



Projectdossier – Woning Anna Mahieu

Westkerkestraat 9, 8480 Ichtegem (Eernegem)





1.1. Beschrijving van het goed en de site

Identificatie

Adres	Westkerkestraat 9, 8480 Ichtegem (Eernegem)
Kadastrale gegevens	35003_B_1488T
Aard	Woning – verder “het goed” genoemd met bijhorende tuin

Situering

Beschermd herenhuis en tuin (ministerieel besluit van 12 februari 2012), gelegen in de Westkerkestraat 9 te Eernegem (8480 Ichtegem). Kadastraal perceel 2^{de} afdeling, sectie B, nummer 1488T P0000 Ichtegem.

Het herenhuis en de bijhorende tuin werden in 2012 beschermd als monument omwille van hun artistieke, historische en socio-culturele waarde. Hoewel niet uitzonderlijk als woning of complex, blijkt de woning en de tuin toch een gaaf bewaard voorbeeld van herenhuis met aangelanden uit een plattelandsgemeente te zijn.

Historische ontwikkeling van de site

- 1817: het perceel ten noorden van de kerk is in bezit van Pieter Mahieu. Tegenover de Bruggestraat bevindt zich een woning die toebehoort aan Pieter Beusselinck.
- Circa 1835 is hogervermeld perceel verder verkaveld. Ook op het huidige kleinere perceel bevindt zich nu bewoning, cf. volume dat deel uitmaakt van een driewoonst en een dwars op de straat gelegen volume.
- 1874: Op een nog onbebouwd deel van het perceel aan straatzijde wordt de huidige woning gebouwd.
- Rond 1900 worden een aantal aanhangelijkheden (wintertuin en bijgebouwen) aan het oorspronkelijke volume aangebouwd.
- In 1945 worden de verbouwingen aan de achterzijde bij het kadaster geregistreerd.
- In 1948 dienen de zussen Mahieu bij het Ministerie van Wederopbouw een aanvraag in om hun inrijpoort te herbouwen.
- In 2010 wordt de tuin samengevoegd met het achtergelegen deel langs de Sint-Sebastiaanstraat.



Het ministerieel besluit gaat uit van de volgende erfgoedkenmerken en –waarden

Historische waarde :

- Gaaf bewaard voorbeeld van statig herenhuis met bijhorende tuin centraal gelegen in de dorpskern van Eernegem. Het oorspronkelijke volume dateert van 1874, gebouwd in opdracht van een timmerman en uitgebreid met een wintertuin. De andere gebouwen dateren van ca. 1945.

Architectuurhistorische waarde

- Een merkwaardig en gaaf bewaard voorbeeld van een herenhuis voorzien van een beraapte lijstgevel in combinatie met bepleisterde en wit beschilderde gevelementen. De gevel wordt sterk horizontaal belijnd door de doorgetrokken witte onderdorpels en een hoofdgestel bestaande uit een bepleisterde en wit beschilderde fries en een kroonlijst rustend op gegroefde S-vormige consoles waartussen een tandlijst. Het schrijnwerk heeft een sierlijke vormgeving en is fraai uitgewerkt.
- Een opmerkelijk voorbeeld van een half vrijstaand dubbelhuis met enfilade van salons voorzien van een opvallende aankleding in eclectische stijl. Elke ruimte heeft zijn specifieke stijlaccenten in onder meer neoclassicistische en artdecostijl.
- In de tuin bevinden zich een uitzonderlijk voorbeeld van een kippenhok en een prieeltje. Beide zijn opgebouwd uit imitatie boomstammen en bakstenen invulling. Het prieeltje is een halfopen volume met een achtvormige plattegrond.
- De tuin werd ontworpen rond een centrale as doorheen de volledige tuin. De private siertuin heeft een zeer besloten karakter met voornamelijk lage planten en struiken rond een centraal gazon. De private tuin aan de straatzijde heeft eerder hoge bomen en struiken. De nutstuin met boomgaard achteraan is opgebouwd rond twee assen loodrecht op elkaar en gemarkeerd met lage fruitbomen. Een van de assen leidt naar het paviljoentje.

Sociaal-culturele waarde

- Een beeldbepalend en herkenbaar volume in de dorpskern van Eernegem die de leef- en wooncultuur in de 19^{de} en 20^{ste} eeuw illustreert die duidelijk waarneembaar is in het interieur.
- Grote tuin horende bij het herenhuis die de status accentueerde en tevens diende voor de eigen voorziening? De tuin zelf omvat een deel siertuin en een deel nutstuin met boomgaard.



Beschrijving van de huidige toestand

Voor wat de tuin en de tuinelementen (met uitzondering van de serre) aangaat, zijn deze volledig gerestaureerd en worden zowel tuin als architecturale elementen door de gemeentelijke technische dienst onderhouden.

Het gemeentebestuur heeft er sinds 2013 alles aan gedaan om verder teloorgang van het gebouw en zijn erfgoedwaarden te voorkomen. Hierbij werd in de eerste plaats praktische aandacht besteed aan het exterieur dat volledig wind- en waterdicht werd gemaakt en ook zo wordt gehouden. Er werd een restauratiedossier opgestart in 2014, waardoor de aandacht voor het gebouw zeker behouden bleef en waardoor het mogelijk werd meer specifieke aandacht te besteden aan de afzonderlijke erfgoedwaarden. Een restauratiedossier voor het exterieurgedeelte werd goedgekeurd en subsidiabel verklaard in mei 2018. De werken werden nog niet aangevat.

Het interieur levert grotere problemen op. Problemen met opstijgend vocht (insijpeling is er niet meer) zorgen ervoor dat een aantal van de meer preciaire erfgoedelementen binnenin het gebouw zeer snel achteruitgaan. Het grote probleem hiermee is echter dat de muren waarop bijvoorbeeld de schilderijen zijn aangebracht niet kunnen worden behandeld zonder deze schilderijen onherstelbare schade toe te brengen. Het gemeentebestuur probeert zo goed als mogelijk in te staan voor de bewaring maar kan deze niet stoppen. In dit kader werd door de firma Fenikx een studie doorgevoerd, waarin dit probleem eveneens als prioritair naar voren kwam.

Over het algemeen genomen heeft het gemeentebestuur zich de laatste zeven jaar sterk ingezet om de aanwezige erfgoedwaarden te behouden en te behoeden. Een aantal structurele problemen inherent aan het gebouw zorgen er voor dat een aantal erfgoedelementen uiteindelijk moeilijk te bewaren of te redden blijken.

Het gemeentebestuur wil de oorspronkelijke tuin van het Huis Mahieu bewaren in zijn gerestaureerde toestand, met inbegrip van de verschillende kleinere monumenten die er in aanwezig zijn. De tuin kreeg een nieuwe functie als gemeentelijk park toegewezen en zal dit ook onomkeerbaar behouden.

Het gedeelte van het park dat aansluit bij de Sint-Sebastiaanstraat werd pas in 2010 bij het geheel gevoegd en geniet geen beschermd statuut. Dit grasplein blijft net zoals de tuin in het gebruik en beheer van de gemeente.



2. Algemeen

2.1. Omschrijving van het goed

Het lokaal bestuur Ichtegem wenst de woning, zonder de tuin die een gemeentelijk park vormt, te valoriseren door het eigendom van de woning in erfpacht te geven. Het privatiseren en/of afsluiten van een gedeelte van de tuin is niet toegestaan. De tuin en bijhorende tuinelementen blijven deel uitmaken van het openbaar domein van het lokaal bestuur Ichtegem en dienen publiek toegankelijk te blijven.

2.2. Procedure

Het eigendom van de woning zal in erfpacht gegeven worden na het doorlopen van een gunningsprocedure.

De procedure die hiervoor gevolgd wordt, valt niet onder de toepassing van de wetgeving overheidsopdrachten. Het betreft hier geen aanneming van werken, leveringen of diensten. Het lokaal bestuur behoudt zich het recht voor om ten allen tijde wijzigingen aan te brengen in de procedure en deze te communiceren naar de kandidaat erfpachters.

Het lokaal bestuur behoudt zich steeds het recht voor om geen enkel voorstel te selecteren of om de procedure stop te zetten, zonder enig recht op compensatie.

Elke kandidaat erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk door het indienen van een projectvoorstel:

- de selectie- en trajectvoorwaarden met betrekking tot de gunningsprocedure;
- de inlichtingen over het goed meegedeeld in de publiciteit;
- het bindend karakter en de (erfpacht)voorwaarden opgenomen in deze projectbundel en de erfpachtovereenkomst;

Het college van burgemeester en schepenen selecteert het voorstel dat het best beantwoordt aan alle gunningscriteria (hoogste score behaald, zie verder). Voorafgaand worden alle offertes met bijhorende visietekst voorgelegd aan een deskundig samengestelde beoordelingscommissie, die de voorstellen zal nakijken, inhoudelijk evalueren en rangschikken. De beoordelingscommissie zal bestaan uit:

- Algemeen directeur
- Afdelingshoofd wonen en omgeving
- Omgevingsambtenaar
- Coördinator cultuur, erfgoed en toerisme

Het ontwerp van onderhandse erfpachtovereenkomst wordt verder afgestemd en verfijnd op de weerhouden offerte en dient binnen een termijn van maximaal 2 maanden na toewijzing ondertekend te worden door de weerhouden kandidaat-erfpachter, waarna de besluitvorming voor de gemeenteraad wordt opgemaakt.



Behoudens redenen van overmacht of behoudens andersluidende modaliteiten van de geselecteerde offerte dient de notariële akte vervolgens te verlijden binnen een termijn van maximaal 4 maanden, waarna (behoudens andersluidende modaliteiten).

De erfpachtrechten worden dan overgedragen van het lokaal bestuur aan de erfpachter.

2.3. Doel

Het lokaal bestuur Ichtegem wenst de woning Anna Mahieu, Westkerkestraat 9, 8480 Ichtegem (Eernegem) in erfpacht te geven aan een derde partij:

- die zelf de benodigde financiële middelen kan samenbrengen om het gebouw te renoveren en op te waarderen
- die het gebouw een bestemming kan geven. In functie van het goed onderhoud van het gemeentelijk patrimonium en efficiënt ruimtegebruik is het belangrijk dat hier terug een zinvolle invulling gegeven wordt, die past in de omgeving van de kern Eernegem.

Er wordt daarbij een bijzondere aandacht gevraagd voor:

- De natuur- en erfgoedwaarde van de woning en de omgeving
- De stedenbouwkundige randvoorwaarden

De kandidaat erfpachter zal in zijn projectdossier gevraagd worden om aan te tonen dat zijn beoogde project voldoende inspeelt op voorgaande.

Gezien de grootte van het te investeren bedrag om het pand te renoveren, is er een erfpachttermijn van 99 jaar zodat het voor de toekomstige erfpachter ook een realistisch en rendabel project is.

Om dit te realiseren, zal dit pand via het raamcontract met COVAST in de markt gezet worden, om via publieke oproep een geschikte kandidaat-erfpachtnemer te vinden.

2.4. De erfpachter

Met het recht van erfpacht verwerft de erfpachter het volle genot van het onroerend goed. Enkele voorwaarden en modaliteiten van de erfpacht zijn bepaald bij aanvang van de procedure en kunnen niet gewijzigd worden.

De voornaamste kenmerken van een erfpacht kunnen samengevat worden als volgt:

1. Tijdelijk karakter: Het lokaal bestuur Ichtegem voorziet een erfpachtduur van 99 jaar.



2. Vrijstelling jaarlijkse canon: Gezien de noodzakelijke doorgedreven renovatie die dient te gebeuren om het goed terug in gebruik te kunnen nemen, wordt de erfpachter vrijgesteld van de jaarlijkse canon gedurende de eerste 10 volledige kalenderjaren volgend het afsluiten van de erfpachtovereenkomst.
3. Canon: de erfpachter moet vanaf het 11^e kalenderjaar volgend op het afsluiten van de erfpachtovereenkomst, jaarlijks een vergoeding betalen aan het lokaal bestuur Ichtegem als eigenaar.

De minimale jaarlijkse canon (vanaf het 11^e kalenderjaar) vastgelegd op 1% van de geschatte venale waarde van de waardebepaling van de grond, zonder de restwaarde van de gebouwen (resp. 69.300 euro, zie schattingsverslag vastgoedexpert Bossant), zijnde 693 euro/jaar.

Deze vergoeding zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de formule:

Basisvergoeding x nieuw indexcijfer

Aanvangsindexcijfer

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst in werking is getreden.

4. Rechten erfpachter:
 - hij heeft het volledig genotsrecht van het onroerend goed en mag renoveren;
 - gezien de erfpachter voor de duur van de erfpacht het genotsrecht heeft van het onroerend goed en titularis is van het recht van erfpacht kan hij erover beschikken, dit wil zeggen verhuren, verkopen en hypothekeren. De duurtijd van deze overeenkomsten is evenwel beperkt tot de duur van de erfpacht zelf.
5. Verplichtingen erfpachter:
 - betalen van de canon;
 - het onroerend goed onderhouden en alle herstellingswerken aan de bouwstaatkundige toestand ervan uitvoeren;
 - alle belastingen die inherent zijn aan het goed of aan zijn gebruik betalen.



6. Recht van natrekking: op het einde van de erfpacht verliest de erfpachter het genot van het in erfpacht gegeven onroerend goed en gaat het eigendomsrecht van de gebouwen en de eventuele opstallen die hij heeft opgericht kosteloos over naar de eigenaar.

2.5. Contact en bezoek aan de site

De site kan enkel bezocht worden op afspraak. Hiervoor dient contact op te nemen met Covast.

3. Gunningscriteria

3.1. Toelaatbaarheidsvereisten

De oproep staat open voor iedereen. Elk individu, éénmanszaak, vennootschap, vereniging, organisatie, stichting of collectief van burgers al dan niet van commerciële of sociale aard kan zich kandidaat stellen als erfpachter. De kandidaatstelling gebeurt via het aangereikte sjabloon. De visietekst (zie beoordelingscriteria hieronder, mag vrij opgemaakt worden zonder een sjabloon te volgen).

Bij de samenstelling dient rekening gehouden te worden met een aantal toelatingsvoorwaarden die van toepassing zijn op de wettelijke vertegenwoordigers van de erfpacht en dient er een verklaring op eer afgelegd te worden:

- nooit betrokken geweest zijn bij criminele activiteiten en geen strafrechtelijke veroordelingen hebben;
- niet in het negatieve bestand staan van de Nationale Bank;
- geen achterstallen hebben bij de gemeente of het OCMW Ichtegem;
- zich niet bevinden in een toestand van faling;
- geen achterstallen met betrekking tot RSZ-bijdragen en belastingen.

Kandidaat erfpachters kunnen zich (uiterlijk bij notariële akte) te organiseren in een juridische structuur met eventueel andere geïnteresseerde kandidaat erfpachters. Om tot de kandidaatstelling toegelaten te worden moet een wettelijke vertegenwoordiger van de erfpacht aangeduid worden. Organisaties, verenigingen, stichtingen of andere juridische vormen kunnen zich kandidaat stellen in hun juridische rechtsvorm. Een (rechts)persoon kan slechts éénmaal als deel van een kandidaat erfpachter deelnemen.

Gelet op de grootte en de aard van het project dienen de kandidaten voldoende solvabel te zijn om het project volledig te realiseren. De solvabiliteit is als dusdanig geen belemmering voor de kandidaatstelling doch wel voor de selectie indien deze onvoldoende blijkt. De kandidaten dienen, al dan niet gesteund door een engagement, verklaring, voorstel, ... van hun financiële instelling,



aan te tonen dat er voldoende financiële draagkracht is voor het project (dit zit ook deels verwerkt in de ontwikkelingsformule, zie beoordelingscriteria).

3.2. Beoordelingscriteria en selectie

Criterium 1: visie op de invulling en kwaliteit van het projectvoorstel – 40 punten

De kandidaat erfpachter (bieder) dient een projectvoorstel (visietekst) bij de offerte te voegen waarin wordt beschreven hoe de toekomstige invulling wordt voorgesteld en op welke wijze dit tot stand zal worden gebracht.

Minimaal beschreven in dit topic:

- Er wordt weergegeven welke renovatiewerken uitgevoerd zullen worden en binnen welk tijdsbestek (fasering) deze werken zullen afgerond worden.
- Een gevisualiseerd concept of plan wordt toegevoegd om de stedenbouwkundige en architecturale visie te verduidelijken. Er wordt ook een indicatieve indeling gevraagd van de ruimtes.

Onder andere het integreren van volgende elementen zal positief worden beoordeeld bij de evaluatie van dit gunningscriterium:

- (voltijds) gebruik van de woning en ruimtes
- Duurzaamheid en energieneutraal
- Kwalitatief gebruik van materialen
- Samenwerking met gemeente

De beoordeling gebeurt op basis van onderstaande kwalitatieve beoordeling. Een gelijkwaardige beoordeling krijgt dezelfde score:

- Uitstekend (maximaal denkbare meerwaarde): 100%
- Zeer goed (heel veel meerwaarde): 90%
- Goed (aanzienlijke meerwaarde): 80%
- Meer dan voldoende (duidelijk aanwijsbare meerwaarde): 70%
- Voldoende (geen meerwaarde): 60%
- matig: 50%
- niet goed: 40%
- zwak: 30%
- zeer zwak: ≤20%

Indien een offerte minder dan 60% van de punten behaalt voor dit gunningscriterium wordt deze offerte uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.



CRITERIUM 2: Ontwikkelingsformule – 40 PUNTEN

De kandidaat erfpachter (bieder) geeft op voldoende gedetailleerde wijze weer op welke manier garanties kunnen gegeven worden met betrekking tot financiering en bezettingsgraad. De beschrijving van dit topic dient volgende informatie te bevatten:

- Haalbaarheid project en timing
- Omschrijving van de bedrijvigheid (benodigde materiële en menselijke middelen, inbedding in bestaande regelgevingen,...)
- Financieel

De beoordeling gebeurt op basis van onderstaande kwalitatieve beoordeling. Een gelijkwaardige beoordeling krijgt dezelfde score:

- Uitstekend (maximaal denkbare meerwaarde): 100%
- Zeer goed (heel veel meerwaarde): 90%
- Goed (aanzienlijke meerwaarde): 80%
- Meer dan voldoende (duidelijk aanwijsbare meerwaarde): 70%
- Voldoende (geen meerwaarde): 60%
- matig: 50%
- niet goed: 40%
- zwak: 30%
- zeer zwak: ≤20%

Indien een offerte minder dan 60% van de punten behaalt voor dit gunningscriterium wordt deze offerte uitgesloten van verdere deelname aan de procedure.

CRITERIUM 3: Jaarlijks canon – 20 PUNTEN

De kandidaat erfpachter (bieder) met de hoogste jaarlijkse canon (met een minimum van de vaste instelprijs, zie 1.4) zal hier het maximum van de punten krijgen. De andere biedingen zullen via de regel van drie worden beoordeeld en gequoteerd.

TOTAAL: 100 PUNTEN

De score op basis van de gunningscriteria zal worden vastgelegd door een beoordelingscommissie bestaande uit:

- Algemeen directeur
- Afdelingshoofd wonen en omgeving
- Omgevingsambtenaar
- Coördinator cultuur, erfgoed en toerisme



3.3. Contactgegevens

Uw vragen of afspraken kunnen schriftelijk worden gericht aan:

- Covast: Petra.persyn@covast.be of info@covast.be
- Dossierbeheerder Lokaal bestuur Ichtegem – Dimitri Decock – 059 34 11 20, dimitri.decock@ichtegem.be
- Voor vragen aangaande de bestemming & principes van ruimtelijke ordening: dienst omgeving (omgeving@ichtegem.be)

Bijlagen

Bijlage 1: opmetingsplan bestaande toestand

Bijlage 2: indeling bestaande toestand

Bijlage 3: bouwhistorische nota

Bijlage 4.1 – 4.26: toelichting diverse ruimtes en onderdelen

Bijlage 5: Bodemattest

Bijlage 6: Vastgoedinfo

Bijlage 7: Verklaring op eer – kandidaatstelling

Bijlage 8: ontwerp erfpachtovereenkomst