



BRUSSEL SYNERGIE

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

DIRECTIE ONROEREND PATRIMONIUM

Sint-Lazarusplein 2

1035 BRUSSEL

OPROEP TOT HET INDIENEN VAN BLIJKEN VAN BELANGSTELLING NR. DIRFAC - 3394

**met het oog op de uitbating van de Movy Club, een bioscoop
en sociaal-culturele buurtvoorziening**

gelegen in de Monnikenstraat 17-19-21 te 1190 Brussel (Vorst)

Inhoudsopgave

1.	ALGEMEEN	4
1.1.	Context	4
1.1.1.	Historische context van de “Movy Club”-bioscoop	4
1.1.2.	Huidige context: creatie van een nieuwe sociaal-culturele buurtvoorziening.....	5
1.2.	Voorwerp	6
1.3.	Terbeschikkingstelling van het goed	6
1.4.	Specifieke bepalingen voor de programmadoelstellingen.....	7
1.4.1.	Uitbatingsrichtlijnen	8
1.4.2.	Cinematografische partnerschappen.....	10
1.5.	Specifieke bepalingen die verband houden met de beperkingen van de site.....	10
1.5.1.	Vereisten verbonden aan de “beschermde aard van het gebouw”	10
1.5.2.	Beperkingen in verband met de mede-eigendom “Residentie Monniken 15”	10
1.6.	Toelichtingen met betrekking tot de procedure van oproep tot indienen van blijken van belangstelling.....	11
1.7.	Identiteit van de contactpersoon	11
1.8.	Planning.....	12
2.	DEELNAMEVOORWAARDEN	12
2.1.	Wat de operator betreft.....	12
2.1.1.	Uitsluitingscriteria.....	12
2.1.2.	Selectiecriteria	13
2.1.3.	Capaciteit van derden.....	14
2.2.	Wat het project betreft	14
3.	GUNNING VAN HET PROJECT	17
3.1.	Opstellen en indiening van de kandidaturen	17
3.1.1.	Inhoud van de kandidaturen	17
3.1.2.	Indiening van de kandidaturen	18
3.1.3.	Geldigheidsduur van de kandidaturen.....	18
3.2.	Gunningscriteria	19
3.2.1.	Kwaliteit, samenhang en aantrekkelijkheid van het voorgestelde project.....	19
3.2.2.	Financieel evenwicht en economische leefbaarheid van het project	20
3.2.3.	Menselijke en materiële middelen toegekend aan het project	20
3.3.	Verplicht plaatsbezoek	20
3.4.	Vragen – antwoorden	20
3.5.	Onderhandelingen	21
3.6.	Gunningsbeslissing met betrekking tot het project - Adviescomité.....	21
3.7.	Afronding en ondertekening van de gebruiksovereenkomst.....	22

4.	SPECIFIEKE BEPALINGEN INZAKE DE UITVOERING VAN HET PROJECT	23
4.1.	Gebruiksduur	23
4.2.	Vergoeding voor de ingebruikneming.....	23
4.3.	Vergoeding van de operator	24
4.4.	Beheer en onderhoud van de voorzieningen	24
4.5.	Uitbating en onderaanneming	25
4.6.	Overdracht en onderverhuring.....	25
4.7.	Garanties op de goede uitvoering van het gebruik	25
4.7.1.	Planning van de werken en voor de openstelling.....	25
4.7.2.	Toegang tot de site voor de Directie Onroerend Patrimonium.....	25
4.7.3.	Begeleidingscomité	26
4.8.	Controle en boetes	26
5.	BIJLAGEN	27
5.1.	Kandidatuurformulier	27
5.2.	Bezoekattest.....	Erreur ! Signet non défini.
5.3.	Beschermingsbesluit van 27 maart 1997	27
5.4.	Dossier voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning	27
5.5.	Stedenbouwkundige vergunning 07/PFU/1860750.....	27
5.6.	Plannen en technische documenten	27

1. ALGEMEEN

1.1. Context

1.1.1. Historische context van de “Movy Club”-bioscoop

De “Movy Club”-bioscoop werd begin jaren 1930 gebouwd door architect F. Leroy in een mengstijl van Art Deco en het Modernisme.

Het is een van de laatste twee buurtbioscopen in Brussel. In tegenstelling tot grote bioscoopcomplexen wordt de Movy gekenmerkt door zijn intieme setting. Vanaf de start van het project koos de architect immers voor een zaal op menselijke maat, terwijl het publiek destijds een voorliefde had voor grote prestigieuze zalen. Dit rebelse karakter heeft de volledige geschiedenis van deze bioscoop gekenmerkt, die nauw verbonden zal blijven met het leven in de wijk en zijn bewoners.

In 1930, halverwege de eerste gouden tijd van de bioscopen die in 1905 begon, stonden kleine bescheiden zalen tegenover grote complexen met een beneden- en bovenverdieping. Sommige bioscopen, zoals de Métropole, zijn gevelbreed, terwijl andere bioscopen klein zijn, in achterhuizen gevestigd zijn en enkel toegankelijk zijn via een koetspoort en een lange gang. Om lichtpunten in de wijken te worden, gebruiken dergelijke bioscopen blikvangers zoals reclame rond de vitrines, neonborden, afdaken en mechanismen van lichtkanalen die scenografische displays creëren die bezoekers van buiten naar binnen trekken en van de bioscoop een droomwereld maken. Dit is het geval voor de Movy, die in de achterkant van een flatgebouw is gevestigd en die typerend is voor een sfeervolle bioscoop: een authentieke vestibule, een intieme hal en een zaal met vloeiende lijnen, een effen oppervlak en kleurrijke stoelen.

Met de komst van de cinemascoop in 1953 beleefden de bioscopen een tweede gouden tijd en herwerkten ze hun scenografie rond grotere schermen. De Movy-bioscoop, die uit 1934 stamde, vergrootte in die periode zijn zaal en zijn volumes en verzorgde omvormde met een visuele scenografie onder een sterrengewelf, dat werd gedragen door visuele lichtlijnen die afliepen tot het witte doek, dat fraai werd uitgelicht en de hele zaal in een lichtbad onderdompelde bij het opengaan van het gordijn. De stoelen van de Movy (model DIVA geproduceerd door Fibrocit) werden geleend van de bioscoop Victory en passen perfect in het tijdloze beeld van wijkbioscopen uit die tijd.

Tegen het einde van de jaren 70 boetten wijkbioscopen aan populariteit in en gingen vele bioscopen failliet, terwijl andere bioscopen werden opgesplitst in verschillende afzonderlijke bioscopen of werden omgebouwd tot winkels. De Movy-bioscoop, die inmiddels werd omgedoopt tot de “Movy Club”, overleefde deze periode onder leiding van Pierre Gueulette, die de bioscoop onverzettelijk draaiende hield. Het digitale tijdperk betekende het einde voor de “Movy Club”, die geen films meer op dit medium kon afspelen.

Terwijl de meeste oude wijkbioscopen al zijn verdwenen, begint men nu de erfgoedwaarde van de overgebleven bioscopen te erkennen.

Al in 1991 gaf het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de vereniging “La Rétine de Plateau” in de opdracht om de allereerste volledige inventaris van Brusselse bioscopen op te maken. Deze inventaris telde niet minder dan 446 Brusselse bioscopen. Uit deze studie bleek dat de Movy een van de weinige bioscopen is waarvan de oorspronkelijke bestemming, de oorspronkelijke architectuur en een deel van het

oorspronkelijke interieur werden behouden. Daardoor is de bioscoop een van de laatste overgebleven getuigen van de geschiedenis van filmvoorstellingen voor het volk.

Op basis van de inventaris van de bioscopen werd een lijst van opmerkelijke elementen opgesteld en op 2 februari 1995 besloot de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om een procedure te openen, bevestigd door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 27 maart 1997 houdende opening van de procedure tot inschrijving op de bewaarlijst als monument van een aantal delen binnenin de bioscoop "Movy Club", gelegen Monnikenstraat 21 te Vorst. Deze bescherming als monument heeft betrekking op de inkomhal, de foyer, de bioscoopzaal en de projectieruimte, met inbegrip van het projectietoestel met een dubbele voet, het laatste projectietoestel in de Brusselse agglomeratie dat koolstaafjes gebruikt.

Voor een virtueel bezoek raden we u aan de reportage te bekijken via de onderstaande link:

<https://www.sonuma.be/archive/movy-club-le-dernier-cinema-de-quartier>.

1.1.2. Huidige context: creatie van een nieuwe sociaal-culturele buurtvoorziening

In december 2016 kocht het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het gebouw van de op de bewaarlijst ingeschreven voormalige bioscoop in de Monnikenstraat 21. Het Gewest vertrouwde de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - de huidige Directie Onroerend Patrimonium van de GOB - de restauratie van het gebouw toe, waarbij de bestemming als bioscoop ongewijzigd bleef.

Een deel van het aangrenzende gebouw (handelsgelijkvloers en kelder) in de Monnikenstraat 19 werd daarna aangekocht om een extra nooduitgang te kunnen creëren in de hoofdzaal van de bioscoop en om ruimten te creëren voor de administratieve functies in het kader van het project (kantoor, informatieve vitrinekast, enz.).

In 2020 werd ook het aangrenzende gebouw met atelier (magazijn, binnenkoer en ondergrondse ruimten) in de Monnikenstraat 17 de exclusieve eigendom van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Een evenwijdig lopende rijweg op het gelijkvloers onder het voorgebouw van de mede-eigendom "Residentie Monniken 15" biedt toegang tot het atelier op het binnenterrein van het huizenblok.

Het doel van de aankoop van dit gebouw, dat over de volledige lengte grenst aan de bioscoop, is de ontwikkeling van een programma dat de uitbating van de bioscoop aanvult, opdat er onder meer een gezellige ruimte kan worden gecreëerd (bar, ateliers, polyvalente zaal, enz.) en administratieve en technische ruimten die nodig zijn voor de werking ervan.

Ten slotte heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2023 de ondergrondse ruimte gelegen Monnikenstraat 21-23, onder de vroegere bioscoop, aangekocht om er te voorzien in enerzijds de nodige structurele versterkingen voor de toekomstige zaal en anderzijds de technische verwarmings- en ventilatie-installaties voor het volledige complex, alsook een grote opslagruimte, fietsstallingen en een leveringsruimte voor vrachtfietsen ten behoeve van de toekomstige operator.

De algemene doelstelling van de verrichting past helemaal binnen de doelstellingen van het Stadsvernieuwingscontract (SVC) nr. 4 "Koningslaan", en wil een verbindend project oprichten voor en met de bewoners en gebruikers van de wijk, en meer in het algemeen met de Brusselaars.

1.2. Voorwerp

Deze oproep tot het indienen van blikken van belangstelling heeft betrekking op het gebouwencomplex (hierna “het goed” genoemd) dat wordt gevormd door de voormalige buurtbioscoop “Movy Club” gelegen in de Monnikenstraat 21 te Vorst, en de uitbreiding ervan bestaande uit een deel van het gebouw ernaast gelegen in de Monnikenstraat 19 en een gebouwencomplex aan de achterkant gelegen aan het nummer 17 van dezelfde straat.

Deze gebouwen worden gerenoveerd om een nieuwe sociaal-culturele buurtvoorziening te creëren, terwijl de bioscoopzaal wordt gerestaureerd zodat ze effectief kan worden uitgebaat, onder meer in het licht van de huidige technische en akoestische vereisten.

Met de renovatie wil het Brussels Hoofdstedelijk Gewest deze voormalige wijkbioscoop ook nieuw leven inblazen door er een locatie van te maken die gewijd is aan het springlevende bioscoopvergoed, door er een unieke museum- en toeristische ervaring voor de Brusselaars van te maken en door de uitdagingen inzake filmvertoningen en moderne uitbating van bioscopen en de uitdagingen op audiovisueel vlak toe te lichten via participatieve, educatieve en aantrekkelijke dimensies voor de wijk en in het bijzonder voor een jonger publiek.

Via deze oproep tot het indienen van blikken van belangstelling wil het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een duurzaam uitbatingsproject voor de volledige site uitkiezen, overeenkomstig dit bestek. Het doel van deze oproep is om een operator aan te wijzen die belast zal worden met de volledige uitbating van de sociaal-culturele buurtvoorziening zodra de werken zijn voltooid. Het Gewest wil deze operator bovendien bij het project kunnen betrekken vóór het einde van de herbestemmingswerken, gepland voor de tweede helft van 2026, opdat hij zijn uitbatingsplan kan verankeren in de herinrichting van de site om bepaalde aspecten ervan te verfijnen.

Het goed zal ter beschikking worden gesteld in de vorm van een langlopende gebruiksovereenkomst.

1.3. Terbeschikkingstelling van het goed

In zijn toekomstige configuratie zal het goed uit verschillende ruimten bestaan:

1. Het MOVY-gedeelte: **de voormalige bioscoop**, met een capaciteit van 188 bezoekers in de projectversie van de opstelling (150 in de parterre + 38 op het balkon), waarvan het grootste deel ingeschreven is als monument op de bewaarijst (besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 27 maart 1997).
2. Het CLUB-gedeelte: **een polyvalent atelier/polyvalente bar** bedoeld om de bioscoopbezoekers te ontvangen vóór en/of na een voorstelling, maar ook om evenementen, activiteiten of verschillende initiatieven voor de wijk en/of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te organiseren;
3. **Technische ruimten** en loges;
4. **Kantoorruimte** voor het managementteam van de site;
5. **Sanitaire ruimten** (ook voor PBM's) in voldoende aantal naargelang de capaciteit van de bioscoop en bar;

6. **Opslagruimte** (horeca en materiaal).

7. Ondergrondse technische en opslagruimten, **leveringsruimte en fietsstallingen**

Voor de site werd een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd met het oog op de herbestemming en uitbreiding ervan. In deze fase heeft het architectenbureau dat geselecteerd werd om het ontwerpproject op te stellen de herinrichtingsrichtlijnen geïdentificeerd, die het mogelijk maken om een beeld te schetsen van het toekomstige gebruik van de ruimten.

Deze visie voor de herinrichting wordt uiteengezet in het dossier voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning, dat kan worden geraadpleegd in bijlage 5.4.

Eenzijds wordt de geklasseerde bioscoop gerenoveerd om hem te kunnen gebruiken voor historische/erfgoeddoeleinden (historisch projectie- en geluidssysteem - 35mm-projecties) en dagelijkse vertoningen volgens de huidige digitale normen.

Anderzijds is het aangrenzende atelier zo ontworpen dat het kan worden aangepast aan diverse en aanvullende modulaire functies, die bijdragen aan de meerwaarde en betere werking van de bioscoop.

Met de creatie van de nieuwe voorziening in het atelier zal er een breed scala aan programma's kunnen worden aangeboden die gericht zijn op andere kunstdisciplines dan cinema, waaronder sociaal-culturele activiteiten voor de wijk en het Brusselse publiek.

De nieuwe voorziening zal in afgewerkte staat en ongemeubileerd worden opgeleverd, met wachtbuizen voor water-, gas- en elektriciteitsaansluiting voor de inrichting van een bar of onthaalruimte. De plaatsen waar er kabels zijn getrokken voor de techniek bieden flexibiliteit voor de inrichting door de toekomstige operator. De geselecteerde operator zal een document ontvangen met de geplande technische installaties en afwerkingen.

De stedenbouwkundige vergunning (referentie 07/PFU/1860750) voor de "Renovatie en uitbreiding van de culturele voorziening MOVY CLUB, een voormalige buurtbioscoop, in het kader van het programma Stadsvernieuwingscontract nr. 4 "Koninginnelaan", restauratie van de beschermde elementen (inkomhal, foyer, bioscoopzaal en projectiecabine), wijziging van het gebruik van de kelder en verwijdering van een parkeerplaats, afbraak en wederopbouw van een gebouw met een sheddak aan de binnenkant van het blok" werd uitgereikt op 11 december 2023 en is opgenomen in bijlage 5.5.

Voor belangrijke wijzigingen of inrichtingen is de voorafgaande toestemming nodig van de Directie Onroerend Patrimonium van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel. 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. **Specifieke bepalingen voor de programmadoelstellingen**

De uitbating van het goed moet de specifieke bestemming van de site respecteren, namelijk die van een bioscoop, waarvan de uitbreiding een aanvullende of geassocieerde sociaal-culturele programmering mogelijk maakt (media, kunst- en audiovisuele disciplines, moduleerbare onthaallocatie, gezelligheid, participatieve uitwisselingslocatie die beschikbaar is voor burger- en wijkprojecten, enz.).

Een handelsactiviteit van het type horeca (cultuurbar of andere) is ook toegestaan, voor zover de activiteit bij deze voorziening hoort, deze voorziening aanvult en bijdraagt aan de animatie ervan.

1.4.1. Uitbatingsrichtlijnen

De buurtvoorzieningsdimensie is essentieel en moet worden uitgewerkt in perfecte harmonie met de andere specifieke doelstellingen die worden nagestreefd voor de ontwikkeling van de culturele voorziening:

- Banden smeden met de Brusselse verenigings- en culturele wereld;
- Lokale actoren betrekken bij de ontwikkeling van de site;
- Zorgen voor een mix van doelgroepen en gebruikers voor de voorziening;
- Audiovisuele opleidingen en het ontdekken van film en media in al hun vormen stimuleren;
- Cinema voorstellen als een instrument voor levenslang leren;
- Het architecturale erfgoed van de site behouden.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft **vier ontwikkelingsassen** vastgesteld waarbinnen de toekomstige operator van de culturele voorziening zijn project moet kaderen:

AS 1 - UITBATING (MOVY)

De Movy Club moet worden gepromoot als een wijkbioscoop die voor iedereen toegankelijk is en een kwalitatieve gevarieerde programmatie aanbiedt (entertainment/cutting-edge- en avant-gardefilms).

De volgende dimensies en doelstellingen worden beoogd:

- Een ontspannende programmatie voor film liefhebbers ontwikkelen, met bijzondere aandacht voor sociaal geëngageerde films, collectieve en zelfbeheerfilms, minder bekende films en Brusselse producties;
- Partnerschappen creëren om het 35 mm-erfgoed te promoten;
- Partnerschappen creëren tijdens Brusselse evenementen (debatten, festivals, filmconcerten, enz.);
- Een evenementenluik ontwikkelen, door de verhuur van de bioscoop aan Brusselse verenigingen, audiovisuele productiebedrijven en distributeurs aan te moedigen in het geval van zaalverhuur;
- Een specifiek programmatie voor jongeren aanbieden.

Kwantificeerbare doelstellingen voorgesteld aan de kandidaten:

Jaar N: minstens 4 dagen/week open - 12.500 bezoekers/jaar

Jaar N+1: 20.000 bezoekers/jaar

AS 2 - MEDIA-ONDERWIJS (MOVY/CLUB)

Het doel om de huidige en hedendaagse audiovisuele talen te verkennen is essentieel in een tijd waarin bewegende beelden en geluid onze privé- en publieke sfeer overnemen.

Jongeren, maar ook een publiek dat ver van cultuur afstaat, sensibiliseren voor de creatie van beelden en geluiden, het "maken van cinema" en het nadenken over de betekenis van wat we zien en horen,

lijken momenteel allemaal deel uit te maken van een levenslang leerproces dat nodig is met het oog op burgeremancipatie.

De volgende dimensies en doelstellingen worden beoogd:

- Scholen en verenigingen ontvangen om hen de audiovisuele taal te laten ontdekken;
- De bioscoop voorstellen als een instrument voor levenslang leren via bijeenkomsten, debatten en evenementen;
- Participatieve workshops aanbieden voor reflectie over en audiovisuele creatie rond verschillende thema's.

Voorbeelden van kwantificeerbare doelstellingen (door de kandidaat te bepalen):

Jaarlijks aantal georganiseerde evenementen voor scholen en/of verenigingen

Jaarlijks aantal, in samenwerking ontwikkelde “kant-en-klare”-sessies, die gericht zijn op specifieke thema's die zullen worden bepaald door de beheerder van de site met de partnerverenigingen

AS 3 - ONTHAAL VAN HET PUBLIEK (CLUB)

De culturele voorziening zal een actief beleid moeten voeren en zal moeten communiceren om bekend te verwerven bij het verenigingsleven en de inwoners van de gemeenten Vorst en Sint-Gillis, en meer in het algemeen in Brussel, om partnerschappen te kunnen smeden en de burgers een gezellige en participatieve uitwisselingsplek te kunnen bieden:

- Een zaal aanbieden die beschikbaar is Brusselaars en Brusselse verenigingen, maar die ook toegankelijk is voor andere kunst disciplines (tentoonstellingen, voorstellingen, enz.). Brusselaars de kans bieden om de beschikbare ruimte te gebruiken voor vergaderingen, enz. tegen een democratische prijs, maar ook om projecten van burgers (collectieven, wijkcomités, enz.) mogelijk te maken.
- Partnerschappen smeden met het Brusselse verenigingsleven om hun activiteiten occasioneel in de kijker te zetten;
- De CLUB-ruimte voor evenementen verhuren;
- In de mogelijkheid voorzien om een gezellige bar/snackruimte te beheren.

Voorbeelden van kwantificeerbare doelstellingen (door de kandidaat te bepalen):

Aantal jaarlijkse verhuringen voor de verschillende soorten activiteiten in de voorziening

Aantal georganiseerde burgerprojecten

AS 4 - ERFGOED

De rehabilitatie van de MOVY-bioscoop in zijn decor van 1954 en de restauratie van de projectiecabine met booglamp zullen deze bioscoop tot een belangrijke speler maken op het vlak van cinematografisch erfgoed, alsook tot een veelgevraagde vertoningslocatie. Als museum en toeristische attractie wil de MOVY-bioscoop een gedenkplaats zijn, die een originele architecturale, scenografische en technische ervaring biedt die het verhaal vertelt van de geschiedenis van de bioscopen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De volgende dimensies en doelstellingen worden beoogd:

- Het architecturale erfgoed van de site benadrukken;
- Het culturele en cinematografische erfgoed van Brussel benadrukken;
- Partnerschappen ontwikkelen met operatoren die actief zijn in de bioscoopsector en die met alle dragers werken (8 mm, 16 mm, 35 mm, video, digitale dragers in het bijzonder);
- Organisatie van eenmalige evenementen ter promotie en ter verspreiding van korte, middellange en lange films en audiovisuele werken, met speciale aandacht voor "film op pellicule".

Voorbeelden van kwantificeerbare doelstellingen (door de kandidaat te bepalen):

Aantal activiteiten ter promotie van het architecturale, culturele of cinematografische erfgoed

Aantal eenmalige verhuringen/evenementen (maken van opnamen, draaien van films, enz.)

1.4.2. Cinematografische partnerschappen

Het ontwikkelen van nuttige partnerschappen en samenwerkingen op lokaal, nationaal en zelfs internationaal niveau, en meer in het bijzonder met actoren die het cinematografische erfgoed van de 20ste en 21ste eeuw in zijn oorspronkelijke vorm promoten, zal een essentiële factor zijn voor het succes en de duurzaamheid van het toekomstige project in het licht van de hierboven uiteengezette uitbatingsrichtlijnen.

1.5. Specifieke bepalingen die verband houden met de beperkingen van de site

1.5.1. Vereisten verbonden aan de "beschermde aard van het gebouw"

We vestigen de aandacht van de kandidaat op het feit dat sommige delen van het interieur van de bioscoop "Movy Club" - d.i. inkomhal, foyer, zaal en projectiecabine - waarop deze oproep betrekking heeft, bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 27 maart 1997 als monument op de bewaarlijst staan.

Het houdt onder meer in dat niemand, zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke stedenbouwkundige vergunning, handelingen en werken mag ondernemen of laten ondernemen voor de wijziging van het uitzicht van delen of van het geheel van een goed dat is beschermd of ingeschreven op de bewaarlijst (artikel 98 § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening).

Door zijn kandidatuur in te dienen, verklaart de kandidaat deze regelgeving perfect te kennen en verbindt hij zich er onherroepelijk toe die na te leven.

1.5.2. Beperkingen in verband met de mede-eigendom "Residentie Monniken 15"

Het atelier gelegen in de Monnikenstraat 17 (toekomstige CLUB) is exclusieve privé-eigendom van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en is gebouwd op de grond van de mede-eigendom "Residentie Monniken 15", waarvan de toegang zich onder het voorgebouw van de mede-eigendom bevindt.

Rekening houdend met deze situatie neemt de Directie Onroerend Patrimonium deel aan de algemene vergaderingen van de mede-eigendom, is zij verplicht haar deel van de kosten betreffende de mede-eigendom te betalen en handelt zij voor de betrokken ruimte volgens het huishoudelijk reglement van de mede-eigendom.

1.6. 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 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 en concessies voor diensten, in die zin dat ze aan de projectdragers het initiatief laat om hun project en de uitvoering ervan in te vullen, aangezien de tussenkomst van de overheid zich beperkt tot het bepalen van de gebruiks- en uitbatingvoorwaarden voor het goed, en dat het te selecteren project van algemeen belang is, en niet in een eigen behoefte van de overheid voorziet.

Deze oproep tot indienen van blijken van belangstelling wordt uitgeschreven om het meest geschikte project te selecteren voor de doelstelling van algemeen belang die voor de site wordt nagestreefd, een doelstelling die volgens bepaalde algemene richtlijnen en thema's is gedefinieerd.

De oproep heeft als doel een kader te bieden voor de procedure waarbij de uitbating van de site zal worden toegekend aan de projectdrager die zal worden gekozen op basis van de hieronder gedefinieerde criteria en de evaluatie ervan door een daarvoor opgericht adviescomité. Het Gewest behoudt zich het recht voor om na de analyse van de kandidaturen de hier vermelde voorwaarden te wijzigen om bijvoorbeeld te steunen op andere inspirerende inzichten die de voorgestelde projecten zouden kunnen voorstellen.

De nadere aspecten voor de uitvoering van de gebruiksovereenkomst vallen ook onder deze oproep tot het indienen van blijken van belangstelling. Het gewest behoudt zich het recht voor om tijdens de onderhandelingen de uitvoeringsaspecten zoals beschreven in deze oproep aan te passen en/of te vervolledigen.

1.7. Identiteit van de contactpersoon

De Directie Onroerend Patrimonium van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel, die optreedt in naam van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (eigenaar van de site), beheert deze oproep tot het indienen van blijken van belangstelling:

Contactadres: Gewestelijke Overheidsdienst Brussel
Directie Onroerend Patrimonium
IRIS TOWER
Sint-Lazarusplein 2
1035 BRUSSEL

E-mail: dirfac-grondregie@gob.brussels

Voor meer informatie over de procedure of de inhoud van de opdracht kunt u terecht bij:

Stéphane MASSAGÉ
Tel. : +32 (0)2 800 34 87
E-mail: smassage@gob.brussels

Arthur COPPÉE
Tel. : +32 (0)490 67 60 35
E-mail : acoppee@gob.brussels

1.8. Planning

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

Uitschrijven van de projectoproep	15/05/2024	
Bekendmaking, plaatsbezoek en antwoorden op de vragen		minimaal 2 maanden
Uiterste datum voor de indiening van de kandidaturen	30/08/2024	
Onderzoek van de kandidaturen en onderhandelingen		4 maanden
Gunningsbeslissing over het project	31/12/2024	
Vestiging van de uitbater en opening voor het publiek	Uitbatingsstart gepland voor eind 2026; te preciseren volgens het gekozen project en de planning van de werken	

2. DEELNAMEVOORWAARDEN

2.1. Wat de operator betreft

2.1.1. Uitsluitingscriteria

- a) De operator bezorgt een uittreksel uit het strafregister van zijn firma/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;
 - tewerkstellen van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen.

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.

b) 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 met 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.

c) 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 om een project voor te stellen 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 minstens een lid van een combinatie van ondernemers als de kandidatuur afkomstig is van een dergelijke combinatie, moet aantonen dat hij beschikt over nuttige ervaring bestaande uit de uitbating van een bioscoop en/of een activiteit op het vlak van cinematografische promotie en/of een aanzienlijke ervaring op het vlak van audiovisuele media en beeldonderwijs, met een gemiddelde jaaromzet van minstens **70.000 euro exclusief btw over de afgelopen jaren**.

Het bewijs van deze nuttige ervaring moet worden geleverd door een verklaring op erewoord te bezorgen over drie opeenvolgende boekjaren, d.i. tussen 2018 en 2023, waaruit blijkt dat de kandidaat een activiteit op het vlak van bioscoopuitbating heeft gehad en/of een activiteit in verband met cinematografische promotie heeft gehad en/of aanzienlijke ervaring op audiovisueel vlak en beeldonderwijs heeft, met een gemiddelde jaaromzet van minstens 70.000 euro exclusief btw. Dit gemiddelde wordt berekend op basis van de omzetcijfers van de betrokken jaren. Bij deze verklaring op erewoord moeten de interne jaarrekeningen of de btw-aangiftes voor die drie boekjaren absoluut 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 firma's of verenigingen zullen dan ook de voorwaarden uit punt 2.1.1 van toepassing zijn.

2.2. Wat het project betreft

Het door de kandidaat ingediende dossier moet de volgende documenten bevatten:

- a) Een **nota met een algemene presentatie van het project** voor de uitbating van de voorziening (programmatieprincipes, evenementen, begeleiding van de bezoekers en gebruikers van de site, enz.) van maximaal zes A4-pagina's en met een beschrijving van het project dat hij voor de site voorstelt.

Deze presentatienota moet in het bijzonder de positieve en aantrekkelijke sociale en/of culturele impact van het project voor de wijk en de gebruikers van de site benadrukken, alsook de complementariteit en de link tussen de twee polen van de voorziening (MOVY + CLUB), in het bijzonder via de volgende elementen:

- de samenhang van het project, zowel inhoudelijk, onder meer wat betreft de programmatie, als wat betreft het gebruik van de voorgestelde ruimten;
- de dimensie op het vlak van sociale cohesie en ontsluiting van de locatie naar de wijk en het Brusselse verenigingsleven;

- het rekening houden met de vier ontwikkelingsassen (uitbating, media-onderwijs, onthaal van het publiek, erfgoed) die in de oproep worden toegelicht (cf. 1.4.1. Uitbatingsrichtlijnen hierboven).

In deze nota moeten ook de beoogde richtlijnen worden beschreven voor het ontwikkelen van partnerschappen met belangrijke spelers in de filmsector, en meer in het bijzonder met actoren die het cinematografische erfgoed van de 20^{ste} en 21^{ste} eeuw in zijn oorspronkelijke vorm promoten.

De kandidaat moet zijn uiteenzetting illustreren aan de hand van referentieprojecten op het vlak van bioscoopuitbating en/of een activiteit in verband met filmpromotie en/of op het vlak van audiovisueel en beeldonderwijs die hij relevant acht (maximaal drie referenties, elk één bladzijde in A4-formaat, binnen de grenzen van het formaat van de presentatienota).

- b) Een **methodologische nota** (maximaal drie pagina's in A4-formaat) met een gedetailleerde beschrijving van de uitbatingprincipes voor de site, ondersteund door kwantificeerbare doelstellingen van zijn keuze (bijvoorbeeld: aantal vertoningen en programmatieschema, aantal en soorten gespeelde films, jaarlijks aantal in partnerschap georganiseerde school-/verenigingsevenementen en vertoningen, aantal en soorten verhurings- en burgerprojecten, enz.), en de middelen en acties die hij wil uitvoeren om de aan hem toevertrouwde opdrachten te verwezenlijken.

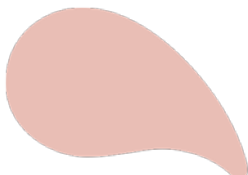
In deze nota moet onder meer het volgende aan bod komen:

- de bezoekersprognoses voor jaar N op basis van de soorten activiteiten die in de voorziening zullen plaatsvinden en het ontwikkelingsprofiel gedurende de looptijd van het project;
 - de beschrijving van de materiële middelen die de kandidaat van plan is te gebruiken voor de uitbating van de voorziening, vanaf de beginfase en voor de duur van het project;
 - de organisatie van de menselijke middelen die de voorziening zullen uitbaten (organisatie, organogram, technische competenties, enz.);
- c) Een **nota die de financiële voorwaarden voor de uitbating toelicht** (maximaal vijf pagina's in A4-formaat) waarin een voorlopige exploitatierekening (businessplan) voor de eerste vijf uitbatingsjaren wordt voorgesteld, gebaseerd op de bezoekersprognoses en aan de hand waarvan de leefbaarheid van het project kan worden beoordeeld in het licht van onder meer de groei, de rentabiliteit, de financieringsnoden en het kasstroomgenererend potentieel van de voorziening, alsook eventuele subsidies waarvoor de kandidaat in aanmerking zou komen en eventuele specifieke subsidies die hij zou kunnen aanvragen.

Deze informatie moet worden voorgesteld in de volgende vier financiële tabellen:

- de resultatenrekening;
- het ramingsoverzicht;
- de tabel met geraamde thesauriestromen;
- het oorspronkelijke financieringsplan.

- d) Een lijst met alle culturele en/of sociaal-culturele projecten die hij de voorbije vijf jaar heeft verwezenlijkt.



3. GUNNING VAN HET PROJECT

3.1. Opstellen en indiening van de kandidaturen

3.1.1. 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:

- a) Het **ingevulde en ondertekende kandidatuurformulier** met de lijst met documenten en bijlagen (cf. bijlage 1);
- b) De **bewijzen dat de ondergetekenden van het formulier gemachtigd zijn** om de firma of vereniging te verbinden (in voorkomend geval);
- c) Het ingevulde en ondertekende **bezoekattest** (cf. bijlage 2);
- d) De volgende documenten die aantonen dat de ene of andere **uitsluitingsgrond niet van toepassing is** verantwoord (cf. 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.
- e) De volgende documenten die het mogelijk maken over te gaan tot de **selectie** (cf. 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.;
 - Verklaring over de globale jaarlijkse omzet voor de drie opeenvolgende boekjaren van een gevraagde uitbating, tussen 2018 en 2023 (alsook de interne jaarrekeningen of btw-aangiften voor deze drie boekjaren).
- f) De volgende documenten die het mogelijk maken over te gaan tot de **beoordeling van de gunningscriteria** (cf. punt 2.2. voor een detailopgave van de documenten):

- Algemene presentatienota van het project om de voorziening uit te baten (maximaal zes pagina's in A4-formaat), met een beschrijving van het voorgestelde project voor de site;
- Methodologische nota (maximaal drie pagina's in A4-formaat) met een gedetailleerde beschrijving van de uitbatingsprincipes voor de site, ondersteund door kwantificeerbare doelstellingen van zijn keuze, en de middelen en acties die hij wil uitvoeren om de aan hem toevertrouwde opdrachten te verwezenlijken;
- Nota die de financiële voorwaarden van de uitbating toelicht (maximaal vijf pagina's in A4-formaat), waarin een voorlopige exploitatierekening (businessplan) voor de eerste vijf uitbatingsjaren wordt voorgesteld;
- De lijst met alle culturele en/of sociaal-culturele projecten die hij de voorbije vijf jaar heeft verwezenlijkt.

De kandidaat wordt erop gewezen dat de Directie Onroerend Patrimonium na de indiening van de kandidaturen eventueel nog andere documenten kan vragen om het onderzoek van de kandidaatprojecten tijdens de onderhandelingsfase te verfijnen.

3.1.2. Indiening van de kandidaturen

De uiterste indieningsdatum voor de kandidatuurdossiers is 15 juli 2024 om uiterlijk 11.00 uur.

De kandidaturen moeten in pdf-formaat worden ingediend op het in punt 1.7. vermelde contactadres. Identiteit van de contactpersoon. In de onderwerpregel van de e-mail moet voor deze oproep worden verwezen naar NR. DIRFAC - 3394.

Elk bezorgd document moet een duidelijke naam hebben en mag niet groter zijn dan 10 MB.

Elk bezorgd document moet een geavanceerde elektronische handtekening bevatten in de zin van de eIDAS-verordening. Dit betekent dat de handtekening:

- op unieke wijze aan de ondertekenaar verbonden moet zijn;
- het mogelijk moet maken de ondertekenaar te identificeren;
- tot stand moet komen met gegevens voor het aanmaken van elektronische handtekeningen die de ondertekenaar, met een hoog vertrouwensniveau, onder zijn uitsluitende controle kan gebruiken;
- op zodanige wijze verbonden moet zijn aan de gegevens waarop ze betrekking heeft dat elke latere wijziging van de gegevens kan worden opgespoord (art. 26 van de eIDAS-verordening).

3.1.3. Geldigheidsduur van de kandidaturen

De kandidaten blijven gebonden door hun kandidatuur gedurende een termijn van 180 kalenderdagen die ingaat op de uiterste indieningsdatum vermeld in punt 3.1.1.

3.2. Gunningscriteria

De Directie Onroerend Patrimonium zal in overleg met het hiertoe opgerichte adviescomité (cf. punt 3.6.) bepalen welke van de geselecteerde en regelmatige kandidaturen ze als de voordeligste beschouwt op basis van de volgende criteria:

	CRITERIA	WEGING
1	Kwaliteit, samenhang en aantrekkelijkheid van het voorgestelde project in het licht van de uitbatingsrichtlijnen die werden vastgelegd in de oproep tot het indienen van blijken van belangstelling en op basis van de volgende dimensies: <ul style="list-style-type: none">• Dimensie van sociale cohesie• Culturele en kunstdimensie• Educatieve en erfgoeddimensie	50%
2	Financieel evenwicht en economische leefbaarheid van het project	30%
3	Menselijke en materiële middelen toegekend aan het project	20%

3.2.1. Kwaliteit, samenhang en aantrekkelijkheid van het voorgestelde project

De kwaliteit, samenhang en aantrekkelijkheid van het project worden beoordeeld aan de hand van de analyse van de voorstellen die de kandidaat in zijn presentatienota van het project en de methodologische nota heeft ingediend, in het licht van de in punt 1.4.1 beschreven uitbatingsrichtlijnen.

Deze analyse zal in het bijzonder gebaseerd zijn op de volgende dimensies:

- a) De dimensie van sociale cohesie, zowel wat betreft de geplande programmatie als wat betreft de activiteiten die zullen plaatsvinden in de culturele voorziening, met name vanuit het oogpunt van de toegankelijkheid en de diversiteit van doelgroepen, de geschiktheid van de concepten voor de wijk en de dynamiek ervan, de betrokkenheid van lokale actoren bij de ontwikkeling van de site, enz.
- b) De culturele en kunstdimensie, zowel vanuit het oogpunt van de relevantie van de principes inzake filmprogrammatie, met inbegrip van de doelstellingen van een programmatie voor een specifiek publiek (met name een jong publiek) en de promotie/vertoning van films en audiovisuele werken op verschillende dragers, als vanuit het oogpunt van de diversiteit van het voorgestelde culturele aanbod en de openheid voor andere kunst disciplines, waardoor de site optimaal kan worden uitgebaut.
- c) De educatieve en erfgoeddimensie, zowel door de bioscoop te promoten als een instrument voor levenslang leren, door scholen en verenigingen te verwelkomen om de audiovisuele taal te ontdekken en door participatieve workshops te organiseren voor audiovisuele reflectie en creatie, als door het culturele, cinematografische (met name in het kader van 35 mm-filmmateriaal) en architecturale erfgoed van de site te benadrukken.

3.2.2. Financieel evenwicht en economische leefbaarheid van het project

De economische leefbaarheid en financiële duurzaamheid van het project zullen worden beoordeeld op basis van het algemene financiële evenwicht van het project en de geschiktheid van de voorlopige exploitatierekening (businessplan) in verhouding tot het operationele project en de bezoekersprognoses, op basis van de door de kandidaat voorgestelde kwantificeerbare doelstellingen, alsook in verhouding tot de financiële zekerheid die wordt geboden door eventuele subsidies en specifieke subsidies waarop de kandidaat recht zou kunnen hebben.

Om dit criterium goed te kunnen beoordelen, moet bij de brutocijfers de nodige uitleg worden gevoegd, opdat het voorstel van de kandidaat zo volledig mogelijk kan worden begrepen.

3.2.3. Menselijke en materiële middelen toegekend aan het project

Dit criterium zal worden beoordeeld door het analyseren van de organisatorische kwaliteit van het voorgestelde team (organogram en kwalificaties, technische competenties inzake het uitbaten van een bioscoop en culturele voorziening), en door de toereikendheid van de menselijke en materiële middelen m.b.t. de kwantificeerbare doelstellingen die de kandidaat voor zijn uitbatingsproject voorstelt, met inbegrip van de middelen die nodig zijn om de communicatie en de promotie van het project te verzekeren, en de middelen (eigen of uitbesteed) die nodig zijn voor het onderhoud en de instandhouding van de voorziening.

3.3. Verplicht plaatsbezoek

Elke kandidaat moet, vooraleer hij zijn kandidatuur indient, de ruimtes bezoeken in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Directie Onroerend Patrimonium. Het bezoek wordt op afspraak georganiseerd, in onderlinge overeenstemming met de technische beheerder. Daartoe neemt de kandidaat per e-mail contact op met het in punt 1.7. vermelde contactadres om een persoonlijke afspraak vast te leggen. Het plaatsbezoekattest (bijlage 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 het in punt 1.7. vermelde contactpunt terechtkunnen om, enkel via e-mail, hun vragen te stellen over de oproep tot het indienen van bliken van belangstelling. Eventuele vragen moeten uiterlijk tien werkdagen vóór de in punt 3.1.2. vermelde 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 Directie Onroerend Patrimonium behoudt zich ook de mogelijkheid voor om *rechtzettingen* of *addenda* voor deze oproep 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 Directie Onroerend Patrimonium maximaal vijf (5) kandidaturen selecteren.

De Directie Onroerend Patrimonium behoudt zich de mogelijkheid voor om een mondelinge presentatie te vragen aan de kandidaten om hun project toe te lichten, eventueel in aanwezigheid van het hiertoe opgerichte 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 Directie Onroerend Patrimonium behoudt zich vervolgens het recht voor om 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 Directie Onroerend Patrimonium zal vervolgens het project kiezen dat het best beantwoordt aan haar verwachtingen wat betreft de bestemming van het in deze oproep beoogde goed, overeenkomstig de in punt 3.2. voorziene gunningscriteria.

De laatste onderhandelingsfase, gevoerd met de hoogst gerangschikte kandidaat, is erop gericht de specifieke verbintenissen aangegaan in zijn kandidaat te formaliseren.

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.

3.6. Gunningsbeslissing met betrekking tot het project - Adviescomité

Bij de analyse van de projecten zal de Directie Onroerend Patrimonium een beroep doen op een adviescomité om het project/de projecten te helpen kiezen dat/die het best voldoet/voldoen 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 Directie Onroerend Patrimonium behoudt zich het recht voor om de samenstelling van het adviescomité te wijzigen, dat in principe als volgt samengesteld zal zijn:

- Twee vertegenwoordigers van de Directie Onroerend Patrimonium, die ook het secretariaat van het comité waarneemt;
- Een vertegenwoordiger van het kabinet van de minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering belast met Stadsvernieuwing;

- Een vertegenwoordiger van het kabinet van de minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering belast met Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang;
- Een vertegenwoordiger van het gemeentebestuur van Vorst;
- Een vertegenwoordiger van de Directie Stadsvernieuwing (DSV) van urban.brussels;
- Een vertegenwoordiger van de Directie Cultureel Erfgoed (DCE) van urban.brussels;
- Een vertegenwoordiger van het Brussels Agentschap voor Ondersteuning van het Bedrijfsleven (hub.brussels);
- Twee te mandateren vertegenwoordigers met een specifieke expertise in de film- of culturele sector.

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

Een analyseverslag waarin de Directie Onroerend Patrimonium haar beslissing motiveert, zal worden opgesteld, waarvan een uittreksel zal worden betekend aan elke niet-geselecteerde kandidaat.

3.7. Afronding en ondertekening van de gebruiksovereenkomst

Na de kennisgeving van de gunningsbeslissing aan de kandidaat van wie het project werd gekozen, zullen de partijen bijeenkomen om hun verbintenissen te formaliseren via de ondertekening van een gebruiksovereenkomst en door er de aanpassingen en specifieke verbintenissen in op te nemen die in de (definitieve) offerte van de kandidaat staan.

4. SPECIFIEKE BEPALINGEN INZAKE DE UITVOERING VAN HET PROJECT

De rechten en plichten van de partijen tijdens het gebruik zullen worden vastgelegd in een gebruiksovereenkomst, die wordt opgesteld op basis van het geselecteerde project zoals vermeld in het vorige artikel.

4.1. Gebruiksduur

De gebruiksovereenkomst wordt gesloten voor een periode van **minstens tien jaar**. Deze periode gaat in op de datum waarop het goed ter beschikking wordt gesteld en is **tweemaal verlengbaar**, in onderling overleg tussen de partijen, telkens voor een periode van vijf jaar.

De werkelijke duur van het gebruik zal worden bepaald door de Directie Onroerend Patrimonium 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 operator volgens voorwaarden die vastgesteld moeten worden in de gebruiksovereenkomst, de overeenkomst voortijdig ontbinden, op voorwaarde dat een opzegperiode van minstens negen maanden in acht wordt genomen.

4.2. Vergoeding voor de ingebruikneming

In ruil voor de terbeschikkingstelling van het goed moet de operator aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de eigenaar van de site, een vergoeding betalen, die als volgt wordt vastgesteld:

- Tijdens de **eerste twee jaar** van de uitbating vanaf de terbeschikkingstellingsdatum van het goed: een **maandelijks vergoeding van 590 (vijfhonderdnegentig) euro**. Dit verminderde bedrag, dat enkel bedoeld is om bepaalde vaste kosten in verband met het onroerende goed te dekken (in het bijzonder de onroerende voorheffing en de kosten van mede-eigendom), wordt toegekend om het project in zijn geleidelijke beginfase te ontzien en de financiële leefbaarheid ervan te vergroten;
- Tijdens het **derde jaar** van de uitbating vanaf de terbeschikkingstellingsdatum van het goed: een **maandelijks vergoeding van 2.950 (tweeduizend negenhonderdvijftig) euro**.
- Vanaf het **vierde jaar** van de uitbating vanaf de terbeschikkingstellingsdatum van het goed en voor de volledige duur van het gebruik: een **maandelijks vergoeding van 5.900 (vijfduizend negenhonderd) euro**.

Het bedrag van de vergoeding zal eenmaal per jaar worden aangepast aan de geldende index (momenteel de gezondheidsindex), op de verjaardatum waarop het goed ter beschikking werd gesteld.

De startindex is de index van de maand die voorafgaat aan de maand waarin het goed ter beschikking werd gesteld.

De nieuwe index is de index van de maand die voorafgaat aan de verjaardatum waarop het goed ter beschikking werd gesteld.

4.3. Vergoeding van de operator

De operator zal gemachtigd zijn om rechtstreeks alle uitbatingssinkomsten te innen die voortvloeien uit het gebruik van het goed, overeenkomstig de daarvoor vastgestelde bestemming, en in het bijzonder:

- de inkomsten uit de verkoop van tickets aan gebruikers op basis van de vastgestelde tariefprijzen;
- de eventuele inkomsten uit reclame;
- de verschillende publieke of privésteunmaatregelen;
- alle inkomsten uit de uitbating van de voorziening.

Deze inkomsten zijn bedoeld om alle kosten te dekken die verbonden zijn aan de uitbating van de bioscoop en de voorziening. De lasten en opbrengsten moeten worden weergegeven in de exploitatierekening.

Deze middelen worden geacht de operator in staat te stellen het financiële evenwicht van het project te verzekeren. Deze oproep tot het indienen van blijken van belangstelling voorziet niet in de financiering van het geselecteerde project via de terbeschikkingstelling van het goed. Er wordt gepreciseerd dat deze inmededingingsprocedure geenszins uitsluit dat de operator eventuele externe subsidies ontvangt om zijn project tot een goed einde te brengen.

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

4.4. Beheer en onderhoud van de voorzieningen

De operator is verantwoordelijk voor het beheer, het routineonderhoud en de periodieke controle van de voorzieningen. Zijn onder meer inbegrepen:

- het perfecte onderhoud van de bedekking, de waterdichtheid en de isolatie van de glazen oppervlakken, van het schilderwerk en van de decoratieve elementen;
- het in goede staat houden van de normale en noodverlichting, verwarming en koelsystemen;
- het onderhoud van de sanitaire installaties, ventilatiesystemen, luchtkwaliteitscontrolesystemen en brandblusinstallaties;
- het permanente onderhoud van de brandblussers op de door de veiligheidsdienstbepaalde locaties;
- het in goede staat houden van de projectie- en geluidsapparatuur, met inbegrip van de projectieapparatuur die valt onder het beschermingsbesluit van 27 maart 1997;
- het onderhoud van de buitenruimten (patio en tuin) die deel uitmaken van het ter beschikking gestelde goed.

De operator zal ook aansprakelijk zijn voor alle werken die normaal gesproken onder de aansprakelijkheid van de eigenaar van het goed vallen, maar het gevolg zijn van zijn handelen of van een persoon voor wie hij aansprakelijk is.

Alle andere herstellingen zullen onder de aansprakelijkheid van de Directie Onroerend Patrimonium vallen, en in het bijzonder de herstellingen die het gevolg zijn van normale slijtage, veroudering, overmacht of een gebrek aan het gebouw.

4.5. Uitbating en onderaanneming

De gedeeltelijke of volledige onderaanneming van de uitbating van de ruimten (of een deel ervan) vereist het meedelen van:

- de volledige identiteit van de onderaannemer in het kandidatuurdossier 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 Directie Onroerend Patrimonium.

Bij een ernstige of niet te miskennen overtreding van de contractuele verplichtingen die de operator heeft en die moet worden toegeschreven aan zijn onderaannemer, heeft de Directie Onroerend Patrimonium het recht, op voorwaarde dat er een redelijke motivering voor geformuleerd wordt, van de operator te eisen dat hij het onderaannemingscontract tussen hem en zijn onderaannemer ontbindt.

4.6. Overdracht en onderverhuring

Dit gebruik wordt *intuitu personae* toegekend door de operator. Geen enkele overdracht of onderverhuring van het gebruik, zelfs niet gedeeltelijk, is toegestaan zonder de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondregie. Als de operator dit verbod niet naleeft, kan een dergelijke overdracht of onderverhuring nooit tegengesteld worden aan de Directie Onroerend Patrimonium, die zich er altijd tegen kan verzetten.

4.7. Garanties op de goede uitvoering van het gebruik

4.7.1. Planning van de werken en voor de openstelling

Zodra de operator weet op welke datum het goed ter beschikking zal worden gesteld, verbindt hij zich ertoe om een planning van de werken in te dienen die nodig zijn om de voorziening te openen voor het publiek.

4.7.2. Toegang tot de site voor de Directie Onroerend Patrimonium

Om de goede uitvoering van zijn verplichtingen te controleren, moet de operator meewerken aan het verlenen van toegang tot het goed op een met de Directie Onroerend Patrimonium vooraf overeengekomen moment.

4.7.3. Begeleidingscomité

De Directie Onroerend Patrimonium kan beslissen om een begeleidingscomité op te richten, met vertegenwoordigers van de bevoegde gewestelijke en lokale administraties, om het project op te volgen en om ervoor te zorgen dat de geselecteerde operator de voorwaarden voor de uitvoering van de gebruiksovereenkomst naleeft.

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

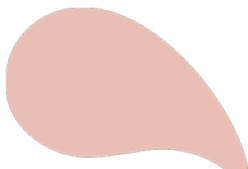
Dit activiteitenverslag kan onder meer betrekking hebben op het aantal dagen dat de locatie open is, de verwezenlijkte activiteiten en de naleving van de uitbatingsbeperkingen zoals uiteengezet in de overeenkomst.

De indiening van een project houdt in dat de kandidaat ermee instemt om vergaderingen van dit begeleidingscomité bij te wonen. Het indienen van een project houdt ook in dat de gekozen operator zich ertoe verbindt tijdens de volledige gebruiksduur jaarlijks een activiteitenverslag en een financieel verslag over het voorbije jaar te bezorgen aan de Directie Onroerend Patrimonium van de GOB.

4.8. Controle en boetes

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

De vastgestelde niet-nagekomen plichten kunnen leiden tot boetes en/of de ontbinding door de Directie Onroerend Patrimonium onder de in de gebruiksovereenkomst uiteengezette voorwaarden.



5. BIJLAGEN

5.1. Kandidatuurformulier

5.2. Attest van verplicht plaatsbezoek

5.3. Beschermingsbesluit van 27 maart 1997

5.4. Dossier voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning

5.5. Stedenbouwkundige vergunning 07/PFU/1860750

5.6. Plannen en technische documenten