



DEPARTEMENT DUURZAME STEDELIJKE ONTWIKKELING EN ONDERNEMEN

DIENT MILIEU en KLIMAAT

**Stadsgericht sociaal landbouwproject – Overeenkomst tot kosteloos gebruik landbouwgrond
Afsneekouter op ongeveer 10ha 70a
DMK/2017/08**

OPEN OPROEP TOT KANDIDATEN

Contracterende overheid:

**Stad Gent
Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling
en Ondernemen
Dienst Milieu en Klimaat
Botermarkt 1, 9000 Gent**

**Looptijd van de overeenkomst tot
kosteloos gebruik:**

***9 jaar, 2 maal verlengbaar met 9 jaar tot een
maximale termijn van 27 jaar***

Opening van de offertes:

zie bericht van publicatie

Auteur van het bestek:

**Eva Naessens, Dienst Milieu en Klimaat,
Stad Gent, 09/268.23.14**

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING – LEESWIJZER 4

2 PROCEDUREREGELS VOOR TOEWIJZING VAN DE OVEREENKOMST 4

2.1 VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST 4

2.2 CONTRACTERENDE OVERHEID 5

2.3 VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT DE KANDIDAAT 6

2.4 BEOORDELINGSCRITEIA VOORSTELLEN 8

2.5 OPMAAK VAN DE OFFERTE 10

2.6 INDIENEN VAN DE OFFERTE 11

2.7 GELDIGHEIDSTERMIJN OFFERTES 11

2.8 VERLOOP VAN DE PROCEDURE 12

3 ADMINISTRatieve UITVOERINGSVOORWAARDEN 12

3.1 LEIDEND AMBTENAAR 12

3.2 BESTEMMING EN GEBRUIK VAN HET GOED 13

3.3 STAAT VAN HET GOED 13

3.4 DUUR EN EINDE VAN DE OVEREENKOMST 13

3.5 BEREIDHEID TOT TUSSENTIJDEN OVERLEG 14

3.6 BETREDINGSRECHT EN TOEZICHT 15

3.7 AANSPRAKELIJKHEDEN 15

3.8 VERPLICHTINGEN VAN DE GEBRUIKER 15

3.9 VERZEKERINGEN 16

3.10 OVERDRACHT EN ONDERVERHURING 16

3.11 GELDIGHEID 16

3.12 GESCHILLEN 16

3.13 REGISTRATIE 16

4 TECHNISCHE UITVOERINGSVOORWAARDEN 17

4.1 ALGEMENE VOORWAARDEN 17

4.2 INFORMATIE EN VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT HET PROJECTGEBIED 17

4.3 REALISEREN VAN EEN KORTERE VOEDSELKETEN 20

4.4 REALISEREN VAN SOCIALE TEWERKSTELLING 21

1 Inleiding – Leeswijzer

Dit is het lastenboek met betrekking tot een stadsgericht landbouwproject in Afsneekouter. Het is belangrijk dat u dit aandachtig doorneemt want door indiening van uw blijk van belangstelling verklaart u zich akkoord met de procedure en met alle voorwaarden beschreven in dit document.

Dit document bevat 3 hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk vindt u een beknopte samenvatting van de overeenkomst tot kosteloos gebruik en leest u wat u moet doen en hoe u een offerte kunt indienen indien u interesse heeft in deze opdracht. In dat hoofdstuk wordt ook duidelijk gemaakt op welke wijze de Stad Gent een kandidaat zal kiezen en meer in het algemeen hoe de procedure verloopt.

In de twee volgende hoofdstukken staan achtereenvolgens een reeks administratieve uitvoeringsvoorwaarden van de overeenkomst tot kosteloos gebruik en de technische – inhoudelijke randvoorwaarden van het landbouwproject.

Enkele begrippen

- **Offerte:** het document waarin u uw blijk van belangstelling in deze opdracht aangeeft
- **Contracterende overheid:** de Stad Gent die deze open oproep lanceert en uiteindelijk een overeenkomst tot kosteloos gebruik zal afsluiten met de gekozen kandidaat
- **Gebruiker:** de kandidaat die de opdracht toegewezen krijgt en met wie de contracterende overheid een overeenkomst tot kosteloos gebruik zal afsluiten
- **Het goed:** in de administratieve uitvoeringsvoorwaarden wordt met “het goed” de in gebruik gegeven landbouwgrond bedoeld.

2 Procedureregels voor toewijzing van de *overeenkomst tot kosteloos gebruik*

2.1 Voorwerp van de overeenkomst tot kosteloos gebruik

Vanaf het voorjaar van 2018 wensen de Stad Gent en OCMW Gent 10 ha 70a landbouwgrond in Afsneekouter in te zetten voor een stadsgericht landbouwproject met een sociale meerwaarde.

Stadsgerichte landbouw is een type landbouw dat inspeelt op het voortbrengen, verwerken en vermarkten van voedsel en daaraan gerelateerde producten en diensten, in en in de nabijheid van de stad, daarbij zoveel mogelijk gebruik makend van stedelijke hulpbronnen en reststoffen.

Stadsgerichte landbouw draagt niet alleen bij tot sociale, maar ook tot ecologische en economische doelstellingen. Het maken van de verbinding tussen stad en land inspireert bovendien vernieuwend en creatief ondernemerschap. Door zijn activiteiten en/of diensten te richten tot de stad krijgt de landbouwer de mogelijkheid om nieuwe strategieën te ontwikkelen en zo bijkomende inkomsten te genereren. Een zichtbare, kortere voedselketen waarbij het aantal schakels tussen de producent van voedsel en de consument sterk beperkt wordt is daarbij heel belangrijk en biedt tal van voordelen voor beiden.

Op deze percelen willen we eveneens sociale tewerkstelling organiseren: De intekenaar staat in voor de begeleiding van doelgroepmedewerkers (statuut arbeidszorg of artikel 60) op de werkvloer (in casu het landbouwbedrijf), toegeleid door de Dienst activering van OCMW Gent. Het gaat om de continue begeleiding van minstens 1 FTE doelgroepmedewerker gemiddeld op jaarbasis. Periodes waarin er geen begeleiding is moeten dus gecompenseerd worden door periodes waarin meerdere medewerkers begeleid worden. De landbouwer kan hiervoor een samenwerkingsovereenkomst aangaan met een bestaand tewerkstellingsproject van het OCMW.

Het gaat om de volgende kadastrale percelen die de stad Gent inzet voor een stadsgericht landbouwproject: Gent, 26^{ste} afdeling Afsnee, sectie A, nummers 32B, 32C, 36 (deel), 47, 48, 50, 51B, 147 en sectie B, nummers 182A en 183 (deel) met een totale oppervlakte van ongeveer 10 ha 70 a 00 ca.

Elk van deze percelen zal aan de gebruiker kosteloos te beschikking worden gesteld; er wordt derhalve geen vergoeding voor betaald of ontvangen.

Het betreft een opdracht voor een termijn van 9 jaar, twee maal met 9 jaar verlengbaar tot een maximale termijn van 27 jaar.

Juridisch. De Stad Gent stelt de gronden ter beschikking onder de vorm van een overeenkomst tot kosteloos gebruik.

Dit impliceert dat

(1) de overeenkomst niet onder toepassing valt van de overheidsopdrachtenwet van 15 juni 2016 en haar uitvoeringsbesluit. De basisbeginselen, die ten grondslag liggen van de overheidsopdrachtenwetgeving, worden wel gerespecteerd: gelijkheid, non-discriminatie, transparantie, bekendmaking, eerlijke mededinging.

(2) deze overeenkomst tot kosteloos gebruik geen pachtovereenkomst is. De gronden worden gratis ter beschikking gesteld aan de gebruiker, die er wel de genotsrechten op heeft volgens de voorwaarden van dit lastenboek. De Stad betaalt op haar beurt ook geen vergoedingen aan de gebruiker.

De opdracht wordt verder omschreven onder hoofdstuk 4 - Technische uitvoeringsvoorwaarden.

2.2 Contracterende overheid

Stad Gent, Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen,
Dienst Milieu en Klimaat

Botermarkt 1

9000 Gent

Contactpersoon voor deze overeenkomst tot kosteloos gebruik is:

Eva Naessens

Dienst Milieu en Klimaat– Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Stad Gent

Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Postadres: Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Email: eva.naessens@stad.gent

Tel: 09/268.23.14

Bij deze persoon kunt u terecht met vragen. Zij zal ook instaan voor opvolging van de uitvoering van de opdracht. Behoudens andersluidende afspraken, verloopt alle correspondentie met betrekking tot onderhavige opdracht via voormelde persoon.

2.3 Voorwaarden met betrekking tot de kandidaat

2.3.1 Betrouwbaarheid

De kandidaat¹ moet betrouwbaar zijn en mag zich niet bevinden in één van hierna vermelde uitsluitingstoestanden. Door het louter indienen van een offerte, verklaart de kandidaat zich niet te bevinden in één of meerdere van onderstaande uitsluitingstoestanden:

Verplichte uitsluitingstoestanden:

- veroordeeld zijn door een in kracht van gewijsde gegaan vonnis voor:
 - deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
 - omkoping als bedoeld in artikel 246 en 250 van het Strafwetboek;
 - fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, goedgekeurd door de Wet van 17 februari 2002;
 - witwassen van geld als bedoeld in artikel 5 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.

Facultatieve uitsluitingstoestanden:

- in staat van faillissement of van vereffening verkeren, zijn werkzaamheden hebben gestaakt of een gerechtelijke reorganisatie hebben ondergaan, of in een vergelijkbare toestand verkeren als gevolg een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;

¹ Dit geldt zowel voor natuurlijke personen als voor rechtspersonen en de bestuurder(s), zaakvoerder(s) of andere personeelsleden met enige vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid binnen de rechtspersoon. Indien de kandidaatstelling uitgaat van een samenwerkingsverband tussen meerdere natuurlijke en/of rechtspersonen, gelden de uitsluitingstoestanden op eenzelfde wijze voor alle partners.

- aangifte hebben gedaan van zijn faillissement of voor de inschrijver is een procedure van vereffening aanhangig is, een gerechtelijke reorganisatie ondergaan of in een gelijkaardige procedure bestaande in ander nationale reglementeringen;
- bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing veroordeeld zijn voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast;
- bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout hebben begaan;
- niet voldaan hebben aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid;
- niet in orde zijn met betaling van de belastingen volgens de Belgische wetgeving of van het land waar de inschrijver gevestigd is;
- zich in ernstige mate schuldig hebben gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen omtrent deze uitsluitingsvoorwaarden of met betrekking tot de ervaring en referenties.

De contracterende overheid zal zelf via elektronische weg controleren of de kandidaat voldaan heeft aan zijn RSZ-verplichtingen en aan zijn fiscale verplichtingen ten opzichte van de FOD Financiën.

Indien de kandidaat geen personeel in dienst heeft, kan de contracterende overheid aan de kandidaat vragen om aan te tonen dat hij in orde is met de betaling van sociale bijdragen voor zelfstandigen.

De contracterende overheid kan in eender welk stadium van de procedure en met alle middelen die zij dienstig acht inlichtingen inwinnen over de situatie van om het even welke kandidaat.

2.3.2 Minimale kennis, ervaring en referenties

De Stad Gent is uiteraard op zoek naar deskundige kandidaten.

Enkel kandidaten die kunnen aantonen dat zij kennis of ervaring hebben met het uitvoeren van een landbouwactiviteit en op basis daarvan een geïntegreerd realistisch businessplan met een groeiscenario opstellen voor deze gronden en die bereid zijn om jaarlijks in overleg te gaan met de stad Gent over de bedrijfsvoering maken kans om de opdracht in de wacht te slepen.

De kandidaten voegen daarom verplicht bij hun offerte

- gegevens of documenten waaruit deze deskundigheid blijkt (b.v. opleiding, stage, aantal jaar ervaring, referenties van andere opdrachten, ...) mbt de landbouwactiviteit
- gegevens of documenten waaruit blijkt dat de kandidaat over de nodige competenties beschikt betreffende het begeleiden van doelgroepmedewerkers

- In het kader van de mogelijke samenwerking binnen het voorgestelde duurzaam stadsgericht landbouwproject:
 - competenties van de verschillende indieners en hun verantwoordelijkheden binnen het voorgestelde project;
 - Samenwerking met andere actoren (vb natuur-, milieu- of educatieve organisaties) die niet betrokken zijn bij de dagelijkse werking van het project;

2.4 Beoordelingscriteria voorstellen

Bij deze opdracht hoort een offerteformulier. De kandidaat vult het offerteformulier in. De verschillende kandidaten zullen worden beoordeeld op basis van volgende criteria:

- Kwaliteit van de algemene visie (incl. gedetailleerd plan van aanpak) voor een duurzaam stadsgericht landbouwproject: 60 punten
- Organisatie van de sociale tewerkstelling binnen het project: 20 punten
- Kwaliteit van het financieel Plan: 20 punten

CRITERIUM 1 –Kwaliteit van de visie en plan van aanpak voor het duurzaam landbouwproject gericht op de stad Gent (60 punten)

De algemene visie geeft een inspirerend, maar realistisch beeld van een duurzaam stadsgericht landbouwproject in een randstedelijke omgeving.

In de visienota worden minstens onderstaande vragen beantwoord:

- Welke activiteiten zullen ontplooid worden op de percelen?
- Welke landbouwproducten zullen er geproduceerd worden?
- Welke ecologisch duurzame teelttechnieken (met aandacht voor zuinig gebruik van water, nutriënten, energie en bodem) zullen er toegepast worden of hoe zal er aandacht besteed worden aan een duurzame bedrijfsvoering?
- In welke mate zullen de producten via de korte keten verkocht worden in de Gentse omgeving en via welke afzetkanalen zal de afzet gebeuren?
- In welke mate is er een samenwerking voorzien met andere al dan niet reeds actieve landbouwers ? Via die samenwerking kan de omschakeling van meer conventionele landbouw naar een bedrijfsvoering die meer stadsgericht, biologisch, korteketen, natuurgericht of met gesloten kringlopen werkt bevorderd worden bijvoorbeeld door uitwisseling van info over de bedrijfsvoering, door samen te werken, door bedrijfsvoering op elkaar af te stemmen, door nutriënten en/of productstromen uit te wisselen, door materiaal en tractors samen te gebruiken, door te inspireren,... De samenwerking kan evolueren in de tijd
- In welke mate zal er in de bedrijfsvoering aandacht zijn voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden op de site en ruimere omgeving, al dan niet in samenwerking met andere partners?
- In welke mate zal er aandacht zijn voor educatie in de dagelijkse werking van het project ?

- In welke mate zal er aandacht zijn voor het beperken van voedseloverschotten in de dagelijkse werking van het project ?

Hierbij zal vooral gekeken worden naar de coherentie van de visie voor het realiseren van een duurzaam stadsgericht landbouwproject op 10 ha 70 a landbouwgrond. In deze visie wordt een beeld geschetst van de werkwijze tijdens het eerste werkingsjaar bij de opstart van het project. Daarnaast gaat er in de visie ook aandacht naar de continuïteit van het project op langere termijn. Hiervoor moet een gedetailleerd stappenplan met indicatieve tijdsaanduiding (vb. jaar 1, jaar 2, ..., jaar 9) gebruikt worden. In het gedetailleerd stappenplan kan worden aangeduid voor welke doeleinden de verschillende percelen gebruikt zullen worden. Het gebruik kan wijzigen doorheen de tijd.

De kandidaat toont aan dat het project binnen het jaar kan worden opgestart. In overleg met het stadsbestuur kan deze timing worden aangepast.

CRITERIUM 2 – Organisatie van sociale tewerkstelling binnen het project (20 punten)

De intekenaar staat in voor de begeleiding van minstens 1 FTE doelgroepmedewerker gemiddeld op jaarbasis (statuut arbeidszorg of artikel 60) binnen het project, toegeleid door de Dienst activering van OCMW Gent. Periodes waarin er geen begeleiding is moeten dus gecompenseerd worden door periodes waarin meerdere medewerkers begeleid worden.

Eventuele bijkomende sociale tewerkstelling bovenop 1FTE is een pluspunt (1punt per extra FTE toegekend met een maximum van 5 punten).

De landbouwer kan hiervoor een samenwerkingsovereenkomst aangaan met een bestaand tewerkstellingsproject van het OCMW.

Minstens onderstaande vragen moeten beantwoord worden:

- Welke kennis of ervaring heeft men in het begeleiden van maatschappelijk kwetsbare personen op de werkvloer?
- Welke begeleidingsmethodiek zal men hanteren om maatschappelijk kwetsbare personen te coachen?
- Welk takenpakket voorziet men voor de doelgroepmedewerkers binnen het project en op de percelen in kwestie, op welke manier kan dit aangepast worden op maat van de competenties van de doelgroepwerknemer en welke continuïteit bouwt men in doorheen de seizoenen?
- Hoe ziet men de samenwerking met de trajectbegeleider van OCMW en hoe ziet men de eigen rol daarin?

CRITERIUM 3 –Kwaliteit van het financieel plan (20 punten)

In dit deel van de gunningscriteria geeft de toekomstige gebruiker aan hoe het ondernemingsplan financieel kan worden gerealiseerd. Het brengt in kaart welke investeringen er nodig zijn (zowel qua omvang als naar doelstelling), maar ook wat de verwachte opbrengsten zijn van de beoogde

activiteiten. Het financieel plan wordt opgemaakt voor minstens de eerste periode van 9 jaar, maar kan ook opgemaakt worden over een periode van 27 jaar (mits verlenging van de overeenkomst tot kosteloos gebruik).

- In welke mate is het project financieel sluitend? In welke mate is het project zelfbedruipend?
- Wordt er gewerkt met eigen middelen of worden subsidiebronnen aangeboord?

Wat de beoordeling betreft:

De voorstellen worden gequoteerd op 100 punten.

2.5 Opmaak van de offerte

- De kandidaat maakt zijn offerte op in het Nederlands en vult daarvoor het bijgevoegde **offerteformulier** in en ondertekent het.
- **Door indiening van zijn offerte aanvaardt de kandidaat de procedure en de voorwaarden zoals uiteengezet in deze oproep en verzaakt hij aan alle andere voorwaarden, zoals zijn eigen verkoopsvoorwaarden, zelfs wanneer deze op een of andere bijlage van zijn offerte voorkomen.**

- **De offerte bevat in elk geval:**

- _ het ingevulde en ondertekende offerteformulier
- _ de documenten bedoeld onder het punt “gunningscriteria” (zie hoger punt 2.4).
- _ de documenten inzake ervaring en kennis (zie hoger punt 2.3.2)

2.6 Indienen van de offerte

De offerte wordt **op papier** ingediend in een definitief gesloten envelop met volgende **vermeldingen**:

- uiterste indieningsdatum van de offertes
- procedure: open oproep tot kandidaten
- voorwerp van de opdracht: stadsgericht landbouwproject Afsneekouter

De offertes worden via een postdienst verzonden of door een drager afgegeven.

▪ Bij verzending **per post**, wordt die definitief gesloten envelop in een tweede gesloten envelop geschoven met volgende gegevens:

Stad Gent	OFFERTE
T.a.v. de Dienst Milieu en Klimaat	uiterste indieningsdatum
Botermarkt 1	open oproep stadgericht landbouwproject
9000 Gent	Afsneekouter

▪ Indien de offerte **per drager** wordt overgemaakt **tegen ontvangstbewijs** aan de baliemedewerk(st)er van het stadhuis (ingeval het Stadhuis is gesloten, wordt de offerte gedeponneerd in de offertebus) dient u volgende gegevens te vermelden:

Stad Gent	OFFERTE
T.a.v. de Dienst Milieu en Klimaat	uiterste indieningsdatum
Botermarkt 1	open oproep stadsgericht landbouwproject
9000 Gent	Afsneekouter

Iedere offerte dient bij de contracterende overheid toe te komen ten laatste op 27/11/2017 om 12u00.

2.7 Geldigheidstermijn offertes

De kandidaten blijven verbonden door hun offerte gedurende 90 (negentig) dagen te rekenen vanaf de uiterste ontvangstdatum voor de offertes.

2.8 Verloop van de procedure

De Stad Gent heeft een open oproep gelanceerd, wat betekent dat iedereen die interesse heeft een offerte kan indienen, ten laatste op de uiterste indieningsdatum van offertes vermeld in dit document.

Geïnteresseerde kandidaten kunnen op 13 oktober 2017 inschrijven voor een terreinbezoek, waarop de stad Gent meer informatie zal geven over de percelen en de voorwaarden voor het stadgericht landbouwproject. Deelname hieraan is vrijblijvend, maar kan een kans bieden voor het opzetten van een samenwerking met mogelijk andere geïnteresseerde kandidaten. Voor meer informatie met

betrekking tot tijdstip en plaats van afspraak kunnen geïnteresseerde kandidaten zich wenden tot de leidend ambtenaar (§ 3.1).

Eens de Stad de offertes heeft ontvangen, zal eerst nagegaan worden in welke mate de kandidaten zelf voldoen aan de gestelde voorwaarden (§ 2.3). De Stad zal enkel de voorstellen van aanpak evalueren van de kandidaten die beantwoorden aan die voorwaarden qua uitsluitingstoestanden en minimale kennis, ervaring en referenties.

De voorstellen van aanpak worden beoordeeld en gequoteerd door een vakjury, waarin de betrokken stadsdiensten vertegenwoordigd zijn, op basis van de in § 2.4 vermelde criteria. De jury kan daarnaast beroep doen op externe raadgevers met een adviserende stem. De kandidaten krijgen de kans om voor de vakjury hun project mondeling te komen toelichten.

Er wordt een rangschikking opgemaakt.

De contracterende overheid behoudt zich het recht voor om met één of meer kandidaten te onderhandelen. De onderhandelingsresultaten worden in elk geval schriftelijk vastgelegd.

Met de gekozen kandidaat zal een overeenkomst tot kosteloos gebruik worden afgesloten, waarin de uitvoeringsvoorwaarden van dit lastenboek zoals eventueel verder onderhandeld worden overgenomen. Deze overeenkomst zal samen met de toewijzing worden goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

3 Administratieve uitvoeringsvoorwaarden

Deze bepalingen zullen integraal worden overgenomen in de overeenkomst tot kosteloos gebruik.

3.1 Leidend ambtenaar

De uitvoering van overeenkomst wordt opgevolgd door de leidend ambtenaar:

Eva Naessens

Dienst Milieu en Klimaat – Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Stad
Gent

Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Postadres: Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Email: eva.naessens@stad.gent

Tel: 09/268.23.14

Behoudens andersluidende afspraken, verloopt alle correspondentie met betrekking tot onderhavige opdracht via deze persoon.

3.2 Bestemming en gebruik van het goed

Het in gebruik gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd voor stadsgerichte landbouw zoals omschreven onder punt 2.1.

De gebruiker zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad.

De Stad zal er niet toe gehouden zijn het goed geschikt te maken voor het gebruik waarvoor het is bedoeld, noch om enige kost inzake de geschiktmaking van het goed te dragen.

3.3 Staat van het goed

Plaatsbeschrijving

Het goed wordt via de overeenkomst tot kosteloos gebruik ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich bevindt. Binnen de twee maanden volgend op de ondertekening van deze overeenkomst tot kosteloos gebruik, zal gezamenlijk en op initiatief van de contracterende overheid een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt van het goed en alle aanwezige infrastructuren en voorzieningen en van de staat waarin deze zich bevinden.

Op het einde van de overeenkomst tot kosteloos gebruik zullen het goed in dezelfde of verbeterde staat teruggegeven worden. Compensatie door de contracterende overheid voor verbeteringen aan het goed is niet van toepassing.

De contracterende overheid kan niet aansprakelijk worden gesteld voor om het even welke zichtbare of verborgen gebreken van welke aard dan ook.

3.4 Duur en einde van de overeenkomst tot kosteloos gebruik

Deze overeenkomst tot kosteloos gebruik wordt afgesloten voor een basistermijn van 9 jaar.

De overeenkomst tot kosteloos gebruik kan mits gemeenschappelijk akkoord maximaal 2 maal worden verlengd met telkens 9jaar.

De gebruiker kan evenwel geen aanspraak maken op deze verlengingen.

De contracterende overheid maakt haar intentie tot verlenging schriftelijk aan de gebruiker bekend, ten laatste 7 maanden vóór het verstrijken van de (met 9 jaar verlengde) basistermijn van 9 jaar. De gebruiker beschikt over 1 maand om schriftelijk al dan niet op het aanbod in te gaan. In geval van akkoord, wordt de verlenging schriftelijk vastgelegd in een addendum bij de overeenkomst tot kosteloos gebruik dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.

Bij het vaststellen van een inbreuk door één der partijen op de bepalingen van deze overeenkomst tot kosteloos gebruik, zal de partij die de inbreuk vaststelt de andere partij per aangetekend schrijven in gebreke stellen. Indien de vastgestelde inbreuk niet binnen een redelijke termijn is geregeld, kan de overeenkomst tot kosteloos gebruik, met een per aangetekend schrijven betekende opzeg van 6 maanden lastens de overtreder ontbonden worden. De niet-nalatige partij behoudt het recht de schade die zij eventueel lijdt ingevolge de ontbinding terug te vorderen vanwege de nalatige partij.

Indien het naleven van de verbintenissen onmogelijk is geworden door onvoorziene omstandigheden, onafhankelijk van de wil van partijen, kunnen partijen een regeling treffen tot ontbinding van de overeenkomst tot kosteloos gebruik. De partij die zich beroept op deze onvoorziene omstandigheden, zal deze redenen bij aangetekend schrijven aan de andere partij melden.

Binnen de maand na de postdatum van deze aangetekende brief, zullen partijen een regeling uitwerken. Bij gebreke aan regeling, zal de aangetekende melding van de onvoorziene omstandigheden gelden als opzegbrief zoals bepaald in het voorgaande lid. Bij bewezen overmacht zal geen schadevergoeding verschuldigd zijn.

De Contracterende overheid kan de overeenkomst tot kosteloos gebruik beëindigen in het algemeen belang en mits motivering en naleving van een opzegtermijn van 6 maanden.

Bij het einde van de overeenkomst tot kosteloos gebruik of wanneer de overeenkomst tot kosteloos gebruik wordt ontbonden zal de gebruiker het goed ontruimen uiterlijk op de laatste dag van de termijn van de gebruikstermijn of van de opzegtermijn.

De overeenkomst eindigt van rechtswege bij ontbinding van de gebruiker als vereniging of als vennootschap.

3.5 Bereidheid tot tussentijds overleg

Er wordt jaarlijks een overleg voorzien tussen de initiatiefnemer en de stad Gent. De in gebruik gegeven grond fungeert als een leertraject voor de stad Gent in hoe gronden in de stadsregio kunnen worden ingezet om een verdere opschaling te realiseren van het korte ketenaanbod en –afzet. De resultaten zullen dan ook meer richting geven aan het toekomstig beleid hieromtrent.

Tijdens die overlegmomenten zal de realisatie van het plan van aanpak en het behalen van de vooropgestelde doelen worden besproken. Daarbij wordt van de initiatiefnemer voldoende openheid verwacht.

Een eventuele bijsturing van het project vanuit de gebruiker of vanuit de stad is steeds te bespreken tijdens dit overleg.

3.6 Betredingsrecht en toezicht

De bevoegde ambtenaren of andere aangestelden, vergunningshouders of lasthebbers van de contracterende overheid, hebben steeds toegang tot het in gebruik gegeven goed inclusief de

constructies, inrichtingen en voorzieningen om redenen die verband houden met de controle op de naleving van bepalingen in de overeenkomst tot kosteloos gebruik, het uitvoeren van wetenschappelijk onderzoek of waarnemingen en het vrijwaren van de openbare veiligheid.

3.7 Aansprakelijkheden

De gebruiker verbindt zich ertoe voor de gehele duur van de overeenkomst tot kosteloos gebruik alle voorzorgen te nemen om de veiligheid te verzekeren. De contracterende overheid kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele ongevallen of schade overkomen of berokkend op de in gebruik gegeven percelen.

De contracterende overheid kan niet aansprakelijk gesteld worden voor schade die derden zouden lijden als gevolg van een gebrekkig beheer op de in gebruik gegeven percelen.

De contracterende overheid kan niet aansprakelijk gesteld worden voor een foutieve daad of nalatigheid van de gebruiker.

De contracterende overheid kan op geen enkele wijze aansprakelijk gesteld worden voor het niet naleven van wettelijke, decretale en reglementaire verplichtingen door de houder van de overeenkomst tot kosteloos gebruik.

De contracterende overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik van het goed indien dit gebruik niet met de geldende wetten en decreten in overeenstemming zou zijn.

3.8 Verplichtingen van de gebruiker

De gebruiker moet als een goede huisvader voor de bewaring en het behoud van het in gebruik gegeven goed zorgen. Hij mag de zaak gebruiken volgens de bestemming volgend uit de aard der zaak of uit de overeenkomst. Normale onderhoudskosten zijn te zijnen laste.

Wezenlijk is de plicht tot teruggave van het goed in natura, op het overeengekomen tijdstip. Wanneer de Stad de zaak dringend en onvoorzien nodig heeft, kan zij de teruggave vorderen via de rechter. Contractueel kan een opzegmogelijkheid worden vastgelegd.

Het goed moet worden teruggegeven in de staat zoals de gebruiker deze ontving, behoudens schade te wijten aan normaal gebruik en behoudens schade ingevolge vreemde oorzaak, buiten enige schuld van de gebruiker, te bewijzen door de gebruiker. Compensatie is niet van toepassing.

Het risico van verlies door toeval of overmacht wordt op de Stad gelegd. De gebruiker moet dan wel het bewijs leveren dat hij geen enkele fout heeft begaan.

3.9 Verzekeringen

De gebruiker dient op eigen kosten en verantwoordelijkheid zijn aansprakelijkheid te verzekeren voor alle schade die zou kunnen worden veroorzaakt aan de contracterende overheid of aan derden.

3.10 Overdracht en onderverhuur

Onder geen enkel beding kan de gebruiker een eventueel in de tijd beperkt gebruik aan derden toestaan, van het geheel of van delen van de in gebruik gegeven percelen of het goed op een andere wijze geheel of gedeeltelijk ter beschikking stellen van een derde.

Het is de gebruiker verboden zijn gebruiksrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad.

3.11 Geldigheid

Indien een bepaling van deze overeenkomst tot kosteloos gebruik ongeldig zou zijn, zal dit geen invloed hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de overeenkomst tot kosteloos gebruik. Enkel de ongeldige bepaling zal geen rechtskracht hebben. De overige bepalingen van de overeenkomst tot kosteloos gebruik blijven onverkort van toepassing.

3.12 Geschillen

Alle conflicten en geschillen die uit de toepassing of de interpretatie van deze overeenkomst zouden kunnen voortspuiten, zullen bij voorrang in der minne beslecht worden.

Indien geen akkoord kan worden bereikt, vallen eventuele conflicten en geschillen uitsluitend onder de bevoegdheden van de rechtbank van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

3.13 Registratie

De gebruiker staat in voor de registratie van de overeenkomst tot kosteloos gebruik.

4 Technische uitvoeringsvoorwaarden

4.1 Algemene voorwaarden

De gebruiker verbindt zich ertoe alle toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften voor de uitoefening van zijn activiteiten en het gebruik van het goed te eerbiedigen, zoals bijvoorbeeld het aanvragen van de daarvoor noodzakelijke bestuurlijke toelatingen, stedenbouwkundige en milieuvergunningen/omgevingsvergunningen. Hij wordt geacht hierover alle informatie te hebben ingewonnen.

De gebruiker en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste toelatingen voor de uitbating en vergunningen.

De gebruiker kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van de overeenkomst tot kosteloos gebruik omwille van het niet of onder voorwaarden verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen

De gebruiker mag zich laten bijstaan door helpers en personeel in dienst nemen. Hij blijft ten allen tijde verantwoordelijk voor alle overtredingen die door hen worden bedreven tijdens de werkuren en kan zich niet onttrekken aan deze verantwoordelijkheid onder het voorwendsel dat de overtreding buiten zijn kennis of tegen zijn wil in werd gepleegd.

De gebruiker moet zich in regel stellen met alle wettelijke verplichtingen in verband met tewerkstelling van personeel of vrijwilligers.

4.2 Informatie en voorwaarden met betrekking tot het projectgebied

4.2.1 Situering en stedenbouwkundige voorschriften

Ligging en toestand percelen

Het OCMW van Gent is eigenaar van de kadastrale percelen Gent, 26^{ste} afdeling Afsnee, sectie A, nummers 32B, 32C, 36 (deel), 47, 48, 50, 51B, 147 en sectie B, nummers 182A en 183 (deel) met een totale oppervlakte van 10 ha 70 a 00 ca.

De pacht van de percelen 182A en 183 (deel) met een totale kadastrale oppervlakte van 2 ha 42 a 20 ca is opgezegd met ingang van 31 januari 2017. Er is ook pachttopzeg gegeven voor de andere percelen met een totale kadastrale oppervlakte van 8 ha 29 a 80 ca tegen 30 november 2017.



waardevol agrarisch gebied'. Langs een aantal van de percelen loopt een trage weg met bestemming 'zone voor wandelwegen'. De stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied leggen op: *"Teneinde het waardevolle open kouterlandschap te beschermen wordt geen enkele constructie of verharding toegelaten. Enkel landbouw onder vorm van weiland en akkerland is er toegelaten."* De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet wel een aantal mogelijkheden om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften, *"voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen"*. Het gaat om afwijkingsmogelijkheden voor sociaal-cultureel of recreatief medegebruik (zie VCRO art. 4.4.4.): bvb. het plaatsen van een infopaneel, een bankje, een vogelkijkhut, afwijkingsmogelijkheden voor medegebruik inzake natuurschoon (zie VCRO art. 4.4.5.): bvb. constructies die nodig zouden zijn voor natuurbeheer/herstel van landschapswaarden en afwijkingsmogelijkheden voor handelingen van algemeen belang (zie VCRO art. 4.4.7.): bvb. bepaalde, vaste constructies in functie van de inrichting van een 'open lucht' klas.

Vergunbaarheidsvragen van met betrekking tot waterbekkens, tijdelijke constructies, vaste steunconstructies/klimhulpen ivf kleinfruitveld-laagstamboomgaard, ... moeten met omzichtigheid behandeld worden, gezien de strenge BPA-voorschriften, ingegeven door de landschappelijke waarde van de open kouter. Ze moeten geval per geval op basis van locatie, inplanting en impact op de omgeving (bijvoorbeeld nabijheid snelweg of bewoning, gaafheid van het landschap) beoordeeld worden.

4.3 Realiseren van een kortere voedselketen

Producent: Zowel professionele als semi-professionele producenten die gebruik maken van de klassieke of de biolandbouw, de producten moeten in de handel gebracht worden en niet bestemd zijn voor eigen consumptie

Consument: in eerste instantie elke burger, maar ook horeca en detailhandel (buurtwinkel, markten of markthallen, centrale verdeelpunten).

- De gebruiker engageert zich om vanuit een realistische visie toegang te zoeken tot de afzetmarkten in het Gentse via **korte keten**. De korte keten in de landbouw is een duurzaam afzetsysteem waarbij een rechtstreekse relatie bestaat tussen de producent en de consument die evenwel kan georganiseerd worden door een tussenpersoon. Het kan ondermeer gaan om een hoefwinkel, een boerenmarkt, groenten- of fruitabonnementen, zelfpluk, een webwinkel.
- De gebruiker doet inspanning om het **contact met de consumenten** te bevorderen. Op die manier herontdekt de consument verse, kwaliteitsvolle land- en tuinbouwproducten die in de rand van of op een beperkte afstand van de stad Gent worden gekweekt en krijgt de landbouwer opnieuw waardering voor zijn of haar werk.
- De mate waarin de gebruiker bij de afzet van producten kiest voor een **duurzame distributie en logistiek** is een pluspunt. Het organiseren, plannen en sturen van de goederenstroom van de

producent tot bij de consument/eindgebruiker en het effectief brengen van de goederen tot hun eindbestemming en dit met gebruik van milieuvriendelijke vervoerswijzen is immers een belangrijk aspect van de Gentse visie op een korte keten.

- De mate waarin de gebruiker via de korte keten verkoop zelf meer invloed kan uitoefenen op de **prijs** die hij of zij krijgt voor zijn/haar product is belangrijk. De korte keten verkoop kan ook via het spreiden van de inkomsten bijdragen aan de financiële zelfredzaamheid van het bedrijf.

De gebruiker kan ook aangeven op welke manier de overheid in het algemeen of de stad Gent in het bijzonder de gebruiker kan ontzorgen bij het inschakelen of opschalen van korte keten verkoop in een gezonde bedrijfsvoering. Dit ontslaat de gebruiker niet van eigen inspanningen maar kan het potentieel voor stadsgerichte landbouw vergroten.

4.4 Realiseren van sociale tewerkstelling

4.4.1 Algemeen

- De gebruiker staat in voor de begeleiding van doelgroepmedewerkers (statuut arbeidszorg of artikel 60) op de werkvloer (in casu het landbouwbedrijf), toegeleid door de Dienst activering van OCMW Gent
- Het gaat om de continue begeleiding van minstens 1 FTE doelgroepmedewerker gemiddeld op jaarbasis. Periodes waarin er geen begeleiding is moeten dus gecompenseerd worden door periodes waarin meerdere medewerkers begeleid worden.
- De aanwezigheid op de werkvloer wordt op dezelfde manier verrekend als in het kader van gesubsidieerde werkvloeren (minder dan halftijds wordt als halftijds verrekend, meer dan halftijds wordt als voltijds verrekend). Wie bijvoorbeeld 3 arbeidszorgers te werk stelt, per persoon twee dagen arbeid per week, en dit het hele jaar door, komt daarmee aan 1,5 FTE
- Kosten voor werkkledij, verzekering B.A. en gereedschap zijn ten laste van de intekenaar

4.4.2 Wijze van toeleiden van doelgroepwerknemers

- Nieuwe kandidaat werknemers worden voorgesteld door de dienst Activering; enkel deze dienst kan toeleiden. Voor de start worden schriftelijke afspraken gemaakt tussen de werkvloer, de doelgroepwerknemer en de dienst activering met betrekking tot
 - Start en (voorlopige) duur van de inzet
 - Frekwentie van aanwezigheid (van een half dag/week tot voltijds)
 - Taakinhoud
 - Wijze waarop evaluaties gebeuren
 - Wijze waarop de samenwerking kan beëindigd worden
 - ...
 - Er mogen ook andere doelgroepmedewerkers aanwezig zijn op de werkvloer doch in de berekening van het quotum tellen zij niet mee

4.4.3 Instaan voor een kwalitatieve begeleiding zowel op agogisch als op technisch vlak

- De begeleiding houdt minstens een dagelijkse briefing in van elke doelgroepwerknemer die op die dag aanwezig is
- De begeleiding op de werkvloer van de doelgroepmedewerker zet in op groei van de deelnemer, zowel op vlak van generieke arbeidsattitudes als meer technische vaardigheden. In het dossier zal moeten aangetoond worden welke methodieken men daarvoor voorziet

Sociale tewerkstelling is een partnerschap tussen werkvloer en trajectbegeleiding OCMW Gent

- Met respect voor de privacy van de cliënt wordt noodzakelijke informatie uitgewisseld tussen de werkvloer en de trajectbegeleider zodat het OCMW de tewerkstelling kan opvolgen en evalueren
- Bij de periodieke evaluatie van de doelgroepwerknemer wordt gebruik gemaakt van de evaluatie-instrumenten van het OCMW Gent
- De aanwezigheid van de doelgroepwv op de werkplaats wordt nauwgezet geregistreerd en tijdig doorgegeven aan het OCMW

Criteria die tot een beëindiging van de overeenkomst tot kosteloos gebruik kunnen leiden:

- Het niet voldoen aan het quotum inzake begeleiding doelgroepwerknemers (gemiddeld op jaarbasis 1 FTE)
- Het niet correct doorgeven van de aanwezigheden op de werkvloer
- Het manifest niet bieden van begeleiding die aangepast is aan de eigenheid van maatschappelijk kwetsbare doelgroepmedewerkers
- De weigering van nieuwe kandidaten zonder gegronde motivatie
- Het meermaals niet nakomen van afspraken en andere zaken die de goede samenwerking met het OCMW hypothekeren