

# TOEWIJZINGSLEIDRAAD

## “CONCESSIE OP DE CAFETARIA VAN HET SPORTCENTRUM BEVEGEMSE VIJVERS”



### **Opgelet!**

**Uiterste datum voor ontvangst van OFFERTES:**

**07 januari 2025 om 14u**

**Verplichte toelichting van de ingediende offertes:**

**13 of 14 januari 2025**

**(precies uur wordt later meegedeeld)**



# 1. WAAROVER GAAT DE CONCESSIE?

AGB Zottegem wenst een uitbatingsrecht te verlenen voor de exploitatie van de **cafetaria**, inbegrepen de huidige zeer beperkte roerende uitrusting ervan en de ruimte van het terras, gelegen in het Sportcentrum "Bevegemse Vijvers", Bevegemse Vijvers 1 te 9620 Zottegem.

Het AGB zal, voorafgaand aan de eventuele toewijzing van de concessie, nog instaan voor schilderwerken in de cafetaria en een minimale uitrusting van de keuken. Er wordt, in samenspraak met een nieuwe concessionaris, door het AGB voorzien in nieuw meubilair (stoelen, tafels en barkrukken).

**Het AGB Zottegem biedt de mogelijkheid van een concessie aan voor een cafetaria van het sportcentrum Bevegemse Vijvers voor een termijn van 10 jaar. Bieren en frisdranken moeten worden afgenomen bij Brouwerij Haacht (via Pede), afwijkingen van het assortiment zijn bespreekbaar.**

**Er worden geen automaten toegestaan. Het AGB beheert zelf de automaten in de inkomhal, tegen niet – concurrentiële tarieven.**

Geïnteresseerde kandidaat-concessiehouders kunnen hiervoor een offerte indienen die moet voldoen aan de voorwaarden zoals bepaald in dit document (zie verder).

De keuze van een nieuwe uitbater zal op transparante wijze gebeuren, op basis van financiële en inhoudelijke criteria.

# 2. WANNEER GAAT DE CONCESSIE IN?

De toewijzing van de concessie is voorzien tegen eind februari/begin maart 2025, waarna de ruimte ter beschikking kan worden gesteld voor de noodzakelijke inrichtingen.

De vermoedelijke start van de operationele uitbating zal in overleg met de concessiehouder gebeuren.

### 3. WIE VERLEENT DE CONCESSIE? BIJ WIE KAN JE TERECHT VOOR VRAGEN?

De concessie wordt verleend door het AGB Zottegem, Markt 1, 9620 Zottegem.

De contactpersoon voor deze opdracht is:

Ineke De la Ruelle  
Bevegemse vijvers 1, 9620 Zottegem  
[ineke.delaruelle@zottegem.be](mailto:ineke.delaruelle@zottegem.be)  
09/364.53.25

De contactpersoon treedt op als enige contactpersoon namens AGB Zottegem, voor geïnteresseerden en kandidaten, tijdens de ganse duur van de procedure.

Voor het bezichtigen van de ruimte maakt u op voorhand een afspraak.

### 4. Toegangsrecht

De kandidaat mag zich **niet** bevinden in een van de uitsluitingsgevallen:

1. Bij een in kracht van gewijsde gegaan vonnis veroordeeld zijn voor deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324*bis* van het Strafwetboek, voor omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek, voor fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Europese Gemeenschap, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002 of voor witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en het financieren van terrorisme;
2. In staat van faillissement of van vereffening verkeren, zijn werkzaamheden hebben gestaakt of een gerechtelijk akkoord hebben bekomen, of in een overeenstemmende toestand verkeren als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
3. Aangifte hebben gedaan van zijn faillissement, een procedure van vereffening of van gerechtelijk akkoord aanhangig hebben of het voorwerp zijn van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
4. Bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld zijn voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast;
5. Bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout hebben begaan, vastgesteld op elke grond die de Aanbestedende Overheid aannemelijk kan maken;

6. Niet voldaan hebben aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid;
7. Niet in orde zijn met de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;
8. Zich in ernstige mate schuldig hebben gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen

**AGB Zottegem zal zelf opvragen:**

- Het RSZ – attest (indien de kandidaat een RSZ-nummer heeft)
- Fiscaal attest
- Het attest van niet – faillissement (indien de kandidaat een rechtspersoon is).

De kandidaat moet dus zelf enkel een uittreksel uit het strafregister toevoegen.

Wanneer attesten ontbreken, beschikt AGB Zottegem over de mogelijkheid om bijkomende gegevens en informatie op te vragen, zonder hiertoe verplicht te zijn. Bij ontbrekende gegevens of onduidelijkheid kan AGB Zottegem dus even goed meteen de kandidatuur afwijzen.

## 5. HOE VERLOOPT DE PROCEDURE?

Het AGB Zottegem past, met het oog op een publieke marktbevraging en het maximaal eerbiedigen van het principe van de gelijke mededinging, een eigen procedure toe:

**FASE 1: VOORSTEL UITBATING of DE OFFERTE waarin een voorstel van uitbating wordt gedaan (de offerte).**

In een de eerste fase wordt een concrete offerte ingediend.

**FASE 2: BEOORDELING OFFERTE waarin het ingediende voorstel wordt beoordeeld, met toepassing van één of meerdere gespreksrondes en de mogelijkheid om het voorstel aan te passen.**

Bij onvolledigheid of onduidelijkheid kan steeds bijkomende informatie worden opgevraagd.

Alle indieners van een offerte of voorstel worden uitgenodigd voor één of meerdere gesprekken.

Na het gesprek kan aan de indieners van een voorstel worden gevraagd om een verbeterd voorstel te doen (Best And Final Offer, BAFO).

**FASE 3: INDIENEN BEST AND FINAL OFFER waarin een laatste aangepaste offerte kan worden ingediend.**

Deze finale offerte wordt beoordeeld aan de hand van de toewijzingscriteria (zie punt 5).

Er bestaat in hoofde van AGB Zottegem géén enkele verplichting tot gunning. AGB Zottegem kan te allen tijde de procedure stopzetten zonder enige vergoeding te zijn verschuldigd of zonder dat dit een precontractuele aansprakelijkheid kan teweegbrengen.

De beslissing tot stopzetting dient wel gemotiveerd te zijn.

## 6. BEOORDELINGSCRITERIA OFFERTES

De voorstellen zullen beoordeeld en vergeleken worden aan de hand van de volgende CRITERIA:

1. **exploitatievoorstel en voorstel van onderhoud: 30 punten**
2. **financieel plan: 30 punten**
3. **bedrag van de concessievergoeding: 20 punten**
4. **kwaliteit van de investeringen: 20 punten**

### **Toewijzingscriterium 1: exploitatievoorstel en voorstel van onderhoud: 30 punten**

De cafetaria maakt deel uit van de belangrijkste sportinfrastructuur binnen de stad Zottegem.

AGB Zottegem waakt er dan ook over dat de exploitatie van de betrokken infrastructuur gebeurt door een **gemotiveerde** concessiehouder met een duidelijke en aantrekkelijke, haalbare **uitbating – visie, die rekening houdt met de doelgroepen (gebruikers, bezoekers, verenigingen, stadspersoneel, ...)** en **de specifieke functies van de infrastructuur.**

→ Aan de kandidaat – concessiehouder wordt gevraagd **een korte toelichting (maximaal 5 A4 bladzijden)** te geven bij de wijze van uitbating die hij vooropstelt en hoe deze uitbating aansluit bij de doelgroepen en de specifieke functies van de uit te baten infrastructuur binnen de lokale context. Er wordt tevens een voorstel van openingsuren gedaan. (De cafetaria moet open zijn tijdens de publieke openingsuren van het zwembad, maar er mag uiteraard wel een sluitingsdag zijn).

De kandidaat – concessiehouder doet in deze toelichting reeds suggesties hoe de exploitatie rendabel en aantrekkelijk kan gemaakt worden. Bij criterium nr. 4 wordt gekeken naar de kwaliteit en de omvang van de geplande investering.

Er kunnen visualisaties, schetsen, tekeningen, etc. worden toegevoegd.

Bij de beoordeling van dit criterium zal AGB Zottegem rekening houden met:

- ✓ de kwaliteit van de voorgestelde exploitatie;
- ✓ de haalbaarheid van de voorgestelde exploitatie;
- ✓ voorstel van openingsuren;
- ✓ de sterke punten en troeven waarmee de exploitatie zal uitpakken;
- ✓ de doelgroepen die worden bereikt met het exploitatiemodel;
- ✓ het vooropgestelde aanbod aan dranken en voedingswaren;
- ✓ de wijze waarop de kandidaat – concessiehouder is georganiseerd en garant kan staan voor een continue exploitatie voor de volledige duurtijd van de concessie;
- ✓ de vooropgestelde samenwerking met de lokale sportverenigingen;

AGB Zottegem is verder zeer bekommerd om het onderhoud van de cafetaria dat zal worden gedaan door de concessiehouder. AGB Zottegem verwacht ten allen tijde een nette en hygiënische cafetaria, daarin begrepen de keuken. Aan de kandidaat – concessiehouder wordt gevraagd **een korte toelichting (maximaal 1 A4 bladzijde)** te geven bij de wijze van onderhoud die hij vooropstelt. Hierin worden tenminste de volgende elementen besproken:

- Regelmaat van de onderhoudsverplichtingen;
- De wijze van onderhoud: in eigen beheer of via uitbesteding?

**Dit criterium zal kwalitatief beoordeeld worden (uitstekend 30p. – zeer goed tussen 22 en 29 p. - goed tussen 15 en 21 p. – voldoende tussen 10 en 15 p.**

**Lager is de quotering "slecht". Voorstellen met quotering "slecht" komen niet in aanmerking voor toewijzing.**

### **Toewijzingscriterium 2: kwaliteit van het financieel plan: 30 punten**

AGB Zottegem is zeer bekommerd om de financiële haalbaarheid van het exploitatievoorstel en zal daarom bijzondere aandacht besteden aan de financiële onderbouw van het concessievoorstel.

De kandidaat – concessiehouder voegt dan ook een **financieel of businessplan** toe.

Met dit criterium wordt aandacht besteed aan de transparantie, de leesbaarheid en de verstaanbaarheid en de betrouwbaarheid van het businessplan.

AGB Zottegem verwacht een businessplan waarin opgenomen zijn:

- de te verwachten inkomsten en uitgaven tijdens de eerste jaren van de exploitatie van de concessie;
- de investeringen voor de aanvang van de concessie en de wijze waarop ze boekhoudkundig worden verwerkt;
- de geplande investeringen tijdens de concessie;

- de wijze waarop de investeringen en de exploitatie zal worden gefinancierd;
- de wijze waarop zal worden omgegaan met personeel;
- de wijze waarop met risicofactoren (zoals tegenvallende omzet) zal worden omgegaan tijdens de ganse looptijd van de concessie.

Het businessplan wordt best geattesteerd worden door een boekhouder.

Bij de beoordeling van dit criterium zal AGB Zottegem o.m. rekening houden met:

- de onderbouw van het businessplan;
- de risico-factoren waarmee rekening gehouden is in het financieel plan;
- de financiële zekerheden die worden voorgesteld.

**Dit criterium zal kwalitatief beoordeeld worden (uitstekend 30p. – zeer goed tussen 22 en 29 p. - goed tussen 15 en 21 p. – voldoende tussen 10 en 15 p.**

**Lager is de quotering "slecht". Voorstellen met quotering "slecht" komen niet in aanmerking voor toewijzing.**

### **Toewijzingscriterium 3: bedrag van de concessievergoeding: 20 punten**

De kandidaat – concessiehouder doet een voorstel van een basisconcessievergoeding, uitgedrukt in een **bedrag in euro / maand, exclusief BTW**. Dit is de basisconcessievergoeding, zoals bedoeld in het ontwerp van concessieovereenkomst.

**Het AGB legt de minimum basisconcessievergoeding vast op 1.000 euro excl. Btw.**

De concessievergoeding wordt progressief toegepast:

- Er is, voorafgaandelijk aan iedere maand, door de concessiehouder een concessievergoeding verschuldigd aan het AGB. De concessievergoeding is slechts verschuldigd vanaf de opening van de cafetaria;
- De concessievergoeding is voor de periode van de eerste 12 kalendermaanden vanaf de opening slechts verschuldigd ten bedrage van 75 % (korting van 25%).

De concessievergoeding wordt geïndexeerd volgens de formule:

*Basisvergoeding x nieuw indexcijfer / aanvangsindexcijfer*

Het verbruik van water, elektriciteit, alsook andere nutsvoorzieningen zal apart (door)gerekend worden aan de concessionaris op basis van de geldende tarieven en het werkelijk verbruik (meterstanden) en maakt dus GEEN deel uit van de concessievergoeding.

**Voor de vergelijking wordt de geboden concessievergoeding per maand bekeken, vergeleken volgens de formule:**

**$P = P_{\max} \times \text{Profferte} / P_{\max}$**   $P_{\max}$  = maximale weging van het criterium  $P_{\max}$  = de hoogste offerte  **$P$  = punten toegekend op het criterium Profferte = Prijs van de offerte.**

#### **Toewijzingscriterium 4: kwaliteit van de investeringen: 20 punten**

AGB Zottegem is zeer bekommerd om de kwaliteit van de investeringen die zullen worden gedaan door de concessiehouder. Onder kwaliteit wordt onder meer begrepen de waarde, de materiaalkeuze, de duurzaamheid, de gebruiks- en onderhoudsvriendelijkheid, etc. Er zal ook worden gekeken naar de door de kandidaat-concessiehouder voorgestelde investeringen en de waarborgen met betrekking tot deze investeringen.

De lokalen van de cafétaria worden in concessie gegeven in de staat waarin ze zich bevinden. Van de uitbater-concessionaris verwacht AGB Zottegem echter dat er bij de opstart en/of tussentijds de nodige investeringen worden gedaan om de cafétaria in een optimale en moderne staat te houden voor de bezoekers.

De kandidaat-concessiehouder voegt dan ook een omstandige beschrijving toe van de geplande investeringen. Hierin worden tenminste de volgende elementen besproken:

- Een visienota over de manier waarop de kandidaat – concessiehouder de cafétaria tijdens de uitbatingsperiode wenst op te waarderen (bv. veranderingswerken bij de opstart, tussentijdse investeringen na 5 à 6 jaar, een gefaseerde aanpak, ...). Een ontwerp van herinrichting strekt tot aanbeveling, maar is niet verplicht.
- Een overzicht van de voornaamste geplande werken en aankopen tijdens de concessieperiode om de cafetaria tussentijds op te waarderen (bv. schilderen, herinrichten, verlichting...)
- Een specifieke timing voor de geplande investeringen (werken/aankopen).
- Een overzicht van de geraamde investeringsbedragen voor de hierboven genoemde werken en aankopen tot opwaardering van de cafétaria.

De kandidaat – concessiehouder verbindt er zich toe om de voorgestelde investeringen, alsook de voorgestelde timing te volgen. De door de kandidaat – concessiehouder voorgestelde investeringen zullen een integraal deel van de concessieovereenkomst uitmaken. In samenspraak met het AGB Zottegem kunnen wel concrete verfijningen aan het voorgestelde investeringsplan worden gedaan in functie van nieuwe inzichten of noden.

**Dit criterium zal kwalitatief beoordeeld worden (uitstekend 15p. – zeer goed tussen 14 en 11 p. - goed tussen 10 en 8 p. – voldoende 7 p.**

**Voorstellen met quotering “slecht” komen niet in aanmerking voor toewijzing.**



# 7. HOE KAN JE EEN OFFERTE INDIENEN?

DE OFFERTES MOGEN ALLEEN INGEDIEND WORDEN VIA MAIL

uiterste datum indiening offertes: 7 januari 2025 14h.

De offertes moeten ingediend worden via mail naar [agb@zottegem.be](mailto:agb@zottegem.be) én [secretariaat@zottegem.be](mailto:secretariaat@zottegem.be) waarbij steeds de referentie "Uitbatingsrecht Cafeteria Bevegemse Vijvers" moet worden vermeld.

## Waar houd je rekening mee?

- Het voorstel moet worden opgesteld in het **Nederlands**. De procedure zal verder in het Nederlands verlopen.
- Het voorstel moet rechtsgeldig zijn ondertekend (bewijs via ID – kaart en/of statuten van de vennootschap).
- Laattijdige ingediende offertes, om welke reden dan ook, zullen niet aanvaard worden.

## Wat moet er in de offerte staan?

- A. Ingevuld inschrijvingsformulier (bijlage 1 bij de leidraad) + Bewijzen van de handtekeningbevoegdheid van de personen die het formulier ondertekenen.
- B. Kopie van de ID-kaart en een uittreksel uit het strafregister
  - Een kopie van de ID-kaart van degene die inschrijft of die de rechtspersoon vertegenwoordigt en die het formulier ondertekent.
  - Een uittreksel van het strafregister (vennootschap, vzw, onderneming) kan je aanvragen bij het Centraal Strafregister. De gemakkelijkste weg is om het contactformulier in te vullen op de website van de FOD Justitie. Je bericht komt dan rechtstreeks bij de juiste dienst terecht:  
[https://justitie.belgium.be/nl/contacteer\\_ons](https://justitie.belgium.be/nl/contacteer_ons).
- C. Exploitatievoorstel: motivering, het concept, de uitbatingsstrategie (toewijzingscriterium 1, zie punt 5)
- D. Onderhoudsplan (toewijzingscriterium 1, zie punt 5);
- E. Financieel plan (toewijzingscriterium 2, zie punt 5)

F. Basisconcessievergoeding (toewijzingscriterium 3, zie punt 5);

G. Nota van de geplande investeringen (toewijzingscriterium 4, zie punt 5).

## TOEPASSELIJKE WETGEVING

Deze procedure heeft betrekking op het verlenen van een uitbatingsrecht, vermoedelijk met een domeinconcessie of een concessie van openbare dienst.

Het uitbatingsrecht wordt toegewezen door de organisatie van een procedure *sui generis*, die weliswaar enige verwantschap vertoont met de onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking in de zin van de wetgeving overheidsopdrachten.

Het uitbatingsrecht of de concessie valt evenwel zelf niet onder de toepassing van de Belgische reglementering inzake overheidsopdrachten (ook niet de nieuwe wet op de concessies van 17 juni 2016) noch onder de Richtlijn 2014/23/EU van het Europees Parlement en de Raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten (gezien de financiële drempel niet wordt bereikt), doch wordt met respect voor de gelijke mededinging en het beginsel van behoorlijk bestuur aan een transparante marktbevraging onderworpen.

Het gebruik van terminologie afkomstig uit de regelgeving overheidsopdrachten (vb. toegangsrecht, kwalitatieve selectie, ...) in deze leidraad bleek evenwel onvermijdelijk vanuit een gebruiksgemak en herkenbaarheid van begrippen, maar kan géén aanleiding geven tot een herkwalificatie tot "overheidsopdracht".

Deze concessie valt tenslotte ook niet onder de handelshuurwetgeving.

De concessie wordt toegewezen door de organisatie van een bijzondere plaatsingsprocedure, conform de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten (en uitvoeringsbesluiten), gezien er mee rekening is gehouden dat de finale concessie de in deze wet opgenomen drempel kan overschrijden. Deze bijzondere plaatsingsprocedure beantwoordt in het bijzonder aan de voorwaarden opgelegd door artikel 38 van de concessiewet.

## 8. BIJLAGEN

- Bijlage 1. Inschrijvingsformulier
- Bijlage 2. Grondplan en foto's

## Bijlage 1

---

### INSCHRIJVINGSFORMULIER (aan te vullen)

*ONDERGETEKENDE TEKENT IN (AANKRUISEN)*

*1. NATUURLIJKE PERSOON*

*VUL NAAM IN + WOONADRES*

*Of*

*2. RECHTSPERSOON*

*VUL NAAM IN + VENNOOTSCHAPSZETEL + KBONR. + NAAM VAN DE PERSOON DIE DE  
INSCHRIJVING ONDERTEKENT + BEWIJS VAN DIENS HANDTEKENBEVOEGDHEID*

dient een offerte in voor de toewijzing van het uitbatingsrecht op de cafetaria van sportcentrum Bevegemse Vijvers te Zottegem en verklaart dat hij de voorwaarden van de toewijzingsleidraad integraal aanvaardt en verklaart dat hij zich niet bevindt in een uitsluitingssituatie en financieel voldoende draagkrachtig is.

Voor de zal optreden als contactpersoon (naam, voornaam, mailadres, telefoon): [...]

DATUM

HANDTEKENING(EN)

Toe te voegen bijlagen:

Bewijzen van de handtekeningbevoegdheid van de personen die het inschrijvingsformulier ondertekenen.

Bijlage 2: Grondplan en foto's





