



## Open oproep - invulling en beheer van het huidige Buurtcentrum Lousbergs

Tarbotstraat 61A-61E, 9000 Gent



De Stad Gent lanceert een oproep voor een **nieuwe gebruiker** voor het buurtcentrum Lousbergs. De nieuwe gebruiker neemt voor 5 jaar het beheer van het gebouw over en dient een voorstel in over hoe hij buurtinitiatieven in het gebouw zou faciliteren.

### Coördinatie van de open oproep:

Dienst Vastgoed (contactpersoon)

Wing Shan Fong

[Wingshan.fong@stad.gent](mailto:Wingshan.fong@stad.gent)

Alle informatie over de open oproep, overzicht van vragen die de Stad zou ontvangen en antwoorden hierop, ... zullen gebundeld worden op volgende webpagina: [stad.gent/lousbergs](http://stad.gent/lousbergs)



## Inhoud

A.	Voorwerp van de oproep.....	3
B.	Het gebouw.....	4
	Ligging.....	4
	Omschrijving en indeling.....	4
	Stedenbouwkundige bestemming.....	7
	Erfgoedwaarde.....	7
C.	Voorwaarden van de overeenkomst.....	8
	Vergoeding voor het gebruik van het gebouw.....	8
	Verbruik.....	8
	Onderhoud en herstellingen.....	8
	Inrichting.....	8
	Verzekeringen.....	9
	Waarborg.....	9
D.	Invullen van het gebouw.....	9
	Inhoud en voorwaarden.....	9
	Beoordelingscriteria.....	11
E.	Procedureverloop.....	14
	1. Plaatsbezoek.....	14
	2. Samenkomst om ideeën uit te wisselen en te zoeken naar samenwerkingen.....	14
	3. Indienen kandidatuur.....	14
	4. Dialoogtafels.....	15
	5. Jurymoment en beoordeling.....	16
	6. Beslissing college van burgemeester en schepenen.....	16
	7. Sluiten van de overeenkomst.....	16
	BIJLAGEN.....	17
	Grondplan en oppervlakte gelijkvloers BC.....	17
	Grondplan en oppervlakte tussenverdieping BC.....	19
	Grondplan en oppervlakte eerste verdieping BC.....	21



## A. Voorwerp van de oproep

Ten laatste eind 2024 zet de dienst Ontmoeten en Verbinden het beheer van het gebouw, gelegen te 9000 Gent, Tarbotstraat 61A-61E, stop. Daardoor komt een deel van het gebouw, dat beter bekend staat als Buurtcentrum Lousbergs, vrij.

Stad Gent gaat op zoek naar een nieuwe gebruiker die voor een periode van 5 jaar een invulling aan het gebouw zal geven en het beheer van het gebouw op zich zal nemen.

Het gebouw biedt veel opportuniteiten met de verschillende lokalen, grote zaal, professionele keuken, mezzanine en tal van bergruimten. Er zijn verschillende sanitaire units in het gebouw, ook is elke verdieping toegankelijk met een lift. Door de renovatie van het gebouw in 2011 heeft de invuller een modern, goed onderhouden gebouw ter beschikking om activiteiten in uit te bouwen. Er is geen terras voorzien in het park en ook in de binnentuin is dit niet voorzien.

De grootte en de indeling zorgt voor verschillende mogelijkheden qua invulling, onder andere co-working of kantoren, atelierruimte, jeugdlokalen, kleinere initiatieven die de handen in elkaar slaan om samen het gebouw in te vullen, ... Bij elke invulling zal rekening gehouden moeten worden met de toepasselijke voorschriften, zoals onder meer maar niet beperkt: de stedenbouwkundige voorschriften, adviezen van de brandweer, ...

Een meer gedetailleerde beschrijving van het gebouw vind je verder in de oproep.

Het invullen van het gebouw bestaat uit een drieledige opdracht:

### **Invullen van het gebouw**

De gebruiker gaat op zoek naar een eigen invulling voor het gebouw en/of gaat actief op zoek naar mede-invullers of andere invullingen voor het gebouw. Hij/zij zal de programmatie van het geheel ondersteunen en begeleiden.

### **Beheren van het gebouw**

De gebruiker zorgt voor het beheer, gebruik en onderhoud van het gebouw als een voorzichtig en redelijk persoon. Hij/zij neemt het gebouw in gebruik en stelt het gebouw of delen ervan verder ter beschikking van diverse gebruikers. Hij/zij zal instaan voor de praktische afspraken met de verschillende gebruikers, en de administratieve en technische opvolging.

### **Faciliteren van de verschillende buurtgerichte initiatieven**

Naast de eigen invulling van de gebruiker dient hij/zij rekening te houden met de verschillende krijtlijnen die met dienst Ontmoeten en Verbinden worden vastgelegd.

Een meer gedetailleerde beschrijving vind je verder in de oproep.

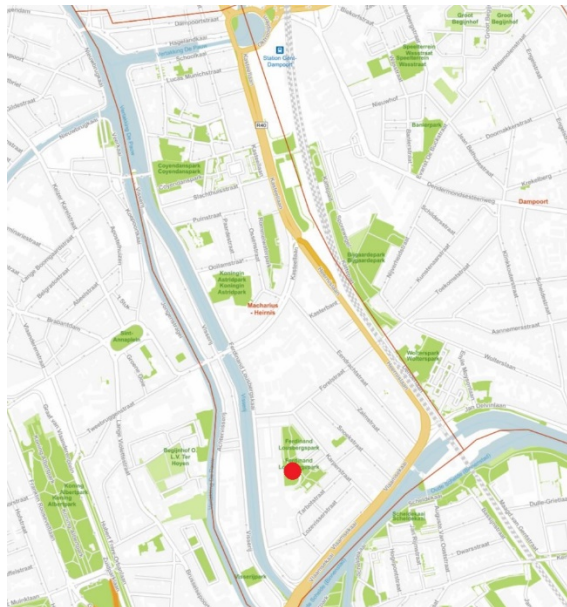


## B. Het gebouw

### Ligging

Het buurtcentrum is gelegen in het hart van de Heirniswijk, in het **Lousbergspark**, een groenzone in een dence wijk. Vooral gekend bij en gebruikt door bewoners van Heirnis. Er is veel passage door zowel voetgangers, fietsers, hondeneigenaars,... waardoor spontane ontmoeting plaatsvindt.

Heirnis is een jonge, diverse wijk met geëngageerde bewoners (leefstraten, straatfeesten, bewonersgroepen), wijkorganisaties (Hand-in-Hand, Een hart voor Vluchtelingen) en jeugdorganisaties (Bizon, VDS, KSA Lousbergs, ...). Er zijn weinig ontmoetingsplekken voor de buurt en het is de enige ontmoetingsplek voor jeugdverenigingen in de wijk. Naast de buurtwinkel, brouwerij Stroom en café de Kleine Kunst trokken de meeste horeca, winkels en dienstverlening weg.



Meer info en cijfers over de wijk kunnen teruggevonden worden via:

<https://hoeveelin.stad.gent/wijken/macharius-heirnis/>

### Omschrijving en indeling

Het gebouw waarvoor Stad Gent een gebruiker zoekt is een voormalig rusthuis dat in 2011 werd gerenoveerd en is opgesplitst in lofts en een gebouw met twee vleugels. De lofts horen toe aan particuliere bewoners, de linkervleugel herbergt voorzieningen voor jeugdwerking en de rechtere vleugel is het buurtcentrum. De twee vleugels zijn verbonden door een ovale gang met in het midden een gemeenschappelijke toegangsdeur. De vleugels zijn eveneens toegankelijk via zijdeuren waardoor ze afzonderlijk kunnen functioneren.



Doordat het gebouw in het Ferdinand Lousbergspark ligt, is dit enkel toegankelijk via een doorgang naast de Tarbotstraat 61, via een doorgang naast de Forelstraat 24 en via een doorgang naast Karperstraat 158. Enkel fietsers en voetgangers zijn toegelaten in het park. Wagens zijn niet toegelaten met als enige uitzondering om te laden en te lossen via de doorgang naast de Tarbotstraat 61.

Het gebouw van het buurtcentrum bestaat uit 3 bouwlagen en heeft een totale oppervlakte van ongeveer 670 m<sup>2</sup>. De inkomzas wordt gedeeld door beide vleugels en biedt toegang tot de binnentuin. De linkerkant van het gebouw is het jeugdontmoetingscentrum, de rechterkant is het buurtcentrum. Voor de rechterkant zijn we op zoek naar een nieuwe invuller.





Het buurtcentrum heeft volgende indeling:

**+ 0**

- De gemeenschappelijke inkomsas
- Een lange gang die toegang biedt tot het gebouw
- Een onthaalruimte
- Een ruime polyvalente zaal met bar en trap die toegang biedt tot een mezzanine
- Aansluitend een professionele keuken
- Ruime bergruimte
- Een gang met aparte inkomdeur

**+ 0/1 (tussenverdieping)**

- Een mezzanine, toegankelijk uit de polyvalente zaal en de tussenverdieping
- Twee bergruimtes
- Toiletten voor dames en heren

**+ 1**

- Een kleine keuken
- Ruim lokaal/bureel
- Twee kleinere lokalen/spreekruimtes
- Bergruimte
- Toiletten voor dames en heren

De verdiepingen zijn bereikbaar met een lift. De zolder is niet inbegrepen en moet te allen tijde toegankelijk zijn voor de betrokken Stadsdiensten. Het linkergedeelte, het jeugdontmoetingscentrum, maakt geen deel uit van de open oproep.

De binnentuin maakt geen onderdeel uit van de oproep. De Groendienst van Stad Gent is beheerder van de binnentuin, evenals van het park. Daar de prachtige binnentuin enkel toegankelijk is via de gemeenschappelijke inkomsas staat de gebruiker in voor het dagelijks openen en sluiten van de toegangsdeur voor bewoners en passanten om er de rust te kunnen opzoeken of kruiden te plukken uit de kruidenbakken. Jaarlijks plukken de Buren van de Abdij vzw er de peren uit de perenbomen, waar zij sap van maken en verkopen aan de buurt.

De tuin wordt onderhouden door de Groendienst in samenwerking met bewonersgroep de Lousmoes, die tweemaal per jaar de tuin zeist. Het is niet de bedoeling dat de gebruiker van het gebouw, ook de tuin mee in gebruik neemt. De tuin is aangeduid als biologisch waardevol op de Biologische Waarderingskaart, zowel het grasland als de fruitboomgaard. De focus op de binnentuin blijft dus luwte en een stilteplek die niet intensief gebruikt mag worden.

Er is geen terras aanwezig in de binnentuin en het park. Het inrichten van een terras is vergunningsplichtig en zal steeds moeten afgestemd worden met de betrokken diensten. Eveneens voor het organiseren van activiteiten in het park zal een toestemming moeten aangevraagd worden.

Grondplannen en oppervlakten zijn toegevoegd in bijlage.



## Stedenbouwkundige bestemming

Het bestaande gebouw is gekend als gemeenschapsvoorziening. In 2007 werd een vergunning afgeleverd voor “de renovatie van bestaande gebouwen van het voormalig Lousbergtehuis ten behoeve van een jeugdcentrum, kantoren voor welzijn en een buurtcentrum” (dossier 2007/508, vergunning van 6 december 2007). In 2009 werd ook de vergunning afgeleverd voor de aanleg van het park waarin dit gebouw is gelegen.

Het gebouw Tarbotstraat 61 A-E is gelegen in het BPA binnenstad, deel Heernis. Het is gelegen in de zone voor gemeenschapsuitrusting, klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern. Binnen het perceel bevinden de gebouwdelen waarover het gaat in de binnenkern (zie figuur)

In de binnenkern, klasse 2 zijn volgende functies toegelaten volgens het BPA:

- gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau (lager onderwijs, bibliotheek, dienstencentrum, clublokaal, kinderdagverblijf,...) en op stedelijk niveau (onderwijs, museum, cultureel centrum, overheidsdiensten, ziekenhuis en bijhorend labo, recreatie (sporthal), ...)
- andere overheidsdiensten (administratie, technische diensten, opslag)
- verzorgende bedrijven en opslagplaatsen (bakkerij, vleesbewerking, gaarkeuken, textiel, confectie: maakbedrijven met beperkte dynamiek)
- niet-hinderlijke bedrijven: ambachtelijke bedrijven die geen onaanvaardbare hinder veroorzaken voor de woonomgeving.
- woningen – voor zover zij op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze ontsloten en ingericht kunnen worden. Een herbestemming van een bestaande kwetsbare stedelijke functie (gemeenschapsvoorzieningen) naar wonen wordt echter niet ondersteund of toegelaten. Bestaande buurtondersteunende functies en gemeenschapsvoorzieningen moeten maximaal behouden blijven.

Het wijzigen van de (hoofd)functie van een gebouw is vergunningsplichtig. Dit betekent dat bij een invulling van de ruimtes, anders dan de bestaande gemeenschapsvoorzieningen, een omgevingsvergunning voor een functiewijziging moet worden aangevraagd.

Op het perceel zijn ook al een aantal nevenfuncties en andere functies aanwezig. Het wijzigen van de functie van een deel van het gebouw wordt daardoor meteen ook vergunningsplichtig.

Op dat moment moet ook getoetst worden wat bijvoorbeeld het mobiliteitsprofiel is van de beoogde nieuwe invulling. Gaat het bv. om maakbedrijven met werknemers, laden en lossen, ... dan zal op basis van het aantal werknemers en dynamisch profiel ingeschat moeten worden hoeveel parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Gelet op de ligging in het park zal parkeren op eigen terrein een beperkende factor zijn bij de (combinatie aan gewenste) functies voor het gebouw.

Een andere invulling kan ook andere vereisten naar bereikbaarheid en evacuatie met zich meebrengen. Ook de bereikbaarheid voor de brandweer kan een factor zijn die de invulling van bepaalde ruimtes mee bepaalt.

Het gaat hier om een oud BPA (ouder dan 15 jaar). Beperkte afwijkingen op de bestemming kunnen worden overwogen. Van belang is dat dit enkel kan ten voordele van kwetsbare stedelijke functies, én rekening houdend met andere vereisten bvb mobiliteit, bereikbaarheid voor de brandweer, ...



Bijgevolg moet elk concreter voorstel voor een invulling van de gebouwen worden getoetst naar de haalbaarheid en vergunbaarheid. Hiervoor wordt best contact opgenomen met de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning via [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

Enkel een invulling van de gebouwen die volledig als gemeenschapsvoorziening kan worden beschouwd, is stedenbouwkundig mogelijk zonder functiewijziging.

Andere randvoorwaarden waarmee rekening moet worden gehouden:

- de invulling van de gebouwen zal géén hypotheek kunnen/mogen leggen op de inrichting van het park. De bovenstaande figuur toont aan dat het park uit het BPA is “weggesneden”. Het park werd recent herbestemd in het RUP Groen (deelgebied 163 - Gent Centrum - Lousbergspark, bundel Gent Centrum deel 4). Het is publiek toegankelijk.
- bereikbaarheid via het park is enkel mogelijk voor langzaam verkeer: voetgangers en fietsers.
- er is geen mogelijkheid nieuwbouw of uitbreiding aan het gebouw te voorzien. Bijkomende verharding in het park is evenmin toegestaan.
- ontsluiting van de site/functies en opnemen van een eventuele parkeerbehoefte zullen belangrijk zijn in het hele verhaal.
- de volledige site is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Eventuele ingrepen aan de gebouwen (verbouwingswerken) in functie van een nieuwe invulling zullen ook door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg worden geadviseerd.

Vragen over de stedenbouwkundige context en vergunbaarheid van een voorstel, kunnen worden voorgelegd aan de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning via [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

## Erfgoedwaarde

De gebouwen werden in 2011 ingrijpend gerenoveerd en er zijn geen waardevolle interieurelementen aanwezig. Deze delen van het gebouwencomplex zijn ook niet opgenomen op de inventaris van het onroerend erfgoed. Dit in tegenstelling tot de 19de-eeuwse voorbouw van het vroegere gesticht.

De gebouwen met hun volume, exterieur en symmetrische opbouw, maken wel deel uit van het historische geheel van het Lousberggesticht. Ze werden in het begin van de 20ste eeuw aangebouwd aan de 19de-eeuwse vleugel langs de Lousbergskaaï. Vanuit dat opzicht hebben de gebouwen een cultuurhistorische waarde. Bijgevolg moet het - eventuele - aanbrengen van publiciteit aan het nieuwe, zwarte volume gebeuren en niet aan de historische delen.





## C. Voorwaarden van de overeenkomst

Met de gebruiker zal de Stad een overeenkomst sluiten voor een periode van 5 jaar.

De startdatum van de overeenkomst voor het buurtcentrum is in principe ten laatste 1 januari 2025. De concrete startdatum zal nader besproken worden met de voorkeurskandidaat.

De af te sluiten overeenkomst zal voorgelegd worden aan de voorkeurskandidaat. De overeenkomst zal onder meer volgende principes bevatten:

### Vergoeding voor het gebruik van het gebouw

De gebruiker moet geen huurvergoeding betalen voor het gebruik van het gebouw, maar staat wel in voor de kosten van inrichting, onderhoud, kleine herstellingen, schoonmaak, ... zoals een huurder.

De gebruiker heeft de mogelijkheid een marktconforme vergoeding te vragen aan gebruikers van het gebouw, om op die manier bepaalde kosten te dekken en inkomsten te genereren. Bij terbeschikkingstelling aan buurtpartners is het, gezien de voorgeschiedenis en het belang van deze voorziening in de buurt wordt van de invuller een engagement verwacht om initiatieven uit of gericht op de buurt op een laagdrempelige wijze te faciliteren, dit in dialoog met dienst Ontmoeten en Verbinden.

### Verbruik

De gebruiker zal zelf instaan voor de energiekosten volgens het effectieve verbruik en kan deze kosten doorrekenen aan de mede-gebruikers. Afhankelijk van de invulling kan je uitgaan van een verbruikskost van 20.000 – 25.000 euro per jaar, op basis van de verbruiken van het afgelopen jaar.

### Onderhoud en herstellingen

De gebruiker staat in voor het gebruik van het gebouw als een voorzichtig en redelijk persoon en ziet erop toe dat de overige gebruikers dit ook doen. Hij/zij 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/zij kleine herstellingen uit of laat deze uitvoeren door een vakman.

### Inrichting

De gebruiker zorgt voor een neutrale en uitnodigende inrichting van de gemeenschappelijke delen. De invuller heeft de mogelijkheid om het aanwezige meubilair te gebruiken voor zijn werking in het gebouw.



## Verzekeringen

De gebruiker van het gebouw dient zelf in te staan voor een BA- en brandverzekering (verzekering voor alle huuraansprakelijkheid o.m. de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag).

Deze verzekering moet afgestemd zijn op het meervoudig gebruik van het pand door de diverse mede-gebruikers. De invuller zal ook het gebruik van de ruimten door derden-gebruikers laten verzekeren .

## Waarborg

Tot waarborg van de uitvoering van deze overeenkomst zal de gebruiker een huurwaarborg stellen van 2.500,00 euro door storting op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening of door middel van een bankgarantie.

# D. Invullen van het gebouw

## Inhoud en voorwaarden

De invuller doet een voorstel aan de Stad voor een nieuwe invulling. De invuller kiest hier voor een invulling die naast de eigen werking ook ruimte geeft voor activiteiten uit de buurt. De manier waarop de invuller buurtinitiatieven faciliteert maakt deel uit van de aanvraag. Het is aan de invuller om hierrond een voorstel te formuleren.

Concreet staat de invuller in voor volgende punten:

### **1. Invullen van het gebouw**

De gebruiker gaat op zoek naar een invulling voor het buurtcentrum en/of gaat actief op zoek naar mede-invullers of andere invullingen voor het gebouw. Hij/zij zal de programmatie van het geheel ondersteunen en begeleiden.

Bij het invullen van het buurtcentrum wordt rekening gehouden het faciliteren van buurtinitiatieven.

Initiatieven die bijdragen tot een verhoogde leefbaarheid van het park, de nabije omgeving en bij uitbreiding de wijk genieten de voorkeur. 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).

In alle geval mag de invulling niet zorgen voor enige overlast voor de buurt en het park, van welke aard ook.



## **2. Beheren van het gebouw**

De gebruiker neemt het gebouw in gebruik, en stelt het gedeeltelijk ter beschikking aan andere gebruikers.

De gebruiker is verantwoordelijk voor de verdeling en gebruik van ruimte, maakt praktische afspraken met de verschillende gebruikers, staat in voor het agenda- en sleutelbeheer, treedt op als centraal aanspreekpunt voor de gebruikers van het gebouw, staat in voor het ontsluiten van de binnentuin en zal als aanspreekpunt fungeren voor de gebruikers, evenals eventuele overlast aankaarten.

De gebruiker draagt als een voorzichtig en redelijk persoon zorg voor het gebouw en is verantwoordelijk voor het uitvoeren van het regelmatig onderhoud en de wettelijke verplichte keuringen.

Vooraleer de invuller zijn activiteiten conform de bestemming aanvangt, dient de huurder te zorgen voor alle nodige administratieve toelatingen en vergunningen voor de genoemde bestemming en is alleen aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken ervan. Dit omvat o.a. het bekomen van een conformiteitsattest door de brandweer voor de uitbating volgens de beoogde bestemming. 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 gebruiker.

De gebruiker zal afspraken maken met de beheerder van het jeugd ontmoetingscentrum om samen voor een zo efficiënt mogelijk beheer te zorgen van het volledige gebouw.

De gebruiker is het aanspreekpunt voor de Stad.

## **3. Faciliteren van de verschillende buurtgerichte initiatieven**

### **3.1 Faciliteren van ad hoc buurtgerichte initiatieven**

De gebruiker zal een voorstel opmaken waarin hij beschrijft hoe hij zijn activiteiten in het Lousbergs zal onderbrengen. Daarnaast maakt de gebruiker een voorstel op hoe buurtgerichte initiatieven mede door hen gefaciliteerd kunnen worden. Dienst Ontmoeten en Verbinden van Stad Gent kijkt samen met de huidige buurtinitiatieven indien er in de wijk alternatieve locaties zijn om hun activiteiten te laten doorgaan. Er wordt verwacht dat het voorstel van de gebruiker mee nadenkt over de beschikbaarheid van het gebouw voor huidige en toekomstige buurtinitiatieven, en over hoe er in het gebouw een laagdrempelige ontmoetingsplek gecreëerd wordt die aansluit bij behoeften van de buurt.

Buurtgerichte initiatieven worden gezien als een evenement dat of dienstverlening die:

- gericht is op de bewoners van of alle leden van een doelgroep binnen een (deel van een) wijk of buurt, en
- een meerwaarde heeft voor de sociale cohesie in de wijk of buurt, en



- bewoners samenbrengt op een positieve manier, en
- geen winstoogmerk heeft. Eventuele inkomsten en opbrengsten zijn louter kostendekkend, dienen ter financiering van andere buurtactiviteiten of gaan integraal naar een sociaal doel.

Het is aan de indiener om een voorstel te doen bij de aanvraag, te bepalen wat volgens hem haalbaar is. Dit kan dan verder in dialoog met de dienst Ontmoeten en Verbinden worden uitgewerkt eenmaal de voorkeurskandidaat gekend is. Er zal tijdens de looptijd van de overeenkomst een opvolging zijn vanuit de dienst Ontmoeten en Verbinden waarbij zesmaandelijks wordt samengezeten om te kijken hoe het verloopt en in dialoog te bepalen waar bijsturing nodig of mogelijk is.

### 3.2 Exclusief voorbehouden opslagruimte voor buurtwerk en buurtinitiatieven

Een ruimte van minimaal 4 m<sup>2</sup> dient ter beschikking worden gesteld als opslagruimte voor buurtwerk en buurtinitiatieven. De invuller krijgt de vrijheid om zelf een lokaal aan te duiden.

### 3.3 De binnentuin toegankelijk maken

De gebruiker staat in voor het openen en sluiten van de toegangsdeur tot de binnentuin voor buurtbewoners. Het is een meerwaarde als de gebruiker maximale openingsuren kan voorzien voor de binnentuin. De binnentuin is er niet op voorzien om intensief gebruikt te worden, bijgevolg zal de gebruiker de binnentuin niet opnemen in zijn werking.

De gebruiker zal eveneens toezien op het correcte gebruik van de groenzone en zal overlast of beschadigingen aan de tuin steeds melden aan de betrokken diensten.

## Beoordelingscriteria

Het ingediend voorstel wordt getoetst aan volgende drie criteria (100 punten):

### **1. Invulling van het gebouw (50 punten)**

De kandidaat-gebruiker beschrijft zijn/haar visie of idee voor het toekomstig gebruik van het gebouw. Initiatieven met een positieve impact op de leefbaarheid van het park, de nabije omgeving of bij uitbreiding de wijk en de stad in het algemeen, genieten de voorkeur.

Voor dit criterium zal onder meer rekening gehouden worden met:

- Welke invulling wordt voorzien?
- Hoe zal de kandidaat ervoor zorgen dat de bezettingsgraad van de ruimte optimaal is?
- Hoe zal de kandidaat inzetten op samenwerking met andere (buurt-)partners?
- Hoe realistisch en haalbaar is de inschatting van de diverse kosten en inkomsten?
- Wat is de kandidaat zijn/haar plan van aanpak in de aanloop naar en startfase van de overeenkomst? In welke mate wordt er overlast gegenereerd (bv. parkeerdruk, geurhinder en geluidshinder) en welke maatregelen worden voorzien om dit tot een minimum te beperken?



## **2. Faciliteren van de verschillende buurtgerichte initiatieven (30 punten)**

De Stad geeft voorkeur aan initiatieven die laagdrempelige ontmoeting faciliteren, ook voor buurtbewoners. Er wordt verwacht dat de indiener in het gebouw buurtinitiatieven faciliteert. Daarnaast is creëren van nieuwe contacten in de ruimere buurt en samenwerkingen met buurtinitiatieven een pluspunt.

Voor dit criterium zal onder meer rekening gehouden worden met:

- In welke mate biedt het initiatief mogelijkheid tot laagdrempelige ontmoeting?
- In hoeverre is er samenwerking mogelijk met andere buurtpartners?
- In hoeverre worden er initiatieven genomen om de wijk te betrekken?
- In welke mate sluit het toekomstig gebruik aan bij een behoefte van de buurt?
- In welke mate wordt de beoogde werking verknoopt met ander aanbod in de buurt?
- In hoeverre is de toekomstige invulling toegankelijk voor niet-consumerende bezoekers?
- In welke mate is de inrichting van de gemeenschappelijke delen neutraal en verwelkomend?
- In hoever wordt er rekening gehouden met een toegankelijke prijssetting (vb. sociaal tarief, vrije bijdrage...)?
- In welke mate kan de keuken ter beschikking gesteld aan buurtinitiatieven?
- Hoe zal de kandidaat ervoor zorgen dat de invulling aansluit op de diversiteit in de wijk?
- Hoe wordt het initiatief in de wijk kenbaar gemaakt?
- Op welke manier worden buurtgerichte initiatieven gefaciliteerd?

## **3. Beheren van het gebouw (20 punten)**

De Stad zoekt een gebruiker die kan instaan voor het goed beheer van het gebouw.

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

Hierbij dient er nagedacht te worden over:

- Hoe garandeert de kandidaat-gebruiker een maximale en tegelijk haalbare aanwezigheid in het gebouw, met bij voorkeur een dagdagelijkse aanwezigheid?
- Hoe gaat de kandidaat-gebruiker om met de toegangscontrole en sleutelbeheer?
- Hoe garandeert de kandidaat de veiligheid te waarborgen en een correct gebruik van de infrastructuur ?
- Hoe garandeert de kandidaat dat het gebouw steeds correct wordt afgesloten?
- Hoe zal het pand en sanitair onderhouden/schoongemaakt worden? Met extra aandacht voor de gemeenschappelijke delen en in het bijzonder de keuken.
- Kan het sanitair ter beschikking worden gesteld aan gebruikers van het park? Zo ja, in welke mate en hoe wordt dit georganiseerd?
- Wie is het aanspreekpunt bij mankementen in het goed?
- Hoe garandeert de kandidaat-gebruiker de toegankelijkheid van de binnentuin?
- Is er een ruimte die kan ter beschikking worden gesteld als opslagruimte voor buurtwerk en buurtinitiatieven, op welke manier en momenten is die toegankelijk?
- Hoe zal de kandidaat omgaan met de coördinatie en de manier waarop men omgaat met het doorrekenen van kosten zoals EGW, schoonmaak, verzekering, inrichting, etc.?



- Op welke manier toont de gebruiker bereidheid en flexibiliteit tegenover de buurtinitiatieven?
- Op welke manier zorgt de invuller ervoor dat er een open en vlotte communicatie is met de beheerder van het jeugd ontmoetingscentrum?

De kandidaat staft zijn/haar voorstel over het beheer met een financieel plan, dat de globale financiële stromen verbonden aan het toekomstig beheer bevat en inzicht geeft in de verwachte inkomsten en uitgaven.

De Stad Gent houdt bij de beoordeling van dit criterium ook rekening met de volgende aspecten:

- Hoe haalbaar en financieel rendabel is het voorstel?
- Zijn inkomsten en kosten, zoals de investeringen en het onderhoud, volledig en realistisch ingeschat?

\*\*\*

De nota waarin de kandidaat toelichting geeft over bovenstaande aspecten, mag maximum 8 A4-pagina's bedragen, en wordt aangevuld met het financieel plan en een eerste voorstel hoe zal omgegaan worden met het faciliteren van bewonersinitiatieven. De nota omvat de grote lijnen, er is mogelijkheid om na de toekenning verder te verfijnen in overleg met dienst Ontmoeten en verbinden.



## E. Procedureverloop

### 1. Plaatsbezoek

De Stad Gent voorziet een plaatsbezoek, waarop iedereen welkom is. Zo kan de kandidaat-gebruiker 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) Geïnteresseerden krijgen de mogelijkheid om vragen te stellen.
- (4) Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven voor een samenkomst om na te gaan of en hoe geïnteresseerden kunnen samenwerken.

Dit plaatsbezoek zal plaatsvinden op 12/03/2024 van 15u tot 18u en 14/03/2024 van 16u tot 20u (adres: Tarbotstraat 61A-61F, 9000 Gent). Gelieve hiervoor een afspraak te maken via [wingshan.fong@stad.gent](mailto:wingshan.fong@stad.gent).

### 2. Samenkomst om ideeën uit te wisselen en te zoeken naar samenwerkingen

De Stad Gent voorziet, voor zover hiervoor interesse is, een match-makingmoment. Dit moment gaat door op 21 maart 2024 om 19u. Aanwezigheid van de kandidaat-gebruiker is geen verplichting maar wordt aangemoedigd. Blijk geven van interesse en inschrijven kan via [wingshan.fong@stad.gent](mailto:wingshan.fong@stad.gent).

De bijeenkomst vormt een mogelijkheid om zicht te krijgen op de mede-geïnteresseerden en eventuele samenwerkingen of consortia van meerdere organisaties op poten te zetten.

### 3. Indienen kandidatuur

#### **Uiterlijke indiendatum**

Kandidaat-gebruikers dienen hun kandidatuur uiterlijk in op 27/05/2024.

#### **Wijze van indiening**

Een kandidatuur kan digitaal worden ingediend, en bevat minstens volgende informatie:

- Informatie over de kandidaat: naam/namen, adres, contactgegevens, ondernemingsnr,...;
- Omschrijving, plan van aanpak en financieel plan (zie gunningscriteria).

Digitale offertes worden ingediend met vermelding 'kandidatuur BC en/of JOC Lousbergs' op volgend e-mailadres: [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent).



### **Verplichte vermeldingen**

De kandidaturen moeten:

- de identificatiegegevens van de kandidaat-gebruiker (vast aanspreekpunt voor de Stad) bevatten. Op moment van afsluiten van de overeenkomst moet de aanvrager een VZW of onderneming zijn (of op zijn minst een intentieverklaring voorleggen);
- een algemene voorstelling omvatten van de kandidaat-gebruiker;
- een nota omvatten zoals omschreven in deze oproep met toelichting bij elk van de 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-gebruiker blijft gebonden door zijn kandidatuur gedurende een termijn van 90 kalenderdagen, ingaande de dag na de uiterste indieningsdatum van de kandidatuur.

## **4. Dialoogtafels**

De dienst Ontmoeten en Verbinden organiseert een moment waarop de indieners hun project kort voorstellen aan de buurt en daarna in gesprek gaan met geïnteresseerde buurtbewoners. Deelname is verplicht. Het dialoogmoment zal doorgaan op 1 juni 2024. De feedback van de buurtbewoners kan meegenomen worden door de jury.





## 5. Jurymoment en beoordeling

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

### **Jury**

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

### **Toelichting kandidatuur aan jury**

De kandidaten krijgen de kans om voor de jury hun project mondeling te komen toelichten op maandag 10 juni 2024. 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-gebruiker.

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-gebruiker of in een overeenkomst.

### **Beoordelingsverslag en rangschikking**

De jury stelt een beoordelingsverslag op en maakt op basis hiervan een rangschikking van de kandidaat-gebruikers, en dit voor de verschillende opties.

## 6. 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, en rekening houdend met de ontvangen kandidaturen voor de verschillende opties.

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

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

## 7. Sluiten van de overeenkomst

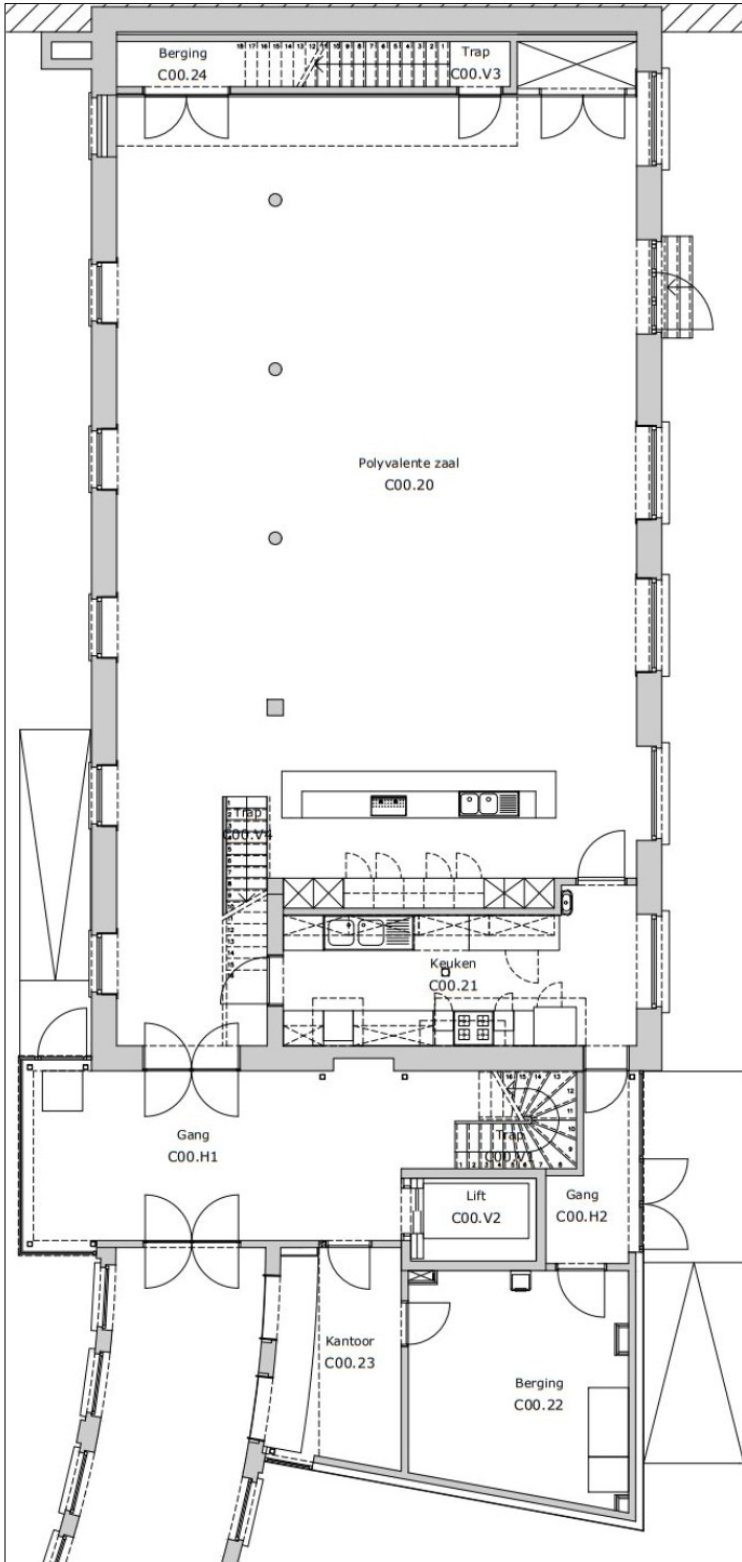
De Stad contacteert de kandidaat-gebruiker met de hoogste plaats in de rangschikking en start de besprekingen voor het sluiten van de overeenkomst.

De gebruiker organiseert in samenspraak met Dienst Ontmoeten en Verbinden een kennismakingsmoment voor de buurt.

Er volgt een evaluatiemoment 6 maand na de start van de overeenkomst en vervolgens jaarlijks. Bij een negatieve evaluatie kan dit leiden tot het voortijdig stopzetten van de samenwerking.

## BIJLAGEN

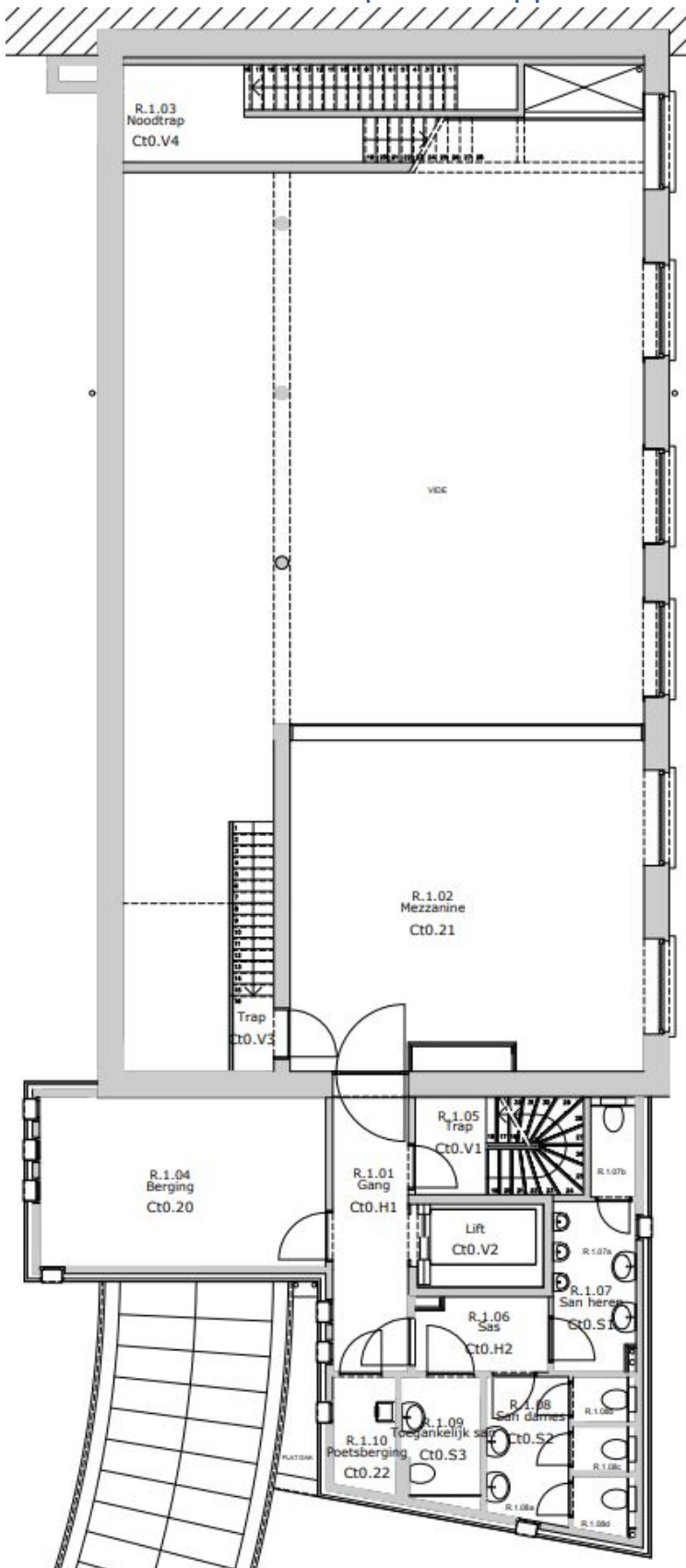
### Grondplan en oppervlakte gelijkvloers BC





Ruimte	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Polyvalente zaal (C00.20)	175,78
Keuken (C00.21)	19,20
Berging (C00.22)	19,43
Kantoor (C00.23)	10,66
Berging (C00.24)	3,46
Gang (C00.H1)	29,01
Gang (C00.H2)	5,56
Trap (C00.V1)	4,24
Lift (C00.V2)	4,29
Trap (C00.V3)	3,59
Trap (C00.V4)	1,87

## Grondplan en oppervlakte tussenverdieping BC



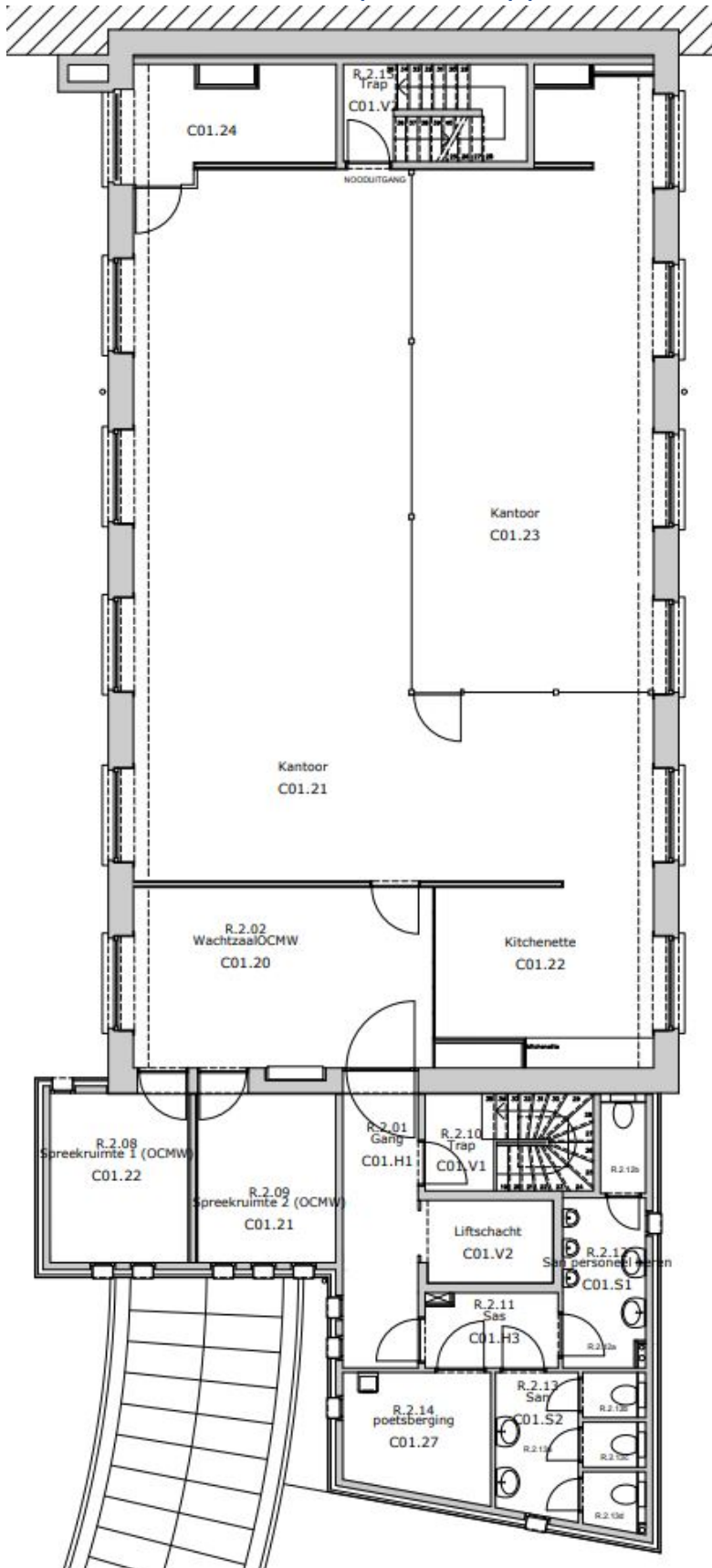
Ruimte

Oppervlakte (m<sup>2</sup>)



Berging (Ct0.20)	19,23
Mezzanine (Ct0.21)	46,32
Poetsberging (Ct0.22)	2,83
Gang (Ct0.H1)	8,88
Sas (Ct0.H2)	3,97
Sanitair heren (Ct0.S1)	7,33
Sanitair dames (Ct0.S2)	8,54
Toegankelijk sanitair (Ct0.S3)	4,05
Trap (Ct0.V1)	6,53
Lift (Ct0.V2)	4,36
Trap (Ct0.V3)	4,42
Noodtrap (Ct0.V4)	15,21

## Grondplan en oppervlakte eerste verdieping BC



Ruimte

Oppervlakte (m<sup>2</sup>)

Open oproep buurtcentrum Lousbergs - deel gebouw Ontmoeten en Verbinden - februari 2024



Wachtzaal OCMW (C01.20)	21,47
Spreekruimte 2 (C01.21)	9,69
Spreekruimte 1 (C01.22)	9,69
Kantoor (C01.23)	95,49
Kitchenette (C01.24)	14,82
Kantoor (C01.25)	53,31
Poetsberging (C01.27)	7,09
Gang (C01.H1)	8,88
Sas (C01.H3)	3,82
Sanitair heren (C01.S1)	7,33
Sanitair dames (C01.S2)	8,54
Trap (C01.V1)	6,53
Liftschacht (C01.V2)	4,36
Noodtrap (C01.V3)	7,10