
OPROEP TOT INTERESSE

voor een beheerder-coördinator

van de tijdelijke bezetting van de site Ropsy Chaudron in de Ropsy Chaudronstraat en de Schipstraat in 1070 Brussel

I. Preambule

Als citydev.brussels een site (een al dan niet bebouwd stuk grond) aankoopt, duurt het meestal erg lang voordat de werken van het geplande project effectief van start gaan. In die periode wordt het vastgoed niet gebruikt en moeten de diensten bewaringsmaatregelen treffen om de veiligheid te waarborgen.

Bovendien nemen burgers ook vaak het initiatief om tijdelijk leegstaande sites of gebouwen te benutten, voor sociale projecten (zoals opleidingen en woongelegenheid), maar ook voor culturele en economische doeleinden (kleine startersactiviteiten).

In het kader van haar opdrachten als openbare ontwikkelaar van ruimten voor economische activiteiten, woningen en functioneel gemengde projecten wil citydev.brussels actief meewerken aan deze daadkrachtige aanpak voor het tijdelijke gebruik van openbare vastgoedresources in afwachting van hun herontwikkeling. Die tijdelijke bezettingen zijn voor citydev.brussels een manier om meteen haar rol van gewestelijke ontwikkelaar te vervullen.

citydev.brussels wil die niche ontwikkelen in een kader waarbinnen haar diensten de bezettingsaanvragen kunnen beoordelen. Dat kader bepaalt ook een aantal regels om problemen te voorkomen en goede praktijken te systematiseren, en streeft naar gelijke behandeling en transparantie van informatie, onder meer door oproepen tot interesse.

II. Voorwerp

De gewestelijke Grondregie is eigenaar van de site Ropsy Chaudron in de Ropsy Chaudronstraat en de Schipstraat in 1070 Brussel. Ze vertrouwt citydev.brussels bij overeenkomst de opdracht toe om de tijdelijke bezetting van die site te organiseren. De site is trouwens in meerdere entiteiten opgedeeld (zie beschrijving verderop).

Op basis van die gedelegeerde opdracht wil citydev.brussels het beheer en de tijdelijke benutting van de site toevertrouwen aan een actor (beheerder-coördinator), die de site al dan niet zelf gebruikt en die volledig op eigen verantwoordelijkheid alle (onder)gebruikers in een coherent concept samenbrengt en ze coördineert.

III. Na te leven principes

Soorten bezettingen

- In de mate van het mogelijke moeten de bezettingsprojecten een complementair geheel vormen qua sociale, culturele en economische dimensie en collectieve voorzieningen.
- Tijdelijke woongelegheden is niet uitgesloten, maar daarvoor moet citydev.brussels eerst toestemming geven.
- Er wordt rekening gehouden met initiatieven die een toegevoegde waarde zouden kunnen betekenen voor de wijk en haar bewoners. citydev.brussels geeft de voorkeur aan burgerinitiatieven en zal de gemeente-instanties erbij betrekken.
- In de mate van het mogelijke geven de tijdelijke bezettingen een voorproefje van het geplande project.
- In de mate van het mogelijke wordt de site ook gebruikt als contact- of participatiepunt tussen citydev.brussels en de wijkbewoners of -gebruikers.
- De activiteiten moeten zo weinig mogelijk hinder veroorzaken voor de burens.
- citydev.brussels investeert niet in de bezettingen.

Procedure

- De tijdelijke bezetting wordt aan de beheerder-coördinator toegekend voor een maximale duur van 2 jaar. Voor bezettingen die langer zouden duren, moet citydev.brussels haar akkoord verlenen; een stilzwijgende verlenging is uitgesloten.
- De bezetting wordt toegestaan tegen betaling van een vergoeding van 480 euro per maand door de beheerder-coördinator. De belastingen verbonden aan het goed worden betaald door citydev.brussels.
- De tarieven waartegen de beheerder-coördinator de ruimten ter beschikking stelt, moeten in het dossier worden verduidelijkt.
- Vóór de ondertekening van de overeenkomst wordt aan de beheerder-coördinator een waarborg van 3.000 euro gevraagd (onder meer als garantie voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen, waaronder het verwijderen van het afval). Die waarborg wordt zonder intresten uiterlijk 3 maanden na het einde van de bezetting terugbetaald, nadat de beheerder-coördinator al zijn verplichtingen volledig is nagekomen.
- De inrichtingswerken en de kosten verbonden aan de bezetting van het goed zijn uitsluitend ten laste van de beheerder-coördinator. Het betreft - en deze opsomming is niet exhaustief - de aansluitings- en installatiekosten (opening en huur van de meters), de verbruikskosten (water, gas, elektriciteit ...), de onderhoudskosten en in voorkomend geval de verzekeringspremies en de door de beheerder-coördinator af te sluiten verzekering (brandverzekering gebruiker) ...
- De beheerder-coördinator is verantwoordelijk voor de conformstelling van de elektriciteits- en gasinstallaties, de liften en in voorkomend geval andere installaties en voor de aanpassing aan de door de brandweer opgelegde normen.
- De eventuele gebruikswijzigingen van het gebouw (of van een gedeelte ervan) en de vergunningsaanvragen (stedenbouwkundige en/of milieuvergunning) zijn ten laste van de beheerder-coördinator, met dien verstande dat de oppervlakten en de aard van de verschillende bezettingen en bestemmingen moeten overeenstemmen met het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) of andere geldende regelgeving.
- De beheerder-coördinator legt de preciairebezettingsprojecten vooraf voor aan de betrokken gemeente en aan de brandweer. Hij licht tegelijkertijd citydev.brussels in.
- Bij gebruik van de site voor feesten moet de geldende wetgeving strikt worden nageleefd en moet er een ad-hocvergunning worden aangevraagd.

- De beheerder-coördinator moet de veiligheid op de site en van de gebruikers verzekeren, en oplossingen zoeken voor de dagelijkse problemen waarmee de bezetters te maken kunnen krijgen.
- Hij ziet erop toe dat de wijkbewoners en -verenigingen worden betrokken bij de dynamiek op de site, door een deel van de lokalen beschikbaar te stellen volgens voor te stellen voorwaarden en modaliteiten (soort activiteiten, prijzen, reserveringsprocedure, tijdsvensters).
- De beheerder-coördinator is de enige gesprekspartner van citydev.brussels voor de programmering en het beheer van de activiteiten en de site.
- Er moet een stuurcomité worden opgericht dat samengesteld is uit de beheerder-coördinator, citydev.brussels en de gemeente. Dat stuurcomité komt minstens driemaandelijks samen om informatie uit te wisselen en de nodige beslissingen te nemen. Er zal een huishoudelijk reglement worden opgesteld. De tarieven voor de terbeschikkingstelling worden aan het stuurcomité meegedeeld.
- citydev.brussels moet betrokken worden bij alle communicatie over het gebruik van de site en bij elk evenement dat op de site wordt georganiseerd, om het optreden van citydev.brussels in het gewest te promoten.

IV. Overeenkomst voor de terbeschikkingstelling van de site

Voor de tijdelijke terbeschikkingstelling van de site wordt een overeenkomst gesloten tussen citydev.brussels en de beheerder-coördinator. Die overeenkomst zal onder andere bestaan uit de in dit document opgesomde voorwaarden en de elementen in de gekozen kandidatuur.

V. Procedure van de oproep tot interesse

Er vindt een bezoek aan de site plaats op **7 januari 2019 om 14.30 uur** in de Ropsy Chaudronstraat 63 in 1070 Brussel. Dit bezoek is verplicht.

De kandidaturen moeten gelijktijdig worden bezorgd

- per post: citydev.brussels, Gabrielle Petitstraat 6 in 1080 Brussel,
- elektronisch in een enkel pdf-bestand in A4- of A3-formaat,

ter attentie van mevrouw Martine Gossuin (mgossuin@citydev.brussels) uiterlijk 21 januari 2019.

De dossiers moeten minstens de volgende elementen bevatten:

- identificatie van de kandidaat-beheerder-coördinator (naam, maatschappelijke zetel, rechtsvorm, organogram, gegevens van de verantwoordelijke);
- identificatie van de projectdrager (team, competenties) als die niet de beheerder-coördinator is, en van zijn eventuele partners (naam, statuten, respectieve rollen);
- nota over de visie van de kandidaat-beheerder-coördinator voor de bezetting van de site, de link met de principes voor tijdelijke bezettingen van citydev.brussels en de beschrijving van het project, gestoeld op eventuele referenties;
- eerste opsomming van de geplande activiteiten en/of intentieverklaringen van mogelijke bezetters;
- schema van de inrichting en de bezetting van de site;
- nota over de ervaring van de kandidaat en zijn vermogen om in organisatorisch opzicht in te staan voor het beheer van de site, en op basis waarvan kan worden beoordeeld of hij de lasten verbonden aan de bezetting kan dragen; de tarieven voor de terbeschikkingstelling moeten worden gespecificeerd;

- planning van de opzet van het project, met duidelijk onderscheid tussen de fase waarin het project wordt opgezet en de exploitatiefase.

De kandidaturen worden voorgelegd aan een adviescomité dat is samengesteld uit 2 vertegenwoordigers van citydev.brussels. Er worden ook een vertegenwoordiger van de eigenaar en een vertegenwoordiger van de betrokken gemeenten uitgenodigd.

De kandidaten zal worden verzocht hun project aan het adviescomité voor te stellen. Het adviescomité stelt een verslag op voor de voorzitter en de afgevaardigd bestuurder van citydev.brussels, die de beheerder-coördinator voor de site aanwijzen.

De kandidaturen worden geanalyseerd volgens de criteria hieronder, in volgorde van belangrijkheid:

- kwaliteit van het project uitgaande van de visie van de kandidaat voor de bezetting van de site,
- kwaliteit van de beheerder-coördinator, met inbegrip van zijn ervaring, zijn vermogen om in te staan voor het beheer van de site,
- meerwaarde van het project voor de wijk en de bewoners (complementariteit sociale, culturele en economische dimensie en collectieve voorzieningen).

VI. Contactpersoon

Martine Gossuin - 02 422 51 31 - mgossuin@citydev.brussels

VII. Vragen en antwoorden

Vragen moeten naar de contactpersoon gemaild worden. De antwoorden worden naar alle kandidaten gestuurd.



Gebouw C ligt binnenin het huizenblok en is ingeplant tegen een mandelige muur. Dit gebouw heeft 2 verdiepingen die ook voorzien zijn van koelruimten. Gebouw C is rechtstreeks toegankelijk via gebouw A, maar is ook toegankelijk vanaf de binnenplaats via een laad- en loskade.

Oppervlakte grond: 1.680 m²

Oppervlakte constructie: 928 m²

Beschikbare eenheden

Eenheid	Type	Vloeroppervlakte	Beschrijving
A	Gebouw in de Ropsy Chaudronstraat	280 m ²	Voormalig slagersatelier op twee niveaus met berijdbare ingang en kelders met diverse atelier- en koelruimten. Dit gebouw biedt rechtstreeks toegang tot gebouw C. Het heeft sanitaire voorzieningen.
B	Gebouw in de Schipstraat	450 m ²	Ruimte op een hoger niveau met loskade (toegankelijk vanaf de binnenplaats) en kantoorruimte op de verdieping.
C	Gebouw binnenin het huizenblok	228 m ²	Diverse atelier- en koelruimten op 2 verdiepingen, met loskade die uitgaat op de binnenplaats.
	Open binnenplaats	840 m ²	Gedeeltelijk beschikbaar met toegang in de Ropsy Chaudronstraat, die gedeeld wordt met de buur, die een erfdiensbaarheid voor laden/lossen heeft.