

**CONCESSIELEIDRAAD
voor de toewijzing van een
concessie voor diensten**

Concessiegever:
Gemeente Dilbeek

Benaming van de Concessie:

Concessie voor uitbating van de horecagelegenheid
in Westrand

Kamerijklaan 46 – 1700 Dilbeek

Indienen voorstellen:

Uiterlijk 8 december om 12u

Administratieve inlichtingen:

Bea.vansteelandt@dilbeek.be

Inhoudsopgave

A. Inleidende Bepalingen

B. Administratieve bepalingen

1. Beschrijving van de concessie
 - 1.1. Voorwerp van de concessie
 - 1.2. Duur van de concessie
2. Identiteit van de concessiegever
3. Verloop van de plaatsingsprocedure
4. Deelnemingsvoorwaarden
 - 4.1. Uitsluitingscriteria
 - 4.2. Selectievoorwaarden
5. Vorm & Inhoud van het voorstel
6. Indienen van het voorstel
7. Verplicht plaatsbezoek
8. Opening van de voorstellen
9. Verbintenistermijn
10. Gunningscriteria

C. concessievoorwaarden / contractuele bepalingen

1. Looptijd
2. Voortijdig einde van de concessie
 - 2.1. Beëindiging in onderling akkoord
 - 2.2. Beëindiging mits het betekenen van een opzeggingstermijn
 - 2.3. Van rechtswege beëindiging
 - 2.4. Ernstige tekortkomingen van de concessiehouder
 - 2.5. Verbreking door de concessiegever om redenen van algemeen belang
 - 2.6. Gerechtelijke reorganisatie
3. Schade en verzekeringen
4. Vergunningen en keuringen
5. Persoonlijk karakter en overdracht van de concessie
6. Subconcessie
7. Onderaanneming
8. Personeelsbeheer
9. Betaling van de concessievergoeding
10. Waarborg
11. Belastingen en taksen
12. Kosten nuts- en communicatievoorzieningen
13. Controle en sancties
14. Non-discriminatie
15. Sociaal, milieu- en arbeidsrecht

D. Technische Bepalingen

1. Voorwerp van de concessie
2. Plaatsbeschrijving, inrichtingswerken & elementaire werkzaamheden
3. Openingsdagen en – uren

4. Terrassen aansluitend aan de horecazaak
5. Sanitair
6. Schoonmaak
7. Evenementen & eigen activiteiten
8. Onderhoud van de in concessie gegeven ruimtes
9. Kans- , amusementsspelen & publiciteit
10. Drank & Eten
11. Voedselveiligheid
12. Afvalbeheer

A. Inleidende Bepalingen

Inlichtingen i.v.m. deze Concessie kunnen verkregen worden bij:

Contactpersoon : Bea Vansteelandt, bea.vansteelandt@dilbeek.be

Concessieleidraad

De Concessieleidraad werd goedgekeurd op de gemeenteraad van de gemeente Dilbeek op 21/10/2025.

De bekendmaking van de aankondiging van deze Concessie werd gepubliceerd 23/10/2025.

Toepasselijke reglementering

Op de Concessie voor diensten is onder meer de volgende reglementering van toepassing:

- Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB), Welzijnswet en Codex over het welzijn op het werk;
- Wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen;
- De Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming 2016/679 (AVG/GDPR) van het Europees Parlement en de Raad 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, van toepassing sinds 25 mei 2018 en de hierbij aansluitende Belgische wetgeving en uitvoeringsbesluiten inzake de bescherming van de persoonlijke levenssfeer;
- Alle andere op de exploitatie / de Concessie toepasselijke wettelijke en reglementaire besluiten;
- Onderhavige Concessieleidraad, inclusief alle Bijlagen daarbij;
- (...)

Alle aanvullingen en wijzigingen van bovenvermelde reglementering, voor zover van toepassing op datum van de publicatie van de aankondiging van de Concessie, zijn daarbij inbegrepen.

Elke Kandidaat wordt geacht de toepasselijke regelgevende bepalingen te kennen, te aanvaarden en na te leven.

De procedure tot toewijzing van de Concessie wordt gevoerd met toepassing van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het transparantiebeginsel, het beginsel der eerlijke mededinging en het gelijkheidsbeginsel.

De regels m.b.t. de plaatsing, gunning en uitvoering van de Concessie zijn vermeld in onderhavige Concessieleidraad en de daarbij gevoegde Bijlagen (de “Concessiedocumenten”).

De Concessie is **niet** onderworpen aan de Wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten, noch aan het Koninklijk Besluit van 25 juni 2017 betreffende de plaatsing en de algemene uitvoeringsregels van de concessieovereenkomsten, aangezien deze regelgeving enkel van toepassing is op concessies voor diensten met een waarde die gelijk is aan of hoger is dan 5.538.000 euro excl. btw. (cfr. artikel 3, § 1, lid 2, van de genoemde Wet juncto artikel 4, lid, van genoemd K.B.)

De Concessie is evenmin onderworpen aan de reglementering inzake overheidsopdrachten.

Ook de reglementering inzake handelshuur is **niet** van toepassing op onderhavige Concessie. Het betreft immers geen handelshuurovereenkomst.

Meldingsplicht

Als de geïnteresseerde onduidelijkheden, dubbelzinnigheden, fouten en/of leemten ontdekt, of indien hij één of meerdere bezwaren heeft tegen de inhoud van de Concessiedocumenten of de daarin beschreven procedure, dan meldt hij dit onmiddellijk en schriftelijk aan de Concessiegever, per e-mail naar bea.vansteelandt@dilbeek.be, met vermelding van de reden, dit ten laatste tien (10) dagen vóór de limietdatum voor de ontvangst van de voorstellen. Na die datum worden geen klachten dienaangaande niet meer aanvaard.

Indien de Concessiegever geen schriftelijke vragen of opmerkingen ontvangt binnen de vooropgestelde termijn, wordt ervan uitgegaan dat de geïnteresseerde/ Kandidaat de inhoud van de Concessiedocumenten volledig en onvoorwaardelijk aanvaardt en kan de geïnteresseerde/ Kandidaat zich niet meer beroepen op onduidelijkheden, dubbelzinnigheden, fouten en/of leemten.

Door het indienen van een voorstel aanvaarden de Kandidaten onvoorwaardelijk de inhoud van de Concessiedocumenten. De Concessiegever is niet gebonden door algemene (verkoops- en/of leverings-) voorwaarden van de Kandidaat; eventuele afwijkende algemene (verkoops- en/of leverings-) voorwaarden worden voor niet geschreven gehouden, onverminderd het recht van de Concessiegever om het voorstel waarin dergelijke voorwaarden zouden zijn vermeld als onregelmatig te verwerpen.

Non-discriminatie

§1. De Concessiegever ziet erop toe dat deze Concessie wordt uitgevoerd met inachtneming van de anti-discriminatiewetgeving.

§2. De Concessiegever heeft, in elke fase van de marktbevragingsprocedure, de mogelijkheid om de Kandidaat uit te sluiten indien de Concessiegever met elk passend middel aantoonbaar dat de Kandidaat de in artikel 27 van de Concessiewet (Wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten) genoemde toepasselijke verplichtingen op het vlak van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht, heeft geschonden.

Onder sociale wetgeving wordt onder meer verstaan:

- Het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid;
- De wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie;
- De wet van 10 mei 2007 tot wijziging van de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde, door racisme of xenofobie ingegeven daden en de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van discriminatie tussen vrouwen en mannen;
- De wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk, meer bepaald hoofdstuk Vbis. Bijzondere bepalingen betreffende geweld, pesterijen en ongewenst seksueel gedrag op het werk;

- (...)

83. De Concessiehouder verbindt zich ertoe bij het uitvoeren van deze Concessie niemand te discrimineren op grond van geslacht, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschappen, sociale positie, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming of syndicale overtuiging. Hij waarborgt dit zowel ten aanzien van zijn personeelsleden onderling als ten aanzien van derden, zoals deelnemers, bezoekers, externe medewerkers, ...

De Concessiehouder verbindt zich ertoe, voor zo ver redelijk, aanpassingen door te voeren, op vraag van personen met een handicap, die de beperkende invloed van een onaangepaste omgeving op de participatie van een persoon met een handicap neutraliseren (zie artikel 19 van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid).

De Concessiehouder verbindt zich er toe de werknemers en derden zoals deelnemers, bezoekers, externe medewerkers, ... mee te delen dat hij geen rekening zal houden met vragen of wensen van discriminerende aard.

Indien een personeelslid van de Concessiehouder zich tijdens de uitvoering van de concessie schuldig maakt aan discriminatie, pestgedrag, geweld of ongewenst seksueel gedrag, zal de Concessiehouder de nodige maatregelen treffen om een eind te maken aan dit gedrag en waar nodig het slachtoffer in eer herstellen. De werknemers met hiërarchische verantwoordelijkheden zullen toezien op het naleven van dit engagement.

Bij elke mogelijke klacht in dit verband tegen de Concessiehouder zal deze zijn volledige medewerking verlenen aan eventueel onderzoek dat in dit verband verricht wordt door een meldpunt discriminatie of een andere organisatie, in dit verband aangesteld door de Vlaamse overheid.

De Concessiehouder vraagt tevens al zijn personeelsleden alert te zijn voor discriminatie, pestgedrag, geweld of ongewenst seksueel gedrag, in die zin dat ze de gevallen waar ze getuige van zijn, onmiddellijk dienen te melden aan een werknemer met hiërarchische verantwoordelijkheid.

De Concessiehouder verbindt zich ertoe om geen druk uit te oefenen op eigen personeelsleden, die slachtoffer worden van discriminatie, pestgedrag, geweld of ongewenst seksueel gedrag door een klant of een derde, om af te zien van eventuele indiening van een klacht of inleiding van een vordering voor de rechtbank in dit verband.

De Concessiehouder ziet er op toe dat ook de onderaannemers, die hij eventueel inschakelt bij de uitvoering van de Concessie, zich houden aan deze uitvoeringsvoorwaarden.

AVG / GDPR-conformiteit

In het kader van de Concessie dient de regeling inzake bescherming van persoonsgegevens te worden nageleefd, in het bijzonder de Verordening (EU) 2016/679 van 27 april 2016 van het Europees Parlement en de Raad Betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens (de zogenaamde “GDPR”) en de Belgische wetgeving betreffende de bescherming van

natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens (hierna gezamenlijk de “Privacywetgeving”).

De Kandidaat beschikt over een rechtmatige grondslag, zoals toestemming, gerechtvaardigd belang, ... in de zin van artikel 6 GDPR om bepaalde persoonsgegevens aan de Concessiegever over te maken, in zoverre dit noodzakelijk is in het kader van de marktbevragingsprocedure en de gebeurlijke sluiting van de Concessie.

Alle persoonsgegevens die door de Kandidaat tijdens deze procedure worden overgemaakt aan de Aanbestedende Overheid, zullen door de Concessiegever worden verwerkt in overeenstemming met de bepalingen van de GDPR. De persoonsgegevens zullen uitsluitend met het oog op de marktbevragingsprocedure (en gebeurlijke sluiting van de Concessie) worden verwerkt.

De toegang tot en de inzage in de documenten worden in hoofde van de Concessiegever beperkt tot personen voor wie de toegang en inzage vanuit hun functie nodig zijn in het kader van de marktbevragingsprocedure en de gebeurlijke sluiting van de Concessie.

De persoonsgegevens zullen worden verwerkt en opgeslagen op de IT-systemen van de Concessiegever.

De Concessiegever bezorgt de persoonsgegevens niet aan derde partijen, tenzij wanneer dit nodig is voor de uitvoering van de Concessie en eventuele juridisch-administratieve controle achteraf of omwille van wettelijke of reglementaire verplichtingen.

Verdere informatie m.b.t. het privacy beleid van de Aanbestedende Overheid kan gevonden worden op de volgende webpagina: <https://www.dilbeek.be/nl/over-dilbeek/privacyverklaring-groep-dilbeek>

Vertrouwelijkheid

Onderhavige Concessieleidraad/ de Concessiedocumenten zijn enkel uitgegeven om de geïnteresseerde ondernemers de kans te bieden een voorstel in te dienen. Elk ander gebruik van de Concessiedocumenten is dan ook strikt verboden, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de Concessiegever.

Alle informatie die de Concessiedocumenten bevatten, is eigendom van de Concessiegever en moet daarom als vertrouwelijk worden behandeld. De informatie mag op geen enkel ogenblik verspreid worden zonder uitdrukkelijke toelating van de Concessiegever.

Niet-toewijzing / Overdracht van de marktbevragingsprocedure of Concessie(overeenkomst)

De Concessiegever is niet verplicht tot het toewijzen of het sluiten van de Concessie. Hij behoudt zich het recht voor om, op gemotiveerde wijze, af te zien van het toewijzen of het sluiten van de Concessie of om de marktbevragingsprocedure te herbeginnen, desnoods op een andere wijze.

De Concessiegever kan de procedure m.a.w. op ieder ogenblik stopzetten mits uitdrukkelijke motivering.

De Concessiegever behoudt zich tevens het recht voor om de Concessie/ procedure, al dan niet gedeeltelijk, over te dragen aan een andere overheid.

De geïnteresseerde/ Kandidaat heeft in deze gevallen geen recht op enige (schade)vergoeding van welke aard dan ook.

B. Administratieve bepalingen

1. Beschrijving van de concessie

1.1. Voorwerp van de concessie

De concessiegever geeft in concessie: de uitbating van de horecagelegenheid van Westrand, inbegrepen de roerende uitrusting ervan, gelegen aan de Kamerijklaan 48, 1700 Dilbeek, in principe vanaf 1 september 2026, zoals verder behandeld in hoofdstuk D. Technische bepalingen.

Het WestrandCafé heeft een oppervlakte van ongeveer 240 m² en telt 2 terrassen, één van 83m² en één van 50 m² en beschikt over een keuken (96m²) en berging (60m² + 25m²). Het sanitair wordt gedeeld met de andere gebruikers van het gebouw.

De concessionaris mag gebruik maken van de meubelen, de keukenuitrusting, het materieel en de roerende goederen die zich reeds in de ter beschikking gestelde lokalen bevinden. Deze meubelen, keukenuitrusting, materieel en roerende goederen zijn en blijven eigendom van groep Dilbeek. Deze roerende uitrusting wordt opgenomen in een gedetailleerde tegensprekelijke plaatsbeschrijving.

Westrand bevindt zich op een gunstige en goed bereikbare locatie. Voor het gebouw is een ruime parking aanwezig. Het café beschikt over een eigen toegang, maar is tevens vlot toegankelijk via de publieke ruimte van Westrand. Binnen Westrand is een speelhoek voorzien voor kinderen.

Het café beschikt daarnaast over twee terrassen: één op de binnenpatio van het gebouw en één vooraan aan het gebouw. In de onmiddellijke nabijheid bevindt zich het natuurgebied de Wolfspuiten, dat een bijkomende troef vormt voor bezoekers en de beleevingswaarde van de horecagelegenheid versterkt.

De concessiehouder kan na de definitieve toewijzing van de concessie de gebouwen betreden in overleg met de concessiegever. De exploitatie is in beginsel voorzien vanaf 1 september 2026. Deze datum is slechts indicatief van aard en kan in functie van deze plaatsingsprocedure en nog te realiseren renovatie werken aan de keukens uitgesteld worden.

De huidige concessieovereenkomst eindigt op 31 augustus 2026

1.2. Duur van de concessie

De concessie wordt verleend voor een periode van 6 jaar, in beginsel ingaand op 1 september 2026 zonder dat er sprake kan zijn van een stilzwijgende verlenging of vernieuwing.

De concessie kan één (1) maal met een periode van 6 jaar verlengd worden na een positieve evaluatie door het bevoegde orgaan.

De Concessiegever zal de eventuele beslissing tot verlenging van de Concessie aan de Concessiehouder ter kennis brengen per aangetekend schrijven, uiterlijk 9 maanden vóór het verstrijken van de aanvankelijke duurtijd van de Concessie.

Indien de Concessiegever geen gebruik maakt van deze mogelijkheid, eindigt de Concessie van rechtswege bij het verstrijken van de lopende duurtijd.

De Concessiehouder kan geen aanspraak maken op een (schade-)vergoeding, van welke aard dan ook, indien de Concessie niet wordt verlengd.

Voorname aanvangsdatum is slechts indicatief van aard. De Concessiegever is niet gebonden door voorname aanvangsdatum. De Kandidaten/ de Concessiehouder zullen geen recht hebben op enige (schade)vergoeding, van welke aard dan ook, indien deze aanvangsdatum niet zou worden gehaald.

De concessiegever behoudt zich het recht voor om de concessie eenzijdig (vroegtijdig) te beëindigen zonder dat de concessiehouder of zijn rechthebbenden op enige (schade-) vergoeding, van welke aard dan ook, aanspraak kunnen maken en dit onder de voorwaarden voorzien onder hoofdstuk C. Contractuele bepalingen/concessievoorwaarden.

2. Identiteit van de Concessiegever

Gemeente Dilbeek
Gemeenteplein 1
1700 Dilbeek

3. Verloop van de plaatsingsprocedure

§1. De procedure tot toewijzing van de concessie wordt gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur (transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid).

De concessiegever kan de concessiedocumenten in iedere fase van de procedure aanpassen, aanvullen en/of wijzigen, zonder evenwel afbreuk te doen aan de beginselen van gelijke behandeling en non-discriminatie. De concessiegever zal dit enkel doen in de mate dat dit niet leidt tot enige concurrentievervalsing of discriminatie van de kandidaten.

Toewijzing van de concessie in vier fasen

De toewijzing van de concessie zal gebeuren in vier fasen:

1. Onderzoek van de basisofferte
2. Eventuele mondelinge toelichting van de basisofferte
3. Beoordeling van de basisofferte op basis van de toewijzingscriteria en eventuele onderhandelingen
4. Toewijzing van de concessie – afsluiten van een concessieovereenkomst

Fase 1: onderzoek van de basisofferte

De concessiegever zal in eerste instantie onderzoeken of de kandidaten voldoen aan de deelnemingsvoorwaarden.

Vervolgens zal hij controleren of de voorstellen voldoen aan de gestelde minimale voorwaarden en hen beoordelen en vergelijken in het licht van de beoordelingscriteria. Daarbij zal een eerste rangschikking worden gemaakt door de jury.

De concessiegever kan aan de inschrijvers vragen om ontvangen documenten aan te vullen of te verduidelijken. Wanneer documenten ontbreken, kan de concessiegever beslissen dat ontbrekende documenten alsnog mogen worden ingediend. De concessiegever is daartoe evenwel niet verplicht, hij kan de offerte ook onmiddellijk afwijzen om reden van onvolledigheid.

Wanneer opgevraagde informatie niet tijdig wordt aangeleverd, bij ontbrekende gegevens of onduidelijkheid kan de concessiegever de offerte alsnog afwijzen. Het loutere feit van indiening van de offerte vormt de impliciete verklaring op erewoord van inschrijver dat hij zich niet bevindt in één van de uitsluitingsgevallen bedoeld in artikel 4.1. uitsluitingscriteria

Fase 2: mondelinge toelichting van de basisofferte

De drie (3) best gerangschikte kandidaten, voor zover er 3 kandidaten een voorstel hebben ingediend, zullen worden uitgenodigd om hun voorstel persoonlijk te komen toelichten op een onderling te bepalen datum tussen 15/12/2025 en 19/12/2025

Er kan evenwel op elk moment beslist worden dat een mondelinge presentatie niet vereist is. Het voorstel wordt gepresenteerd aan de beoordelingsjury die door de concessiegever is gemandateerd om de voorstellen te beoordelen.

Deze jury bestaat uit onderstaande leden.

- één lid van het college van burgemeester en schepenen
- twee medewerkers van de stroom Vrije Tijd
- Twee externe juryleden: één jurylid met expertise/ervaring binnen horeca; één jurylid met kennis/ervaring van concessies en financiële plannen van horecauitbating binnen concessies.

De eigenlijke presentatie mag maximaal ongeveer 40 minuten duren (excl. vragen). Na de presentatie worden ongeveer 20 minuten voorzien om vragen te stellen aan de inschrijver.

Fase 3: beoordeling van de basisofferte op basis van de toewijzingscriteria en eventuele onderhandelingen

De concessiegever behoudt zich het recht voor om de concessie te gunnen zonder dat onderhandelingen worden gevoerd. De concessiegever kan evenwel ook beslissen om wél onderhandelingen te voeren. Hij kan beslissen of ze nog (een) tussentijdse offerte(s) vraagt, dan wel onmiddellijk een Best and Final offer (BAFO) vraagt. De concessiegever beoordeelt de basisofferte en, desgevallend, namelijk wanneer hij beslist om onderhandelingen te voeren, de tussentijdse offerte(s) en de BAFO. Het verloop van de onderhandelingen wordt verder beschreven. De gunningscriteria worden verder beschreven.

Fase 4: toewijzing van de concessie

Na beoordeling van de ontvangen verbeterde voorstellen, zal de concessiegever een gemotiveerde toewijzingsbeslissing opstellen, die aan alle kandidaten zal worden bezorgd per e-mail en per aangetekende zending.

Er zal vrijwillig toepassing worden gemaakt van een wachttermijn van vijftien (15) kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum van de (laatste) verzending, binnen dewelke de kandidaten de

toewijzingsbeslissing in rechte kunnen bestrijden.

Na deze wachttermijn zullen de concessiegever en de concessiehouder de concessieovereenkomst ondertekenen / sluiten.

Indicatieve timing

- Goedkeuring van de leidraad: 21 oktober 2025
- Plaatsbezoeken: voor 27 november 2025
- Limietdatum voor het indienen van de offertes: 8 december 2025
- Gunning van de concessie: 19 januari 2026
- Ondertekening van de concessieovereenkomst: februari 2026
- Start van de uitbating: 1 september 2026

Verloop van de onderhandelingen

De concessiegever heeft de mogelijkheid om alle, één of meerdere inschrijvers uit te nodigen voor één of meerdere onderhandelingsronde(n), teneinde de offerte(s) te optimaliseren zodat deze beter beantwoorden aan de behoeften van de concessiegever.

De concessiegever behoudt zich het recht voor om de concessie meteen te gunnen, zonder het voeren van onderhandelingen. In dat laatste geval geldt de eerst ingediende offerte als definitieve offerte. Gezien deze mogelijkheid, dienen de inschrijvers reeds alle vereiste en noodzakelijke elementen voor de uitvoering van de concessie in hun initiële offerte op te nemen.

De concessiegever behoudt zich eveneens het recht voor om op basis van de initieel ingediende offertes, meteen een voorkeursbieder aan te duiden waarmee nog een laatste onderhandelingsronde wordt gevoerd.

Als een offerte een onregelmatigheid bevat, kan de concessiegever deze door de inschrijver laten regulariseren. Dit kan zowel voor substantiële als voor niet-substantiële onregelmatigheden. Het feit evenwel dat een offerte laattijdig werd ingediend kan niet worden geregulariseerd.

In het kader van de onderhandelingen kunnen één of meerdere inschrijvers worden uitgenodigd om één of opeenvolgende aangepaste offertes in te dienen.

Als niet alle regelmatige inschrijvers worden uitgenodigd voor de onderhandelingen, dan worden enkel die inschrijvers uitgenodigd die het meest gunstig gerangschikt zijn op basis van een eerste beoordeling van de offertes in het licht van de toewijzingscriteria. De inschrijvers waarmee niet wordt onderhandeld, worden in een zogenaamde 'wachtkamer' geplaatst. Zij kunnen mogelijks alsnog worden uitgenodigd om deel te nemen aan onderhandelingen, namelijk wanneer de onderhandelingen met de op basis van de basisofferte beter gerangschikte inschrijver(s) niet tot het gewenste resultaat leidden.

De concessiegever kan beslissen over het aantal onderhandelingsrondes, of ze al dan niet tussentijdse offertes opvraagt en hoeveel, en wanneer ze een BAFO (best and final offer, definitieve offerte) opvraagt.

De concessiegever kan tijdens de loop van de onderhandelingen aangeven hoe de aangepaste offerte(s) en de BAFO moeten worden ingediend.

Het initiatief tot onderhandelen ligt bij de concessiegever. De inschrijvers kunnen suggesties doen voor onderwerpen die het voorwerp van onderhandelingen kunnen uitmaken, maar de concessiegever is niet verplicht om aan deze suggesties gevolg te geven.

De onderhandelingen kunnen hetzij mondeling, hetzij schriftelijk worden gevoerd.

Tijdens de onderhandelingen kan de concessiegever de inschrijvers vragen bepaalde onderdelen van hun offerte nader uit te werken, te onderbouwen, te verfijnen, te optimaliseren en/of te wijzigen.

In principe kunnen de onderhandelingen niet tot gevolg hebben dat afbreuk wordt gedaan aan de engagementen van de inschrijver zoals die blijken uit diens initiële offerte. Het doel van de onderhandelingen is immers om tot een verbetering van het algeheel economisch voordeel voor de concessiegever te komen.

In lijn van dit principe, houdt de concessiegever zich het recht voor om een tussentijdse offerte of de BAFO te weren, indien blijkt dat deze geen verbetering van het algeheel economisch voordeel ten gunste van de concessiegever uitmaakt ten opzichte van de voorgaande offerte(s). In dat geval blijft de inschrijver gebonden door zijn voorgaande offerte.

De concessiegever behoudt zich het recht voor om, met het oog op een globale verbetering van de offertes, tijdens de onderhandelingen bepaalde voorwaarden of (technische) eisen van de concessiedocumenten (o.a. deze leidraad) aan te vullen, te preciseren en/of te wijzigen.

4. Deelnemingsvoorwaarden

4.1. Uitsluitingscriteria

Wordt in elk stadium van de procedure uitgesloten, de kandidaat die bij vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, waarvan de concessiegever kennis heeft, veroordeeld is voor:

- 1° deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
- 2° omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek;
- 3° fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002;
- 4° 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 de financiering van terrorisme.

Met het oog op de toepassing van deze paragraaf kan de concessiegever, indien hij twijfels heeft over de persoonlijke situatie van een kandidaat, de bevoegde binnenlandse of buitenlandse autoriteiten verzoeken om de inlichtingen die hij ter zake nodig acht.

Kan uitgesloten worden van deelneming aan de procedure in welk stadium van de procedure ook, de kandidaat:

- 1° die in staat van faillissement of van vereffening verkeert, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt of die een gerechtelijke reorganisatie heeft bekomen, of die in een overeenstemmende toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- 2° die aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie een procedure van vereffening of van gerechtelijke reorganisatie aanhangig is of die het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- 3° die, bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- 4° die bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de concessiegever aannemelijk kan maken;
- 5° die niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid
- 6° die niet in orde is met de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;
- 7° die zich in ernstige mate heeft schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, opvorderbaar bij toepassing van dit artikel;
- 8° die schulden heeft openstaan bij de concessiegever.

De kandidaat voegt aan zijn voorstel een verklaring op eer toe waarin hij verklaart zich niet te bevinden in één van deze uitsluitingscriteria.

De kandidaat voegt aan zijn voorstel tevens een uittreksel uit het strafregister toe hetgeen maximaal 6 maanden oud is. Indien de kandidaat een rechtspersoon is, wordt een uittreksel uit het strafregister bijgevoegd op naam van de rechtspersoon en een uittreksel uit het strafregister op naam van alle zaakvoerders/bestuurders van deze rechtspersoon. Strafrechtelijke

veroordelingen van de zaakvoerders/bestuurders kunnen eveneens aanleiding vormen tot uitsluiting van de kandidaat.

De kandidaat voegt voorts de volgende attesten toe aan het voorstel:

- Een attest van de RSZ waaruit blijkt dat de kandidaat in orde is met betaling van de sociale zekerheidsbijdragen;
- Een attest waaruit blijkt dat de kandidaat in orde is met betaling van de belastingen.

Ingeval er wordt ingeschreven door een samenwerkingsverband (een consortium bestaande uit verschillende natuurlijke of rechtspersonen) moeten de bovenvermelde documenten (verklaring op eer/ uittreksel(s) uit het strafregister/ attesten) voor elk lid van dit samenwerkingsverband worden toegevoegd aan het voorstel.

4.2. Selectievoorwaarden

De kandidaat dient ook een attest van kredietwaardigheid, afgeleverd door een financiële instelling bij het voorstel te voegen opdat hij voor selectie in aanmerking zou kunnen komen.

Indien de kandidaat een natuurlijk persoon is, voegt deze - zo mogelijk - tevens een attest van kennis van het bedrijfsbeheer toe aan zijn voorstel. Indien de concessiehouder niet in het bezit is van dergelijk attest, wordt een overgangsperiode voorzien van één (1) jaar voor het verwerven van dit attest.

5. Vorm en inhoud van het voorstel

De kandidaat maakt zijn voorstel op in het Nederlands.

Het voorstel bestaat verplicht uit 5 hoofdstukken, duidelijk van elkaar te onderscheiden:

Hoofdstuk 1: Administratieve gegevens en attesten

1.1. Gegevens van de kandidaat:

- indien de kandidaat een natuurlijk persoon is: opgave van de naam, geboorteplaats en -datum, woonplaats, burgerlijke stand en huidig beroep van de kandidaat, met kopie van de identiteitskaart;
- indien de kandidaat een rechtspersoon is: opgave van de naam, het adres van de maatschappelijke zetel en het ondernemingsnummer van de kandidaat, alsook de opgave van de naam van de aandeelhouders en van de bestuurders/zaakvoerders van de kandidaat, met kopie van de (gecoördineerde) statuten;
- bewijs van inschrijving in de Kruispuntbank, indien van toepassing.

1.2. Alle documenten en attesten vereist in artikel 4 van de concessieleidraad/deelnemingsvoorwaarden (verklaring(en) op eer, uittreksels uit het strafregister, ...)

Hoofdstuk 2: Voorgestelde concessievergoeding (cfr. beoordelingscriterium 1) 25ptn

Hoofdstuk 3: visie & concept (cfr. beoordelingscriterium 2) 25 ptn

Hoofdstuk 4: Businessplan (cfr. beoordelingscriterium 3) 25 ptn.

Hoofdstuk 5: Ervaring & professioneel profiel (cfr. beoordelingscriterium 4) 25 ptn

De aandacht van de Kandidaten wordt gevestigd op het feit dat de volledigheid van het voorstel (dit wil zeggen de aanwezigheid van alle door de Concessieleidraad uitdrukkelijk gevraagde elementen en documenten) van groot belang is voor de beoordeling van de voorstellen.

De Kandidaat dient in het voorstel voldoende toelichting te verschaffen bij elk van de beoordelingscriteria.

Niet-bijvoeging van de vereiste documentatie/ informatie kan leiden tot het weren van het voorstel.

De Concessiegever behoudt zich evenwel het recht voor om eventuele ontbrekende documenten of informatie alsnog op te vragen. Hij is daartoe echter niet verplicht en de Kandidaten kunnen aan deze bepaling, die slechts een mogelijkheid (en dus geen verplichting) inhoudt voor de Concessiegever, geen rechten ontleen.

De Concessiegever behoudt zich tevens het recht voor om voorstellen die niet duidelijk of niet conform bovenstaande indeling zijn opgebouwd of die anderszins niet voldoen aan het gevraagde, te weren.

6. Indienen van het voorstel

Het voorstel dient in twee exemplaren (1 origineel + 1 kopie) opgemaakt te worden en moet in een gesloten omslag gestoken worden, die op zijn beurt is ingesloten in een tweede briefomslag. Op de beide omslagen wordt vermeld: **concessie voor de uitbating van horecagelegenheid van Westrand, Gemeente Dilbeek.**

Het voorstel dient ook per mail worden verzonden naar bea.vansteelandt@dilbeek.be maar ook via aangetekende post of persoonlijke overhandiging aan:

Groep Dilbeek – Stroom Vrije Tijd
t.a.v. Bea Vansteelandt
Westrand
Kamerijklaan 46
1700 Dilbeek

Het voorstel moet het bestuur bereiken **uiterlijk op 8 december 2025 om 12 uur.**

7. Verplicht plaatsbezoek

De geïnteresseerden zijn verplicht om een plaatsbezoek te doen voorafgaand aan de eventuele indiening van een voorstel.

Er kunnen meerdere plaatsbezoeken worden georganiseerd in functie van de beschikbaarheid van de geïnteresseerden en de Concessiegever, op het volgende adres: Westrand, Kamerijklaan 46, 1700 Dilbeek

De geïnteresseerde, die wenst deel te nemen aan het plaatsbezoek, wordt verzocht om uiterlijk 27 november 2025 aan Bea Vansteelandt (bea.vansteelandt@dilbeek.be) te melden dat hij geïnteresseerd is. Vervolgens wordt in onderling overleg een plaatsbezoek ingepland.

Aan de geïnteresseerden die aanwezig waren op het plaatsbezoek, zal een attest van plaatsbezoek worden verstrekt conform Bijlage 2. Dit dient te worden toegevoegd aan het voorstel van de Kandidaat.

8. Opening van de voorstellen

De opening van de voorstellen heeft plaats op 8 december om 14:15 uur in een gesloten (niet openbare) zitting.

9. Verbintenistermijn

De termijn gedurende dewelke de kandidaat door zijn voorstel gebonden blijft, bedraagt 120 kalenderdagen te rekenen vanaf de dag na opening van de voorstellen.

10. Gunningscriteria

De volgende criteria zijn van toepassing bij de toewijzing van de concessie:

De concessie zal worden gegund op basis van het economisch meest voordelige voorstel, rekening houdend met onderstaande criteria en hun respectieve gewicht.

Gunningscriterium 1: Voorgestelde concessievergoeding (25 punten)

De kandidaat dient een jaarlijkse concessievergoeding voor te stellen (exclusief btw).

Context

De concessievergoeding weerspiegelt de financiële return voor de concessiegever en is een belangrijk onderdeel van de beoordeling. De concessiegever verwacht dat de inschrijver een marktconforme en haalbare vergoeding voorstelt, in verhouding tot de kwaliteit en duurzaamheid van de voorgestelde exploitatie.

Concessievergoeding

De concessiehouder is gehouden tot betaling van een maandelijkse concessievergoeding ten belope van minimaal **€ 2.300,00 (exclusief 21% btw)**.

Bovenop deze concessievergoeding is de concessiehouder een maandelijks forfaitair bedrag van **€ 700,00 (exclusief btw)** verschuldigd, zijnde:

- **€ 300,00** voor verwarming;
- **€ 400,00** voor gas, water en elektriciteit.

Inhoud van het criterium

- Voorstel van een maandelijkse concessievergoeding, exclusief btw.

- Eventuele onderbouwing van de hoogte van de vergoeding in relatie tot het uitbatingsplan.

Beoordeling

- Voorstellen met een lagere concessievergoeding dan het opgelegde minimum worden als substantieel onregelmatig beschouwd en geweerd.
- De inschrijver met de hoogste concessievergoeding ontvangt het maximum van de punten (25 punten).
- Andere voorstellen krijgen een proportionele score volgens de regel van drie:

Score voorstel = (voorgestelde concessievergoeding ÷ hoogste concessievergoeding) × 25 .

Gunningscriterium 2: Visie en concept voor de uitbating (25 punten)

De inschrijver dient een concreet en onderbouwd plan van aanpak in dat minstens de onderstaande onderdelen bevat. De beoordeling gebeurt op basis van de mate waarin de ingediende voorstellen **concreet, uitvoerbaar en aantoonbaar** zijn.

Context

Westrand, dat het cultuurcentrum, de bibliotheek en Stroom vrije tijd huisvest, wil een laagdrempelig, open en toegankelijk huis zijn waar iedereen zich thuis voelt. Het café-restaurant is een onmisbare ontmoetingsplek die deze missie ondersteunt. De concessiegever zoekt daarom een partner die meer doet dan louter horeca aanbieden: het café-restaurant moet uitgroeien tot een uitnodigende plek voor ontmoeting, cultuurbeleving en verbinding. De horecazaak vervult bovendien een ambassadeursrol voor het cultuuraanbod, de bibliotheek en het toerisme in de gemeente.

Inhoud van het criterium

Het voorstel omvat een plan van aanpak waarin minstens volgende elementen worden toegelicht:

Visie en positionering (max. 5 punten)

Een duidelijke omschrijving van het type horecagelegenheid dat men wil creëren en hoe dit aansluit bij de missie van Westrand als laagdrempelig en open huis.

Beoordeling:

0–2 punten: de visie is vaag of beperkt uitgewerkt;

3–4 punten: de visie is duidelijk omschreven en vertoont een goede aansluiting met de missie van Westrand

5 punten: de visie is helder, volledig én vertaalt zich in concrete keuzes die de missie van Westrand actief versterken.

Aanbod en dagelijkse werking (max. 5 punten)

Een concreet menuvoorstel met prijsvorming. Beschrijving van hoe kwaliteit, laagdrempeligheid en toegankelijk prijzenbeleid worden gewaarborgd. Aandacht voor lokale leveranciers, korte keten, duurzaamheid, circulair ondernemen en/of sociale tewerkstelling.

Beoordeling:

0–2 punten: enkel een basismenu, beperkte aandacht voor toegankelijkheid of duurzaamheid.
3–4 punten: menu en prijzen zijn concreet, met aantoonbare aandacht voor minstens twee van de gevraagde troeven (bv. korte keten en toegankelijk prijzenbeleid).
5 punten: menu en prijzen zijn volledig uitgewerkt, met duidelijke onderbouwing van meerdere troeven (duurzaam, lokaal, sociaal, circulair).

Praktische organisatie (max. 4 punten)

Een concreet plan voor de dagelijkse werking (openingstijden, personeelsinzet, interne organisatie). Specifieke maatregelen voor drukke momenten (voorstellingen, pauzes, evenementen).

Beoordeling:

0–1 punt: algemene beschrijving, weinig concreet
2–3 punten: concrete organisatie van werking en piekmomenten
4 punten: duidelijke en haalbare organisatie met aantoonbare maatregelen voor vlotte dienstverlening bij piekmomenten.

Toegankelijkheid en inclusie (max. 3 punten)

Beschrijving van hoe de horecazaak gastvrij en inclusief zal zijn, waar iedereen zich thuis voelt, zowel qua fysieke toegankelijkheid (bv. Rolstoelvriendelijke inrichting) als sociaal beleid (bv. divers publiek, aangepaste prijspolitiek).

Beoordeling:

0–1 punt: algemene verwijzing naar toegankelijkheid
2 punten: concrete maatregelen om inclusie te bevorderen
3 punten: uitgewerkt plan met meerdere, realistische acties die toegankelijkheid structureel ondersteunen.

Sociaal en cultureel engagement (max. 4 punten)

Uitleg hoe de horecagelegenheid samenwerkt met Westrand, de bibliotheek en andere partners. Hoe horeca-activiteiten de culturele programmatie ondersteunen (bv. thematische menu's, arrangementen, acties die publiek betrekken).

Beoordeling:

0–1 punt: beperkte of vage beschrijving
2–3 punten: concrete voorstellen voor samenwerking en ondersteuning programmatie
4 punten: duidelijk uitgewerkte en haalbare acties die de culturele en sociale dynamiek versterken.

Communicatie en promotie (max. 2 punten)

Strategieën om het café bekend te maken bij bezoekers en breder publiek. Zowel offline (bv. affiches, flyers, samenwerking met verenigingen) als online (website, sociale media).

Beoordeling:

0–1 punt: algemene omschrijving, weinig concreet
2 punten: concreet uitgewerkt plan met verschillende kanalen en middelen.

Onderscheidend vermogen en motivatie (max. 2 punten)

Duidelijke motivatie om dit project uit te baten en concrete kwaliteiten waarmee de kandidaat zich onderscheidt van anderen.

Beoordeling:

0–1 punt: algemene motivatie zonder onderscheidend vermogen

2 punten: overtuigende motivatie met duidelijke, aantoonbare troeven die de kandidaat uniek maken.

Gunningscriterium 3: Businessplan (25 punten)

De inschrijver dient een businessplan voor te leggen waarin de financiële en organisatorische haalbaarheid van het uitbatingvoorstel wordt aangetoond.

Context

De concessiegever hecht groot belang aan de financiële leefbaarheid van de exploitatie. Een degelijk businessplan biedt vertrouwen dat de horecagelegenheid op duurzame wijze kan worden uitgebaat en dat de voorgestelde concessievergoeding realistisch kan worden gedragen.

Inhoud van het criterium

Het businessplan bevat minstens:

- Een detailberekening van de verwachte omzet en de onderliggende veronderstellingen over 6 jaar.
- Een overzicht van geplande investeringen, indien mogelijk onderbouwd met richtinggevende offertes.
- Een raming van exploitatiekosten, personeelskosten en overige vaste kosten.
- Een financiële doorrekening van cashflow, rendabiliteit en solvabiliteit.
- Eventueel: attestering door een boekhouder of verklaring van beschikbare middelen door een bank.

Beoordeling

Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met o.a. (niet-limitatief):

- De coherentie en volledigheid van het businessplan.
- De realistische onderbouwing van omzet- en kostencijfers.
- De haalbaarheid en robuustheid van het financiële plan.
- De mate waarin het plan een duurzaam en stabiel perspectief biedt op langere termijn.

De inschrijver kan een score behalen gaande van zeer slecht (0 punten) – matig (8 punten) – Goed (16 punten) tot zeer goed (25 punten).

Gunningscriterium 4: Ervaring & professioneel profiel (25 punten)

De inschrijver wordt gevraagd zijn relevante ervaring en professioneel profiel voor te stellen.

Context

De ervaring en het profiel van de concessiehouder zijn een belangrijke indicatie voor de slagkracht en betrouwbaarheid van de uitbating. Er wordt gezocht naar een partner die niet alleen de nodige horecavaardigheden bezit, maar ook de competenties om in te spelen op de specifieke context van een cultuurhuis.

Inhoud van het criterium

- Beschrijving van eerdere ervaring in de horeca of in vergelijkbare uitbatingen.
- Ervaring als ondernemer, bij voorkeur met aandacht voor horeca, cultuur of sociaal-maatschappelijke projecten.
- Eventuele referenties van eerdere concessies of horecagelegenheden (maximaal drie referenties).
- Beschrijving van competenties, vaardigheden en professioneel profiel die vertrouwen geven in een kwalitatieve exploitatie.

Beoordeling

Bij de beoordeling wordt gekeken naar o.a. (niet-limitatief) de mate waarin de ervaring en het profiel van de inschrijver vertrouwen bieden in een kwalitatieve, stabiele en duurzame exploitatie.

De inschrijver kan een score behalen gaande van 0 – 25 punten: zeer slecht (0 punten) – matig (8 punten) – Goed (16 punten) - zeer goed (25 punten).

C. CONCESSIEVOORWAARDEN

1. Looptijd

De duur van de concessie is 6 jaar. Ze neemt een aanvang op de datum bepaald in de concessieovereenkomst en eindigt van rechtswege 6 jaar later. Vanaf de aanvangsdatum van de concessie kunnen de inrichtingswerken worden uitgevoerd. Deze kunnen beletten dat de zaak kan worden uitgebaat. De datum van de effectieve start van de uitbating van de zaak zal worden opgenomen in de concessieovereenkomst. De concessiehouder kan eenmalig vragen om de concessie met 6 jaar te verlengen. Hij moet daartoe een aangetekende brief met ontvangstmelding richten aan de concessiegever, en dit tussen de vijftiende en de twaalfde maand voor het verstrijken van de initiële concessieperiode. Uiterlijk 9 maanden voor het verstrijken van de aanvankelijke duurtijd van de concessie, zal de concessiegever de concessiehouder in kennis stellen van zijn gemotiveerde beslissing hieromtrent. Een verlenging kan in geen geval aanleiding geven tot essentiële/wezenlijke wijzigingen aan de concessie. Elke wijziging aan de concessie moet hoe dan ook voorafgegaan worden door een voorafgaande goedkeuring door de concessiegever

2. Voortijdig einde van de concessie

2.1. Beëindiging in onderling akkoord

Beide partijen kunnen te allen tijde een einde maken aan de concessieovereenkomst in onderling akkoord.

2.2. Beëindiging mits het betekenen van een opzeggingstermijn

Beide partijen kunnen de concessieovereenkomst opzeggen mits zij een opzeggingstermijn respecteren van negen maanden, die ingaat de eerste dag van de maand volgend op de maand van betekening. De betekening moet gebeuren met een aangetekende brief. Beëindiging mits het betekenen van een opzeggingstermijn kan te allen tijde zonder dat deze voortijdige beëindiging recht zou geven op betaling van enige (schade-)vergoeding van welke aard dan ook en dit wederzijds.

2.3. Van rechtswege beëindiging

De concessie eindigt van rechtswege ingeval van faillissement van de Concessiehouder, dan wel bij het ontstaan van eender welke vorm van samenloop van schuldeisers (gerechtelijke reorganisatie, schuldbemiddeling, enz.).

De concessie eindigt onmiddellijk en van rechtswege in geval van overlijden van de Concessiehouder of ontbinding van diens vennootschap.

2.4. Ernstige tekortkomingen van de concessiehouder

De concessiegever kan de concessie vroegtijdig beëindigen wanneer de concessiehouder ernstig tekortschiet in de naleving van de verplichtingen die uit de concessieovereenkomst voortvloeien. Deze tekortkomingen kunnen zowel betrekking hebben op de uitvoering van de concessie als op de betaling van de aan de concessiegever verschuldigde bedragen.

De niet-naleving van de voorwaarden of andere ernstige nalatigheden worden vastgesteld in een proces-verbaal van ingebrekestelling, ondertekend door de leidend ambtenaar, en betekend aan de concessiehouder bij ter post aangetekend schrijven. Indien de concessiehouder zijn

verplichtingen niet nakomt binnen een termijn van vijftien dagen na ontvangst van dit proces-verbaal, kan de concessiegever de concessie eenzijdig en zonder mogelijkheid tot bezwaar beëindigen. De betekening van deze beslissing geldt als definitieve opzegging van de concessie. Eventuele schadevergoedingen die hieruit voortvloeien worden bepaald overeenkomstig het gemeen recht.

Daarnaast eindigt de concessie onmiddellijk en van rechtswege in de volgende gevallen:

- bij strafrechtelijke of correctionele veroordeling van de concessiehouder, of van een van diens zaakvoerders/bestuurders indien de concessiehouder een rechtspersoon is;
- bij feiten in strijd met de openbare orde of de goede zeden, vastgesteld ten laste van de concessiehouder, of indien dergelijke feiten door de concessiehouder worden geduld;
- indien blijkt dat de concessiehouder onbekwaam is om het beroep uit te oefenen.
- Na wanbetaling van de concessiebijdragen

In deze gevallen is de concessiehouder een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd aan **de Gemeente Dilbeek** ten bedrage van drie (3) maanden geïndexeerde concessievergoeding, behoudens in geval van bewezen overmacht.

2.5. Verbreking door de concessiegever om redenen van algemeen belang

De concessiegever heeft verder, los van enige tekortkoming door de concessiehouder, steeds het recht tot gemotiveerde doch éénzijdige en onmiddellijke beëindiging van de concessie om redenen van algemeen belang, onverminderd het recht op schadevergoeding dat hierdoor in hoofde van de concessiehouder kan ontstaan.

2.6. Gerechtelijke reorganisatie

De concessiegever kan de concessieovereenkomst verbreken, zonder opzeggingstermijn en zonder dat enige vergoeding verschuldigd is, bij een aanvraag door de concessiehouder tot een gerechtelijke reorganisatie.

Bij beëindiging van de concessieovereenkomst, om welke reden dan ook, moet de Concessiehouder:

- het geheel van de geconcedeerde ruimten en hun uitrusting ter beschikking stellen van Gemeente Dilbeek in de staat waarin de Concessiehouder ze ontvangen heeft of in betere staat. Er zal een plaatsbeschrijving, een staat van bevinding en een inventaris opgemaakt worden conform het bepaalde in artikel 2 onder D. Technische bepalingen. De eventuele door de Concessiehouder verschuldigde schadevergoeding zal ingehouden worden op de door de Concessiehouder gestelde waarborg. Het eventuele saldo kan anderszins worden verhaald op de Concessiehouder.
- de geconcedeerde ruimten volledig ontruimen, in die zin dat de aanvullende inboedel die door de Concessiehouder werd voorzien, door hem en op zijn kosten wordt verwijderd (behoudens andersluidende overeenkomst tussen Partijen).
- toestaan dat de geconcedeerde ruimten, desgevallend tijdens een periode van twaalf (12) maanden voor het einde van de concessieovereenkomst, tenminste tijdens twee (2) weekdagen van 10 tot 12 uur bezocht worden door eventuele kandidaat-uitbaters, zonder dat daartoe een voorafgaande afspraak dient te worden gemaakt. Gedurende deze periode van twaalf (12) maanden dienen de geconcedeerde ruimten bovendien ook buiten deze dagen en uren bezocht te kunnen worden na voorafgaande afspraak. De Concessiehouder zal ook

toestaan dat een affiche met betrekking tot het zoeken van een nieuwe uitbater (concessiehouder) op een duidelijk zichtbare plaats in de foyer wordt aangeplakt.

- aan de nieuwe uitbater (concessiehouder) alle gemak verlenen opdat de uitbating niet zou onderbroken worden.

3. Schade en verzekeringen

De Concessiehouder zal een verzekering afsluiten tegen de risico's van brand, ontploffing- en waterschade en vandalisme met betrekking tot alle geconcedeerde lokalen en voor de volle waarde ervan. De polis moet zowel het gebruikersrisico als het verhaal van burens en derden dekken en zal dus onder meer rekening moeten houden met de aansprakelijkheid voor schade die de Concessiehouder zou kunnen berokkenen aan de omliggende goederen, lokalen en gebouwen van Westrand die niet geconcedeed werden.

De Concessiehouder is verplicht het geheel van de inboedel, het materiaal en de koopwaar in de geconcedeerde ruimten te laten verzekeren tegen brand, ontploffing, waterschade, vandalisme en diefstal.

De Concessiehouder verbindt er zich toe voor zichzelf en zijn personeel/aangestelden een verzekering af te sluiten inzake burgerlijke aansprakelijkheid jegens derden.

De Concessiehouder is verplicht een verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid voor brand en ontploffing af te sluiten.

De Concessiehouder is verplicht een verzekering inzake arbeidsongevallen af te sluiten.

De polissen moeten voldoen aan de bepalingen van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

De polissen inzake burgerlijke aansprakelijkheid en brand, ontploffing- en waterschade moeten een clausule bevatten:

- Die bepaalt dat elke schorsing, verbreking, opzegging, vervallenverklaring of voortijdige beëindiging van het verzekeringscontract door de verzekeringsmaatschappij onmiddellijk per aangetekende zending (of per elektronische zending die op vergelijkbare wijze de exacte datum van de zending waarborgt) ter kennis wordt gebracht van Gemeente Dilbeek. De schorsing van de polis/ het contract kan ten vroegste vijf (5) werkdagen na deze kennisgeving ingaan. De verbreking, opzegging, vervallenverklaring of voortijdige beëindiging van de polis/het contract kan ten vroegste dertig (30) kalenderdagen na deze kennisgeving ingaan.
- die bepaalt dat, in geval van schade aangericht door brand, bliksem en/of ontploffing of waterschade, de verzekeringsmaatschappij de op grond van de verzekeringswaarde vastgestelde schadevergoeding algeheel aan gemeente Dilbeek uitbetaalt, als eigenaar in wiens voordeel het gevaar gedekt is, zonder dat gemeente Dilbeek, handelend als openbaar bestuur, kan verplicht worden om het schadebedrag aan te wenden voor de heropbouw of het herstel.
- die bepaalt dat de verzekeringsmaatschappij zich, na uitkering, in geen enkel geval tot Gemeente Dilbeek kan richten om de gedane uitkering te verhalen.

De Concessiehouder verbindt er zich toe aan Gemeente Dilbeek, uiterlijk vijftien (15) kalenderdagen voor de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst, het bewijs voor te leggen dat hij de vereiste verzekeringen heeft afgesloten. Op eenvoudig verzoek van Gemeente Dilbeek zal de concessiehouder te alle tijde de betreffende verzekeringspolissen en betalingsbewijzen kunnen voorleggen.

Indien de Concessiehouder ter zake in gebreke blijft, is de gemeente Dilbeek gerechtigd de nodige verzekeringspolissen af te sluiten en/of de nodige premies te betalen, onverminderd het recht van Gemeente Dilbeek om o.m. de concessieovereenkomst eenzijdig te verbreken in toepassing van artikel 12 of de Concessiehouder te vervangen. De door de Gemeente Dilbeek desgevallend betaalde premies kunnen worden verhaald op de (waarborg gesteld door de) Concessiehouder.

4. Vergunningen en keuringen

De concessiehouder staat in voor het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen en voor de keuringen van alle installaties die aanwezig zijn in horecazaak. De concessiehouder staat in voor alle administratieve en wettelijke verplichtingen in verband met de inrichtingswerken

5. Persoonlijk karakter en overdracht van de concessie

De concessie is persoonlijk, onverschillig of ze aan een fysiek persoon dan wel aan een rechtspersoon is verleend. Overdracht van de concessie door de concessiehouder, ten welken titel ook, inbegrepen inbreng in een vennootschap of andere rechtspersoon, is slechts toegelaten na uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de concessiegever.

De concessiehouder kan zijn rechten en plichten die uit de concessieovereenkomst voortvloeien slechts met de schriftelijke en voorafgaande instemming van de concessiegever overdragen aan derden. De concessiegever kan onder geen enkel beding verplicht worden een overdracht van de concessie te aanvaarden. Wordt evenwel niet begrepen als overdracht: de vervanging door een nieuwe concessiehouder ten gevolge van een rechtsopvolging onder algemene of gedeeltelijke titel in de positie van de aanvankelijke concessiehouder, ten gevolge van herstructurering van de onderneming, onder meer door overname, fusie, acquisitie of insolventie, door een andere ondernemer die voldoet aan de aanvankelijk vastgestelde selectiecriteria, mits dit geen andere wezenlijke wijzigingen in de concessie meebrengt en deze vervanging niet bedoeld is om zich aan de toepassing van de wet te onttrekken.

6. Subconcessie

Het voorwerp van de concessie mag niet, geheel of gedeeltelijk, in subconcessie worden gegeven, tenzij na uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de concessiegever.

7. Onderaanneming

De concessiehouder kan zelf voor de uitbating instaan en al dan niet met personeel werken, of hij kan beroep doen op een onderaannemer. Wil men beroep doen op een onderaannemer, dan moet die vooraf goedgekeurd zijn door de concessiegever. De concessiegever is evenwel door geen enkele contractuele band verbonden met de onderaannemer van de concessiehouder. De concessiehouder blijft geheel verantwoordelijk voor de opdracht. Er moet duidelijk een contactpersoon worden aangeduid bij de hoofdaannemer-concessiehouder wanneer de uitbating wordt uitgevoerd door een onderaannemer.

8. Personeelsbeheer

De concessiehouder draagt de volle verantwoordelijkheid voor de exploitatie van de horecazaak, dus ook voor het personeelsbeheer, en dit overeenkomstig de wetgeving ter zake.

De concessiehouder moet op elk moment voldoende kwalitatief personeel inzetten (desgevallend voor vervanging zorgen) om de exploitatie vakkundig uit te baten (o.a. vlotte service).

Daarbij moet de continuïteit van de uitbating steeds worden gegarandeerd (zie ook D. Technische bepalingen, 3. openingsdagen en -uren).

Het personeel van de concessiehouder dient Nederlands te praten, een verzorgd voorkomen te hebben, bekwaam en klantvriendelijk te zijn, geen uiterlijke religieuze tekenen te dragen, zich voornaam te gedragen in woord en daad en zich niet openlijk negatief uit te laten over het gebouw en de concessiegever in het algemeen

9. Betaling van de concessievergoeding

Het bedrag van de concessievergoeding is een toewijzingscriterium.

Er wordt een minimale Concessievergoeding gevraagd van 2300 euro/ maand excl. BTW.

De concessievergoeding zal jaarlijks, per 1 januari, geïndexeerd worden, rekening houdend met de gezondheidsindex, op basis van volgende formule:

$$\text{Nieuwe concessievergoeding} = \text{Basisconcessievergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer} / \text{aanvangsindexcijfer}$$

Het nieuwe indexcijfer is dat van de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de concessievergoeding jaarlijks wordt aangepast (d.i. december van het voorafgaande kalenderjaar).

Er wordt telkens gefactureerd op het begin van elke maand.

De betaling dient te gebeuren binnen de dertig kalenderdagen na ontvangst van de factuur.

De concessievergoeding is verschuldigd vanaf de aanvangsdatum van de concessie.

10. waarborg

Tot waarborg van de goede naleving van zijn verplichtingen moet de concessiehouder een bankgarantie voorzien bij een betrouwbare financiële instelling.

De bankgarantie is minstens gelijk aan vier maanden de basisconcessievergoeding.

Het bedrag van de bankgarantie wordt niet geïndexeerd. Op deze waarborg kan geen rente worden geëist.

De bankgarantie moet worden gesteld vóór de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst en de concessiehouder moet daarvan het bewijs kunnen voorleggen.

De bankgarantie is verplicht tot wanneer, na het einde van de concessie, tegensprekelijk is vastgesteld dat de concessiehouder al zijn verplichtingen is nagekomen.

De bankgarantie kan door de concessiegever ook worden aangesproken tijdens de looptijd van

de concessie, weliswaar nadat de concessiegever de concessiehouder schriftelijk in kennis heeft gesteld van zijn voornemen.

Dit kan in situaties waarbij de concessiehouder bepaalde verplichtingen niet naleefde, hij daarvoor in gebreke werd gesteld maar de situatie niet heeft rechtgezet/verholpen binnen een redelijke termijn, waardoor de concessiegever zelf diende tussen te komen of op te treden.

In dat geval moet concessiehouder uiterlijk binnen de maand de bankgarantie opnieuw aangaan voor het oorspronkelijke bedrag en moet hij daarvan het bewijs kunnen voorleggen.

11. Belastingen en taken

Alle belastingen en taken die de zaak (kunnen) bezwaren, evenals de verschuldigde onroerende voorheffing en opcentiemen, zijn gedurende de duur van de concessie uitsluitend ten laste van de concessiehouder.

Indien de concessiegever ertoe gehouden is om zelf aan de verplichting in dit artikel te voldoen, omwille van een wettelijke verplichting of omwille van nalatigheid van de concessiehouder, dan zal de concessiehouder op het eerste verzoek van de concessiegever deze bijdragen aan de concessiegever betalen.

12. Kosten nuts- en communicatievoorzieningen

Nutsvoorzieningen

De kosten van water, verwarming en elektriciteit voor de uitbating van de cafetaria zijn niet vervat in de concessievergoeding.

Er wordt een forfaitaire vergoeding aangerekend van € 700 per maand .

Dit maandelijkse forfait bestaat uit:

- € 300,00 maandelijks vast forfaitair bedrag voor tussenkomst in de verwarmingskosten verbonden aan de ter beschikking gestelde infrastructuur.
- € 400,00 voor gas, water en elektriciteit (exclusief verwarming).

De forfaitaire maandelijkse vergoeding voor verwarming is vast en niet gekoppeld aan het effectief energieverbruik of aan seizoensgebonden omstandigheden. Ze geldt dus zowel tijdens de winter- als de zomermaanden en dekt de algemene kosten voor energievoorziening en gebruik van de infrastructuur, inclusief vaste lasten en onderhoud.

De kostendeling van elektriciteit, water en gas (€ 400) kan jaarlijks worden aangepast. Hiertoe wordt het gebruik gemonitord en jaarlijks met de concessiehouder vastgesteld.

a) wanneer het gemiddeld verbruik van de nutsvoorzieningen stijgt met 10% op jaarbasis t.o.v de initiële meteropname

b) en/of wanneer de gemiddelde prijsstijging van de nutsvoorzieningen stijgt met 10% op jaarbasis.

In bovenstaande gevallen wordt de inbreng van de concessiehouder in de kostendeling aangepast in dezelfde verhouding met de reële gemiddelde stijging. De referentie voor evaluatie is de verjaardagsdatum van het contract. De aangepaste kostendeling wordt vanaf die datum ook aangerekend.

Communicatievoorzieningen

Communicatievoorzieningen zijn uitsluitend ten laste van de concessiehouder (bv. inrichtingskosten, abonnementen, aansluiting, verbruik ...). De concessiegever staat niet garant voor de aansluiting op eender welk distributienet.

13. Controle en sancties

De concessiegever heeft steeds een controlerecht met betrekking tot:

- De sociale en fiscale verplichtingen van de concessiehouder;
- De verzekeringen aan te gaan door de concessiehouder;
- De bestuurlijke vergunningen en toelatingen aan te vragen door de concessiehouder;
- De staat van onderhoud en uitrusting van de in concessie gegeven ruimtes
- De naleving van wettelijke bepalingen inzake hygiëne, brandveiligheid, arbeidsveiligheid, enz.
- Alle andere verplichtingen van de concessiehouder in kader van deze concessie.

De concessiehouder moet aan de concessiegever alle gevraagde inlichtingen verstrekken.

Elke persoon hiertoe aangesteld door de concessiegever heeft het recht de zaak te betreden met het oog op controle, óók buiten de openingstijden, dit laatste na voorafgaande aankondiging.

De concessiegever en concessiehouder kunnen periodiek, op verzoek van de meest gerede partij, samenzitten om de goede opvolging van de concessie te verzekeren, om te overleggen en de uitbating te evalueren.

De concessiegever kan de concessiehouder op elk ogenblik schriftelijk in gebreke stellen met betrekking tot bepaalde inbreuken op diens verplichtingen op basis van de concessieovereenkomst.

Feiten die inbreuken vormen op verplichtingen in de leidraad en/of engagementen vanwege de concessiehouder in zijn voorstel en/of wettelijke bepalingen worden vastgesteld door middel van een proces-verbaal van ingebrekestelling, ondertekend door de leidend ambtenaar. Dit proces-verbaal wordt door de leidend ambtenaar betekend via mail, aan het e-mailadres dat werd opgegeven door de concessiehouder.

Vanaf de datum van deze betekening heeft de concessiehouder twaalf dagen de tijd om te reageren op de ingebrekestelling teneinde de situatie te 'herstellen'. Diens stilzwijgen geldt als instemming met de zaken vermeld in het proces-verbaal.

Het behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de concessiegever om te oordelen of de verweermiddelen die de concessiehouder aanvoert/de oplossingen die hij aanreikt, afdoende zijn.

In geval de in de ingebrekestelling aangekaarte overtredingen niet of niet voldoende worden

verholpen, dan kan de concessiegever middels gemotiveerde beslissing een boete opleggen van 25 tot 1.500 euro per overtreding, afhankelijk van de ernst van elke overtreding.

De forfaitaire schadevergoeding is van rechtswege betaalbaar en opeisbaar samen met de eerstvolgende concessievergoeding.

14. Non-discriminatie

Het is de concessiehouder verboden in en rond de in concessie gegeven ruimtes enige politieke, religieuze, ideologische of filosofische propaganda te voeren. De concessiehouder onthoudt zich ten overstaan van iedere bezoeker van de zaak van iedere vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om welke reden ook.

De door de concessiegever opgestelde deontologische code voor personeel is ook van toepassing op de concessie.

15. Sociaal, milieu- en arbeidsrecht

De concessiehouder is ertoe gehouden om alle toepasselijke verplichtingen op het gebied van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht uit hoofde van het recht van de Europese Unie, het nationaal recht, de collectieve arbeidsovereenkomsten of de bepalingen van internationaal milieu-, sociaal en arbeidsrecht, na te leven en te doen naleven door elke persoon die handelt als onderaannemer in welke fase ook, en door elke persoon die personeel tewerkstelt voor de uitvoering van de concessie

D. TECHNISCHE BEPALINGEN

1. Voorwerp van de concessie

Geven volgende ruimtes in concessie;

- De horecazaal met toeg: 240 m² (meubel, tapinstallatie, doorgeeffrigo,...)
- een keuken van 96 m² (casco +)
- een berging van 60 m² (drankenvoorraad) en 25m² (keukenvoorraadruimte)
- de binnentuin met terras
- het terras aan de ingang

De horecazaak is toegankelijk via een rechtstreekse ingang via de parking en via het cultuurcentrum.

Het Westrand gebouw is 7/7 geopend met uitzondering van wettelijke feestdagen. Feestzaal en vergaderlokalen worden op zeer regelmatige basis verhuurd.

Als concessionaris zorg je ervoor dat het WestrandCafé steeds toegankelijk is voor het publiek van 11u tot 1u na de laatste voorstelling of activiteit. De concessiehouder staat in voor de sluiting van het café, het daaraan verbonden sanitair en de toegang tot de lokalen van het cultuurcentrum met rechtstreekse toegang tot het gebouw.

2. Plaatsbeschrijving, inrichtingswerken en elementaire werkzaamheden

Plaatsbeschrijving

In aanwezigheid van de concessiegever en de concessiehouder zal op tegensprekelijke wijze een plaatsbeschrijving worden opgemaakt dat wordt geformaliseerd in een proces-verbaal:

- Bij aanvang van de concessie. De concessiegever neemt hiertoe het initiatief. Het proces-verbaal wordt gevoegd in bijlage van de concessieovereenkomst.
- Bij het einde van de concessie. De concessiegever neemt hiertoe het initiatief. De concessiehouder verbindt er zich toe de in concessie gegeven ruimtes bij het einde van de overeenkomst minstens in dezelfde staat achter te laten, onverminderd de normale slijtage waarvoor de concessiehouder niet aansprakelijk is. Alle schade die blijkt uit de plaatsbeschrijvingen moet door de concessiehouder aan de concessiegever worden vergoed

Inrichtingswerken

De in concessie gegeven ruimtes worden door de concessiegever aan de concessiehouder ter beschikking gesteld in de toestand waarin ze zich nu bevinden (met uitzondering van de keuken). Tijdens een plaatsbezoek kan men hiervan een beeld krijgen.

Staat van het goed – Keuken

De keuken zal door de concessieverlener nog worden gerenoveerd en wordt aangeboden in **casco+ staat**. Dit betekent dat de ruimte wordt voorzien van een nieuw plafond, nieuwe wanden en vloer, evenals de noodzakelijke basisvoorzieningen (o.a. elektriciteit, wateraanvoer en -afvoer). De keuken zal bij oplevering voldoen aan de geldende normen en vereisten van het FAVV.

De verdere inrichting (zoals keukenapparatuur, maatmeubilair en afwerking) gebeurt door de concessiehouder. Op deze manier kan de concessiehouder de keuken optimaal afstemmen op het eigen concept en exploitatiemodel.

De bestaande keukenapparatuur, die eigendom is van de concessieverlener, kan desgewenst door de concessiehouder in gebruik worden genomen. In geval van defect of uitval is de concessieverlener echter niet gehouden tot vervanging of herstelling van deze toestellen.

Vanaf de aanvangsdatum van de concessie mag de concessiehouder desgevallend een voorlopige inrichting van de in concessie gegeven ruimtes voorzien.

De definitieve inrichting moet uiterlijk zes maanden na aanvang van de concessie gereed zijn.

Bij de definitieve inrichting zorgt de concessiehouder te zijnen laste voor een totaalinrichting van:

- De keuken;
- De verbruikszaal;
- Het toegedeelte van de horecazaak

Al het inrichtingsmateriaal voorzien door de concessiehouder (zoals meubilair, toestellen en andere benodigdheden) blijven eigendom van de concessiehouder. De concessiehouder is verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en eventuele vervanging van dit materiaal. De inrichting van de horecazaak, inclusief het terras, hebben een kwalitatieve uitstraling. Er wordt gebruikt gemaakt van kwalitatief, toegankelijk, duurzaam meubilair met een uniformiteit van kleur/materiaal. Hierbij wordt ingezet op een maximale toegankelijkheid. Dit betekent dat de inrichting geschikt is voor personen met een beperking. Denk hierbij aan brede doorgangen, toegankelijk meubilair, en ergonomische oplossingen.

3. Openingsdagen en –uren

Het cultuurcafé is geopend minstens zes dagen per week (sluitingsdag op maandag), vanaf 11u00 tot uiterlijk 01u00, of tot één uur na afloop van de laatste activiteit in het cultuurcentrum.

De openingsuren moeten te allen tijde duidelijk zichtbaar worden aangegeven aan de ingang van het gebouw. Daarnaast is de concessiehouder verplicht om bij afwijkingen (zoals bijvoorbeeld verlof) correcte en tijdige informatie over de afwijkende openingsuren te verspreiden via andere toegankelijke kanalen, zoals een website, sociale media en/of andere communicatiemiddelen, zodat het publiek altijd goed geïnformeerd is

4. Terrassen aansluitend aan de horecazaak

De concessiehouder is verantwoordelijk voor het schoonhouden van het terras, inclusief het meubilair en de directe omgeving. Eventuele schade aan het terras (zoals aan tegels of infrastructuur) door het eigen gebruik of door klanten moet op kosten van de concessiehouder worden hersteld

De terrassen van het gebouw zijn volledig rookvrij. Roken is uitsluitend toegestaan in de daartoe voorziene rookzone naast het gebouw, conform het gemeentelijk beleid “Generatie Rookvrij”.

5. Sanitair

De concessiegever voorziet in het regelmatig onderhoud en schoonmaak van de ruimtes in eigen beheer en de gemeenschappelijke delen inclusief de toiletruimtes. De toiletruimtes kunnen worden gebruikt door klanten van de horecazaak.

In weekends en tijdens de afwezigheid van personeel van het cultuurcentrum staat de concessiehouder in voor het onderhoud van het sanitair. De noodzakelijke onderhoudsproducten worden door de concessiegever aangeleverd.

Eventuele defecten, schade of storingen in de toiletruimtes dient de concessiehouder zo snel mogelijk te melden aan de concessiegever, en dit maximaal vierentwintig uur na vaststelling. De concessiehouder dient ervoor te zorgen dat de sanitaire ruimtes toegankelijk zijn tijdens de openingsuren van zijn horecazaak.

6. Schoonmaak

De concessiehouder staat in voor de schoonmaak van de in concessie gegeven ruimtes. Voorgesteld wordt om daarbij enkel milieuvriendelijke reinigingsproducten te gebruiken. Min. 1 x per jaar worden alle ramen van het multifunctioneel gebouw aan de binnen- en buitenkant gereinigd door de concessiegever. Voor de eventuele tussentijdse reiniging en het onderhoud van de ramen van de in concessie gegeven ruimtes dient de concessiehouder zelf in te staan.

7. Evenementen & eigen activiteiten

Het organiseren van activiteiten & evenementen in en rond de in concessie gegeven ruimtes is enkel toegestaan mits voorafgaande toestemming van de concessiegever. Het café blijft daarbij steeds toegankelijk voor het publiek van Westrand (cultuurcentrum en de bibliotheek).

8. Onderhoud in concessie gegeven ruimtes

De concessiehouder staat in voor het preventief en correctief onderhoud van alle goederen, apparaten en technische uitrusting waarvoor dit vereist is (bv. elektrische toestellen, schakelaars ...). Hij staat ook in voor binnenschilderwerken en voor het vocht- en watervrij houden van de in concessie gegeven ruimtes. De concessiehouder alleen is verantwoordelijk voor alle schade aan de roerende of onroerende goederen die betrekking hebben op de concessie, ook indien het schade betreft aangebracht buiten de openingsuren. Zo moet onder meer alle schade aan muren, vensters, deuren en apparatuur onmiddellijk door en ten laste van de concessiehouder worden hersteld. Zo moet hij ook gebroken ruiten vernieuwen en alle installaties, buizen en apparatuur vervangen die worden beschadigd in de loop van de concessie. Indien evenwel door derden schade werd aangebracht aan het sanitair staat de concessiegever in voor de herstelling daarvan op zijn kosten. De concessiehouder moet de leidend ambtenaar in kennis stellen van elk schadegeval, binnen de vierentwintig uur na vaststelling.

9. Kans-, amusementsspelen en publiciteit

Er mogen in de in concessie gegeven ruimtes geen apparaten en/of automaten aanwezig zijn voor kans-, gok- en amusementsspelen. Er mag in de in concessie gegeven ruimtes geen reclame gemaakt worden voor rook- en vapingproducten. Buiten het gebouw mogen er enkel reclameborden worden geplaatst mits voorafgaande toestemming van de concessiegever. De reclameborden mogen in geen geval het uitzicht van de omgeving verstoren. Het gebruik van neon/lichtreclame en gesponsorde artikelen is enkel toegelaten mits voorafgaande toestemming van de concessiegever. Alle toegelaten publiciteit, binnen of buiten het gebouw, moet in het Nederlands. De toegelaten publiciteit mag in geen geval van enige politieke, religieuze, ideologische of filosofische aard zijn. Er mag geen reclame gemonteerd worden aan de buitengevel en op de ramen van het gehele gebouw. Afwijkingen hierop dienen altijd te gebeuren in overleg met de concessiegever. Beeldvorming/reclame beperkt zich tot de concessie en niet ruimer. Signalisatie buiten de concessie gebeurt in onderling overleg met de concessiegever, conform zijn huisstijl. De concessiehouder leeft de wettelijke verplichtingen na inzake het vergoeden van auteurs, producenten en uitvoerders van muzikale, audiovisuele of andere artistieke werken die zouden kunnen verbonden zijn aan de uitbating (o.m. de licentie voor Unisono)

10. Drank en eten

Bij het ingediend voorstel moet een menukaart ingediend worden met een gevarieerd familievriendelijk aanbod. Hierin moeten marktconforme/gangbare prijzen gehanteerd worden. De concessiehouder mag alle dranken aanbieden die hij passend vindt voor de uitbating van zijn zaak. De concessiehouder moet over de nodige vergunningen beschikken om ook voeding te bereiden en te serveren.

De prijzen van de aangeboden producten (inclusief dienst en btw) moeten op een goed zichtbare plaats worden bekendgemaakt. Alle dranken en bereide voeding (= bereid of samengesteld ter plaatse of daarmee vergelijkbaar op een centrale locatie) moeten in herbruikbare recipiënten worden aangeboden. Wegwerpmateriaal is verboden. Servetten zijn

wel toegestaan.

Voorverpakte etenswaren die niet bereid of samengesteld zijn ter plaatse of daarmee vergelijkbare voorverpakte voedingsmiddelen (zoals koekjes, snoep of chips) vallen niet onder de categorie bereide voeding.

Er geldt geen exclusief verkooprecht voor de concessiehouder buiten de caféruimte (o.a. straat, feestzaal, andere lokalen). Ook de levering van maaltijden en dranken voor artiesten en personeel van het cultuurcentrum valt hier buiten.

De concessiehouder wordt wel gevraagd in zijn voorstel een transparant en duidelijk prijsbeleid uit te werken ook voor wanneer hij drank en catering aanbiedt aan gebruikers van het gebouw. Hij heeft hierbij geen alleenverkooprecht. De ruimten buiten de concessie zijn dus vrij van een cateraar. Hierbij wordt verwacht dat de prijzen redelijk en marktconform zijn, met bijzondere aandacht voor het behoud van de financiële haalbaarheid voor gebruikers van de feestzaal en andere faciliteiten binnen het gebouw. De concessiegever behoudt zich het recht voor om het voorgestelde prijsbeleid te evalueren en, indien nodig, wijzigingen te vragen aan de concessiehouder om een evenwicht te bewaren tussen rendabiliteit voor de concessiehouder en toegankelijkheid voor de gebruikers.

11. Voedselveiligheid

De concessiehouder staat in voor alle wettelijke controles inzake voedselveiligheid en dient de HACCP-regelgeving na te leven (KB 14/11/2003 betreffende autocontrole, meldingsplicht en 43 traceerbaarheid in de voedselketen), alsook de regelgeving betreffende de etikettering van voorverpakte voedingsmiddelen (KB 13/09/1999)

12. Afvalbeheer

De concessiehouder staat in voor het verzamelen en sorteren van het afval dat voortvloeit uit de concessie. Verder staat hij ook in voor het afsluiten van een contract voor de ophaling van afval. Er moeten maatregelen getroffen worden voor goed afvalbeheer, waaronder het scheiden van afval en het minimaliseren van milieu-impact. Van de concessiehouder wordt verwacht dat hij de nadruk legt op afvalpreventie. De concessiehouder is verplicht om het afval ingevolge de exploitatie en het afval dat wordt achtergelaten door de bezoekers van de in concessie gegeven ruimtes gesorteerd te ruimen. De concessiegever voorziet een toegewezen zone buiten het gebouw voor het plaatsen van de afvalcontainers i.f.v. van de concessie. Enkel binnen deze zone mag er afval gedeponereerd worden. Alle kosten voor afvalbeheer zijn ten laste van de concessiehouder. Het is verboden om leeggoed en afval buiten de aangewezen locaties te deponeren. Eveneens is het verzamelen of stockeren van gevaarlijk afval verboden. De openbare vuilnisbakken op de buitenterreinen worden geledigd door de concessiegever. Afval dat wordt achtergelaten op de terreinen wordt op regelmatige basis opgeruimd door de gemeentediensten wanneer zij langskomen om te maaien (bij benadering om de vier à vijf weken). Indien er tussentijds veel afval ligt, is het in het voordeel van de concessiehouder dit meteen zelf op te ruimen en in de vuilnisbakken te gooien.