HOEVE ARMENGOED -
TIENTJESSTRAAT 60 TE KORTRIJK - BISSEGEM

VERKOOP OF ERFPACHT ONDER VOORWAARDEN | …2026









INHOUD

VOORWERP
ALGEMEEN
AFBAKENING VAN HET GOED

VALORISATIEPROCEDURE
ERFPACHT OF VERKOOP ONDER VOORWAARDEN
INSCHRIJVING EN TOEWIJZING
PROCEDUREVERLOOP

BIJLAGEN
BIJLAGE 1: OPMETINGSPLAN
BIJLAGE 2: HERBESTEMMINGSSTUDIE
BIJLAGE 3: VOORSCHRIFTEN RUP
BIJLAGE 4: GRAFISCH PLAN
BIJLAGE 5: BODEMATTEST
BIJLAGE 6: VASTGOEDINLICHTINGEN
BIJLAGE 7: ELEKTRISCHE KEURING
BIJLAGE 8: ASBESTATTEST
BIJLAGE 9: EPC
BIJLAGE 10: INSCHRIJVINGSFORMULIER – NATUURLIJKE PERSONEN
BIJLAGE 11: INSCHRIJVINGSFORMULIER – RECHTSPERSONEN

KORTRIJK

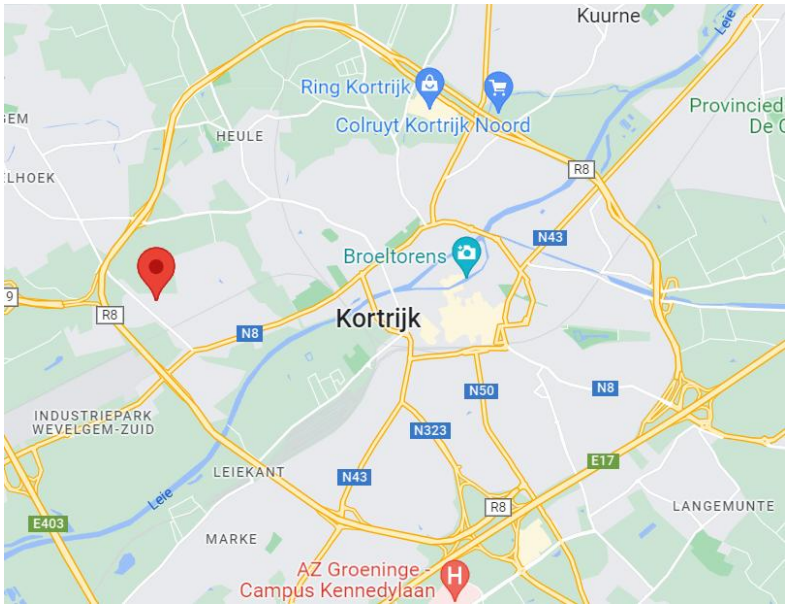
VOORWERP

ALGEMEEN

In het bestuursakkoord ‘Kortrijk met Brio’ staat de herbestemming van Hoeve Armengoed op de agenda.

Stad Kortrijk heeft de ambitie om de Hoeve Armengoed te laten omvormen tot een innovatieve site, waarbij mensen samenleven, elkaar ondersteunen, ervaringen uitwisselen, ontmoeten en zinvolle activiteiten doen.
Daarnaast beschouwt de stad de site ook als een plek waar buurtparticipatie centraal staat. Door het stimuleren van betrokkenheid en samenwerking tussen de gebruikers en de buurt, wordt er actief gewerkt aan een hechte en levendige gemeenschap. Zo krijgt iedereen de kans om een steentje bij te dragen en samen vorm te geven aan de toekomst van de site.

De site is gelegen nabij stadsgroen Ghellinck en situeert zich ten westen van de binnenstad van Kortrijk. Het eigendom is toegankelijk via de Tientjesstraat.



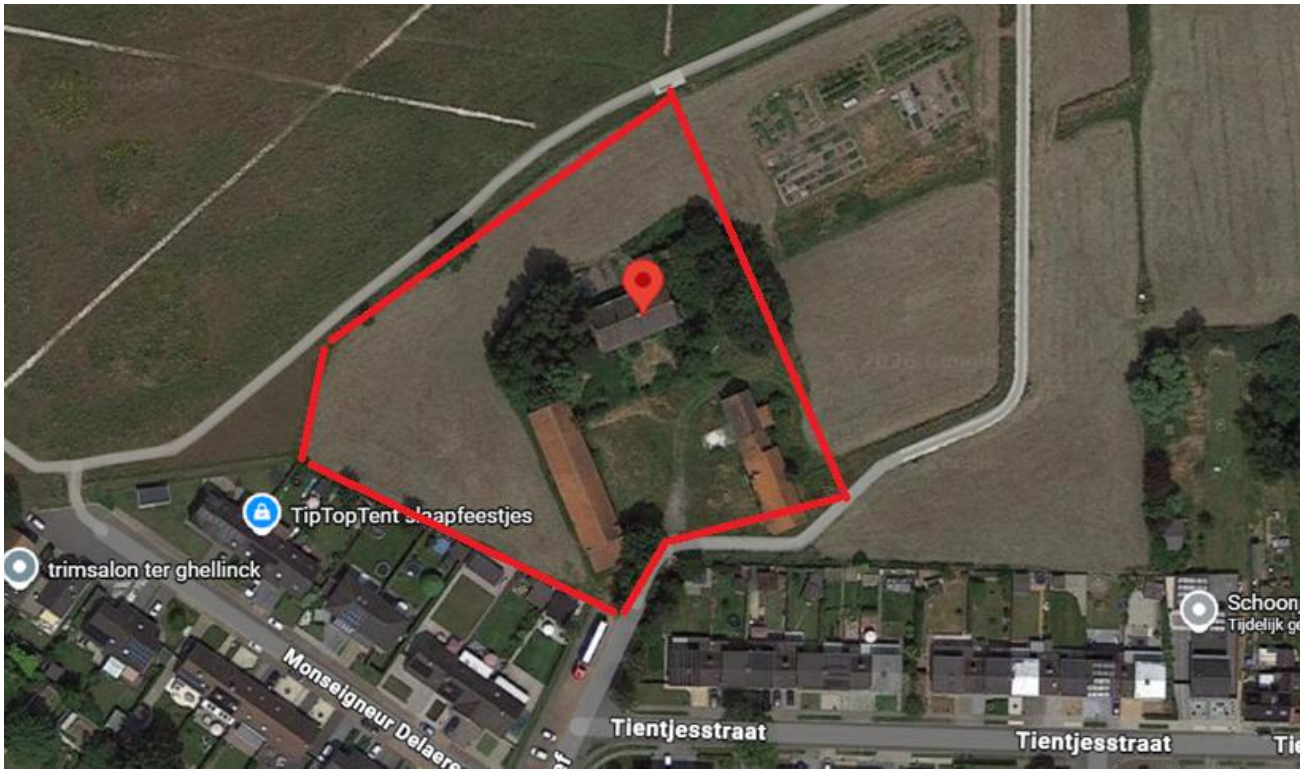
De naastliggende grond blijft bouwvrij en biedt een ondersteunende functie voor het Armengoed en de buurt, door het gebruik als bijvoorbeeld volkstuinen.

VOORWERP

AFBAKENING VAN HET GOED

Adres: Tientjesstraat 60 - 8501 Bissegem (Kortrijk),
bekend ten kadaster: **Kortrijk, 5de afdeling, sectie A, deel van 197C, deel van 201B, deel van 196A en geheel 195B (zie opmetingsplan in bijlage)**.

Het perceel heeft een gemeten oppervlakte van 8.591,47 m².



In 2022 werd voor de site nog een herbestemmingsstudie uitgevoerd, deze studie is als achtergrondinformatie terug te vinden in bijlage.

VALORISATIE-PROCEDURE

ERFPACHT OF VERKOOP ONDER VOORWAARDEN

PROGRAMMA

Stad Kortrijk wil de volledige markt aanspreken en biedt kandidaten de mogelijkheid om zowel een voorstel tot aankoop te doen alsook een voorstel tot het in erfpacht nemen van de hoeve.

De hoeve ligt in een zone die bestemd is voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Voorbeelden van openbare gemeenschaps- en nutsvoorzieningen zijn: woonzorgcentra, assistentiewoningen, begeleid wonen, schoolinfrastructuur, dagopvang, culturele centra, ontmoetingscentra, openbare diensten, parkeerplaatsen... Deze lijst is niet limitatief.

Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:
Horeca, buurtondersteunende en socio-economische activiteiten.
Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen en staan in functie van de gemeenschapsvoorziening of het stadsgroen. Horeca die hinder kan veroorzaken voor de omgeving is evenwel uitgesloten.

1. INDIEN ERFPACHT

DUUR ERFPACHT

De erfpachttermijn wordt vastgelegd op **50 jaar**.

ERFPACHTCANON

Via het inschrijvingsformulier dient de kandidaat een bod uit te brengen, de canon bedraagt **min. 3.238/jaar. De canon zal jaarlijks geïndexeerd worden.**

ANDERE KOSTEN

De erfpachtkandidaat is ervan op de hoogte dat alle eigenaarsverplichtingen (incl. onroerende voorheffing, kosten nutsvoorzieningen en onderhoud van de buiten- en binnenschil) ten laste van de erfpachter zullen vallen.
Daarnaast is de erfpachter ook verantwoordelijk voor het in ere herstellen en houden van het onroerend erfgoed en nodigt de eigenaar jaarlijks uit voor een rondgang in de gebouwen.

KORTRIJK

2. INDIEN VERKOOP

MINIMALE VERKOOPPRIJS

De minimale verkoopprijs wordt vastgelegd op € 370.000,00.
De kandidaat krijgt de mogelijkheid om een bod uit te brengen dat gelijk is aan of hoger ligt dan de minimale verkoopprijs.

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

De stedenbouwkundige voorschriften voor dit perceel zijn opgenomen in het RUP 'Stadsgroen Ghellinck en omgeving' (zie p.78 bijlage voorschriften). De definitieve vaststelling werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad d.d. 4 juli 2023.

- Bestemmingszone: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.
- Het perceel kan maximaal 30% bebouwd worden.
- Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.
    - Gebouw 1 (noordelijk gebouw): beschermd erfgoed, restauratie noodzakelijk
    - Gebouw 2 (westelijk gebouw): beschermd erfgoed, restauratie noodzakelijk
    - Gebouw 3 (oostelijk gebouw): sloop en wederopbouw verplicht binnen de toekomstige perceelsgrenzen (zie bijlage opmetingsplan)

Op het perceel is een verbinding voorzien voor voetgangers en fietsers (bijlage grafisch plan). De toekomstige partner dient hiermee rekening te houden waardoor het binnenplein niet afgesloten mag worden.

Extra informatie kan u terugvinden via deze link: https://www.kortrijk.be/Ghellinck

ONROEREND ERFGOED

Hoeve Armengoed is beschermd als monument. Hierbij vindt de inschrijver de link naar het beschermingsbesluit.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De erfpacht of verkoop wordt afgesloten onder volgende opschortende voorwaarden:

1) Het verkrijgen van een definitief uitvoerbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het project: dat niet verder voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, Raad van State of enige burgerlijke rechtbank aangevochten kan worden.

TIMING

De aanvraag, voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor het project, moet ingediend worden binnen de 5 maanden na de toewijs door de bevoegde organen van Stad Kortrijk van de voorkeurkandidaat. De authentieke (erfpacht)akte wordt uiterlijk binnen de 2 maanden na de het verkrijgen van de definitieve omgevingsvergunning verleden.

Sanctie bij niet naleving:
Na het verstrijken van deze termijn, zal er een vergoeding van €250 per verstreken dag verschuldigd zijn als compensatie van de inkomensderving vanwege de Stad en dit tot de dag dat de akte effectief verleden is.

➔ De volledige (erfpacht)voorwaarden zijn te vinden in de bijlage: ontwerp van authentieke akte.

VALORISATIE-PROCEDURE

INSCHRIJVING EN TOEWIJZING

A. VALORISATIEWIJZE

Het onroerend goed wordt aangeboden volgens de Covast procedure. Deze procedure wordt gebruikt om op een objectieve en transparante manier de beste voorstellen voor de onroerende goederen te kunnen verkrijgen.
Door het indienen van het voorstel gaat de kandidaat volledig akkoord met de procedure en de in onderhavig document opgenomen regels en voorwaarden.

Indien een kandidaat fouten en/of leemten in het dossier opmerkt en zelfs indien deze fouten en/of leemten de betrokkene zouden toelaten of niet zouden beletten een kandidaatstelling in te dienen, dient de kandidaat zulke foute en/of leemten onmiddellijk en uit eigen beweging te melden aan Covast en aan Stad Kortrijk, teneinde deze in de mogelijkheid te stellen de nodige correctieve acties te ondernemen.

B. INLICHTINGEN

Voor verdere inlichtingen kan u contact opnemen met:

Contactpersoon: Laura Michiels
Functie: deskundige vastgoed
Adres: Grote Markt 54, 8500 Kortrijk
Telefoon: 0473 13 08 55
e-mail: laura.michiels@kortrijk.be

C. RANDVOORWAARDEN

De randvoorwaarden zijn toegelicht in voorgaande alinea's.

KORTRIJK

D. BEOORDELINGSCRITERIA

Bij de beoordeling van de voorstellen wordt rekening gehouden met de hier omschreven voorwaarden en beoordelingscriteria. Bij elk criterium wordt vermeld voor hoeveel punten het betrokken onderdeel mee zal tellen in het totaal.

De inschrijver dient minimaal de helft te halen op elk criterium.

1) Concept 50 punten / 100 punten

Organisatiestructuur en waarden

De inschrijver stelt zijn **structuur en werking** schematisch voor: de relatie tussen de inschrijver, de investeerder(s) en de exploitant.

Stad Kortrijk hecht bijzondere waarde aan initiatieven die inspelen op actuele maatschappelijke uitdagingen en tegelijkertijd bijdragen aan de versterking van het lokale weefsel. Ze kunnen blinde vlekken in het bestaande aanbod opvangen, experiment stimuleren en ruimte creëren voor innovatieve antwoorden op steeds veranderende maatschappelijke noden.

Het is de ambitie om via deze herbestemming een plek te realiseren waar vernieuwende concepten met een duurzame visie rond zorg, ontmoeting, dagbesteding en participatie een kans krijgen om te groeien en zich bestendigen op lange termijn.

- De inschrijver licht toe **op welke hiaten** een antwoord wordt geboden. Hij geeft een **overzicht van het bestaande aanbod** die hier mogelijk nog niet aan voldoen.

  Daarnaast licht de inschrijver ook toe op welke manier er **participatie en interactie** met de buurt en lokale organisaties.

De jury zal de kandidaten rangschikken volgens de volgende methodiek:

- Zeer goed 5/5
- Goed 4/5
- Voldoende 3/5
- Onvoldoende 2/5
- Slecht 1/5

2) Stedenbouwkundig/architecturaal ontwerp: 25 punten / 100 punten

Stad Kortrijk hecht belang aan de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit. Hierbij ligt de focus op de erfgoedwaarde van de gebouwen.

Bijzondere aandacht gaat naar het toelaten van de doorsteek (voor fietsers en voetgangers) over het terrein alsook het nieuw te bouwen volume aan de oostzijde van het perceel.

De inschrijver motiveert de gemaakte keuzes aan de hand van voorbeelden van vergelijkbare projecten qua school en qua maatschappelijke doelstellingen.
Daarnaast wenst Stad Kortrijk een visieschets van de potentiële ontwikkeling te ontvangen waarbij de inplanting, volumetrie, materiaalgebruik en principiële ontwerpkeuzes zichtbaar worden.

De voorstellen die uitgewerkt zullen worden moeten passen binnen de gelden verordeningen inzake stedenbouw en erfgoed.

De jury zal de kandidaten rangschikken volgens de volgende methodiek:

- Zeer goed 5/5
- Goed 4/5
- Voldoende 3/5
- Onvoldoende 2/5
- Slecht 1/5

3) Financieel voorstel: 25 punten / 100 punten

De inschrijver dient een financieel voorstel in te dienen dat bestaat uit een realistisch en voldoende onderbouwd financieel plan waaruit blijkt dat het project financieel haalbaar is en binnen de opgelegde termijnen kan worden gerealiseerd.
Het financieel voorstel wordt beoordeeld op een totaal van **25 punten**, waarvan:

- **12,5 punten** worden toegekend op basis van de kwaliteit, realiteitszin en haalbaarheid van het financieel plan;
- **12,5 punten** worden toegekend op basis van het geboden financiële aanbod (verkoopprijs of erfpachtcanon).

Stad Kortrijk hecht belang aan realistisch ingediende voorstellen waaruit blijkt dat de kandidaat met een **weloverwogen financieel plan** het project aanpakt en binnen de opgelegde termijn kan realiseren. De haalbaarheid van het financieel plan wordt nagegaan en kan tot een onvoldoende leiden op dit criterium. De kandidaat dient een financieel plan in dat bestaat uit minimaal volgende elementen:

- Toelichting hoe het investeringskapitaal wordt samengesteld.

- De totalen en eenheidsprijzen betreffende de verwachte investeringskost voor het bouwproject: o.a. bouwkosten (afgewerkt – exclusief schilderwerken), kosten buitenaanleg (parkeerplaatsen en groenaanleg), studiekosten, eventueel aan te vullen met andere posten.

- De verwachte jaarlijkse kosten en opbrengsten van de uitbating (exploitatie): schoonmaakkosten, energiekosten/kosten nutsverbruiken, onderhoudskosten (gebouwgerelateerd, keuringen, tuin, …) , personeelskosten, verhuuropbrengst kamers, eventueel aan te vullen met andere posten.

De inschrijver verduidelijkt wat in de verschillende posten opgenomen is.

De inschrijver moet voldoen aan de minimum prijs, hetzij de verkoopprijs hetzij de erfpachtcanon.

Voor de beoordeling van het financiële aanbod gelden onderstaande regels:

A. Verkoop

De minimale verkoopprijs bedraagt **370.000 euro.**

Een kandidaat die een bod indient gelijk aan de minimale verkoopprijs behaalt **50% van de punten voor dit onderdeel, zijnde 6,25 punten op 12,5 punten**.

Biedingen boven de minimale verkoopprijs worden proportioneel beoordeeld volgens de regel van drie, waarbij het hoogste geldige verkoopbod **100% van de punten voor dit onderdeel** behaalt, zijnde **12,5 punten op 12,5 punten**.

De score wordt berekend volgens volgende formule:

Score verkoop = 6,25 + 6,25 × (Aangeboden verkoopprijs − 370.000) / (Hoogste aangeboden verkoopprijs − 370.000)

Indien slechts één geldig verkoopbod wordt ingediend, ontvangt dit bod de maximale score van **12,5 punten** voor dit onderdeel.

B. Erfpacht

De minimale jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt **3.238 euro**.

Een kandidaat die een canon aanbiedt gelijk aan de minimale erfpachtcanon behaalt **50% van de punten voor dit onderdeel**, zijnde **6,25 punten op 12,5 punten**.

Canons boven de minimale erfpachtcanon worden proportioneel beoordeeld volgens de regel van drie, waarbij de hoogste geldige erfpachtcanon **100% van de punten voor dit onderdeel** behaalt, zijnde **12,5 punten op 12,5 punten**.

De score wordt berekend volgens volgende formule:

Score erfpacht = 6,25 + 6,25 × (Aangeboden canon − 3.238) / (Hoogste aangeboden canon − 3.238)

Indien slechts één geldig erfpachtvoorstel wordt ingediend, ontvangt dit voorstel de maximale score van **12,5 punten** voor dit onderdeel.

De aldus berekende score voor het financiële aanbod wordt toegevoegd aan de score voor de kwaliteit en haalbaarheid van het financieel plan. De maximale score voor het criterium "Financieel voorstel" bedraagt aldus **25 punten**.

Indien meerdere voorstellen werden ingediend, en ook in geval van een gelijke eindscore, behoudt Stad Kortrijk zich het recht voor om, met inachtneming van de in dit document vastgelegde criteria en randvoorwaarden, het voorstel (of scenario: verkoop dan wel erfpacht) te selecteren dat zij als meest aangewezen acht in functie van het beoogde project en het algemeen belang. Deze keuze is definitief, zonder dat dit enige verplichting tot gunning, onderhandeling of vergoeding ten aanzien van de kandidaten doet ontstaan.

E. WIJZE VAN INSCHRIJVEN

De bieding die door een kandidaat wordt uitgebracht op de Covast website is bindend als :

1) Het ingevulde biedingsdocument samen met de documenten met betrekking tot de selectiecriteria en beoordelingscriteria worden ingediend;

2) Volgende documenten worden bijgevoegd aan het biedingsdocument:
   Voor natuurlijke personen :
   - Kopie van de geldige identiteitskaart van elke natuurlijke persoon/kandidaat;

   Voor rechtspersonen :
   - Statuten en publicatie in het Belgisch Staatsblad van de rechtspersoon/kandidaat-koper, buitenlandse rechtspersonen dienen hun machten te bewijzen via de in dat land toepasselijke wetgeving;
   - Kopie van de identiteitskaart(en) van de vertegenwoordigers van de rechtspersoon volgens de statuten of een document waaruit blijkt dat de verantwoordelijke volmacht heeft.
   - De bieder deelt desgevallend ook volgende informatie mee: aandeelhoudersstructuur en desgevallend samenstelling THV

3) De biedingen worden ingediend via de Covast website

Stad Kortrijk is ertoe gemachtigd, om bij gebreke aan één of meerdere van bovenvermelde vereisten, de ontbrekende stukken alsnog op te vragen of de bieder te verzoeken de ontbrekende vermeldingen alsnog aan te vullen. Dit zal gebeuren tijdens de periode van het onderzoek van de voorstellen.

Een bieding moet bovendien aan volgende **geldigheidsvereisten** voldoen, zonder dewelke het voorstel als nietig wordt beschouwd:
1. Een bieding mag geen bijkomende opschortende en/of ontbindende voorwaarde bevatten;
2. Een bieding moet worden opgesteld in het Nederlands;
3. Het biedingsdocument dient correct worden ingevuld en bevat onderaan de datum, handtekening en naam van de bieder;
4. Het financieel voorstel moet worden uitgebracht in de munteenheid euro en moet een concreet bedrag inhouden;
5. Indien verschillende partijen samen een financieel voorstel uitbrengen mag het bedrag niet worden opgesplitst en is elke partij hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor het geheel van het financieel voorstel;
6. Laattijdige afgiften of ontvangst leidt tot ongeldigheid van de voorstellen;

Door aan deze procedure deel te nemen verbinden de kandidaten zich ertoe alle informatie die zij van Stad Kortrijk en/of Covast ontvangen en alle informatie die zij aan Stad Kortrijk en/of Covast verstrekken dan wel in het kader van de procedure (zullen) vervaardigen, geheim te houden en niet aan derden te verstrekken.

F. PROCEDUREVERLOOP

1. Opening

   Alle tijdig ingediende biedingen worden door Covast na de uiterste biedingsdatum aan de Stad Kortrijk overgemaakt.

2. Onderzoek van de voorstellen

   De voorstellen zullen worden beoordeeld op hun regelmatigheids-en geldigheidsvoorwaarden.

   Bij controle van de regelmatigheid kan Stad Kortrijk kandidaat nog oproepen om binnen de 7 kalenderdagen bovenvermelde formaliteiten te vervullen. Het gaat hier enkel om het vervullen van de regelmatigheidsvereisten. Elk voorstel dat niet voldoet aan de geldigheidsvereisten zal buiten beschouwing worden gelaten. Ook het niet tijdig aanvullen van de regelmatigheid zal leiden tot ongeldigheid van het voorstel.

3. Beslissing over de voorstellen

   Bij de beslissing over de voorstellen worden de criteria gehanteerd, zoals beschreven hierboven in erfpacht of verkoop onder voorwaarden en beoordelingscriteria.

   Vooreerst wordt benadrukt dat na kennisname van de biedingen de eigenaar steeds de mogelijkheid heeft om te beslissen op geen enkele van de voorstellen in te gaan, dan wel om de procedure te hernemen, desnoods op een andere wijze. Indien de jury dit nodig acht kunnen de kandidaten uitgenodigd worden om hun voorstel toe te lichten.

   Het beëindigen van deze procedure geeft de kandidaat geen enkel recht op een kosten – noch schadevergoeding, noch enig ander recht op het projectgebied/onroerend goed.

   De bieder die een geldige bieding en kwalitatief voorstel indient en die op alle criteria ‘voldoende’ heeft gescoord, maar de opdracht niet toegewezen krijgt zal een vergoeding ontvangen van € 1.500 incl. BTW als deelname in de kosten.

   Het voorstel dat het hoogst aantal punten bekomt zal worden weerhouden, onder voorbehoud van de mogelijkheid om het goed in te houden. Indien de jury van mening is dat een of meerdere inzendingen geschikt zijn maar op enkele punten niet voldoen of nadere uitwerking behoeft bestaat de mogelijkheid dat de jury een onderhandelingsteam benoemt en een korte onderhandelingsronde ingaat. De betreffende inzender(s) krijgen dan op basis van de gesprekken de mogelijkheid binnen een vast te stellen periode een final offer in te dienen dat opnieuw door de jury zal worden beoordeeld.

De betreffende bieders kunnen op basis van de Covast procedure een final offer indienen via de organisatie van een tweede geheime biedingsfase.

4. Toewijzing

Na de beoordeling van de ingediende voorstellen, wordt de toewijzing aan de laureaat ter goedkeuring voorgelegd aan de bevoegde organen binnen Stad Kortrijk. Na hun finale beslissing zullen alle kandidaten, schriftelijk op de hoogte gebracht worden van de toewijzing.

De authentieke akte zal worden verleden uiterlijk binnen de twee maanden na het verlenen van een definitieve omgevingsvergunning aan de kandidaat.