



**OPROEP TOT KANDIDATUUR
BEZETTING SPORTHALL LEMMENS
Scheikundigestraat 37 te 1070 Anderlecht**

INHOUDSTAFEL:

HOOFDSTUK I: ALGEMENE INFORMATIE

1. Context
2. Onderwerp
3. Beschrijving van het pand
4. Plan en beheer

HOOFDSTUK II: OPROEP TOT PROJECTEN

1. Het project
2. Doelstellingen en verwachtingen van de gemeente
3. Toegankelijkheid en exploitatie-uren
4. Inrichting en organisatie van de cafetaria
5. Exploitatiemodaliteiten
6. Verantwoordelijkheden

HOOFDSTUK III: SELECTIE VAN KANDIDATEN

1. Geldigheid van de kandidaturen
2. Selectiecriteria
3. Toewijzing
4. Vorm van de kandidatuur

HOOFDSTUK IV: INFORMATIE OVER DE AANBESTEDENDE OVERHEID

HOOFDSTUK I: ALGEMENE INFORMATIE

1. Doelstelling

De gemeente Anderlecht lanceert een oproep tot projecten voor de bezetting van de omnisporthall Lemmens, gelegen Scheikundigestraat 37 te Anderlecht.

De bezetting zal plaatsvinden op basis van een overeenkomst van 9 jaar.

2. Beschrijving van het pand

De sporthal Lemmens is een gemeentelijke infrastructuur gelegen in het hart van de wijk Lemmens, aan de Scheikundige straat 37.

Het betreft een polyvalente uitrusting, geschikt voor de beoefening van diverse binnensporten (basketbal, zaalvoetbal, volleybal, klimmen, boksen, enz.), en beschikt over bijkomende ruimtes voor de ontvangst van gebruikers. Deze buurtzaal is niet gehomologeerd voor sportwedstrijden en is als volgt samengesteld:

GELIJKVLOERS

- Inkomhal en sanitaire lokalen (2)
- Hoofdzaal voor multisport (12 m x 20 m, 240 m²), geschikt voor diverse ploegsporten zoals minivoetbal, volleybal, handbal, basketbal en badminton, klimsport (zaal niet gehomologeerd voor competitie)
- Kleedkamers
 - Heren (14,06 m²) + Douche (9,88 m²)
 - Dames (12,87 m²) + Douche (5,32 m²)
- Bureau (60 m²)
- Cafetaria met toog
- Berging en schoonmaakmateriaal (14,44 m²)

Voormalige conciërgewoning:

- Douche: 1 x 1 = 1 m² + wastafel: 1,3 x 1 = 1,3 m²
- Woonkamer: 9,25 m²
- Bureau: 13,69 m²
- Keuken: 5,04 m²
- Toilet: 1 m²

KELDER

- Opslagruimte:
 - Grote ruimte: 253 m²
 - Kleine ruimte: 35,2 m²

VERDIEPING

- Dojo – (278 m²) voor de beoefening van diverse sporten en krijgskunsten
- Bureau (+/- 16 m²)
- Toegang tot de zolder waar zich de verwarmingsketel en het bedieningspaneel van de zonnepanelen bevinden

3. Plan en beheer

De bouwplannen zijn bij dit document gevoegd.

HOOFDSTUK II: OPROEP TOT PROJECTEN

1. Beschrijving van het project

De gemeente Anderlecht wenst het beheer van de sporthal in de wijk Lemmens toe te vertrouwen aan een entiteit die in staat is een inclusief, duurzaam en voor iedereen toegankelijk sportproject te ontwikkelen, ten voordele van de lokale bevolking. Dit project heeft tot doel de bestaande infrastructuur en het verenigingsnetwerk te valoriseren door een waaier aan sportactiviteiten aan te bieden die toegankelijk zijn voor alle leeftijden en doelgroepen, met bijzondere aandacht voor scholen, jongeren, senioren, personen met een handicap en mensen in een kwetsbare situatie.

De toekomstige beheerder zal de sporthal moeten omvormen tot een echte ontmoetingsplek, een ruimte voor welzijn en sociale cohesie, in samenwerking met het verenigingsweefsel, de gemeentelijke sportpartners en de educatieve actoren van de wijk. Het project moet openheid, diversiteit, intergenerationele interactie en nabijheid bevorderen, terwijl het een efficiënt beheer en een regelmatige programmatie van activiteiten garandeert.

De toekomstige beheerder zal zich ertoe moeten verbinden om overleg te plegen en nauw samen te werken met alle betrokken gemeentelijke diensten, met name de dienst Lokale Leven, de diensten Sport, Samenlevingsopbouw, Gezondheid, Jeugd en de dienst Handicap en Autonomie, Preventiedienst ... Hij zal tevens sterke partnerschappen moeten aangaan met lokale actoren die als bevoorrechte partners van de gemeente worden beschouwd. Deze samenwerking is essentieel om de samenhang van de acties op het grondgebied te waarborgen, synergiën te bevorderen en optimaal in te spelen op de behoeften van de inwoners.

2. Bezettingen

De concessiehouder moet minimaal dienstverlening garanderen tijdens de volgende uren:

- Op weekdays: van 8.30 uur tot 15.00 uur, open voor het onderwijs en samenleving.

De concessiehouder moet zijn activiteiten 's avonds beperken tot 22.00 uur.

3. Doelstellingen en verwachtingen van de gemeente

De gemeente wenst het beheer van deze sporthal toe te vertrouwen aan een projectdrager die in staat is om:

- a. Een gestructureerd, inclusief en divers sportaanbod te ontwikkelen dat toegankelijk is voor alle doelgroepen;

- b. Partnerschappen te bevorderen met het lokale samenlevingsopbouw, scholen en sportclubs die samenwerken met de gemeente;
- c. Het sociale leven in de wijk Lemmens te stimuleren via sport, met nadruk op solidariteit, toegankelijkheid en samenleven;
- d. Een efficiënt en duurzaam beheer van de site te verzekeren.

4. Organisatie en inrichting

De gebruiker mag het pand op eigen kosten inrichten, op voorwaarde dat hij zich ertoe verbindt het goed in oorspronkelijke staat terug te brengen.

5. Bezettingsvoorwaarden

De bezetting zal gebeuren op basis van een huurovereenkomst van 9 jaar.

De voorwaarden worden gespecificeerd in het huurcontract.

Wat betreft de verbruikskosten: deze zijn ten laste van de partner op forfaitaire basis, tenzij het mogelijk is om tussenmeters te installeren.

6. Verantwoordelijkheden

De partner verbindt zich ertoe alle noodzakelijke verzekeringen af te sluiten met betrekking tot brand en burgerlijke aansprakelijkheid. Hij moet vóór de start van de huur een kopie van de verzekeringspolis en het betalingsbewijs daarvan overleggen.

De partner heeft de verplichting het gebouw als een goede beheerder te gebruiken en conform de overeengekomen bestemming.

De exploitant is derhalve verantwoordelijk voor het onderhoud van het pand en moet de nodige en gepaste maatregelen nemen om het in goede staat te behouden.

HOOFDSTUK III: SELECTIE VAN KANDIDATEN

1. Geldigheid van de kandidaturen

De kandidaten moeten verplicht deelnemen aan een plaatsbezoek. De datum van het bezoek moet worden vastgelegd met het secretariaat-generaal van de dienst vastgoedbeheer en facility management (via e-mail naar de volgende adressen: batlog@anderlecht.brussels en hdejemepe@anderlecht.brussels).

De kandidaturen moeten uiterlijk **op vrijdag 5 september 2025 om 12.00** uur worden ingediend.

Laattijdige en/of onvolledige kandidaturen worden niet in aanmerking genomen.

De onvolledigheid of laattijdigheid van de kandidatuur zal aan de kandidaat worden gemeld, per aangetekende brief naar het officiële adres van de kandidaat of per e-mail.

Kandidaten die niet voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden, worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure:

- In orde zijn met hun verplichtingen inzake de betaling van sociale zekerheidsbijdragen over de voorbije twee jaar, indien van toepassing;
- Niet in staat van faillissement, stopzetting van activiteiten, vereffening of gerechtelijke reorganisatie verkeren of in de drie jaar voorafgaand aan de indiening van de kandidatuur in die toestand zijn geweest;
- Een blanco uittreksel uit het strafregister van minder dan zes maanden voorleggen van de natuurlijke persoon die de uitbating/het beheer op zich neemt, of van de bestuurder(s) van de rechtspersoon. De kandidaat moet aantonen dat hij niet werd veroordeeld door een vonnis dat zijn professionele integriteit of beheerscapaciteiten aantast;
- In orde zijn met de betaling van btw en directe belastingen over de laatste zes maanden, met bijgevoegd bewijs van de FOD Financiën (btw-afdeling).

2. Selectiecriteria

Het College van Burgemeester en Schepenen zal bijzondere aandacht besteden aan kandidaturen die een duidelijk en gestructureerd project voorstellen dat aansluit bij de prioriteiten van de gemeente: inclusie, toegankelijkheid, diversiteit van doelgroepen (jongeren, senioren, personen met een beperking of in precare situaties) en samenwerking met lokale actoren.

Projecten die een participatieve en duurzame aanpak tonen, en bijdragen aan de dynamiek van de wijk Lemmens, zullen worden bevoordeeld.

De gemeente zal elke kandidaat die een geldige kandidatuur heeft ingediend (cf. geldigheid hierboven) en die kan voldoen aan de eisen van het bestek, uitnodigen om zijn project voor te stellen en te verduidelijken. Deze presentatie gebeurt voor een adviescomité. Het comité zal bestaan uit ambtenaren die het dossier beheren, waaronder: een vertegenwoordiger van de dienst economische ontwikkeling, een vertegenwoordiger van het departement vastgoedbeheer en facility management, en een vertegenwoordiger van de sportdienst.

Om een professioneel en duurzaam beheer te garanderen, in overeenstemming met de sportontwikkelingsdoelstellingen van de gemeente, moeten de kandidaten aantonen over relevante ervaring te beschikken in het beheer van een vzw of een sportinfrastructuur. Deze expertise is een essentieel criterium bij de evaluatie van de dossiers.

Elke kandidaat wordt dan ook verzocht om bewijsstukken van deze ervaring bij te voegen (attesten, referenties van soortgelijke projecten, enz.). Indien de kandidaat-organisatie deze ervaring niet heeft als structuur, moet zij aantonen dat één van haar leden of medewerkers over de vereiste expertise beschikt, hetzij via zijn/haar professionele loopbaan, hetzij via vroegere functies met betrekking tot het beheer van infrastructuren of sportprojecten.

Deze vereiste heeft tot doel te verzekeren dat de toekomstige beheerder over de nodige competenties beschikt om een ambitieus project te leiden, de verschillende betrokken partijen efficiënt te coördineren en een optimaal functioneren van de infrastructuur te garanderen ten voordele van alle gebruikers.

Een evaluatierooster zal als volgt worden opgesteld:

Selectiecriteria		Punten
1	Sportproject en doelpubliek	50/100
	Kwaliteit en relevantie van het sportproject	/30
2	Toegankelijkheid en openheid voor alle gedefinieerde doelgroepen	/20
3	Organisatorische en financiële capaciteit	30/100
	Organisatorische capaciteit (HR, ervaring, partnerschppen, netwerk)	/15
	Financiële capaciteit (soliditeit en coherentie van het financieel plan)	/15
4	Middelen, promotie en ontwikkeling	20/100
	Kwaliteit van het communicatie- en promotieplan	/10
	Duidelijkheid en betrouwbaarheid van het businessplan	/10
TOTAAL		/100

De scores voor deze toewijzingscriteria worden opgeteld. De bezetting zal worden toegekend aan de kandidaat die een conforme kandidatuur indient en de hoogste totaalscore behaalt op basis van de hierboven vermelde toewijzingscriteria.

De kandidaat moet bij zijn kandidatuur de volgende elementen voegen om een adequate vergelijking mogelijk te maken:

1. Voorstelling van de projectdrager
 - a. Statuten van de vzw/structuur
 - b. CV en kwalificaties van de verantwoordelijken
 - c. Ervaring in het beheer van een vzw, projectbeheer en/of beheer van sportinfrastructuren
2. Gedetailleerd sportproject
 - a. Visie en doelstellingen op korte, middellange en lange termijn
 - b. Geplande activiteiten (sporttakken, frequentie, doelgroepen)
 - c. Strategie voor samenwerking met lokale verenigingen en scholen
 - d. Specifieke maatregelen inzake toegankelijkheid, inclusie, diversiteit en intergenerationeel
3. Beheerplan
 - a. Geplande bezettingskalender
 - b. Modaliteiten voor het onthaal van gebruikers
 - c. Onderhoud, logistiek en veiligheid

4. Communicatie- en promotieplan
 - a. Zichtbaarheidsstrategie
 - b. Voorziene middelen en dragers (website, sociale media, lokale campagnes...)
5. Businessplan
 - a. Financieel vooruitzicht (budget)
 - b. Geplande financieringsbronnen en ontwikkelingspistes
 - c. Levensvatbaarheidsmodel op 3, 5 en 9 jaar

Voor elk subcriterium krijgt de best beoordeelde offerte het maximum aantal punten, de tweede de helft van de punten, en de derde en volgende nul punten.

3. Toewijzing

Voor elke kandidaat wordt een evaluatierooster opgesteld, op basis van het ingediende dossier en de presentatie voor het adviescomité.

De sporthal zal worden toegewezen bij een gunstig besluit van het College, op voorstel van het adviescomité dat zal oordelen op basis van de hierboven opgestelde evaluatietabel.

4. Vorm van de kandidatuur

De kandidatuurdossiers moeten per e-mail worden verzonden naar batlog@anderlecht.brussels en hdejemeppe@anderlecht.brussels .

De kandidatuurdossiers moeten uiterlijk op **vrijdag 5 september 2025 om 12.00 uur** worden ingediend.

De kandidaat/kandidaten worden van de toewijzingsbeslissing op de hoogte gebracht per gewone post op hun officieel adres en/of per e-mail.

HOOFDSTUK IV: INFORMATIE OVER DE AANBESTEDENDE INSTANTIE

Gemeente Anderlecht
Raadsplein 1 - 1070 Anderlecht

Afdeling vastgoedbeheer en facility management

Transvaalstraat 21 - 1070 Anderlecht

batlog@anderlecht.brussels – Tel : 02/556 31 50

Contactpersoon:

Hélène Dejemeppe

Tel: 02/430.69.15

hdejemeppe@anderlecht.brussels

Coördinatrice Gemeentelijke eigendommen