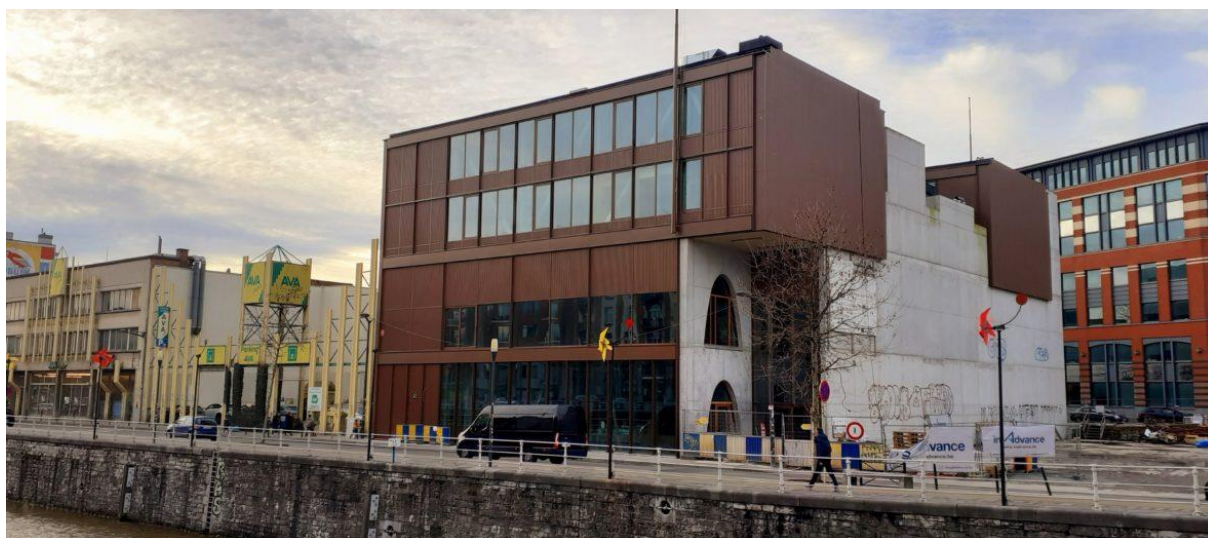


**Oproep tot kandidaatstelling voor de uitbating van de cafetaria van  
het sportcomplex gelegen aan de Koolmijnenkaai 86 in 1080 Sint-  
Jans-Molenbeek**



Op initiatief van de Schepen van openbare werken en gemeentelijke eigendommen, de heer Jef van Damme, en de gemeente Sint-Jans-Molenbeek doet een oproep tot kandidaatstelling voor de uitbating van de cafetaria van de sporthal Amal Amjahid, gelegen aan de Koolmijnenkaai 86.

## Contact

Mevrouw Amal NAJJARI  
T: 02/600.49.94 – [anajjari@molenbeek.irisnet.be](mailto:anajjari@molenbeek.irisnet.be)  
Gemeentebestuur van Sint-Jans-Molenbeek  
Dienst gemeentelijke eigendommen

## 1. Kenmerken van het goed

---

Het nieuwe gebouw dat in het kader van Duurzaam Wijkcontract Leopold II tot stand is gekomen, is genoemd naar Amal Amjahid, de meervoudig medaillewinnaar van de Braziliaanse jiu-jitsu. Zij is ook een jonge vrouw die in Molenbeek sociaal werk voor jongeren verricht.

Deze gemengde gemeentelijke infrastructuur bestaat uit een grote multi-sporthal voor basketbal, handbal, voetbal en minivoetbal, badminton en volleybal. Andere ruimten zijn bestemd voor boksen, vechtsporten, gymnastiek, fitness, dans en yoga, alsmede een structuur voor de opvang van kinderen en een conciërgewoning.

De cafetaria bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw aan de Koolmijnenkaai 86.

Het is rechtstreeks toegankelijk via een buitendeur (aangepast voor personen met beperkte mobiliteit) en ook via een andere interne ingang vanaf de tribune.

De binnen-oppervlakte bedraagt 94 m<sup>2</sup>, als volgt verdeeld:

- De grote zaal + wastafel en bergruimte: 74 m<sup>2</sup>.
- De voorraadkamer: 12 m<sup>2</sup>
- WC Personen met beperkte mobiliteit en sluis: 8m<sup>3</sup>

Een meubel met een dubbele wastafel met stopcontacten en een voor personen met beperkte mobiliteit aangepaste toonbank bevindt zich achter in de grote ruimte.

Achter deze bergkast bevindt zich een bergruimte van 12 m<sup>2</sup>.

Houten opbergkasten zijn geïntegreerd in de achterwand in de buurt van de wastafel.

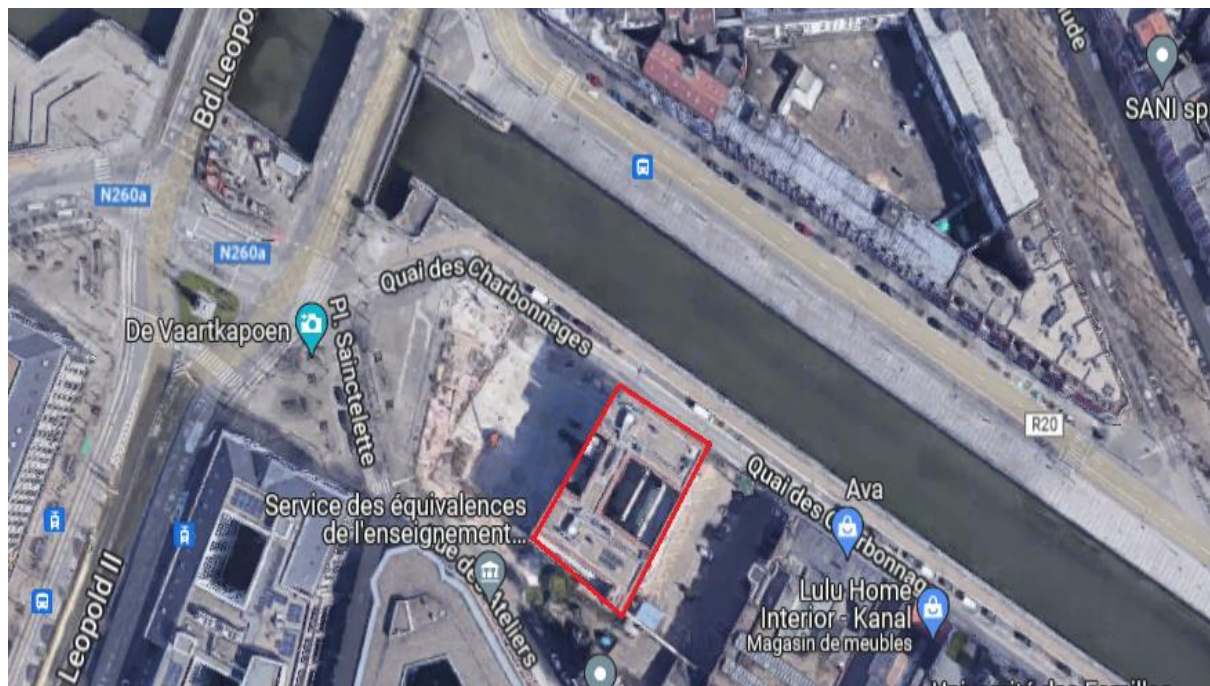
De ruimte is zeer licht dankzij de doorlopende erkerramen aan de voorkant die uitkijken op het kanaal.

Grote ramen in het interieur bieden uitzicht op de multi-sporthal beneden.

Een achterdeur geeft toegang tot een toilet voor personen met beperkte mobiliteit en een dienst- (en nood) deur die rechtstreeks uitkomt op de stoep van de Koolmijnenkaai.

## 2. Geografische ligging

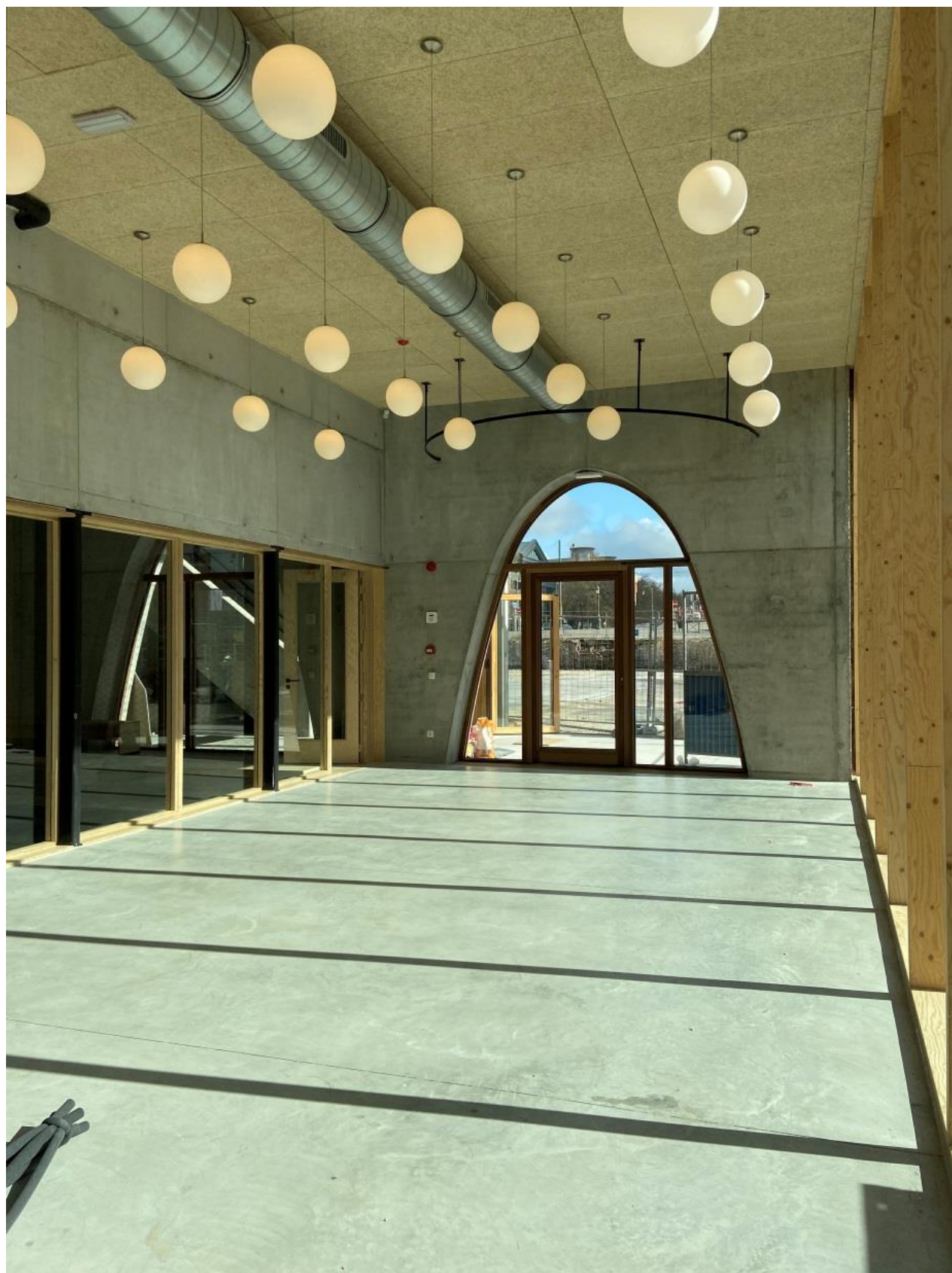
---



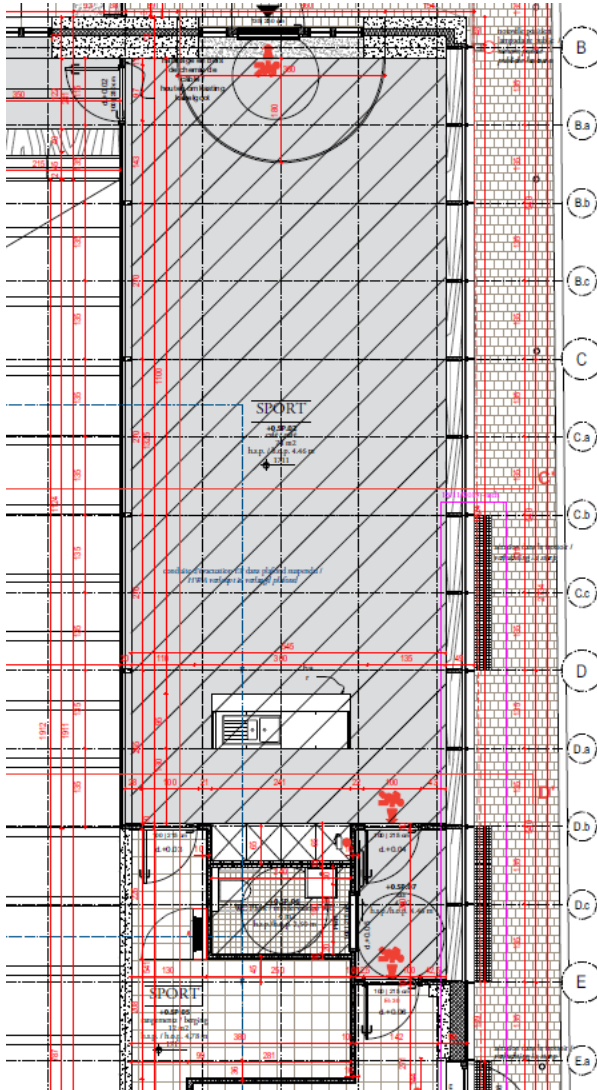
### 3. Binnenzichten van de cafetaria

---





## 4. Plan van het cafetaria



**symboles | symbolen**

- xxxx niveau existant DNG / bestaande pas TAW
- xxxx niveau fini DNG / afgewerkte pas TAW
- xxxx niveau gros-oeuvre DNG / pas rawbouw TAW
- axe primaire / primaire as
- axe secondaire / as structur
- h.p. / hauteur sous plafond (suspendu) / hoogte onder (verlaagd) plafond
- sortie de secours / nooduitgang
- en cas d'urgence, la fenêtre peut être ouverte avec une clef / in geval van nood kan de het raam worden geopend met een sleutel
- dévidoir incendie / brandhaak
- extincteur incendie / brandblusser
- eaux pluviales / hemelwaterafvoer
- accès / toegang
- fenêtre oscillante / kiepraam 129 | 248 | ht 42 cm  
largeur gros oeuvre | hauteur gros oeuvre | hauteur allège  
rawbouwbreedte | ruwbouwhoogte | hoogte tablet
- porte / deur 129 | 248 cm  
largeur gros oeuvre | hauteur gros oeuvre  
rawbouwbreedte | ruwbouwhoogte
- aire de rotation 150cm / draaierkeel 150cm
- lignes sur le revêtement sportif / bedlijning sportvloer

**déclaration - NL**  
Alle werken op het plan zijn indicatief. De uitvoering blijft volledig verantwoordelijk voor de aanvrager. In geval van verschillen tussen de schetsingen en de situatie op het terrein, zal de uitvoering aansluitend bij de situatie en de afgeplande bestemming worden uitgevoerd. Het plan van aanpak wordt gemaakt conform de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de Vlaamse Bouwvoorschriften (VBV) van het WTCB en de regels van de bouw. Deze schetsing is niet bindend, het is alleen bedoeld ter informatie van de aanvrager en kan worden aangepast aan de situatie op het terrein. Het plan van aanpak wordt gemaakt conform de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de Vlaamse Bouwvoorschriften (VBV) van het WTCB en de regels van de bouw. Deze schetsing is niet bindend, het is alleen bedoeld ter informatie van de aanvrager en kan worden aangepast aan de situatie op het terrein. Het plan van aanpak wordt gemaakt conform de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de Vlaamse Bouwvoorschriften (VBV) van het WTCB en de regels van de bouw. Deze schetsing is niet bindend, het is alleen bedoeld ter informatie van de aanvrager en kan worden aangepast aan de situatie op het terrein.

**déclaration - FR**  
Tous les dimensions sur les plans sont à titre indicatif. L'exécution restera l'entière responsabilité des déclarants. En cas de différences entre les données et la situation sur le terrain, l'exécution sera faite conformément à la situation et aux prescriptions en vigueur. Le plan de construction sera conforme aux prescriptions du Règlement de Construction de l'habitat de 2012, des Règles de Construction de l'habitat de la Région wallonne (VBV) de l'WTCB et des règles de la construction. Cette esquisse n'est pas contraignante, elle est destinée uniquement à l'information de l'exploitant et peut être modifiée en fonction de la situation sur le terrain. Le plan de construction sera conforme aux prescriptions du Règlement de Construction de l'habitat de 2012, des Règles de Construction de l'habitat de la Région wallonne (VBV) de l'WTCB et des règles de la construction. Cette esquisse n'est pas contraignante, elle est destinée uniquement à l'information de l'exploitant et peut être modifiée en fonction de la situation sur le terrain. Le plan de construction sera conforme aux prescriptions du Règlement de Construction de l'habitat de 2012, des Règles de Construction de l'habitat de la Région wallonne (VBV) de l'WTCB et des règles de la construction. Cette esquisse n'est pas contraignante, elle est destinée uniquement à l'information de l'exploitant et peut être modifiée en fonction de la situation sur le terrain.

**BOGDAN & VAN BROECK**

**projectcode & -naam | code & nom du projet**  
0118QDC-TRUSS

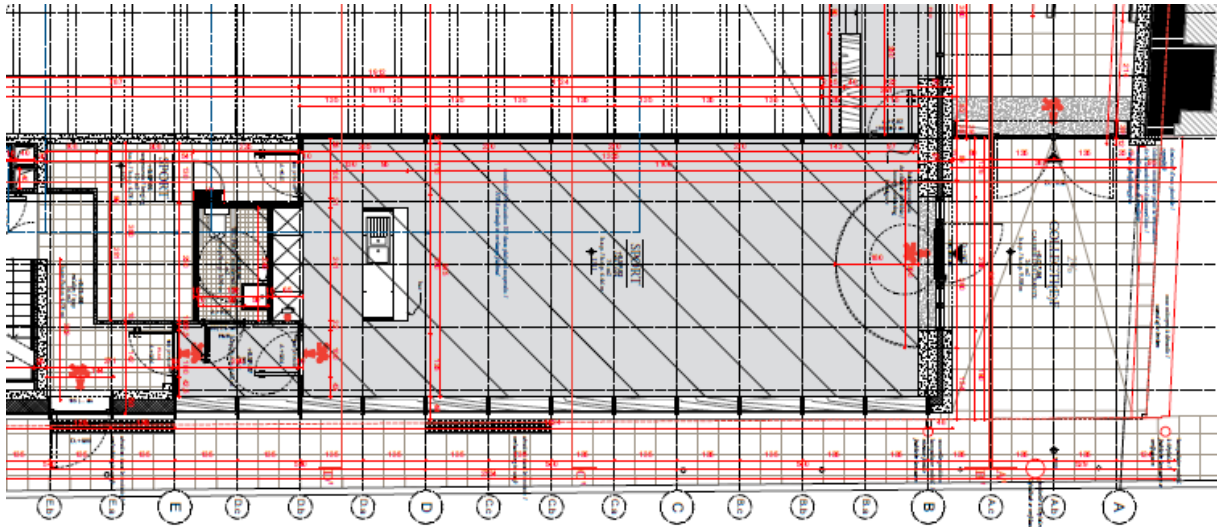
**architectuur | architecture**  
BOGDAN & VAN BROECK ARCHITECTS  
qdc@bogdanvanbroeck.com  
+32 2 609 00 65

**beschrijving | description**  
Construction d'un équipement sportif et éducatif d'un logement  
CQD Auteurs de Léopold II  
B33/CSC 14.014

**site**  
Molenbeek-Saint-Jean, Div.1.A229c2  
Quai des Charbonnages 86

**stabiliteit | stabilité**  
UTIL  
Rue Thierfy 36, 1030 Schaerbeek  
info@qdc.be  
+32 2 241 35 60

**technieken | techniques spéciales**  
ENERDO  
Oostereindestraat 31, 3560 Lummen



## 5. Gezochte uitbating

---

De Gemeente wenst de uitbating van de horecazaak van het sportcomplex te lanceren door de installatie van een bar en/of fastfoodrestaurant (te bepalen door de initiatiefnemer van het project).

Dit project moet de plaatselijke commerciële dynamiek stimuleren, een meerwaarde geven aan de sporthal en openstaan voor de buurt.

## 6. Relaties met de Gemeente

---

De Gemeente Sint-Jans-Molenbeek is eigenaar van het gebouw. Zij zal met de uitbater een handelshuur sluiten voor een periode van 9 jaar, waarvan de voorwaarden door de Gemeenteraad zullen worden goedgekeurd.

De periode van de uitbating gaat in bij de ondertekening van de handelshuur.

De berekening is als volgt: 170€/m<sup>2</sup>/jaar, d.w.z. een maandelijks bedrag van 1.331,00 EUR (geïndexeerd elke jaar).

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 bewoner zal ook zijn eigen energiekosten moeten betalen, alsmede die van de gemeenschappelijke ruimten die verband houden met het gebruik van het gebouw.

## 7. Kandidaatstelling

---

### 7.1. Inhoud van de kandidaatstelling

Zie het kandidaatstellingsformulier aan het einde van dit document.

### 7.2. Kandidaat

Mag zich kandidaat stellen:

- Hetzij een natuurlijke persoon, houder van een btw-nummer ;
- Hetzij een rechtspersoon houder is van een btw-nummer.

Initiatiefnemers van projecten die een kandidaatstelling willen indienen, kunnen dat doen door middel van een papieren of elektronisch dossier voor een kandidaatstelling dat het volgende bevat:

- Een korte beschrijving van hun activiteit en van het project dat in de lokalen zou plaatsvinden, alsmede het gewenste tijdschema;
- De motieven in verband met het project;
- De mogelijkheden om je open te stellen voor de buurt;
- Een planning van de inrichting;
- De statuten van hun onderneming.

De cafetaria is beschikbaar voor onmiddellijke verhuur.

De geselecteerde projecten moeten een toegevoegde waarde voor het sportcomplex kunnen aantonen en het imago van de Gemeente verbeteren.



### 7.3. Indiening van de kandidaatstelling :

Het aanvraagdossier moet uiterlijk op **16/01/2023 om 12.00** uur bij de gemeente worden ingediend met als referentie:

**Dienst Gemeentelijke eigendommen – Mevr. NAJJARI Amal – kantoor 41 - Oproep tot kandidaatstelling voor de uitbating cafetaria – CHAR 086**

Hetzij:

- Digitaal verzonden worden naar het contactadres: [anajjari@molenbeek.irisnet.be](mailto:anajjari@molenbeek.irisnet.be) ;
- Op papier opgesteld worden, in een gesloten enveloppe gestoken en verzonden naar het adres:

**Gemeentebestuur van Sint-Jans-Molenbeek  
Graaf van Vlaanderenstraat 20, 1080 Brussel  
Ter attentie van Mevrouw NAJJARI Amal**

### 7.4. Te verstrekken documenten en vergunningen :

Voorafgaand aan de uitbating van de handelszaak moet de huurder 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;
- Stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen, indien van toepassing;
- Exploitatievergunningen;
- Aanvaardingsdocumenten voor gas- en elektriciteitsinstallaties, opgesteld door een erkende instantie (te vernieuwen);
- 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

### 7.5. Selectiecriteria:

De analyse van de ontvangen kandidaatstellingen gebeurt op basis van volgende criteria:

- De geschiktheid van het project;
- Ervaring in de horeca;
- Kwaliteiten van de voorgestelde producten;
- De relevantie van de aangevoerde motieven;
- De opening van de ruimten voor het publiek;
- De financiële draagkracht van de initiatiefnemer van het project (economische levensvatbaarheid van het project over een periode van 9 jaar). De beroepsorganisatie "het Plaatselijk Economieloket van Molenbeek" is beschikbaar om te helpen met de realisatie van het financieel plan;
- Integratie op de site en opening naar de buurt;
- Het realisme van de planning van de inrichting;
- Een bod met een hogere huurprijs is een meerwaarde in de toewijzingsbeslissing;
- Inrichting van de lokalen in overeenstemming met de normen voor personen met beperkte mobiliteit

#### Tijdscriteria

- Een voorstel voor langere openingstijden wordt positief beoordeeld.

#### Criteria inzake complementariteit en originaliteit

- De jury geeft de voorkeur aan een project dat een origineel concept voorstelt.

#### Uitsluitingscriteria

- 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.

## 8. 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.

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

## 9. 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 16.00 uur).

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

## 10. 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.

**Kandidaatstellingsformulier voor de uitbating van de cafetaria van het sportcomplex gelegen aan de Koolmijnenkaai 86 in 1080 Sint-Jans-Molenbeek**

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

Naam: Voornaam: Mevr./ M.:

Adres:

Plaats:

Postcode:

Land:

Nationaliteit:

Geboortedatum:

E-mailadres:

Telefoon:

**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:

Bij deze kandidaatstelling zijn gevoegd:

## 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.

## Businessplan

Een businessplan met inbegrip van:

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

## 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):