



MARKTRAADPLEGING

**MARKTRAADPLEGINGSDOSSIER MET HET OOG OP HET TOEKENNEN VAN EEN
ZAKELIJK/PERSOONLIJK RECHT VOOR EEN DUUR VAN 40 JAAR OP EEN TERREIN TE BILZEN,
10^{de} AFDELING KLEINE-SPOUWEN VOOR DE AANPLANTING EN PRIVATE EXPLOITATIE VAN
EEN WIJNGAARD**

**Uiterste tijdstip van ontvangst van de biedingen:
12 juli 2021 om 09u**

INHOUDSTAFEL

1.	INLEIDING	3
1.1.	ALGEMEEN.....	3
1.2.	VRAGEN BETREFFENDE HET MARKTRAADPLEGINGSDOSSIER	4
1.3.	DEFINITIES	4
2.	ALGEMENE INFORMATIE: TOEWIJZENDE OVERHEID	5
3.	VOORWERP	5
3.1.	ALGEMEEN.....	5
3.2.	LIGGING	5
3.3.	MATERIËLE BESCHRIJVING	6
4.	DE TOEWIJZINGSPROCEDURE	6
4.1.	SELECTIECRITERIA (UITSLUITINGSGRONDEN)	6
4.2.	FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT VAN DE KANDIDAAT	7
4.3.	BEOORDELINGSCRITERIA.....	7
4.3.1.	Inhoudelijke kwaliteit van het voorstel (50 punten)	8
4.3.2.	Businessplan (25 punten)	8
4.3.3.	Vergoeding (10 punten)	8
4.3.4.	Referenties (15 punten)	8
5.	DE BIEDING.....	9
5.1.	VERPLICHTE OPBOUW EN INDELING VAN DE BIEDING	9
5.2.	TAALGEBRUIK	9
5.3.	INDIENING EN ONDERTEKENING.....	9
6.	DE CONTRACTUELE BEPALINGEN	10
7.	BIJLAGEN	10

1. INLEIDING

1.1. ALGEMEEN

[1]

Voorliggend marktraadplegingsdossier heeft als voorwerp de organisatie van een marktraadpleging met het oog op de mogelijke toekenning van een zakelijk/persoonlijk recht aan een private partner met als doel de aanplanting en private exploitatie van een wijngaard met toeristische meerwaarde op het terrein, kadastraal als volgt omschreven, hierna genoemd ‘het Terrein’:

STAD BILZEN – 10^{de} afdeling KLEINE-SPOUWEN

Een perceel grond ten kadaster gekend als bouwland, gelegen op de hoek van de Notendreef en de Frans Vangronsveldldreef, ter plaatse genaamd “Weppelin”, ten kadaster gekend sectie C nummer 33/C/P0000/deel, met een oppervlakte van vier hectare tweeëntwintig are tweeënvijftig centiare (4ha 22a 52ca), zoals afgebeeld als lot 2 op het hierbij gevoegde plan opgemaakt door landmeter-expert Peter Gijsen bij studiebureau Geotec te Bilzen, Riemsterweg 117, op 5 februari 2021 (Bijlage 3).

[2]

De vestiging van dit zakelijk/persoonlijk recht betreft geen overheidsopdracht. Bijgevolg is de wetgeving inzake overheidsopdrachten niet van toepassing. De door de begunstigde te realiseren exploitatie heeft een zuiver privaat karakter.

De toewijzing zal echter wel volledig gebeuren in overeenstemming met artikel 293 van het Decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur en Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van erkende erediensten. Dit heeft tot gevolg dat de vestiging van het zakelijk/persoonlijk recht zal gebeuren op basis van een open en transparante marktraadpleging waarbij de begunstigde zal worden aangeduid op grond van selectie- en beoordelingscriteria. De beginselen van behoorlijk bestuur, transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid zullen bijgevolg in acht worden genomen.

[3]

Het marktraadplegingsdossier wordt uitsluitend verstrekt onder de in het document genoemde voorwaarden. Het wordt uitgegeven om de geïnteresseerde kandidaten de kans te bieden een bieding in te dienen voor de toekenning van het zakelijk/persoonlijk recht op het Terrein. Elk ander gebruik van dit marktraadplegingsdossier is bijgevolg strikt verboden, behoudens een uitdrukkelijke toelating van de Stad Bilzen.

[4]

De Stad Bilzen heeft steeds het recht om de huidige procedure te stoppen en al dan niet een nieuwe procedure op te starten, in voorkomend geval met het oog op de toekenning van een ander zakelijk/persoonlijk recht. Zij heeft tevens het recht om met een of meerdere kandidaten onderhandelingen te voeren op basis van een door haar opgestelde voorlopige rangschikking.

1.2. VRAGEN BETREFFENDE HET MARKTRAADPLEGINGSDOSSIER

[5]

Kandidaten kunnen vragen stellen en/of opmerkingen maken over het marktraadplegingsdossier. Deze vragen en opmerkingen kunnen louter schriftelijk gebeuren, hetzij per e-mail hetzij per schrijven. Dit kan tot uiterlijk 10 werkdagen voorafgaand aan de uiterste datum van het indienen van de biedingen bij de contactpersoon van de Stad Bilzen.

[6]

De vragen en/of opmerkingen, overgemaakt aan de contactpersoon van de Stad Bilzen, zullen uiterlijk 7 werkdagen voorafgaand aan de uiterste datum van het indienen van de biedingen worden beantwoord. De Stad Bilzen zal louter overgaan tot het beantwoorden van de vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte kennen en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van het marktraadplegingsdossier kunnen zorgen.

1.3. DEFINITIES

[7]

In het marktraadplegingsdossier hebben de hierna opgesomde begrippen de volgende inhoud:

MARKTRAADPLEGINGSDOSSIER:

Dit is onderhavige document. Het bevat de administratieve procedure, de selectiecriteria (uitsluitingsgronden) en de beoordelingscriteria met het oog op de toewijzing van een zakelijk/persoonlijk recht op het Terrein door de Stad Bilzen aan de geselecteerde kandidaat.

HET TERREIN:

Het in artikel 1.1 [1] vermelde onroerend goed.

KANDIDAAT:

De natuurlijke en/of rechtspersonen, dan wel het consortium van natuurlijke en/of rechtspersonen, die op grond van het marktraadplegingsdossier een bieding indient/indienen.

BEGUNSTIGDE:

De kandidaat aan wie het zakelijk/persoonlijk recht wordt toegewezen. De loutere toewijzing doet in hoofde van de begunstigde geen enkel recht ontstaan. Het zakelijk/persoonlijk recht wordt maar verleend bij het sluiten van de overeenkomst houdende de vestiging van het beperkt zakelijk/persoonlijk recht.

OVEREENKOMST HOUDENDE DE VESTIGING VAN HET PERSOONLIJK OF ZAKELIJK RECHT:

De overeenkomst die wordt afgesloten tussen de Stad Bilzen en de begunstigde, met als doel de aanplanting en private exploitatie van een wijngaard met toeristische meerwaarde op het Terrein, en die bijgevolg het zakelijk/persoonlijk recht in hoofde van de begunstigde tot stand brengt. De duur bedraagt 40 jaar.

2. ALGEMENE INFORMATIE: TOEWIJZENDE OVERHEID

[8]

De toewijzende overheid is:

Stad Bilzen
Deken Paquayplein 1
3740 Bilzen

[9]

Inlichtingen betreffende de toewijzingsprocedure van het zakelijk/persoonlijk recht kunnen worden bekomen bij de contactpersoon van de Stad Bilzen binnen dit marktraadplegingsdossier:

Stad Bilzen
t.a.v. Gunnar Deckers
Deken Paquayplein 1
3740 Bilzen
Telefoonnummer: 089/519.523
E-mail: gunnar.deckers@bilzen.be

[10]

De kandidaat kan het Terrein op eigen initiatief gaan bekijken.

[11]

Teneinde de communicatie zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, wenst de Stad Bilzen de communicatie met de kandidaten telkens via één contactpersoon te laten verlopen. De contactpersoon dient gemachtigd te zijn om namens de kandidaat op te kunnen treden. De naam, het adres, een telefoonnummer en het e-mailadres van deze contactpersoon en diens plaatsvervanger moet in de bieding worden vermeld.

3. VOORWERP

3.1. ALGEMEEN

[12]

De Stad Bilzen is eigenaar van het Terrein.

3.2. LIGGING

[13]

Het voorwerp betreft het voormelde Terrein (met aanhorigheden) met een totale oppervlakte van vier hectare tweeëntwintig are tweeënvijftig centiare (4ha 22a 52ca). (opmetingsplan zie Bijlage 3).

3.3. MATERIËLE BESCHRIJVING

[14]

Voor het Terrein werd een perceelsgeschiktheidsonderzoek opgemaakt in functie van de aanplanting van een wijngaard (Bijlage 4). De algemene bodemgeschiktheid van het Terrein wordt ingevolge dit onderzoek beoordeeld als 'zeer geschikt' en 'geschikt'.

Voor het Terrein werden bijgevoegd bodemattest en stedenbouwkundige uittreksel afgeleverd (Bijlagen 5 en 6).

4. DE TOEWIJZINGSPROCEDURE

[15]

Bij onderhavige toewijzingsprocedure worden de in dit hoofdstuk omschreven criteria gehanteerd. Voor de toewijzing komen enkel de kandidaten in aanmerking die voldoen aan de volgende criteria inzake juridische, economische en technische bekwaamheid.

[16]

De Stad Bilzen en de kandidaten zullen alle in het kader van onderhavige toewijzingsprocedure verkregen informatie strikt vertrouwelijk behandelen en niet aan derden meedelen. Hierbij wordt uitsluiting gemaakt van die informatie die de kandidaat aan derden moet meedelen ten einde op een normale en zorgvuldige manier een bieding te kunnen uitbrengen, mee in rekening houdend dat de kandidaat ervoor moet zorgen dat deze derden op hun beurt de vertrouwelijkheid respecteren.

[17]

De kandidaat draagt zelf alle kosten die hij maakt in het kader van de toewijzingsprocedure en kan geen aanspraak maken op een vergoeding van de kosten gemaakt voor de deelname.

4.1. SELECTIECRITERIA (UITSLUITINGSGRONDEN)

[18]

Van deelname aan de toewijzingsprocedure zal elke kandidaat (kunnen) worden uitgesloten die onder één van de volgende situaties van uitsluiting ressorteert. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden.

[19]

In elk stadium van de toewijzingsprocedure wordt automatisch de kandidaat uitgesloten die, bij rechterlijke beslissing in kracht van gewijsde, veroordeeld is voor:

- Deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324*bis* van het Strafwetboek;
- Omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek;
- Fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, zoals goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002;

- Witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

De kandidaat voegt aangaande al deze uitsluitingsgronden een verklaring op eer toe dat hij zich niet bevindt in een situatie van bovenstaande verplichte uitzonderingsgronden.

[20]

In elk stadium van de toewijzingsprocedure kan de kandidaat worden uitgesloten die:

- In staat van faillissement of van vereffening verkeert, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt, die een gerechtelijke reorganisatie ondergaat of die in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
- Aangifte heeft gedaan van zijn faillissement of voor wie een procedure van vereffening aanhangig is;
- Bij een rechterlijke beslissing, in kracht van gewijde, is veroordeeld voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- Bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan;
- Niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen;
- Niet in orde is met de betaling van zijn belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij is gevestigd.

Indien een kandidaat zich in één van de facultatieve uitzonderingsgronden bevindt, dient hij/zij bij de bieding daaromtrent de volledige informatie te verschaffen. Bij gebreke daarvan kan de Stad Bilzen bijkomende informatie opvragen. Indien in de loop van de procedure zou blijken dat een kandidaat zich komt te bevinden in een situatie die aanleiding kan geven tot uitsluiting, kan door de Stad Bilzen nog steeds tot uitsluiting worden besloten.

4.2. FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT VAN DE KANDIDAAT

[21]

De kandidaat dient voldoende solvabiliteit en kredietwaardigheid aan te tonen op basis van passende stukken. Hieruit moet blijken of hij voldoende financiële draagkracht heeft om de voorgestelde inrichting en exploitatie te realiseren. Het staat de Stad Bilzen vrij om bij de beoordeling al dan niet bijkomende informatie op te vragen.

4.3. BEOORDELINGSCRITERIA

[22]

De Stad Bilzen zal elke bieding beoordelen op basis van de volgende criteria. Het zakelijk/persoonlijk recht op het Terrein zal worden toegewezen aan de kandidaat waarvan de bieding het best hieraan beantwoordt. Bij de beoordeling van de biedingen zal de Stad Bilzen rekening houden met de kwalitatieve inhoud van de bieding.

Als bijkomend criteria stelt de stad volgende voorwaarde voorop:

De kandidaat mag zich niet beperken tot het produceren van wijn, exclusief voor de zakelijke markt (groothandel, horeca, retail). Het is een vereiste dat de geproduceerde wijnen naast de zakelijke markt ook te koop worden aangeboden op de vrije markt.

Deze voorwaarde zal als ontbindende voorwaarde in de overeenkomst tot vestiging van het zakelijk/persoonlijk recht worden opgenomen.

4.3.1. Inhoudelijke kwaliteit van het voorstel (50 punten)

[23]

De kandidaat voorziet een concrete visie op de inrichting en private exploitatie van een wijngaard op het Terrein. Voor de stad Bilzen is het van groot belang dat de wijngaard een extra toeristische troef/attractie wordt voor de regio. Beleving staat centraal alsook toegankelijkheid.

In de benaming van de wijn dienen we een link met Bilzen te herkennen.

Voor de uitwerking van het voorstel dient de kandidaat rekening te houden met de inspiratiefiche (Bijlage 1).

De kandidaat bezorgt hiervoor aan de Stad Bilzen:

- Een visienota over de inhoudelijke invulling voor de inrichting en exploitatie (max 10 bladzijden)
- Een visueel goed uitgewerkt conceptschets in 2D of 3D die een beeld geeft over de volledige terreininrichting.

4.3.2. Businessplan (25 punten)

[24]

De kandidaat dient een gedetailleerd businessplan in dat aantoont dat het voorgestelde project voldoende rendabel is.

4.3.3. Vergoeding (10 punten)

[25]

In ruil voor de toekenning van het zakelijk/persoonlijk recht vraagt de Stad Bilzen een vergoeding, zijnde een jaarlijks te betalen vergoeding gedurende de looptijd van de overeenkomst.

Het is aan de kandidaat om een bieding te doen.

Dit beoordelingscriterium wordt kwantitatief beoordeeld volgens de regel van 3.

4.3.4. Referenties (15 punten)

[26]

De kandidaat bezorgt aan de Stad Bilzen minstens één relevante referentie die de ervaring van de kandidaat inzake de inrichting en exploitatie van een gelijkaardige wijngaard aantoont.

De kandidaat bezorgt hiervoor aan de Stad Bilzen een nota met een beschrijving van de betreffende referentie en zijn exacte rol hierbij. Deze nota omvat maximaal 3 bladzijden en wordt vergezeld van enkele foto's van de wijngaard en voorbeelden van de reeds geproduceerde wijnen.

5. DE BIEDING

5.1. VERPLICHTE OPBOUW EN INDELING VAN DE BIEDING

[27]

De kandidaat dient zijn bieding uit te brengen via het invullen van het kandidaatstellingsformulier (zie Bijlage 1) en moet hierbij de volgende indeling en volgorde hanteren:

- Kandidaatstellingsformulier;
 - o Identificatiegegevens van de kandidaat (incl. één contactpersoon en plaatsvervanger);
 - o Voor de verplichte uitzonderingsgronden: verklaring op eer inzake het niet voorhanden zijn van deze;
Voor de facultatieve uitzonderingsgronden: verklaring op eer inzake het niet voorhanden zijn van deze of volledige informatie inzake de aanwezige facultatieve uitzonderingsgrond;
- Stukken die de financiële en economische draagkracht van de kandidaat aantonen;
- Stukken met betrekking tot de beoordelingscriteria.

5.2. TAALGEBRUIK

[28]

De bieding moet in het Nederlands worden opgesteld. Alle mededelingen en kennisgevingen tussen de kandidaten en de Stad Bilzen zullen in het Nederlands worden gevoerd.

5.3. INDIENING EN ONDERTEKENING

[29]

De bieding dient minstens door de kandidaat te zijn ondertekend. Deze ondertekening gebeurt in elk geval met de vermelding van de plaats, de datum en de handtekening van de rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) van de kandidaat.

[30]

De indiening van de bieding geschiedt per aangetekend schrijven of ontvangstbewijs onder gesloten omslag.

[31]

Op de omslag wordt verplicht vermeld: **‘BIEDING ZAKELIJK/PERSOONLIJK RECHT TERREIN WIJNGAARD – NIET OPENEN’**

De biedingen moeten uiterlijk op 12 juli 2021 om 09u00 toekomen op het volgende adres:

Stad Bilzen
T.a.v. Gunnar Deckers
Deken Paquayplein 1
3740 Bilzen

[32]

De bieding wordt in tweevoud (1 origineel en 1 voor eensluidend verklaarde kopie) aan de Stad Bilzen overgemaakt. In geval van laattijdigheid kan de Stad Bilzen beslissen om de bieding niet te openen.

6. DE CONTRACTUELE BEPALINGEN

[33]

De contractuele rechten en verplichtingen van beide partijen zullen worden vastgelegd in de overeenkomst houdende de vestiging van het zakelijk/persoonlijk recht. Enkel het ondertekenen van deze overeenkomst door de beide partijen doet enig recht ontstaan in hoofde van de gekozen kandidaat.

[34]

De Stad Bilzen heeft het oogmerk om deze overeenkomst af te sluiten voor een duurtijd van 40 jaar, mogelijk te verlengen zoals opgenomen zal worden in de overeenkomst. Welk zakelijk of persoonlijk recht zal worden toegekend, maakt het voorwerp uit van onderhandelingen.

[35]

In de overeenkomst zal worden bepaald dat alle opstallen, evenals werken of beplantingen die door de begunstigde tot stand zijn gebracht, bij beëindiging van de overeenkomst omwille van het verstrijken van de duurtijd dan wel bij voortijdige beëindiging omwille van een ernstige contractuele wanprestatie van de private partner toekomen aan de Stad Bilzen, zonder vergoeding en vrij van alle zakelijke rechten en lasten (waaronder erfdienstbaarheden).

7. BIJLAGEN

- 1. Kandidaatstellingsformulier**
- 2. Inspiratiefiche Stad Bilzen**
- 3. Opmetingsplan**
- 4. Perceelsgeschiktheidsonderzoek**
- 5. Bodemattest**
- 6. Stedenbouwkundig uittreksel**