeurd door het Agentschap Onroerend Erfgoed, waarin bepalingen inzake onderhoud en rapportage hieromtrent werden opgenomen waaraan de huurder zal dienen te voldoen. Het beheersplan kan geraadpleegd worden via deze link: <https://plannen.onroenderfgoed.be/plannen/230>.

Indien een eventuele vergunningsaanvraag van de huurder om tot een andere dan de thans voorziene bestemming te komen, een verhoging van het aantal momenteel voorziene parkeerplaatsen met zich zou meebrengen, zullen de financiële en juridische gevolgen in dit verband uitsluitend ten laste zijn van de huurder.

Brandveiligheid

De huurder treft de nodige maatregelen om het voormalige museum en de omgeving voor brandgevaar te behoeden conform de geldende reglementaire, wettelijke en/of decretale bepalingen. De voorwaarden die door de brandweer vereist zullen worden in het kader van de brandveiligheid kunnen variëren naargelang de bestemming van het voormalige museum die de kandidaat beoogt. De kandidaat-huurder dient zich te schikken naar de bestaande toelating van de brandweer in de bestaande omgevingsvergunning.

De huurder die als werkgever optreedt en werknemers tewerkstelt in het 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 huurder staat ook in voor alle wettelijk verplichte periodieke keuringen en wettelijk verplicht onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en bouwonderdelen en bezorgt AG Vespa de bewijzen van keuring. De huurder verbindt zich ertoe de bestaande constructies en het exploitatiemateriaal, alsook de eventueel door hem nog op te richten of aan te brengen constructies en exploitatiemateriaal te verzekeren voor de totale waarde tegen brand en aanverwante gevaren.

De huurder dient, zowel voor eventuele functiewijzigingen als voor mogelijke inrichtingswerken, een voorbespreking te houden met de brandpreventiedienst van brandweerzone Antwerpen.

Een voorbespreking kan aangevraagd worden via <https://www.antwerpen.be/product/voorbespreking-rond-brandpreventie>. Deze verplichting dient door de huurder ook aan eventuele onderhuurders te worden opgelegd.

Biedingen onder gesloten omslag

Alle geïnteresseerde kandidaten krijgen de kans een voorstel in te dienen voor de uitbating van het voormalige museum. De kandidaten moeten, om een geldig dossier in te dienen, zowel een 'papieren' dossier als een dossier per e-mail indienen.

Papieren dossier

Wat het papieren dossier betreft: kandidaten moeten hun biedingsdossier in een gesloten omslag bezorgen bij:

AG Vespa, Paradeplein 25, 2018 Antwerpen (afgeven aan het onthaal), ten laatste op maandag 23 juni 2025 om 14 uur

Het onthaal van AG Vespa is op werkdagen geopend van 8.30 uur en 17 uur.

Op de buitenzijde van de gesloten omslag vermelden kandidaten duidelijk langs de voor- en achterzijde:

“Bod Smidt-Van Gelder”

“Omslag niet openen - bieding onder gesloten omslag”

Digitaal dossier

De kandidaten moeten het volledige dossier ook digitaal via e-mail bezorgen aan:

indra.inghels@antwerpen.be en greet.schoofs@antwerpen.be.



Biedingsdossier

Het biedingsdossier moet verplicht een aantal onderdelen bevatten om regelmatig te worden bevonden en in aanmerking te komen voor beoordeling.

1. Biedingsformulier en ondertekende 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.

2. Globale voorstelling van de kandidaat

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

- Gegevens betreffende de **identiteit** en desgevallend de **samenstelling van de kandidaat** (indien deze een vennootschap betreft)
- **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;
 - De kandidaat dient te noteren dat zo hij het voorstel indient namens een vennootschap in oprichting, hij samen met de andere bestuurders persoonlijk en hoofdelijk aansprakelijk zal zijn.
- Opgave van **één aanspreekpunt** met contactgegevens.

3. Projectvoorstel met financieel plan en documentatie inzake deskundigheid/ervaring:

Elke kandidaat moet een projectvoorstel voorleggen met daarin vervat een financieel plan voor de activiteit die hij in het voormalige museum Smidt van Gelder wenst te voorzien.

De kandidaat zal tevens documentatie voorleggen waaruit zijn deskundigheid en relevante ervaring inzake de vooropgestelde activiteit blijkt.

4. Integriteitsclausule

Het is voor AG Vespa van essentieel belang dat de kandidaat-huurder integer is en het in huur gegeven onroerend goed niet gebruikt voor bij wet verboden activiteiten. Bij gevolg verklaart de kandidaat-huurder door zijn kandidaatstelling dat hij voldoet aan de vereisten van integriteit en dat hij het onroerend goed niet voor dergelijke activiteiten zal gebruiken of zal laten gebruiken door derden.

Indien een biedingsdossier niet aan de bovenstaande informatie 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 vooralsnog als regelmatig te beoordelen. Het biedingsformulier en het ontwerp van overeenkomst(en) zijn terug te vinden als bijlagen bij deze bundel op de website van AG Vespa (www.agvespa.be).

Jury

De jury zal bestaan uit één afgevaardigde van de stad Antwerpen en drie afgevaardigden van AG Vespa.

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

De kandidaten zullen beoordeeld worden aan de hand van de hiernavolgende criteria:

- **financieel voorstel (50%)**
- **projectvoorstel (30%)**
- **deskundigheid en relevante ervaring (20%)**

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. Als een voorstel voor een criterium niet de helft van de punten behaalt, komt het niet in aanmerking voor beoordeling. Ook de daaropvolgende criteria zullen dan niet verder beoordeeld worden.

1. FINANCIËEL VOORSTEL (50%)

1.1. Voorstel vergoeding (60 punten)

De kandidaat vermeldt in de bieding de huur die hij bereid is te betalen aan AG Vespa. De minimale vergoeding bedraagt **108.000 euro per jaar**. 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 het projectvoorstel en de relevante ervaring/deskundigheid zullen dan niet verder beoordeeld worden.

1.2. Financiële draagkracht (40 punten)

De kandidaat moet zich in een financieel gezonde situatie bevinden en moet de financiële haalbaarheid van het project aantonen. Kandidaten dienen daarom niet alleen aan te tonen dat zij zelf in staat zijn dit soort project financieel te dragen, maar zullen ook een uitgebreid businessplan bezorgen met minstens een gedetailleerd overzicht van de geraamde inkomsten en uitgaven tijdens de ganse duur van de exploitatie.

AG Vespa moet aan de hand van de bezorgde informatie en documenten (zoals bijvoorbeeld gedetailleerde jaarrekeningen, een verklaring van een financiële instelling of door het stellen van waarborgen en/of zekerheden) de haalbaarheid van het voorstel en de financiële draagkracht van de kandidaat kunnen beoordelen. De kandidaat-huurder zal ook aangeven op welke wijze de geplande investeringen met betrekking tot de inrichting (en het onderhoud) gefinancierd zullen worden. De financiële draagkracht van de kandidaat zal dan ook worden beoordeeld op basis van de volgende criteria:

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

2. PROJECTVOORSTEL (30%)

Het ingediende voorstel zal wat haar inhoud betreft, beoordeeld worden op basis van de vijf volgende elementen:

1. Visie

De kandidaat-huurders lichten in hun projectvoorstel toe welke bestemming zij voor de uitbating van het gebouw en de tuin voor ogen hebben. De kandidaten beschrijven in het projectvoorstel de exploitatie en activiteiten die zij plannen in het gebouw en de tuin. Zij zullen daarbij documenten bezorgen (zoals bijvoorbeeld een render, vlekkenplan, foto's, tekeningen of een moodboard) op basis waarvan een goed idee kan worden gevormd van de kwaliteit van de voorgestelde exploitatie en de voorziene "look and feel".

2. Inrichting

De kandidaten dienen in hun projectvoorstel tevens te duiden welke inrichting(swerken) zij zullen voorzien. De kandidaat-huurder neemt in zijn projectvoorstel een gedetailleerde beschrijving op van de geplande inrichtingswerken, de startdata- en termijnen voor deze werken, en het budget dat voor deze werken is voorzien. Er worden geen ruwbouw-of stabiliteitstechnische werken toegelaten, dit gelet op het beschermd karakter van het voormalige museum.

Gelet op het beschermd karakter van het gebouw, en het gegeven dat het voormalige museum gerestaureerd werd met verregaand respect voor de aanwezige authentieke elementen, dient de kandidaat tevens te noteren dat hij geen verankerbare meubels kan voorzien. Hij mag ook geen schilderwerken uitvoeren.

3. Onderhoud

Nu de stadswoning Smidt van Gelder een beschermd monument uitmaakt, is het van belang dat het gebouw wat het huurdersonderhoud betreft kwalitatief onderhouden wordt gedurende de duurtijd van de huurovereenkomst.

De kandidaat-huurder zal in zijn projectvoorstel dan ook een gedetailleerde beschrijving opnemen van het geplande onderhoud van het pand, het budget dat hij voorziet voor dit onderhoud en de frequentie waarmee hij het onderhoud zal uitvoeren. Hierbij zal de kandidaat ook duiden hoe hij hierin rekening zal houden met het beheersplan zoals opgesteld door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

4. Erfgoedwaarde en allure van het gebouw

Nu het voormalige museum een beschermd gebouw betreft, dient de invulling die de kandidaat-huurder voorziet de erfgoedwaarde van het pand en de allure van het gebouw te respecteren. De uitbating door de kandidaat mag op geen enkele wijze afbreuk doen aan de standing van het gebouw. De kandidaat zal daartoe een kwalitatief inrichtingsplan voorleggen dat geen afbreuk doet aan de oorspronkelijke inrichting, en waarbij ook meubilair wordt voorzien dat aansluit bij de aanwezige authentieke elementen. De kandidaat verbindt zich, gelet op de grote interesse van de burger in de heropening van dit gebouw, tot een jaarlijkse deelname aan Open Monumentendag.

Voorts staat het de kandidaat vrij te bepalen hoe hij dit criterium eventueel verder wenst in te vullen. AG Vespa denkt daarbij bijvoorbeeld - louter indicatief, zonder dat de kandidaten hiertoe gehouden zijn - aan het aangaan van een samenwerking met de bedrijfseenheid Musea & Erfgoed van de stad Antwerpen voor het tentoonstellen van een deel van de oorspronkelijke kunstcollectie Smidt van Gelder. Een aantal in het voormalige museum reeds aanwezige vitrinekasten lenen zich daar bijvoorbeeld bij uitstek toe.

5. Afwezigheid van geluidshinder voor de buurt

AG Vespa zal beoordelen in welke mate het voorstel rekening houdt met het gegeven dat het voormalige museum zich in een woonbuurt bevindt. AG Vespa zal nagaan of het projectvoorstel van de kandidaat geluidshinder genereert en in bevestigend geval, nagaan hoe de kandidaat de geluidshinder door het nemen van bepaalde maatregelen maximaal zal beperken.

3. DESKUNDIGHEID EN RELEVANTE ERVARING (20%)

De kandidaat dient blijk te geven van deskundigheid en relevante ervaring in de door hem voorgestelde exploitatie. Kandidaten dienen aan te tonen in welke mate zij over de juiste kennis, kwalificaties, ervaring en deskundigheid beschikken die nodig zijn om het voorstel te realiseren.

AG Vespa zal dit aspect beoordelen in het licht van de relevante deskundigheid en ervaring die nodig zijn voor de geplande bestemming en exploitatie van het gebouw.

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 de vijf 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 huur meteen te gunnen, zonder het voeren van onderhandelingen. In dat geval geldt het initieel ingediende voorstel als definitief voorstel.

Toewijzing

De huur wordt toegewezen aan de kandidaat die volgens de jury 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 deze bestuursorganen 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 huurder de overeenkomst zo snel mogelijk ondertekenen.

Wachtkamer

Zowel de kandidaat die het best gerangschikt is, als de regelmatige kandidaten wiens biedingen niet werden 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 de definitieve toewijzing.

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 huur 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 huur 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

Algemeen bezoekmoment

AG Vespa voorziet een algemeen infomoment op **donderdag 24 april 2025 van 12 tot 16 uur.**

Hierbij zullen kandidaten de gelegenheid krijgen het voormalige museum en de tuin te bezoeken. Op het infomoment zullen er afgevaardigden van de afdelingen Bouwprojecten, Onderhoud, Verhuur en Communicatie van AG Vespa aanwezig zijn om te antwoorden op al uw technische, bouwkundige, juridische of praktische vragen over de oproep.

Aanwezigheid is uiteraard niet verplicht, maar wel sterk aangeraden aan kandidaten om een uitgebreid zicht te krijgen op het gebouw en de tuin enerzijds, en de procedure van de oproep anderzijds. Het gegeven dat een kandidaat al dan niet aanwezig was tijdens het infomoment heeft uiteraard geen enkele invloed op de beoordeling van de voorstellen tijdens de jury.

Bezichtigingen

Het voormalige museum is vrij te bezichtigen na voorafgaande afspraak met AG Vespa via Indra Inghels of Greet Schoofs.

Contactpersoon

Greet Schoofs - tel. 0486 77 03 00
greet.schoofs@antwerpen.be

Indra Inghels - tel. 0472 88 36 45
indra.inghels@antwerpen.be

Bijlagen aan dit dossier

1. Biedingsformulier
2. Handelshuurovereenkomst of overeenkomst van gemene huur
3. Plannen
4. Stedenbouwkundig uittreksel
5. Bodemattest
6. Advies afwijking code gemeentelijke politiereglementen

