

OPROEP TOT MEDEDINGING

HANDELSHUUR ONTBIJT- & LUNCHZAAK in Lierse Incubator **De Kwekerij Lier**

Omschrijving

Met de steun van stad & OCMW Lier en het Agentschap Binnenlands Beleid, in samenwerking met CAAAP/Artes stelt het Dungenhoeff Bedrijvencentrum BV vanaf september '22 in de voormalige Normaalschool ateliers en co-werkplekken open als incubator <https://dekwekerijlier.be/> binnen het <https://hetacademischkwartier.be/>.

Specifiek richt de De Kwekerij Lier haar deelwerkplekken en maakateliers naar innovatieve ondernemers, actief in O&O, in creatieve en/of circulaire economie en in zachte maakbedrijvigheid, zowel hoofd- als bijberoepers, al dan niet als freelancers. Naast de ruimte voor huurder-ondernemers, biedt het huuraanbod ook facilitaire voorzieningen voor events en vergaderingen. Hier kan een flankerend netwerk van ondersteunende, adviserende dienstverleners, opleidingsverstrekkers en andere partners gebruik van maken. Twee reca-partners zijn geïntegreerd in de site (het gastronomisch restaurant Neon en een ontbijt- & lunchbar) die De Kwekerij Lier en de omliggende woonuitbreiding extra aantrekkelijk maken voor een bezoek of een businessmeeting aan tafel. Tot slot faciliteert de incubator ook een buurtondersteunend, urban farming-project met een korte-ketenmoestuin en een educatief aanbod. Duurzaamheid en inclusief ondernemen vinden hier 'voedzame grond'.

Kortom, de incubator wordt een plek waar Lierse en regionale bedrijven, scholen, onderzoekers, makers, kunstenaars en inwoners samen leren, maken en werken. Gelokaliseerd binnen de historische stadskern van Lier, in het midden tussen de Beeld- en de PodiumAcademie in, wordt zodoende verder geïnvesteerd in de rijke, lerende geschiedenis (cfr. Rijkskweekschool in de Verenigde Nederlanden) van deze gebouwen.

Op heden wensen al ruim 35 partners/adviserende experts zich te associëren met onze incubator, gaande van hogescholen en onderwijsassociaties, over gespecialiseerde opleidingsverstrekkers, ondernemersloketten, banken, accountants tot lokale ondernemersverenigingen, openbare instellingen en belangengroepen. Dankzij dit stevig partnerpact zal het ecosysteem op onze site extra ondersteund worden in adviesverlening, infosessies, vorming & (netwerk)events. Sinds dit najaar worden ook enkele polyvalente ruimten aan een ruim publiek te huur aangeboden met diverse (zit)capaciteit voor allerhande activiteiten en events, gaande van workshops, brainstormsessies en meetings tot symposia en prijsuitreikingen...

Voor deze buitengewone werkplek -waar connectie en co-creatie centraal staan- zoeken we een competente huurder voor de ontbijt- & lunchbar die naast de reca-exploitatie ook op efficiënte en flexibele wijze kan inspelen op de opportuniteiten en de synergie die het verbindend ecosysteem op onze site genereert.

De casco – opgeleverde ruimte (cfr. meer info in het ontwerp van handelshuurovereenkomst in bijlage en in bijlage 2 = technische randvoorwaarden) is gelegen te 2500 Lier, Berlaarsestraat 31 en omvat de hieronder vermelde lokalen:

Op het gelijkvloers:

- A) Lobby B.0.01 (gedeelte tussen het inkomsas B.0.02 en het sanitair in de lobby, i.c. totaal van 57,57 m²)
- B) Café B.0.04 (47,35m²)
- C) Bar B.0.05 (29,24m²)
- D) Keuken B.0.09 (15,52m²)
- E) Berging B.0.10 (6,07m²)

A – C): in gemeen gebruik met de gebruikers van de Incubator, i.c. de huurders van de deelwerkplekken, van de vergaderzalen, polyvalente ruimten en ateliers.

Eveneens ter beschikking (mits vergunning & betaling belasting inname openbaar domein) voor de huurder is een buitenterras op het openbare Willem I – plein, direct aansluitend op de toegang tot het café vanop het plein (toegang in erker B.0.04). De terraszone is ca. 9m op 6m (54m²) waarvan de eerste 2,5m van de lange zijde ook gebruikt dient te kunnen worden door de brandweer in geval van calamiteiten. Indicatief kan per 1 september 2024 het terras op het Willem I plein opgeleverd worden. In tussentijd kan in samenspraak met de eigenaars van

het gastronomisch restaurant Neon gevestigd op de site, en met de verhuurder de (tijdelijk gedeelde) terraszone op het Barbara Vettersplein gebruikt worden.

Meer info over de staat van de ruimte, de bestemming, de nutsvoorzieningen, de huurprijs, de beoogde dienstverlening, het onderhoud e.d. is terug te vinden in het ontwerp van handelshuurovereenkomst in bijlage.

Procedure

- De verhuring wordt toegekend na een oproep tot mededinging. Het staat het Bedrijvencentrum Dungenhoeff BV vrij om, eventueel na een eerste voorselectie, de weerhouden kandidaten op te roepen om hun voorstel toe te lichten vooraleer een uiteindelijke keuze gemaakt wordt.
- De inschrijver maakt zijn kandidatuurstelling op in het Nederlands. Alle documenten opgesteld of vervolledigd door de inschrijver of zijn gevolmachtigde zijn gedateerd en door hem/haar ondertekend.
- De kandidaat - huurders dienen hun voorstel ten laatste op **donderdag 1 december (10u00)** per e-mail te bezorgen. De kandidaat kopers zijn gedurende een termijn van 120 kalenderdagen gebonden door het ingediende voorstel (= verbintenistermijn). Dungenhoeff Bedrijvencentrum BV zal alle ingediende voorstellen gelijktijdig openen op donderdag 1 december om 14u00. Dit is een zitting achter gesloten deuren.
- Alle correspondentie inzake deze handelshuur onder selectie- & gunningscriteria verloopt via:
Dungenhoeff Bedrijvencentrum BV
Paradeplein 2 bus 8
2500 LIER

E-mail: info@solag.be
- Kandidaten hebben de mogelijkheid na afspraak de relevante ruimten op de site te bezoeken op vrijdag 18 november tussen 11u en 12u30. Het plaatsbezoek dient uiterlijk maandag 14 november aangevraagd te worden via info@solag.be
- Het Dungenhoeff Bedrijvencentrum BV behoudt zich het beslissingsrecht niet over te gaan tot een toewijzing.

Minimale selectiecriteria

- Het inschrijvingsformulier moet vergezeld zijn van volgende stukken:
 - o Juridische situatie van de inschrijver (natuurlijk persoon of rechtspersoon) – vereiste bewijsstukken (uitsluitingscriteria):
 - Kopie van de KBO-registratie
 - Een verklaring op erewoord dat de inschrijver of alle vertegenwoordigers van de rechtspersoon :
 - niet veroordeeld is geweest voor deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of het witwassen van geld;
 - niet in staat van faillissement of vereffening verkeert;
 - geen aangifte van faillissement heeft gedaan of procedure van vereffening of gerechtelijke reorganisatie aanhangig is tegen hem;
 - niet veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast;
 - bij zijn beroepsuitoefening geen ernstige fout heeft begaan;
 - in orde is met de betaling van sociale zekerheidsbijdragen;
 - in orde is met de betaling van belastingen en taksen;

- geen illegaal verblijvende onderdanen van derde landen heeft tewerkgesteld als bedoeld in de wet van 11/02/2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen;
 - zich niet schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van deze inlichtingen
 - Een bewijs van goed gedrag en zeden (model 2) dat sedert minder dan 3 maanden afgegeven werd op naam van de inschrijver of alle vertegenwoordigers van de rechtspersoon.
- Economische en financiële draagkracht van de inschrijver:
- De verhuur staat open voor horeca uitbaters (als rechtspersoon of als natuurlijk persoon) die gedurende minimaal 4 jaar een eigen kwaliteitsvolle horeca zaak op succesvolle wijze hebben uitgebaat.
 - De kandidaat – huurder dient over een normale financiële toestand te beschikken waardoor zij in staat zijn deze aankoop en horeca uitbating succesvol op te nemen.
 - De kandidaat - huurder moet hiertoe de financiële ratio's berekenen aan de hand van de jaarrekeningen van de vier (4) laatste jaren. Deze jaarrekeningen moeten worden toegevoegd. Volgende ratio's dienen te worden berekend :
 - Voor de solvabiliteit zal minstens de ratio van de “algemene schuldgraad” worden gehanteerd (vreemd vermogen / totaal vermogen).
 - Voor de liquiditeit zal minstens de ratio “liquiditeit in enge zin” worden gehanteerd (vorderingen op ten hoogste één jaar & geldbeleggingen en liquide middelen / schulden op ten hoogste één jaar).
 - Voor de rendabiliteit zal minstens de ratio “brutorendabiliteit van het eigen vermogen na belastingen” worden gehanteerd (cash-flow na belastingen / eigen vermogen).

Doelstelling van de controle: deze ratio's mogen niet wijzen op een risico op discontinuïteit bij de huurder.

Dungelhoeff Bedrijvencentrum BV behoudt zich het recht voor ook andere ratio's te bepalen alsmede de ratio's te herberekenen door correcties uit te voeren op de gegevens in de jaarrekeningen. Dungelhoeff Bedrijvencentrum BV kan ook rekening houden met de omzet, balanstotaal, verklaringen van de bedrijfsrevisor, ...

De berekening van de ratio's en de gevraagde gegevens moeten worden geattesteerd door een interne/externe accountant/boekhouder of een bedrijfsrevisor.

Beoordelingscriterium I – gunningscriterium aangeboden prijs (40 punten)

- Er wordt gewerkt met een minimumprijs die van toepassing is vanaf de definitieve oplevering (cfr. ontwerp handelshuurovereenkomst in bijlage).
- De inschrijver met de hoogste prijs (die van toepassing is vanaf de definitieve oplevering) bekommt het maximum van 40 punten. De andere inschrijvers bekomen een score op basis van de volgende formule:

$$\begin{aligned}
 X0 &= \text{prijs van hoogste inschrijving} \\
 X1 &= \text{prijs van de lagere inschrijving} \\
 \text{Score} &= \left(1 - \frac{[(X0 - X1)]}{X0}\right) \times 40
 \end{aligned}$$

Beoordelingscriterium II - gunningscriterium beroepsbekwaamheid (60 punten)

- De kandidaat – huurder dient via minimaal vijf referenties (van opdrachten uitgevoerd in de periode 2016-2020) aan te tonen dat hij/zij over voldoende technische capaciteit en knowhow beschikt om een opdracht binnen de scope van de incubator uit te voeren.
- De kandidaat – huurder motiveert de kwaliteit van zijn/haar plan van aanpak. De inschrijver zet in een nota het plan van aanpak voor de inrichting en uitbating van de ontbijt- & lunchbar uiteen, gekoppeld aan de aftoetsing van de financiële haalbaarheid. Het financieel plan dient geïllustreerd te zijn door een financieel expert (boekhouder, bedrijfsrevisor,...). Hierbij wordt ook rekening gehouden met het staven van een tegemoetkoming aan de voornoemde vereiste dat er voor deze buitengewone werkplek -waar connectie en co-creatie centraal staan- een competente huurder voor de ontbijt- & lunchbar die naast de reca-exploitatie ook op efficiënte en flexibele wijze kan inspelen op de opportuniteiten en de synergie die het verbindend ecosysteem op onze site genereert.
- De inschrijver met de beste beoordeling van dit gunningscriterium bekommt het maximum van 60 punten.