

OPEN OPROEP
TIJDELIJKE INVULLING GOEDERENWAGONS
VOORHAVENLAAN – 9000 GENT



De Stad Gent lanceert een oproep voor het aanstellen van een **tijdelijke invuller** voor de goederenwagons, in het Honfleurpark met als adres Voorhavenlaan. De invuller geeft voor 3 jaar een invulling, voor en door de buurt.

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

CONTACTPERSOON: Nina Vanhaeren (inhoudelijke vragen)
Lisa Cattoir (locatie gebonden vragen)

PLAATSBEZOEK/INLOOPMOMENT: woensdag 30 augustus van 16u-20u

MOMENT OM IDEEËN UIT TE WISSELEN EN TE ZOEKEN NAAR SAMENWERKINGEN: maandag 11 september van 19u-21u30

UITERSTE INDIENINGSDATUM VAN DE VOORSTELLEN: woensdag 11 oktober tot 24u00

WIJZE VAN INDIENEN: per e-mail op volgend e-mailadres: offertes.vastgoed@stad.gent

DUUR VAN DE OPDRACHT: 3 jaar, verlengbaar bij positieve evaluatie met nog eens 3 jaar

START VAN DE OPDRACHT: 1 december 2023 (indicatief)

Inhoud

1.	Voorwerp van de oproep	3
2.	Het gebouw	4
1.	Ligging.....	4
2.	Stedenbouwkundige bestemming	6
3.	Pre-advies brandweer, o.b.v. huidige staat van het gebouw.....	6
3.	Duur en inhoud van de overeenkomst.....	6
4.	Selectie criterium	7
5.	De beoordelingscriteria	7
1.	Idee van invulling van het gebouw (50 punten).....	7
2.	Beheer van het gebouw (25 punten)	8
3.	Meervoudig gebruik (25 punten)	9
6.	De procedure.....	9
7.	Procedureverloop.....	9
1.	Plaatsbezoek.....	9
2.	Moment 1 om ideeën uit te wisselen en te zoeken naar samenwerkingen	10
3.	Indiening kandidatuur	10
4.	Jurymoment en beoordeling	11
5.	Beslissing college van burgemeester en schepenen	12
6.	Sluiten van de overeenkomst.....	12

1. Voorwerp van de oproep

In de goederenwagons aan de Voorhavenlaan, in het Honfleurpark te 9000 Gent zoekt de Stad naar een nieuwe tijdelijke invulling.

In 2017 werd een eerste open oproep voor de goederenwagons gelanceerd. Hieruit werden twee kandidaten geselecteerd. De locomotief met aanpalende wagon werd gebruikt als doorlopend sociaal cultureel project om de wijk audiovisueel vast te leggen door middel van permanente of tijdelijke tentoonstellingen, en de twee andere goederenwagons werd gebruikt als ontmoetingsplaats voor de buurt, ter stimulering van bewonersparticipatie, inclusie, duurzaamheid, innovatie, op maat van de buurt en met een directe positieve bijdrage aan sociale cohesie, herkenning en dialoog.

Na een periode van vijf jaar wil de Stad kijken welke initiatieven er leven in de buurt en andere kandidaten ook de kans geven om een invulling voor de locatie te voorzien. De huidige gebruikers mogen als nieuwe kandidaat-gebruikers hun kandidatuur opnieuw indienen.

De Stad Gent gaat 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 de wagons

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 de goederenwagon 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 de goederenwagon en is op dit vlak verantwoordelijk voor het uitvoeren van het regelmatig onderhoud en de wettelijke verplichte keuringen.

De invuller zal te allen tijde over al de eventueel nodige administratieve toelatingen en vergunningen moeten beschikken voor de genoemde bestemming en is alleen aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken ervan. De Stad is geenszins aansprakelijk in geval van weigering of vertraging betreffende het bekomen van de vereiste vergunningen die nodig zijn voor het uitoefenen van de activiteiten van de invuller.

De invuller is het aanspreekpunt voor de Stad.

2. Het gebouw

1. Ligging

De goederenwagens zijn gelegen aan in het Honfleurpark, Voorhavenlaan, zoals hieronder in het rood aangeduid:



Het gaat om in totaal 3 goederenwagons en één locomotief, welke afzonderlijk of gezamenlijk kunnen worden ingevuld. Twee goederenwagons bevinden zich in het Honfleurpark ter hoogte van de Liverpoolstraat (goederenwagon 1 en 2 op onderstaande foto's en bovenstaand plan). De overige goederenwagon en locomotief bevinden zich ter hoogte van de Hamburgstraat onder het afdak van Loods 26 (goederenwagon 3 en de locomotief op onderstaande foto en bovenstaand plan).



Foto van goederenwagon 1



Foto van goederenwagon 2



Foto van goederenwagon 3



Foto van locomotief

De oppervlakte van de verschillende ruimten bedraagt:

Wagon	Netto oppervlakte (m ²)
Nr. 1	+ - 19 m ²
Nr. 2	+ - 19 m ²
Nr. 3 + locomotief	+ - 19 m ²

De invullers kunnen zich kandidaat stellen voor:

- Wagon nr. 1 afzonderlijk
- Wagon nr. 2 afzonderlijk
- Wagon nr. 3 (inclusief locomotief) afzonderlijk
- Wagon nr. 1 en wagon nr. 2
- Wagon nr. 1, wagon nr. 2 en wagons nr. 3 (inclusief locomotief)

2. Stedenbouwkundige bestemming

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

Het goed is gelegen in gebied voor stedelijke ontwikkeling.

Het goed is gelegen in het BPA 'Meulenstede' en heeft als bestemming bedrijfszone met eindbestemming gemengde woonzone en zone voor openbaar domein met recreatieve herinrichting.

Het goed is gelegen in het GRUP 'afbakening grootstedelijk gebied Gent', echter zonder verdere specificaties.

Het goed is gelegen in beschermd stads- of dorpsgezicht Tolhuis en Voorhaven. Een van de wagons is gelegen onder een beschermd monument Voorhaven: onderbouw en metalen structuur van havenloods 26.

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 1 december 2023.

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 de goederenwagons:

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

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

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

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

- **Verbruik:** Er zijn geen nutsvoorzieningen aanwezig in de wagons. Voor het gebruik van elektriciteit dient door middel van een flexibel systeem een aansluiting aangemaakt te worden op 'hydranten' die voorzien zijn op de site. Een aansluiting op water is niet mogelijk. Er is geen aansluiting op een riolering. Er dient gebruikt gemaakt te worden van het publiek sanitair in het park.
- **Onderhoud en herstellingen:** De invuller staat in voor het gebruik van de wagons 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.
- **Waarborg:** Tot waarborg van de uitvoering van deze overeenkomst zal de invuller een waarborg stellen van 500 euro per wagon/locomotief 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)

Muide Meulestede Afrikalaan 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 het karakter van het park en de wijk.

Het initiatief focust op ontmoeten in de wijk. 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. rekening houdend met de mogelijkheden van de wagons.

Het initiatief moet bijdragen tot een verhoogde leefbaarheid van het park, de nabije omgeving en bij uitbreiding de wijk. 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 de wagons (25 punten)

De Stad zoekt een partner/invuller die kan instaan voor het goed beheer van de wagon (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 de wagon 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 goed?
- 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 goed steeds correct wordt afgesloten?
- Wie is het aanspreekpunt bij mankementen in het goed?
- Hoe zal de coördinatie concreet verlopen als er meerdere gebruikers zijn?

- Op welke manier zal concreet omgegaan worden met het doorrekenen van kosten, zoals 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 3 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

1. Plaatsbezoek

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 **woensdag 30 augustus**, tussen 16u en 20u (adres: Voorhavenlaan, Honfleurpark). Inschrijven kan via nina.vanhaeren@stad.gent.

2. Moment om ideeën uit te wisselen en te zoeken naar samenwerkingen

De Stad Gent voorziet voor zover hiervoor interesse is een (wellicht online) matchmakingmoment. Dit moment gaat door op **maandag 11 september** van 19u00 tot 21u30. Aanwezigheid is geen verplichting. Inschrijven kan via nina.vanhaeren@stad.gent.

Op deze bijeenkomst wordt de mogelijkheid aangeboden om je idee/project voor te stellen aan andere geïnteresseerden. De bijeenkomst vormt een mogelijkheid om zicht te krijgen op de mede-geïnteresseerden en eventuele samenwerkingen of consortia op poten te zetten.

3. Indiening kandidatuur

Uiterlijke indiendatum

Kandidaat-invullers dienen hun kandidatuur uiterlijk woensdag 11 oktober voor 24u00.

Heb je hulp nodig bij het indienen van je offerte? Dan kan je terecht bij Nina Vanhaeren (nina.vanhaeren@stad.gent of 0485 72 92 55).

Wijze van indiening

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 goederenwagens Voorhavenlaan*" op volgend adres, of opgestuurd naar volgend adres: Departement Facility Management – Dienst Vastgoed, Botermarkt 1 te 9000 Gent.

Verplichte vermeldingen

De kandidaturen moeten:

- de identificatiegegevens van de kandidaat-invuller (vast aanspreekpunt voor de Stad) bevatten
- een algemene voorstelling omvatten van de kandidaat-invuller;
- een nota omvatten zoals omschreven in deze oproep met toelichting over selectie criterium en beoordelingscriteria;
- ondertekend zijn door de kandidaat.

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.

De kandidaat-invuller blijft gebonden door zijn kandidatuur gedurende een termijn van 90 kalenderdagen, ingaande de dag na de uiterste indieningsdatum van de kandidatuur.

4. Jurymoment en beoordeling

De Stad zal op basis van de hierboven vermelde selectie- en beoordelingscriteria de kandidaturen beoordelen.

Jury

De beoordeling van de kandidaturen gebeurt door een jury. De jury is samengesteld uit vertegenwoordigers van verschillende stadsdiensten.

Toelichting kandidatuur aan jury

De kandidaten krijgen de kans om voor de jury hun project mondeling te komen toelichten op maandag 16 oktober van 15u00 tot 18u30. Het exacte uur wordt per kandidaat nog meegedeeld. De toelichting mag maximaal 20 minuten duren. Juryleden kunnen na de toelichting vragen stellen aan de kandidaat-invuller.

De Stad behoudt zich het recht voor om met één of meerdere van de kandidaten te onderhandelen. De resultaten van de onderhandelingen zullen schriftelijk worden vastgelegd in een aangepast voorstel van de kandidaat-invuller of in een overeenkomst.

Beoordelingsverslag en rangschikking

De jury stelt een beoordelingsverslag op en maakt op basis hiervan een rangschikking van de kandidaat-invullers

5. Beslissing college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen neemt een beslissing op basis van het beoordelingsverslag en de rangschikking opgesteld door de jury.

De Stad zal de kandidaat-invullers nadien op de hoogte brengen.

6. Sluiten van de overeenkomst

De Stad contacteert de kandidaat-invuller met de hoogste plaats in de rangschikking en start de besprekingen voor het sluiten van de overeenkomst.

De Stad behoudt zich het recht voor om de procedure stop te zetten en geen contract af te sluiten