

LASTENBOEK

“CONCESSIE UITBATING CAFETARIA VRIJETIJDSCENTRUM JABBEKE”

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN, SELECTIE-EN GUNNINGSCRITERIA

I. Beschrijving van de opdracht

Voorwerp van deze diensten

De uitbating van de cafetaria met bijhorend terras, deel uitmakend van het Vrijtijdscentrum Jabbeke.

Toelichting

Deze bepalingen handelen over het in concessie geven van de cafetaria met bijhorend terras, deel uitmakend van het Vrijtijdscentrum Jabbeke te Vlamingveld 40, 8490 Jabbeke, die in hoofdzaak bestemd is als drankgelegenheid desgevallend met de mogelijkheid tot het serveren van snacks. De in concessie gegeven ruimten kunnen enkel gebruikt worden voor horeca-activiteiten.

De voorwaarden worden gedetailleerd uitgezet in de bijgevoegde concessieovereenkomst. De concessieovereenkomst maakt integraal deel uit van dit lastenboek.

Bezichtiging

De lokalen zijn te bezichtigen na afspraak met een vertegenwoordiger van het gemeentebestuur, de algemeen directeur of zijn gemachtigde, via tel. nr. 050 81 01 62 of via gemeentehuis@jabbeke.be.

2. Identiteit van de opdrachtgever

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Jabbeke, Dorpsstraat 3, 8490 Jabbeke.

3. Inzage adres van documenten

Voorliggend dossier ligt ter inzage bij de dienst secretarie op het adres Dorpsstraat 3, 8490 Jabbeke en dit tijdens de openingsuren of na afspraak via tel. nr. 050 81 01 24.

Inlichtingen omtrent dit bestek en de modaliteiten van de overeenkomst kunnen bekomen worden bij de dienst secretarie, tel. nr. 050 81 01 24 of via gemeentehuis@jabbeke.be.



4. Wijze van gunnen

De opdracht wordt gegund bij wijze van openbare procedure.

De concessie wordt toegekend na een oproep tot kandidaatstelling via de website en via de beschikbare sociale- mediakanalen.

De aanbestedende overheid zal bij de gunning van deze overeenkomst de algemene beginselen van behoorlijk bestuur eerbiedigen.

5. Uitsluitingsgronden

De uitbater mag zich niet, en op geen enkel moment tijdens de concessie, bevinden in één van de volgende uitsluitingsgronden:

- Veroordeeld zijn door een in kracht van gewijsde gegaan vonnis voor:
 - Deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
 - Omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek;
 - Fraude als bedoeld in artikel I van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, goedgekeurd door de Wet van 17 februari 2002;
 - Witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de Wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme;
- In staat van faillissement of vereffening verkeren, zijn werkzaamheden hebben gestaakt of een gerechtelijk akkoord hebben bekomen of in een gelijkaardige toestand verkeren volgens buitenlandse wetgeving;
- Aangifte gedaan van zijn faillissement of een procedure van vereffening of van gerechtelijk akkoord aanhangig hebben of in een gelijkaardige toestand verkeren volgens buitenlands wetgeving;
- Bij een inkracht van gewijsde gegaan vonnis veroordeeld zijn voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast;
- Bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout hebben begaan;
- Niet voldaan hebben aan zijn verplichtingen inzake betalingen van de bijdragen voor de sociale zekerheid
- Niet in orde zijn met betaling van belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of van het land waar de inschrijver gevestigd is
- Zich in ernstige mate schuldig hebben gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, opvorderbaar in het kader van de kwalitatieve selectie

Teneinde de concessieverlener in staat te stellen om na te gaan of de kandidaat zich niet in een van voormelde uitsluitingsgevallen bevindt, moeten volgende documenten bij de kandidaatstelling worden toegevoegd

- RSZ - attest of buitenlands equivalent



- Attest van de bevoegde overheidsinstantie dat de kandidaat in orde is met de betaling van de directe belasting en BTW

Wanneer de concessieverlener kennis heeft dat de inschrijver zich in een van bovenstaande gevallen bevindt, sluit hij de inschrijver uit van de toegang tot de gunningprocedure, in welk stadium van de procedure dan ook.

6. Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling van de inschrijvingen zal rekening worden gehouden met volgende criteria:

1. *Kwantitatieve criteria*

Concessievergoeding (30 punten)

De inschrijver stelt een maandelijkse concessievergoeding voor (minimaal 1500 euro). De inschrijvers zijn vrij om een hoger bedrag in te dienen. Hoe hoger de voorgestelde vergoeding, hoe meer punten de inschrijvers kunnen scoren op dit criterium.

De inschrijver met het hoogste bod krijgt 20 punten. De punten voor de overige inschrijvingen worden verhoudingsgewijs toegekend, berekend volgens de regel van drie:

$$\frac{\text{Maximum aantal punten} \times \text{bod inschrijver}}{\text{Hoogste bod}}$$

2. *Kwalitatieve criteria*

Plan van aanpak (40 punten)

Aan de inschrijver wordt gevraagd om een plan van aanpak op te stellen. De inschrijver geeft hierin toelichting bij de uitbating hoe hij/zij deze voor ogen heeft.

Volgende elementen moeten zeker worden beschreven en zullen meegenomen worden in de beoordeling van de offerte: het concept van de cafetaria (aankleding & inrichting), eventuele bijkomstige activiteiten, de bediening, voorgestelde openingsuren, sluitingsperiodes, het gevarieerde aanbod van voeding & drank, richtprijzen inzake dranken & snacks, aanbod voor sporthalgebruikers en niet-sporthalgebruikers, het betrekken van verscheidende doelgroepen, de samenwerking met clubs en verenigingen,...

Het plan van aanpak dient eveneens mondeling te worden toegelicht door de kandidaat aan een delegatie van het college van burgemeester en schepenen, waarbij extra verduidelijking kan worden gevraagd.

De offerte met het beste plan van aanpak krijgt het maximum van de punten. Vervolgens worden telkens 5 punten afgetrokken per volgend inschrijver in de rangschikking.



Voorstel voor financiële ondersteuning van verenigingen (10 punten)

De inschrijver dient een voorstel in voor een financieel ondersteuningssysteem dat wordt toegepast op de drankverkoop bij activiteiten die worden georganiseerd door erkende gebruikers of Jabbeekse verenigingen in het Vrijtijdscentrum.

Binnen dit criterium worden volgende elementen beoordeeld:

- Financiële ondersteuning voor de gebruiker, vereniging of organisator (percentage of korting dat wordt toegekend - rekenvoorbeeld dient te worden bijgevoegd)
- De praktische uitwerking van het ondersteuningssysteem (voorwaarden, gebruik van het kassasysteem, duidelijkheid uitbetalingsmogelijkheid, rapportering,...)
- De mate waarin het voorgestelde systeem tegemoetkomt aan verschillende types activiteiten; zoals occasionele activiteiten, grote dagactiviteiten, exclusieve evenementen, enz. (objectieve toepasbaarheid op alle gebruikers, transparantie voorwaarden, hoeveelheid en duidelijkheid van de aangeboden tariefschalen
- De mate waarin het voorstel verenigingen stimuleert om activiteiten te organiseren in het centrum (aantrekkelijkheid van de regeling, ondersteuning van grote of exclusieve evenementen)

Lokale binding (10 punten)

De inschrijver toont aan de hand van een korte motivering aan op welk vlak hij binding heeft met de gemeente Jabbeke en het lokale verenigingsleven.

Ervaring in de sector (10 punten)

De inschrijver dient aan de hand van een CV en/of andere staving stukken de nodige ervaring in de sector aan te tonen.

7. Vorm en inhoud van de offerte

De inschrijver maakt zijn offerte op in het Nederlands aan de hand van het bij dit bestek behorende inschrijvingsformulier.

Indien hij deze op andere documenten maakt dan op het voorziene formulier, dan draagt hij de volle verantwoordelijkheid voor de volledige overeenstemming van de door hem aangewende documenten met het formulier.

Alle documenten opgesteld of vervolledigd door de inschrijver of zijn gevolmachtigde zijn gedateerd en door hem ondertekend.

Als de ondertekening gebeurt door een gemachtigde, vermeldt hij duidelijk zijn volmachtgever of volmachtgevers. De gemachtigde voegt bij de offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit zijn bevoegdheid blijkt of een afschrift van zijn volmacht.

Niet ondertekende documenten worden als niet rechtsgeldig beschouwd en worden aldus niet mee opgenomen in de beoordeling.

Doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in de offerte als in de bijlagen, die de essentiële voorwaarden van de opdracht zoals prijzen, termijnen, technische specificaties kunnen beïnvloeden, moeten eveneens door de inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend worden.

Het inschrijvingsformulier moet vergezeld zijn van volgende stukken:

- Het bijzonder inschrijvingsformulier met daarin vervat de identificatiefiche
- Een attest goed gedrag en zeden/uitreksel uit het strafregister van de zaakvoerder van de cafetaria
- Een attest van kredietwaardigheid
- Een plan van aanpak, aangevuld met motivatie waaruit de lokale binding blijkt
- Een verklaring op erewoord dat de inschrijver:
 - Niet veroordeeld is geweest voor deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of het witwassen van geld;
 - Niet in staat van faillissement of vereffening verkeert;
 - Geen aangifte van faillissement heeft gedaan of procedure van vereffening of gerechtelijke reorganisatie aanhangig is tegen hem;
 - Niet veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast;
 - Bij zijn beroepsuitoefening geen ernstige fout heeft begaan;
 - In orde is met de betaling van sociale zekerheidsbijdrage;
 - In orde is met betaling van belasting;
 - Zich niet schuldig heeft gemaakt aan het verstrekken van valse verklaringen bij het verstrekken van deze inlichtingen;
 - Geen illegaal verblijvende onderdanen van derde landen heeft tewerkgesteld als bedoeld in de wet van 11/02/2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen.

Na de indieningsdatum kunnen geen bijkomende verantwoordingsstukken meer worden voorgelegd, uitgezonderd de gevallen waarin de opdrachtgever hier zelf om verzoekt. De opdrachtgever kan enkel bijkomende informatie vragen ter verduidelijking van een eerdere inschrijving. Substantiële wijzigingen aan een inschrijving na verstrijken van de indieningsdatum zijn niet toegelaten. In uitzonderlijke gevallen kan de opdrachtgever een kandidaat vragen om een dossier persoonlijk toe te lichten.

De opdrachtgever garandeert dat elke inschrijving met de nodige discretie wordt behandeld.



8. Indienen van een offerte

De inschrijving moet gebeuren via e-mail naar gemeentehuis@jabbeke.be – met volgende referte: 697744.

Alle offertes dienen het gemeentebestuur van Jabbeke te bereiken ten laatste op **10 maart 2026 om 11u.**

Iedere kandidaat kan slechts één inschrijvingsformulier indienen. Twee of meer personen die samen bieden, zijn solidair gebonden.

9. Intrekken van inschrijvingen

De intrekking van een inschrijving is slechts geldig indien zij uitdrukkelijk en ondubbelzinnig het woord 'intrekking' vermeldt. De intrekking dient te gebeuren per aangetekend schrijven dat de opdrachtgever bereikt ten laatste drie werkdagen na de uiterste indieningsdatum.

10. Beoordeling

Alle geldig en tijdig ingediende offertes zullen worden opgenomen in een verslag. Het college van burgemeester en schepenen zal overgaan tot de uiteindelijke toewijzing van de concessie.

11. Bevoegde rechtbanken

In geval van geschillen of betwistingen zullen de rechtbanken van het arrondissement West-Vlaanderen bevoegd zijn om deze te beslechten.

12. Taalgebruik

Alle documenten, teksten, briefwisseling e.d. met betrekking tot deze gunningsprocedure worden uitsluitend in het Nederlands opgesteld. Ook alle mondelinge communicatie zal uitsluitend in het Nederlands verlopen.

13. Keuze van de offerte

Het college van burgemeester en schepenen kiest de voordeligste regelmatige offerte, rekening houdend met de beoordelingscriteria zoals hoger uiteengezet. De offerte met de hoogste score zal als eerste gerangschikt worden.

Indien een offerte onvoldoende informatie bevat en het bijgevolg quasi onmogelijk wordt om de offerte te evalueren, kan deze offerte worden uitgesloten.

Bij gebreke aan afdoende inschrijving, behoudt de opdrachtgever zich het recht voor om de concessie niet toe te wijzen.



Jabbeke

geeft je ruimte

De toewijzing van de concessie zal aan de belanghebbende per brief ter kennis worden gebracht. De kandidaten die niet in aanmerking komen, zullen eveneens schriftelijk op de hoogte worden gebracht.



Jabbeke

geeft je ruimte

Inschrijvingsformulier: concessie cafetaria met bijhorend terras, deel uitmakend van het Vrijtijdscentrum Jabbeke

Ik, ondergetekende

Voornaam, naam:

Adres:

Telefoonnummer:

E-mail:

.....

(eventueel in naam van volgende rechtspersoon:)

.....

.....

.....

- verbind mij ertoe de concessie te aanvaarden betreffende de uitbating van de cafetaria met bijhorend terras, deel uitmakend van het Vrijtijdscentrum Jabbeke, te Vlamingveld 40, 8490 Jabbeke, volgens de lasten en voorwaarden van het lastenboek.
- verklaar kennis te hebben genomen van het lastenboek en alle bepalingen ervan zonder enig voorbehoud te aanvaarden.
- verklaar dat mijn aanbod geldig is tot de toewijzing van de concessie zal aanvaard zijn.
- De door mij geboden maandelijkse, vaste concessievergoeding bedraagt:

In cijfers: EUR

In letters: EUR



Ik voeg hierbij de verplicht gestelde documenten:

- Het bijzonder inschrijvingsformulier met daarin vervat de identificatiefiche.
- Een attest goed gedrag en zeden/uittreksel van het strafregister zaakvoerder/exploitant van de cafetaria.
- Een attest van kredietwaardigheid.
- Het curriculum vitae (CV) en eventuele referenties waaruit de professionele ervaring blijkt.
- Een plan van aanpak, aangevuld met een motivatienota waaruit de lokale binding blijkt.
- Een verklaring op erewoord dat de inschrijver:
 - Niet veroordeeld is geweest voor deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of het witwassen van geld;
 - Niet in staat van faillissement of vereffening verkeert;
 - Geen aangifte van faillissement heeft gedaan of procedure van vereffening of gerechtelijke reorganisatie aanhangig is tegen hem;
 - Niet veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast;
 - Bij zijn beroepsuitoefening geen ernstige fout heeft begaan
 - In orde is met de betaling van sociale zekerheidsbijdragen;
 - In orde is met de betaling van belastingen;
 - Geen illegaal verblijvende onderdanen van derde landen heeft tewerkgesteld als bedoeld in de wet van 11/02/2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen;
 - Zich niet schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van deze inlichtingen.

Gedaan te _____, op _____

Handtekening,



Jabbeke

geeft je ruimte

Verklaring op erewoord

Ondergetekende:

.....

.....

Verklaart op eer dat hij/zij:

- Niet veroordeeld is geweest voor deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of het witwassen van geld;
- Niet in staat van faillissement of vereffening verkeert;
- Geen aangifte van faillissement heeft gedaan of procedure van vereffening of gerechtelijke reorganisatie aanhangig is tegen hem;
- Niet veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast;
- Bij zijn beroepsuitoefening geen ernstige fout heeft begaan
- In orde is met de betaling van sociale zekerheidsbijdragen;
- In orde is met de betaling van belastingen;
- Geen illegaal verblijvende onderdanen van derde landen heeft tewerkgesteld als bedoeld in de wet van 11/02/2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen;
- Zich niet schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van deze inlichtingen.

Deze verklaring maakt integraal deel uit van het inschrijvingsdossier voor de concessie cafetaria met bijhorend terras, deel uitmakend van het Vrijtijdscentrum Jabbeke.

Aldus op erewoord gedaan te _____, op _____

Hantekening,



Bijlage: huidige contoregeling bij gebruik van de gemeentelijke infrastructuur – goedgekeurd in de zitting van de gemeenteraad dd. 13 november 2023

CONTOREGELING BIJ GEBRUIK VAN DE GEMEENTELIJKE INFRASTRUCTUUR:

Bij gebruik van de gemeentelijke infrastructuur heeft de huurder in bepaalde gevallen het recht om te genieten van één van de gebruikelijke contoregelingen voor een percentage op de drankverkoop in de cafetaria van het centrum.

(1) Een contoregeling 7,5% (gemeente) / 2,5% (gerant) of 10% in totaal

Over deze regeling wordt enkel beschikt door de geranten die in het kader van hun dagelijkse activiteiten, ten voordele van gewoontegebruikers of erkende Jabbeekse verenigingen die participeren in het centrum, deze conto kunnen toestaan. Om misbruik te vermijden, wordt de uitbetaling slechts gedaan na verstreken periode en op rekening van de betrokken groep. Deze regeling moet het de geranten mogelijk maken om groepen aan te trekken. Daardoor is het voor de genietters mogelijk om via de contoregeling bijvoorbeeld grotendeels het huurgeld voor het centrum terug te verdienen. In het kader van deze regeling wordt het de geranten niet toegestaan een eigen bijkomende regeling uit te werken. Het wordt gebruikers niet toegestaan zelf dranken te verkopen of te schenken.

(2) Een tariefregeling 15% (gemeente) / 5% (gerant) of 20% in totaal

Over deze regeling wordt steeds beslist door het schepencollege of de aangestelde in het kader van de verhuuringsovereenkomst.

Dit is de deelname voor de gebruikende of organiserende vereniging die een uitgebreide dagactiviteit in het centrum organiseert en gebruik maakt van de cafetaria die volledig door de gerant wordt uitgebaat. Voorwaarde moet zijn dat het gaat om een grotere activiteit (minstens een paar honderd gebruikers van de cafetaria te verwachten), die een eenmalige dynamiek in het centrum betekent. Dit tarief wordt enkel toegestaan aan erkende Jabbeekse groepen en verenigingen. Als voorbeeld kan aangehaald worden: organisatie van een optreden in de theaterzaal, eendagssportmanifestaties, ... In het kader van deze regeling is het de geranten wel toegestaan een eigen bijkomende regeling uit te werken, volledig voor eigen rekening. Dit verloopt eveneens via het kassasysteem. Indien er activiteiten doorgaan in de andere zalen, kan de vereniging voor dit onderdeel van de exploitatie van die dag geen 20% provisie op de drankverkoop ontvangen. Het wordt gebruikers niet toegestaan zelf dranken te verkopen of te schenken.

(3) Een tariefregeling 25% (gemeente) / 10% (gerant) of 35% in totaal

Over deze regeling wordt steeds beslist door het schepencollege of de aangestelde in het kader van de verhuuringsovereenkomst.

Dit is de deelname voor de gebruikende of organiserende vereniging die een exclusief gebruik van het complex krijgt en die de cafetaria wenst te gebruiken met een volledige inzet van de organisator voor de bediening en opruiming. De tussenkomst van de gerant blijft minimaal beperkt tot het controleren en ondersteunen. Voorwaarde moet zijn dat het gaat om een grote activiteit (minstens een participatie gelijk aan de volle bezetting van de cultuurzaal te verwachten en vooraf aan te tonen), die een exclusief gebruik van het centrum hebben. Voor de toepassing van dit tarief kan er geen samenloop zijn met andere activiteiten. Dit tarief wordt enkel toegestaan aan erkende Jabbeekse groepen en verenigingen. Als voorbeeld kan aangehaald worden: het cafetariagebruik bij start en aankomst van een smultoer, het cafetariagebruik bij de organisatie van een stratenloop, wandeltochten. In het kader van deze regeling is het de geranten wel toegestaan een eigen bijkomende regeling uit te werken, volledig voor eigen rekening. Alles verloopt via het kassasysteem. Bij dergelijke contoregeling wordt eveneens een afspraak gemaakt met betrekking tot de bijstand voor het onderhouden van de toiletten. Het wordt gebruikers niet toegestaan zelf dranken te verkopen of te schenken.

(4) De verhuur van grote zalen met eigen drankverkoop, zoals opgenomen in het verhuurreglement

In deze gevallen is er geen gebruik van de cafetaria. Bij de verhuur wordt een leveranciersverplichting opgenomen, waarin een leverancierskorting ten voordele van de gemeente kan vervat zitten. Voorbeelden van dergelijke activiteiten: jeugdfuif, eetfestijn, sportmanifestaties met vertrek en aankomst in de sportzaal. Voor



Jabbeke

geeft je ruimte

dergelijke organisaties kan geen tussenkomst van de gerant verwacht worden en dient de organisator in te staan voor de volledige security. Voor dergelijke verhuring moet het gaan om gewoontegebruikers die hiervoor opgeleid worden en die hiervoor ook de verantwoordelijkheid aanvaarden. Dergelijke organisatoren staan ook in voor het onderhoud van de toiletten.