**LEIDRAAD**

inzake de terbeschikkingstelling van de voetbalinfrastructuur te Bosstraat 44, 1620 Drogenbos

Eigenaar: gemeente Drogenbos

**Namens de gemeenteraad**

Sonja Dedoncker Philippe Queroles

Algemeen directeur Gemeenteraadsvoorzitter

Uiterste datum indiening Voorstel: 15 december 2023

Contactgegevens:

Gemeente Drogenbos

T.a.v. mevrouw Jolien Bilteryst

[jolien.bilteryst@drogenbos.be](mailto:jolien.bilteryst@drogenbos.be)

Grote Baan 222

1620 Drogenbos

DEEL I: LEIDRAAD

# Leeswijzer Leidraad

Deze Leidraad geeft toelichting omtrent het ter beschikking stellen van het Onroerend Goed gelegen te Bosstraat 44, 1620 Drogenbos, kadastraal gekend als 22001B0221/00G000, 22001B0217/00F000, 22001B0211/00A000 en 22001B0221/00F000 met een totale oppervlakte van 25.694,00 m² volgens de gegevens van het kadaster.

De Eigenaar nodigt met deze Leidraad eventuele geïnteresseerde partijen uit om een Voorstel in te dienen tot het bekomen van de Terbeschikkingstelling, zoals verder omschreven in deze Leidraad.

Deze Leidraad wordt op volgende wijze(n) publiekelijk ter kennis gebracht:

* Publicatie uiterlijk in de 1ste week van oktober 2023 op de gemeentelijke website;
* Publicatie uiterlijk in de 1ste week van oktober 2023 in de gemeentelijke valven.

Deze Leidraad wordt uitsluitend verstrekt onder de in dit document genoemde modaliteiten.

Deze Leidraad is enkel uitgegeven om geïnteresseerde partijen de kans te geven een Voorstel in te dienen tot het bekomen van de voormelde Terbeschikkingstelling, met oog op het gebruik van het Onroerend Goed, zoals omschreven in deze Leidraad. Elk ander gebruik van deze Leidraad is strikt verboden, behoudens uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toelating van de Eigenaar.

Alle informatie die deze Leidraad bevat en/of alle informatie die de Eigenaar in het kader van deze Leidraad aan geïnteresseerde Kandidaten verschaft, is eigendom van de Eigenaar en moet vertrouwelijk behandeld worden. Deze informatie mag op geen enkel ogenblik verspreid worden behoudens uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toelating van de Eigenaar.

De Eigenaar behoudt zich het recht voor om in de loop van de procedure af te wijken van de bepalingen van deze Leidraad of deze aan te vullen, zonder daarbij evenwel afbreuk te doen aan de toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de beginselen van transparantie, objectiviteit en gelijke behandeling. De Eigenaar zal dit enkel doen in de mate dat dit niet leidt tot concurrentievervalsing of discriminatie van de Kandidaten. De Kandidaten worden uitdrukkelijk op gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen of aanvullingen gewezen.

De Eigenaar zal – behoudens uitdrukkelijk anderszins in deze Leidraad bepaald – op geen enkele wijze verantwoordelijk worden geacht voor kosten, uitgaven, verricht werk of inspanningen die door of namens een Kandidaat in uitvoering van deze procedure geleverd zijn, zelfs wanneer de procedure door de Eigenaar wordt gewijzigd of beëindigd.

# Definities

Begrippen die in deze Leidraad (inclusief, haar bijlagen) met hoofdletter zijn geschreven, worden hieronder gedefinieerd.

|  |  |
| --- | --- |
| Begunstigde | De Kandidaat die voor het verlenen van de Terbeschikkingstelling zoals omschreven in deze Leidraad / de Overeenkomst op basis van diens meest voordelige Voorstel door de Eigenaar wordt aangeduid. |
| Eigenaar | Gemeente Drogenbos  Grote Baan 222  1620 Drogenbos |
| Terbeschikkingstelling | Het terbeschikkingstellingsrecht met betrekking tot het Onroerend Goed, dat onder de voorwaarden zoals omschreven in deze Leidraad / de Overeenkomst wordt verleend. |
| Onroerend Goed | Het onroerend goed gelegen te Bosstraat 44, 1620 Drogenbos kadastraal gekend als 22001B0221/00G000, 22001B0217/00F000, 22001B0211/00A000 en 22001B0221/00F000 met een totale oppervlakte van 25.694,00 m² volgens de gegevens van het kadaster, zoals aangeduid in **Bijlage 1**. |
| Kandidaat | De natuurlijke perso(o)n(en) of rechtsperso(o)n(en) die – alleen of samen als consortium, waarvan elk lid zich hoofdelijk en solidair tot de uitvoering van het Voorstel verbindt, ongeacht de eventuele onderling gemaakte afspraken tussen de leden (Samenwerkingsverband) – overeenkomstig de voorschriften van deze Leidraad, (samen) een Voorstel tot het bekomen van de Terbeschikkingstelling, indien(t)(en). |
| Leidraad | Onderhavig document met inbegrip van haar bijlagen. |
| Overeenkomst | De onderhandse overeenkomst waarin het verlenen van de Terbeschikkingstelling geregeld zal worden overeenkomstig de modaliteiten van deze Leidraad. |
| Overmacht | De situatie waarin wordt bewezen dat het niet naleven van (een) verbintenis(sen) het gevolg is / zal zijn van een onvoorziene omstandigheid / vreemde oorzaak die buiten de wil van de inroepende partij – die te goeder trouw moet zijn – ligt en die niet aan die partij kan worden toegerekend, aangezien die onvoorziene omstandigheid / vreemde oorzaak onmogelijk door haar kon worden voorzien of vermeden. |
| Samenwerkingsverband | Het consortium van verschillende natuurlijke en/of rechtspersonen die zich hebben verenigd om samen als Kandidaat een Voorstel in te dienen, waarbij elk lid afzonderlijke dient te voldoen aan de voorwaarden zoals in deze Leidraad opgelegd aan de Kandidaat en elk lid zich hoofdelijk en solidair tot de uitvoering van het project verbindt, ongeacht eventuele onderling gemaakte afspraken tussen de deelgenoten / leden van het Samenwerkingsverband. |
| Voorstel | Het voorstel dat de Kandidaat indient overeenkomstig de modaliteiten van de Leidraad. |

Doorheen deze Leidraad en haar bijlagen kunnen voormelde begrippen ook in hun enkelvoud respectievelijk meervoud worden gehanteerd; ook in dat geval dienen zij in voormelde zin te worden begrepen.

# Omschrijving van het project

De Eigenaar is eigenaar van het Onroerend Goed zoals aangeduid in **Bijlage 1**.

Het Onroerend Goed is voorzien van voetbalinfrastructuur en omvat onder meer (niet-limitatief):

* 1 gebouw, met op het gelijkvloers: algemene toiletten, 2 stockageplaatsen, 5 kleedkamers met 4 douches en 2 toiletten en 1 kleedkamer met 2 douches en 2 toiletten; en op de eerste verdieping: algemene toiletten, 1 vergaderzaal met een capaciteit van +/- 10 personen en 1 cafetaria met een capaciteit van +/- 55 personen. In het gebouw zijn er ook +/- 21 tafels en 42 stoelen aanwezig;
* 2 voetbalvelden met goals, netten en dug-outs;
* tribune met +/- 172 zitplaatsen;
* 3 wasbakken;
* 1 inkombalie, geschikt voor ticketverkoop.

Het Onroerend Goed wordt thans door enkele voetbalverenigingen gebruikt op basis van het gebruikersreglement en tariefreglement Voetbalinfrastructuur Bosstraat, goedgekeurd door de gemeenteraad van 1 juli 2021 van de gemeente Drogenbos.

De Eigenaar beoogt het bestaand gebruikskader van het Onroerend Goed vanaf het voetbalseizoen 2024-2025 (met in principe aanvang op 1 augustus 2024) te herzien door de Terbeschikkingstelling (een langdurig persoonlijk gebruiksrecht) te verlenen.

De Eigenaar beoogt de Terbeschikkingstelling te verlenen met dien verstande dat het beleidsmatig wenselijk blijft dat het Onroerend Goed met publiekrechtelijk karakter ter bevordering van de lichamelijke opvoeding en sport ter beschikking blijft van een voetbalclub of voetbalvereniging uit Drogenbos of daarbuiten die het voor de organisatie van trainingen, sportwedstrijden en sportieve evenementen exploiteert / gebruikt.

Indien de Eigenaar naar aanleiding van deze Leidraad de Terbeschikkingstelling aan een Begunstigde kan verlenen, zal de Eigenaar het voormeld gebruikers- en tariefreglement intrekken.

De Eigenaar zal de Terbeschikkingstelling aan een Begunstigde verlenen, die ten aanzien van de Eigenaar als hoofdexploitant-/gebruiker van het Onroerend Goed optreedt (een Samenwerkingsverband is echter niet uitgesloten).

De Begunstigde dient het Onroerend Goed (inclusief de cafetaria) conform de voormelde bestemming op een duurzame wijze te exploiteren / gebruiken.

De Eigenaar suggereert voor de Terbeschikkingstelling een duurtijd van 10 jaar, maar is eventueel bereid om in de Overeenkomst te voorzien dat dit in onderling overleg éénmalig met eenzelfde termijn verlengd kan worden.

De Begunstigde dient een jaarlijkse gebruiksvergoeding aan de Eigenaar te betalen. Het minimumbedrag van de jaarlijkse gebruiksvergoeding zal in principe afhankelijk zijn van een schattingsverslag dat in opdracht van de Eigenaar opgemaakt zal worden.

*\*Voor de goede orde: conform de Omzendbrief KB/ABB 2019/3 zal de Eigenaar van het voormeld minimumbedrag enkel mits objectieve redenen kunnen afwijken.*

*De Eigenaar kan eventueel bereid gevonden worden om rekening te houden met onder meer (niet-limitatief) de waarde van relevante, nuttige en/of wenselijke investeringen / werkzaamheden aan het Onroerend Goed, dewelke op kosten en verantwoordelijkheid van de Begunstigde worden uitgevoerd.*

*De Eigenaar wil haar eventuele bereidheid aan de geïnteresseerde kandidaten transparant meedelen, maar gaat dienaangaande nog geen enkel engagement aan.*

De Begunstigde dient zich ertoe te verbinden om het Onroerend Goed (of gedeelten daarvan) gedurende minstens 10 uur per week ook door andere lokale voetbalclubs met een band met de gemeente Drogenbos voor hun trainingen en/of wedstrijden te laten gebruiken. De tijdstippen en modaliteiten worden later in overleg bepaald.

De Begunstigde beoogt zich met de Terbeschikkingstelling maximaal te ontlasten. De Begunstigde zal daarom zelf moeten instaan voor minstens (niet-limitatief): kleine onderhoudswerken, nutsvoorzieningen (alle verbruikskosten), gebruiksklaar maken en houden van de velden (maaien, bollen, zaaien, bemesten, witte lijnen,…), irrigatie van de terreinen, …

Indien de Begunstigde op haar kosten en verantwoordelijkheid relevante, nuttige en/of wenselijke investeringen / werkzaamheden aan het Onroerend Goed beoogt uit te voeren, zal dit als positief aanzien worden. Investeringen / werkzaamheden met aandacht voor verduurzaming worden als bijzonder positief aanzien.

Op het Onroerend Goed geldt een parkeerverbod met uitzondering van zachte voertuigen zoals bijvoorbeeld fietsen en steps. Parkeren is enkel toegelaten op de daartoe voorziene verharde parkeerstroken buiten het Onroerend Goed.

# Omschrijving van het Onroerend Goed

## Situering van het Onroerend Goed

Het Onroerend Goed is gelegen te Bosstraat 44, 1620 Drogenbos kadastraal gekend als 22001B0221/00G000, 22001B0217/00F000, 22001B0211/00A000 en 22001B0221/00F000 met een totale oppervlakte van 25.694,00 m² volgens de gegevens van het kadaster, zoals aangeduid in **Bijlage 1**.

## Eigendomsstructuur

Het Onroerend Goed behoort thans in volle eigendom aan de Eigenaar toe.

# Toepasselijke regelgeving

Het verlenen van de Terbeschikkingstelling is **niet** onderworpen aan de reglementering betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten **noch** aan de reglementering inzake concessies.

Onderhavige procedure wordt **wel** gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder de beginselen inzake transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid.

# Aanvaarden inhoud van deze Leidraad en procedure

Door het indienen van een Voorstel aanvaardt de Kandidaat onvoorwaardelijk de inhoud van deze Leidraad evenals de correctheid van de gevolgde procedure.

De Kandidaat dient rekening te houden met de publiekrechtelijke aard van de Eigenaar en de specifieke regelgeving die op hem van toepassing is.

# Afwijzing van aansprakelijkheid

De Kandidaat wordt geacht zelf een onafhankelijke analyse en inschatting van de in de Leidraad opgenomen gegevens te verrichten en waar nodig de juistheid, volledigheid en accuraatheid van de informatie te controleren.

De Eigenaar levert geen enkele garantieverklaring af, noch impliciet, noch uitdrukkelijk, met betrekking tot de accuraatheid, volledigheid of juistheid van de in dit document, met inbegrip van alle bijlagen, opgenomen informatie of enige andere informatie die op een later tijdstip door de Eigenaar zou worden verstrekt in het kader van deze procedure.

De Eigenaar wijst bijgevolg elke aansprakelijkheid af, van welke aard ook, voor enige schade die of verlies dat de kandidaat zou kunnen lijden ten gevolge van:

* het gebruik van dit document, de wijzigingen eraan of de erin opgenomen informatie;
* het feit dat de Kandidaat zou vertrouwd hebben op deze informatie;
* het ontbreken van bepaalde informatie in dit document.

Door een Voorstel in te dienen, dan wel door te besluiten geen voorstel in te dienen, aanvaardt de betrokken partij deze afwijzing van aansprakelijkheid.

DEEL II: ADMINISTRATIEVE VOORSCHRIFTEN EN VERLOOP VAN DE PROCEDURE

# Procedure

De Overeenkomst wordt gesloten met de Kandidaat die, rekening houdend met de in deze Leidraad vermelde minimale eisen en beoordelingscriteria, het meest voordelige Voorstel indient.

## Stappen

**Stap 1: Publicatie van de Leidraad en plaatsbezoek Onroerend Goed**

Door de bekendmaking van deze Leidraad wordt de markt geïnformeerd over het bestaan en de aard van het verlenen van de Terbeschikkingstelling zoals omschreven in deze Leidraad.

De Eigenaar organiseert voorafgaandelijk aan het indienen van de Voorstellen een plaatsbezoek om het Onroerend Goed te bezoeken / bezichtigen.

Het plaatsbezoek zal worden voorzien op een datum zoals vermeld onder (sub)titel 9, deel II van deze Leidraad.

Aan de geïnteresseerden wordt verzocht om **vooraf**, en dit uiterlijk 2 november 2023, te melden of zij aanwezig op het plaatsbezoek aanwezig wensen te zijn en met welke vertegenwoordigers. Deze melding dient te gebeuren per e-mail op het e-mailadres: [jolien.bilteryst@drogenbos.be](mailto:jolien.bilteryst@drogenbos.be), waarna het exacte tijdstip van het plaatsbezoek meegedeeld zal worden.

**Stap 2: Indienen Voorstel, beoordeling Voorstellen, eventuele onderhandelingen en aanduiding Begunstigde**

Alle belangstellenden, die voldoen aan de minimale eisen (zie (sub)titel 2, deel III van deze Leidraad), kunnen (rechtmatig) een Voorstel indienen.

Het Voorstel dient te worden ingediend overeenkomstig de bepalingen opgenomen in (sub)titel 8, deel II van deze Leidraad.

De Kandidaat dient zijn (eerste) Voorstel aan de Eigenaar te presenteren. Locatie, datum en tijdstip (uur) worden aan de betreffende Kandidaten per mail meegedeeld.

Die presentatie zal moeten focussen op de krijtlijnen van het Voorstel en gebeuren aan de hand van een powerpointpresentatie die bij het Voorstel wordt gevoegd; tijdens / na die presentatie kan de Eigenaar vragen (laten) stellen. Die presentatie (inclusief vragen) zal maximaal 1 uur duren.

De Eigenaar zal de Voorstellen inhoudelijk (laten) beoordelen / vergelijken aan de hand van de beoordelingscriteria zoals omschreven in (sub)titel 3, deel III van deze Leidraad.

De Eigenaar behoudt zich het recht voor om na de indiening van de Voorstellen te (laten) onderhandelen met één of meerdere Kandidaten, rekening houdend met de behaalde scores inzake de beoordelingscriteria.

De Kandidaten kunnen na de onderhandelingen worden verzocht – rekening houdende met de eventuele onderhandelingen – een verbeterd Voorstel in te dienen.

De Eigenaar maakt op basis van de ingediende (verbeterde) Voorstellen een (nieuwe) rangschikking op aan de hand van de beoordelingscriteria. Op basis daarvan wordt door de Eigenaar de Begunstigde aangeduid.

De Eigenaar behoudt zich overeenkomstig (sub)titel 1.2., deel II van deze Leidraad het recht voor om de Terbeschikkingstelling niet toe te wijzen.

**Stap 3: Sluiten van de Overeenkomst**

Met de Begunstigde wordt een Overeenkomst afgesloten.

Pas op het moment van ondertekening door beide partijen is deze Overeenkomst definitief gesloten en kunnen daaraan – nadat (een) eventuele opschortende voorwaarde(n) is (zijn) vervuld – rechten worden ontleend.

De Eigenaar stelt de resterende Kandidaten op de hoogte van zodra de Overeenkomst door beide partijen werd ondertekend.

## Stopzetting procedure-/niet-toewijzing

De Eigenaar kan de procedure op ieder ogenblik (geheel of gedeeltelijk) stopzetten mits uitdrukkelijke motivering.

De Eigenaar behoudt zich in ieder geval het recht voor om de Terbeschikkingstelling niet toe te wijzen mits motivering (bijvoorbeeld louter ter illustratie, de Voorstellen beantwoorden niet afdoende aan de beoordelingscriteria), hetzij een nieuwe marktbevraging tot toewijzing van de Terbeschikkingstelling uit te schrijven (bijvoorbeeld louter ter illustratie, in geval van onregelmatigheden of betwistingen van onderhavige Leidraad (inclusief bijlagen)).

De Kandidaten hebben in voorkomend geval geen enkel recht op enige vorm van (schade)vergoeding.

# De Overeenkomst

De Eigenaar zal met de Begunstigde een Overeenkomst sluiten.

Met betrekking tot de Overeenkomst wordt niet-limitatief en indicatief opgemerkt, dat de Eigenaar de volgende principes in de Overeenkomst beoogt op te nemen en/of verder uit te werken:

* de Begunstigde verbindt zich ertoe om het Onroerend Goed gedurende de Terbeschikkingstelling op haar kosten en verantwoordelijkheid in goede staat te onderhouden. De Begunstigde is *minstens* conform het principe van artikel 1754 Oud Burgerlijk Wetboek verantwoordelijk voor alle kleine onderhouds- en herstellingswerken aan het Onroerend Goed;
* de Begunstigde verbindt zich ertoe om ten laste te nemen:
  + alle kosten en lasten met betrekking tot de aansluitingen en het gebruik van nutsvoorzieningen op het Onroerend Goed, zoals bijvoorbeeld elektriciteit, gas en water;
  + alle belastingen en lasten met betrekking tot het Onroerend Goed, inclusief de onroerende voorheffing;
* de jaarlijkse gebruiksvergoeding wordt geïndexeerd overeenkomstig de principes van artikel 1728bis Oud Burgerlijk Wetboek;
* de Begunstigde verbindt zich ertoe om gedurende de Terbeschikkingstelling de Eigenaar op eerste schriftelijk verzoek te vrijwaren voor alle schade en/of ongevallen die ingevolge (de exploitatie van) het Onroerend Goed rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zou worden, inclusief alle schade die tijdens de voormelde duurtijd aan of op het Onroerend Goed zou ontstaan.

De Begunstigde is gedurende de Terbeschikkingstelling ook gehouden tot de eigendomsaansprakelijkheid met betrekking tot het Onroerend Goed, hetwelk onder meer (niet-limitatief) inhoudt:

* gebrekkige goederen;
* artikel 1384 en 1386 Oud Burgerlijk Wetboek;
* artikel 544 Oud Burgerlijk Wetboek;
* artikel 1382 Oud Burgerlijk Wetboek.
* de Begunstigde verbindt zich ertoe om gedurende de Terbeschikkingstelling alle nodige verzekeringen met betrekking tot (de exploitatie van) het Onroerend Goed af te sluiten voor een voldoende hoog bedrag en met afstand van verhaal ten aanzien van de Eigenaar, ter dekking van alle risico’s inzake burgerlijke aansprakelijkheid, brand, arbeidsongevallen en risico’s die door wettelijke bepalingen verplicht verzekerd moeten worden;
* de Begunstigde dient voor door haar gewenste verbouwingen en/of aanpassingen aan het Onroerend Goed de voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen van de Eigenaar te verkrijgen. De Begunstigde zal een gemotiveerd verzoek met omschrijving van de beoogde verbouwingen en/of aanpassingen aan de Eigenaar moeten richten. Deze verbouwingen en/of aanpassingen gebeuren in principe op kosten en verantwoordelijkheid van de Begunstigde, maar de Eigenaar en de Begunstigde kunnen hierover in onderling overleg gaan;
* de Begunstigde moet de Eigenaar, de gemeentelijke scholen en de gemeentelijke verenigingen jaarlijks toelaten om gedurende de week en tijdens maximaal 2 weekends (van 07u00 tot einde activiteit) het volledige Onroerend Goed te gebruiken. Dit wordt minstens 3 maanden voorafgaand aan het gebruik, te goeder trouw en in onderling overleg met de Begunstigde, afgesproken;
* de Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van de nietigverklaring van het besluit van het orgaan van de Eigenaar die de Overeenkomst ondertekent, in het kader van het algemeen administratief toezicht en/of een procedure voor de Raad van State en/of een procedure voor één van de civiele rechtbanken.

# Communicatie

Alle communicatie met betrekking tot deze Leidraad dient de verwijzing “Voorstel Voetbalinfrastructuur Drogenbos” te bevatten.

Alle correspondentie (mondeling, schriftelijk, digitaal, ….) dient aan de hierna vermelde contactpersoon te worden gericht:

Gemeente Drogenbos

T.a.v. mevrouw Jolien Bilteryst

[jolien.bilteryst@drogenbos.be](mailto:jolien.bilteryst@drogenbos.be)

Grote Baan 222

1620 Drogenbos

Teneinde de communicatie zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, wenst de Eigenaar de communicatie met de Kandidaten via één contactpersoon te laten verlopen. De contactpersoon moet bevoegd of gemachtigd zijn om namens de Kandidaat op te treden. Het bewijs van zijn bevoegdheid of zijn volmacht moet aan het Voorstel worden toegevoegd. De naam, het adres, het telefoonnummer en het e-mailadres van de contactpersoon moet in het Voorstel worden vermeld.

# Vragen en opmerkingen

Indien deze Leidraad volgens een geïnteresseerde Kandidaat leemten, onduidelijkheden en/of onjuistheden zou bevatten, dient deze geïnteresseerde Kandidaat dit middels een aangetekend schrijven kenbaar te maken aan de Eigenaar in een ‘verzoek tot toelichting’ (**Bijlage 2**).

Dit verzoek tot toelichting dient schriftelijk gericht te worden aan de contactpersoon van de Eigenaar en aldaar toe te komen uiterlijk 12 kalenderdagen voorafgaand aan de uiterste datum voor de indiening van het Voorstel. Een verzoek tot toelichting dat ontvangen wordt na deze datum is onontvankelijk en zal dus niet meer beantwoord worden.

Uitsluitend vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte hebben en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van de Leidraad aanleiding kunnen geven, zullen door de Eigenaar beantwoord worden.

Vragen of opmerkingen die verder gaan dan een algemene inhoudelijke verduidelijking of suggestie tot rechtzetting van een onjuistheid of opmerkingen die reeds een zeker bilateraal overleg of onderhandeling zouden impliceren aangaande de modaliteiten van de Overeenkomst worden niet beantwoord door de Eigenaar. De Eigenaar beschikt ter zake over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.

De Eigenaar zal het verzoek tot toelichting nauwkeurig onderzoeken en het antwoord samen met de vragen of opmerkingen (die letterlijk worden hernomen, zij het op geanonimiseerde wijze) op schrift stellen in een ‘nota van inlichtingen’, dewelke vervolgens aan alle – zichzelf kenbaar gemaakte – geïnteresseerde Kandidaten gelijktijdig worden overgemaakt en dit uiterlijk op 6de kalenderdag voorafgaand aan de uiterste datum voor het indienen van het Voorstel. De nota van inlichtingen maakt integraal deel uit van deze Leidraad.

Het niet ontvangen van een verzoek tot toelichting binnen de vooropgestelde termijn wordt aanzien als de uitdrukkelijke bevestiging vanwege de geïnteresseerde Kandidaten dat de Leidraad geen enkele leemte, onduidelijkheid of onjuistheid bevat.

# Samenstelling van de Kandidaat

Een Kandidaat is vrij om zich binnen de regels van de Leidraad als individu aan te melden, dan wel in de vorm van een Samenwerkingsverband. De Kandidaat voegt, in voorkomend geval, de samenwerkingsovereenkomst / intentieverklaring van het Samenwerkingsverband toe aan zijn Voorstel.

Ieder lid dat deel uitmaakt van het Samenwerkingsverband zal zich hoofdelijk en solidair jegens de Eigenaar moeten verbinden.

Een rechtspersoon kan zich slechts één maal, alleen of in een Samenwerkingsverband, als Kandidaat aanmelden.

Een Kandidaat mag niet worden gewijzigd, tenzij na voorafgaandelijke en schriftelijke goedkeuring door de Eigenaar.

# Vormvereisten voor het Voorstel

## Verplichte opbouw Voorstel

Het Voorstel dient door de Kandidaat opgemaakt te worden in overeenstemming met **Bijlage 3**.

De gegevens dienen in het Voorstel door middel van tabbladen of anderszins eenduidig van elkaar te worden gescheiden. De op te geven informatie moet op een bondige en duidelijke manier worden gestructureerd.

Indien de Kandidaat een Samenwerkingsverband is, dienen de gegevens met betrekking tot ieder van de vennoten of de leden van het Samenwerkingsverband te worden aangebracht.

Indien de Kandidaat een Samenwerkingsverband is, dient de Kandidaat bij zijn Voorstel te berichten welke vennoot (maximaal één) als rechtsgeldig vertegenwoordiger van het Samenwerkingsverband jegens de Eigenaar bindend zal optreden. De Eigenaar zal uitsluitend aan de desbetreffende vennoot van de Kandidaat de kennisgevingen in het kader van de procedure verrichten.

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

## Ondertekening Voorstel

Het Voorstel moet rechtsgeldig ondertekend zijn en elke bladzijde moet worden geparafeerd.

# Taalgebruik

Het Voorstel en alle aanvullende stukken dienen in het Nederlands te worden opgesteld.

Alle mededelingen en kennisgevingen (zowel mondeling als schriftelijk) tussen de Kandidaat en de Eigenaar zullen in het Nederlands worden gevoerd.

# Indiening van het Voorstel

Het Voorstel (inclusief bijlagen) wordt, onder definitief gesloten omslag, waarop uitdrukkelijk vermeld wordt “Voorstel Voetbalinfrastructuur Drogenbos” aangetekend aan de Eigenaar toegezonden of in 1 origineel en 1 kopie aan de Eigenaar tegen ontvangstbewijs afgegeven.

De afgifte tegen ontvangstbewijs dient te geschieden op volgend adres:

Gemeente Drogenbos

T.a.v. mevrouw Jolien Bilteryst

[jolien.bilteryst@drogenbos.be](mailto:jolien.bilteryst@drogenbos.be)

Grote Baan 222

1620 Drogenbos

Openingsuren:

* Maandag: 09.00 uur – 12.00 uur
* Dinsdag: 09.00 uur – 12.00 uur
* Woensdag: 09.00 uur – 12.00 uur
* Donderdag: 09.00 uur – 12.00 uur
* Vrijdag: 09.00 uur – 12.00 uur

De aangetekende zending dient te worden geadresseerd op voormeld adres.

De Voorstellen dienen bij de Eigenaar op bovenvermeld adres te worden ingediend en te worden ontvangen (in geval van aangetekende zending) overeenkomstig de *timing* zoals omschreven in (sub)titel 9, deel II van deze Leidraad.

# Timing

Gezien de onvoorspelbaarheid van de tijd nodig voor de beoordeling van de Voorstellen acht de Eigenaar zich niet gebonden door de termijnen die verder voor elk van deze onderdelen van de procedure zouden worden aangegeven.

Deze dienen, wat de Eigenaar betreft, te worden beschouwd als loutere streeftermijnen en zijn indicatief van aard. Bij – zelfs belangrijke – afwijkingen van deze termijnen zal in hoofde van de Kandidaten geen enkel recht op (schade)vergoeding ontstaan.

De uiterste datum indiening Voorstel, kan door de Eigenaar enkel worden gewijzigd, mits zij dit aan alle – zichzelf kenbaar gemaakte – geïnteresseerde Kandidaten gelijktijdig ter kennis brengt en dit uiterlijk 7 kalenderdagen voorafgaand aan de (aanvankelijk vooropgestelde) uiterste datum voor het indienen van het Voorstel.

De Kandidaten dienen er anderzijds rekening mee te houden dat de vooropgestelde *timing* door de Eigenaar effectief kan worden opgelegd en dus ten aanzien van de Kandidaten wél bindend kan zijn.

De **indicatieve** planning voor de procedure is als volgt:

* plaatsbezoek aan het Onroerend Goed: 9 of 10 november 2023
* uiterste datum indiening Voorstel: 15 december 2023
* presentatie Voorstel: 3de week december 2023
* beoordeling van de (eerste) Voorstellen – (voorlopige) rangschikking: januari 2024
* eventuele onderhandelingen: januari – februari 2024
* eventueel indienen van een verbeterd Voorstel: februari 2024
* eventueel beoordeling van de Voorstellen – (definitieve) rangschikking: februari 2024
* beslissing tot toewijzing of niet-toewijzing: college van burgemeester en schepenen maart 2024
* indien de Terbeschikkingstelling wordt toegewezen, goedkeuring van de Overeenkomst: gemeenteraad maart 2024
* ondertekening van de Overeenkomst: uiterlijk binnen 1 maand vanaf de goedkeuring van de Overeenkomst door de gemeenteraad.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

DEEL III: ONDERZOEK EN BEOORDELING VAN DE VOORSTELLEN

# Verklaringen Kandidaten

Door de indiening van het Voorstel, erkent de Kandidaat (en in het geval van een Samenwerkingsverband, elk lid van dat Samenwerkingsverband):

(i) dat hij instemt met de bepalingen van de in deze Leidraad omschreven procedure met als doelstelling het sluiten van de Overeenkomst met de Begunstigde;

(ii) dat hij alle nuttige en nodige informatie heeft ontvangen over het Onroerend Goed zodat hij voldoende geïnformeerd het Voorstel kan indienen;

(iii) dat hij zich rekenschap heeft gegeven van alle bijzonderheden van de procedure inzake het verlenen van de Terbeschikkingstelling.

# Minimale eisen tot deelneming

## Uitsluitingsgronden

Door de indiening van het Voorstel verklaart de Kandidaat – en in het geval van een Samenwerkingsverband, elk lid van dat Samenwerkingsverband – dat zij zich niet in één van volgende uitsluitingsgronden bevindt:

1. zij verkeert in staat van faillissement of van vereffening of ondergaat een gerechtelijke reorganisatie of zij verkeert in een vergelijkbare toestand als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
2. er werd aangifte gedaan van zijn faillissement, een procedure van vereffening is aanhangig, een gerechtelijke reorganisatie wordt ondergaan of zij is het voorwerp van een gelijkaardige procedure bestaande in andere nationale reglementeringen;
3. bij een rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, is zij veroordeeld geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
4. zij heeft niet voldaan aan zijn verplichtingen inzake betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen;
5. zij is niet in orde met de betaling van zijn belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;
6. tewerkstelling van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen zoals bedoeld in de wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen.

# Beoordelingscriteria

De Eigenaar zal de (eerste en desgevallend verbeterde) Voorstellen ingediend door de Kandidaten beoordelen en rangschikken op basis van de hierna vermelde **beoordelingscriteria**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| A. | **Kwaliteit projectinvulling** | **60 punten** |
| B. | **Financieel plan** | **40 punten** |
|  | **TOTAAL** | **100 PUNTEN** |

Indien na rangschikking van de ontvangen (verbeterde) Voorstellen zou blijken dat aan meerdere (verbeterde) Voorstellen het hoogst bekomen totaal puntentotaal toegekend werd, dan zal het (verbeterd) Voorstel waarmee de hoogste jaarlijkse gebruiksvergoeding wordt voorgesteld door de Eigenaar als het meest gunstig (verbeterd) Voorstel aanzien worden.

## Kwaliteit projectinvulling

De Eigenaar zal de kwaliteit van de met het Voorstel voorgestelde projectinvulling beoordelen.

Elke Kandidaat voegt daarom bij haar Voorstel een beschrijving van projectinvulling.

Dit omvat een schriftelijke nota waarbij de Kandidaat onder meer uiteenzet in welke mate de projectinvulling van de Kandidaat overeenstemt met de wijze waarop de Eigenaar het project omschrijft / beoogt, zoals omschreven in (sub)titel 3, deel I van deze Leidraad.

De Kandidaat voegt bij zijn Voorsteleen gestructureerde en duidelijke nota waarin onder meer de volgende elementen worden uitgewerkt:

* een voorstelling van de Kandidaat, inclusief omschrijving van de doelstellingen en (sportieve) werking van de Kandidaat (aantal voetbalteams, aantal leden met weergave van leeftijden en woonplaatsen, bestuur, sportvisie, maatschappelijke meerwaarde, …);
* een omschrijving in welke mate het Onroerend Goed voor de Kandidaat een meerwaarde is;
* eventueel een omschrijving van specifieke contractuele modaliteiten die volgens de Kandidaat nodig zijn, zodat de Kandidaat bereid is om het Onroerend Goed te exploiteren / gebruiken;
* indien de Kandidaat op haar kosten en verantwoordelijkheid investeringen / werkzaamheden in het Onroerend Goed beoogt uit te voeren, een omschrijving van:
  + - welke investeringen / werkzaamheden beoogd worden;
    - een raming van de beoogde investeringen / werkzaamheden;
    - op welke termijn(en) dit gerealiseerd zou worden.
* een omschrijving in welke mate de Kandidaat bereid is om het Onroerend Goed (of bepaalde gedeelten daarvan) door andere lokale voetbalclubs met een band met de gemeente Drogenbos voor hun trainingen en/of wedstrijden te laten gebruiken.

De Voorstellen worden met betrekking tot dit beoordelingscriterium met de volgende puntenscores beoordeeld:

* + uitmuntend: 60 punten
  + zeer goed: 50 punten
  + goed: 40 punten
  + matig: 30 punten
  + onvoldoende: het Voorstel wordt als onaanvaardbaar / onregelmatig beschouwd.

Voor dit subbeoordelingscriterium dient de Kandidaat minimaal matig te scoren. Indien niet minstens matig wordt gescoord, dan zal het Voorstel als onaanvaardbaar / onregelmatig worden beschouwd en aldus niet worden weerhouden voor een verdere beoordeling.

## Financieel plan

De Eigenaar zal het financieel plan van het Voorstel beoordelen.

Elke Kandidaat voegt daarom bij haar voorstel een financieel plan.

Uit dit financieel plan moet het volgende blijken:

* + de financieel-economische draagkracht van de Kandidaat en in het geval van een Samenwerkingsverband elk lid van het Samenwerkingsverband, door middel van bijvoorbeeld:
* een bankverklaring conform het model in **Bijlage 4**; en
* liquiditeits- en solvabiliteitsratio’s van de Kandidaat, met een bewijs waaruit de liquiditeit en solvabiliteit van de Kandidaat blijkt.
  + een jaarlijkse gebruiksvergoeding, dat de Kandidaat bereid is aan de Eigenaar te betalen;
* indien de Kandidaat op haar kosten en verantwoordelijkheid investeringen / werkzaamheden aan het Onroerend Goed beoogt uit te voeren, een omschrijving van:
  + - de budgetten die hiervoor voorzien worden en hoe deze gefinancierd zouden worden;
    - in welke mate de Kandidaat hieromtrent een verbintenis wenst op te nemen.

De Kandidaat dient voormelde elementen uit te werken in een gedetailleerd en overzichtelijk financieel plan, vergezeld van stavingstukken ter onderbouwing van het Voorstel.

Deze aspecten worden op robuustheid, betrouwbaarheid en meerwaarde getoetst. Hiervoor zal de Eigenaar een beoordeling maken van de assumpties en de risico's zoals deze redelijkerwijs kunnen worden afgeleid uit de door de Kandidaat voorgelegde documenten.

De Voorstellen worden met betrekking tot dit beoordelingscriterium met de volgende puntenscores beoordeeld:

* + uitmuntend: 40 punten
  + zeer goed: 35 punten
  + goed: 30 punten
  + matig: 25 punten
  + onvoldoende: het Voorstel wordt als onaanvaardbaar / onregelmatig beschouwd.

Voor dit subbeoordelingscriterium dient de Kandidaat minimaal matig te scoren. Indien niet minstens matig wordt gescoord, dan zal het Voorstel als onaanvaardbaar / onregelmatig worden beschouwd en aldus niet worden weerhouden voor een verdere beoordeling.

DEEL IV: BIJLAGEN

**1. Plan Onroerend Goed**

**2. Model van verzoek tot toelichting**

**3. Formulier van Voorstel**

**4. Model van bankverklaring**