

Gemeentebestuur van Sint-Jans-Molenbeek

## Oproep tot kandidaatstelling: de uitbating van een HORECA-ruimte in het wijkcentrum De Roovere 9,

DE ROOVERELAAN 9, 1080 Sint-Jans-Molenbeek



## 1 Inhoudstafel

2	Voorwoord.....	3
2.1	Contact.....	3
2.2	Praktische informatie.....	3
3	Voorwerp van de huurovereenkomst .....	4
3.1	Project.....	4
3.2	Geografische ligging.....	4
3.3	Beschrijving van de lokalen.....	4
3.4	Plannen: Begane grond: cafetaria en terras .....	5
3.5	Relaties met de gemeente .....	5
3.6	Huurprijs.....	5
3.7	Plaatsbeschrijving .....	6
4	Kandidaatstellingen.....	7
4.1	Inhoud van de kandidaatstelling.....	7
4.2	Kandidaat .....	7
4.3	Bezoek en inlichtingen .....	7
4.4	Indiening van de kandidaatstelling .....	7
4.5	Te verstrekken documenten en vergunningen.....	7
4.6	Selectiecriteria .....	8
4.6.1	Financiële criteria .....	8
4.6.2	Tijdsriteria .....	8
4.6.3	Criteria inzake productkwaliteit en milieucriteria .....	8
4.6.4	Criteria inzake complementariteit en originaliteit .....	9
4.7	Uitsluitingscriteria .....	9
4.7.1	Uitsluitingsgronden in verband met de betaling van belastingen of bijdragen voor de sociale zekerheid .....	9
4.7.2	Schuld bij de gemeentelijke administratie .....	9
5	Selectieprocedure .....	9
5.1	Jury.....	9
5.2	In geval van niet-selectie .....	9
6	Kandidaatstellingsformulier .....	10
6.1	Informatie .....	10



Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN

*Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK*

Rue du Comte de Flandre 20 / *Graaf van Vlaanderenstraat 20*

Bruxelles 1080 *Brussel*

6.1.1	Initiatiefne(e)m(st)er van de kandidaatstelling .....	10
6.1.2	Onderneming.....	10
6.1.3	Aansluiting bij de sociale zekerheid.....	10
6.2	Bijlagen.....	11
6.2.1	Administratief .....	11
6.2.2	Business plan .....	11
6.2.3	Beschrijving van het project .....	11

## 2 Voorwoord

De gemeente Sint-Jans-Molenbeek doet een oproep tot kandidaatstelling voor de uitbating en het beheer van een CASCO-ruimte voor HoReCa / cafetaria-doeleinden in het nieuwe wijkcentrum aan de Rooverelaan 9, 1080 Sint-Jans-Molenbeek. Dit is een nieuw gebouw en de ruimte wordt dus voor het eerst gebruikt.

### 2.1 Contact

Arnaud VANHORENBEKE

T: 02/563 13 47 – [avanhorenbeke@molenbeek.irisnet.be](mailto:avanhorenbeke@molenbeek.irisnet.be)

Commune de Molenbeek-Saint-Jean / Gemeentebestuur van Sint-Jans-Molenbeek

Service des propriétés communales / Dienst gemeentelijke eigendommen

### 2.2 Praktische informatie

- De huurtermijn bedraagt 9 jaar;
- Een bezoek aan het lokaal wordt op afspraak georganiseerd (van maandag tot vrijdag tussen 9.00 en 17.00 uur);
- Een technisch dossier is beschikbaar op aanvraag;
- Antwoorden op vragen worden aan alle kandidaten toegezonden;
- De aanvraag moet uiterlijk op 01 maart 2025 worden ingediend;
- Alleen volledige aanvragen die binnen de gestelde termijn zijn ingediend worden in aanmerking genomen.

## 3 Voorwerp van de huurovereenkomst

### 3.1 Project

De gemeente is op zoek naar een exploitant die :

- Een open, vriendelijk concept: de site moet een ontmoetingsplaats worden voor buurtbewoners, gebruikers van het Verbiest-stadion en het Parc Marie-José, en andere gebruikers van het wijkcentrum.
- Tegen betaalbare prijzen:
  - o Een ruime keuze aan warme en koude, alcoholvrije en alcoholische dranken, voor elk wat wils.
  - o Een assortiment 'opwarm'-snacks, met verse, gezonde, seizoensgebonden en zoveel mogelijk lokale producten.
- Een werkwijze gebaseerd op duurzame ontwikkeling en met respect voor de praktijken aanbevolen door Leefmilieu Brussel en zijn "Good Food"-label.

### 3.2 Geografische ligging

Het gebouw is gelegen in de De Rooverelaan 9, 1080 Sint-Jans-Molenbeek. Aan het zuidelijke uiteinde van Parc Marie-José en vlakbij Weststation.

### 3.3 Beschrijving van de lokalen

De gemeente biedt een HoReCa CASCO-ruimte van 83 m<sup>2</sup> met aangrenzend terras, gelegen op de begane grond van het nieuwe wijkcentrumgebouw.

De HoReCa-ruimte staat los van het wijkcentrumgebouw. Dit laatste zal kantoren bevatten voor buurtverenigingen (inclusief een fablab), een sporthal, twee multifunctionele zalen voor gebruik door de buurt, conciërgewoningen en kleedkamers voor het Verbiest-stadion.

De lokalen zullen vrij toegankelijk zijn en de exploitant zal de ruimte ontwikkelen in overeenstemming met het ingediende en door de jury geselecteerde project.

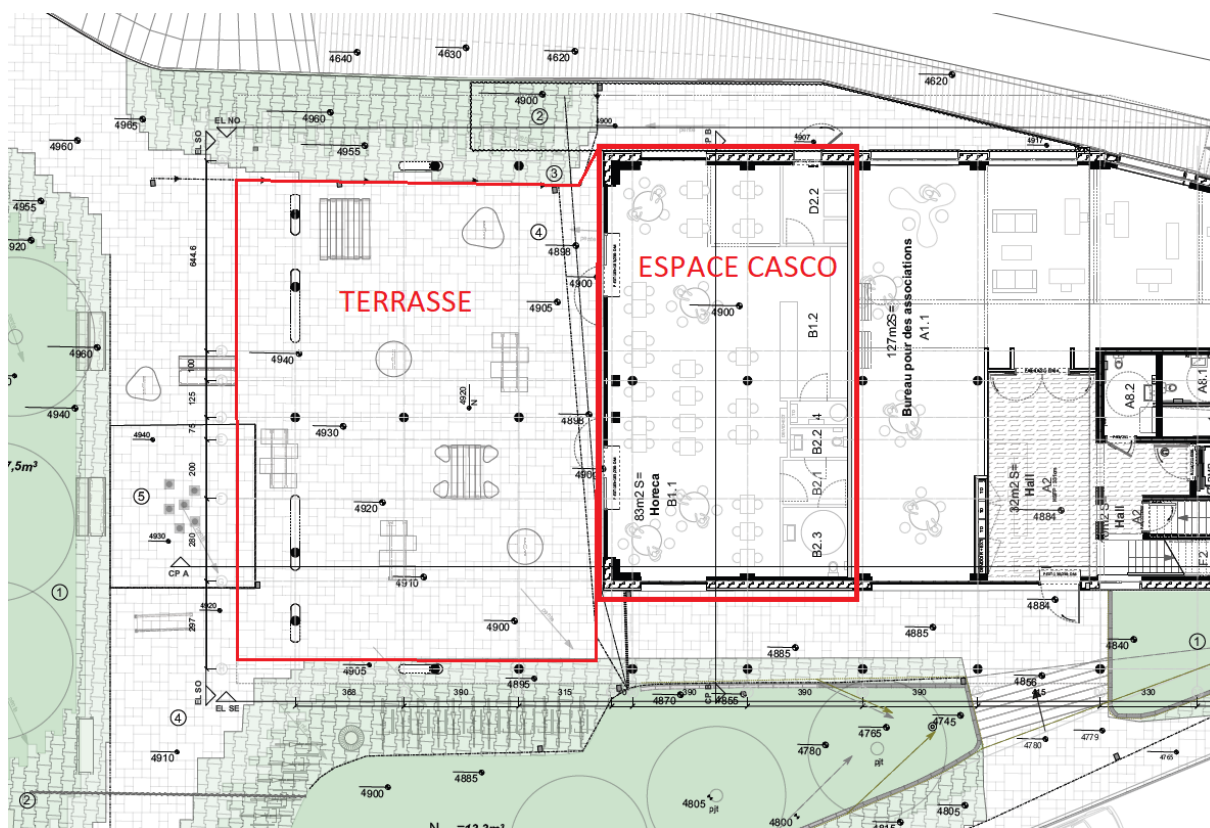
De exploitant moet, met inachtneming van alle geldende stedenbouwkundige voorschriften en met instemming van de gemeente, op eigen kosten de werkzaamheden uitvoeren die nodig zijn voor een goed verloop van zijn activiteiten.

Deze werkzaamheden omvatten alle diensten die nodig zijn om klanten en werknemers een geschikt interieur te bieden, waaronder schrijnwerk, elektriciteit, sanitair, schilderwerk, vloerbedekking, verlichting en meubilair.

Op het gebied van HVAC is het HoReCa-gedeelte volledig onafhankelijk van de rest van het gebouw. De dealer installeert zijn eigen ventilatie-verwarmingseenheid in overeenstemming met zijn huidige activiteit en er is een specifieke meter voor deze ruimte gepland.

Er zal een bezoek worden gepland met elke aanvrager zodat hij kan beoordelen welke voorzieningen nodig zijn voor zijn activiteit.

### 3.4 Plannen: Begane grond: cafetaria en terras



### 3.5 Relaties met de gemeente

De gemeente Sint-Jans-Molenbeek is eigenaar van het gebouw. Zij zal met de exploitant een overeenkomst opstellen om de lokalen ter beschikking te stellen voor een periode van 9 jaar, waarvan de voorwaarden zullen worden goedgekeurd door de gemeenteraad.

### 3.6 Huurprijs

Onverminderd eventuele vergoedingen, wordt de maandelijkse basishuurprijs voor het gebouw vastgesteld op 1500 €.

Een hoger huurprijs zal positief worden meegewogen in de gunningsbeslissing.

Deze huurprijs wordt van rechtswege aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, elk jaar op de 1e van de maand van verjaring van de ondertekening van het huurcontract.

De index van de maand voorafgaand aan de herzieningsdatum zal worden gebruikt om de nieuwe huurprijs te berekenen, die vervolgens zal worden berekend volgens de volgende formule:

Voorbeeld voor een begindatum van september 2025:

$$\text{Huur} = \frac{\text{kale huur} * \text{index voor augustus 2025}}{\text{index voor augustus 2024}}$$

Vanaf de datum van ingebruikneming verbindt de exploitant zich ertoe alle lasten te betalen die verschuldigd zijn voor het verbruik van gas en elektriciteit, alsmede de lasten in verband met het onderhoud en de huur van de meters voor het verbruik van gas en elektriciteit, alsmede de lasten in verband met het onderhoud en de huur van de meters die op naam van de exploitant moeten worden geopend.

### 3.7 Plaatsbeschrijving

Uiterlijk bij het betreden van het pand wordt door de gemeente en de exploitant een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt. De sleutels worden overhandigd nadat de plaatsbeschrijving door de exploitant en de gemeente is ondertekend.

Aan het einde van de huurovereenkomst wordt er tussen de gemeente en de exploitant een tegensprekelijke plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt. De sleutels worden teruggegeven nadat de plaatsbeschrijving is ondertekend door de exploitant en de gemeente.

De partijen zullen tijdens deze bezoeken de indexen van alle meters opnemen.



## 4 Kandidaatstellingen

### 4.1 Inhoud van de kandidaatstelling

Zie het kandidaatstellingsformulier aan het einde van dit document.

### 4.2 Kandidaat

Mag zich kandidaat stellen:

- Hetzij een natuurlijke persoon, houder van een btw-nummer en die toegang heeft tot het beroep "restauranthouder of traiteur-banketorganisator;
- Hetzij een rechtspersoon waarvan het maatschappelijk doel de uitbating van een horeca-inrichting omvat, die houder is van een btw-nummer en waarvan de bedrijfsleider(s) toegang heeft/hebben tot het beroep van "restaurateur of traiteur-banketorganisator" en de exploitant(en) in persoon zal/zullen zijn van het restaurant waarvoor de concessie is verleend.

### 4.3 Bezoek en inlichtingen

Vóór de indiening van de dossiers voor de kandidaatstelling zal met elke potentiële kandidaat een individueel bezoek aan de lokalen worden georganiseerd.

Het bezoek vindt plaats op afspraak (maandag tot en met vrijdag tussen 9.00 en 17.00 uur).

Alle potentiële kandidaten moeten dezelfde informatie ontvangen, evenals de antwoorden op alle gestelde vragen.

### 4.4 Indiening van de kandidaatstelling

De aanvraag moet voor 15 augustus 2025 bij de gemeente worden ingediend.

Het dossier van de kandidaatstelling kan:

- Op papier opgesteld worden en in een gesloten enveloppe te doen onder vermelding van de referentie: *Dienst Gemeentelijke eigendommen - A. Vanhorenbeke - Bureel 41 - Oproep tot kandidaatstelling voor de uitbating van de De Roovere Cafeteria.*

De enveloppe moet worden verzonden, gepost of neergelegd bij het onthaal van het gemeentebestuur, op het volgende adres

*Gemeentebestuur van Sint-Jans-Molenbeek  
Graaf van Vlaanderenstraat 20, 1080 Brussel  
Ter attentie van de heer A. VANHORENBEKE*

- Digitaal verzonden worden naar het contactadres: [avanhorenbeke@molenbeek.irisnet.be](mailto:avanhorenbeke@molenbeek.irisnet.be) .  
Met als referentie: *Dienst Gemeentelijke eigendommen - A. Vanhorenbeke - Bureel 41 - Oproep tot kandidaatstelling voor de uitbating van de De Roovere Cafeteria.*

### 4.5 Te verstrekken documenten en vergunningen

Voorafgaand aan de uitbating van de handelszaak moet de exploitant de volgende documenten en attesten verstrekken:



- Het formulier van de kandidaatstelling, aan het einde van dit document, naar behoren ingevuld;
- Volledig uittreksel van het ondernemingsloket (beheercertificaat);
- Inschrijvingsdocumenten / vergunningsdocumenten afgegeven door het FAVV voor de aanvang van de activiteit;
- Exploitatievergunningen ;
- Aanvaardingsdocumenten voor gas- en elektriciteitsinstallaties, opgesteld door een erkende instantie (te vernieuwen);
- Hygiëncertificaat ;
- Brandveiligheidscertificaat van de DBDMH (brandweer Brussel);
- Verklaring voor cameratoezicht;
- Certificaat van controle van brandblussers (jaarlijks);
- Juridisch attest van de verzekeringsmaatschappij (Objectieve BA Brand);
- Contract voor het verwijderen van vuilnis;
- Bewijs van goed gedrag;
- Vergunning voor de verkoop van alcohol: vergunning voor de verkoop van alcoholische dranken;
- SABAM-certificaat indien van toepassing

## 4.6 Selectiecriteria

### 4.6.1 Financiële criteria

- De financiële draagkracht van de initiatiefnemer van het project: economische levensvatbaarheid van het project over een periode van 9 jaar;
- Een bod van een hogere huurprijs zal een meerwaarde zijn in de gunningsbeslissing;
- De relevantie van de aangevoerde motieven.
- Ervaring in de HORECA wordt in aanmerking genomen.

### 4.6.2 Tijdsriteria

- De exploitant moet open zijn tijdens de middag, 's avonds en in het weekend;
- Een voorstel voor langere openingstijden wordt positief beoordeeld.

### 4.6.3 Criteria inzake productkwaliteit en milieucriteria

Bij de keuze van de exploitant zal rekening worden gehouden met de kwaliteit en de diversificatie van de aangeboden producten. Bijvoorbeeld:

- Voorkeur geven aan gezonde voedingsmiddelen - van gamma 1 - en korte bevoorradingscircuits;
- Een gediversifieerd en evenwichtig menu voorstellen, met inbegrip van een aanbod voor kinderen en vegetariërs/ veganisten;
- Voorkeur geven voor biologische producten;

- Gebruik van herbruikbare tafelkleden, geen gebruik van wegwerpservies, bestek, rietjes en andere plastic verpakkingen;
- Vermindering van afval door de klanten suiker, zout, peper, specerijen en andere voedingssupplementen in bulk te leveren en niet in voorverpakte peulen;

#### 4.6.4 Criteria inzake complementariteit en originaliteit

De jury geeft de voorkeur aan een project dat een origineel concept voorstelt dat verschilt in de gemeente.

### 4.7 Uitsluitingscriteria

#### 4.7.1 Uitsluitingsgronden in verband met de betaling van belastingen of bijdragen voor de sociale zekerheid

Door zijn offerte in te dienen, verklaart de kandidaat dat hij in orde is met zijn sociale en fiscale verplichtingen.

#### 4.7.2 Schuld bij de gemeentelijke administratie

De kandidaat mag geen enkele schuld hebben bij de gemeentelijke administratie van Sint-jans-Molenbeek.

## 5 Selectieprocedure

De resultaten worden geanalyseerd door de dienst Gemeentelijke eigendommen, die een verslag toezendt aan het College van Burgemeester en Schepenen, dat uiteindelijk beslist over de gunning.

### 5.1 Jury

De datum van de beraadslaging en de samenstelling van de jury worden op een later tijdstip aan elke kandidaat meegedeeld.

### 5.2 In geval van niet-selectie

Alle gegevens in het dossier van de kandidaatstelling kunnen door het bestuur worden geraadpleegd met het oog op statistieken, studies, publicaties en mededelingen.

Niet-geselecteerde kandidaten stemmen ermee in te worden opgenomen in een register van aanvragen voor uitbating. Niet-geselecteerde kandidaten stemmen ermee in dat de Gemeente een beroep op hen kan doen indien een andere kandidaat zich terugtrekt of indien zich andere uitbatingsmogelijkheden voordoen.

## 6 Kandidaatstellingsformulier

**Kandidaatstelling voor de uitbating van van de De Roovere cafeteria,  
gelegen in de De Rooverelaan 9, 1080 Molenbeek.**

### 6.1 Informatie

#### 6.1.1 Initiatiefne(e)m(st)er van de kandidaatstelling

Naam: Voornaam: Mevr. / M. :  
Adres:  
Plaats:  
Postcode: Land:  
Nationaliteit: Geboortedatum:  
E-mailadres: Telefoon:

#### 6.1.2 Onderneming

Vertegenwoordig(st)er:  
Naam:  
Adres van de maatschappelijke zetel:  
Land:  
Telefoon: Fax :  
E-mail:  
Sector activiteit:  
Code Kruispuntbank van ondernemingen:  
Btw-nummer en registratienummer:

#### 6.1.3 Aansluiting bij de sociale zekerheid

R.S.Z.-registratie:

## 6.2 Bijlagen

Bij deze kandidaatstelling zijn gevoegd:

### 6.2.1 Administratief

- Een inventaris van de verstrekte en genummerde documenten ;
- Een volledig uittreksel uit het ondernemingsloket ( beheercertificaat);
- Bewijs van goed gedrag en zeden;
- Een vergunning voor de verkoop van alcohol: een vergunning voor de handel in alcoholische dranken;
- Een gedateerde en ondertekende verklaring van verbintenis om alcoholische dranken te verkopen.

### 6.2.2 Business plan

Een business plan met inbegrip van:

- Een analyse van het project;
- Een financiële studie voor de voorgestelde uitbating;
- De commerciële strategie;
- De voorgestelde huurprijs;
- Het voorgestelde tijdschema.

### 6.2.3 Beschrijving van het project

Een beschrijving van het project met inbegrip van:

- Een beschrijving van het concept;
- Een presentatie van het voorgestelde interieurontwerp;
- Uw beweegredenen ;
- Uw troeven;
- Alle stappen die u moet ondernemen voor de opening.

---

Opgemaakt te:

Op:

Handtekening(en):