

OPEN OPROEP
TIJDELIJKE INVULLING BUURTHUIS PIERKESPARK
REINAERTSTRAAT 101 – 9000 GENT
VOORMALIG RESTAURANT SAFI SAFI



De Stad Gent lanceert een oproep voor het aanstellen van een **tijdelijke invuller** voor het buurthuis Pierkespark, Reinaertstraat 101. De invuller geeft voor 3 jaar een invulling aan het gebouw, voor en door de buurt.

COÖRDINATIE OPROEP: Dienst Vastgoed, Dienst Beleidsparticipatie en Dienst Welzijn en Gelijke Kansen, Botermarkt 1, 9000 Gent

CONTACTPERSOON: Davy Van den Heede: Davy.VandenHeede@stad.gent, +32 9 267 03 37

PLAATSBEZOEK/INLOOPMOMENT: maandag 6 juli tussen 16u en 20u

MOMENT 1 OM IDEEËN UIT TE WISSELEN EN TE ZOEKEN NAAR SAMENWERKINGEN:
maandag 13 juli van 19u tot 21u

MOMENT 2 OM IDEEËN UIT TE WISSELEN EN TE ZOEKEN NAAR SAMENWERKINGEN:
donderdag 20 augustus van 19u tot 21u

UIJTERSTE INDIENINGSDATUM VAN DE VOORSTELLEN: 31 augustus 2020 om 10u

WIJZE VAN INDIENEN: per e-mail op volgend e-mailadres: offertes.vastgoed@stad.gent of op papier op volgend adres: Dienst Vastgoed, Botermarkt 1, 9000 Gent

DUUR VAN DE OPDRACHT: 3 jaar

START VAN DE OPDRACHT: september 2020 (indicatief)

INHOUD:

1. Voorwerp van de oproep
2. Het gebouw
 - 2.1. Ligging
 - 2.2. Stedenbouwkundige bestemming
 - 2.3. Pre-advies brandweer, o.b.v. huidige staat van het gebouw
3. Duur en inhoud van de overeenkomst
4. Selectiecriteria
5. Beoordelingscriteria
6. De procedure
7. Procedureverloop

1. Voorwerp van de oproep

In het gebouw aan de Reinaertstraat 101 te 9000 Gent, was tot eind 2019 het restaurant Safi Safi gevestigd. Door het faillissement van het restaurant is de ruimte nu vrij. De Stad zoekt daarom naar een nieuwe tijdelijke invulling voor het gebouw.

Ondertussen onderzoekt de Stad wat er met het gebouw zal gebeuren op lange termijn.

De Stad Gent gaat nu op zoek naar een tijdelijke invuller die het gebouw zal invullen en beheren voor de komende 3 jaar.

De tijdelijke invulling moet buurtgericht zijn en/of een meerwaarde geven aan de buurt door in te spelen op bestaande noden en wensen.

De opdracht van de invuller is als volgt:

a. Invullen van het gebouw

De invuller, die verankerd is in de buurt, geeft zelf een zinvolle en laagdrempelige invulling aan de ruimte en/of gaat actief op zoek naar mede-invullers of andere invullingen voor het gebouw.

De werking in het gebouw moet gericht zijn op de buurtbewoners, of ten goede komen aan de buurt en/of de sociale cohesie ervan. De Stad Gent geeft de voorkeur aan initiatieven, die rekening houden met de noden van de buurt en de omgeving, om zo te komen tot een gevarieerd aanbod ten behoeve van mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie in de buurt.

De activiteiten mogen geen hinder genereren (bvb. geluidshinder, overlast in het algemeen, extra parkeerdruk voor de buurt, ...).

b. Beheren van het gebouw

De invuller neemt het gebouw in gebruik, en stelt het eventueel verder ter beschikking aan andere gebruikers.

De invuller zal verantwoordelijk zijn voor de verdeling en gebruik van ruimte door de verschillende gebruikers, zal praktische afspraken maken met de verschillende gebruikers, staat in voor het agenda- en sleutelbeheer, treedt op als centraal aanspreekpunt voor de gebruikers van het gebouw, etc.

De invuller draagt als goede huisvader zorg voor het gebouw en is op dit vlak verantwoordelijk voor het uitvoeren van het regelmatig onderhoud en de wettelijke verplichte keuringen .

De invuller is het aanspreekpunt voor de Stad.

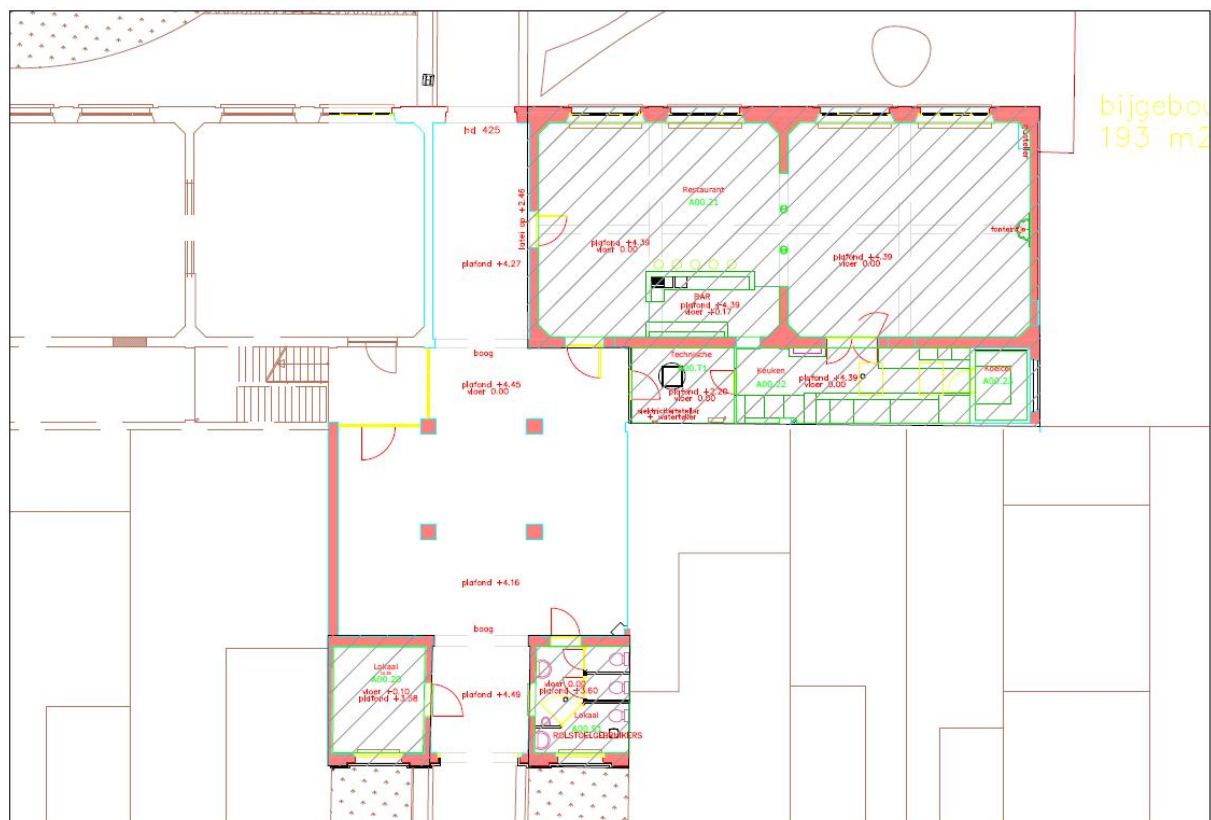
2. Het gebouw

2.1. Ligging

Het gebouw is gelegen aan het Pierkespark, Reinaertstraat 101, zoals hieronder in rood aangeduid:



De in te vullen ruimten zijn op onderstaand plan gearceerd:



De oppervlakte van de verschillende ruimten bedraagt:

Ruimtenummer	Netto oppervlakte (m ²)
A00.20 (bergruimte)	10,39
A00.21 (voormalig restaurant)	112,46
A00.22 (keuken)	18,91
A00.23 (bergruimte)	3,86
A00.S1 (sanitair)	10,84
A00.T1 (technische ruimte)	8,37

2.2. Stedenbouwkundige bestemming

Voor de invullingen en activiteiten die in het gebouw een plek zullen krijgen, moet rekening gehouden worden met de stedenbouwkundige voorschriften.

Het gebouw ligt volgens het gewestplan in woongebied. Dat betekent er naast de belangrijkste functie 'wonen' ook andere functies zijn toegelaten zoals handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, groene ruimte, sociaal-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, toeristische voorzieningen en agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen zijn enkel toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

2.3. Pre-advies brandweer, o.b.v. huidige staat van het gebouw

Nuttige informatie uit het pre-advies van de brandweer zal van zodra beschikbaar te vinden zijn op www.stad.gent/tijdelijkeinvulling

3. Duur en inhoud van de overeenkomst

Met de invuller zal de Stad een overeenkomst sluiten voor een periode van 3 jaar. De indicatieve startdatum van de overeenkomst is september 2020.

Jaarlijks vindt een evaluatie plaats, waarin de Stad eventuele bijstellingen kan vragen als daar redenen toe zijn.

Deze overeenkomst zal voorgelegd worden aan de geselecteerde kandidaat. De overeenkomst zal onder meer volgende principes bevatten:

→ **Vergoeding** voor het gebruik van het gebouw:

De invuller moet geen vergoeding betalen voor het gebruik van het gebouw, maar staat wel in voor de kosten van inrichting, onderhoud, kleine herstellingen, schoonmaak, ...

De invuller mag vergoedingen vragen aan de mede-invullers van het gebouw, om deze kosten te dekken.

Alle inkomsten die gegenereerd worden bij het beheer en het invullen van het gebouw, worden opnieuw ingezet in functie van de invulling van en werking in het gebouw.

De invuller kan waar mogelijk beroep doen op ondersteuning vanuit de Stad, bijvoorbeeld via het fonds tijdelijke invulling.

→ **Verbruik**: De invuller zal zelf instaan voor de energiekosten volgens het effectieve verbruik, en kan deze kosten doorrekenen aan de mede-gebruikers. De verbruikskosten hangen af van het soort invulling en worden (indicatief) geraamd op 3000 euro per jaar (water, gas en elektriciteit).

→ **Onderhoud en herstellingen**: De invuller staat in voor het gebruik van het gebouw als een goede huisvader en ziet er op toe dat de overige gebruikers dit ook doen. Hij staat in voor het huurdersonderhoud (zo ook de wettelijk verplichte keuringen en regelmatig onderhoud) en zorgt ervoor dat het pand minstens in de toestand, zoals bij aanvang van het contract, behouden blijft (met uitzondering van wijzigingen ten gevolge van ouderdom en slijtage). Indien nodig voert hij kleine herstellingen uit of laat deze uitvoeren door een vakman.

→ **Verzekeringen**: De invuller van het gebouw dient zelf in te staan voor een brand- en BA-verzekering (verzekering voor o.m. de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag), die afgestemd is op het meervoudig gebruik van het pand door de diverse mede-gebruikers. Waar nodig ziet de invuller er op toe dat de individuele mede-gebruikers zelf over een brand- en BA-verzekering beschikken. De kost hiervoor hangt af van het soort invulling en wordt (indicatief) geraamd op 300 euro per jaar.

→ **Waarborg**: Tot waarborg van de uitvoering van deze overeenkomst zal de invuller een waarborg stellen van 500 euro door storting op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening of door middel van een bankgarantie.

4. Selectie criterium

Wie geïnteresseerd is om zich kandidaat te stellen voor de functie als invuller van deze ruimte, moet aantonen dat hij/zij verankerd is in de buurt.

Verschillende geïnteresseerden mogen zich verenigen.

Kandidaten zonder link met de buurt, komen niet in aanmerking.

5. De beoordelingscriteria

Het ingediend voorstel van invulling met beheer wordt getoetst aan volgende drie criteria (100 punten):

(1) Idee van invulling van het gebouw (50 punten)

De Brugse Poort is een wijk met verschillende noden, maar zeker ook een wijk met kansen en dynamieken van onderuit.

De kandidaat-invuller beschrijft haar/zijn visie of idee voor de invulling van het gebouw, met voldoende aandacht voor de maatschappelijke en sociale noden van de Brugse Poort.

Het initiatief focust op ontmoeten in de Brugse Poort. De Stad Gent geeft de voorkeur aan een mix van sociale initiatieven, open ontmoetingsplek, gedeeld gebruik van ruimtes om te vergaderen, geven van workshops, repetitieruimte, jongerenwerking, sociale projecten, etc.

Het initiatief moet bijdragen tot een verhoogde leefbaarheid van het park, de nabije omgeving en bij uitbreiding de wijk. Indien het project bovendien een nieuwe dynamiek op gang brengt, is dit een belangrijk pluspunt. Het zelfinitiatief, het medebeheer, de betrokkenheid en de creativiteit van de initiatiefnemers staat centraal (co-productie).

De kandidaat legt een realistisch en concreet ontwerp van begroting voor. Dit houdt in dat er een inschatting wordt gemaakt van de kosten voor inrichting, eventuele inkomsten, activiteiten, werking en/of programmatie gedurende de tijdelijke invulling.

Voor dit criterium zal onder meer rekening gehouden worden met:

- Welke programmatie wordt voorzien en in welke mate sluit dit aan op wat de buurt nodig heeft, en op de initiatieven van andere buurtpartners?
- Hoe zal de kandidaat de ruimte of invulling promoten in de buurt en de buurt betrekken?
- Hoe zal de kandidaat ervoor zorgen dat de invulling aansluit op de diversiteit in de wijk?
- Hoe zal de kandidaat ervoor zorgen dat de bezettingsgraad van de ruimte optimaal is?
- Hoe zal de kandidaat inzetten op samenwerking met andere partners?
- Hoe realistisch en haalbaar is de inschatting van de diverse kosten en inkomsten gedurende de tijdelijke invulling?

(2) Beheer van het gebouw (25 punten)

De Stad zoekt een partner/invuller die kan instaan voor het goed beheer van het gebouw (een goede huisvader). Daarnaast is optimaal gebruik van de beschikbare ruimte in tijd ook een belangrijk aandachtspunt.

De kandidaat-invuller beschrijft haar/zijn visie over het beheer van het gebouw en meer in het bijzonder hoe zij/hij dit beheer in de praktijk zal uitvoeren en begeleiden.

Hierbij dient er nagedacht te worden over:

- Hoe garandeert de kandidaat-invuller een maximale en tegelijk haalbare aanwezigheid in het gebouw, met bij voorkeur een dagdagelijkse aanwezigheid?
- Hoe gaat de kandidaat-invuller om met de toegangscontrole en sleutelbeheer?
- Hoe garandeert de kandidaat de veiligheid te waarborgen en een correct gebruik van de infrastructuur (geen buitensporige overlast)?
- Hoe garandeert de kandidaat dat het gebouw steeds correct wordt afgesloten?
- Hoe zal het gebouw en sanitair onderhouden/schoongemaakt worden?
- Wie is het aanspreekpunt bij mankementen in het gebouw?
- Hoe zal de coördinatie concreet verlopen als er meerdere gebruikers zijn?
- Op welke manier zal concreet omgegaan worden met het doorrekenen van kosten, zoals EGW, schoonmaak, verzekering, inrichting, etc., ...

(3) Meervoudig gebruik (25 punten)

Het creëren van nieuwe contacten in de buurt en samenwerkingen met en tussen verschillende verenigingen/initiatieven is een pluspunt. Samenwerking moet tot doel hebben de brug te maken naar een ruimere doelgroep en in het bijzonder kansengroepen. Kansengroepen definiëren wij hier in de meest brede zin van het woord, 0-11-jarigen, 12-17-jarigen, studenten, 60-plussers, Gentenaars met een migratieachtergrond, Gentenaars in armoede, en Gentenaars met een beperking.

De nota waarin de kandidaat toelichting geeft over bovenstaande aspecten, mag maximum 5 A4 pagina's bedragen.

6. De procedure

Het Stadsbestuur van Gent organiseert een open oproep. Dit betekent dat elke geïnteresseerde die voldoet aan het selectiecriterium kan deelnemen. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen een dossier indienen. Verschillende natuurlijke personen en/of rechtspersonen kunnen zich ook verenigen om zich gezamenlijk kandidaat te stellen.

Alle kandidaturen die binnenkomen worden beoordeeld, eerst op het selectiecriterium, en vervolgens op basis van de beoordelingscriteria opgenomen onder punt 4. De beoordeling zal

gebeuren door een jury die wordt samengesteld uit vertegenwoordigers van enkele betrokken Stadsdiensten en externe partner(s).

7. Procedureverloop

Stap 1: Plaatsbezoek/inloopmoment

De Stad Gent voorziet een plaatsbezoek, waarop iedereen welkom is. Zo kan de kandidaat-invuller de situatie op de locatie zelf correct inschatten.

Tijdens dit plaatsbezoek komen verschillende zaken aan bod:

- (1) Vertegenwoordigers van de Stad zullen aanwezig zijn en toelichting geven over de oproep.
- (2) De ruimte is toegankelijk en wie interesse heeft krijgt een korte rondleiding.
- (3) Buurtbewoners krijgen de kans om hun ideeën te delen over waaraan de invulling van deze ruimte volgens hen moet voldoen.
- (4) Geïnteresseerden krijgen de mogelijkheid om vragen te stellen.
- (5) Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven voor een samenkomst om na te gaan of en hoe geïnteresseerden kunnen samenwerken, die de week nadien zal plaatsvinden.

Dit plaatsbezoek zal doorgaan op **maandag 6 juli**, doorlopend tussen 16u en 20u (adres: Reinaertstraat 101).

Stap 2: Moment 1 om ideeën uit te wisselen en te zoeken naar samenwerkingen

Op dit moment stellen alle geïnteresseerden zichzelf en hun idee aan elkaar voor. Eventuele geïnteresseerden kunnen op zoek gaan naar samenwerkingen: deze bijeenkomst kan interessant zijn om samen met de aanwezigen nog een groep te vormen waarmee samen een project kan worden ingediend, of om nog aan te sluiten bij een reeds bestaande groep.

Dit moment zal doorgaan op **maandag 13 juli** van 19u tot 21u in de Meubelfabriek.

Stap 3: Moment 2 om ideeën uit te wisselen en te zoeken naar samenwerkingen

Op **donderdag 20 augustus** van 19u tot 21u wordt een tweede moment ingepland om ideeën uit te wisselen en te zoeken naar samenwerkingen, ook in de Meubelfabriek.

Stap 4: Indiening kandidatuur

Heb je hulp nodig bij het indienen van je offerte? Dan kan je terecht bij Davy Van den Heede (Davy.VandenHeede@stad.gent of +32 9 267 03 37).

Geïnteresseerde kandidaat-invullers voor het gebouw, dienen hun kandidatuur in.

De inschrijving voor de kandidaturen sluit af op maandag 31 augustus om 10u.

Een offerte kan digitaal of op papier worden ingediend, en bevat minstens volgende informatie:

- Informatie over de kandidaat: naam/namen, adres, contactgegevens, ...;
- Link met de buurt (zie selectie criterium);
- Nota's over de inhoud van de opdracht (zie gunningscriteria).

Digitale offertes worden ingediend op volgend e-mailadres: offertes.vastgoed@stad.gent.
Papieren offertes worden ingediend onder gesloten omslag, met vermelding van "*kandidatuur buurthuis Pierkespark Reinaertstraat 101*" op volgend adres, of opgestuurd naar volgend adres: Departement Facility Management – Dienst Vastgoed, Botermarkt 1 te 9000 Gent.

De inschrijver engageert zich door in te schrijven ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat hij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten en reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de uitbating van de handelszaak.

Deze non-discriminatieclausule geldt zowel voor de inschrijver – natuurlijk persoon als voor de inschrijver – rechtspersoon en de zaakvoerder(s), bestuurder(s) of (leidinggevende) personeelsleden van laatstgenoemde.

Stap 5: Jurymoment en beoordeling

De kandidaten krijgen de kans om hun project mondeling te komen toelichten op 2 september voor een jury bestaande uit vertegenwoordigers van enkele betrokken stadsdiensten en externe partner(s). Aan alle kandidaten wordt dus gevraagd om dit moment vrij te houden.

De Stad Gent zal op basis van de hierboven vermelde beoordelingscriteria de kandidaturen beoordelen.

Aan de beste gerangschikte kandidaat/kandidaten kan gevraagd worden een verbeterd voorstel in te dienen.

Het Stadsbestuur behoudt het recht om niet toe te wijzen.

Stap 6: Sluiten van de overeenkomst

Met de gekozen kandidaat-invuller sluit de Stad een overeenkomst voor een periode van 3 jaar. In deze overeenkomst worden de definitieve modaliteiten van beheer/invulling vastgelegd.