

BIDBOOK

Heerlijckyt van Elsmeren

Geetbets

TE HER
BESTEM
MEN.BE



Naam bidbook VVK 25030 HEERLIJCKYT VAN ELSMEREN
Naam vastgoed Heerlijckyt van Elsmeren
Adres Weg op Halen 2, 3450 Geetbets

Bouwjaar 1667
Totale perceeloppervlakte 20ha 22a 40ca & 11ha 71a
Vaststelling Onroerend Erfgoed beschermd monument

Over dit bidbook

Dit bidbook is het resultaat van een uitgebreid onderzoek door Miss Miyagi en Operating Collective (kortweg: OPCO). Miyagi analyseerde de huidige exploitatie van het domein in detail. OPCO onderzocht met open blik hoe een toekomstige uitbating er concreet zou kunnen uitzien, voortbouwend op wat er vandaag al staat.

Dit bidbook onderzoekt dus in de eerste plaats één bepaalde piste: continuïteit — het verderzetten en verfijnen van de huidige exploitatie, met een concreet actieplan van aanbevelingen en verbeterpunten. Dat wil nadrukkelijk niet zeggen dat andere pistes uitgesloten zijn. Integendeel. Een nieuwe bezieler met een andere visie is dan ook meer dan welkom.

Miss Miyagi is een alternatieve projectontwikkelaar. Ze ondersteunt als dienstverlener verschillende partijen bij het ontwikkelen van hun bijzonder vastgoed - steeds met een positieve maatschappelijke impact. Van advies tot integrale projectregie. Ze onderzoeken daarbij niet alleen de ruimtelijke en programmatorische mogelijkheden, maar ook de gevolgen voor exploitatie, financiering, juridische organisatie en fasering.

Operating Collective specialiseert zich in de uitbating van inhoudelijk waardevolle vastgoedprojecten. Ze ontwerpen, lanceren en exploiteren plekken - vaak mixed-use, altijd met de eindgebruiker in het achterhoofd. Dat doen ze bijvoorbeeld voor de Hi! Site (Grimbergen), het Kolveniershof (Antwerpen) en Cocon (Sint-Niklaas). Daarnaast geven ze, zoals hier, ook advies.



Inhoudsopgave

1. Geschiedenis van de site
2. Rol van Annemie en reden van verkoop
3. DNA van de Heerlijckyt van Elsmeren
4. Plattegronden en beschrijving van ruimtes en functies
5. Gebouwanalyse & subsidies
6. Huidige exploitatie, klanten, partners & team
7. Financiële kerncijfers & exploitatieloga
8. Toekomstige optimalisaties & scenario's
9. Andere mogelijkheden - voorbij de huidige werking
10. Prijs
11. Wat verwachten we van een kandidaat?
12. Proces en timing
13. Fotoreportage

De grijze hoofdstukken leveren we aan **na ondertekening van de geheimhoudingsovereenkomst (NDA)**.

Deze vind je [hier](#).

1.

Geschiedenis van de site



Lange termijn

Het Kasteel van Bets, zoals het gebouw officieel heet, is een van de meest bijzondere landgoed domeinen in Vlaams-Brabant. Gelegen in de gemeente Geetbets, aan de Weg op Halen, gaat de geschiedenis van de site terug tot het feodale tijdperk. Op de plaats waar het kasteel nu staat, bevond zich oorspronkelijk het Hof van Elsmeren, een middeleeuws feodale hoeve waarvan de exacte oorsprong in de nevelen van de geschiedenis verloren is gegaan.

Omstreeks 1667 werd op de fundamenten van dit feodale hof een nieuw landhuis gebouwd. Van dat 17de-eeuwse gebouw getuigt nog steeds het markante semi-hexagonale, uitkragende hoektorentje, rustend op kraagstenen met benadrukte horizontale geledingen die uitlopen op volutes — een versiering die herinnert aan laat-renaissancecomposities. Op de verdieping zijn kruisvensters bewaard, bekroond met een doorlopende druiplijst. Het leien torendak met kleine peer maakt het geheel tot een zeldzaam gaaf voorbeeld van 17de-eeuwse landhuisarchitectuur in de Hagelandse regio.

In de vroege 19de eeuw werd het neerhof vermoedelijk herbouwd, getuige een sluitsteen met het jaartal 1806. Het neerhof vormt samen met het kasteel een omgrachte site — een zogenaamde site met walgracht — die in de streek een lange traditie kent als beschermende en representatieve aanleg rond een adellijk of patricisch verblijf.

In de jaren 1880 onderging het kasteel een eerste reeks aanpassingen, gevolgd door een grondige en historiserende verbouwing in neotraditionele stijl tussen 1923 en 1927, uitgevoerd in opdracht van baron Fernand de Ryckman.

De aanhorigheden rondom het neerhof werden in dezelfde periode in neotraditionele stijl opgetrokken of aangepast, wat het domein zijn huidige coherente architecturale uitstraling gaf. De cementbepleistering die het kasteel vandaag kenmerkt, dateert eveneens uit deze 19de- en 20ste-eeuwse verbouwingsfasen.

Het landschappelijk park, dat het kasteel en zijn aanhorigheden omgeeft, beslaat circa 1 hectare 73 are en werd aangelegd in de tweede helft van de 19de eeuw en verder verfijnd tijdens het interbellum. Het park herbergt bijzondere bomensoorten zoals de *Acer pseudoplatanus* 'Leopoldii' (bonte esdoorn), de *Castanea sativa* (tamme kastanje) en de indrukwekkende *Sequoiadendron giganteum* (mammoetboom), aangevuld met dreven, bomenculps en kleinere waterlopen. Een oranjerie, tuinvazen en zitbanken uit het interbellum completeren het historische parkbeeld.

Omwille van zijn uitzonderlijke architecturale en historische waarde werd de kasteelsite van Bets op 21 december 2006 beschermd als monument door de Vlaamse Overheid. Sinds 8 oktober 2021 is het domein bovendien vastgesteld als bouwkundig erfgoed, zowel het kasteel afzonderlijk als het volledige kasteeldomein. Het domein is opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed onder ID 41816 (kasteel) en 134170 (kasteeldomein).

Korte termijn

Ruim twee decennia geleden nam Annemie de uitdaging aan om dit bijzondere domein nieuw leven in te blazen. Wat volgde, was een intensief en liefdevol restauratietraject dat het domein transformeerde tot een volwaardig seminar- en verblijfscentrum met een uniek karakter.

De voornaamste renovatiefasen verliepen als volgt:



Het resultaat is een domein dat zowel historisch authentiek als modern functioneel is — een zeldzame combinatie die de Heerlijckyt van Elsmereen onderscheidt van elk ander vastgoed op de markt.

2.

Rol van Annemie en reden van verkoop



2. Rol van Annemie en reden van verkoop

Annemie is de drijvende kracht achter de Heerlijckyt van Elsmeren. Meer dan tweeëntwintig jaar lang was zij het kloppend hart van het domein: investeerder, vaandeldrager, DNA-bewaker, ontvangstdame, creatief directeur en operationeel manager tegelijk. Samen met haar team, bouwde zij het domein op van een te restaureren erfgoedsite tot een gerenommeerd seminarie- en verblijfscentrum.

Haar betrokkenheid bij het domein was altijd meer dan professioneel. De Heerlijckyt van Elsmeren is voor haar een levensmissie geweest — een plek waar mensen kunnen vertragen, verbinden en groeien. Die missie heeft zij met hart en ziel gedragen.

Na meer dan twee decennia van intensieve inzet heeft Annemie beslist om een stap terug te zetten. Deze beslissing is weloverwogen genomen. Het is een bewuste overdracht aan de volgende bezieler, die er een nieuw hoofdstuk aan kan toevoegen.

3.

DNA van de Heerlijckyt van Elsmeren



3. DNA van de Heerlijckyt van Elsmeren

De Heerlijckyt van Elsmeren is geen gewone locatie. Het is een plek met een eigen ziel — verankerd in waarden die vandaag meer dan ooit relevant zijn.

De kern van het DNA laat zich samenvatten in één zin: een veilige haven waar mensen kunnen landen, vertragen en zichzelf terugvinden — los van de dagelijkse beslommeringen. Het domein is gebouwd op de overtuiging dat ont-moeten, ont-plooien en ont-wikkelen geen luxe zijn, maar een noodzaak. Een eiland van rust, stilte en vertraging, maar tegelijk een levendige plek voor congressen, seminaries, teambijeenkomsten en persoonlijke transformatie.

Dit DNA heeft zich door de jaren heen vertaald in een trouw en divers klantenbestand, in langlopende samenwerkingen met organisaties die bewust kiezen voor kwaliteit en betekenis, en in een reputatie die ver buiten de regio reikt.



4.

Plattegronden en beschrijving van ruimtes en functies



4.1 Overzicht van het domein

Het domein beslaat in totaal circa 32 hectare, waarvan 20 hectare 22 are 40 centiare toebehoort aan Heerlijkyt van Elsmeren BV. Daarnaast zijn er 11 hectare 71 are aan optionele gronden beschikbaar. Het geheel omvat een park, een zwemvijver, velden, bossen, weiden en majestueuze dreven. 78 erfgoedbomen staan verspreid over het domein. De parking biedt ruimte aan 90 voertuigen, met twee laadpalen voor elektrische wagens.

Het domein is gelegen in Geetbets, Vlaams-Brabant, op 12 minuten van de E314 en op 40 minuten van Brussel, Luik en Maastricht. Het is bereikbaar met het openbaar vervoer (bushalte) en ingebed in het fiets- en wandelnetwerk van de regio.



Volledig Perceelnummer

Bestemming / Kenmerk

Heerlijkyt van Elsmeren

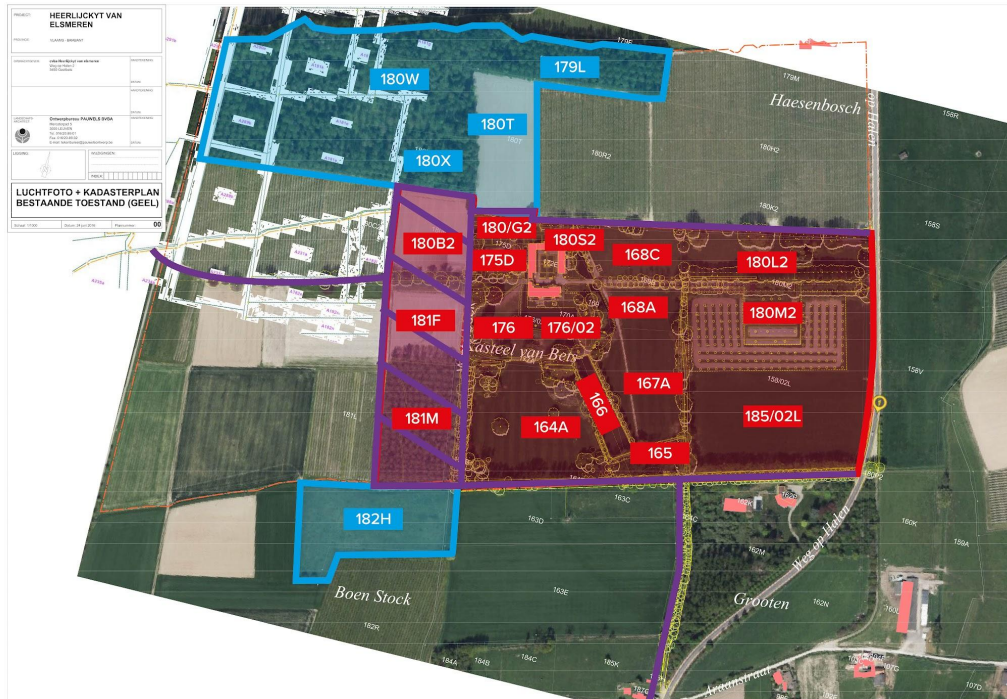
24028A0158/02L000	Groot centraal perceel (Bos/Park)
24028A0164/00A000	Parkzone nabij kasteel
24028A0164/00B000	Tuin / Park
24028A0164/00C000	Tuin / Park
24028A0165/00_000	Overgangszone park/weide
24028A0166/00_000	Toegangsweg / Dreef naar het kasteel
24028A0167/00A000	Open parkruimte / Weide
24028A0168/00A000	Parkzone noordoost
24028A0168/00B000	Parkzone
24028A0168/00C000	Parkzone noord
24028A0169/00_000	Zone rond de bijgebouwen
24028A0170/00A000	Onmiddellijke omgeving kasteel
24028A0172/00E000	Specifieke parksectie
24028A0175/00D000	Gebouwzone (Hoeve/Bijgebouwen)
24028A0176/00_000	Hoofdgebouw: Kasteel van Elsmeren
24028A0176/00/02	Bijgebouwen kasteel
24028A0177/00A000	Omgeving kasteel
24028A0178/00B000	Tuin/Park
24028A0180/00B200	Weide/Open veld west
24028A0180/00G200	Smalle strook nabij gebouwen
24028A0180/00L200	Bos/Parkstrook noord
24028A0180/00M200	Bos/Parkstrook oost
24028A0180/00N200	Parkzone
24028A0180/00P200	Parkzone
24028A0180/00S200	Grensstrook noord
24028A0181/00F000	Grote weide westzijde
24028A0181/00M000	Weide zuidwest

Annemie Colruyt

24028A0179/00L000	Landbouwgrond / Weide noord
24028A0180/00T000	Groot perceel (Landbouw/Weide)
24028A0180/00W000	Bos / Natuurgebied noordwest
24028A0180/00X000	Bos / Natuurgebied west
24028A0182/00H000	Weide zuidzijde

4.2 Grondopties

Bij de overdracht van de Heerlijckyt van Elsmereen is er bewust gekozen voor flexibiliteit in de configuratie van het domein. Er worden twee opties aangeboden, elk met een eigen logica en een eigen set van afspraken. Welke optie de voorkeur geniet, wordt bepaald in overleg met de kandidaat en in functie van het ingediende voorstel.



Optie A – Afsplitsing van gronden

In dit scenario worden een aantal velden en bossen afgesplitst van het domein en overgedragen aan SON CommonFieldsOfGrace. Dit laat toe om een deel van de gronden te verankeren in een bredere maatschappelijke werking, zonder dat dit de exploitatie van het domein in de weg staat. De afsplitsing gebeurt mits een samenwerkingsovereenkomst die de volgende elementen regelt:

- Opbrengst van de oogst
- Toegang tot het terrein
- Gebruik van de EGW-voorzieningen
- Mogelijke erfdienstbaarheden
- Mogelijke logies / gebruik paviljoen
- Uitbouw van een vrijwilligerswerking

Optie B – Volledige overname

In dit scenario worden alle gronden integraal mee overgenomen door de nieuwe eigenaar, die het volledige beheer op zich neemt. Dit biedt maximale autonomie en coherentie in het domeinbeheer, en laat toe om een eigen visie op landgebruik, landbouw en natuurbeheer te ontwikkelen — voortbouwend op de bestaande samenwerkingen met Den Boogerd, Buydens en Grondgezond.

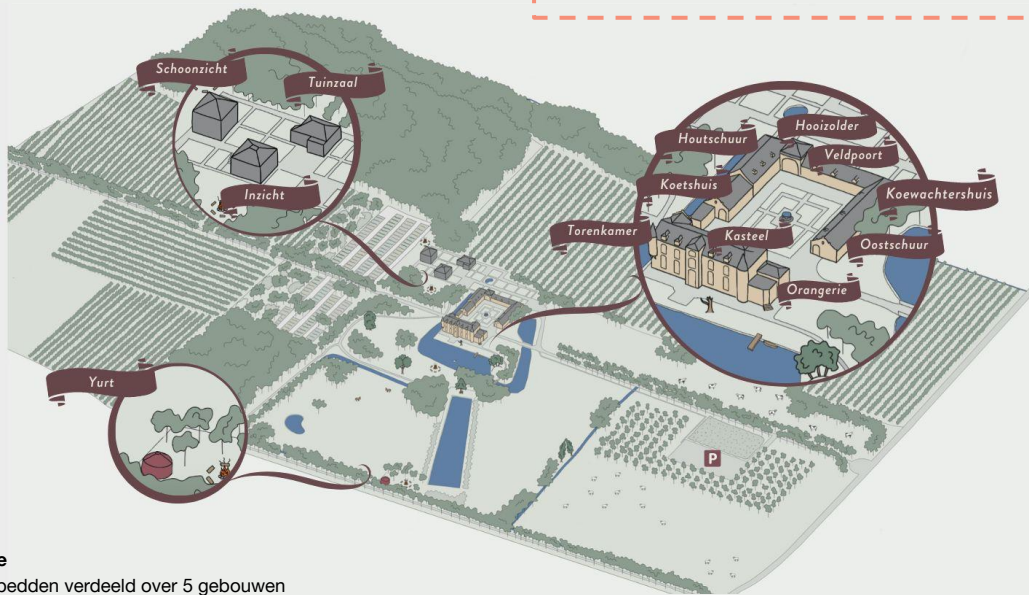
- Alle gronden mee overnemen
- Integraal beheer door nieuwe eigenaar

Tiny houses en yurt

Naast de grondconfiguratie is er ook een keuze mogelijk over de kleinschalige verblijfsinfrastructuur die de voorbije jaren aan het domein werd toegevoegd. De drie tiny houses (2024) en de yurt (2021) kunnen al dan niet mee worden overgenomen — dit is een afzonderlijk bespreekpunt in de onderhandelingen en staat los van de keuze tussen optie A en optie B.

4.3 Gebouwen

De bijlagen bij dit hoofdstuk (het overzichtsplan, het kameroverzicht en de technische documentatie) vind je [hier](#) / QR-code.



Accommodatie

36 kamers, 78 bedden verdeeld over 5 gebouwen

Kasteel — 17 kamers

6 eenpersoonskamers, 5 driepersoonskamers (waarvan 4 mogelijk als studio), 6 tweepersoonskamers.

Westschuur — 7 kamers

6 eenpersoonskamers, 1 driekamer.

Boerderij — 2 kamers, 10 personen

Beide kamers zijn mogelijk als appartement in te richten.

InZicht — 5 kamers, 14 personen

2 kamers zijn mogelijk als studio in te richten.

SchoonZicht — 5 kamers, 10 personen

2 kamers zijn mogelijk als studio in te richten.

Paviljoenen — 3 nieuwbouwpaviljoenen uit 2015 (BEN-norm)

Optioneel: yurt (2021) en 3 tiny houses (2024) — al dan niet mee over te nemen.

Vergader- en evenementenzalen

8 zalen voor diverse doeleinden

Grote zalen:

- Hootschuur: 160 m² — 120 personen
- Oostschuur: 85 m² — 60 personen
- Tuinzaal: 90 m² — 60 personen

Kleinere ruimtes:

- Torenkamer: 30 m² — 10 personen
- Koewachtershuis: 50 m² — 16 personen
- Koetshuis: 55 m² — 20 personen
- Hooizolder: 32 m² — 10 personen
- InZicht: 36 m² — 8 personen

Infrastructuur, inboedel en uitrusting

Het domein beschikt over twee volledig uitgeruste horecakeukens en twee huiskukens, een bar met tapinstallatie en een podium in de feestzaal. Er is een ruime kelder en voldoende stockage- en werkruimte beschikbaar.

Bij eerdere renovaties werden steeds moderne, ecologische, duurzame toepassingen en materialen gekozen met hoge normering (isolatie, geluidsisolatie, natuurverven, ...).

In geval van een sharedeal wordt het domein overgedragen met hoogwaardige inrichting: Auping-bedden, professionele vergadertafels en stoelen, eettafels, projectorschermen en projectoren, futons, matjes, kussens, linnen en keukeninrichting. De boekingssoftware (o.a. Mice, GKS) is operationeel en overdraagbaar.

Ook de technische infrastructuur is modern en duurzaam: alle verwarmingsketels werden vervangen in 2023–2024 (aardgas), er zijn twee ecologische waterzuiveringsinstallaties aanwezig, er zijn ook EW aansluitingen voor de yurt, tiny houses en het landbouwproject.

Vergunningen en certificaten

De Heerlijckyt van Elsmeren beschikt over alle vereiste vergunningen en certificaten voor een professionele exploitatie als seminar- en verblijfscentrum. De voornaamste attesten en keuringen zijn aanwezig en up-to-date:

- Erkenning Horeca & Toerisme Vlaanderen
- HACCP-certificering met onderscheiding (drie sterren)
- Brand- en elektriciteitskeuringen conform de geldende normen
- Parkbeheersplan opgemaakt in 2018, geldig voor 20 jaar
- Erfgoeddossiers aanwezig en zorgzaam opgevolgd in samenwerking met het Agentschap Onroerend Erfgoed

Alle relevante documenten, attesten en keuringen zijn beschikbaar ter inzage.

4.4 Ligging



De Heerlijckyt van Elsmeren is gelegen aan de Weg op Halen in Geetbets, een gemeente in het hart van het Hageland, in de provincie Vlaams-Brabant. De ligging combineert het beste van twee werelden: een diepe landelijke rust, ingebed in een glooiend en groen landschap, met een uitstekende bereikbaarheid vanuit heel België en de grensregio's.

Per auto

Het domein is gelegen op een tiental minuten van de E314 (op- en afrit 25 - Halen), de verbindingssas tussen Leuven en Hasselt. Vanuit de voornaamste steden bedraagt de rijafstand bij benadering:

- Diest: ±15 minuten
- Hasselt: ±30 minuten
- Leuven: ±40 minuten
- Brussel: ±60 minuten
- Maastricht: ±60 minuten
- Antwerpen: ±70 minuten

Per trein en openbaar vervoer

Het domein is bereikbaar met het openbaar vervoer via een bushalte in de onmiddellijke omgeving. De dichtstbijzijnde treinstations bevinden zich in:

- Diest: ±12 km
- Schulen: ±12 km
- Sint-Truiden: ±15 km
- Landen: ±20 km

Per fiets

Geetbets is volledig ingebed in het knooppuntenfietsnetwerk van Vlaams-Brabant en het Hageland. Vanuit het domein zijn meerdere bewegwijzerde fietsroutes beschikbaar, waaronder de Zoete Velproute (48 km), het Rondje Geetbets (49 km) en de Geetway — een wandel- en fietsroute ontwikkeld door het Regionaal Landschap Zuid-Hageland langs de mooiste plekken van de gemeente. Het domein is ook ingebed in het wandelknooppuntennetwerk van de regio, met routes langs holle wegen, dreeven en open landschappen.

Per vliegtuig

Voor internationale bezoekers zijn deze vier luchthavens vlot bereikbaar:

- Brussels Airport (Zaventem): ±45 minuten
- Luik Airport (Liège): ±50 minuten
- Maastricht Aachen Airport: ±50 minuten
- Brussels South Charleroi Airport: ±1u30

5.

Gebouwanalyse & subsidies



Door de opeenvolgende fases van renovatie, restauratie en de toevoeging van nieuwbouw, is de ruimtelijke benutting van het domein tot een indrukwekkend niveau gebracht. Zo'n 75% van de totale netto-vloeroppervlakte (totaal = +-2400m²) is omgevormd tot verhuurbare ruimte - een zeer goed resultaat voor een beschermd monument.

De ruimtelijke mogelijkheden van het domein zijn grotendeels benut. Verdere optimalisaties zijn binnen het geldende vergunningenbeleid en zonder grote bijkomende investeringen niet vanzelfsprekend:

Het archeologisch onderzoek en het goedgekeurde beheersplan Onroerend Erfgoed (opgemaakt op de waarden van de bescherming als monument te consolideren, conserveren, vrijwaren, versterken, herstellen en/of verbeteren) vind je via [hier](#) / QR code:



- **Mogelijke optimalisatie 1: Torenkamer en aanliggend kantoor omvormen tot en-suite gastenkamer.**
Technisch mogelijk, maar per saldo levert dit niet noodzakelijk een hogere opbrengst op.
- **Mogelijke optimalisatie 2: Hoekschuur omvormen tot bijkomend groepsverblijf of bijkomende polyvalente ruimte.**
Dit is om twee redenen niet vanzelfsprekend.
 - Ten eerste is er geen echte nood aan bijkomende gastenverblijven of een extra evenementenruimte — het zou gewoon 'meer van hetzelfde' zijn zonder complementaire meerwaarde.
 - Ten tweede is de huidige situatie, een opslagruimte, broodnodig. Compensatie elders op het domein is niet mogelijk: noch erfgoed, noch de gemeente gaan akkoord met een vrijstaande nieuwbouw voor opslag, en in de historische gebouwen is geen ruimte over.
- **Mogelijk optimalisatie 3: Vaste bewoning in de historische gebouwen.**
Met het oog op meer zekere inkomsten is vaste bewoning in de historische gebouwen een optie, mits de omvorming gebeurt met respect voor het erfgoed. De gemeente kan hiermee akkoord gaan — mits positief advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed — op basis van de wetgeving rond zonevreemde functiewijzigingen, die flexibeler is voor erfgoedgebouwen.
- **Niet mogelijk: Domiciliëring in de paviljoenen.** Gezien de recente renovaties en de huidige staat van de ruimtes wegen de vereiste investeringen echter niet op tegen de verwachte meeropbrengst. Deze piste wordt dan ook niet weerhouden.
- **Niet mogelijk: Realisatie van een vierde paviljoen.**
Hoewel het Agentschap Onroerend Erfgoed dit positief adviseert, is een vierde paviljoen vandaag niet meer vergunbaar. De interpretatie van de CODEX-bepalingen is de voorbije jaren aanzienlijk verstrengd, mede door uitspraken van de deputatie en de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De drie bestaande paviljoenen zouden onder de huidige regelgeving niet meer vergund kunnen worden.

Subsidies en financiële steun

De beschermingsstatus van de Heerlijckyt van Elsmeren als monument is niet alleen een erfgoedkundige erkenning — ze opent ook de deur naar een reeks financiële instrumenten die de restauratie, instandhouding en verdere ontwikkeling van het domein kunnen ondersteunen. Hiernaast volgt een overzicht van de voornaamste mogelijkheden.

Deze indicatieve informatie is case-afhankelijk en steeds onderworpen aan de beoordeling door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

1. Erfgoedpremie via de standaardprocedure

De belangrijkste subsidie voor beschermde monumenten met een goedgekeurd beheersplan is de erfgoedpremie via de standaardprocedure. Deze premie geldt voor alle werken — restauratie, instandhouding of onderhoud — die expliciet zijn opgenomen in het goedgekeurde beheersplan. Voor de Heerlijckyt van Elsmeren, met een parkbeheersplan dat loopt tot 2038, is dit de meest relevante en toegankelijke subsidielijijn. Het standaard premiepercentage bedraagt 40% van de aanvaarde kosten. Dit percentage kan onder specifieke voorwaarden worden verhoogd:

- 60% voor goederen in eigendom van een lokale overheid met een publieksfunctie, onderwijsgebouwen, erediensgebouwen, maalvaardige en voor publiek ontsloten molens, ZEN-erfgoed en open erfgoed
- Een aanvullende premie van 10% is mogelijk indien het onroerend goed al minimaal 6 jaar aantoonbaar goed wordt onderhouden — wat het totale percentage optrekken kan tot 50%
- Stichtingen en verenigingen met als doel het herstel en beheer van beschermde goederen kunnen eveneens een aanvullende premie van 10% aanvragen

Voor open erfgoed is bovendien een bijkomende premie van 20% mogelijk voor ontsluitingswerken

De maximale aanvaarde raming bedraagt 250.000 euro excl. btw per jaar en 500.000 euro per vijf jaar. De premie geldt per bescherming, niet per premienemer: zakelijkrechthouders die binnen één bescherming niet bewust kozen om samen te wonen of te werken, kunnen elk apart een premie-aanvraag indienen.

2. Erfgoedlening

Voor de financiering van het niet-gesubsidieerde deel van de werken bestaat de erfgoedlening — een lening aan lage rente (vaak rond de 1%) die kan worden ingezet voor werken die niet direct gesubsidieerd worden, maar wel noodzakelijk zijn voor het behoud of de herbestemming van het domein.

3. Erfgoedpremie via oproep – Iconisch erfgoed

Jaarlijks lanceert het Agentschap Onroerend Erfgoed thematische oproepen waarvoor een meerjarenpremieovereenkomst kan worden afgesloten. De huidige oproep staat in het teken van 'Fier op dat van Hier' en richt zich op projecten die iconisch monumentaal erfgoed centraal stellen, met als doel de Vlaming trots te maken op het eigen erfgoed.

4. Fiscale voordelen voor private eigenaars

Private eigenaars van beschermde monumenten genieten van twee bijkomende fiscale voordelen:
Tot 40% van de niet-gesubsidieerde uitgaven voor onderhoud en restauratie kan worden ingebracht in de personenbelasting

Vrijstelling van onroerende voorheffing, op voorwaarde dat het bespaarde bedrag wordt geïnvesteerd in het onderhoud of de ontsluiting van de site

6.

Huidige exploitatie, klanten, partners & team

Dit hoofdstuk leveren we aan **na ondertekening van de geheimhoudingsovereenkomst (NDA)**. Deze vind je [hier](#).



7.

Financiële kerncijfers & exploitatie logica

Dit hoofdstuk leveren we aan **na ondertekening van de geheimhoudingsovereenkomst (NDA)**. Deze vind je [hier](#).



8.

Toekomstige optimalisaties & scenario's

Dit hoofdstuk leveren we aan **na ondertekening van de geheimhoudingsovereenkomst (NDA)**. Deze vind je [hier](#).



9.

Andere mogelijkheden - voorbij de huidige werking

Dit hoofdstuk leveren we aan **na ondertekening van de geheimhoudingsovereenkomst (NDA)**. Deze vind je [hier](#).



9. Andere mogelijkheden - voorbij de huidige werking

Alles wat hierboven werd uitgewerkt - de analyse van de exploitatie, de zeven actiepunten, de ruimtelijke optimalisaties - vertrekt vanuit één specifieke piste: de verderzetting en verfijning van de huidige werking als seminar- en verblijfscentrum. Dat is een reële, onderbouwde en haalbare piste, met een duidelijk actieplan en een sterk fundament om op verder te bouwen.

Maar het is niet de enige piste.

De Heerlijckyt van Elsmeren is een domein met een uitzonderlijke schaal, een grote diversiteit aan gebouwen en een ligging die zich leent voor veel meer dan één invulling. Een nieuwe bezieler met een andere visie hoeft zich dan ook niet te beperken tot wat hier werd uitgewerkt. De onderstaande scenario's zijn geen dwingende kaders, maar bronnen van inspiratie - een uitnodiging om na te denken over wat dit domein nog meer kan zijn.

Inspiratie — Enkele mogelijkheden, zonder dwingende scenario's te zijn

De onderstaande scenario's zijn geen masterplannen en geen verkoopsargumenten. Het zijn denkpijpen, uitgewerkt om kandidaten te inspireren en om de breedte van de mogelijkheden te illustreren. Een nieuwe bezieler is vrij om één scenario te volgen, elementen te combineren, of een volledig eigen richting in te slaan.



Scenario 1: Verderzetting en optimalisatie als seminar- en verblijfscentrum

De meest voor de hand liggende piste is ook de meest onderbouwde. De Heerlijckyt van Elsmeren heeft vandaag al alles wat een sterk seminar- en verblijfscentrum nodig heeft: 36 kamers, 8 zalen, een professionele infrastructuur, een trouw klantenbestand en een reputatie die ver buiten de regio reikt. Met de zeven actiepunten uit dit bidbook als leidraad is er een duidelijk pad naar een gezondere exploitatie en een hogere EBITDA. Deze piste vereist de minste transitietijd en biedt de meeste zekerheid op korte termijn.



Scenario 2: Focus op hospitality

Een herpositionering van het domein als kleinschalig boutique hotel met een eigen gastronomisch concept, geworteld in de producten van het land. De combinatie van een uitzonderlijk erfgoedkader, een weelderig park en een domein van 32 hectare biedt een sterk verhaal voor een kwalitatief en onderscheidend hospitality-aanbod. Voedsel van het land (via de bestaande samenwerkingen met Den Boogerd, Buydens en Grondgezond) vormt daarbij een authentieke rode draad.

Kleinschaligheid en kwaliteit primeren op volume. Dit scenario sluit aan bij een groeiende vraag naar betekenisvolle verblijfservaringen die verder gaan dan een standaard hotelbezoek.



Scenario 3: Zorg en welzijn

De rust, de ruimte en de natuurlijke omgeving van de Heerlijckyt van Elsmereen maken het domein tot een uitzonderlijk kader voor zorg- en welzijnsinitiatieven. Denk aan een mental health kliniek, een rehabcenter of een therapeutische omgeving waar mensen in een veilige en inspirerende setting kunnen herstellen en groeien.

Dit scenario vereist een specifieke vergunningsprocedure en samenwerking met zorgactoren, maar sluit diep aan bij het DNA van de plek als haven van rust en herstel.



Scenario 4: Mixed-use met zonering

Dit scenario benut de natuurlijke diversiteit van het domein door verschillende zones elk een eigen invulling te geven, complementair aan elkaar. Onderstaande is een voorbeeld van een mogelijk coherent geheel.

Zone 1 — Vierkantshoeve: De historische vierkantshoeve wordt ingezet voor de zakelijke markt — seminars, teambijeenkomsten en congressen doordeweeks — en voor feesten en evenementen in de weekends. Een bewezen formule, verankerd in een uitzonderlijk erfgoedkader.

Zone 2 — Paviljoenen: De drie nieuwbouwpaviljoenen worden ingericht als een holistisch gezondheidscentrum op basis van de vijf dimensies van welzijn — fysiek, mentaal, emotioneel, sociaal en spiritueel. Wellness, retreat en persoonlijke transformatie vormen de kern van dit aanbod.

Zone 3 — Natuur: De gronden en bossen worden ingezet voor regeneratieve landbouw, natuurwerkvormen en educatieve programma's. Dit versterkt de ecologische verankering van het domein en creëert een unieke beleving voor gasten en bezoekers.



Scenario 5: Strategische samenwerking

In plaats van één eigenaar of uitbater die alle rollen op zich neemt, brengt dit scenario meerdere sterke partners samen in een nieuwe vennootschapsstructuur. Bijvoorbeeld een cateraar, een hoteluitbater, een landgoedpartner en een inhoudelijke partner bundelen hun expertise en middelen om het domein gezamenlijk uit te baten.

Dit model spreidt het risico, combineert complementaire sterktes en laat toe om elk onderdeel van de exploitatie door de meest geschikte partner te laten beheren. Het vereist een heldere governance en een gedeelde visie, maar biedt op termijn een robuuste en veerkrachtige exploitatiestructuur.



Scenario 6: Jouw invulling

De Heerlijckyt van Elsmeren is groot genoeg, divers genoeg en open genoeg om scenario's te dragen die hier nog niet beschreven staan. Heb je een visie die niet past in de bovenstaande kaders? We zijn benieuwd. Neem contact op met Karel van Teherbestemmen en vertel ons jouw verhaal.

10.

Prijs

Dit hoofdstuk leveren we aan **na ondertekening van de geheimhoudingsovereenkomst (NDA)**. Deze vind je [hier](#).



11.

Wat verwachten
we van een
kandidaat?



11. Wat verwachten we van een kandidaat?

Het hele proces start met het ondertekenen van de geheimhoudingsovereenkomst (NDA). Deze vind je [hier](#).

Een goed voorstel bevat minimaal de volgende elementen:

1. **Inhoud van het toekomstig programma** — Welke invulling geeft de kandidaat aan het domein? Hoe verhoudt dit zich tot het bestaande DNA?
2. **Prijs** — Het financiële bod, onderbouwd en realistisch.
3. **Voorwaarden** — Eventuele opschortende of ontbindende voorwaarden.
4. **Financiële haalbaarheid** — Een uitgewerkte businesscase en zekerheden.
5. **Timing en fasering** — Een realistische planning voor de overname en de verdere ontwikkeling.
6. **Juridische structuur** — Aankoop, langdurige huur, erfpacht of een andere zakelijke rechtsvorm.

Bij de beoordeling van de voorstellen worden de volgende criteria gehanteerd:

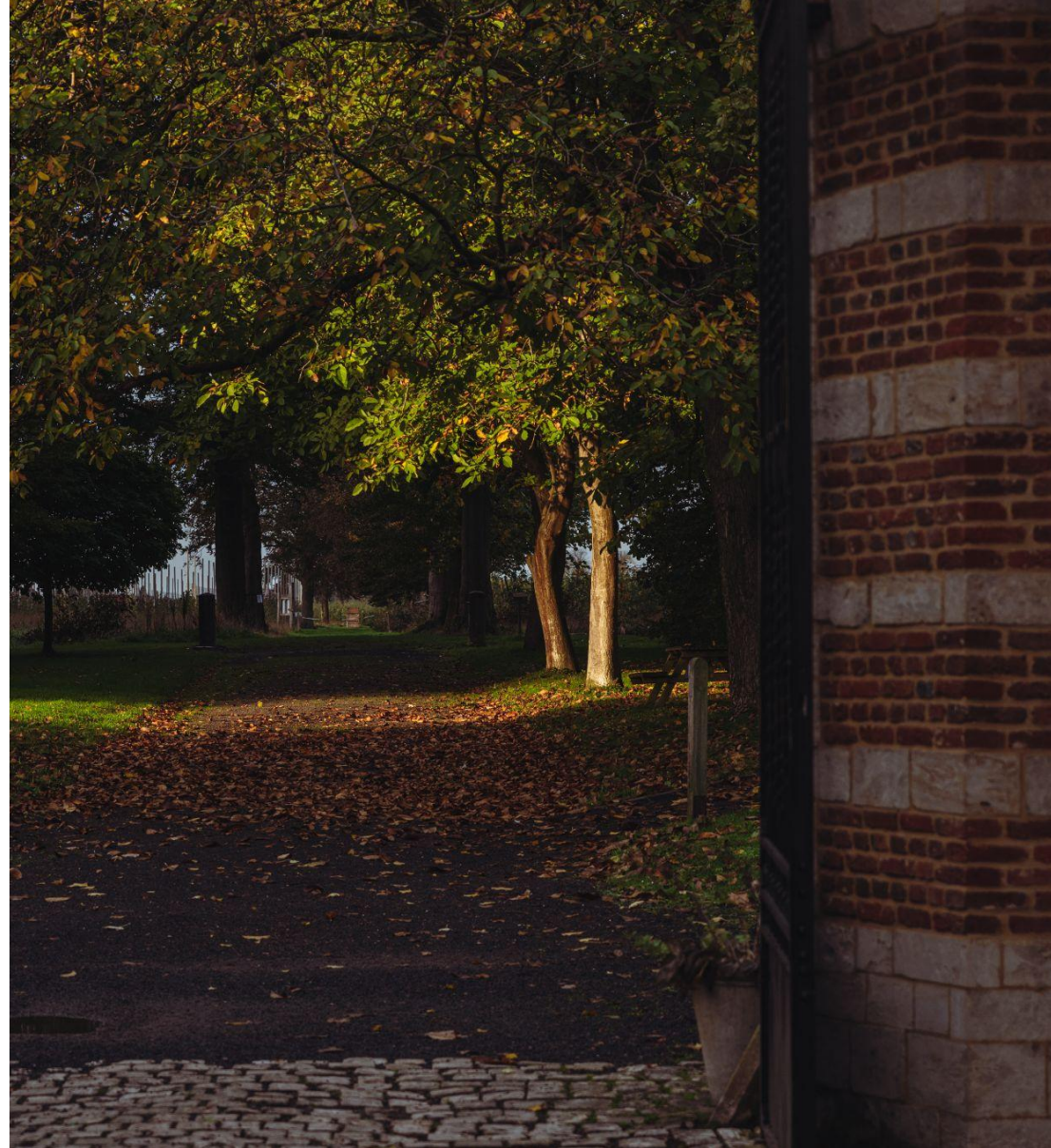
1. **Maatschappelijke impact** — Welke meerwaarde creëert het project? Past het bij de waarden van het domein?
2. **Eventuele samenwerking/overname van de bos- en landbouwgronden** — Hoe wordt deze samenwerking met SON CommonFieldsOfGrace ingevuld (optie A en B zoals eerder in dit document omschreven)?
3. **Garanties en geloofwaardigheid** — Track record, financiële soliditeit en referenties van de kandidaat.
4. **Timing** — Hoe sneller een akkoord bereikt kan worden, hoe beter voor de continuïteit van het domein.
5. **Prijs** — De financiële waardering van het bod.

Voorstellen kunnen worden ingediend uiterlijk op **15 juni 2026 tot 15u**,
dit gericht naar Karel Van den Eynde, karel@teherbestemmen.be.



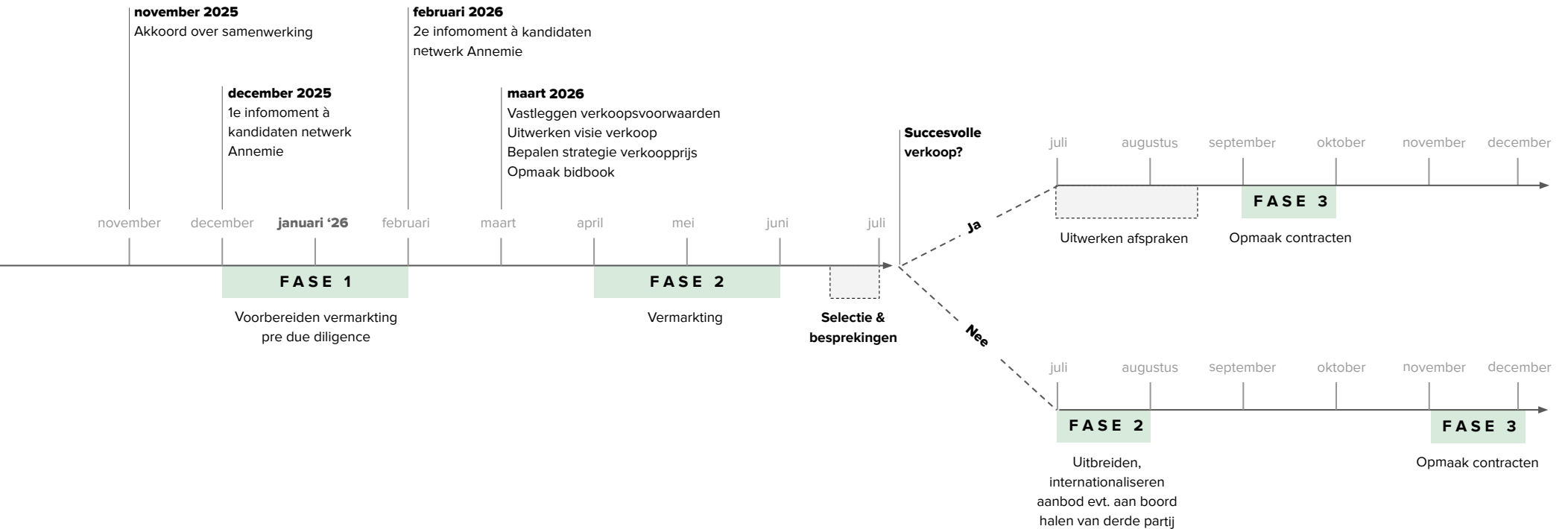
12.

Proces en timing



12. Proces en timing

Het verkoopproces wordt begeleid door **Teherbestemmen**, een immokantoor gespecialiseerd in de vermarkting van bijzonder en erfgoedvastgoed, in samenwerking met **Miss Miyagi**, een alternatieve projectontwikkelaar met uitgebreide ervaring in maatschappelijk vastgoed.



13. Fotoreportage



Foto's exterior



Foto's interieur



Alle vragen, doorverwijzingen en denkpistes voor kandidaten kunnen gericht worden aan:

Karel Van den Eynde — Teherbestemmen

karel@teherbestemmen.be | T: 0468 29 97 22

Teherbestemmen BV
Sluisstraat 79/3, 3000 Leuven
www.teherbestemmen.be

Sitebezoeken zijn mogelijk na afspraak.
Verblijven op het domein ter kennismaking is eveneens mogelijk. Alle informatie wordt gedeeld naargelang het onderzoek vordert. Kandidaten die een actievere rol wensen te spelen in het verkoopproces, worden uitgenodigd dit kenbaar te maken.

Dit document en de hieraan gekoppelde bijlagen zijn louter ter info om een kandidaat naar beste vermogen te informeren. De auteur en uitgever is niet verantwoordelijk voor mogelijke vergissingen/fouten. Aan dit document kunnen geen rechten ontleend worden.