

Oproep voor het tijdelijk gebruik van het goed gelegen in de Piersstraat 93-95-97

De kandidaatstellingen moeten uiterlijk op 4 december 2023 voor 12 uur
bij het gemeentebestuur toekomen.

Op initiatief van Mevrouw de Burgemeester, Catherine Moureaux, en Schepen van Openbare Werken en Gemeentelijk eigendommen, Saliha Raiss, en in het kader van het Duurzaam Wijkcontract "Zwarte Vijvers" en het Stadsvernieuwingscontract "Rond Simonis", doet de gemeente Sint-Jans-Molenbeek een oproep tot kandidaatstelling voor het tijdelijk gebruik van het goed gelegen in de Piersstraat 93-95-97. Dit gebouw werd aangekocht met de bedoeling het gedeeltelijk af te breken en er een uitbreiding van het Huis van Culturen en Sociale Samenhang tot stand te brengen.

- **Kenmerken van het goed**

Het goed bestaat uit een voormalige mechanicschool met een grote gelijkvloerse verdieping van 535 m². De totale oppervlakte van het gebouw is ongeveer 1250 m² en is verdeeld over 3 niveaus + een kelder van 150 m².

Hiervan uitgesloten zijn echter 3 huizen die deel uitmaken van het gebouw omdat hun staat zeer ongezond is.

De gebouwen hadden, tot de zomer van 2022, een of meer verwarmingssystemen, een elektrisch netwerk dat gedeeltelijk is aangesloten op een hoogspanningscabine, aansluitingen op stadswater en een functioneel alarmsysteem.

- **Beoogd gebruik van het goed**

De gemeente wenst hier een globaal project te herbergen dat verband houdt met culturele, educatieve, ecologische, economische en/of sociale thema's. Deze projecten moeten verplicht betrekking hebben op de inwoners van de gemeente en openstaan voor de wijk en voor de activiteiten die reeds door de culturele diensten van de wijk zijn opgezet. Idealiter stelt de betrokkene een gebruik en activiteiten voor die een aanvulling vormen op die van het HCSS en zijn burens (Museum, Bib Zep, Academie). De initiatiefnemer van het project hoeft niet noodzakelijk een vzw te zijn, maar kan een feitelijke vereniging zijn, een groep bewoners, een bedrijf met een sociaal oogmerk, enz.

De periode van het gebruik gaat in op de datum van ondertekening van de tijdelijke gebruiksovereenkomst en tot het begin van de werken aan het definitieve project in het kader van de

SVC "Rond Simonis" - uiterlijk in juni 2026 - met een mogelijke verlenging afhankelijk van de planning van de werken op de werf.

- **Bepalingen en voorwaarden van de oproep tot gebruik**

Gezien de nauwe band die het Huis van Culturen en Sociale Samenhang in de toekomst met het gebouw zal hebben, is een samenwerking tussen de bewoner en het HCSS vereist. Deze moet de volgende vorm aannemen:

- Om veiligheidsredenen kan de centrale ruimte op de begane grond alleen worden gebruikt voor doorgangen of voor het ontvangen van publiek.
- Met uitzondering van de kleine ruimte op de begane grond in het noordoostelijke deel van het perceel, mag geen van de ruimtes gebruikt worden voor dynamische activiteiten of zware machines.
- Een klein lokaal op de gelijkvloerse verdieping van 30m² is niet opgenomen in de oproep omdat dit gereserveerd wordt voor de vzw "Imagine 1080" (jeugdgroep van het HCSS).
- Aangezien het gebouw in verbinding staat met de binnenplaats van het HCSS, moet de bewoner ervoor zorgen dat deze doorgang veilig is en goede betrekkingen onderhoudt met deze buurorganisatie. In de gebruiksovereenkomst worden clausules inzake goed samenleven opgenomen. Bij niet-naleving hiervan kan de tijdelijke gebruiksovereenkomst worden beëindigd.

Er zijn minimale werken nodig om het pand te beveiligen. Dit omvat de aanpassing aan de normen van de DBDMH, waarvoor de bewoner verantwoordelijk is (waarschijnlijk het in overeenstemming brengen van de garagedeur met de normen en het doeltreffend openen/sluiten ervan). Alle activiteiten met publiek moeten worden uitgevoerd na ontvangst van een positief advies van de DBDMH op verzoek van de bewoner. Activiteiten zonder publiek zijn van rechtswege toegestaan.

Er zij op gewezen dat de Gemeente zich het recht voorbehoudt het gebruik van het gebouw niet toe te staan indien het stabiliteitsonderzoek een negatief advies oplevert (resultaten verwacht begin mei 2023).

- **Vergoedingen en lasten**

De Gemeente Sint-Jans-Molenbeek stelt met de bewoners een tijdelijke gebruiksovereenkomst op, waarvan de bepalingen door de gemeenteraad moeten worden goedgekeurd..

- o o De gebruikers moeten een gebruiksrecht betalen dat overeenstemt met de schaal die het College van Burgemeester en Schepenen in zijn vergadering van 26 februari 2014 heeft goedgekeurd.

De berekening is als volgt: 2,20€/per m² met eventuele kortingen:

- De infrastructuur voldoet niet aan de passieve of lage-energiecriteria: 10% korting op de huurprijs. Deze vermindering wordt in dit geval dus toegepast.
- De infrastructuur wordt gehuurd door een niet-gemeentelijke vereniging met doeleinden die sociaal, cultureel, educatief, enz. zijn. 30 % korting op de huurprijs.
- De infrastructuur wordt gehuurd door een vereniging waarvan minstens de helft van de raad van bestuur wordt aangesteld door het gemeentebestuur of het OCMW. 50% korting op de huurprijs

De kortingen op basis van energie en soort vereniging zijn cumulatief.

- o De huur kan ook worden betaald in de vorm van gelijkwaardige diensten en ten bate van de wijk.
- o Het bedrag van de uitgevoerde werken die nodig zijn voor een goed gebruik van het pand kan ook worden afgetrokken van de te betalen huur. In dat geval moet een raming van deze werken bij de gevraagde intentienota worden gevoegd.

Rekening houdend met de hierboven vermelde verminderingen, kan de huurprijs verlaagd worden tot een gratis gebruik.

De gebruiker moet de meters op zijn naam zetten en de energiekosten voor het gebruik van het gebouw betalen.

- **Intentienota**

Initiatiefnemers van projecten die hun aanvraag willen indienen, worden verzocht dit te doen door middel van een intentienota op papier of in elektronische vorm, met inbegrip van:

1. Een korte beschrijving van het project
2. De motieven voor het project
3. De openheid en de complementariteit van het project met de activiteiten van het HCSS.
4. Een eerste planning van de inrichting en hun activiteiten
5. De mogelijkheden van openstelling naar de wijk toe
6. Indien relevant, de statuten van de vereniging

De analyse van de ontvangen aanvragen wordt gebaseerd op de volgende criteria:

- - De afstemming van het project op de genoemde voorwaarden;

- - De relevantie van de aangevoerde motieven;
- - De openheid naar de wijk toe en de complementariteit van de voorgestelde activiteiten met de reeds bestaande activiteiten in de zone;
- - Het realiteitsgehalte van het inrichtingsplan.

Er wordt een jury samengesteld met vertegenwoordigers van het Departement Infrastructuur en Stedelijke Ontwikkeling, het Huis van Culturen en Sociale Samenhang, Imagine 1080 en het kabinet van de Burgemeester en de kandidaten moeten hun projecten aan de jury voorstellen. De uiteindelijke beslissing wordt vervolgens genomen door het College van Burgemeester en Schepenen op basis van een rapport van de jury.

De kandidaatstellingen moeten uiterlijk op 4 december 2023 voor 12 uur per e-mail of op papier bij het gemeentebestuur toekomen.

E-mailadres:

otur@molenbeek.irisnet.be

Postadres:

Gemeentebestuur van Sint-Jans-Molenbeek - Departement Infrastructuur en Stedelijke Ontwikkeling
- Graaf van Vlaanderenstraat 20 – 1080 BRUSSEL

- **Bezoek**

Voor de indiening van de kandidaatstellingsdossiers organiseert het Department Infrastructuur en Stedelijke Ontwikkeling twee dagen voor een plaatsbezoek. Deze vinden plaats op 26 oktober (9.30-12.00 uur) en 20 november 2023 (14.00-18.00 uur). Stuur je beschikbaarheid voor de bezoeken van tevoren door.

Indien u een van deze bezoeken wilt bijwonen, gelieve dan contact op te nemen met het gemeentebestuur op het hierboven vermelde adres.

- **Foto's van het gebouw**



Gevel van het gebouw in de Piersstraat



Gelijkvloerse verdieping.



Zicht op het gebouw vanaf de binnenplaats van het Huis van Culturen.





Klaslokalen op de eerste verdieping.



Ruimte op de 2e verdieping.



Trappenhuis van de gelijkvloerse verdieping naar de bovenverdiepingen.

Plan begane grond



Situation : Rue Piers, 93-95-97 1080 Molenbeek-Saint-Jean	Echelle : 1/200 (A3)	
Plan(s) : RDC	Ref. dossier : 3124	Date de relevé : 15/08/2022
Bureau Delvoe & Ans, sprl Rue Vanderkinderen, 46+48-1180 Brussels		Date de dessin : 10/09/2022
T. +32 2 346 67 99 • M. +32 475 71 71 06 • Email: info@delvoe.be • Site: www.delvoe.be • TVA: BE 0675 832 058 • IBAN: BE22 3630 7031 6007 • BIC: BDRF3310		Dessin : HH



Plan eerste verdieping



Situation : Rue Piers, 93-95-97 1080 Molenbeek-Saint-Jean	Echelle : 1/200 (A3)	
Plan(s) : 1er etage	Ref. dossier : 3124	Date de relevé : 15/08/2022
Bureau Delvoye & An, sprl Rue Vanderkinderen, 46 • B-1180 Brussels		Date de dessin : 10/09/2022
T. +32 2 344 67 99 • M. +32 475 71 71 06 • Email: info@delvoye.be • Site: www.delvoye.be • TVA: BE 0675 832 058 • IBAN: BE22 3630 7031 6007 • BIC: BDRF3310		Dessin : HH



Plan tweede verdieping



<p>BUREAU DELVOYE Gemeente • Provincie • Brussel</p> <p>Bureau Delvoye & Associés Rue Van der Linden, 48 • B-1100 Brussels</p> <p>T: +32 2 244 67 99 • M: +32 475 71 71 00 • Email: info@delvoye.be • Site: www.delvoye.be • TVA: BE 8075 832 038 • IBAN: BE22 3630 7933 6002 • BIC: BDRU3311</p>	Echelle: 1/200 (A3)		
	Plan(s): 2e etage	Ref. dossier: 3124	Date de relevé: 15/08/2022
	GE0/04.00.03		Date de dessin: 10/09/2022
			Dessin: HH

