



BRUSSEL SYNERGIE

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

DIRECTIES FACILITIES

Sint-Lazarusplein 2

1035 BRUSSEL

OPROEP TOT INDIENEN VAN BLIJKEN VAN BELANGSTELLING

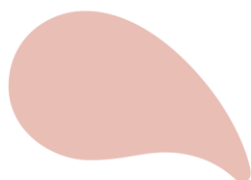
Bestek N° DIRFAC - 10383

**VOOR HET UITBATEN VAN
DE PRIORIJ
SITE VAN HET ROOD KLOOSTER IN OUDERGEM**

Inhoudsopgave

1	Algemeen	4
1.1	Context	4
1.2	Onderwerp	5
1.3	Terbeschikkingstelling van het goed	6
1.4	Toelichtingen met betrekking tot de procedure van oproep tot indienen van blikken van belangstelling.....	7
1.5	Identiteit van de contactpersoon	8
1.6	Planning.....	8
1.7	Specifieke bepalingen die verband houden met de beperkingen van de site.....	9
1.7.1	Vereisten verbonden aan de beschermde aard van het gebouw.....	9
1.7.2	Vereisten verbonden aan de bescherming van het Natura 2000-gebied.....	9
1.8	Specifieke bepalingen die verband houden met de bestemmingen van het goed.....	10
1.9	Specifieke bepalingen die verband houden met de aard van het contract	11
2	Deelnemingsvoorwaarden	12
2.1	Wat de operator betreft.....	12
2.1.1	Uitsluitingscriteria.....	12
2.1.2	Selectiecriteria	13
2.1.3	Capaciteit van derden.....	13
2.2	Wat het project betreft	14
3	Toewijzing van het project	15
3.1	Over de kandidaturen	15
3.1.1	Opstellen en indiening van de kandidaturen	15
A	Indiening van de kandidaturen	15
B	Inhoud van de kandidaturen	15
C	Geldigheidsduur van de kandidaturen.....	16
3.2	Gunningscriteria	16
3.3	Verplichte plaatsbezoeken	19
3.4	Vragen - antwoorden	19
3.5	Onderhandelingen	19
3.6	Gunningsbeslissing met betrekking tot het project/adviescomité.....	20
3.7	Afronding en ondertekening van de concessie	21
4	Contractuele bepalingen inzake de uitvoering van het project	22
4.1	Duur van de concessie	22
4.2	Bijdrage voor de ingebruikneming.....	22

4.3	Verplichte werken en investeringen	23
4.3.1	Vaste investeringen die noodzakelijk zijn voor de keukenuitrusting	23
4.3.2	Lot van de investeringen	24
4.4	Uitbatingvoorwaarden.....	24
4.4.1	Erfgoedkundige beperkingen m.b.t. het gebruik en het onderhoud van het gebouw....	24
4.4.2	Milieugerelateerde uitbatingbeperkingen.....	24
4.5	Uitbating en onderaanneming	25
4.6	Overdracht en onderverhuur	25
4.7	Waarborgen voor de goede uitvoering van de concessie	25
4.7.1	Planning van de werken en voor de opening	25
4.7.2	Toegang voor de concessiegever tot de in concessie gegeven ruimtes.....	25
4.7.3	Begeleidingscomité	26
4.8	Controle en boetes	26
5	Bijlagen	27
5.1	Kandidatuurformulier	27
5.2	Bezoekattest.....	27
5.3	Technische nota	27
5.4	Beschrijving van de speciale technieken - Keuken	27
5.5	Ontwerp van domeinconcessieovereenkomst.....	27
5.6	Beschermingsbesluiten en besluit aanwijzing Natura 2000-gebied en beheersprogramma	27
5.7	Parkreglement in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	27
5.8	Plannen.....	27



1 Algemeen

1.1 Context

De Priorij van het Rood Klooster maakt integraal deel uit van de oude abdij van het Rood Klooster, en vormt buitengewoon erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De ligging ervan aan de rand van het Zoniënwood en aan de rand van de stad hebben van dit historisch en natuurdomein een geliefde plek voor wandelaars, joggers en natuurliefhebbers gemaakt. De site wordt zowel bezocht voor haar landschappelijk en ornithologisch belang als voor vrijetijdsbesteding en culturele activiteiten.

Historisch gezien heeft de kloostergemeenschap van het Rood Klooster zich in 1368 in Oudergem gevestigd, in de vallei van het Zoniënwood waar de bronnen van de Woluwe gesitueerd zijn. Voor de gebouwen van de Priorij zijn telkens stenen gebruikt uit de nabijgelegen steengroeves. De Priorij wordt steeds welvarender. Het hoogtepunt komt er onder de heerschappij van Keizer Karel, en maakt het onder meer mogelijk om in 1535 het gebouw op te trekken waarin de vertrekken van de prior gevestigd zijn.

In 1796, tijdens de Franse Revolutie, wordt de priorij uitgeroepen tot nationaal bezit en in die hoedanigheid openbaar verkocht. Ze wordt gekocht door industriëlen die aangetrokken worden door de gunstige voorwaarden voor de ontwikkeling van een katoenspinnerij. Het eerste wat zij doen is de oude gebouwen doen verdwijnen, waaronder het grootste deel van het klooster, met uitzondering van de zuidwestelijke vleugel. De Priorij is het enige wat overblijft van het oude klooster. Het betreft de zuidelijke vleugel van het klooster, naast de kerk die er nu niet meer is. Dit deel omvatte de woning van de prior, de kapittelzaal (op het gelijkvloers) en de slaapzaal van de kanunniken (op de verdieping). De prachtige kerk werd door een brand verwoest in 1834.

De industriëlen richtten de bestaande gebouwen opnieuw in volgens hun behoeften en trokken nieuwe gebouwen op in de omgeving. De Priorij kende meerdere opeenvolgende bestemmingen: spinnerij, landhuis, glasfabriek, hotel-restaurant. De activiteit van brasserie-restaurant is twintig jaar geleden stopgezet, en het gebouw staat sindsdien leeg, is erg bouwvallig en wacht op renovatie.

De volledige site van het Rood Klooster, met inbegrip van de Priorij, behoort sinds 1992 toe aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, nadat de Belgische staat er afstand van heeft gedaan.

Het beheer van de site gebeurt gezamenlijk door de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die onder meer de Priorij beheert, de gemeente Oudergem, die een deel van de gebouwen huurt, en het BIM (Leefmilieu Brussel) voor het beheer van de groene ruimtes en bepaalde gebouwen op de site. Meerdere administraties en sociale en culturele verenigingen bezetten dus de andere gebouwen op de site en beheren de groene ruimtes van het park van het Rood Klooster. Er valt dan ook al heel wat te doen ter plaatse doordat er verschillende events georganiseerd worden, hoofdzakelijk overdag en tijdens het weekend.

Momenteel restaureert het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de Priorij, via de werkzaamheden van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Gewestelijke Overheidsdienst Brussel - directie Facilities). De bedoeling van de restauratie van de Priorij is het benadrukken en verduurzamen van dit architecturale erfgoed.



Bij de zware restauratie van het gebouw wordt rekening gehouden met de verschillende beperkingen van de site (patrimoniaal, historisch, stedenbouwkundig, milieugerelateerd, ecologisch, technisch en op het vlak van veiligheid). Het gebouw ondergaat geen fundamentele veranderingen. De aanpassingswerken zijn dan wel duidelijk zichtbaar, maar houden het bestaande gebouw met zijn volumes in ere, en raken niet aan de sfeer die er heerst.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wil dit uitzonderlijke gebouw nu opknappen en een nieuwe bestemming geven, zodat de site nog aantrekkelijker wordt.

Overigens worden er momenteel andere leegstaande gebouwen op de site gerenoveerd, die in de toekomst nieuwe kansen zullen bieden om de site te bezetten en tot leven te wekken.

1.2 Onderwerp

Deze projectoproep betreft het gebouw van de Priorij, gelegen in de Rokloosterstraat 4, 1160 Oudergem (hierna het "goed" genoemd). Dit gebouw ondergaat aanzienlijke renovaties. De werken zouden in mei 2021 worden afgerond.

Via deze oproep tot het indienen van blijken van belangstellingen wil het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een duurzaam uitbatingsproject voor de hele Priorij-site uitkiezen, in overeenstemming met dit bestek. Er zijn twee percelen. Het eerste betreft het beheer van een horecaruimte op het gelijkvloers en op het terras. Het tweede betreft de animatie en het beheer van diverse en polyvalente zalen op de eerste verdieping en van de kloostergang op het gelijkvloers.

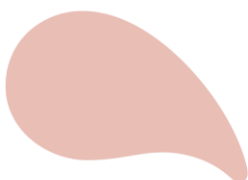
Door de Priorij op te knappen hoopt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de uitstraling en aantrekkingskracht van de Rood Kloostersite te verhogen en de bezoekers een beter onthaal te bieden. De voor te stellen uitbatingsvoorwaarden moeten inzetten op de versterking van de sociale cohesie en de animatie ter plaatse, ter aanvulling van en in harmonie met de animatie en activiteiten die er al zijn op de site.

De Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zoekt een project met een positieve sociale, culturele en milieu-impact voor de omgeving en de gebruikers van de site, om er zo een aantrekkelijke plek van te maken die een kwaliteitsvolle sociale en/of culturele dekking helpt behouden.

De terbeschikkingstelling van het goed zal in de vorm van een domeinconcessie gebeuren.

Een domeinconcessie wordt gewoonlijk omschreven als een overeenkomst waarmee een overheid die een openbaar domein beheert een bepaalde persoon toestaat een begrensd perceel van het openbare domein privaat of exclusief in gebruik te nemen, maar tijdelijk, en tegen betaling van een vergoeding.

Deze domeinconcessie beoogt de Rood Kloostersite op te waarderen op een manier die strookt met de status van de site als beschermd historisch erfgoed met respect voor het leefmilieu.



1.3 Terbeschikkingstelling van het goed

Het goed bestaat uit meerdere ruimtes:

1. Een deel waar er horeca-activiteiten - een brasserie kunnen komen (gelijkvloers in het zuidoosten),
2. Een gedeelte ingenomen door de kloostergang (gelijkvloers in het noordwesten),
3. Polyvalente zalen (eerste verdieping),
4. Openbare toiletten (gelijkvloers).

Deze site is dus aangepast aan diverse functies, en er is een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt om de site te restaureren (zie bijlage 3). De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beschrijft het programma van de site door binnen het goed twee aparte functies af te bakenen: enerzijds een **horeca-activiteit** en anderzijds **cultuur- en ontspanningsactiviteiten** (niet-limitatief beschreven door de volgende activiteiten: onderwijs, kunst en wetenschappen, film, toneel, dancings, feestzaal, lokalen voor jeugdbewegingen, jeugthuizen, tentoonstellingshallen, enz.).

Deze twee hoofdfuncties moet(en) de toekomstige uitbating(en) verplicht vervullen. Functies die bij deze hoofdfuncties horen, kunnen worden overwogen, voor zover ze compatibel blijven met de stedenbouwkundige en milieubepalingen die van toepassing zijn op het goed, zoals beschreven in deze oproep. De functies van het goed moeten de bestemmingen in acht nemen van de parkzone waarin het gebouw ligt.

Er bestaat evenwel een sterke consensus rond het project om er de horecapool van de site van te maken. Een dergelijke bestemming voldoet immers aan de echte vraag van de parkgebruikers, die met velen zijn overdag, zowel tijdens de week als tijdens het weekend. Het moet dus zowel een brasserie worden op het gelijkvloers als een ruimte voor sociale en culturele events in de polyvalente zalen op de verdieping en in de kloostergang. Die socioculturele activiteiten zullen plaatsvinden in een fijn ontspannend kader, waar erfgoed ontdekt en bekendgemaakt kan worden, daarbij geholpen door het natuurdomein en de erfgoeddimensie van het goed. Het project moet het culturele aanbod dat al bestaat in het hele park aanvullen.

Het goed wordt geleverd als ruwbouw, met wachtbuizen voor water-, gas- en elektriciteitsaansluiting (er wordt geen keukenuitrusting, opbergmeubilair noch vestiaire geleverd). De plaatsen waar er kabels zijn getrokken voor de techniek en voor de toevoer van water, gas en elektriciteit zijn voorzien op een horeca-inrichting en bieden flexibiliteit voor de inrichting door de toekomstige uitbater. Een document dat de voorziene technische installaties en afwerkingen toelicht, is als bijlage 4 bij dit bestek gevoegd.

Voor alle wijzigingen of inrichtingen van het goed, of ze nu klein zijn of groot, moet vooraf de toestemming gevraagd worden van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De technische en contractuele documenten in de bijlage lichten de manoeuvreerruimte toe met betrekking tot het onderhoud en de inrichting van het goed.



1.4 Toelichtingen met betrekking tot de procedure van oproep tot indienen van blijken van belangstelling

Deze oproep tot indienen van blijken van belangstelling valt niet binnen het toepassingsveld van de wetgeving inzake overheidsopdrachten (wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten) en de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten.

Het gaat om een mededingingsprocedure die verschilt van de plaatsingsprocedures die van toepassing zijn inzake overheidsopdrachten, in die zin dat ze aan de projectdragers het initiatief laat hun project en de uitvoering ervan in te vullen.

Iedereen die zich kandidaat stelt voor deze procedure van oproep tot indienen van blijken van belangstelling erkent uitdrukkelijk dat de volgende elementen, die onontbeerlijk zijn om binnen het toepassingsveld van voornoemde wetten te vallen, ontbreken:

- De te bepalen relatie met de overheid die deze projectoproep leidt, heeft geen louter bezwarend karakter;
- Het gaat niet om het vervullen van een specifieke behoefte van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, want de projectoproep beoogt hoofdzakelijk een doel van algemeen belang na te streven (aantrekkelijkheid van het Rood Kloosterpark);
- De behoefte wordt niet precies omschreven, om zo de kandidaten de nodige vrijheid te gunnen inzake de concrete invulling van het project dat ze willen voorstellen.

De domeinconcessie die in het kader van deze oproep wordt voorgesteld, beoogt immers niet te voldoen aan een eigen behoefte van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, aangezien de tussenkomst van de overheid zich beperkt tot het bepalen van de gebruiks- en uitbatingsvoorwaarden voor het goed.

Deze procedure van oproep tot indienen van blijken van belangstelling wordt uitgeschreven om het/de project(en) te selecteren dat/die de beste perspectieven biedt/bieden voor de site volgens bepaalde doelstellingen en algemene thema's inzake sociale cohesie en duurzaamheid.

Deze procedure is een mededinging en geen overheidsopdracht of een concessieovereenkomst voor openbare dienstverlening als zodanig, aangezien (i) de toepassingsvoorwaarden voor de wetgeving inzake overheidsopdrachten niet allemaal vervuld zijn, omdat het project ingevuld wordt door de projectdrager zelf en niet door de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en (ii) eventuele subsidies die de gekozen kandidaat zou krijgen geenszins beschouwd kunnen worden als tegenprestatie voor een geleverde dienst. (iii) Overigens beoogt het gezocht project niet te voldoen aan een eigen behoefte van de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, maar aan het algemene belang.

Toch heeft het Gewest, altijd erop bedacht de toepasselijke algemene beginselen na te leven, in het bijzonder het recht op gelijkheid, mededinging en transparantie, beslist deze procedure zo te organiseren dat de verschillende personen die interesse tonen voor deze domeinconcessie in mededinging gesteld worden op een integere, objectieve en transparante manier.

Deze oproep tot indienen van blijken van belangstelling heeft als doel de **procedure** te omkaderen waarna deze domeinconcessie(s) toegewezen zal/zullen worden aan de kandidaat/kandidaten op basis van de hierna bepaalde criteria en de beoordeling ervan door een daartoe aangestelde

adviescommissie. Het Gewest behoudt zich het recht voor om na de opening van de offertes de hier vermelde voorwaarden te wijzigen om bijvoorbeeld te steunen op de verrijkingen die de voorgestelde projecten zouden kunnen voorstellen.

Ook de **uitvoeringsaspecten** van de concessie(s) regelt deze oproep tot het indienen van blikken van belangstelling (en ze worden toegelicht in het algemene sjabloon van domeinconcessieovereenkomst, bijgevoegd als bijlage 5). Het Gewest behoudt zich het recht voor om tijdens de onderhandelingen de uitvoeringsaspecten zoals beschreven in deze oproep en in het overeenkomstsjabloon in de bijlage aan te passen en/of te vervolledigen.

1.5 Identiteit van de contactpersoon

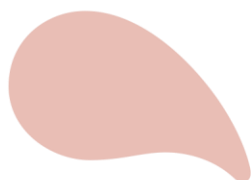
De concessiegever, die handelt voor rekening van de eigenaar (het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), is de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB - Directie Facilities), hierna de "**concessiegever**" genoemd:

<p style="text-align: center;">GOB, Directie Facilities (Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) Sint-Lazarusplein 2 1035 Brussel</p> <p style="text-align: center;">Contactadres: dirfac-grondregie@gob.brussels</p>

1.6 Planning

Dit is de overwogen planning voor de toewijzing van het project:

Uitschrijven van de projectoproep	Eind juni 2021	Bekendmaking drie maanden
Plaatsbezoeken en antwoorden op vragen		
Uiterste datum voor indiening van de kandidaturen	Oktober 2021	
Onderzoek van de kandidaturen en onderhandelingen		anderhalve maand



Gunningsbeslissing over het project	Eind november-december 2021	
Vestiging van de concessiehouder en opening voor het publiek	Te bepalen op basis van het gekozen project	(raming) 5/6 maanden
<p><i>Deze planning wordt enkel ter informatie meegedeeld. Gelet op de huidige omstandigheden spreekt het voor zich dat de planning kan evolueren op basis van de lockdownmaatregelen of eventuele onverwachte procedures.</i></p> <p><i>In elk geval moet de concessiehouder ervoor zorgen de concessiegever zo snel mogelijk in te lichten over de planning voor de installatie en de opening.</i></p>		

1.7 Specifieke bepalingen die verband houden met de beperkingen van de site

1.7.1 Vereisten verbonden aan de beschermde aard van het gebouw

We wijzen de kandidaat erop dat de oude Priorij van het Rood Klooster - overblijvende kloostergebouwen met inbegrip van de ommuring - die het voorwerp uitmaakt van deze oproep beschermd wordt als monument door het KB van 16.11.1965.

De site waar de voornoemde Priorij zich bevindt, ligt volledig in het Zoniënwood, dat ook beschermd is als site (het KB van 02.12.1959 beschermt als site het Zoniënwood in de gemeente Oudergem).

De kandidaat verklaart, gewoonweg door zijn kandidatuur in te dienen, deze regelgeving perfect te kennen, en verbindt zich er onherroepelijk toe die na te leven.

De uitbater zal de technische voorschriften in bijlage drie bij deze oproep moeten naleven, die het gebruik en de uitbating van het gebouw regelen.

1.7.2 Vereisten verbonden aan de bescherming van het Natura 2000-gebied

We wijzen de kandidaat er ook op dat de Rood Kloostersite gevestigd is in de speciale beschermingszone van het Natura 2000-gebied van het Zoniënwood (BE1000001: "Het Zoniënwood met bosranden en aangrenzende beboste domeinen en de vallei van de Woluwe - complex Zoniënwood - Vallei van de Woluwe", beschermd als Natura 2000-gebied door het BBHR van 14 april 2016).

De uitbater verbindt zich er dus toe alle voorschriften van de regelgeving betreffende Natura 2000-gebieden nauwgezet na te leven, en hij verklaart uitdrukkelijk ervan kennisgenomen te hebben vooraleer hij zijn kandidatuur indiende. De uitbater moet ervoor zorgen activiteiten uit te oefenen die verenigbaar zijn met deze regelgeving en moet alle voorzorgen nemen om de woongebieden van de bijzonder rijke fauna en flora op de site niet te schaden, significant te verstoren of te verslechteren.

Bovendien herbergt de Priorij op de zolderverdieping een kolonie beschermde vleermuizen. Bijgevolg moeten specifieke vereisten in acht genomen worden tijdens de volledige duur van de uitbating van de locatie, onder meer op het vlak van geluids-, licht- en geuroverlast.

Rekening houdend met de locatie van het gebouw midden in een groene ruimte beheerd door Leefmilieu Brussel moeten ook beperkingen inzake de toegang voor motorvoertuigen en parkeergelegenheid in de onmiddellijke omgeving van het gebouw in acht genomen worden.

Deze milieubeperkingen worden ook toegelicht in bijlage 3.

Als gevolg van rangschikking in zone Natura 2000 zullen er waarschijnlijk verdere beperkingen worden opgelegd zonder dat deze beperkingen de rechten en verplichtingen tussen partijen als gevolg van deze oproep tot het indienen van voorstellen wijzigen.

1.8 Specifieke bepalingen die verband houden met de bestemmingen van het goed

De uitbating van het goed moet de specifieke bestemming van beide delen van het goed naleven.

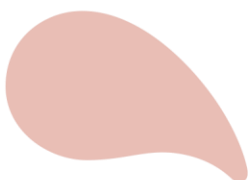
Er zal dus aan de kandidaten gevraagd worden duidelijk hun interesse te laten blijken voor de uitbating van minstens één of alle volgende bestemmingen in hun kandidatuur:

1: Beheer van de horecaruimte (op het gelijkvloers en op het terras)

- Voormalige kapittelzaal op het gelijkvloers en groot buitenterras.
- Capaciteit: op basis van uitgevoerde studies en zonder enige verbintenis wordt het restaurantbezoek geraamd op hoogstens 100 personen binnen en 150 op het terras. Behalve tijdens eenmalige evenementen zal het gemiddelde dagelijkse bezoek dat werkelijk verwacht wordt veel lager liggen.
- Type restauratie: lichte maaltijden. Zeer beperkte keukenuitrusting, waarmee een menukaart geboden kan worden met gevarieerde koude schotels, warme schotels van het brasserietype en lunches alsook desserts en gebak. De keuken is evenwel niet aangepast voor de bereiding van gastronomische gerechten, frituren, roosteren, een plancha-kookplaat, enz.

2: Het beheer en de animatie van diverse polyvalente zalen (op de eerste verdieping) en de kloostergang (op het gelijkvloers) voor socio-culturele activiteiten

- Opeenvolgende lokalen/cellen met erfgoedwaarde op de verdieping, de ene al groter dan de andere, losstaand of verbonden met elkaar.
- Centraal op de verdieping een grote vrije ruimte die geschikt is voor events of grootschaliger activiteiten (van het type tentoonstelling, seminar of andere).
- Capaciteit van de verdieping beperkt tot zestig personen (om stabiliteitsredenen).
- De ruimte van de overwelfde kloostergang op het gelijkvloers: plaats om rond te wandelen, verbindt de twee uiteinden van het gebouw. Deze ruimte kan een plaats voor contemplatie of ontmoeting worden. Af en toe kan ze ook voor tentoonstellingen of recepties benut worden.



Het syndic- en basisbeheer van het gebouw moet worden opgenomen in de kandidatuur van de kandidaat/kandidaten, samen met het uitbatingsvoorstel voor een of beide delen van het goed zoals hierboven voorgesteld.

- Ten laste nemen van het dagelijkse en periodieke onderhoud en de dito bewaking van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Als de bestemmingen door verschillende uitbaters worden beheerd, behoudt de concessiegever zich de mogelijkheid voor om een van hen vrij te stellen van deze verplichting en enkel de ander ermee te belasten.

*/!\ **De sanitaire ruimtes van de gelijkvloerse verdieping** maken geen deel uit van een of van de twee percelen van de concessie. Ze zijn gratis bestemd voor de bezoekers van het park en ze worden beheerd door Leefmilieu Brussel, die deze ruimtes schoonmaakt, onderhoudt en herstelt volgens zijn eigen voorwaarden. We verzekeren dus geen minimale dienstverlening m.b.t. de kwaliteit, frequentie en snelheid van deze interventies.*

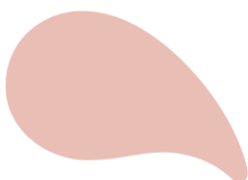
Het dagelijks onderhoud en schoonmaak van deze installaties zal door Leefmilieu Brussel worden verzorgd tot één bezoek per dag.

1.9 Specifieke bepalingen die verband houden met de aard van het contract

Als bijlage bij deze oproep is een algemeen sjabloon gevoegd voor een uitbatingsovereenkomst, die bestaat uit een domeinconcessie die de betrekkingen tussen de partijen inzake de terbeschikkingstelling van de site zal regelen.

Dit sjabloon van domeinconcessieovereenkomst wordt ter aanvulling bezorgd. De concessiegever behoudt zich de mogelijkheid voor om tijdens de onderhandelingen te oordelen over elke wijziging aan de clausules van dit algemene overeenkomstsjabloon, om ze te doen overeenstemmen met de kenmerken van het gekozen project.

De uitvoeringsaspecten vervat in dit overeenkomstontwerp kunnen tijdens de onderhandelingen aangevuld en aangepast worden. Ook worden deze aspecten beperkt tot de specifieke bestemming die de uitbater wenst, als het gebouw door verschillende uitbaters beheerd zou worden, zoals hierna beschreven.



2 Deelnemingsvoorwaarden

2.1 Wat de operator betreft

2.1.1 Uitsluitingscriteria

- **De operator bezorgt een uittreksel uit het strafregister van zijn maatschappij/van de natuurlijke persoon die reageert op de offerteaanvraag. Dit uittreksel moet dateren van minder dan zes maanden voorafgaand aan de uiterste datum voor de indiening van de kandidaturen en aantonen dat de operator niet is veroordeeld voor een van de volgende misdrijven:**
 - deelname aan een criminele organisatie;
 - corruptie;
 - fraude;
 - terroristische misdrijven, strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten of uitlokking van, medeplichtigheid aan of poging tot het plegen van een dergelijk misdrijf of strafbaar feit;
 - witwassen van kapitaal of financiering van terrorisme;
 - kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel;
 - tewerkstelling van personen uit derde landen die hier illegaal verblijven.

Deze voorwaarde is ook van toepassing op de entiteit waar de operator een beroep op doet als de capaciteit van deze entiteit bepalend is voor de selectie van de kandidaat.

Als een offerte ingediend wordt door een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid moet elk lid van de combinatie aantonen te voldoen aan alle voornoemde voorwaarden.

- **De operator moet in orde zijn met de betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen.**

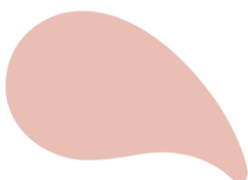
Een kandidaat die in België gevestigd is, voegt bij zijn kandidatuur een RSZ-attest.

Een kandidaat die in een ander land dan België gevestigd is, voegt bij zijn kandidatuur een attest van de bevoegde overheid in het land waar hij gevestigd is, waaruit blijkt dat, na een afrekening vastgesteld uiterlijk op de uiterste indieningsdatum voor de kandidaturen, hij op die datum in orde is inzake de betaling van de sociale zekerheidsbijdragen volgens de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is.

Als de operator geen personeel in dienst heeft dat onder de sociale zekerheid van zijn land valt, bezorgt hij aan de Grondregie een kwaliteitsvolle kopie van een attest uitgereikt door de bevoegde instelling ter zake dat dit bewijst.

Als de operator een natuurlijke persoon is, moet die in orde zijn met zijn verplichtingen inzake de betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen voor zelfstandigen.

Opdat de Grondregie zich daarvan zou kunnen vergewissen, voegt de natuurlijke persoon die zich kandidaat stelt bij zijn kandidatuur een attest uitgereikt door de bevoegde overheid van de staat waar hij gevestigd is, dat aantoont dat hij in orde is inzake de betaling van zijn sociale bijdragen.



Als een offerte ingediend wordt door een combinatie van ondernemers zonder rechtspersoonlijkheid moet elk lid van de combinatie aantonen te voldoen aan de criteria opgesomd in dit punt.

- **De operator moet in orde zijn met zijn fiscale verplichtingen volgens de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is.**

Een kandidaat die in België gevestigd is, voegt bij zijn kandidatuur een fiscaal attest van de FOD Financiën.

Een kandidaat die in een ander land dan België gevestigd is, voegt bij zijn kandidatuur een attest van minder dan zes maanden oud uitgereikt door de bevoegde overheid, waaruit blijkt dat, na een afrekening vastgesteld uiterlijk op de uiterste indieningsdatum voor de kandidaturen, hij op die datum in orde is inzake de betaling van zijn belastingen en taksen volgens de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is.

Als een offerte ingediend wordt door een combinatie van ondernemers zonder rechtspersoonlijkheid moet elk lid van de combinatie aantonen te voldoen aan de criteria opgesomd in dit punt.

2.1.2 Selectiecriteria

Een kandidaat die overweegt een project voor te stellen dat de uitbating van het horecagedeelte (ruimte 1) inhoudt, moet voldoen aan het volgende selectie criterium opdat zijn project onderzocht zou worden in het kader van deze oproep tot het indienen van blijken van belangstelling.

De kandidaat, of op zijn minst een lid van de combinatie van ondernemers als de kandidatuur uitgaat van een dergelijke combinatie, moet een nuttige ervaring verantwoorden die bestaat uit de voormalige uitbating van een horeca-activiteit met een jaaromzet van minstens 350.000,00 euro zonder btw.

Het bewijs van deze nuttige ervaring moet worden geleverd via het voorleggen van een verklaring op erewoord over twee opeenvolgende boekjaren, tussen 2010 en 2020, waarin verklaard wordt in het verleden een horeca-activiteit te hebben uitgeoefend die een gemiddelde jaaromzet opleverde van minstens 350.000,00 euro zonder btw. Dit gemiddelde wordt berekend op basis van de omzetcijfers van de betrokken jaren. Bij deze verklaring op erewoord moeten verplicht de interne jaarrekeningen of de btw-aangiftes voor die twee boekjaren gevoegd worden;

2.1.3 Capaciteit van derden

Een kandidaat kan de capaciteiten van andere eenheden laten gelden om te voldoen aan de selectiecriteria vermeld in punt 2.1.2, ongeacht de juridische aard van de banden die bestaan tussen de kandidaat en die eenheden.

Daartoe moet de kandidaat het bewijs leveren van de verbintenis van deze maatschappijen of verenigingen om hem dergelijke middelen ter beschikking te stellen, door aan zijn kandidatuur de verbintenis ondertekend door de betrokken entiteiten toe te voegen.

Op deze andere maatschappijen of verenigingen zullen dan ook de voorwaarden uit punt 2.1.1 van toepassing zijn.



2.2 Wat het project betreft

De kandidaat moet een nota van maximaal tien A4-pagina's opstellen waarin hij het project beschrijft dat hij voorstelt in het kader van deze procedure. Hij ziet erop toe er de hieronder beoogde punten in te bespreken.

- Enkel de dossiers die uiteenzetten hoe hun project een positieve en aantrekkelijke sociale en/of culturele impact zal hebben voor de omgeving en de gebruikers van de site zullen in aanmerking genomen worden, onder meer via de volgende elementen (als voorbeeld vermeld):
 - De samenhang en originaliteit van het project;
 - De sociale cohesie van de site en onthaal van een breed publiek;
 - De ontwikkeling van een plaatselijk cultureel/sociaal aanbod dat past bij de activiteiten van de site;
 - De nadruk op het historische erfgoed van de locatie;
 - De nadruk op het natuurlijke erfgoed van de site;
 - De ontwikkeling van een denkoefening over het leefmilieu;
 - De inachtneming van de uitbatingsbeperkingen en de overeenstemming met het overeenkomstontwerp.

De originaliteit van het project, zowel qua inrichting en benutting van de ruimtes als qua inhoud, moet toegelicht worden.

- De projecten die met de horeca-activiteit te maken hebben, moeten ook schriftelijk hun duurzaam restauratiebeleid aantonen, of op zijn minst hun ambitie om zich te richten op duurzaam beheer. Dit kan worden aangetoond via het behalen van minimale milieucriteria, ofwel door te bewijzen het "Good Food"-label te hebben behaald of blijk te geven van de intentie dit label te behalen, of bij gebrek daaraan door de invoering te garanderen van elke andere dienstverlening die gelijkaardige prestaties biedt.
- De kandidaat moet erop toezien te verduidelijken of hij er belangstelling voor heeft een perceel of alle percelen uit te baten zoals beschreven in punt 1.8 van dit bestek. Hij moet ook vermelden of hij in staat is het syndicbeheer van het gebouw op zich te nemen zolang hij het gebouw bezet.
- Een operator die het deel van het goed wil uitbaten dat een socioculturele bestemming heeft, bezorgt een lijst met de socioculturele projecten die hij in de afgelopen vijf jaar heeft verwezenlijkt.

Een operator die het deel van het goed wil uitbaten dat een Horeca bestemming heeft, bezorgt een lijst met alle referentieprojecten die hij in deze sector heeft verwezenlijkt.

- De kandidaat moet de leefbaarheid van het project aankaarten, onder meer in het licht van een businessplan over drie jaar, eventuele subsidies waarvoor hij in aanmerking zou komen en specifieke subsidies die hij zou kunnen aanvragen.



3 Toewijzing van het project

3.1 Over de kandidaturen

3.1.1 Opstellen en indiening van de kandidaturen

A *Indiening van de kandidaturen*

De uiterste indieningsdatum voor de kandidatuurdossiers is **11 oktober om uiterlijk 11:00.**

De kandidaturen moeten gemaïld worden naar de contactadres vermeld in punt 1.5.

B *Inhoud van de kandidaturen*

De kandidaturen moeten worden opgesteld op het bij dit bestek gevoegde formulier.

Om geldig te zijn moet de kandidatuur naar behoren ondertekend en gedateerd zijn door een of meerdere vertegenwoordiger(s) van de kandidaat, die gemachtigd is/zijn om hem te verbinden.

De kandidatuur en de bij het formulier gevoegde bijlagen worden opgesteld in het Nederlands of het Frans.

Het dossier moet bij voorkeur als volgt worden voorgesteld en moet de volgende documenten omvatten:

- **Een inleidende brief** waarin de kandidaat wordt voorgesteld - max. 2 A4 pagina's
- **Het ingevulde en ondertekende kandidatuurformulier** met de lijst met documenten en bijlagen (zie bijlage 1 bij dit bestek)
- **De bewijzen dat de ondergetekenden van het formulier gemachtigd zijn** de firma of de vereniging te verbinden (in voorkomend geval)
- **Het ingevulde en ondertekende bezoekattest** (zie bijlage 2 bij dit bestek)
- De volgende documenten kunnen **het ontbreken van een uitsluitingsgrond** verantwoorden (zie punt 2.1.1.):
 - *Uittreksel uit het strafregister van de firma/van de natuurlijke persoon dat minder dan zes maanden oud is;*
 - *Een attest van de RSZ dat aantoont dat de inschrijver in orde is met de betaling van zijn bijdragen aan de sociale zekerheid;*
 - *Een fiscaal attest van de FOD Financiën dat stelt dat de kandidaat in orde is met de betaling van de btw en de directe belastingen.*
- De volgende documenten maken het mogelijk over te gaan tot de **selectie** (zie punt 2.1.2):
 - *Eventueel bewijs van de verbintenis van derde firma's of verenigingen of van onderaannemers om mee te werken aan het project, met vermelding van het deel van het project dat beoogd wordt en mededeling van de informatie-elementen vermeld in punt 4.5.;*
 - *Voor een project dat het horecagedeelte beoogt, in voorkomend geval:*

- Een verklaring betreffende de jaarlijkse globale omzet (zonder btw) voor twee opeenvolgende boekjaren tussen 2010 en 2020;
 - Interne jaarrekeningen of btw-aangiftes voor beide boekjaren;
- De volgende documenten maken het mogelijk over te gaan tot de **evaluatie van de gunningscriteria van de domeinconcessie** (zie punt 3.2.):
 - Projectnota (intentienota op basis waarvan de kwaliteit van het project beoordeeld kan worden in het licht van de criteria en de verbintenis van de kandidaat voor alle percelen of een deel ervan - lijst met mogelijke activiteiten of gebruikers) - max. 10 A4 pagina's;
 - Nota die de beroepservaring van de kandidaat en zijn organisatorische vermogen om het beheer van de site op zich te nemen via de voorstelling van socioculturele relevante/ referentieprojecten (over de voorbije vijf jaar) of inzake horeca - max. 2 A4 pagina's;
 - Driejarig businessplan op basis waarvan de commerciële en financiële betrouwbaarheid van het project kan worden ingeschat. Dit businessplan moet worden opgesteld op basis van het verstrekte sjabloon op de website: <https://1819.monbusinessplan.be/main/?locale=nl-BE>;
 - Lijst met de verzekeringspolissen die zullen worden aangegaan voor het project;
 - Optioneel: schema of nota inzake de inrichting van de ruimtes (en lijst met uit te voeren werken) - max. 2 A4 pagina's;
 - Optioneel: ontwerp van overeenkomst, aangepast aan de eventuele wijzigingen.

De kandidaat wordt erop gewezen dat er na de indiening van de kandidaturen nog andere documenten gevraagd kunnen worden om het onderzoek van de kandidaatprojecten te verfijnen.

C Geldigheidsduur van de kandidaturen

De kandidaten blijven gebonden door hun kandidatuur gedurende een termijn van 150 kalenderdagen die ingaat op de uiterste indieningsdatum vermeld in punt 3.1.1.

3.2 Gunningscriteria

De Grondregie zal van alle geselecteerde en regelmatige kandidaturen bepalen welke ze het meest voordelig vindt, in overleg met het adviescomité, op basis van de volgende criteria:

	CRITERIA	SCORE
1	Samenstelling van het voorgestelde team	30 %
2	Kwaliteit en originaliteit van het voorgestelde project	40 %



	(a) Ruimte 1: beheer van de horecaruimte A. Dimensie van sociale cohesie B. Duurzame en lokale verankering	
	(b) Ruimte 2: beheer van de polyvalente ruimtes A. Activiteiten die een aanvulling vormen voor de site B. Culturele en erfgoeddimensie C. Dimensie van sociale cohesie	
3	Financieel evenwicht en economische leefbaarheid van het project	30 %
	TOTAAL	100%

1. Samenstelling van het team dat de kandidaat voorstelt: 30%

De concessiegever zal de kwaliteit van het team dat de kandidaat voorstelt beoordelen, de verschillende voorgestelde profielen en hun ervaring met dit type socioculturele/horecaprojecten. De kandidaat zal elk document bezorgen dat de kwaliteiten van de teams benadrukt via cv's, gelijkaardige ervaringen, diploma's, studies, ...

De concessiegever zal een voordeel toekennen aan de kandidaat (i) die belangstelling heeft getoond voor de uitbating van het volledige goed, (ii) die een team voorstelt dat in staat is beide percelen te beheren en (iii) die bijzondere aandacht hecht aan de beheerscapaciteit en de globale coördinatie van het goed. Dit wordt begrepen als zijn vermogen om het volledige beheer van het goed op zich te nemen via het beheer van de verschillende percelen alsook het syndicbeheer.

2. Kwaliteit van het voorgestelde project en de originaliteit ervan: toegevoegde waarde van het project voor de parkbezoekers en versterkte aantrekkelijkheid van de site

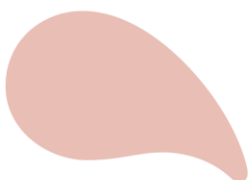
(a) Ruimte 1: beheer van de horecaruimte: 40%

A. Dimensie van sociale cohesie: 20%

Dit criterium verwijst naar het inclusieve en integrerende karakter van de horeca-activiteit binnen het park alsook naar de menselijke relationele kwaliteiten die het project voortbrengt.

Dat kan met name het volgende inhouden:

- o De diversiteit van de beoogde doelgroepen en de afstemming van het restaurantconcept op de verschillende types publiek en op de parkevents (dagtoeristen, omwonenden, ouderen, schoolgroepen, sporters, ...).
- o De toegankelijkheid van het commerciële aanbod voor het grote publiek (prijzen en diversifiëring van het menu).



B. Duurzame en lokale verankering: 20%

Dit criterium verwijst naar de milieugerelateerde denkoefening die gevoerd wordt voor het restaurantconcept, rekening houdend met de verwachtingen van de wijk voor de ontwikkeling van lokale en duurzame handelszaken.

Elk initiatief dat bijdraagt aan een milieuvriendelijke uitbating van de concessie (duurzame voedingscriteria, nadere regels voor afvalverwerking, ...) zal het Gewest ten zeerste op prijs stellen. Een label dat de uitbating behaalt ("Good Food" of andere) maakt het mogelijk de duurzame en lokale verankering van het project te beoordelen, alsook elk ander argument dat toelaat de intenties van de kandidaat aan te tonen om een label te behalen of een dienst te verlenen die gelijkaardige prestaties biedt.

Hierop aansluitend zal het Gewest een positieve beoordeling geven aan de kandidaturen die de installatie voorstellen van een kwaliteitsvolle handelszaak wegens haar artisanale/zelfstandige kant, waarbij eigen knowhow naar voren wordt geschoven.

(b) Ruimte 2: beheer van de polyvalente ruimtes + kloostergang voor culturele en ontspanningsactiviteiten: 40%

A. Activiteiten die een aanvulling vormen voor de site en het al aanwezige verenigingsnetwerk: 10%

Bijzondere aandacht zal gaan naar projecten die een uitbating voorstellen waarbij het verenigingsnetwerk dat al actief is op de parksite in aanmerking wordt genomen, waarbij hun bijkomende behoeften aan lokalen voor de ontwikkeling van hun activiteiten geïntegreerd worden en de al aanwezige activiteiten verder worden aangevuld.

B. Culturele en erfgoeddimensie: 15%

Onder dit criterium valt te verstaan dat de verankering en ontwikkeling van de culturele functies op de site beoogd wordt, en dat daarnaast het al bestaande culturele en ontspanningsaanbod in het park wordt gediversifieerd.

De concessiegever zal onder meer nagaan of het project in zijn context geïntegreerd is, door onder meer rekening te houden met de onmiddellijke omgeving, namelijk een opmerkelijk natuur- en erfgoedkader (opwaardering van het historische en natuurlijke erfgoed).

C. Dimensie van sociale cohesie: 15%

Dit criterium verwijst naar het inclusieve en integrerende karakter van de socioculturele activiteiten binnen het park alsook naar de menselijke relationele kwaliteiten die het project voortbrengt.

Dat kan met name het volgende inhouden:

- De diversiteit van de beoogde doelgroepen en de afstemming van het socioculturele concept op de verschillende types publiek en op de parkevents (dagtoeristen, omwonenden, ouderen, schoolgroepen, sporters, ...).



- De versterking van het culturele aanbod met activiteiten voor kinderen en jongeren uit de omgeving.

3. Financieel evenwicht en economische leefbaarheid van het project: 30%

De concessiegever zal de manier beoordelen waarop de kandidaat de financiële betrouwbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid van zijn project aantoont voor de volledige duur van de domeinconcessie.

De concessiegever zal zijn oordeel daartoe baseren op de relevantie van het verstrekte businessplan en op de financiële zekerheid (bv. subsidies) die de kandidaat geniet. Bij de brutocijfers moet de nodige uitleg verschaft worden, die het mogelijk maakt de argumentering van de kandidaat volledig te overwegen.

3.3 Verplichte plaatsbezoeken

Elke kandidaat moet vooraleer hij zijn kandidatuur indient de ruimtes die in concessie gegeven worden bezoeken in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de concessiegever. Het bezoek wordt op afspraak georganiseerd in onderlinge overeenstemming met de technische beheerder. De kandidaat neemt daartoe contact via e-mail op met de contactadres vermeld in punt 1.5. om een individuele afspraak vast te leggen. Het plaatsbezoekattest (blijlage 2) zal worden ondertekend na het bezoek. Dit moet verplicht worden ingediend in het kandidatuurdossier.

3.4 Vragen - antwoorden

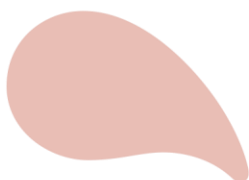
Na de plaatsbezoeken zullen de kandidaten bij de contactadres vermeld in punt 1.5. terecht kunnen om, enkel via e-mail, hun vragen te stellen over de oproep tot het indienen van blijken van belangstelling. Eventuele vragen moeten uiterlijk 10 werkdagen voor de in punt 3.1.1. genoemde uiterste indieningsdatum worden meegedeeld.

Een webpagina met de vaakst gestelde vragen (FAQ) zal beschikbaar zijn voor de kandidaten. Ze zal aangevuld worden met de vragen die de kandidaten stellen en de antwoorden daarop. Deze vragen en antwoorden zullen worden geanonimiseerd.

De concessiegever behoudt zich ook de mogelijkheid voor om *rechtzettingen* of *addenda* voor dit bestek aan te nemen, die via dezelfde publicatiemiddelen zullen worden meegedeeld als het bestek.

3.5 Onderhandelingen

De onderhandelingen kunnen verlopen **in opeenvolgende fases** zodat het aantal te onderhandelen kandidaturen wordt verminderd, waarbij de hierboven beschreven selectie- en gunningscriteria worden toegepast.



Na een eerste analyse inzake de ontvankelijkheid van de dossiers, het in aanmerking komen van de kandidaten alsook inzake de voorgestelde projecten, zal de concessiegever maximaal vijf (5) kandidaturen selecteren.

De concessiegever behoudt zich de mogelijkheid voor een mondelinge presentatie te vragen aan de kandidaten om hun project toe te lichten, eventueel in aanwezigheid van het adviescomité. Deze presentatie moet de informatie omvatten die staat in de documenten ingediend in het kader van deze oproep. De kandidaten moeten bij deze gelegenheid in staat zijn alle preciseringen en verduidelijkingen te verschaffen die noodzakelijk zijn voor een goed begrip van de ingediende projecten.

De concessiegever behoudt zich vervolgens het recht voor gesprekken en onderhandelingen op te starten met de kandidaten van wie het dossier gekozen is om verduidelijkingen te verkrijgen en, in voorkomend geval, verbeteringen van hun kandidatuur. Elke kandidaat zal na de discussies een BAFO ("Best and final offer") indienen.

De concessiegever zal vervolgens het project/de projecten kiezen dat/die, in het licht van elke bestemming van het goed beoogd in deze oproep, het best beantwoordt/beantwoorden aan zijn verwachtingen voor de uitbating van de Priorij, in overeenstemming met de gunningscriteria vermeld in punt 3.2.

De laatste onderhandelingsfase, gevoerd met de hoogst gerangschikte kandidaat/kandidaten, is erop gericht de specifieke verbintenissen aangegaan in de kandidaturen te formaliseren. Het overeenkomstsjabloon in de bijlage zou zo kunnen worden aangepast en aangevuld met de aangegane verbintenissen.

Deze onderhandelingen zullen plaatsvinden met naleving van de beginselen van transparantie, gelijkheid en mededinging, in de wetenschap dat noch het voorwerp, noch de selectie- en gunningscriteria gewijzigd kunnen worden. Een analyseverslag waarin de concessiegever zijn beslissing motiveert, zal worden opgesteld, waarvan een uittreksel zal worden betekend aan elke niet-geselecteerde kandidaat.

3.6 Gunningsbeslissing met betrekking tot het project/adviescomité

Bij de analyse van de projecten zal de concessiegever een beroep doen op een adviescomité om het project/de projecten te helpen kiezen dat/die het best voldoet aan de verwachtingen beschreven in deze oproep. Dit comité wordt ermee belast de kwaliteit van de ingediende projecten te onderzoeken en aan de oproepbeheerder een rangschikking te bezorgen gebaseerd op een gemotiveerd advies.

De concessiegever behoudt zich het recht voor de samenstelling van het adviescomité te wijzigen, maar ter informatie zal dit comité in principe als volgt worden samengesteld:

- Twee vertegenwoordigers van de oproepbeheerder, ook belast met het secretariaat van het comité;
- Een vertegenwoordiger van het kabinet van de minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- Een vertegenwoordiger van Leefmilieu Brussel;
- Een vertegenwoordiger van het gemeentebestuur van Oudergem;

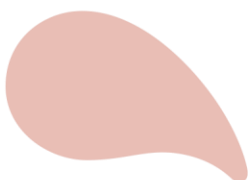


- Een vertegenwoordiger van de directie Monumenten en Landschappen/directie Cultureel Erfgoed;
- Twee vertegenwoordigers van het Brussels Agentschap voor Bedrijfsondersteuning (hub.brussels: cellen Retail & Business)

Op basis van de voornoemde criteria, en in voorkomend geval na onderhandelingen met een of meerdere kandidaten, komt het de concessiegever toe een gemotiveerde beslissing te nemen over de toewijzing van de concessie aan de kandidaat die het meest veelbelovende project heeft voorgesteld. Deze beslissing zal ter informatie worden bezorgd aan alle kandidaten die een kandidatuur hebben ingediend.

3.7 Afronding en ondertekening van de concessie

Na de kennisgeving van de gunningsbeslissing aan de kandidaat/kandidaten van wie de kandidatuur is gekozen, komen de partijen bijeen om hun verbintenissen te formaliseren via de ondertekening van een domeinconcessieovereenkomst, gebaseerd op het sjabloon dat bij dit bestek is gevoegd, en door er de aanpassingen en specifieke verbintenissen in op te nemen die in de (definitieve) offerte van de concessiehouder staan.



4 Contractuele bepalingen inzake de uitvoering van het project

De rechten en plichten van de partijen tijdens de duur van de domeinconcessie zullen worden vastgesteld door de domeinconcessieovereenkomst in bijlage 5, ingevuld op basis van de offerte ingediend door de kandidaat zoals aangegeven in het vorige artikel.

4.1 Duur van de concessie

De concessie wordt gesloten voor een duur van **minimaal tien jaar**, die ingaat bij de ondertekening van de overeenkomst, tweemaal verlengbaar in onderlinge overeenstemming tussen de partijen, telkens voor een periode van vijf jaar.

De werkelijke duur van de concessie zal worden bepaald door de concessiegever en de operator in het kader van de onderhandelingen, in de wetenschap dat de kandidaat een langere periode mag voorstellen.

Nadat de overeenkomst drie jaar lang is uitgevoerd, mag de concessiehouder volgens voorwaarden die vastgesteld moeten worden in de domeinconcessieovereenkomst, de overeenkomst voortijdig ontbinden, op voorwaarde dat een opzegperiode van negen maanden in acht wordt genomen.

4.2 Bijdrage voor de ingebruikneming

Als tegenprestatie voor het recht om deze concessie uit te baten moet de concessiehouder aan de concessiegever een vergoeding betalen voor elk van de in gebruik genomen percelen, die als volgt wordt vastgesteld:

maandelijkse vergoeding		
Huurbedrag ruimte 1 (horeca)	vast gedeelte: € 3.000	variabel gedeelte (berekend op basis van de omzet)
Huurbedrag ruimte 2 (polyvalente zalen en kloostergang)	€ 2.670	

Het variabele gedeelte van de vergoeding voor de horecaruimte zal worden berekend op basis van een percentage van het jaarlijkse omzetcijfer van de uitbater, dat als volgt wordt berekend:

Minimale jaaromzet (zonder btw)	Maximale jaaromzet (zonder btw)	totaal huurprijs (vast gedeelte + variabel gedeelte)
€ 0,00	€ 624.999,00	€ 3.000,00

€ 625.000,00	€ 649.999,00	€ 3.600,00
€ 650.000,00	€ 674.999,00	€ 4.200,00
€ 675.000,00	€ 699.999,00	€ 4.800,00
€ 700.000,00	€ 724.999,00	€ 5.400,00
€ 725.000,00	/	€ 6.000,00

Een huurfranchise zal worden toegekend ten belope van het bedrag van de investeringen en werken die onontbeerlijk zijn voor de horeca-uitbating, beperkt opgesomd in bijlage 4, die de concessiegever zal behouden na de domeinconcessie en niet gerecupereerd kunnen worden door de uitbater. Deze huurfranchise wordt toegestaan voor een maximumbedrag van € 50.000,00 inclusief btw en voor zover de uitgevoerde werken vooraf goedgekeurd werden door de concessiegever.

We wijzen de kandidaat erop dat het voor elk bedrijf of elke vereniging mogelijk is begeleiding te vragen aan het agentschap Hub.brussels (Brussels Agentschap voor Bedrijfsondersteuning) bij de verwezenlijking van een nieuw project, onder meer voor het zoeken naar financieringen en subsidies: business@hub.brussels.

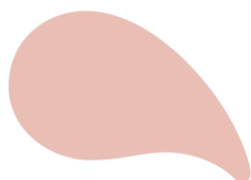
4.3 Verplichte werken en investeringen

4.3.1 Vaste investeringen die noodzakelijk zijn voor de keukenuitrusting

De horeca-uitbater zal een deel van de afwerking van het project met betrekking tot de horeca-inrichting op zich moeten nemen. Deze investeringen omvatten de vaste inrichtingswerken voor het vaste meubilair van de keuken (toeg van de keuken, werkblad van de keuken, voorzieningen koelruimte, aansluiting op de bestaande wachtbuizen), die uitsluitend ten laste van de concessiehouder vallen.

De concessiehouder mag vrij kiezen met welke uitrusting hij de keuken inricht. Toch moet de inrichting overeenstemmen met de voorschriften van de stedenbouwkundige vergunning en rekening houden met de al uitgevoerde speciale technieken zoals beschreven in bijlage 4. Deze inrichtingen moeten verplicht vooraf worden goedgekeurd door de concessiegever vooraleer ze worden uitgevoerd. De concessiegever behoudt zich het recht voor de voorgestelde inrichtingen te weigeren, in voorkomend geval.

Als het project van de concessiehouder aanzienlijke wijzigingen aanbrengt ten opzichte van de voorschriften van de toegekende gecombineerde vergunning en daardoor een bijkomende vergunning vereist (stedenbouwkundige vergunning en/of milieuvergunning), dan moet hijzelf die aanvragen voor eigen rekening en risico.



4.3.2 Lot van de investeringen

Zodra de concessiehouder zich in de locatie vestigt, verwerft de concessiegever zonder vergoeding alle vaste werken en inrichtingen die de uitbater uitvoert en die niet te recupereren zijn, zoals opgesomd in bijlage 4, onverminderd het recht van de concessiegever om te eisen dat de locatie in de oorspronkelijke staat hersteld wordt zoals vastgesteld in de plaatsbeschrijving van intrede.

Na de domeinconcessie zal de concessiehouder alle andere werken, verfraaiingen en allerhande inrichtingen die hij in de locatie verricht heeft moeten recupereren en de locatie moeten schoonmaken en leegmaken van alle meubels na het opstellen van een plaatsbeschrijving van uitrede.

4.4 Uitbatingsvoorwaarden

4.4.1 Erfgoedkundige beperkingen m.b.t. het gebruik en het onderhoud van het gebouw

Zoals gezegd is het gebouw van de Priorij van het Rood Klooster beschermd als monument door het besluit van 16 november 1965. Voor de werken die de volledige restauratie ervan mogelijk hebben gemaakt, was dus een gecombineerde stedenbouwkundige vergunning vereist die goedgekeurd werd door de regering.

De concessiehouder houdt hier rekening mee en verbindt zich ertoe de uitgevoerde restauratiewerken te respecteren, geen werken uit te voeren die het externe aspect ervan zouden kunnen wijzigen en niet te raken aan de oude structurele elementen van het gebouw. Elke verbouwing of wijziging binnen die erfgoedelementen betreft, moet de gegeven instructies volgen die zijn opgenomen in de lijst in bijlage 3 en in het overeenkomstontwerp.

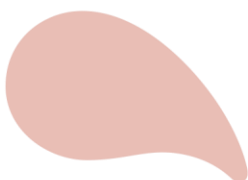
De uitbater moet ook de aanwijzingen opvolgen inzake het onderhoud en behoud van fragiele, uiterst waardevolle erfgoedelementen van het gebouw.

4.4.2 Milieugerelateerde uitbatingsbeperkingen

De eigenheden die verband houden met de ligging van het gebouw in het Rood Kloosterpark leggen bepaalde milieubeperkingen op, die worden toegelicht in bijlage 3. Ze betreffen onder meer de toegang tot het park voor motorvoertuigen en de leveringen, de parkeergelegenheid, het afvalbeheer, de openingsuren, de regelgeving inzake geluidsoverlast en het behoud van een kolonie vleermuizen op de zolder.

Daartoe legt een bezettingsreglement in het overeenkomstontwerp in de bijlage de nadere uitvoeringsregels van deze beperkingen vast.

De organisatie van uitzonderlijke events, al dan niet privé, kan worden overwogen voor zover deze events vallen binnen het kader van de uitbatingsvoorwaarden van het voornoemde bezettingsreglement alsook de geest van de site en de regels die de site beschermen (bestemming, bescherming, Natura 2000, parkreglement).



4.5 Uitbating en onderaanneming

De gedeeltelijke of volledige onderaanneming van de uitbating van een van beide ruimtes vereist het meedelen van:

- De volledige identiteit van de onderaannemer in het kandidatuur dossier dat de kandidaat zal indienen;
- Het bezorgen van het ontwerp van onderaannemingscontract dat overwogen wordt tussen de kandidaat en zijn kandidaat-onderaannemer;
- Het voorwerp van en de redenen voor de onderaanneming alsook de ruimtes waar ze betrekking op heeft.

Het onderaannemingscontract moet verplicht een clausule bevatten die de onderaannemer verbiedt op zijn beurt alles of een deel van de onderaanneming uit te besteden.

Als er een beroep wordt gedaan op onderaanneming moet elke wijziging van onderaanneming vooraf worden goedgekeurd door de concessiegever.

Bij een ernstige overtreding, of een overtreding in de zin van de contractuele verplichtingen die de concessiehouder oplegt, en die aan te rekenen valt aan de onderaannemer van de concessiehouder, heeft de concessiegever het recht, op voorwaarde dat er een redelijke motivering voor geformuleerd wordt, van de concessiehouder te eisen dat hij het onderaannemingscontract ontbindt dat hem bindt aan zijn onderaannemer.

4.6 Overdracht en onderverhuur

Deze concessie wordt *persoonsgebonden* toegewezen aan de concessiehouder. Geen enkele overdracht of onderverhuur van de domeinconcessie, zelfs geen gedeeltelijke, is toegestaan zonder de voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de concessiegever. Als de concessiehouder dit verbod niet naleeft, kan een dergelijke overdracht of onderverhuur nooit tegengeworpen worden aan de concessiegever, die zich er altijd kan tegen verzetten.

4.7 Waarborgen voor de goede uitvoering van de concessie

4.7.1 Planning van de werken en voor de opening

De uitbater van de horecaruimte verbindt zich ertoe vanaf de oplevering van de locatie een planning te bezorgen met de werken die nodig zijn om de ruimte te kunnen openen voor het publiek.

4.7.2 Toegang voor de concessiegever tot de in concessie gegeven ruimtes

Om de goede uitvoering van de plichten van de concessiehouder te controleren moet de concessiehouder meewerken om toegang tot het in concessie gegeven goed te verlenen op een vooraf met de concessiegever afgesproken tijdstip.



4.7.3 Begeleidingscomité

De Grondregie kan beslissen een begeleidingscomité op te richten om het project op te volgen en ervoor te zorgen dat de gekozen kandidaat/kandidaten wel degelijk de uitvoeringsvoorwaarden van de domeinconcessie naleeft/naleven.

Daartoe kan ze in het kader van de onderhandelingen beslissen dat er jaarlijks een vergadering moet plaatsvinden tussen de operator(en) en het begeleidingscomité, waarbij het activiteitenverslag over het afgelopen jaar wordt voorgesteld.

Dit activiteitenverslag kan onder meer betrekking hebben op het aantal openingsdagen, de verwezenlijkte activiteiten en de naleving van de uitbatingsbeperkingen zoals uiteengezet in de overeenkomst.

De indiening van een project houdt in dat de kandidaat-operator ermee instemt deel te nemen aan een begeleidingscomité.

Het begeleidingscomité wordt als volgt samengesteld:

- Een vertegenwoordiger van de Grondregie (GOB - directie Facilities);
- Een vertegenwoordiger van Leefmilieu Brussel;
- Een vertegenwoordiger van het gemeentebestuur van Oudergem.

4.8 Controle en boetes

Vaststellingen van niet-nagekomen plichten uit de overeenkomst zullen schriftelijk betekend worden aan de concessiehouder.

De vastgestelde tekortkomingen kunnen leiden tot boetes en/of een ontbinding door de concessiegever volgens de voorwaarden waarin het bijgevoegde ontwerp van domeinconcessieovereenkomst voorziet.



5 Bijlagen

5.1 Kandidatuurformulier

5.2 Bezoekattest

5.3 Technische nota

Uittreksel uit de stedenbouwkundige vergunning waarin de restauratiewerken worden opgesomd; beschrijving van de site; erfgoed- en milieubeperkingen.

5.4 Beschrijving van de speciale technieken - Keuken

5.5 Ontwerp van domeinconcessieovereenkomst

5.6 Beschermingsbesluiten en besluit aanwijzing Natura 2000-gebied en beheersprogramma

5.7 Parkreglement in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

5.8 Plannen

