

Oproep tot indienen van blijken van belangstelling- De priorij van het Rood-Klooster

Veelgestelde vragen: FAQ

1. Hoe kan ik de oproep tot indienen van blijken van belangstelling beantwoorden en hoe dien ik een volledig dossier in?

Kandidaturen moeten uiterlijk op de dag en het uur vermeld in punt 3.1.1. van het bestek via e-mail worden bezorgd aan dirfac-grondregie@gob.brussels.

Opdat zijn dossier ontvankelijk zou zijn, moet elke kandidaat de site voorafgaand aan het indienen van de kandidatuur bezoeken. De kandidaat moet zelf een bezoek aanvragen via hetzelfde e-mailadres. Hij/zij moet het in bijlage geleverde attest van het bezoek laten invullen en ondertekenen door de aanwezige beheerder.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zou kunnen beslissen om in de loop van de procedure een open infosessie te organiseren voor alle potentiële kandidaten. De deelname aan deze zitting is in voorkomend geval facultatief maar wel aanbevolen.

Zorg dat u alle voor de kandidatuur vereiste documenten levert, in de juiste vorm, zoals bepaald in punt 3.1.1. B van het bestek, en zoals beknopt wordt vermeld in het kandidatuurformulier.

2. In welke taal dien ik mijn kandidatuur in?

De kandidatuur mag in het Nederlands of Frans worden ingediend. We hebben geen enkele voorkeur voor één van deze twee talen. Voor ons telt enkel de kwaliteit van het project en de ideeën die erin worden voorgesteld.

3. Er wordt een attest van het bezoek gevraagd. Wie moet het bezoek afleggen?

Als de kandidaat alleen antwoordt op de projectoproep, moet hij/zij de site zelf bezoeken, anders beschikt hij niet over een attest van het bezoek om bij het kandidatuur dossier te voegen. In het geval dat meerdere personen samen een kandidatuur indienen, volstaat het attest van het bezoek op naam van een van deze personen. Het is evenwel niet verboden een dossier in te dienen met meerdere attesten van het bezoek om zo te tonen dat meerdere deelnemers van een groepskandidatuur de site hebben bezocht.

4. Moet ik een bedrijf of vzw oprichten om de oproep tot indienen van blijken van belangstelling te beantwoorden?

Om een kandidatuur in te dienen moet er geen sprake zijn van een rechtspersoonlijkheid. De oproep tot indienen van blijken van belangstelling kan worden beantwoord door een individueel persoon, een bedrijf, een vzw of zelfs meerdere. Gen enkele kandidatuur zal worden uitgesloten of benadeeld m.b.t. dit aspect. Het blijft niettemin essentieel dat de gezamenlijke indieners van een kandidatuur met één stem spreken. Daarom voorziet het kandidatuurformulier in de aanduiding van een contactpersoon, die zal optreden als de gesprekspartner met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Bij het vervolg van de onderhandelingen, zal uit de discussies waarschijnlijk toch blijken dat de uitvoering van het project moet worden verzekerd door een bestaande dan wel op te richten uniek juridisch aanspreekpunt.

5. Ik heb zelf geen enkele ervaring in de HORECA of de culturele sector. Mag ik de oproep tot indienen van blijken van belangstelling beantwoorden?

Het is mogelijk zich te laten bijstaan door een partner die wel over ervaring beschikt in dit domein. Geen enkel project zal *bij voorbaat* worden uitgesloten. Maar een beginnend project moet wel met een serieus zakelijk plan worden onderbouwd.

6. Ik vrees dat ik niet genoeg financiële middelen zal kunnen verzamelen om een leefbaar project in te dienen. Bestaan er steunmaatregelen?

Elk gewest heeft mechanismen ontwikkeld om beginnende ondernemingen te helpen bij het vinden van financieringsbronnen. Als het project goed is en ernstig en realistisch werd opgebouwd, beschikt u over alle hefboomen om geldschieters te overtuigen van de kans die u hen biedt om deel te nemen, en hun investering te doen renderen. HUB.Brussels (Brussels Agentschap voor Bedrijfsondersteuning) kan u meer inlichtingen verstrekken over de verschillende financieringsbronnen: business@hub.brussels. De indieningstermijn voor de kandidaturen laat voldoende tijd om een volledig zakelijk plan uit te werken en om antwoorden te vinden i.v.m. eventuele vragen over financieringsbronnen.

7. Ik heb nog nooit een zelfstandige activiteit uitgeoefend. Moet ik elementen voorleggen die aantonen dat ik heb voldaan aan mijn verplichtingen ten opzichte van de RSZ?

Deze vereiste is niet van toepassing op personen die voorheen niet aan dergelijke verplichtingen waren onderworpen. We vestigen evenwel de aandacht op het feit dat er een criterium inzake ervaring is opgenomen in de selectiecriteria als het project het HORECA-gedeelte van de site beoogt. Als u niet over ervaring beschikt, moet u bovendien samenwerken met iemand die over de vereiste ervaring beschikt, anders kan uw kandidatuur niet in overweging worden genomen.

8. Moet ik een project voorleggen waarin het Horeca- en culturele gedeelte rechtstreeks door mij/mijn en mijn partners worden geëxploiteerd?

Het is niet verplicht een project in te dienen dat de twee percelen dekt. Het is immers perfect mogelijk dat een partner zeer competent is op zijn eigen domein, en zich slechts in staat acht voor een enkel perceel een voorstel te formuleren, omdat hij/zij ervan uit gaat niet over voldoende competenties te beschikken om een serieus voorstel te doen aangaande het andere perceel. We zijn er ons volledig van bewust dat deze twee aspecten van de exploitatie een beroep doen op zeer uiteenlopende vaardigheden en dat het niet vanzelfsprekend is dat eenzelfde kandidaat over beide beschikt. Het gebouw werd heringericht om de technische exploitatie van de ruimtes op een vlotte manier te laten verlopen en met het oog op een verschillend beheer naargelang de twee activiteiten die in het gebouw zullen plaatsvinden.

Maar zoals in de projectoproep staat beschreven, blijft het toch de wens van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om tot een situatie te komen waarin het Rood Klooster in zijn geheel wordt beheerd. We willen het risico vermijden dat een deel van de gebouwen niet wordt beheerd. Daarom zal bij twee even kwaliteitsvolle projecten het

project dat een oplossing voorstelt voor de twee percelen, meer enthousiasme opwekken dan een project dat zich beperkt tot slechts één perceel.

We vestigen trouwens de aandacht van alle kandidaten op het feit dat het zonder meer mogelijk is een project met meerdere deelnemers voor te stellen zodat het globale project berust op de talenten van meerdere personen om zodoende alle relevante domeinen te dekken.

In het kader van een project ingediend door meerdere personen kan het perfect zo zijn dat de elementen ter staving van een bepaalde ervaring of referenties slechts worden aangeleverd door één enkele persoon van een groepskandidatuur.

We weten ook dat in het bijzonder in de culturele sector sommige zeer specifieke competenties slechts worden beheerst door zelfstandige medewerkers (met name regisseur, geluidsingenieur). We verzetten ons dus helemaal niet tegen het inschakelen van onderaannemers door kandidaten die daar behoefte aan hebben. We vragen enkel (1) zo veel mogelijk lange ketens van onderaanneming te vermijden - waarbij een kandidaat bijvoorbeeld een onderaannemer inschakelt, die een beroep doet op een andere onderaannemer, waarna die laatste nog een andere onderaannemer rekruteert om de taak uit te voeren die de kandidaat niet zelf kan volbrengen -, en (2) in het kandidatuurformulier de onderaannemers te vermelden die in dienst zullen worden genomen voor de gewone en meest voorkomende taken. Door deze vermelding verbindt de kandidaat zich ertoe met de vermelde onderaannemers samen te werken.

9. Tijdens de exploitatie is de samenwerking met een van de onderaannemers die ik had beloofd in te schakelen in de kandidatuur, zeer moeilijk geworden. Kan ik hen bedanken voor bewezen diensten?

We kunnen de exploitant vanzelfsprekend niet verplichten om voort te werken met een bepaalde onderaannemer met wie de samenwerking onmogelijk is geworden. Een verandering van onderaannemer is mogelijk met het akkoord van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

10. In welke mate moet ik het voorgestelde project nauwgezet uitvoeren?

Door het indienen van een kandidatuur verbindt de kandidaat er zich toe het project uit te voeren in overeenstemming met alle door hem en in het bestek beschreven voorwaarden.

We willen toch benadrukken dat deze projectoproep in de eerste plaats bedoeld is om serieuze en duurzame voorstellen op te leveren met het oog op een langdurige exploitatie van de site van het Rood Klooster. Een dialoog met de overheden die bij deze projectoproep zijn betrokken is noodzakelijk om de omschrijving van het project te verfijnen en er een tastbare activiteit van te maken. In deze dialoog zal de kandidaat ook de mogelijkheid krijgen eventuele verzoeken te formuleren, bijvoorbeeld om bepaalde belemmeringen die de leefbaarheid van zijn project in het gedrang zouden kunnen brengen, te beperken of weg te nemen. De laatst overblijvende kandidaten zullen een eindversie van hun project moeten voorstellen. Deze eindversies moeten voldoende uitgewerkt zijn om concreet te kunnen worden uitgevoerd. Bijgevolg zal de gekozen kandidaat na afloop van de selectieprocedure zijn project moeten uitvoeren op basis van de laatste versie die werd goedgekeurd door de overheid die deze projectoproep stuurt. Elke afwijking van de uitvoering van het project ten opzichte van wat werd overeengekomen kan worden gesanctioneerd.

11. Mag ik in mijn kandidatuur abstractie maken van de delen van het bestek die me niet aanstaan?

Het bestek blijft het richtsnoer waarin wordt bepaald wat van de kandidaten wordt verwacht. Het omschrijft de voorwaarden waaraan de exploitatie moet voldoen. De inhoud van het bestek werd samen met specialisten bestudeerd, om ervoor te zorgen dat de erin vervatte voorwaarden leefbare projecten opleveren.

Aan de kandidaten wordt gevraagd geen bezwaren te uiten over de inhoud van het bestek of een kandidatuur in te dienen die onverenigbaar is met zijn voorwaarden.

Een kandidatuur die afwijkt van het bestek zou immers niet langer kunnen worden vergeleken met de concurrenten die zich wel hebben gevoegd naar de voorwaarden van het bestek. Een dergelijke kandidatuur zou dus enkel kunnen worden geweigerd.

12. De resultaten van de onderhandelingen over mijn uiteindelijke project maken dat ik me niet in staat voel om het nog uit te voeren. Kan ik me nog terugtrekken?

We zullen er alles aan doen om te vermijden dat een dergelijke situatie zich voordoet. Het is de bedoeling van het Gewest om te komen tot een duurzame exploitatie van de site van het Rood Klooster. Dat doel wordt niet gediend met een kandidaat die niet langer in zijn eigen project gelooft. Dat betekent dat we er alle belang bij hebben dat het project zowel leefbaar als aantrekkelijk blijft voor de exploitant en ook voor de gemeenschap. Ook zal de kandidaat alle tijd krijgen om het Gewest te wijzen op aanpassingen van het project die hem/haar in te grote mate zouden hinderen, opdat de dialoog kan leiden tot een evenwichtig en enthousiasmerend partnerschap voor elk van de partijen.

Als het ondanks deze inspanningen niet mogelijk is uit een impasse te raken, zal het Gewest de kandidaat de toestemming geven zich uit de wedstrijd terug te trekken.

13. Het bestek bepaalt dat het behalen van sommige doelstellingen (gunningscriteria) een na te streven ideaal vormt. Ik vrees dat het project dat ik wil indienen te zwak scoort voor een van de vermelde doelstellingen. Is het de moeite dat ik een project indien dat niet perfect voldoet aan alle gevraagde dimensies?

De kwaliteit van een project wordt afgemeten aan de gehele kandidatuur die wordt ingediend. De gekozen aanpak van de projecten zal niet noodzakelijkerwijs perfect zijn voor alle aspecten.

De vergelijking van de verschillende projecten zal een selectie opleveren van de meest doeltreffende combinatie van diensten en van het meest kwaliteitsvolle project. Als alle ingediende projecten zwak scoren voor hetzelfde aspect, zullen ze niet per se allemaal worden verworpen. De doelstellingen vormen ook de uitdrukking van een ideaal dat we nastreven. Het betreft dus een ideaal en geen resultaatsverbintenis.

Samengevat kunnen we zeggen dat elk serieus project een kans maakt, het kan immers zijn dat het beste geselecteerde project nog verbetering behoeft m.b.t. het een of andere aspect.

Ook daar kunnen de onderhandelingen dienen om het project beter in overeenstemming te brengen met voor de kandidaat haalbare vereisten inzake het beheer.

14. Het bestek heeft het over een *Good Food-label* betreffende de HORECA-activiteit. Moet ik dit label verkrijgen alvorens een kandidatuur in te dienen? Moet heel mijn offerte voldoen aan de voorwaarden van dit label? Mag ik daarentegen een offerte opstellen die niet aan de voorwaarden voldoet?

Een van de doelstellingen van deze oproep tot indienen van blikken van belangstelling is het verkrijgen van dit label, en ten minste een offerte op te stellen die deze doelstelling nastreeft. Het komt er op neer te voorzien in een aanbod van gezonde, duurzame, seizoensgebonden en lokale producten. Maar we begrijpen zeer goed dat sommige veelvoorkomende producten niet aan deze criteria beantwoorden en dat er geen geschikt alternatief voor bestaat. De nadruk ligt op de geest van het project en de oprechte wil van de kandidaat om in de mate van het mogelijke een duurzaam initiatief te ontwikkelen.

Maar als men moet kiezen tussen twee projecten die voor het overige gelijkwaardig zijn, zal de voorkeur toch uitgaan naar het project dat over het label beschikt of ten minste serieus streeft naar het verkrijgen ervan.

15. Tijdens de procedure overweegt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest twee gekwalificeerde kandidaten te kiezen voor de exploitatie van elk van de twee percelen. Hoe zal de verdeling van de ruimtes tussen deze twee potentiële partners worden bepaald, die misschien geen enkele voorafgaande band hebben met elkaar?

In dat geval zal het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erop toezien dat tijdens de onderhandelingen over de projecten de twee potentieel in aanmerking komende kandidaten elkaar kunnen ontmoeten en spreken. Als bovendien twee projecten die zich elk beperken tot een van de twee percelen zich hebben onderscheiden wegens hun kwaliteiten, moet men wel nog kunnen aantonen dat hun teams bereid zijn om met elkaar overeen te komen en samen te werken en de ruimtes op een harmonieuze wijze te beheren en te gebruiken.

De onderhandelingen kunnen betrekking hebben op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelde ruimtes (administratieve lokalen, sanitaire ruimtes, enz.) alsook op de verdeling van het onderhoud en de bewaking van de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen van het gebouw.

16. Op de plannen staan er op verschillende plekken toiletten afgebeeld. Wat is hun statuut en wat zijn de verplichtingen van de exploitant op dit vlak?

Op de gelijkvloerse verdieping zijn er toiletten aanwezig. Er is bepaald dat deze toegankelijk zijn voor alle gebruikers van het park. Het beheer, de schoonmaak en het onderhoud van deze sanitaire ruimtes zal Leefmilieu Brussel voor zijn rekening nemen volgens zijn eigen voorwaarden (maximaal een bezoek per dag).

Er zijn ook toiletten op de verdieping die privaat zijn. De exploitant krijgt alle tijd om te beslissen voor wie hij deze toegankelijk wil maken. Hij zal ze moeten onderhouden, net als de andere ruimtes die hij in gebruik neemt.

17. Als mijn project wordt gekozen en ik een activiteit uitoefen op de site van het Rood Klooster, wat zijn dan mijn verplichtingen eens we op kruissnelheid zitten?

(1) de clausules van het bestek naleven; (2) de clausules en voorwaarden van de domeinconcessie naleven, met name het betalen van de huur en zorgen voor de herstellingen die aan de huurder toekomen. Meer in het algemeen moet de projectdrager het project ook uitvoeren zoals het werd overeengekomen met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het zou kunnen dat er wordt gevraagd een begeleidingscomité op te richten en een jaarlijks activiteitenverslag in te dienen, in het bijzonder voor het culturele luik.

Als men vaststelt dat een bepaald aspect van het project geen overtuigend succes is en er bijsturing nodig is, kan er altijd een gesprek met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest plaatsvinden om het afgesproken kader te herzien.

18. Het model van de overeenkomst van precair gebruik voorziet in gevallen van revocatie voor het verstrijken van de termijn. Ik zou niettemin graag de zekerheid hebben dat ik mijn project op langere termijn kan uitvoeren zonder het risico te moeten lopen dat ik na enkele maanden mijn biezen moet pakken omdat het Gewest dat wil. Dat vind ik intimiderend en ik aarzel onder die voorwaarden een kandidatuur in te dienen.

Met de publicatie van deze projectoproep wil het Gewest tot een duurzame exploitatie van de site van het Rood Klooster komen. Ons doel is een aantrekkelijk en dynamisch project dat op lange termijn functioneert op de site. Het is ons vaste voornemen om de site autonoom te laten exploiteren, met zo weinig mogelijk gedoe voor ons. De clause inzake de opzegging voor het verstrijken van de termijn wordt gerechtvaardigd door het feit dat de te exploiteren ruimtes deel blijven uitmaken van het openbare domein van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Om puur juridische redenen moet er een zekere precariteit in de overeenkomst worden ingebouwd. In de praktijk beschikken we over geen enkele indicatie dat de bestemming van deze ruimtes op de korte, middellange of lange termijn zou wijzigen.

19. Hoeveel personen kunnen tegelijk in de ruimtes terecht?

We schatten dat in het HORECA-gedeelte de ontvangstcapaciteit hoogstens 100 personen binnen en 150 op het terras bedraagt.

In het culturele gedeelte is de onthaalcapaciteit op de eerste verdieping om redenen van stabiliteit beperkt tot maximaal 60 personen binnen.

20. Is het mogelijk de ruimtes van tijd tot tijd te privatiseren voor evenementen van derde ondernemingen/organisaties?

Die mogelijkheid is er inderdaad. Maar dan moeten de exploitatievereisten van de site wel worden nageleefd (met name op het gebied van de capaciteit van de site, het geluidsvolume, de vaste openingsuren en de inachtneming van de toepasselijke reglementen, zoals het parkreglement, de regels i.v.m. Natura 2000, bescherming). De kandidaat mag deze mogelijkheid enkel in tweede instantie benutten, want het blijft in de eerste plaats de bedoeling dat de exploitatie de gebruikers van de site in zijn algemeenheid ten goede komt.

21. Welke garanties zijn er dat de site van het Rood Klooster een toereikend aantal bezoekers heeft om mijn project rendabel te maken?

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan op dit vlak uiteraard niets garanderen.

Maar deze site staat er wel om bekend dat ze tijdens de weekends en op mooie dagen zeer populair is bij wandelaars en gezinnen. Ze is vandaag reeds een ommetje waard voor heel wat Brusselaars tijdens hun vrijetijd.

Het project dat er zal worden ontplooid zal de aantrekkelijkheid van de site zonder twijfel nog verhogen. Dat is de doelstelling die het Gewest met deze oproep tot indienen van blijken van belangstelling nastreeft.

De rendabiliteit van uw project zal afhangen van de kwaliteit van uw werk en de overeenstemming tussen wat u voorstelt en de behoeften van de potentiële gebruikers/klanten.