

BESTEK

INLEIDING

1.

Bij een concessieovereenkomst gesloten op 27 juni 2013 heeft de gemeente Schaarbeek aan de vzw Royal Tennis Club Lambermont (hierna RTCL) voor een periode van 15 jaar, die is ingegaan op 1 juli 2013, «het recht toegekend om bepaalde ruimtes en sportinfrastructuren gelegen op het domein (...) in gebruik te nemen en te exploiteren». ¹ De overeenkomst bepaalt dat de ruimtes aan de sportclub in concessie worden gegeven «met als enig doel er sportactiviteiten te laten plaatsvinden, met uitsluiting van elke andere activiteit (...)». ²

De concessieovereenkomst betreft de volgende, volledige lijst van de in concessie gegeven sportfaciliteiten:

- « - **6 tennisbanen**
- **het 'Club House'**
- **douches, kleedkamers**
- **1 tennisbaan aan de Algemeen Stemrechtlaan** » ³

2.

Bij brief van 26 mei 2023 kondigt de RTCL zijn voornemen aan om de concessieovereenkomst te beëindigen.

Tijdens zijn vergadering van 5 september 2023 heeft het College van Burgemeester en Schepenen kennisgenomen van dit verzoek en besloten dat de concessieovereenkomst zou worden beëindigd op de datum waarop het College de nieuwe concessieovereenkomst gunt.

3.

Er wordt een offerteaanvraag uitgeschreven met het oog op de gunning van een nieuwe concessie voor de tennisterreinen gelegen aan de Generaal Wahislaan 1.

Het lijkt passend om voor deze offerteaanvraag te kiezen voor een open en niet voor een beperkte procedure. Bij een open procedure kan elke geïnteresseerde derde ondernemer in antwoord op de publicatie van de aankondiging van de opdracht, een offerte indienen. ⁴

4.

Dit bestek bevat twee afzonderlijke delen:

1. De algemene voorwaarden van de concessie;
2. De voorwaarden voor toegang en de gunningsvoorwaarden voor de concessie.

¹ Pagina 2, punt 2, eerste paragraaf.

² Pagina 2, punt 2, tweede paragraaf.

³ Pagina 2, punt 2, derde paragraaf.

⁴ Ter info: de datum van publicatie van deze aankondiging is de startdatum van de te volgen gunningsprocedure.

DEEL EÉN - ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE CONCESSIE

Artikel 1 – Voorwerp van de concessie: tennisfaciliteiten

De faciliteiten omvatten [limitatieve opsomming]:

- Zes (6) outdoor tennisbanen, gelegen aan de Generaal Wahislaan 1;
- Eén (1) outdoor tennisbaan, gelegen aan de Algemeen Stemrechtlaan;
- Eén (1) outdoor mini-tennisbaan⁵, gelegen aan de Generaal Wahislaan 1;
- Eén (1) opblaasbare en demonteerbare luchthal, die vier (4) tennisbanen overdekt;
- De niet-uitgeruste cafetaria, ook «het club house» genoemd;
- Kleedkamers, die zijn voorzien van douches;
- Eén (1) parking met zeventien (17) parkeerplaatsen voor auto's en achttien (18) plaatsen voor fietsen;
- Eén (1) polyvalente zaal.

Deze verschillende goederen worden in concessie gegeven in de staat waarin ze zich bevinden, staat die verondersteld wordt door de kandidaat-concessiehouders te zijn gekend en door hen als zodanig wordt aanvaard.

Op uitdrukkelijk verzoek kan een bezoek ter plaatse worden georganiseerd.

Artikel 2 – Algemene voorwaarden

De installaties in kwestie zijn in de eerste plaats bestemd voor de beoefening van tennis, dat zowel een traditionele sportdiscipline, als een recreatieve of vrijetijdsactiviteit is.

De Gemeente is bereid deze installaties ter beschikking te stellen van een derde ondernemer met als doel de tennissport in de gemeente op te waarderen en te stimuleren. De gemeente wenst dat de exploitant er effectief gebruik van maakt om er activiteiten of evenementen te organiseren die rechtstreeks verband houden met de faciliteiten zelf, zoals:

- Het organiseren van tennislessen voor kinderen en volwassenen;
- Het organiseren van tennistoernooien gedurende het hele jaar
- Het organiseren van tennisstages voor kinderen;
- Opzetten van een tennisschool voor jongeren;
- enz.

⁵ De mini-tennisbaan werd door de huidige concessiehouder illegaal gebouwd, d.w.z. zonder de aanvraag noch de toekenning door de Gemeente van de stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk voor de bouw. Deze situatie moet worden geregulariseerd. Bijgevolg zal de in het kader van deze offerteaanvraag aangeduide concessiehouder verplicht zijn de nodige stappen te ondernemen om deze situatie te regulariseren, dit binnen een termijn van twee (2) jaar te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst. Indien binnen een periode van vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de aanvang van de overeenkomst, de definitieve regularisatie van de situatie niet door de concessiehouder werd bekomen, dan wordt de concessieovereenkomst van rechtswege opgezegd, zonder dat de Gemeente enige schadevergoeding verschuldigd is aan de concessiehouder.

Artikel 3 – Duur en einde van de concessie

§ 1. De concessie van de faciliteiten wordt verleend voor een bepaalde duur van **vijftien (15) jaar**, die op de vervaldag van rechtswege en zonder stilzwijgende verlenging eindigt.

Het einde van de concessie wordt ten minste zes maanden voor de vervaldatum betekend.

§ 2. De Gemeente en de concessiehouder kunnen evenwel beslissen de concessieovereenkomst vroegtijdig te beëindigen.

De Gemeente kan de concessieovereenkomst te allen tijde opzeggen om redenen van algemeen belang, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste zes (6) maanden, zodat het lopende sportseizoen kan worden beëindigd. In dat geval wordt de overeenkomst per aangetekende brief opgezegd, met vermelding van de redenen van algemeen belang die hebben geleid tot de beslissing om de overeenkomst op te zeggen.

De Gemeente kan de concessieovereenkomst ook op elk moment opzeggen wegens een ernstige tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van de sportclub, met een opzegtermijn van minimaal zes (6) maanden vóór het einde van het lopende sportseizoen. In dat geval wordt de opzegging betekend per aangetekende brief, met vermelding van de ernstige tekortkomingen.

De Gemeente kan de concessieovereenkomst ook opzeggen na afloop van een periode van vijf (5) jaar vanaf de sluiting van de concessieovereenkomst, indien de concessiehouder geen definitieve regularisatie van de situatie met betrekking tot de mini-tennisbaan heeft verkregen.

Aan het einde van elke periode van drie jaar kan de concessiehouder de concessieovereenkomst opzeggen zonder dat hij zijn beslissing moet rechtvaardigen op welke grond dan ook, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste zes (6) maanden, zodat het lopende sportseizoen kan worden afgerond. In dit geval vindt de opzegging plaats per aangetekende brief.

De voorwaarden voor vroegtijdige beëindiging van de concessie zullen worden gespecificeerd in de met de aangeduide inschrijver af te sluiten concessieovereenkomst.⁶

§ 3. Er moet worden vermeld dat er plannen zijn om de parking te renoveren. De werkzaamheden zullen naar verwachting in 2024 plaatsvinden, onder voorbehoud van goedkeuring van de budgetten door het College van Burgemeester en Schepenen en de Gemeenteraad, en zullen naar verwachting ongeveer 60 werkdagen duren.

Artikel 4 – Retributie en kosten

§ 1. Als tegenprestatie voor het hem verleende recht van gebruik en exploitatie betaalt de concessiehouder aan de gemeente een retributie, vastgesteld op minimum € 3.000 per kwartaal, die hij kan betalen in maandelijkse schijven (d.w.z. minimaal € 1.000 per maand), vooruit te betalen uiterlijk op de 3de dag van de betreffende maand.

Deze retributie wordt elk jaar op de verjaardag van de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst geïndexeerd op basis van de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

§ 2. Alle kosten in verband met de exploitatie van de tennisinstallaties en het beheer van de cafetaria, alsook de eventuele installatie-, inrichtings- en uitrustingskosten van deze goederen zijn ten laste van de concessiehouder, zonder financiële bijdrage van de Gemeente (behoudens uitzonderingen).

⁶ Ter info: de aangeduide inschrijver is de titularis van de offerte die als interessantste werd beoordeeld en die op het einde van de gunningsprocedure als concessiehouder werd aangeduid.

Artikel 5 – Enkele andere verplichtingen uit hoofde van de concessiehouder

§ 1. Bij de exploitatie van de tennisbanen en het beheer van de bijbehorende cafetaria moet de concessiehouder zich houden aan alle wettelijke en reglementaire bepalingen waaraan zijn activiteiten zijn onderworpen.

Ten aanzien van de horecagelegenheid gelden een aantal specifieke verplichtingen:

- De concessiehouder is verplicht deze te exploiteren; hij mag deze onderverhuren of de uitbating ervan aan een derde delegeren, mits de gemeente hiervoor vooraf uitdrukkelijk haar toestemming heeft gegeven;
- De concessiehouder moet beschikken over de nodige vergunningen voor het schenken van alcoholische dranken⁷;
- De concessiehouder moet het bewijs leveren dat hij voldoet aan alle exploitatienormen voor een horecagelegenheid: bewijs van verzekering bij een in België (officieel) erkende verzekeringsmaatschappij, vergunning van het FAVV⁸, brandveiligheidsattest, enz;
- Als de concessiehouder eten wil serveren (andere dan snacks en lichte maaltijden), moet hij aantonen dat hij de professionele vaardigheden beheerst.^{9 10}

§ 2. Met betrekking tot de mini-tennisbaan, die door de huidige concessiehouder illegaal werd aangelegd, is de toekomstige concessiehouder verplicht de nodige stappen te ondernemen om de situatie te regulariseren en dit binnen een termijn van twee (2) jaar na het sluiten van de toekomstige concessieovereenkomst. Indien de situatie niet definitief is geregulariseerd binnen vijf (5) jaar na de datum van inwerkingtreding van de overeenkomst, wordt de concessieovereenkomst van rechtswege opgezegd, zonder dat de Gemeente enige schadevergoeding verschuldigd is aan de concessiehouder.

De situatie kan worden geregulariseerd door:

- ofwel het verkrijgen, a posteriori, van een stedenbouwkundige vergunning voor de mini-tennisbaan;
- ofwel de inbreuk te beëindigen door de mini-tennisbaan af te breken;
- ofwel de indiening van een nieuw project voor de ruimte die door de mini-tennisbaan in beslag wordt genomen; in voorkomend geval moet het ingediende project vooraf door de Gemeente worden goedgekeurd en moet de stedenbouwkundige vergunning die nodig is om het genoemde project uit te voeren, door de concessiehouder zijn aangevraagd en door het gemeentebestuur zijn afgeleverd.

De kandidaat-concessiehouder zal zich hiertoe uitdrukkelijk verbinden in zijn offerte. De verplichting tot regularisatie wordt vervolgens in de concessieovereenkomst aan de concessiehouder opgelegd.

§ 3. De concessiehouder moet zich steeds gedragen en handelen op een verantwoordelijke manier, met toewijding, voorzichtigheid en verstand (als een «goede huisvader»), en te goeder trouw.

§ 4. De activiteiten van de concessiehouder mogen geen overlast veroorzaken voor omwonenden, noch de openbare orde verstoren – d.w.z. de openbare veiligheid, netheid en rust – noch binnen het gemeentelijke sportcomplex, noch in de omgeving ervan.

§ 5. De concessiehouder is ertoe gehouden een verzekering af te sluiten bij een in België (officieel) erkende verzekeringsmaatschappij die het risico dekt van brand en diefstal (met name voor de cafetaria), alsook zijn burgerlijke aansprakelijkheid, zowel contractueel als buitencontractueel, in het kader van zijn activiteiten.

Artikel 6 – Te ondertekenen concessieovereenkomst

De aangeduide inschrijver moet met de Gemeente een concessieovereenkomst ondertekenen waarin de rechten en plichten van de partijen *in extenso* worden vastgelegd.

⁷ Vroeger diende de uitbater van een horecagelegenheid aan te tonen dat hij over een basiskennis bedrijfsbeheer beschikte. Ten gevolge van een hervorming, die op 15 januari 2024 in werking is getreden, is dit niet meer het geval in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Bijkomende informatie hierover vindt u op: <https://economie-werk.brussels/toegang-beroep-hervorming>

⁸ Federaal Agentschap voor de Voedselveiligheid.

⁹ De website Horeca Brussel preciseert: "De toegang tot het horecavak omvat twee delen:

1. (...)

2. De beheersing van de beroepsvaardigheden, die wordt verkregen door middel van:

- Een examen voor een centrale jury in geval van het ontbreken van voldoende praktijkervaring (minimum vijf jaar)
- Een validering van de competenties in geval van minstens vijf jaar praktijkuitoefening tijdens de laatste 10 jaar binnen een centrum voor de erkenning van competenties

(...)

OPGELET: (...) *Wie als restauranthouder of traiteur-banketorganisator- full service catering - wil werken, moet (...) beroepsbekwaamheid in de sector aantonen. (...)*"

Bron: *Starten in de horeca ? Welke vergunningen heb je nodig, 1 juni 2021, beschikbaar op:* <https://www.horecabruxelles.be/nl/horeca-restaurateur-restaurants-wetgeving/>

¹⁰ In geval van onderverhuring of delegatie van de uitbating van de cafetaria, is het de uitbater ervan die het bewijs moet leveren van naleving van de verschillende normen en vermelde verplichtingen.

DEEL TWEE – GUNNINGSPROCEDURE

NB: Voor deze offerteaanvraag heeft de gemeente gekozen voor een open (niet voor een beperkte) procedure, d.w.z. een procedure waarbij elke geïnteresseerde derde ondernemer een offerte kan indienen binnen de termijn die is vastgesteld vanaf de publicatie van de aankondiging van de offerteaanvraag. Na de indiening van de offertes onderzoekt de gemeente de toegangsvoorwaarden waaraan elke kandidaat moet voldoen: er wordt nagegaan of de kandidaat zich niet in een geval van uitsluiting bevindt en of hij over de vereiste bekwaamheden beschikt (zie de artikelen 7 en 8); vervolgens vergelijkt de gemeente in de gunningsfase de regelmatige offertes en kiest zij de offerte die op basis van de vooraf vastgestelde gunningscriteria als de meest interessante (of «economisch voordeligste offerte») wordt beschouwd (zie artikel 9).

Artikel 7 – Toegangsvoorwaarden: gevallen van uitsluiting

Op straffe van ambtshalve uitsluiting moet de kandidaat-inschrijver aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Hij mag niet in staat van faillissement of van vereffening verkeren, niet zijn werkzaamheden gestaakt hebben, niet in een toestand van ontbinding of van gerechtelijke vereffening of reorganisatie verkeren, en dit gedurende de vijf (5) jaar voorafgaand aan de uiterste datum voor de indiening van de offertes; hij bevestigt dit in een verklaring op erewoord; de gemeente behoudt zich het recht voor hem het bewijs hiervan te vragen;
- In de uitoefening van zijn beroep geen ernstige fout hebben begaan, zoals een ernstige en flagrante schending van zijn verplichtingen, met name in het kader van de uitvoering van een andere offerteaanvraag met een vergeleekbaar voorwerp; hij legt hierover een verklaring op erewoord voor; de Gemeente behoudt zich het recht voor hem het bewijs hiervan te vragen;
- Een onberispelijke beroepsmoraal hebben in het beheer van zijn zaken; hij legt hierover een verklaring op erewoord voor; de Gemeente behoudt zich het recht voor om als bewijs hiervan een blanco strafblad te vragen dat minder dan één maand oud is;
- Voldaan hebben aan zijn verplichtingen inzake de sociale zekerheid tot op de uiterste datum voor de indiening van de offertes; hij legt hierover een verklaring op erewoord voor; de Gemeente behoudt zich het recht voor om als bewijs een attest van de R.S.Z. te vragen dat minder dan één maand oud is;
- Voldaan hebben aan zijn verplichtingen inzake de BTW en de directe belastingen tot op de uiterste datum voor de indiening van de offertes; hij legt hierover een verklaring op erewoord voor; de Gemeente behoudt zich het recht voor hem te vragen als bewijs een attest van de FOD Financiën - Administratie van de B.T.W. en een attest van de FOD Financiën - Administratie der Directe Belastingen van minder dan één maand oud voor te leggen.

Artikel 8 - Toegangsvoorwaarden: kwalitatieve selectie of vereiste competenties

De kandidaat-concessiehouder moet economisch, financieel, professioneel en technisch in staat zijn de hem ter beschikking gestelde installaties te exploiteren gedurende de gehele looptijd van de concessie, die is vastgesteld op vijftien (15) jaar.

De kandidaat-concessiehouder moet aantonen dat hij economisch en financieel gezond is. Hij moet dit verklaren en de gemeente behoudt zich het recht voor hem te vragen dit concreet aan te tonen.¹¹

Om zijn professionele en technische bekwaamheid te bewijzen, moet de kandidaat-concessiehouder aantonen dat hij over een zekere kennis en knowhow beschikt op het gebied van de activiteiten in kwestie of op een vergelijkbaar gebied. Het feit lid te zijn van een door de 'Fédération Wallonie-Bruxelles', de Vlaamse Gemeenschap of de Vlaamse Gemeenschapscommissie erkende tennisfederatie, toont deze bekwaamheid aan.

¹¹ Bijvoorbeeld door middel van haar boekhouding, een voorlopig financieel plan, enz.

Artikel 9 - Gunningscriteria

In deze fase van de procedure vergelijkt de Gemeente de ingediende offertes en kiest zij de offerte die zij het meest interessant (of «economisch voordeligst») acht, op basis van de volgende vastgestelde gunningscriteria:

§ 1. Met betrekking tot de kwaliteit of de «waarde» van het project dat in de offerte wordt voorgesteld (goed voor 50% van de punten), wordt rekening gehouden met de volgende beoordelingselementen:

- De gebruiksfrequentie van de ter beschikking gestelde faciliteiten zoals voorgesteld in de offerte: hoe hoger de gebruiksfrequentie van de ter beschikking gestelde faciliteiten, hoe interessanter de offerte zal worden beoordeeld.
- Het aantal, de diversiteit, de frequentie, de toegankelijkheid voor het grootste aantal personen en de intrinsieke kwaliteit van de activiteiten en evenementen die zullen worden georganiseerd in een min of meer nauwe samenhang met de ter beschikking gestelde faciliteiten (zoals voorgesteld in de offerte): hoe groter het aantal, de diversiteit, de frequentie en de toegankelijkheid voor het grootste aantal mensen en hoe beter de intrinsieke kwaliteit van de activiteiten en evenementen die zullen worden georganiseerd in een min of meer nauwe samenhang met de ter beschikking gestelde faciliteiten, hoe interessanter de offerte zal worden beoordeeld.
- De presentatie van een geïntegreerd tennisschool-project met een voldoende aantal uren en banen om een evenwicht te garanderen tussen 'vrijtijdstennis' en 'tennislessen'.
- De presentatie van een project ter ontwikkeling van de infrastructuur om het gebruikerscomfort te verbeteren, rekening houdend met de verbetering van de energie-efficiëntie, met name die die gepaard gaat met de beoefening van tennis.

§ 2. Wat betreft de te betalen prijs (goed voor 50% van de punten), wordt rekening gehouden met het bedrag van de bezettingsvergoeding die de concessiehouder bereid is aan de gemeente te betalen in ruil voor het recht om de ter beschikking gestelde installaties in gebruik te nemen en te exploiteren. De vastgestelde minimumprijs is € 12.000 per jaar; hoe hoger de geboden prijs (boven het basisminimum van € 12.000 per jaar), hoe aantrekkelijker de offerte zal worden beoordeeld.

DEEL DRIE - LAATSTE PRECISERINGEN

Belangstellende derde ondernemers worden verzocht hun offerte in te dienen binnen de in de aankondiging van de opdracht vermelde termijn. Zij moeten zo gedetailleerd en concreet mogelijk de kwaliteit of de waarde van hun offerte voorstellen in het licht van de vermelde beoordelingscriteria; zij moeten ook de aangeboden prijs voorstellen en hun engagement ten aanzien van deze offerteaanvraag bevestigen.

De kandidaten blijven door hun offerte gebonden gedurende een periode van 120 kalenderdagen, te rekenen vanaf de uiterste datum voor de ontvangst van de offertes.

De ingediende offertes worden eerst getoetst aan de toegangsvoorwaarden waaraan elke kandidaat individueel moet voldoen: er wordt nagegaan of de kandidaat niet is uitgesloten (volgens de uitsluitingsgronden) en of hij over de vereiste bekwaamheden beschikt (kwalitatieve selectie). De offertes worden vervolgens vergeleken en geëvalueerd op basis van de vooraf vastgestelde gunningscriteria. Vervolgens wordt een gunningsverslag opgesteld en is het aan het College van Burgemeester en Schepenen om de uiteindelijke gunningsbeslissing te nemen. De nieuwe concessieovereenkomst zal met de aangeduide inschrijver worden ondertekend, na goedkeuring ervan door de Gemeenteraad.

Alle ondernemers die een offerte hebben ingediend, zullen zo snel mogelijk op de hoogte worden gebracht van het resultaat van de procedure.

Bijlag :

- Foto's van de sportfaciliteiten
-