

Dilbeek voor Durvers

Huishoudelijk reglement

Contactpersonen:

Mevr. Veronique De Buyst
Deskundige wonen en ondernemen
Veronique.debuyst@Dilbeek.be

Dhr. Mathias Declerck
Centrummanager
Mathias.Declerck@Dilbeek.be

Goedgekeurd op de gemeenteraad van 25/05/2021

Huishoudelijk reglement

Intro

Altijd al gedroomd van ondernemerschap? Op zoek naar goede startcondities in een kwalitatief concept? Lees dan zeker verder, want met het project '**Dilbeek voor Durvers**' kan je op laagdrempelige wijze jouw idee uittesten mét stevige ondersteuning en verschillende doorgroeimogelijkheden! **Als jij durft, durven wij met je mee!**

Het project 'Dilbeek voor Durvers' biedt ondernemers de kans om op één van de 10 vastgelegde voorkeurlocaties in de kern van Dilbeek een onderneming op te starten. De bedoeling is om op kwalitatieve manier het concept uit te testen om vervolgens – bij ongetwijfeld groot succes – door te groeien naar een vaste stek in Dilbeek. Jij (of jullie?) zorgen voor het idee, een stevige voorbereiding en het nodige enthousiasme. Wij nemen je op sleeptouw om alle formaliteiten correct te doorlopen met als doel zo snel mogelijk te starten in één van onze containers en door te groeien naar een vaste stek in Dilbeek. Niet enkel winkel- en/of horecaconcepten komen in aanmerking. Ook dienstverleners met commerciële ruimte bijvoorbeeld zijn zeer welkom. Misschien heb jij wel een ander creatief idee? Laat het ons weten en wij denken met je mee...

Algemene bepalingen

Het doel van dit project is om kwalitatief ondernemerschap in de kern van Dilbeek te promoten én om doorgroei naar een vaste vestiging te stimuleren. Het principe is dan ook een op maat gemaakt project met de nodige flexibiliteit voor elke ondernemer met als doel een zo goed mogelijke ondersteuning aan te reiken. Vanuit deze optie zijn onderstaande bepalingen richtinggevend maar kunnen ze op vraag van de ondernemer besproken worden en zijn (zeer beperkte) afwijkingen mogelijk na goedkeuring van de gemeenteraad van Dilbeek. Het project loopt van 01/05/2021 tot 31/12/2024.

KANDIDATUURSTELLING

Artikel 1. Ondernemers die een unit willen huren moeten hun kandidatuur stellen bij gemeente Dilbeek (contactpersonen: Véronique De Buyst en/of Mathias Declerck) via mail (wonenenondernemen@Dilbeek.be | centrummanagement@Dilbeek.be).

Na contact met de bevoegde personen zal de ondernemer zijn kandidatuurstelling formaliseren via het inschrijvingsformulier.

VOORWAARDEN

Artikel 2. De ondernemer (of groep van samenwerkende ondernemers) [Hierna: de ondernemer] voldoen aan alle voorwaarden om te kunnen ondernemen in België (<https://www.unizo.be/starters/advies/wat-zijn-de-startersvoorwaarden-voor-een-eigen-zaak>)

Artikel 3. Voor aanvang van de huurperiode zal ondernemer alle noodzakelijke formaliteiten in orde brengen (<https://www.unizo.be/starters/advies/welke-formaliteiten-moet-ik-ervullen-om-te-starten-als-zelfstandige>)

Artikel 4. De ondernemer zal een startersbegeleidingstraject volgen bij Unizo en hiertoe zelf of via de rechtspersoon de kostprijs van 175 € dragen ([Traject Starten, als je denkt aan een eigen onderneming | UNIZO.be](#)).

Artikel 4a. De ondernemer dient verplicht het volledige begeleidingstraject te doorlopen

Artikel 4b. Ondernemers die bij inschrijving minder dan 1 jaar actief zijn ontvangen een gratis lidmaatschap bij Unizo (en DUO Dilbeek als lokale Unizo-afdeling) van 6 maanden.

Artikel 4c: Ondernemers die bij inschrijving langer dan 1 jaar al actief zijn, worden geacht aan te sluiten bij Unizo (en DUO Dilbeek als lokale Unizo-afdeling). Ze ontvangen hiertoe een Unizo-voucher van 100 euro.

Meer informatie op <http://www.unizo.be/ikwillidworden>

Artikel 5. Daarnaast wordt de ondernemer geacht

Artikel 5a. Deel te nemen aan kernversterkende acties, maatregelen en evenementen van de gemeente Dilbeek, uitgedragen door de gemeente Dilbeek (zoals o.m. afwijkingen op de wekelijkse rustdagen (koopzondagen, braderij, ...) en daaraan gekoppelde promotionele initiatieven of evenementen

Artikel 5b. De engagements na te leven van inschrijving/registratie en actief deel te nemen aan gerichte infosessies en andere opvolging in het kader van voornoemde initiatief

UITGESLOTEN ACTIVITEITEN

Artikel 6. Tenzij anders wordt geoordeeld door het college van burgemeester en schepenen van Dilbeek, zijn volgende activiteiten/concepten uitgesloten:

- Beoefenaars van (para)medische, vrije of intellectuele beroepen; tenzij in een uitgesproken publiek en commercieel toegankelijk concept.
- Beoefenaars van financiële en/of administratieve dienstverlenende beroepen; tenzij in een uitgesproken publiek en commercieel toegankelijk concept.
- VZW's die een (hoofdzakelijke) horeca-activiteit uitoefenen
- Uitbaters van nachtwinkels/automatenshops, private bureau's voor telecommunicatie/phone shops en kansspelinrichtingen
- Kantoorfuncties zonder publiek toegankelijke commerciële ruimte en/of functie
- Overwegende groothandelsconcepten
- Concepten die als imagoverlagend of storend kunnen worden aanzien (op eenzijdige beslissing van het college van burgemeester en schepenen)

DE LOCATIES EN DE OMGEVING

Artikel 7. De gemeente Dilbeek voorziet in verschillende locaties binnen een afgebakende zone. De ondernemers kunnen een voorkeurslocatie meegeven bij de kandidatuurstelling maar deze locatie is niet bindend. Elke locatie heeft unieke troeven en de gemeente Dilbeek zal deze troeven zo goed mogelijk proberen te koppelen aan de noden (en wensen) van de ondernemers, met als doel zo veel mogelijk ondernemers in het project te kunnen opnemen.

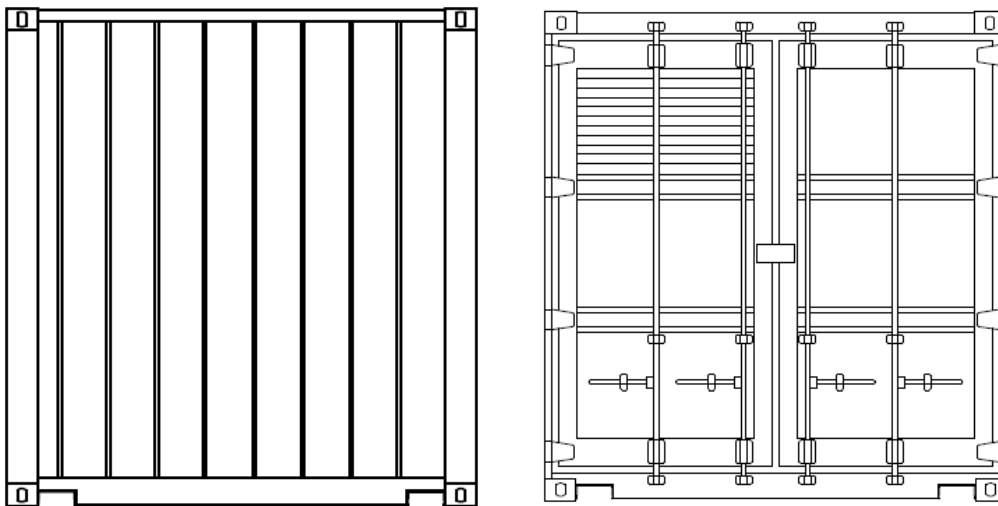
Artikel 8. Mits voldoende beschikbaarheid en aangetoonde motivatie, is het mogelijk om meer dan één (nabijgelegen) units te huren

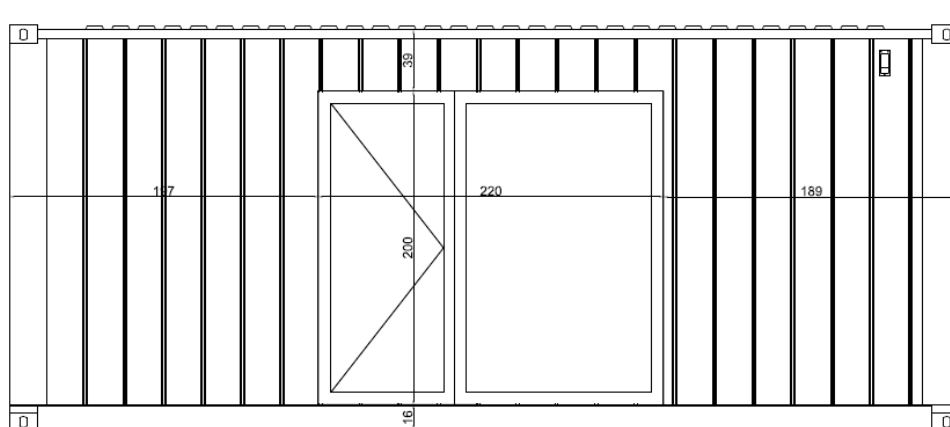
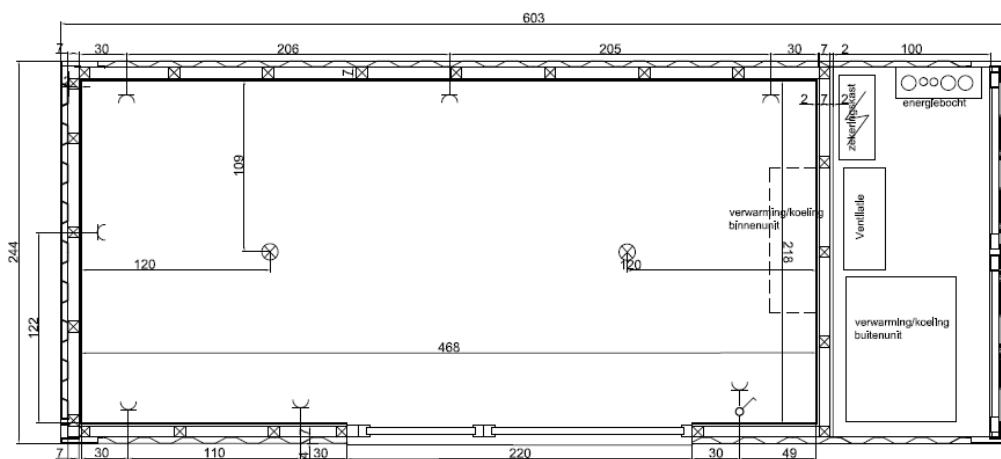
DE UNITS

Artikel 9. De units worden standaard opgeleverd met de kenmerken zoals hierna weergegeven. Wijzigingen kunnen voorafgaand aan bestelling besproken worden.

- Basiskenmerken:
 - Afmetingen (l x b x h): 6036 x 2438 x 2400 mm
 - Gewicht: 2.500 à 3.000 kg
- Interieur:
 - Binnenmuren
De binnenmuren bestaan uit Isolatie, OSB en gipsplaten. Deze worden vakkundig afgewerkt en voorzien van een witte verflaag.
 - Bekabeling
Tussen de structuur wordt de bekabeling voorzien voor de technieken (airco/verwarming/ventilatie), schakelmateriaal (1x) , stopcontacten (8x) en lichtpunten (2x). Alle bekabeling wordt herleid tot aan de zekeringkast, die zich in de technische ruimte bevindt. Daar worden deze op reglementaire wijze aangekoppeld aan de zekeringkast.
 - Isolatie
Gespoten PUR op vloer (3 cm), wand en plafond (7 cm).
 - Dampscherm
Door het gebruik van een dampdichte PUR isolatie is er geen dampscherm nodig. Aansluitingen tussen raamprofielen, wanden en aansluitingsmateriaal worden luchtdicht uitgevoerd.
 - Schrijnwerk
Er wordt 1 aluminium deur + vast raam voorzien die voldoen aan kwalitatieve energetische normen. De deur beantwoordt aan de veiligheidsvoorschriften en het slot is zelfs vanop afstand bedienbaar (open/dicht vanop afstand). Afmetingen ramen volgens plan.
Standaard inbraakwerende voorzieningen voorzien op de opendraaiende delen.

- Niet dragende binnenwand
Tussen de zijde van de opendraaiende containerdeuren en de afgewerkte ruimte, wordt een technische ruimte voorzien met valse wand. De opbouw van deze wand bestaat uit een houten structuur, isolatie en een vochtwerende MDF langs de zijde van de technische ruimte .
- Plafond Opbouw
Het plafond wordt vakkundig afgewerkt met gipsplaten en voorzien van opbouwspots op de 2 lichtpunten.
- Vloeropbouw
De vloeropbouw bestaat standaard uit kwaliteitsvolle vinyl van neutrale aard.
Er worden eveneens standaard witte plinten voorzien.
- Exterieur:
 - De buitengevel wordt voorzien in RAL kleur (standaard 9005).
- Technieken
 - Technische ruimte
 - Er wordt een technische ruimte worden voorzien tussen de opendraaiende containerterminal en de niet-dragende binnenwand. Deze technische ruimte wordt voorzien met:
 - Unit van de airco/warmte/ventilatie installatie
 - De zekeringkast
 - Toevoer nutsvoorzieningen (met aansluitbocht)
 - Afvoer water
 - Energiebocht om de technieken af te werken
- Richtinggevende technische tekening standaard unit:





side

Artikel 10. Specifieke afwijkingen op de standaardunit kunnen steeds besproken worden met Team Wonen en Ondernemen van de gemeente Dilbeek en worden pas als aanvaard beschouwd mits schriftelijke kennisgeving.

HUUR EN GEBRUIK VAN DE UNITS

Artikel 11: Er wordt een huurcontract (handelshuurovereenkomst van korte duur) afgesloten tussen de gemeente Dilbeek en de ondernemer (natuurlijk / rechtsperson).

Artikel 12. De minimale looptijd bedraagt 6 maanden, de maximale looptijd bedraagt 12 maanden.

Artikel 13. De huurprijs bedraagt 300 € / maand. Deze prijs wordt aangevuld met een bijkomende forfaitaire vergoeding van 100 € / maand voor aansluiting nutsvoorziening(en).

Artikel 14. De kostprijs zal maandelijks worden gefactureerd. De modaliteiten worden vastgelegd in de huurovereenkomst

Artikel 15. De units worden instapklaar opgeleverd en dienen ten laatste op de dag van einde looptijd huurcontract in dezelfde toestand terug opgeleverd te worden, tenzij anders schriftelijk overeengekomen.

Artikel 16. Gedurende de looptijd van het huurcontract heeft de ondernemer de mogelijkheid om de unit naar eigen goeddunken in te richten door gebruik te maken van niet-constructieve en/of niet-ingrijpende technieken (bvb. schilderen, plaatsen meubels, etc.). Alle andere wijzigingen (bvb. boren in de muur) van constructieve of meer ingrijpende aard kunnen enkel na goedkeuring van het team Wonen en Ondernemen.

Verloop van het project en formaliteiten

Artikel 17. zonder bindend te zijn voor de opdrachtgever, wordt het project en bijhorende formaliteiten als volgt chronologisch voorgesteld:

- Voortraject
 1. Intakegesprek met de gemeente Dilbeek
 2. Invullen en/of ondertekenen van inschrijvingsformulier en voorliggend reglement.
 3. Officiële goedkeuring van toetreding tot het project Dilbeek voor Durvers
 4. Opmaak ondernemingsplan via het startersplatform van Unizo:
<https://startersplatform.unizo.be/nl/starterstool>
 5. Opstarten en bekostigen van het startersbegeleidingstraject van Unizo met onder meer coaching bij de opmaak van het ondernemingsplan inbegrepen
 6. Opleveren door de ondernemer van het definitieve ondernemingsplan
 7. Officiële toelating tot opening van het concept door de geselecteerde jury
 8. Officiële toekenning van de locatie, ondertekening van het huurcontract en bestelling van de unit door de gemeente Dilbeek:
 - [Reken op 10 à 12 weken voor de oplevering van de container]
 - Vanaf dit moment is de ondernemer gehouden tot het volbrengen van alle engagementen zoals bepaald in dit reglement.
- Tussen voortraject en oplevering unit:
 1. In orde maken en voorleggen van alle noodzakelijke vergunningen
 2. Voorleggen van alle noodzakelijke formaliteiten (inschrijving KBO, aansluiting sociale verzekeringskas, specifieke verzekeringen, etc.)
- Oplevering unit looptijd huurcontract
 1. De gemeente Dilbeek zal de sleuteloverhandiging van de unit laten gepaard gaan met een instructiemoment voor gebruik van de unit. De ondernemer is uiteraard fysiek aanwezig. Desgewenst kan de ondernemer op eigen initiatief samen met een bevoegd persoon van de gemeente Dilbeek een plaatsbeschrijving opmaken en ondertekenen. Bij ontstentenis wordt de container geacht opgeleverd te zijn in nieuwstaat.
 2. De ondernemer zal alle bepalingen uit het huurcontract blijvend nakomen
 3. De ondernemer zal zich te allen tijde gedragen als een goede huisvader ten aanzien van het gehuurde, de omgeving en alle stakeholders
 4. De ondernemer zal bij elke twijfel of in geval van onregelmatigheden onmiddellijk op eigen initiatief de gemeente Dilbeek op de hoogte stellen
 5. De ondernemer staat in voor een onberispelijke staat van de unit, zowel exterieur als interieur
- Wederoplevering
 1. Uiterlijk op de laatste dag van de looptijd van het huurcontract zal de ondernemer op eigen initiatief de sleutels terug overhandigen aan het gemeentebestuur. De unit wordt in dezelfde staat als bij oplevering overgedragen, tenzij anders schriftelijk overeengekomen
- Na afloop van het huurcontract
 1. De ondernemer zal in een periode van maximaal 1 maand na afloop van het huurcontract en op vraag van de gemeente Dilbeek deelnemen aan een infosessie met als thema de doorgroei naar een vaste vestiging in Dilbeek.

Bijzondere bepalingen:

SPECIFIEKE BEPALINGEN

Artikel 18. Beoordelingscriteria: de toelating tot opening van het concept na oplevering van het ondernemingsplan zal voorafgegaan worden door een beoordeling van een jury die een beoordeling zal maken op 4 criteria, elk met een eigen quoteringsgewicht.

1. Kwaliteit en financiële haalbaarheid van het concept (40/100 punten)
2. Ambitie en slaagkans tot doorgroeien naar een vaste inplanting (30/100 punten)
3. Creativiteit van het concept, lokale betrokkenheid en co-creatie (15/100 punten)
4. Complementariteit met het bestaande aanbod in Dilbeek-kern en openingsuren (15/100 punten)

Artikel 19. De geest van het project predikt een open, transparante en op maat gemaakte benadering; zowel vanuit de gemeente Dilbeek als vanuit de hoek van de ondernemer. Vanuit deze filosofie:

Artikel 20a. Bij selectie van de projecten wordt initieel uitgegaan van het principe van 'wie eerst komt, eerst maalt'; tenzij dit principe haaks staat op de geest en de betrachtingen van het project.

Artikel 20b. Specifiek voor de toekenning van de locatie:

- Wordt voorrang gegeven aan bepaalde concepten die bepaalde locatiegebonden vereisten hebben (bijvoorbeeld de afvoer van water, het plaatsen van terrassen, etc.)
- Indien de locatiegebonden voorwaarden of vereisten voor één of meerdere nagenoeg tegelijk lopende aanvragen gelijk zijn, zal een jury voorrangen uitschrijven op basis van beoordelingscriteria 2, 3 en 4.

Artikel 20c. Indien twee of meerdere gelijke concepten nagenoeg gelijklopend deelnemen aan het projecten, zal de gemeente Dilbeek initiatief nemen om hier open over te communiceren naar de betreffende ondernemers en zal initiatief genomen worden om de ondernemers samen aan tafel te brengen om zo de kans op succes van alle initiatieven te vergroten (onder meer: mogelijkheid tot samenwerken, spreiding in locaties, nuance en USP's van de concepten, gespreid startmoment huurperiode, etc.)

Artikel 20d. Wanneer meer dan 10 (limiet van aantal beschikbare units) gelijklopende aanvragen zijn, zal worden nagegaan welke ondernemers kunnen samenwerken en/of welke ondernemers hun startmoment kunnen/willen uitstellen. Indien nog geen uitsluitel ontstaat, zal de jury voorrangen uitschrijven op basis van beoordelingscriteria 2, 3 en 4.

SAMENSTELLING VAN DE JURY:

Artikel 21. De samenstelling van de jury is als volgt bepaald:

- Véronique De Buyst | Deskundige Wonen en Ondernemen Dilbeek
- Mathias Declerck | Centrummanager Dilbeek
- Guido Kestens | Ondernemer en voorzitter Duo Dilbeek
- Frederic Soete | Ondernemer in Dilbeek
- Björn Verhofstede | Architect – Urbanist – deskundige publieke ruimte Dilbeek
- De toegewezen coach voor het begeleidingstraject

AFWIJKINGEN OF BETWISTINGEN

Artikel 22. Bij betwistingen, onregelmatigheden, afwijkingen of wijzigingen ten aanzien van de geest van het project, de aangegane engagementen en/of de vooropgestelde bepalingen; zal de diensten Wonen en Ondernemen van Dilbeek in eerste instantie en het college van burgemeester en schepenen van Dilbeek in hoofdrangorde eenzijdig bevoegd zijn om bemiddelend of beslissend op te treden.

COMMUNICATIE

Artikel 23. Voor alle interne en externe communicatie zal het Nederlandstalige karakter van de gemeente gevolgd worden en zal de Nederlandse taal steeds de voorkeur genieten.

Artikel 24. Het vermelden van benamingen en reclame op de containers wordt enkel in het Nederlands toegestaan.

Voor akkoord

Datum en plaats:

Handtekeningen (voorafgegaan door 'gelezen en goedgekeurd')

Voor het gemeentebestuur Dilbeek:

Dhr. Willy Segers (Burgemeester)

Mevr. Marianne Vanden Houte (Algemeen Directeur)

Voor de ondernemers: