

Oproep tot manifestatie van interesse voor de toekenning van een
erfpachtrecht op de Sint-Franciscus-Xaveriuskerk met het oog op de
herbestemming tot een multifunctionele
sociaal-culturele ruimte.

Inhoudsopgave

1. Keuze van de procedure en principes : 3
2. Voorwerp van het erfpachtrecht / aanduiding van het goed : 4
 - 2.1. Context en geschiedenis : 4
 - 2.2. Beschrijving van het project : 7
 - 2.3. Plaatsbezoek : 9
 - 2.4. Nadere toelichting bij de procedure van de oproep manifestatie van interesse : 10
3. Regelgevend kader – Gewestelijk bestemmingsplan : 11
4. Selectieprocedure van de projecten : 12
 - 4.1. Tijdschema : 12
 - 4.2. Toelatingsvoorwaarden voor de kandidaturen : 12
 - 4.2.1. Vereiste documenten voor het indienen van de kandidatuur : 12
 - 4.3. Selectiecriteria voor de kandidaat en het project : 14
 - 4.4. Wijze van indiening van de kandidaturen : 15
 - 4.5. Afzien van de procedure van de oproep tot manifestatie van interesse : 16

1. Keuze van de procedure en principes

De gemeente Anderlecht wenst een zakelijk recht van erfpacht te verlenen op de Sint-Franciscus-Xaveriuskerk aan een operator die in staat is het goed te restaureren en het om te vormen tot een sociaal-culturele ruimte.

De onderhavige procedure heeft tot doel een vastgoedoperatie te realiseren voor de toekenning van een erfpachtrecht en is dus geen overheidsopdracht, aangezien de overheid geen prijs betaalt aan de kandidaten en geen specifieke behoeften vastlegt. De gemeente oefent geen invloed uit op de kenmerken van het project noch op de activiteit als zodanig, die volledig op risico van de erfpachter wordt uitgevoerd. De Europese en Belgische wetgeving inzake overheidsopdrachten is derhalve niet van toepassing.

Deze procedure blijft evenwel onderworpen aan de algemene beginselen van het administratief recht met betrekking tot openbaarheid, transparantie en gelijke behandeling van de kandidaten. Met inachtneming van deze beginselen beoogt dit reglement voor de oproep tot manifestatie van interesse dan ook de nodige en passende bekendmaking en mededinging te organiseren.

Het doel van deze procedure is om de kandidaat te bepalen met wie de gemeente Anderlecht de onderhandelingen zal voortzetten en afronden teneinde een erfpachtovereenkomst te sluiten met betrekking tot de Sint-Franciscus-Xaveriuskerk, met dien verstande dat de geselecteerde kandidaat gebonden blijft door de verbintenissen die in zijn offerte zijn opgenomen.

2. Voorwerp van het erfpachtrecht / aanduiding van het goed



Figure 1 - Vue aérienne

2.1. Context en geschiedenis

Context :

Ontworpen in neogotische stijl door architect Léopold Pepermans aan het begin van de 20e eeuw (1907-1915), heeft deze kerk haar religieuze rol in de loop der jaren zien afnemen, als gevolg van de diversificatie van economische activiteiten en ingrijpende demografische veranderingen in de wijk.

Thans ontwijd staat zij als een gesloten monoliet in het hart van het stedelijk weefsel van Cureghem, waarbij zij het landschap zichtbaar markeert en tegelijk tekenen van verval vertoont.

Desondanks geniet het gebouw sinds 26 juni 2008 een beschermde erfgoedstatus.

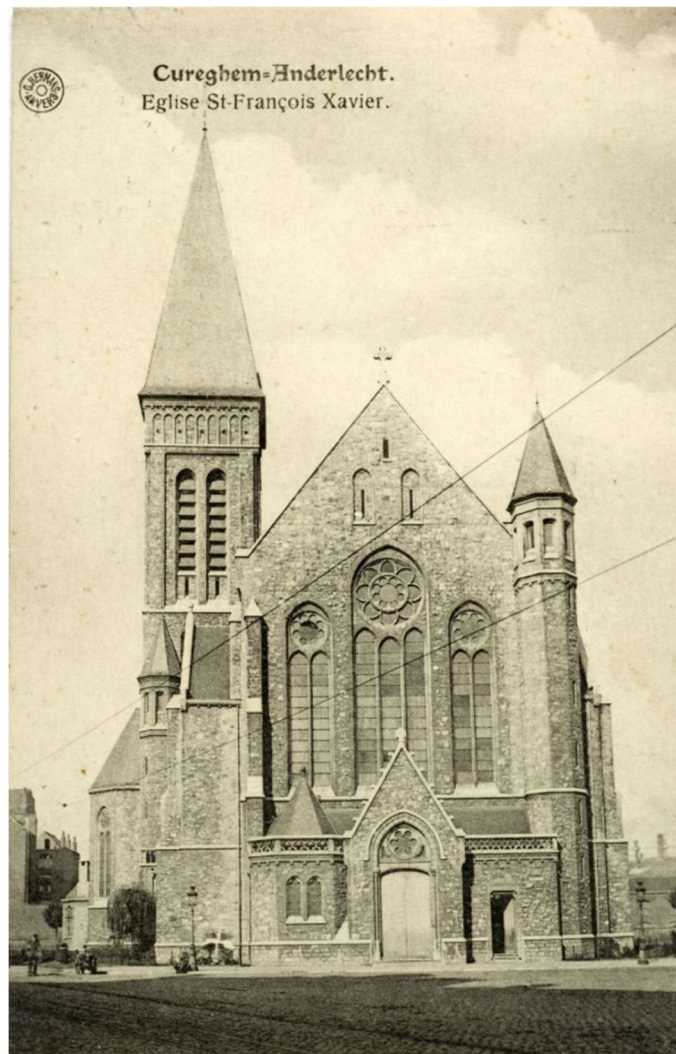
De kerk is gelegen in het centrum van de wijk Cureghem, in het hart van de buurt maar zonder in contact te staan met de directe omgeving. Toch biedt de kerk tal van mogelijkheden voor de wijk en haar bewoners dankzij haar centrale ligging en haar omvang.

Geschiedenis van de bouw van het gebouw:

In 1906 werd, onder impuls van de abt Joseph De Jonge, een nieuwe parochie opgericht in Cureghem. Datzelfde jaar werd een eerste voorlopige kerk ingericht op nummer 13 van de Bergensesteenweg (boulevard de la Révision), gevolgd door een tweede in 1910 op nummer 80 van de Eloystraat.

In 1908 werden drie inplantingsprojecten voor de toekomstige kerk voorgelegd aan de gouverneur van Brabant. Uiteindelijk werd het door de gemeente verdedigde project gekozen: een koor aan de westzijde maakte het mogelijk de kerk te openen naar een ruim voorplein, op de kruising van de Eloystraat en de Georges Moreaustraet.

Op een terrein geschonken door de familie de Meester de Heyndonck legde kardinaal Désiré-Joseph Mercier de eerste steen op 21 april 1912. De kerk werd ingehuldigd op 22 oktober 1915.



Figuur 2 - Rue Eloy 75, église Saint-François-Xavier (bron : coll. Belfius Banque – Académie royale de Belgique)

Vanaf 1931-1932 werden werken uitgevoerd om de dakconstructie te versterken en de leien dakbedekking te vervangen. Na de Tweede Wereldoorlog vereiste het gebouw, dat beschadigd was en te kampen had met ernstige vochtproblemen, nieuwe ingrepen: de toren, die dreigde in te storten, werd gestabiliseerd tijdens een werf die in 1950 werd voltooid.

Meer recent is de kerk, die steeds minder werd gebruikt en te lijden had onder een gebrek aan onderhoud, opnieuw in verval geraakt. Volledig beschermd sinds 26 juni 2008, is zij vandaag buiten gebruik en bezig met een proces van desacralisatie.

De beschrijving van het goed is raadpleegbaar op:

<https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/36974>

In 2023 heeft de gemeente Anderlecht een project ontwikkeld voor de renovatie en herbestemming van de Sint-Franciscus-Xaveriuskerk. Dit project had tot doel het gebouw te restaureren en het te herbestemmen tot een polyvalente ruimte, onder meer geëxploiteerd door het cultureel centrum van Anderlecht, Escale du Nord, evenals door de Franstalige en Nederlandstalige bibliotheken van de gemeente.

Het programma voorzag in de inrichting van nieuwe binnenruimtes, zoals een tribune, een atelier, een café, een bibliotheek, evenals een multifunctionele ruimte met een sportieve bestemming die gebruikmaakt van het volume en de aanzienlijke hoogte van het middenschip. Naast de renovatie en herwaardering van de binnenruimtes omvatte het project ook een stedenbouwkundig luik dat gericht was op de verbetering van de omgeving van de kerk, met name door de aanleg van groene ruimten en een botanische wijktuin.

Het doel was de kerk open te stellen naar haar onmiddellijke omgeving en er een dynamische ontmoetingsplek voor de wijk van te maken, waar gelijktijdig verschillende activiteiten kunnen plaatsvinden. Het geraamde bedrag van de werken bedroeg ongeveer € 9.000.000 in 2023. Het uitblijven van een interventie en de stopzetting van het project hebben geleid tot een aanzienlijke en belangrijke verslechtering van het gebouw. Deze staat van verwaarlozing en de opeenstapeling van kraakactiviteiten hebben geleid tot een verergering van de bestaande gebreken (daken, structuren, technische installaties, afwerkingen), wat bijkomende, niet voorziene werken met zich meebrengt ter waarde van € 16.121.794,08 incl. btw. Daarbij moeten nog de erelonen voor studies en projectleiding worden toegevoegd, geraamd op 15 %, evenals de kosten met betrekking tot de nutsvoorzieningen, wat resulteert in een geactualiseerd totaalbedrag van ongeveer € 18.590.063,19 incl. btw.

Dit project werd echter opgegeven wegens een gebrek aan financiële middelen op gemeentelijk niveau.

Parallel werd, in samenwerking met het Departement Cultureel Erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een campagne van restauratie- en stabilisatiewerken aan de daken opgestart met het oog op de beveiliging van het gebouw (noodwerken), evenals op het behoud van de binnenruimtes.

Deze werken zijn momenteel aan de gang en zouden tegen eind 2026 voltooid moeten zijn.

De huidige oproep tot manifestatie van interesse gebeurt met inachtneming van:

- het Belgisch Burgerlijk Wetboek (erfpachtrecht – hervorming van de zakelijke rechten, duur van 15 tot 99 jaar),
- de algemene beginselen van het administratief recht (gelijkheid, transparantie, motivering),
- de stedenbouwkundige regels, met inbegrip van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en de inpassing ervan in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) (cf. urban.brussels)

Deze oproep vormt geen overheidsopdracht, maar heeft tot doel een zakelijk recht toe te kennen. Zij wordt echter vrijwillig georganiseerd om de transparantie te waarborgen en elk selectief voordeel te vermijden.

2.2. Beschrijving van het project

Het huidige bestek heeft betrekking op de toekenning van een erfpachtrecht op het beschermde gebouw Sint-Franciscus-Xaveriuskerk (hierna het “goed” genoemd), met het oog op de restauratie en de herbestemming ervan tot een polyvalente voorziening met overwegend culturele invulling.

Het goed is momenteel het voorwerp van belangrijke instandhoudingswerken, waarvan de voltooiing voorzien is tegen eind 2026. Opgemerkt wordt dat deze werken slechts een beperkt deel dekken van de restauratiewerken die nodig zijn om de stabiliteit van het goed en de goede bouwfysische staat ervan te waarborgen. Na afloop van deze ingrepen zal dus nog een aanzienlijk deel van de restauratiewerken moeten worden uitgevoerd, in samenwerking met de Directie Monumenten en Landschappen, teneinde het oorspronkelijke karakter van de site te behouden.

De gemeente Anderlecht beoogt een duurzaam exploitatieproject te selecteren dat betrekking heeft op het volledige goed, de integratie ervan in de wijk en de mogelijke uitstraling buiten de gemeente, in overeenstemming met de bepalingen van deze oproep tot manifestatie van interesse.



Figuur 3 – Uitzicht op de Georges Moreaustraat, kerk Sint-Franciscus-Xavierus (bron : ARCHistory, 2019)

Via de herbestemming van de Sint-Franciscus-Xaveriuskerk hoopt de gemeente het beschermde architecturale erfgoed te valoriseren, evenals de herinvulling ervan en de inrichting van de omgeving als een multifunctionele pool die cultuur in brede zin samenbrengt (niet-limitatief omschreven door volgende activiteiten: onderwijs, wetenschappen en kunsten, cinema, theater, danszalen, feestzalen, lokalen voor jeugdbewegingen, jeugthuizen, tentoonstellingsruimten, enz.), ten dienste van integratie en sociale cohesie.

De culturele activiteit moet een overwegende rol spelen in het volledige voorgestelde project.

De gemeente Anderlecht is op zoek naar een project met een positieve sociale, culturele en ecologische impact voor de buurt en de gebruikers van de site, zodat het een aantrekkelijke plek wordt die bijdraagt aan het behoud van een kwalitatief sociaal en/of cultureel aanbod.

De terbeschikkingstelling van het goed zal gebeuren via de toekenning van een erfpachtrecht met een duur van 27 tot 99 jaar, afhankelijk van het voorstel van de kandidaat, tegen betaling van een symbolische erfpachtcanon van één euro.

De projectdrager is verantwoordelijk voor een volledige opdracht inzake restauratie van beschermd erfgoed en architecturaal ontwerp, evenals voor het volledige beheer van de site na uitvoering van de restauratie.

Elke kandidaat dient een voorstel in te dienen dat betrekking heeft op het volledige project en verbindt zich er door dit voorstel toe de uitvoering ervan in zijn geheel te verzekeren. De kandidaat verbindt zich ertoe alle noodzakelijke voorafgaande administratieve toelatingsprocedures te doorlopen, zoals een unieke omgevingsvergunning bij het Gewest, en zich ertoe een bewijs van financiële zekerheid te leveren met betrekking tot de correcte uitvoering van de werken, op basis van de raming opgesteld door de gemeente Anderlecht in 2023 en geïndexeerd in 2026 (zie hierboven).

Alle prestaties die noodzakelijk zijn voor de volledige realisatie van het project, met inbegrip van diegene die niet uitdrukkelijk in dit bestek zijn beschreven, worden geacht inbegrepen te zijn in het voorstel van de kandidaat.

Plaats van uitvoering: gemeente Anderlecht.

2.3. Plaatsbezoek

De kandidaten moeten verplicht een bezoek brengen aan de plaatsen waarop deze procedure betrekking heeft. Dit bezoek stelt hen in staat zich een realistisch beeld te vormen van de context waarin de werken zullen worden uitgevoerd. Het laat hen bovendien toe de verschillende risico's en moeilijkheden verbonden aan de uitvoering van het project te bestuderen en hiermee rekening te houden bij het opstellen van hun voorstel.

Zij zijn verplicht hun bezoek vooraf aan te kondigen door contact op te nemen met:

Contactpersoon :

Federica PORRO, coördinator technische projecten

Tel : 0490 32 34 43

E-mail: fporro@anderlecht.brussels

De termijn voor de plaatsbezoeken wordt, gelet op de mogelijkheid voor de kandidaten om hun vraag of vragen te stellen aan de gemeentelijke architect belast met dit dossier en om ervoor te zorgen dat elke kandidaat hiervan kennis kan nemen (gelijkheidsbeginsel), afgesloten 10 kalenderdagen VÓÓR de uiterste datum voor het indienen van de offertes (11 december 2026).

Na de bezoeken zal een attest worden afgeleverd. Dit attest moet verplicht (op straffe van nietigheid) bij de offerte worden gevoegd.

Tijdens dit bezoek kunnen de economische operatoren vragen stellen aan de architect van de gemeente, die hiervan akte neemt.

2.4. Nadere toelichting bij de procedure van de oproep tot manifestatie van interesse

De onderhavige mededingingsprocedure valt niet binnen het toepassingsgebied van de wetgeving inzake overheidsopdrachten (wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten) en van de wet van 17 juni 2016 betreffende concessieovereenkomsten.

Het betreft een mededingingsprocedure die verschilt van de gunningsprocedures die van toepassing zijn op overheidsopdrachten, in die zin dat zij de projectdragers de vrijheid laat om zelf de inhoud van hun project en de uitvoering ervan te bepalen.

Elke kandidaat in deze procedure erkent uitdrukkelijk dat de volgende elementen, die noodzakelijk zijn om binnen het toepassingsgebied van voornoemde wetgevingen te vallen, ontbreken:

- Het ontbreken van een uitsluitend bezwarend karakter in de relatie die moet worden vastgesteld met de overheid die deze projectoproep organiseert;
- Het ontbreken van een antwoord op een specifieke behoefte van de gemeente Anderlecht, aangezien de projectoproep in hoofdzaak gericht is op het realiseren van een doelstelling van algemeen belang;
- De behoefte wordt niet nauwkeurig omschreven om de kandidaat-operatoren voldoende vrijheid te laten wat betreft de concrete vorm van het project dat zij wensen voor te stellen.

Deze procedure vormt noch een overheidsopdracht, noch een concessie voor openbare diensten, in die zin dat (i) de toepassingsvoorwaarden van de wetgeving inzake overheidsopdrachten niet

vervuld zijn, aangezien het project door de projectdragers zelf wordt bepaald en niet door de gemeente Anderlecht, (ii) eventuele subsidies die aan de geselecteerde kandidaat worden toegekend niet kunnen worden beschouwd als de rechtstreekse tegenprestatie voor een geleverde dienst, en (iii) het gezochte project niet tot doel heeft een specifieke behoefte van de gemeente te vervullen, maar kadert in een doelstelling van algemeen belang.

Met het oog op de naleving van de algemene rechtsbeginselen, met name de beginselen van gelijke behandeling, mededinging en transparantie, organiseert de gemeente Anderlecht deze procedure om een open, objectieve en transparante mededinging tussen de geïnteresseerde operatoren te waarborgen.

De onderhavige procedure bepaalt de wijze van selectie van de gekozen kandidaat op basis van de hierna vastgelegde criteria, die worden beoordeeld door een daartoe aangewezen adviescomité.

De gemeente Anderlecht behoudt zich het recht voor om, in het kader van de onderhandelingen, de uitvoeringsmodaliteiten zoals beschreven in dit document en in het ontwerp van erfpacht aan te passen en/of aan te vullen.

3. Regelgevend kader – Gewestelijk Bestemmingsplan

Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is het gebouw gelegen in een zone van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (ZICHEE) en in een zone voor voorzieningen van collectief belang of van openbare dienstverlening.

De voorschriften van het GBP met betrekking tot deze verschillende bestemmingen zijn raadpleegbaar op: <https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/plans-et-programmes-dinitiative-regionale/pras>.

De zones voor voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening, zoals beschreven in artikel 8, kunnen mits bijzondere publiciteitsmaatregelen ook worden bestemd voor huisvesting en handel, die een gebruikelijke aanvulling vormen op de functies van collectieve voorzieningen, openbare dienstverlening en wonen.

Het goed is niet gelegen binnen de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP). Mits voldaan wordt aan een aantal vereisten, moet de vloeroppervlakte van de culturele functie overwegend zijn ten opzichte van de andere functies.

De kerk is sinds 26 juni 2008 beschermd als monument en sinds 29 januari 2021 gedesacraliseerd.

Aangezien het goed beschermd is, zal de restauratie worden onderworpen aan de overlegcommissie indien zij een wijziging inhoudt van het bouwvolume of van het uitzicht van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Het goed is niet gelegen binnen de perimeter van een verkavelingsvergunning (VV).

Binnen een maximale termijn van zes (6) maanden vanaf de ondertekening van de erfpachtovereenkomst, behoudens andersluidende bepaling, verbindt de erfpachter zich ertoe een aanvraag voor een unieke omgevingsvergunning in te dienen die in overeenstemming is met het geselecteerde voorstel. Elke substantiële wijziging van het project moet voorafgaandelijk worden goedgekeurd door de gemeente Anderlecht.

De geselecteerde kandidaat staat in voor de coördinatie en de uitvoering van het project, vanaf de ontwerpfase tot en met de voltooiing van de werken, in overleg met de gemeente Anderlecht.

De projectdrager staat in voor de coördinatie en de uitvoering van het project, vanaf de ontwerpfase tot en met de voltooiing van de werken, in overleg met de gemeente Anderlecht.

In dit kader worden de studies en projectdocumenten ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente Anderlecht, in het licht van de bepalingen van dit bestek, het geselecteerde voorstel en de erfpachtovereenkomst.

De gemeente Anderlecht behoudt zich het recht voor om gedurende de volledige uitvoering van het project toezicht en controle uit te oefenen, met inbegrip van onder meer deelname aan coördinatievergaderingen en toegang tot de informatie die nodig is om de voortgang van het project te evalueren.

In dit kader worden de studies en projectdocumenten ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente Anderlecht, in het licht van de bepalingen van dit bestek, het geselecteerde voorstel en de erfpachtovereenkomst.

De gemeente Anderlecht behoudt zich het recht voor om gedurende de volledige uitvoering van het project toezicht en controle uit te oefenen, met inbegrip van onder meer deelname aan coördinatievergaderingen en toegang tot de informatie die nodig is om de voortgang van het project te evalueren.

4. Selectieprocedure van de projecten

4.1. Tijdschema

Vrijdag 4/09/2026 : lancering van de oproep tot manifestatie van interesse

Vrijdag 11/12/2026 om 12.00 uur: uiterste datum voor indiening van de kandidatuurdoossiers

4.2. Toelatingsvoorwaarden voor de kandidaturen

De kandidaat stelt zijn offerte op in het Nederlands of in het Frans. Indien de kandidaat zijn offerte op andere documenten dan het voorziene formulier opstelt, draagt hij de volledige verantwoordelijkheid voor de perfecte overeenstemming tussen de door hem gebruikte documenten en het formulier.

Wanneer de kandidatuur wordt aangevuld door een mandataris, vermeldt deze duidelijk zijn mandaat of mandaten. De kandidaat voegt, op straffe van nietigheid, bij de kandidatuur elk document dat zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid aantoont.

Elke correctie of wijziging aangebracht aan de kandidatuur of haar bijlagen moet duidelijk identificeerbaar zijn.

4.2.1. Vereiste documenten voor het indienen van de kandidatuur :

- **A. Voorstelling van het team** (maximaal 4 pagina's A4 enkelzijdig)
- **B. Een kandidatuurdossier van maximaal 30 pagina's A4, dat minstens bevat:**

Visienota (maximaal 2 pagina's A4 enkelzijdig)
De visienota beschrijft de visie van de kandidaat en de wijze waarop hij inspeelt op de ambities die in de projectbeschrijving zijn opgenomen. Deze nota bevat de krachtlijnen van het project;

Een beschrijving van het multifunctionele en sociaal-culturele project, met inbegrip van de langetermijnvisie en de stedenbouwkundige/architecturale benadering;

De beschrijving van de voorwaarden van het erfpachtrecht met:
 ▪ de duur tussen 27 en 99 jaar
 ▪ de prijs vastgesteld op een symbolische € 1

Het bedrag van de investeringen dat de kandidaat voorziet voor de uitvoering van zijn project;

Een verbintenis om alle kosten, rechten en erelonen verbonden aan de vestiging van het erfpachtrecht te dragen;

De organisatorische elementen: aantal gecreëerde jobs, uitvoering van het project, termijn voor ingebruikname, enz.;

De kandidaat licht eveneens in detail toe:

- de programmatie van het gebouw en eventuele partnerschappen of engagementen in dit kader;
- de voorziene planning voor de uitvoering van het project;

De kandidaat verduidelijkt ten slotte zijn interesse in de exploitatie van het goed zoals beschreven in dit bestek en toont zijn capaciteit aan om het beheer van het gebouw gedurende de volledige bezettingsperiode te verzekeren;

- o De kandidaat stelt een gedetailleerd financieel plan op dat zowel de uitvoeringsperiode van de werken als de eerste 3 exploitatiejaren dekt. Deze financiële studie van het project omvat minstens:
 - een investeringsplan waarin alle te realiseren investeringen worden uiteengezet;
 - een beschrijvende nota van de financiële structuur van de operatie;
 - een prognose van de resultatenrekening;
 - de fasering van de investeringen.

A. Een nota waaruit de technische en financiële draagkracht van de kandidaat blijkt om het voorgestelde project uit te voeren.

- Indien de kandidaat een natuurlijke persoon is:
 - Kopie van de identiteitskaart van de kandidaat (natuurlijke persoon), evenals, indien van toepassing, het trouwboekje en het huwelijkscontract;
- Indien de kandidaat een rechtspersoon is:
 - De gepubliceerde balansen en omzetcijfers of de gepubliceerde activiteitenverslagen van de laatste drie boekjaren;
 - Een kopie van de statuten (kopie van de oprichtingsakte en de wijzigingsakten, of de gecoördineerde statuten) en van de aanduiding van haar vertegenwoordigers.

Een offerte die niet alle hierboven vereiste documenten bevat, kan als onregelmatig worden beschouwd en worden verworpen. Een offerte die een te lage of niet-realistische raming van de kostprijs van de werken bevat, kan eveneens worden verworpen.

Elke kandidaat van wie de offerte regelmatig wordt bevonden, blijft gebonden door zijn offerte tot het einde van de selectieprocedure.

Indien een offerte wordt ingediend door meerdere kandidaten, natuurlijke en/of rechtspersonen, zijn alle ondertekenende kandidaten hoofdelijk en ondeelbaar gebonden door deze verbintenis, die eveneens blijft gelden ten aanzien van elke vennootschap die zij nadien onderling zouden oprichten en waaraan zij hun rechten zouden overdragen.

Bovendien moet, in geval van indiening van een offerte voor een nog op te richten vennootschap, deze bepaling uitdrukkelijk in de offerte worden vermeld, zodat de kandidaten die zich borg hebben gesteld voor deze toekomstige vennootschap kunnen worden vervangen wanneer deze effectief wordt opgericht.

4.3. Selectiecriteria van de Kandidaat en het project

Na ontvangst van de kandidatuur dossiers zullen deze worden onderzocht door een adviescomité, samengesteld uit de gemeentelijke architect, de Bouwmeester Maître Architecte (BMA), de dossierbeheerder van het secretariaat-generaal van het departement GIFM, een lid van de vzw Escalé du Nord, een lid van het departement sociale zaken en de directeur van het departement Nederlandstalige zaken.

Het analyseverslag zal worden opgesteld op basis van de hieronder beschreven beoordelingscriteria en zal rekening houden met de documenten die door de kandidaten worden ingediend.

De gemeente zal de kwaliteit van het project van de kandidaat analyseren op basis van de documenten die werden verstrekt voor het opstellen van het kandidatuur dossier. De gemeente zal bijzondere aandacht besteden aan de volledigheid van het dossier en aan de kwaliteit van het sociaal-culturele programma, de relevantie van het businessplan, het bedrag van de voorziene investeringen, het project, enz.

Het sociaal-culturele en multifunctionele project dat in de kerk wordt beoogd Het project moet voldoende worden beschreven en uitgewerkt om aan te	/30
---	-----

tonen dat het op lange termijn werd doordacht en ontwikkeld (duur van de erfpacht, namelijk tussen 27 en 99 jaar) en moet een goede integratie in de wijk en haar omgeving aantonen.	
De voorziene restauratiewerken De werken moeten het beschermde karakter van de kerk respecteren en aantonen dat zij de site omvormen tot een sociaal-culturele voorziening die meerdere functies kan huisvesten. Op te merken valt dat het project onderworpen zal zijn aan een unieke omgevingsvergunning.	/30
Het financieel plan De kandidaat moet aantonen dat hij over voldoende financiële draagkracht beschikt om de voorziene restauratiewerken uit te voeren, met inachtneming van de voorwaarden van deze oproep tot manifestatie van interesse.	/30
Voorstel van een erfpachtduur tussen 27 en 99 jaar, in functie van de afschrijving van de werken en de haalbaarheid van het project	/10
Totaal	/100

Door deel te nemen aan de procedure verbindt de kandidaat-verkrijger zich ertoe een prijs van € 1 te betalen voor de erfpacht en, na onderhandeling met de gemeente Anderlecht, de duur van de erfpacht vast te leggen.

Enkel de offertes van kandidaten die voldoen aan de bovenstaande voorwaarden zullen worden weerhouden voor een grondigere evaluatie van hun kandidatuur en een eventuele toewijzing.

Het adviescomité kan de geselecteerde kandidaten uitnodigen om hun project nader toe te lichten.

4.4. Wijze van indiening van de kandidaturen

Het kandidatuurdossier moet uiterlijk op vrijdag 11 december 2026 om 12.00 uur worden verzonden naar de volgende e-mailadressen:

fporro@anderlecht.brussels

batlog@anderlecht.brussels

Enkel de dossiers die voldoen aan alle toelatingsvoorwaarden voor de kandidaturen en die binnen de gestelde termijn werden ingediend, zullen als ontvankelijk worden beschouwd en worden geanalyseerd.

4.5. Afzien van de procedure van de oproep tot manifestatie van interesse

Zolang de onderhandse overeenkomst tot toekenning van een erfpachtrecht naar aanleiding van deze procedure niet is gesloten, behoudt de gemeente Anderlecht zich het recht voor om deze oproep tot manifestatie van interesse niet af te ronden en, in voorkomend geval, deze volgens andere modaliteiten opnieuw te organiseren. Deze afstand geeft geen recht op enige schadevergoeding in hoofde van de kandidaten.

5. Bijlagen

- Bijlage 1 – Voorstudies : inventaris van de bestaande toestand (gedateerd 2023)
- Bijlage 2 – Beschermingsbesluit
- Bijlage 3 - Opmetingsplan landmeter (gedateerd 2021)