

VERHUUR
van een multifunctionele ruimte
in het nieuw stadhuis.

Zuidstraat, Roeselare.
juli 2024



INHOUDSTAFEL

1.	OMGEVING	3
2.	KENMERKEN	4
3.	BELANGRIJKSTE VOORWAARDEN VAN DE OVEREENKOMST	8
4.	BIEDINGEN ONDER GESLOTEN OMSLAG	9
5.	BIEDINGSDOSSIER	9
6.	BEOORDELING	9
7.	ONDERHANDELINGEN, TOEWIJZING EN VERDER VERLOOP	10
8.	ALGEMENE BEPALINGEN	11
9.	OVERZICHT VERHUUR	11
10.	BIJLAGEN.....	12

1. OMGEVING

In 2024 opent het nieuwe stadhuis van Roeselare. Dit nieuwe stadhuis is ook meteen het meest duurzame stadhuis van Vlaanderen, dankzij de hoge duurzaamheidsnormen waaraan het voldoet.

Het stadhuis van Roeselare, gesitueerd in het hart van de stad, onderging de afgelopen jaren een totale make-over. De opvallende architectuur, met een iconische toegangspoort aan de Grote Markt en de integratie van de historische monumenten en erfgoed, springen onmiddellijk in het oog.



Het 'oude' stadhuis maakt plaats voor een duurzaam en toegankelijk huis voor Roeselarenaars, bestuur en stadsmedewerkers. Het kluwen aan verouderde panden vertoonden serieuze gebreken: een erbarmelijke energiescore, slecht toegankelijk en ver verwijderd van de bouwnormen van vandaag. De panden zijn circulair gesloopt.

Die versnippering maakt ruimte voor een binnentuin, een nieuw groen rustpunt in het centrum. De uitbreiding van het stadhuis van Roeselare vormt de aanleiding om het gebouw opnieuw naar de Grote Markt te richten. Langs de Botermarkt en de Zuidstraat komt een nieuwbouw voor de administratie. De historische gebouwen en de nieuwbouw worden verbonden door middel van het atrium, dat de centrale ontmoetingsruimte wordt. Het nieuwbouwwolume krijgt twee verdiepingen aan de Zuidstraat en vier verdiepingen aan de Botermarkt. Het gebouw wordt door middel van diverse terrassen en daktuinen op schaal van de omgeving gebracht. De warme beige tint van de gevels verwijst naar de natuursteen van het historische stadhuis.

De stad Roeselare zoekt een gemotiveerde en enthousiaste kandidaat-huurder voor een multifunctionele ruimte in het nieuw stadhuis, gelegen op het gelijkvloers in Zuidstraat.

2. KENMERKEN

De stad Roeselare kiest ervoor om beide multifunctionele ruimtes casco af te werken zodat de kandidaat-huurder er zijn eigen look and feel aan kan geven en ook de technische uitrusting op maat kan voorzien.

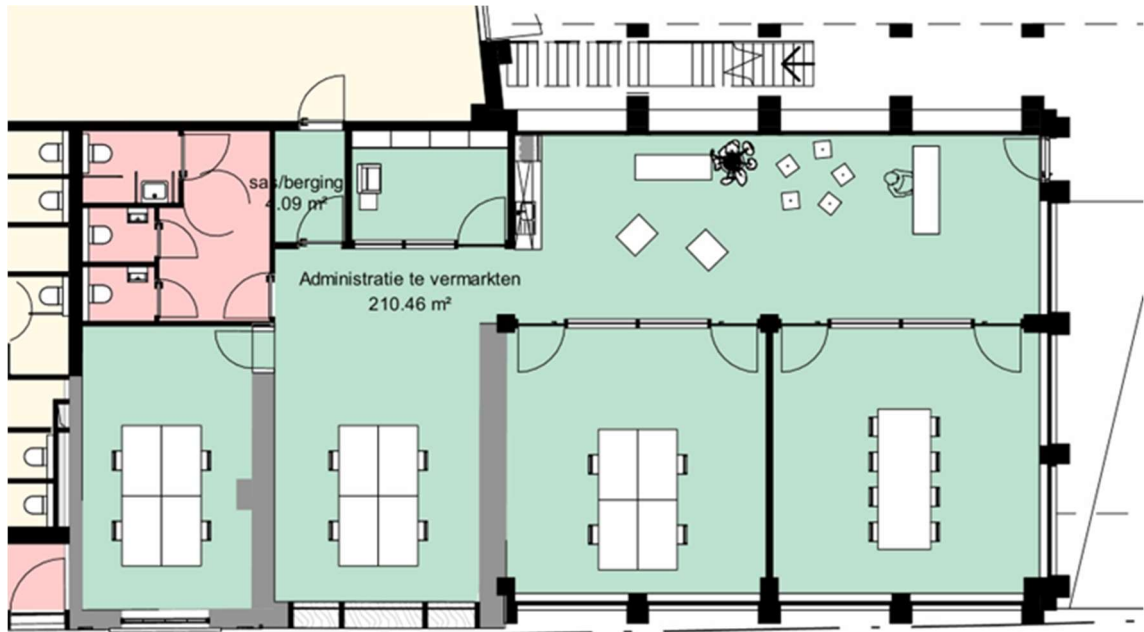


'Ruimte L' (groene contour)

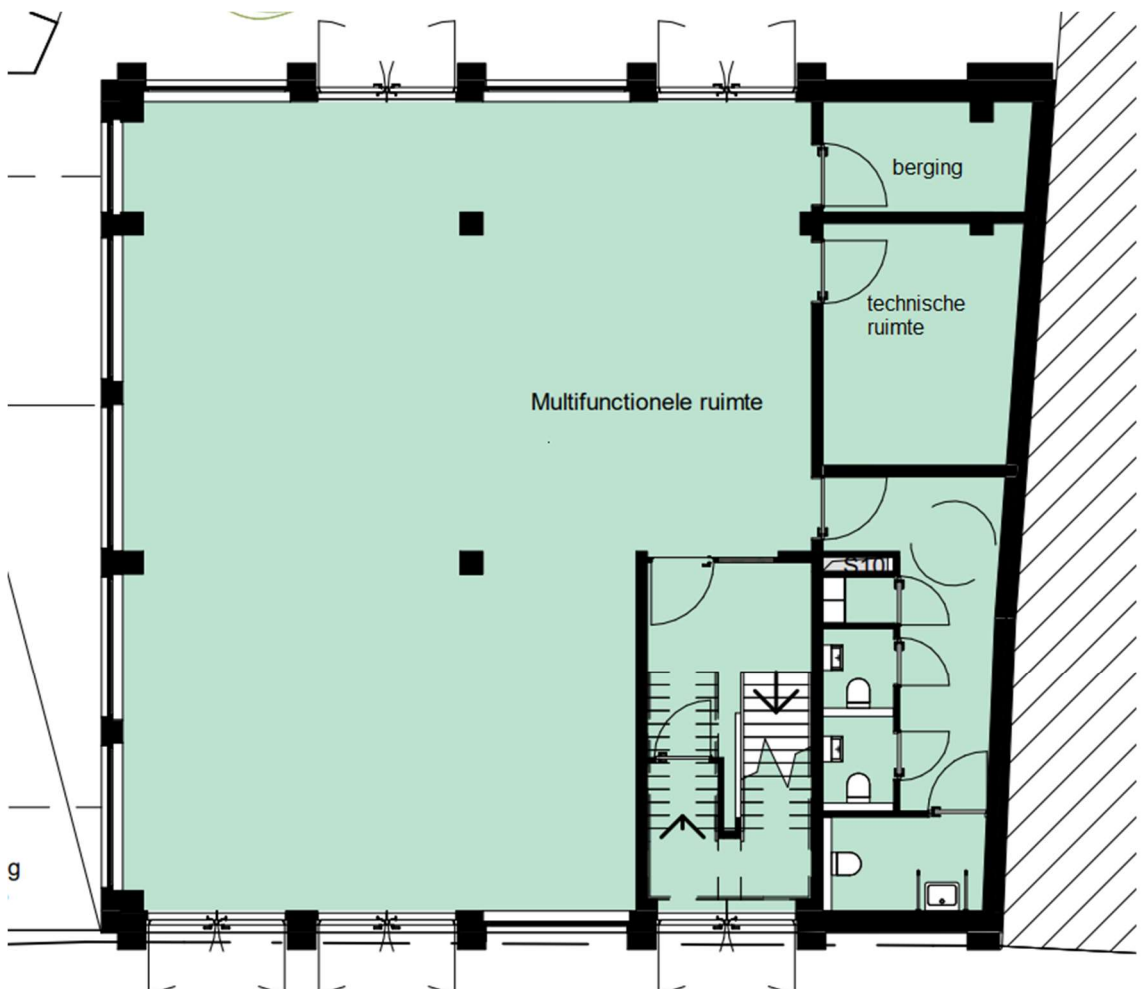


'Ruimte R' (gele contour)

- 'Ruimte L' (groene contour) is links gelegen tov de doorgang naar de binnentuin. De ruimte (NB.0.70) heeft een bruto-oppervlakte van $\pm 225 \text{ m}^2$ (incl. sanitaire ruimte).



- 'Ruimte R' (gele contour) is rechts gelegen tov de doorgang naar de binnentuin. De ruimte (NB.0.68) heeft een bruto-oppervlakte van $\pm 205 \text{ m}^2$ (incl. ruimte voor sanitair en berging).



Voor 'Ruimte L' (links van de doorsteek naar de binnentuin) zijn de volgende technieken voorzien:

- Klimaatplafonds koelen of verwarmen volgens bijgaand plan. Muren staan best op voorziene plaats, wenselijk is een goede regeling van de lokaaltemperatuur. De zwarte plafonds zijn niet actief.
 - o Er zijn calorimeters voorzien op:
 - ijswater voor koeling en
 - warm water voor verwarming
- Koud stadswater DN20 en regenwaterleiding DN15 (elk met een teller) in mepla zijn binnengebracht op het gelijkvloers
- Afvoeren zijn niet voorzien en moeten doorgeboord worden en aangesloten op bestaande afvoeren in fietsenkelder
 - o Er is achteraan een zone voorzien voor het sanitair.
 - o Opgelet: onder de ruimte zijn er putten regenwater op -1 en daar kunnen geen afvoeren geplaatst worden. Dit is tussen assen 19 en 21. Afvoeren zijn dus te plaatsen en door te boren naar kelder tussen assen 17 en 19.
- Ventilatie is aanwezig à rato van 40m³/h per persoon voor de kantoren en 30m³/h per persoon voor de vergaderzalen (zie bijlage). Vooraan is 1 vergaderkamer voor 8 personen (rechts op het plan voor 240m³/h) en dan zijn er 3 kantoren voor 4 mensen elk. Het beste is dat men niet meer mensen dan voorzien onderbrengt. Dit kan problemen geven met de koeling. Er is ook extractie voorzien voor WC's achteraan.
- Sanitair warm water is aan te maken met elektrische boiler.
- Een elektrisch bord (LSB 0.2), gevoed vanuit het ALSB. Volgens de eendraadschema's en kabelberekeningen die EEG heeft ingediend is het vertrek in het ALSB afgezekerd met een NSX100F – Micrologic 5.2E (ingesteld op I_r = 80A). De voedingskabel van LSB 0.2 is een XGB 5G25mm².
- Verlichting en veiligheidsverlichting zouden moeten worden voorzien, volgens de uitvoeringsplannen van EEG, maar ik zie geen verlichtingsarmaturen staan in het Solibri-model.
- Stopcontacten werden niet voorzien.
- Datasockets werden niet voorzien.
- Er is toegangscontrole op de buitendeur (badgelezer, magneetcontact, elektrisch deurslot).
- In aanbesteding was er 1 PIR-camera voorzien, maar het concept van inbraakdetectie en camerabewaking is gewijzigd t.o.v. aanbesteding. De Stad Roeselare en EEG hebben dit zelf in onderling overleg geregeld. Voor zover ik kan zien op het plan van RTS, zijn er nu geen camera's meer voorzien in deze ruimte.
- Branddetectie is voorzien (rookdetectoren op het bouwkundig plafond, rookdetectoren onder het verlaagd plafond, handbrandmelders, sirene), mee aangesloten op de hoofbrandmeldcentrale.

Voor 'Ruimte R' (rechts van de doorsteek naar de binnentuin) is het volgende voorzien:

- Een gevelrooster (kant binnentuin) waarvan bovenste gedeelte kan gebruikt worden voor afblaas van de luchtgroep en onderste deel van de rooster voor verse luchtaanvoer van de luchtgroep
- Luchtgroep is niet voorzien (best te beperken tot ca 3000m³/h). Er is wel lokaal aan de gevel voorzien om deze luchtgroep te plaatsen. In de gevel van dit lokaal zit dit rooster
 - o Debiet is wel aan te passen conform epb-regels. Gehele installatie moet voldoen aan epb-wetgeving. Epb-verslaggeving van die ruimte zit niet bij Arcadis.
- In de kelder zitten de volgende leidingen klaar:
 - o Ijswater DN50 voor de koeling op regime 8-15°C voor ca 31.3kW met calorieteller (door te boren naar gelijkvloers)
 - o Cv water voor de verwarming DN32 op regime 60-40°C voor ca 27.9kW met calorieteller (door te boren naar gelijkvloers)
 - o Regenwaterleiding DN15 met teller in mepla (door te boren naar gelijkvloers)
 - o Stadswaterleiding DN25 met teller in mepla
- Voor de afvoeren kan aangesloten worden op de afvoeren huishoudelijk afvalwater en fecaliën in de kelder (vlakbij)
- Brandwerende afdichtingen zijn ten hunne laste
- Indien zij warm cv-water en koud ijswater wensen, moet hun regeling best een contact verwarming en contact koeling ter beschikking stellen in het elektrisch bord. Deze contacten worden dan aangesloten op de regeling van het gebouw. Ook geven zij best een analoge

contact door aan de centrale regeling voor de gewenste temperatuur ijswater en de gewenste temperatuur cv-water.

- Sanitair warm water is aan te maken met elektrische boiler.
- Een elektrisch bord (LSB 0.3), gevoed vanuit het ALSB. Volgens de eendraadschema's en kabelberekeningen die EEG heeft ingediend is het vertrek in het ALSB afgezekerd met een NSX100F – Micrologic 5.2E (ingesteld op Ir = 80A). De voedingskabel van LSB 0.3 is een XGB 5G25mm².
- Verlichting en veiligheidsverlichting werden niet voorzien.
- Stopcontacten werden niet voorzien.
- Datasockets werden niet voorzien.
- Er is toegangscontrole op de buitendeuren en de deur naar de traphal (badgelezers, magneetcontacten, elektrische deursloten)
- In aanbesteding waren er 2 PIR-camera's voorzien, maar het concept van inbraakdetectie en camerabewaking is gewijzigd t.o.v. aanbesteding. De Stad Roeselare en EEG hebben dit zelf in onderling overleg geregeld. Er zijn nu geen camera's meer voorzien in deze ruimte.
- Branddetectie is voorzien (rookdetectoren op het bouwkundig plafond, handbrandmelders, sirene), mee aangesloten op de hoofbrandmeldcentrale.

3. BELANGRIJKSTE VOORWAARDEN VAN DE OVEREENKOMST

Juridische vorm - Huurovereenkomst.

De verdere bijzondere en algemene voorwaarden van de huurovereenkomst (gemeenrechtelijk of handelshuur al naargelang de bestemming) zal het voorwerp uitmaken van de onderhandelingsronde met de kandidaat-huurder.

Voorwerp

- een multifunctionele ruimte 'Ruimte L' (groene contour), Zuidstraat en links gelegen tov de doorgang naar de binnentuin. De ruimte heeft een bruto-oppervlakte van $\pm 225 \text{ m}^2$ (incl. sanitaire ruimte).
- een multifunctionele ruimte 'Ruimte R' (gele contour), Zuidstraat en rechts gelegen tov de doorgang naar de binnentuin. De ruimte heeft een bruto-oppervlakte van $\pm 205 \text{ m}^2$ (incl. ruimte voor sanitair en berging)

Inrichting

De kandidaat-huurder staat in voor de inrichting van de multifunctionele ruimte. De ruimte is casco afgewerkt en wordt in dezelfde staat te huur aangeboden.

Vergunningen

De kandidaat-huurder dient zelf in te staan voor het aanvragen van al de noodzakelijke vergunningen en bestuurlijke toelatingen. Kandidaat-huurders informeren zich op eigen initiatief over de stedenbouwkundige voorwaarden.

Termijn

De huurovereenkomst wordt in principe toegestaan voor een periode van 3 jaar, maximaal verlengbaar tot 9 jaar, overeenkomstig de bepalingen van de huurwetgeving.

Belastingen, lasten en taksen

De huurder draagt alle taksen, belastingen en andere kosten, van welke aard ook, verbonden aan het gebruik en genot van het goed.

Onderhoudsverplichting

De huurder zal instaan voor het huurdersonderhoud. De Stad Roeselare zal enkel instaan voor het onderhoud en eventuele herstellingen van de gevels en ramen.

Vergoeding

- 'Ruimte L' (groene contour) heeft een bruto-oppervlakte van $\pm 225 \text{ m}^2$. De minimale huurprijs bedraagt 125 euro/m^2 (jaarbasis) $\times 225 \text{ m}^2 = 2.345,00 \text{ euro/maand}$ (excl. BTW), jaarlijks te indexeren.
- 'Ruimte R' (gele contour) heeft een bruto-oppervlakte van $\pm 205 \text{ m}^2$. De minimale huurprijs bedraagt 125 euro/m^2 (jaarbasis) $\times 205 \text{ m}^2 = 2.135,00 \text{ euro/maand}$ (excl. BTW), jaarlijks te indexeren.

Kandidaat-huurders zullen in hun bieding vermelden welke vergoeding zij bereid zijn te betalen.

Waarborg

De huurder moet een waarborg stellen ten bedrage van minimaal 6 maanden huur om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te garanderen.

Bestemming

De stad Roeselare zoekt een gemotiveerde en enthousiaste kandidaat-huurder voor een **multifunctionele ruimte in het nieuw stadshuis, die een innovatief retailconcept of daghoreca voorstelt dat de site en het 'merk Roeselare' versterkt.**

O.a. volgende bestemmingen/functies worden uitgesloten: een nachtwinkel, seksshop, telefoonwinkel, privéclub, discotheek en/of danscafé of functies die door hun aard overlast genereren zoals geluids-, geur-, licht- en/of logistieke hinder voor omwonenden. Deze opsomming is niet limitatief.

Er dient in ieder geval rekening te worden met de bovengelegen kantooruimtes zodat elke vorm van hinder vermeden moet worden.

4. BIEDINGEN ONDER GESLOTEN OMSLAG

Alle geïnteresseerde kandidaat-huurders krijgen de kans een voorstel in te dienen. Kandidaat-huurders steken het biedingsdossier, beschrijvende nota en referentiebeelden in een gesloten omslag en sluiten deze volledig en goed af.

Op de buitenzijde van de gesloten omslag vermelden kandidaat-huurders duidelijk langs de voor- en achterzijde:

***“Bod huur ofwel ‘Ruimte L’ of ‘Ruimte R’, Zuidstraat, Roeselare”
“Omslag niet openen – bieding onder gesloten omslag”***

De kandidaat-huurder bezorgt de gesloten omslag aan Stad Roeselare, Grote Markt1, 8800 Roeselare ten laatste op **dinsdag 15 oktober 2024 om 10 uur** door afgifte bij het onthaal.

Het volledige dossier zoals dat ingediend wordt, zal door de kandidaat-huurder ook digitaal bezorgd worden (via e-mail aan patrimonium@roeselare.be of door afgifte van een USB-stick).

5. BIEDINGSDOSSIER

Het biedingsdossier moet verplicht een aantal onderdelen bevatten om regelmatig te worden bevonden en in aanmerking te komen voor beoordeling:

- 1. Ingevuld en ondertekend biedingsformulier met vermelding van de huurprijs die men bereid is te betalen (40/100);**
(Indien de bieding wordt ingediend door een vennootschap, een kopie van de integrale versie van de (gecoördineerde) statuten van de kandidaat-huurder en partner(s), eventueel zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.);
- 2. Beschrijvende nota (maximaal 3 x A4 pagina's) waarin het innovatief retailconcept of daghoreca wordt voorgesteld en hoe de site en het 'merk Roeselare' hierdoor versterkt worden (40/100);**
- 3. Minimum 3 referentiebeelden die het innovatief retailconcept of daghoreca aantonen en verduidelijken en hoe de site en het 'merk Roeselare' hierdoor versterkt worden (20/100).**

De kandidaat-huurder bezorgt het volledig ingevulde en ondertekende biedingsformulier met de beschrijvende nota en de referentiebeelden.

Indien een biedingsdossier hier niet aan voldoet, kan het ingediende biedingsdossier van verdere beoordeling geweerd worden wegens onregelmatig, onverminderd het recht van de Stad Roeselare om aanvullende of bijkomende informatie aan de kandidaten op te vragen en het dossier vooralsnog als regelmatig te beoordelen.

6. BEOORDELING

De kandidaat-huurder vermeldt in de bieding, de huurprijs die men bereid is te betalen aan de Stad Roeselare. De minimale huurprijs voor Ruimte L bedraagt 2.345,00 euro/maand (excl. BTW), jaarlijks te indexeren. De minimale huurprijs voor Ruimte R bedraagt 2.135,00 euro/maand (excl. BTW), jaarlijks te indexeren.

Voorstellen met een niet – toegelaten bestemming, ongeldige biedingen of biedingen onder de minimale huurprijs worden niet beoordeeld. De huur wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder die op het totaal van de drie delen van het biedingsdossier samen de hoogste score haalt.

7. ONDERHANDELINGEN, TOEWIJZING EN VERDER VERLOOP

Onderhandelingen

Indien een voorstel een (substantiële) onregelmatigheid bevat, kan het ingediende voorstel van verdere beoordeling geweerd worden wegens onregelmatig, onverminderd het recht van de Stad Roeselare om aanvullende of bijkomende informatie aan de kandidaten te vragen om de (substantiële) onregelmatigheid te regulariseren. Dit betreft geen verplichting in hoofde van de Stad Roeselare.

Er kan bijkomende informatie en/of toelichting worden gevraagd aan alle, één of meerdere kandidaten.

Toewijzing

De huur wordt toegewezen aan de kandidaat-huurder die op het totaal van de drie delen van het biedingsdossier samen, de hoogste score haalt.

1. Ingevuld en ondertekend biedingsformulier met vermelding van de huurprijs die men bereid is te betalen (40/100);
2. Beschrijvende nota (maximaal 3 x A4 pagina's) waarin het innovatief retailconcept of daghoreca wordt voorgesteld en hoe de site en het 'merk Roeselare' hierdoor versterkt worden (40/100);
3. Minimum 3 referentiebeelden die het innovatief retailconcept of daghoreca aantonen en verduidelijken en hoe de site en het 'merk Roeselare' hierdoor versterkt worden (20/100).

De toewijzing zal steeds gebeuren onder het uitdrukkelijk voorbehoud dat deze toewijzing moet worden goedgekeurd door de bevoegde bestuurlijke organen. Tot het ogenblik waarop zij de toewijzing uitdrukkelijk hebben goedgekeurd, ontstaat er met andere woorden geen enkele verplichting in hoofde van de Stad Roeselare.

Na de definitieve toewijzing zullen de Stad Roeselare en de kandidaat-huurder de huurovereenkomst zo snel als mogelijk ondertekenen.

BAFO

De Stad Roeselare behoudt zich het recht voor verdere onderhandelingen te voeren en een BEST and FINAL OFFER (BAFO) te vragen.

Na toewijzing zullen alle kandidaat-kopers hiervan schriftelijk op de hoogte worden gebracht.

De kandidaat-huurder verklaart te weten dat de Stad Roeselare het recht heeft om de oproep niet te laten doorgaan, stop te zetten en eventueel een andere oproep uit te schrijven, zonder dat dit aanleiding kan geven tot enig recht op schadevergoeding in hoofde van de kandidaat-huurder(s).

8. ALGEMENE BEPALINGEN

Indienen van een voorstel = aanvaarding van alle documenten

Door een voorstel in te dienen, aanvaardt de kandidaat-huurder onvoorwaardelijk de inhoud van onderhavige randvoorwaarden en de bijhorende documenten en bijlagen. De kandidaat-huurder aanvaardt bijgevolg gebonden te zijn door de bepalingen van deze documenten.

De algemene voorwaarden (of gelijkaardige verwijzingen) en/of opmerkingen van de kandidaat-huurder die in voorkomend geval bij het voorstel zouden zijn gevoegd, zullen als nietig en ongeschreven worden gehouden, zelfs indien het voorstel er uitdrukkelijk naar verwijst.

Vertrouwelijkheid

De informatie die de Stad Roeselare in het kader van deze oproep ter beschikking stelt van de kandidaten, mag niet voor andere doeleinden worden aangewend, noch aan derden worden meegedeeld, dan voor het indienen van een voorstel.

Alle informatie, ongeacht het type, blijft steeds onder alle omstandigheden eigendom van de Stad Roeselare. Voor elk "oneigenlijk" gebruik van informatie dient steeds schriftelijk toestemming gevraagd te worden aan de Stad Roeselare. De Stad Roeselare kan dit gebruik weigeren of voorwaarden opleggen om deze data te gebruiken.

Taalgebruik

De kandidaat gebruikt uitsluitend het Nederlands in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met de Stad Roeselare, zo onder meer voor de opmaak van zijn voorstel.

Van officiële documenten die enkel in een andere taal beschikbaar zijn, kan de Stad Roeselare, desgevallend een beëdigde vertaling eisen op kosten van de kandidaat-huurder. De kandidaat-huurder is verantwoordelijk voor eventuele fouten in de vertaling.

Recht om niet toe te wijzen

Het deelnemen aan deze procedure is voor risico van de kandidaat-huurders. De Stad Roeselare behoudt zich het recht voor om de huur niet toe te wijzen.

De Stad Roeselare behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te schorsen en/of te stop te zetten en/of een andere oproep uit te zetten.

Noch het stopzetten noch het schorsen van de oproep kan aanleiding geven tot schadevergoeding, noch enig ander recht betreffende de huur in hoofde van de kandidaat-huurder.

GDPR

De persoonsgegevens die in het kader van deze oproep, hetzij door een kandidaat-huurder zelf aan de Stad Roeselare worden meegedeeld, hetzij door de Stad Roeselare worden ingewonnen zijn onderworpen aan de GDPR (Verordening 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming) (General Data Protection Regulation).

De Stad Roeselare verwerkt deze gegevens met het oog op de beoordeling van de kandidaturen en voorstellen.

De kandidaat of inschrijver stemt ermee in dat de Stad Roeselare de relevante persoonsgegevens kan doorgeven aan een of meerdere entiteiten van het netwerk van de Stad Roeselare en door hen kunnen gebruikt worden in het kader van opdrachten die zij uitschrijven.

9. OVERZICHT VERHUUR

Eigenaar: Stad Roeselare, Grote Markt 1, 8800 Roeselare
Adres: Zuidstraat, 8800 Roeselare

- 'Ruimte L' (groene contour) heeft een bruto-oppervlakte van $\pm 225 \text{ m}^2$.
De minimale huurprijs bedraagt 125 euro/m^2 (jaarbasis) $\times 225 \text{ m}^2 = 2.345,00 \text{ euro/maand}$ (excl. BTW), jaarlijks te indexeren.
- 'Ruimte R' (gele contour) heeft een bruto-oppervlakte van $\pm 205 \text{ m}^2$.
De minimale huurprijs bedraagt 125 euro/m^2 (jaarbasis) $\times 205 \text{ m}^2 = 2.135,00 \text{ euro/maand}$ (excl. BTW), jaarlijks te indexeren.

Bezichtiging en informatie: de ruimtes zijn te bezichtigen op afspraak. Het plaatsbezoek is ten zeerste aan te raden en gebeurt op eigen risico en verantwoordelijkheid van de kandidaten.

Contactpersoon:
Pascale Denys / Kimberly Vinckier
patrimonium@roeselare.be

10. BIJLAGEN

10.1. Biedingsformulier

Ondergetekende(n),
Naam:
Voornaam:
Adres:
Telefoon: E-mail:
Hier vertegenwoordigd door:
Naam:
Voornaam:
Hoedanigheid:

Hierna genoemd 'de kandidaat-huurder'.

Beschrijving van het goed:

1. Roeselare, Zuidstraat, 'Ruimte L' (groene contour) heeft een bruto-oppervlakte van ± 225 m². De minimale huurprijs bedraagt 125 euro/m² (jaarbasis) x 225 m² = 2.345,00 euro/maand (excl. BTW), jaarlijks te indexeren.
2. Roeselare, Zuidstraat 'Ruimte R' (gele contour) heeft een bruto-oppervlakte van ± 205 m². De minimale huurprijs bedraagt 125 euro/m² (jaarbasis) x 205 m² = 2.135,00 euro/maand (excl. BTW), jaarlijks te indexeren.
(schrappen wat niet past)

Bod:

De kandidaat-huurder verklaart er zich toe, eenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, de hierboven vermelde multifunctionele ruimte te huren vermeld in dit bestek "VERHUUR multifunctionele ruimte Zuidstraat" voor de prijs van:

HUUR 'Ruimte R'

Bedrag in euro in letters:
.....
Bedrag in euro in cijfers:
.....

HUUR 'Ruimte L'

Bedrag in euro in letters:
.....
Bedrag in euro in cijfers:
.....
(schrappen wat niet past)

Huidig bod heeft een minimum geldigheidsduur van 6 maanden (verlengbaar met 6 maanden), lopende van 15 oktober 2024.

Naam	Naam
Handtekening	Handtekening
.....
.....
.....