

Informatiebrochure en leidraad kandidatuurstelling als uitbater van het herenhuis Stationsstraat 85 te Sint-Niklaas

- thans museum 'De Salons' -



Januari 2020

Inhoudsopgave

Inleiding

Deel 1: Het aanbod

1. Globale ruimtelijke en technische beschrijving van het gebouw
2. Ambities met het toekomstige gebruik van het gebouw
3. Randvoorwaarden ten aanzien van het toekomstige gebruik

Deel 2: De procedure

1. Procedure van de kandidatuurstelling

Opvraagbare documenten

- Gedetailleerde ruimtelijke en technische beschrijving van het gebouw
- Kandidatuurstellingsformulier
- Inschrijvingsformulier

Inleiding

De stad Sint-Niklaas wenst aan de Salons, een statig en deels gerenoveerd herenhuis uit 1928, een nieuwe invulling te geven. Het pand bestaat uit een **hoofdgebouw van 4 bouwlagen en een prachtige stadstuin van ruim 2 500 m².**

De stad lanceert een oproep tot een **volwaardige en duurzame uitbating van dit monumentaal historisch herenhuis en stadstuin.** Het uitgangspunt is een langdurig zakelijk recht.

Het stadsbestuur streeft na dat het gebouw evolueert naar een nog **attractievere belevingsplaats, zowel binnen de stadskern als binnen het gebouw.** Opportuniteiten zijn, ter illustratie, een invulling met horeca, dienstverlening, detailhandel, creatieve werkplaatsen, cultuur, etc... Andere voorstellen zijn eveneens welkom.

Kandidaten dienen wel rekening te houden met de ambities van het stadsbestuur, en de randvoorwaarden ten aanzien het toekomstig gebruik, inclusief een gedeeltelijke restauratie van het gebouw.

Dit document bevat globale informatie omtrent het gebouw. Geïnteresseerde kandidaten kunnen gedetailleerde technische informatie opvragen omtrent het gebouw en de randvoorwaarden ten aanzien van de aanpassingswerken.

Deel 1: Het aanbod

1. Globale ruimtelijke en technische beschrijving van het gebouw

De stadswoning werd in 1928 in opdracht van textielabrikant Edmond Meert als gezinswoning gebouwd naar de plannen van architect Paul Stordiau.

Het monumentale neoclassistisch pand aan de Stationsstraat 85, fungeerde tot 1984 als feestzaal Salons Carlton, in 1985 kocht het stadsbestuur het gebouw en werd het in 1988 een afdeling van de stedelijk musea.

In 2014 werd er een nieuwe weg ingeslagen door een meer thematische aanpak en gaven de stedelijke musea het huis een nieuwe invulling. Naast de museumfunctie op de eerste verdieping, werden beneden vaak tijdelijke opstellingen geplaatst. In november - december fungeert het pand als het Huis van de Sint. Al die tijd was er beneden een concertzaal met een piano. De tuin werd sporadisch voor projecten gebruikt zoals o.a. Café Congé, Terrazza, loopgraven, etc...

Het **monumentale herenhuis bestaat uit vijf traveeën**, ondergronds één bouwlaag, drie bovengrondse bouwlagen en een zadeldak. De voorgevel wordt gekenmerkt door de met natuurstenen parementen, gemarkeerd door ruime vensters en guirlandes, smeedijzeren leuningen en een centraal balkon over drie traveeën.



De Salons is het grootste herenhuis in de stadskern van Sint-Niklaas met een riante omsloten stadstuin.

- **(H) Hoofdgebouw 2 000 m²**

Het hoofdgebouw is volledig onderkelderd, telt 3-verdiepingen en een bewoonbare zolderruimte. Met een gevelbreedte van 16,5 m en een bouwdiepte van 30 m, bedraagt de oppervlakte van het gebouw per bouwlaag +/- 550 m² of samen 2 000 m² nuttige vloeroppervlakte. Daarmee is het gebouw het grootste herenhuis in de stadskern.

- **(T) Stadstuin 2 500 m²**

De prachtige tuin van de Salons van ongeveer 2 500 m² (55 x 58 m²) is volledig omsloten door het hoofdgebouw, het koetshuis en muren op de perceelgrenzen. De tuin bestaat uit een centraal gazon met kunstwerk omringd door hoge beuken en struiken.

- **(K) Koetshuis 90 m² (optioneel)**

Het Koetshuis (K) in de tuin is momenteel in erfpacht gegeven en herbergt een hedendaags kunstatelier in een ruimte van ca. 90 m². Indien een kandidaat-uitbater het koetshuis wenst te integreren in de uitbating van de Salons is dit bespreekbaar.

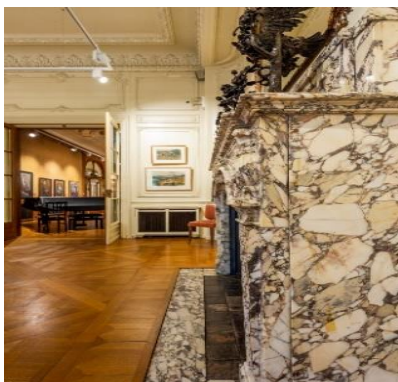


Naast de aanzienlijke potentiële verbruiksruimte en het monumentale karakter van de voorgevel, vinden we **binnenin nog meer imposante elementen**.

Bij binnenkomst via de monumentale trap is **de inrichting van de ruimtes overweldigend**. De grote daglichtkoepels boven de traphal en het centraal salon en de massieve ruimtes erboven zijn ronduit indrukwekkend. De monumentale trap, de stijlvolle deuroplijstingen, de rijkelijk versierde marmeren schouwmantels en de uitgewerkte plafonds betekenen een ware lust voor het oog.



Via de centrale trap of met de personenlift, welke nog in originele staat is te bewonderen met zitbank en bel, bereikt men de even **monumentaal gerenoveerde 1^{ste} verdieping** met de voormalige kamers van de heer en vrouw des huizes, zijn dochter en een gastenkamer aan de tuinzijde.



De **2^{de} verdieping** is bereikbaar via de trap, naast de lift bereikbaar. Ook deze trap was nog steeds voorbehouden voor gebruik door de familie.

Op deze verdieping waren de slaapkamers van de zonen en de gouvernante gelegen en is momenteel het winterverblijf van de Sint van half-november tot 6 december. Dit jaar opnieuw ontving de Sint, tijdens deze 5 weken, meer dan 35 000 bezoekers.



De zolderverdieping maakte geen deel uit van de restauratie van weleer. Bovendien doordat de ruimte reeds lange tijd in ongebruik zijn, dient hier nog een renovatie plaats te vinden.



De zolderverdieping was vroeger volledig ingericht voor de bedienden van de familie van grote industriebaron.

- In de achterste zone waren de slaapkamers en leefruimtes van het personeel.
- Vooraan was een droogzolder. De ruimte fungeerde eveneens als lichtopvang voor de vele glazen koepels in het interieur.

Plannen en kostenraming voor een basisrenovatie en/of in functie tot hergebruik zijn opvraagbaar.

Het uitgangspunt is dat de aanpassingen en restauratie door en voor rekening van de exploitant plaats zijn.

Via een 2^{de} houten trap zijn alle verdiepingen van het huis bereikbaar, van de kelder tot zolder. Via deze trap daalde het personeel geruisloos naar de kelderverdieping.

De kelderverdieping onder het 'schoon verdiep', situeert zich over de gehele oppervlakte van het pand en ligt **half onder de grond**.

De achterste ruimtes beschikken over **ramen met zicht op de tuin**. In deze kelder bevonden zich de keuken (nu het kunstatelier), de strijkkamer en waskamer, voorraad- en wijnkelder en opslagruimte voor kolen achter de deuren in de lange gang.



De achtergevel kent een trapsgewijze uitbouw van 5 meter diepte en 5 meter gevelbreedte. De totale achtergevel meet 17,5 meter waarvan over 12,5 meter breedte en 3 meter diepte met een **terras met authentieke smeedijzeren borstwering**. Aansluitend aan de diepere uitbouw, verlaat men de eerste verdieping via de **monumentale natuurstenen** trap naar de halve verdieping lagergelegen tuin.

De tuin van ca. 2 500 m² is vanuit het gebouw eveneens bereikbaar via de half-ondergronds gelegen kelderverdieping of bereikbaar via de doorgaan langs Regentiestraat. De historische tuin is volledig ingesloten en bestaat uit een centraal gazon met kunstwerk omringd door hoge beuken en struiken.

Het koetshuis met een verbruiksooppervlakte van ca. 90 m² is bereikbaar via de tuin of langs de Regentiestraat. Momenteel is het koetshuis in erfpacht gegeven aan een organisatie die deze ruimte gebruikt als kunstatelier.



Meer foto's beschikbaar via interactieve grondplannen

Link: <http://tour.mapsalive.com/82731>



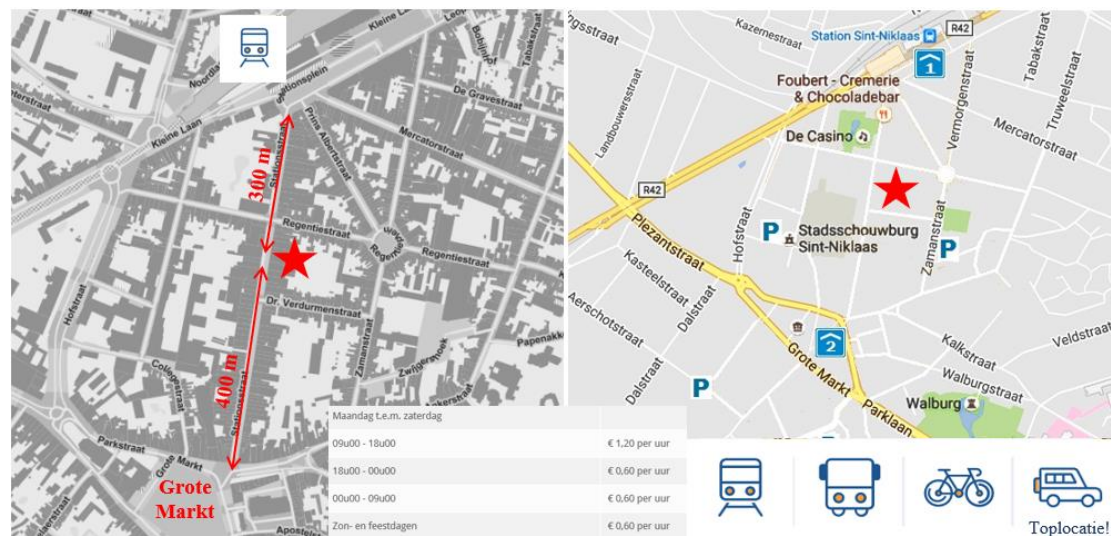
2. Ambities ten aanzien van het toekomstige gebruik van het gebouw

De stad Sint-Niklaas en haar stadskern

De stad Sint-Niklaas is de hoofdstad van het Land van Waas en telt ruim 77.000 inwoners (2019). De stad is bekend om haar marktplein, hetwelk het grootste van België is. Dit **evenementenplein** is maar liefst **200 dagen per jaar** in gebruik voor tal festiviteiten zoals o.a. de befaamde jaarlijkse ballon- of Vredefeesten. Samen met het Waasland Shopping Center en de Sint en Zwarte Piet trekken ze vele bezoekers van buiten de stad.

Op een strook van 700 meter tussen de Grote Markt en het Stationsplein herbergt de stad winkelstraten, de Salons, een concertzaal, drie horecapleinen, vier centumparkings en een groot cinemacomplex.

Eén van de grote troeven is de **vlotte bereikbaarheid van de stad** door haar centrale ligging tussen Antwerpen, Gent en Brussel ("Vlaamse Ruit") De stad is makkelijk bereikbaar zowel met de wagen als het openbaar vervoer. Fietsers, voetgangers, auto's, bussen en treinen bewegen zich gezwind door de stad. Er is ruim aanbod **van meer dan 1 600 parkeerplaatsen**, aan voordelige tarieven, waarvan een groot aandeel, ondergrondse van de Grote Markt en het station ca. 570 parkeerplaatsen bevinden.



De stad zet sinds 2017 sterk in op kernversterking en is succesvol in het verhogen van de dynamiek en het verlagen van de leegstand in de Stationsomgeving. Verschillende investeerders en nieuwe winkel- en horecaconcepten vonden de afgelopen maanden hun weg naar de Stationsstraat en omgeving.

Met de visie **'Samen maken we de stad van morgen'** zet de stad voortdurend in op **Stadspromotie** en **stadsontwikkeling**.

<https://www.sint-niklaas.be/actueel/samen-maken-we-de-stad-van-morgen>

Sint-Niklaas wil niet alleen een stad zijn waar het fijn vertoeven is. Men wil ook een stad zijn waar het aangenaam is om te ondernemen en een plaats waar stad en ondernemers samen werken aan een beter omgevingsklimaat. Hier ontdek je waarom het de moeite loont om te ondernemen en investeren in Sint-Niklaas.

<https://www.ondernemeninsintniklaas.be/>

<https://www.ontdeksintniklaas.be/nl>

10 trends die de stadskern omtoveren tot een aangename winkel- en belevingsspot:

<https://www.sint-niklaas.be/actueel/tien-trends-die-de-stadskern-van-sint-niklaas-omtoveren-tot-een-aangename-winkel-en-belevingspot>

1. Kwalitatieve daghoreca in de lift
2. Mengvormen. De tijd van hokjesdenken is voorbij
3. Dienstverleners versterken de kern
4. Bestaande zaken investeren in vernieuwde concepten
5. Rijk aanbod in dames- en kinderkleding
6. Weg met concurrenten, welkom concullega's!
7. Maatschappelijk verantwoord ondernemen
8. Culturele en creatieve spelers aan boord
9. 'Less is more', als het op winkelvloeroppervlakte aankomt
10. Kwalitatief wonen in de winkelkern



De stad investeerde de voorbije jaren intensief in **het openbaar domein**. De Stationsstraat onderging een metamorfose tot flaneerboulevard.

Het herenhuis situeert zich **halverwege de hoofdwinkelwandelstraat** van de stad, aan de Stationsstraat 85. Op 300 m wandelafstand door de flaneerboulevard naar rechts of links bereikt men het station of de Grote Markt.



Flaneerboulevard voorzien van groen, waterpartijen en terrasjes.

3. De ambities ten aanzien van het type activiteiten in het gebouw

Het herenhuis Stationsstraat 85 is niet enkel een uitzonderlijk pand omdat het om het **grootste herenhuis in de stadskern** of over het pand met de best bewaarde historisch architecturale waarde met de hoogste erfgoedwaarde gaat. Er zijn nog tal van superlatieven te bedenken om aan te geven hoe uniek dit pand wel niet is in zijn soort.

In **het kader van de voorziene functieherbestemming** van het herenhuis Stationsstraat 85 komen er aanzienlijke kansen en tal van nieuwe opportuniteiten open te liggen, niet enkel voor de nieuwe uitbaters maar evenzeer ook voor de inwoners, handelaren en bezoekers van de stad. De volgende ambities zijn aan de orde:

Versterken van het imago van de Stationsstraat en de stadskern

De nieuwe uitbating dient mede bij te dragen tot de versterking van de handelskern en een publiekstrekker te zijn. Het streefdoel van de stad is vooral om te evolueren naar een bedrijvige kern, waarin een mix van detailhandel, horeca, dienstverlening, werkplaatsen, cultuur, maakindustrie, ondernemerschap, e.a. van de stadskern een aantrekkelijke belevingsplaats te maken (zie het beleidsprogramma 'Samen maken we de stad van morgen' en de detailhandelsvisie). Een nieuwe functie(s) dient bijkomende opportuniteiten te creëren voor combinatiebezoeken met het bestaande aanbod van winkels, horeca en dienstverleners.

Overwegend publieksfuncties met een zo groot mogelijk (nieuwe) bezoekersaantal

De herbestemming van dit pand biedt nieuwe perspectieven om vele (nieuwe) bezoekers te trekken. Een uitbating waarbij een relatief kortstondige gebruiksduur van bezoekers en hoge bezoekersaantallen behoren tot de mogelijkheden zoals dat het geval is bij uitbating van een hotel, restaurant, feestzalen, flexwerkplekken, enz., of een combinatie van complementaire, elkaar versterkende functies. Gelet de grootte van het gebouw kunnen functies kunnen op de verschillende verdiepingen worden georganiseerd of kunnen gecombineerd worden in dezelfde ruimte. We zoeken naar een uitbatingvorm die de dynamiek in de stadskern zal stimuleren.

Maximale continue invulling

We streven absoluut naar activiteiten die zich lenen tot een continu gebruik (alle dagen en van ochtend tot avond) van het gebouw, gedurende het gehele jaar om zo de belevingswaarde te maximaliseren.

Publieke activiteiten in (deel van) het gebouw

Hoewel de programmatie van uitbating en activiteiten overwegend privaat/commercieel wordt geacht te zijn, zijn er een aantal interessante publieke functies die in de toekomst kunnen verdergezet worden in het gebouw. Dit kunnen activiteiten zijn die (ook) door de betreffende stedelijke diensten (mede) worden georganiseerd.

In overleg kunnen een aantal culturele en jeugdactiviteiten behouden blijven. Een aandachtspunt vormt de vleugelpiano in de Grote galerij, die moeilijk verplaatsbaar is.

De kandidaat doet een concreet voorstel aan de stad waarin de stad een aantal dagdelen reserveren kan voor bepaalde ruimten binnen het gebouw en waarvoor de stad een gebruiksvergoeding betalen zal of een vast bedrag dat in mindering wordt gebracht van de maandelijkse vergoeding van de uitbater aan de Stad.

Eén of meerdere uitbaters

Zoals eerder aangegeven kunnen er verschillende functies in het gebouw worden ondergebracht. Voorkeur gaat uit naar één uitbater die het volledige gebouw zal gaan exploiteren. Echter, ook kandidaten die slechts een deel van het gebouw willen gebruiken zijn toegelaten in deze procedure. Als dit goede en complementaire voorstellen zijn, dan zal actief gezocht worden naar samenwerking. In dergelijke situatie zal een onderlinge samenwerkingsovereenkomst opgemaakt worden.

Kandidaten dienen aantoonbare ervaring te hebben met het type uitbating dat zij voorstellen. Ervaring is één van de selectiecriteria.

Uitbater en/of investeerder

De kandidatuur staat niet alleen open voor een potentiële uitbater. Een kandidaat-uitbater kan zich ook samen met een investeerder kandidaat stellen. De contractvorming kan rekening houden met de specifieke belangen van een investeerder.

Het is eveneens mogelijk dat een investeerder geïnteresseerd is, zonder dat deze een specifieke uitbater heeft. In dat geval kunnen wij bemiddelend optreden tussen deze investeerder en potentiële uitbaters. Investeerders kunnen zich niet formeel kandidaat stellen, maar zich wel melden bij de contactpersoon onderaan dit document.

4. Randvoorwaarden ten aanzien van het toekomstige gebruik

Respect voor het DNA van het pand

De nieuwe functie(s) moeten bij voorkeur aansluiten op 'het DNA' van het gebouw. Activiteiten die in elk ander type gebouw en op elk andere locatie kunnen plaatsvinden, bieden geen wederzijdse versterking met het gebouw. Het pand heeft zowel naar exterieur als interieur een hoogwaardige uitstraling. De toekomstige invulling(en) wordt geacht van een zeker niveau te zijn.

Verweefbaar binnen de stadskern

Uiteraard is door de ligging van de site, te midden van de stadskern, een bepaalde verweefbaarheid van de functies belangrijk. De kandidaat lijst in zijn voorstel de mogelijke hinder (geluid, licht, geur, verkeer...) van zijn voorstel op en licht eventuele milderende maatregelen toe. Een bijzonder aandachtspunt hierbij is het gebruik van de binnentuin. Gelet op de bewoning rondom het pand dient de kandidaat rekening te houden met concrete afspraken inzake het gebruik van de tuin voor activiteiten die mogelijks hinder kunnen veroorzaken.

Behoud van 'het huis van de Sint'

Sinterklaas is een belangrijke toeristische trekker, ook al is dit maar enkele weken per jaar. De thans 35.000 bezoekers per jaar zijn een extra troef voor de exploitatie van het herenhuis Stationsstraat 85. Het uitgangspunt is dat de Sint zijn tijdelijke woonst blijft hebben. De kandidaat geeft in zijn voorstel aan de ruimte van de Sint permanent ingericht te willen houden of de ruimte polyvalent te willen gebruiken, met ca. 5 weken per jaar de specifieke Sint-inrichting. In elke situatie bewegen zich in enkele weken tijd 35.000 bezoekers door het herenhuis. Dit vergt een goede afstemming en samenwerking met de organiserende VZW. De kandidaat werkt een concreet voorstel uit hoe hij deze samenwerking ziet.

Nog te restaureren gebouwdelen

Enkele delen van het gebouw zijn nog niet (volledig) gerestaureerd. De stad zal geen investeringen doen in een eventuele restauratie hiervan. Het is aan een exploitant de keuze of deze dit zal uitvoeren, hoewel de verwachtingen zijn dat de uitbating minstens 75% van het gebouw daadwerkelijk zal gaan invullen. Een (gedeeltelijke) verrekening via de gebruiksvergoeding is bespreekbaar. De kandidaat verwerkt dit in zijn voorstel.

Momenteel vindt nader onderzoek plaats naar de aard en de kosten van de (mogelijke) renovatiewerken. De resultaten hiervan komen in een later stadium beschikbaar, in het document 'Gedetailleerde ruimtelijke en technische beschrijving van het gebouw', dat afzonderlijk opvraagbaar is.

Rekening moet gehouden worden met een renovatiekost van enkele honderdduizenden euro's, exclusief de investeringen ten behoeve van het specifieke eigen gebruik.

Investering in brandveiligheid

De brandveiligheid dient in functie van exploitatie onderzocht te worden in functie van de exploitatie en gebruik. De uitbater zal in nauw overleg met de brandweer een voorstel uitwerken en instaan voor de investeringen. Een (gedeeltelijke) verrekening via de gebruiksvergoeding is bespreekbaar. De kandidaat verwerkt dit in zijn voorstel.

Verduurzaming en modernisering installaties

Het gebouw voldoet momenteel niet geheel aan de huidig gestelde duurzaamheids- en comforteisen. (bijvoorbeeld gevel-, dak- en vloerisolatie, ...). Ook de technische installaties zijn (deels) verouderd. De uitbater neemt in zijn voorstel op wat hij precies wel en niet voorziet. Een (gedeeltelijke) verrekening via de gebruiksvergoeding is bespreekbaar. De kandidaat verwerkt dit in zijn voorstel.

Aanpassingen aan het gebouw in functie van de exploitatie

De gecontracteerde exploitant(en) zal vooraf een plan voorleggen van de voorgenomen aanpassingswerken, in functie van de specifieke exploitatie. De globale afspraken over de aanpassingen aan het gebouw zullen deel uitmaken van de gebruiksovereenkomst. De gedetailleerde aanpassingsplannen worden vervolgens in vooroverleg met de stad besproken. Het stadsbestuur zal hierop vooraf een schriftelijk akkoord dienen te geven. Een verrekening van deze aanpassingswerken in functie van de specifieke exploitatie via de gebruiksvergoeding is niet mogelijk.

Vastgesteld onroerend erfgoed

Het betreft een monumentaal gebouw, maar niet geklasseerd als monument. Het is een inventaris pand, d.w.z. opgenomen in de inventaris als vastgesteld bouwkundig erfgoed.

De vaststelling op de inventaris van onroerend erfgoed brengt plichten, maar ook rechten met zich mee. Wat dit precies betekent lees je op <https://www.onroenderfgoed.be/het-goed-staat-een-vastgestelde-inventaris>. We geven ook graag mee dat een **afwijking van de normen voor energiestaat en binnenklimaat** kan aangevraagd worden als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

Het stadsbestuur kiest uitdrukkelijk voor het behoud van het pand en bij voorkeur een renovatie van de aanwezige waardevolle erfgoedelementen. Los van de voorgaande rechten en plichten, zal tussen de stad als eigenaar en de kandidaat contractueel vastgelegd gaan worden welke aanpassingen wel en niet (mogen) worden uitgevoerd, en behoeven andere toekomstige aanpassingswensen de goedkeuring van de eigenaar.

Een aansluiting bij het Netwerk Open Monumenten van Herita (<http://herita.be/>) biedt een opportuniteit voor kennisopbouw én publiciteit, mits uiteraard het uitspelen van de erfgoedwaarde van het gebouw.

5. Elementen ten aanzien van de overeenkomst

Contractvorm

Het stadsbestuur zal de geselecteerde kandidaat met het beste voorstel een uitbatingsrecht verlenen. Mogelijks is dit een concessieovereenkomst maar afhankelijk van de (financiële) voorstellen zijn, in de loop van het proces en na juridische aftoetsing, andere overeenkomstenvormen eventueel bespreekbaar.

De looptijd van de overeenkomst

Het stadsbestuur streeft naar een duurzame invulling. Dat betekent dat met de gekozen inschrijver een uitbating wordt overeengekomen voor een periode evenredig de terugverdiëntijd van de onroerende investeringen, eventueel verlengbaar met een nog nader te bepalen periode. Over deze termijn zal met de kandidaten overlegd worden in de dialoofase. De kandidaat doet zelf een voorstel naar looptijd.

De gebruiksvergoeding

De gebruiksvergoeding maakt een belangrijk deel uit van de exploitatie door de uitbater. Bepaalde activiteiten leveren meer geld op dan andere activiteiten, waardoor in een bepaald voorstel veel toegevoegde waarde heeft voor de Stationsstraat en de stadskern, maar dat deze een beperkte vergoeding opbrengen zal. Anderzijds kan een bepaald voorstel een hoge vergoeding betalen, maar heeft een beperktere toegevoegde waarde. De kandidaat doet zelf een voorstel voor de gebruiksvergoeding. De vergoeding is één van de criteria bij de beoordeling van de voorstellen.

Een solide financieel businessplan

Er moet sprake zijn van een duurzaam exploitatieperspectief. Er moet dan ook minimaal een structurele kostendeekkende situatie ontstaan én dit zowel vanuit het perspectief van de stad als vanuit het perspectief van de eigenaar. De beoordeling van de soliditeit van het financieel businessplan is één van de criteria.

Onderhoud van het gebouw

Het onderhoud heeft enerzijds betrekking op het 'cascogebouw' (buitengevel, daken, fundering, dragende binnenmuren, bepaalde installaties), het interieur en de tuin. Anderzijds heeft het betrekking op het vervangingsonderhoud (bijv. buitenschrijnwerk), planmatig onderhoud (bijv. schilderwerken) en het dagdagelijks onderhoud (verstoppingen, defecten, ...).

De stad zal toezien op een goede algemene instandhouding van het gebouw. Dit geldt ook voor de bijzondere elementen van het interieur. Een overzicht van de onderhoudskosten van de afgelopen jaren is opgenomen in het document 'Gedetailleerde ruimtelijke en technische beschrijving van het gebouw', dat afzonderlijk opvraagbaar is.

Deel 2: Beschrijving van de gefaseerde toewijzingsprocedure

De Stad Sint-Niklaas wenst, in samenspraak met kandidaten op de markt, het voorwerp en de voorwaarden van de concessie eerst in een dialoog samen te bespreken, zodat door de stad een marktconform en exploitatie-realistisch voorwerp in gebruik wordt gegeven.

Vanuit de principes van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheids- en het zuinigheidsbeginsel, alsmede vanuit een behoorlijk beheer van het eigen patrimonium, waarmee de stad Sint-Niklaas is belast, past het dat in ieder geval wordt nagedacht over **een duurzame, marktconforme, efficiënte, ruimtelijk aanvaarbare én commercieel haalbare uitbating.**

De stad Sint-Niklaas heeft, met het oog op een publieke marktbevraging en het maximaal eerbiedigen van het principe van de gelijke mededinging, daartoe een bijzondere plaatsingsprocedure ontworpen, in overeenstemming met de principes van gelijke mededinging en transparantie, die bestaat uit verschillende fasen:

- **FASE 1:** een **selectiefase** waarin kandidaten worden geselecteerd;
- **FASE 2:** een **gespreksfase** waarin met de geselecteerde kandidaten gesprekken worden gevoerd over het voorwerp en de voorwaarden van het uitbatingsrecht;
- **FASE 3:** een fase waarin een voorstel van uitbating ("**offerte**") wordt gedaan door de geïnteresseerde geselecteerde kandidaten;
- **FASE 4:** een fase waarin eventueel nog kan **onderhandeld** worden over de uitbatingsvoorstellen en waarbij het uitbatingsrecht wordt toegewezen.

De stad Sint-Niklaas wenst in de **gespreksfase** in eerste instantie (exemplarisch, verder aan te vullen tijdens de gesprekken) te onderzoeken:

- wat een haalbare risicoverdeling is tussen partijen en hoe het uitbatingsrecht best wordt afgebakend;
- wat haalbare functies en combinaties zijn;
- wat een marktconforme duurtijd en marktconforme financiële/operationele randvoorwaarden zijn voor de concessie;
- wat nuttige toewijzingscriteria zijn, bijvoorbeeld:
 - prijscriterium
 - businessplan
 - aanvullend inrichtingsplan
 - uitbatingsconcept
 - geplande investeringen en inrichting
 - openingsuren
 - welke risicofactoren of aandachtspunten er zijn, mede gelet op de samenwerking met de stad Sint-Niklaas.

Onder andere deze vragen plaatsen de stad Sint-Niklaas vandaag in de onmogelijkheid om meteen een specifiek dossier uit te brengen op basis waarvan concrete uitbatingsvoorstellen of offertes kunnen worden ingewonnen, laat staan om de voorstellen op een gelijke wijze te vergelijken.

Pàs na **FASE 2** zal de stad Sint-Niklaas dan ook het voorwerp van het uitbatingsrecht definitief afbakenen, t.t.z. met het oog op het inwinnen van concrete uitbatingsvoorstellen.

BESCHRIJVING VAN HET VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De toewijzing van het uitbatingsrecht zal dus in vier fasen plaatsvinden.

In de **eerste fase** (selectiefase) kunnen geïnteresseerde partijen op basis van deze selectieleidraad een kandidatuur of aanvraag tot deelneming indienen.

Deze kandidaturen worden als volgt onderzocht:

- controle van de volledigheid van de kandidatuur;
- controle van de handtekening en handtekeningsbevoegdheid;
- controle van het fiscaal attest en het RSZ – attest (**het attest wordt opgevraagd door de stad Sint-Niklaas en deze controle wordt door de stad zelf gedaan**);
- controle van het uittreksel uit het strafregister van de rechtspersoon / natuurlijke persoon die de kandidatuur heeft ingediend (dit attest moet door de kandidaat worden aangeleverd);
- controle van de gevraagde ervaring en deskundigheid (voor te leggen door de kandidaat);
- controle van de motiveringsnota.

Indien er méér dan vijf (5) kandidaten voldoen aan de kwalitatieve selectiecriteria, zal de opdrachtgever kunnen - de mogelijkheid (niet: de verplichting) - doorselecteren.

Alle kandidaten worden van de selectie respectievelijk niet-selectie, met inbegrip van de nodige motivering, op de hoogte gebracht.

In de **tweede fase** zullen de geselecteerde kandidaten worden uitgenodigd voor deelname aan de gespreksronde(s).

De stad Sint-Niklaas kan één of meerdere gesprekken houden waarbij telkens in de uitnodiging tot deze gesprekken zal worden aangegeven wat de inzet of de doelstelling van het gesprek is.

Voor de vragen die zeker aan bod zullen komen, zie hoger (problematiek van de concessie).

Tijdens de gesprekken zal de stad Sint-Niklaas steeds waken over een gelijke en vertrouwelijke behandeling van alle deelnemers.

Bij het afsluiten van de dialoog wordt door de stad Sint-Niklaas finaal het voorwerp en de randvoorwaarden van het uitbatingsrecht afgebakend aan de hand van een ontwerp van overeenkomst en een bestek.

In een **derde fase** zullen enkel de geselecteerde kandidaten, die hebben deelgenomen aan de gespreksronde, op basis van één (of meerdere) ontwerp – (concessie)overeenkomst(en) een concreet uitbatingsvoorstel of offerte kunnen indienen.

Tenslotte zal in de **vierde fase** overgegaan worden tot de toekenning van het uitbatingsrecht (aan de hand van het in het bestek opgenomen criteria), desgevallend nog na een bijkomend voorafgaand overleg met een of meerdere indieners van een concreet voorstel.

Fase 1: Selectiefase

Door het in de markt plaatsen van de concessie worden potentiële kandidaten in kennis gesteld van onderhavig project. Deze zijn in de mogelijkheid om een kandidatuur in te dienen volgens de modaliteiten hieronder gesteld.

a) Kandidatuurstelling

Elke geïnteresseerde voor onderhavig project kan een kandidatuur indienen. Deze kandidatuurstelling dient te geschieden door het “Kandidatuurstellingsformulier” (opvraagbaar bij de contactpersoon onder aan dit document), ingevuld en vergezeld van de verzochte stukken per e-mail over te maken op volgend e-mailadres: pascale@valuepartners.be.

U ontvangt hiervan een bevestiging.

b) De selectiecriteria – formele regelmatigheid van de kandidatuurstellingen

De kandidaten worden zodoende eerst getoetst aan de **uitsluitingsgronden**. Tevens zullen zij beoordeeld worden op basis van de **kwantitatieve selectiecriteria**, zijnde de financieel-economische draagkracht en de beroepsbekwaamheid.

De kandidatuurstellingen worden eveneens geverifieerd aan de formeel gestelde eisen, zoals onder meer het tijdig ingediend zijn, aanleveren van de conceptnota, en het aanleveren in digitale vorm. In geval van een formele onregelmatigheid van de kandidatuurstelling, kan deze hetzij als onregelmatig worden beschouwd, hetzij kan de kandidaat worden uitgenodigd om bijkomende documenten over te maken.

Algemene uitsluitingsgronden (lees ook verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden)

De kandidaten kunnen uitgesloten worden van verdere deelname aan de procedure, indien zij:

- 1) in staat van faillissement of vereffening verkeren of het voorwerp uitmaken van een dergelijke of gelijkaardige procedure
- 2) definitief, strafrechtelijk veroordeeld zijn door een rechtbank wegens ernstige beroepsfouten, een misdrijf dat de professionele integriteit aantast of misdrijven lastens de Staat
- 3) aanzienlijke achterstallige RSZ-betalingen hebben en het desgevallend afbetalingsplan niet volgen
- 4) aanzienlijke achterstallige belastingschulden hebben en het desgevallend afbetalingsplan niet volgen
- 5) schuldig zijn aan ernstige beroepsfouten, of
- 6) schuldig zijn aan valsheid in geschrifte
- 7) zich schuldig hebben gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van deze inlichtingen.

De loutere indiening van een kandidatuurstelling vormt een impliciete verklaring op erewoord van de kandidaat dat hij zich niet in één van bovengenoemde uitsluitingsgronden bevindt. De overige gronden worden door de stad zelf gecontroleerd. Wanneer de kandidaat zich bevindt in één van de uitsluitingsgronden, verschaft hij de stad spontaan de nodige toelichting en duiding, in welk geval de stad zal oordelen of er al dan niet wordt overgegaan tot uitsluiting.

Het stadsbestuur heeft het recht om, voor de effectieve toewijzing van de concessie, van de begunstigde inschrijver alsnog de voorlegging te eisen van de attesten/bewijsstukken die de impliciete verklaring op eer onderbouwen.

Het stadsbestuur heeft steeds het recht met eigen middelen de waarachtigheid van de verklaring van de kandidaat na te gaan.

Het stadsbestuur heeft het recht om bij verzwijging van feiten of bij leugenachtige verklaringen, de betrokken kandidaat te weren als onbetrouwbaar.

Verplichte uitsluitingsgronden

Een kandidaat **moet** van deelname aan deze procedure uitgesloten worden, in de volgende gevallen:

Veroordeling van de Kandidaat door een rechterlijke beslissing met kracht van gewijsde veroordeeld om één van de volgende misdrijven:

1° deelneming aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek of in artikel 2 van Kaderbesluit 2008/841/JBZ van de Raad van 24 oktober 2008 ter bestrijding van georganiseerde criminaliteit;

2° omkoping als bedoeld in artikelen 246 en 250 van het Strafwetboek of in artikel 3 van de Overeenkomst ter bestrijding van corruptie waarbij ambtenaren van de Europese Gemeenschappen of van de lidstaten van de Europese Unie betrokken zijn of in artikel 2.1, van Kaderbesluit 2003/568/JBZ van de Raad van 22 juli 2003 inzake de bestrijding van corruptie in de privésector;

3° fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Europese Gemeenschappen, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002;

4° terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten als bedoeld in artikel 137 van het Strafwetboek of in de zin van de artikelen 1 of 3 van Kaderbesluit 2002/475/JBZ van de Raad van 13 juni 2002 inzake terrorismebestrijding dan wel uitlokking van, medeplichtigheid aan of poging tot het plegen van een dergelijk misdrijf of strafbaar feit als bedoeld in artikel 4 van genoemd kaderbesluit;

5° witwassen van geld of financiering van terrorisme als bedoeld in artikel 5 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme of in de zin van artikel 1 van Richtlijn 2005/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 oktober 2005 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme;

6° kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel als bedoeld in artikel 433quinquies van het Strafwetboek of in de zin van artikel 2 van Richtlijn 2011/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 5 april 2011 inzake de voorkoming en bestrijding van mensenhandel en de bescherming van slachtoffers daarvan, en ter vervanging van Kaderbesluit 2002/629/JBZ van de Raad;

7° tewerkstelling van onderdanen van derde landen die illegaal in het land verblijven in de zin van artikel 35/7 van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers of in de zin van de wet van 30 april 1999 betreffende de tewerkstelling van vreemde arbeiders.

- ⇒ Bewijsvoering: Een uittreksel uit het desbetreffende register, zoals een uittreksel uit het strafregister of, bij gebreke daarvan, een gelijkwaardig document dat is afgegeven door een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie van het land van oorsprong of het land waar de ondernemer is gevestigd, waaruit blijkt dat aan de betrokken eisen is voldaan. Deze vereiste geldt voor zowel (1) de rechtspersoon zelf als (2) voor de persoon/ personen die volgens of krachtens de statuten de kandidatuur of aanvraag tot deelneming kunnen ondertekenen voor de rechtspersoon/ combinatie

Kandidaat blijkt niet te voldoen aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen of sociale zekerheidsbijdragen:

- ⇒ Bewijsvoering: de stad Sint-Niklaas zal deze attesten zelf bij de bevoegde instanties opvragen.

Facultatieve uitsluitingsgronden

Een kandidaat **kan** van deelname aan deze procedure uitgesloten worden, in de volgende gevallen:

1° indien de stad Sint-Niklaas met elk passend middel aantoonbaar dat de kandidaat de toepasselijke verplichtingen op het vlak van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht, heeft geschonden;

2° wanneer de kandidaat in staat van faillissement of van vereffening verkeert, zijn werkzaamheden heeft gestaakt, een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor hem een procedure van vereffening of gerechtelijke reorganisatie aanhangig is, of hij in een vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen

☒ Bewijsvoering: de stad Sint-Niklaas zal dit attest zelf bij de bevoegde instanties opvragen.

3° wanneer de stad Sint-Niklaas kan aantonen, met elk passend middel, dat de kandidaat in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, waardoor zijn integriteit in twijfel kan worden getrokken;

4° wanneer de stad Sint-Niklaas over voldoende plausibele aanwijzingen beschikt om te besluiten dat de kandidaat handelingen zou hebben gesteld, overeenkomsten zou hebben gesloten of afspraken zou hebben gemaakt, die gericht zijn op vervalsing van de mededinging;

5° wanneer een belangenconflict niet effectief kan worden verholpen met andere minder ingrijpende maatregelen;

6° wanneer zich wegens de eerdere betrokkenheid van de kandidaat bij de voorbereiding van de plaatsingsprocedure een vervalsing van de mededinging heeft voorgedaan die niet met minder ingrijpende maatregelen kan worden verholpen;

7° wanneer de kandidaat blijkt heeft gegeven van aanzienlijke of voortdurende tekortkomingen bij de uitvoering van een wezenlijk voorschrift tijdens een eerdere opdracht, een eerdere opdracht met een aanbesteder of een eerdere concessieovereenkomst en dit geleid heeft tot het nemen van ambtshalve maatregelen, schadevergoedingen of andere vergelijkbare sancties;

8° wanneer de kandidaat zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de informatie die nodig is voor de controle op het ontbreken van uitsluitingsgronden of de naleving van de selectiecriteria, of hij informatie heeft achtergehouden, of niet in staat was de ondersteunende documenten die vereist zijn over te leggen;

9° wanneer de kandidaat heeft getracht om het besluitvormingsproces van de stad Sint-Niklaas onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de plaatsingsprocedure kan bezorgen, of om verwijtbaar misleidende informatie te verstrekken die een belangrijke invloed kan hebben op beslissingen inzake uitsluiting, selectie en gunning.

⇒ Bewijsvoering: de kandidaat wordt geacht, door het indienen van een kandidatuur, niet onder de gevallen te vallen.

Wanneer de door de kandidaat in te dienen informatie of documentatie onvolledig of onjuist is of lijkt te zijn of wanneer specifieke documenten ontbreken, kan de betrokken kandidaat door de opdrachtgever verzocht worden (zonder daartoe verplicht te zijn) die informatie of documentatie binnen een passende termijn in te dienen, aan te vullen, te verduidelijken of te vervolledigen, mits dergelijke verzoeken worden gedaan met volledige inachtneming van de beginselen van gelijke behandeling en transparantie.

Enkel de kandidaten die voldoen aan de hierboven gestelde eisen zullen worden toegelaten tot de toewijzingsfase. De niet-geselecteerde kandidaten worden onmiddellijk na de selectiefase in kennis gesteld van de motieven tot hun niet-selectie.

Samengevat:

De stad Sint-Niklaas zal zelf opvragen:

- Het RSZ – attest (indien de kandidaat een RSZ-nummer heeft)
- Fiscaal attest
- Het attest van niet – faillissement (indien de kandidaat een rechtspersoon is).

De kandidaat moet dus ENKEL een uittreksel uit het strafregister toevoegen, geen andere attesten zie ook verder.

Wanneer attesten ontbreken, beschikt de stad Sint-Niklaas over de mogelijkheid om bijkomende gegevens en informatie op te vragen, zonder hiertoe verplicht te zijn. Bij ontbrekende gegevens of onduidelijkheid kan de stad Sint-Niklaas dus even goed meteen de kandidatuur afwijzen.

Kwalitatieve selectiecriteria

Financiële - economische draagkracht

De kandidaat dient zijn financiële draagkracht aan te tonen voor een duurzame uitbating van het herenhuis Stationsstraat 85, zodat de te maken investeringskosten geen bijkomend financieel risico voor de stad met zich zal mee te brengen. Hiervoor legt de kandidaat een bankverklaring van niet ouder dan 3 maanden voor en voegt hij, indien mogelijk, zijn jaarrekeningen bij van de laatste drie beschikbare boekjaren.

Professionele bekwaamheid/relevante ervaring

De bekwaamheid van de kandidaat wordt aangetoond door middel van het aantonen van concrete, relevante ervaring (voor het door de kandidaat voorgestelde concept), aan de handen van een referentielijst van in het verleden uitgevoerde gelijkaardige uitbatingen/ projecten.

Conceptnota/motiveringsnota

Om tot slot in aanmerking te komen voor selectie dient de kandidaat een korte voorstelling en omschrijving van zijn project/ concept te geven, uiteengezet op maximaal vijf A4's.

Beoordeling

Enkel de kandidaten die voldoen aan de hierboven gestelde eisen zullen worden toegelaten tot de toewijzingsfase. De niet-geselecteerde kandidaten worden onmiddellijk na de selectiefase in kennis gesteld van de motieven tot hun niet selectie.

Doorselectie

Wanneer er meer dan 5 kandidaturen werden ingediend die voldoen aan de regelmatigheidseisen en de selectie-eisen, behoudt de stad Sint-Niklaas zich het recht voor om:

- hetzij, door te selecteren tot 5 kandidaten, op basis van de relevantie van de ervaring en/of deskundigheid en motivatie;
- hetzij, meer dan 5 kandidaten te selecteren, indien zou blijken dat er hiertoe reden is (bijvoorbeeld omdat het onderscheid tussen de kandidaten op het vlak van technische bekwaamheid niet substantieel is, ...).

De doorselectie gebeurt op basis van de intrinsieke kwaliteit en relevantie van de ervaring én de kwaliteit van de eigen motiveringsnota.

Afwijking van de procedure

De stad Sint-Niklaas behoudt zich het recht voor om dit procedureverloop lopende de procedure nog aan te passen, zonder dat hieruit een recht op schadevergoeding voor de (geselecteerde) kandidaten voortvloeit en steeds met respect voor de gelijke mededinging en de wettelijke bepalingen ter zake.

Digitale procedure

De procedure zal, om redenen van efficiëntie, maximaal digitaal verlopen t.t.z. per e-mail.
De kandidaten worden dan ook verzocht een contactpersoon op te geven die per mail bereikbaar is.

Geen verplichting tot toewijzing van de concessie

Er bestaat in hoofde van de stad Sint-Niklaas géén enkele verplichting tot toewijzing van de concessie.
De Stad Sint-Niklaas kan te allen tijde de procedure stopzetten zonder enige vergoeding te zijn verschuldigd of zonder dat dit een precontractuele aansprakelijkheid kan teweegbrengen.
De beslissing tot stopzetting dient wel afdoende gemotiveerd te zijn.

Vragen aan de kandidaten

De kandidaat draagt de volle verantwoordelijkheid tot het indienen van een volledige en voldoende gedetailleerde kandidatuur.
Gedurende de selectieprocedure kan de stad Sint-Niklaas aan de kandidaten wel vragen hun kandidatuur toe te lichten, te preciseren of nauwkeuriger te omschrijven.
De stad Sint-Niklaas zal dit enkel doen in de mate dat dit niet leidt tot concurrentievervalsing of discriminatie van de andere kandidaten.

c) Overzicht trajectverloop

De procedure kent de volgende stappen:

Publicatie informatiebrochure in de (lokale) media voor concessie	Begin februari
Infomomenten voor de kandidaten (bezoek aan de Salons)	woensdag 26 februari 2020 om 14 uur woensdag 11 maart 2020 om 14 uur woensdag 25 maart 2020 om 14 uur woensdag 1 april 2020 om 14 uur
Ontvangst van de kandidatuurstelling	
1ste beoordeling v/d kandidaten (solvabiliteit- en uitsluitingscriteria)	
Dialogogesprekken met juryleden op afspraak	Vanaf maart 2020 tot juni 2020
Ontvangst van de Inschrijvingen	Uiterlijk 1 september 2020 om 11 uur
Beoordeling van uitsluitingsgronden	
Onderhandelingsronden	
⇒ Toelichting door en gesprek met geselecteerde kandidaten over vooropgestelde beoordelingscriteria (Concept, financieel plan, stedenbouwkundige visie en opties, contractcondities, ...)	
Ontvangst Best and final offer	Uiterlijk 15 september 2020 om 11 uur
Toewijzing en contractvorming met geselecteerde partij	September 2020

Nadere informatie

Voor informatie kunt u contact opnemen met:

Pascale Van Den Eynde

Value Partners nv

Pascale@valuepartners.be

Telefoon 0476 363 200