

**Gemeenteraad**

Besluit

**GOEDGEKEURD**

Zitting van 18 juni 2024

Mens - Vrije tijd

---

<b>22</b>	<b>2024_GR_00086</b>	<b>Beheer van contracten, verzekeringen en gunningen - Concessie tot uitbating van de cafetaria van sporthal 't Stapveld - goedkeuring concessievoorwaarden - goedkeuring</b>
-----------	----------------------	---

**Samenstelling:**

---

**Aanwezig:**

Walter Horemans; Rudy Nuyens; Nadine Boekaerts; Stefaan Lambrechts; Suzy Put; Willy Beullens; Leen Janssens; Koen Kerremans; Dirk Aras; Geert Fierens; Wim Kelber; Guy Staes; Nathan Rijnders; Werner Van den Broeck; Simon Spits; Fons Winckelmans; John Steurs; Anja Neels, algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

Lies Ceulemans; Ingeborg Van Hoof; Jan Hendrickx; Hanne Cuypers

**Beschrijving**

---

**Aanleiding en context**

De oorspronkelijke concessie is gestart in maart 2017 en werd sindsdien enkele keren overgedragen aan dezelfde voorwaarden. De concessie van de sporthal 't Stapveld werd op 3 februari 2023 overgenomen door de huidige concessionaris. De concessie neemt dus in principe pas een einde op 28 februari 2026.

**Argumentatie**

De concessie van de cafetaria dient opnieuw toegewezen te worden, zodat de uitbating kan verdergezet worden. Dit zal gebeuren via openbare verpachting.

De onzekerheid over de duur van de concessie (ifv de bouw van de nieuwe sporthal en cafetaria op Doelvelden) zorgt voor een minder aantrekkelijke uitdaging voor potentiële kandidaten.

Daarom zal de biedingsprijs lager zijn dan oorspronkelijk: 1.000 euro ipv 1.600 euro (inclusief energiekosten).

**Stemming op het besluit**

---

Goedgekeurd door de gemeenteraad met unanimititeit

**Besluit**

---

**Artikel 1**

De concessievoorwaarden voor de uitbating van de cafetaria van sporthal 't Stapveld worden goedgekeurd.

**Artikel 2**

De concessie tot uitbating van de cafetaria van sporthal 't Stapveld wordt bij openbare verpachting toegewezen.

**Artikel 3**

Het college van burgemeester en schepenen wordt gemachtigd tot uitvoering van de verdere procedure over te gaan.

**Bijlagen**

---

1. concessievoorwaarden 2024.pdf

## VERPACHTING CONCESSIE TOT UITBATING CAFETARIA VAN SPORTHAL 'T STAPVELD

### 1. Rechten en verplichtingen van de concessiehouder.

#### Artikel 1.

De concessiehouder verkrijgt gedurende de periode van de concessie een exclusief recht tot exploitatie van de cafetaria van sporthal 't Stapveld.

#### Artikel 2.

De concessiehouder verplicht zich om maandelijks een vergoeding (biedingsprijs) te betalen voor de ter beschikkingstelling van de cafetaria met bijgebouw, verder concessieprijs genoemd.

Deze concessieprijs is maandelijks betaalbaar, de eerste van de maand door middel van overschrijving via een bestendige opdracht op rekening nr. BE42 091-0000704-54 van het gemeentebestuur met vermelding "concessieprijs maand ... cafetaria sporthal 't Stapveld". Voor de maanden juli en augustus is er geen huur verschuldigd.

Bij laattijdige betaling is van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrestvoet, te rekenen van de vervaldag af. Wat de aanrekening van de intresten betreft, geldt een begonnen maand als een volledige maand.

Als essentiële voorwaarde van de concessieverlening is gesteld dat de concessieprijs, basis van de overeenkomst, jaarlijks gekoppeld is aan de gezondheidsindex. Als basisindexcijfer geldt de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de toewijzing van de concessie.

De volgende formule wordt toegepast:

nieuwe huurprijs = basis huurprijs x gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de maand tijdens dewelke  
de concessieovereenkomst werd gesloten (jaar van aanpassing) \_\_\_\_\_  
gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de toewijzing van de  
concessie

#### Artikel 3.

De concessie-overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 3 jaar beginnend op de eerste van de maand volgend op de toewijzing van dit contract en met een mogelijkheid tot verlenging voor een nieuwe periode van 3 jaar. Deze verlenging gaat stilzwijgend in tenzij de overeenkomst bij aangetekend schrijven wordt opgezegd door één van beide partijen, zes maanden voor afloop van onderhavige overeenkomst.

Deze overeenkomst kan vroegtijdig opgezegd worden door het gemeentebestuur bij volledige stopzetting van de exploitatie van de sporthal en cafetaria mits opzegging van drie maanden voor de stopzetting.

#### Artikel 4.

Het is de concessiehouder verboden wijzigingen aan te brengen aan het onroerend goed, tenzij mits uitdrukkelijke en schriftelijke voorafgaandelijke toestemming van de gemeente. Het is de concessiehouder tevens verboden de bestemming van het onroerend goed van de cafetaria te wijzigen, tenzij mits uitdrukkelijke en schriftelijke voorafgaandelijke toestemming van de gemeente.

#### Artikel 5.

De concessiehouder zal de cafetaria onderhouden als een goede huisvader. De concessiehouder moet de ter beschikking gestelde lokalen, ruimten, meubilair, installatie van de cafetaria rein houden. Bij vaststelling van onvoldoende onderhoud en na daaraan niet te hebben verholpen binnen 24 uur na ingebrekestelling, kan het schepencollege laten overgaan tot onderhoud op kosten van de concessiehouder.

De kleine herstellings- en onderhoudswerken, inbegrepen schilder- en behangwerken, zijn ten laste van de concessiehouder. Grote herstellingen in de mate dat ze een normaal locatief onderhoud uitmaken zijn eveneens ten laste van de concessiehouder. Grote herstellingen in de mate dat ze de wezenlijke vervanging en/of verbetering van accommodatie van de cafetaria betreffen ten gevolge van normale slijtage en/of normale fysische aantasting zijn ten laste van de gemeente, tenzij deze veroorzaakt worden door de concessiehouder of een derde waarvoor hij verantwoordelijk is.

#### Artikel 6.

De uitbater van de cafetaria is verantwoordelijk voor het goed sluiten van de hoofdingang en alle andere ingangen van de sporthal (inclusief de nooduitgangen en de garagepoort). De concessionaris verbindt er zich toe het ganse sportcomplex toegankelijk te stellen tijdens geplande sportactiviteiten. Deze activiteiten worden tijdig door de sportfunctionaris bekendgemaakt.

De cafetaria mag gesloten worden op woensdag.

#### Artikel 7.

De concessionaris is verplicht zich te houden aan het algemeen rookverbod dat in het sportcomplex van kracht is en moet de bezoekers hierop attent maken.

Enkel een schriftelijke goedkeuring van het gemeentebestuur kan de concessionaris toestemming verlenen tot het plaatsen van behendigheids spelen in de cafetaria. Kansspelen zijn niet toegelaten.

De concessionaris dient controle uit te oefenen op het gebruik van het elektronisch scorebord. Gebruikmakende sportclubs dienen het bedieningspaneel bij de concessionaris te bevragen die misbruik en vandalisme onmiddellijk aan het gemeentebestuur zal melden.

De concessionaris moet een degelijk afvalbeleid voeren. Het sorteren van volgende recipiënten is een minimum vereiste: glas, papier en karton, pmd, restafval en klein en gevaarlijk afval.

#### Artikel 8.

De concessiehouder verklaart het onroerend goed en de inboedel in goede staat van onderhoud en zuiverheid aan te treffen behoudens die punten die in het kader van een tegensprekelijk op te stellen plaatsbeschrijving (voorafgaand aan de inbezitneming van de cafetaria door de concessiehouder) expliciet zouden vermeld worden als zijnde afwijkend van bovenvermelde algemene clausule inzake degelijkheid en zuiverheid.

De concessiehouder verbindt zich ertoe het onroerend goed en de inboedel in dezelfde staat van degelijk onderhoud en zuiverheid terug te geven aan de gemeente bij het einde van de overeenkomst.

Aanpassingen en werkzaamheden gebeuren enkel mits uitdrukkelijke en schriftelijke voorafgaandelijke toestemming van de gemeente.

#### Artikel 9.

De concessie-overeenkomst wordt intuitu personae afgesloten, hetgeen impliceert dat de persoonlijke kwaliteiten van diegene aan wie de uitbating wordt toegewezen, van essentieel belang is.

Het is uit dien hoofde de concessionaris niet toegelaten om de overeenkomst over te dragen, geheel of gedeeltelijk aan derden toe te vertrouwen of af te staan zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke instemming van de gemeente, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen.

Deze mag zijn instemming weigeren indien hij de kandidaat-overnemer of uitbater onvoldoende bekwaam acht om de uitbating op correcte wijze op zich te nemen of deze onvoldoende garanties biedt inzake de nakoming van de verbintenissen, voortvloeiend uit de concessie.

Ingeval van overdracht (onder welke vorm ook, o.m. inbreng in vennootschap) blijft de overlater solidair gehouden tot alle verplichtingen die hun oorsprong vinden in huidige overeenkomst.

Het is de concessionaris wél toegelaten om de uitbating van de cafetaria toe te vertrouwen aan een gerant, met dien verstande dat de door de concessionaris aan de gerant opgelegde financiële lasten nooit hoger mogen zijn dan de aan de gemeente verschuldigde concessievergoeding.

In geval de concessionaris een gerant zou aanstellen, dient het college van burgemeester en schepenen schriftelijk en voorafgaandelijk zijn instemming te betuigen met de door de concessionaris voorgestelde gerant.

De eenmaal gegeven toestemming kan nadien ingetrokken worden als de aangestelde gerant blijkt geeft van onvoldoende vakbekwaamheid en er niet in slaagt een degelijke uitbating van de cafetaria te waarborgen. Dit besluit zal aan de concessionaris bij aangetekend schrijven betekend worden. Hij zal binnen de twee maanden een nieuwe gerant moeten voorstellen.

Het is de concessionaris of diens door de gemeente aanvaarde gerant toegestaan personeelsleden in dienst te nemen teneinde de cafetaria te exploiteren.

Alsdan zal de gemeente zich kunnen verzetten tegen de aanwerving en/of indiensthouding van personeelsleden voor zover deze onvoldoende waarborgen zouden bieden voor een correcte en degelijke houding t.o.v. de bezoekers van de sporthal.

Indien de concessie zou worden toegewezen aan een vennootschap, dan zal de persoon van de zaakvoerder(s) en aandeelhouder(s) van doorslaggevend belang zijn en zal, gelet op het intuitu personae karakter van deze

overeenkomst, bij eventuele vervanging van de zaakvoerder(s) en aandeelhouder(s), de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van het schepencollege moeten bekomen worden.

Het college van burgemeester en schepenen kan zich tegen een wisseling van zaakvoerder en aandeelhouder verzetten indien hij daartoe gegronde redenen heeft die enkel betrekking kunnen hebben op de bekwaamheden en morele capaciteiten van de nieuw aan te stellen zaakvoerder of aandeelhouder.

## II. Varia.

### Artikel 10.

De concessiehouder betaalt alle belastingen en taksen met betrekking tot de uitbating van het onroerend goed. De gemeente neemt voor haar rekening alle belastingen en taksen met betrekking tot de eigendom van het goed. Buiten de concessievergoeding worden geen kosten door het gemeentebestuur aangerekend.

### Artikel 11.

Onderhavige concessie-overeenkomst kan door de gemeenteraad van rechtswege en zonder verdere formele verplichtingen ten definitieve titel ontbonden worden ingeval:

- de concessiehouder zijn financiële verplichtingen, vervat in art. 2 niet nakomt en hij/zij de toestand niet regulariseert binnen een termijn van 20 kalenderdagen na formele ingebrekestelling daartoe door de gemeente bij aangetekend schrijven of gerechtsdeurwaardersexploot;
- de concessiehouder nalaat om het hem ter beschikking gestelde gebouw en de installaties op een degelijke manier open te stellen en aan te bieden aan de gebruiker, derwijze dat een normaal en geregeld gebruik van het sportcomplex mogelijk is;
- de concessiehouder zijn overeenkomst zou overdragen aan een derde zonder hiertoe de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van het schepencollege te hebben bekomen;
- de concessiehouder de nodige verzekeringscontracten (vanaf de start van de concessie) niet heeft afgesloten.

Partijen erkennen dat, in het licht van de openbare bestemming van het sportcomplex en de daarmee verbonden noodzaak inzake continuïteit der uitbating, voormelde clausule geldt als een uitdrukkelijk ontbindend beding.

Bij ontbinding van de concessie-overeenkomst wordt de gemeente opnieuw volledig eigenaar van haar onroerende en roerende goederen waarop zij concessie verleende zonder dat zij enige schuldvordering gemaakt door de concessiehouder dient over te nemen tegen welk danige schuldeiser dan ook.

Na ontbinding van de concessie-overeenkomst behoudt de gemeente zich uitdrukkelijk het recht om op basis van de gemeenrechtelijke wetgeving schadevergoeding te eisen op basis van de contractbreuk ingevolge uitdrukkelijk ontbindend beding.

Bij ontbinding van de concessie-overeenkomst conform de modaliteiten bepaald in onderhavig artikel zal de concessiehouder het goed onmiddellijk ter beschikking stellen van de gemeente en zich op geen enkel voorrecht en/of termijn beroepen teneinde gerechtelijke uitdrijving te vermijden en/of te vertragen, onverminderd het mogelijk beroep van de gemeente terzake bij de bevoegde rechtsmacht.

### Artikel 12.

Gedurende de ganse duur van het contract moet de gemeente de bestaande of de door haar opgerichte gebouwen verzekeren en verzekerd houden tegen brand, glasbraak, bliksem en ontploffingen voor de herbouwwaarde, stormschade en sneeuwschade bij een erkende verzekeringsmaatschappij.

In de verzekeringspolis van de gemeente is de clausule "afstand van verhaal" opgenomen.

Indien de cafetaria niet uitgebraat kan worden wegens onvoorziene omstandigheden (brand-, storm-, bliksemschade,...) zal het contract opgeschort worden tot de nodige herstellingswerkzaamheden zijn uitgevoerd en het gebouw terug in gebruik kan worden genomen.

De uitbater dient zijn burgerlijke verantwoordelijkheden te dekken voor alle risico's "derden onbeperkt", ten overstaan van zijn personeel en de verbruikers.

In de polissen dienen de volgende bepalingen ingelast te worden: "De verzekeringsmaatschappij verbindt zich de gemeente te verwittigen in geval de premie niet zou betaald worden door de concessiehouder, en onderhavige polis zal slechts vernietigd worden, een maand na kennisgeving bij aangetekend schrijven door de verzekeringsmaatschappij aan de gemeente te richten".

### Artikel 13.

De concessiehouder moet zijn eventuele vennootschap volgens het Belgisch recht behouden d.w.z. de zetel der exploitatiemaatschappij dient in België gevestigd te zijn en te blijven.

#### Artikel 14.

De concessiehouder zal zich ertoe verbinden vóór aanvang van de concessie-overeenkomst aan de gemeente een bancaire borg te stellen die gelijk is aan de concessievergoeding van 3 maanden.

Deze waarborg dient gedurende de ganse duur van de concessie-overeenkomst gehandhaafd te blijven en kan enkel door de gemeente, zonder enige samenloop met andere schuldeisers van de concessionaris, worden gevorderd.

De verstrekking bankinstelling zal gehouden zijn om deze waarborgsom aan de gemeente over te maken op haar eerste en gemotiveerde verzoek.

### III. Biedingen.

#### Artikel 15.

De biedingen tot het bekomen van een concessie geschieden onder vorm van biedingen bij hoger opbod met opgave van een maandprijs uitgedrukt in euro's. De biedingsprijs bedraagt minimum 1000 euro. Hierin zitten alle energiekosten begrepen.

De deelnemers die niet akkoord zijn met de voorwaarden van de concessie, die de vereiste gegevens niet voorleggen of die een voorbehoud inhouden, omtrent de voorwaarden van de concessie, kunnen wegens onregelmatigheid afgewezen worden.

De openbare zitting voor de biedingen bij hoger opbod zal plaatshebben op het gemeentehuis te Berlaar, Markt 1 ten overstaan van de heer burgemeester of zijn afgevaardigde schepen en van de algemeen directeur of zijn afgevaardigde.

De natuurlijke personen en de rechtspersonen die aan de verpachting deelnemen, zullen volgende stukken voorleggen:

1. een verklaring waaruit blijkt dat de verpachting als concessie wordt erkend;
2. attest van belastingen;
3. attest van kredietwaardigheid, afgeleverd door een financiële instelling;
4. bewijs van goed zedelijk gedrag.
5. aanvraag/inschrijving in Kruispuntbank van de Ondernemingen;
6. ondernemingsnummer;
7. een attest van de RSZ dat betrekking heeft op de periode tot en met het voorlaatste afgelopen kalenderkwartaal ten opzichte van de vastgestelde dag van de biedingen.

Daarnaast leggen de rechtspersonen eveneens volgende stukken voor:

1. stichtingsakte;
2. wijzigingen aan voornoemde stichtingsakte;
3. opgave van de samenstelling van de raad van beheer.

De bidders blijven gebonden op grond van hun bieding gedurende een termijn van 120 dagen, ingaande op de dag volgend op die van de vastgestelde datum van de biedingen.

Bij de openbare verpachting wordt de concessie toegewezen aan de hoogste bidder, mits inachtneming van de minimum biedingsprijs, voorzien in artikel 15.

#### Artikel 16.

Elk geschil, voortspuitend uit de concessie-overeenkomst behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Mechelen.

algemeen directeur  
Anja Neels

voorzitter van de  
gemeenteraad  
Walter Horemans