

**Toewijzingsleidraad  
Nerocafé  
Albert Biesmanslaan 1  
1560 Hoeilaart**

**Concessiegever**

**Bevoegd orgaan**

De concessie zal verleend worden door:

**AGB Holar**

**Jan van Ruusbroecpark z/n**

**1560 Hoeilaart**

ondernemingsnummer 0816.874.414

Leidend medewerker lokaal bestuur

Mevrouw Tessa Hemeleers

Coördinator Lokale Economie en Toerisme

02 658 28 57

[lokaleeconomie@hoeilaart.be](mailto:lokaleeconomie@hoeilaart.be)

AGB Holar behoudt het recht ten allen tijde een andere leidend medewerker aan te stellen.

**Wijze van toekenning van de concessie**

Deze toewijzingsleidraad regelt de biedingsprocedure voor de toewijzing van de concessie voor de uitbating van de horecagelegenheid het 'Nerocafé', gelegen Albert Biesmanslaan 1 te Hoeilaart.

Deze procedure heeft betrekking op het verlenen van concessie van openbare diensten.

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

Het uitbatingsrecht of de concessie valt evenwel zelf niet onder de toepassing van de Belgische reglementering inzake overheidsopdrachten (ook niet de nieuwe wet op de concessies van 17 juni 2016), noch onder de Richtlijn 2014/23/EU van het Europees Parlement en de Raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten (gezien de drempel van 5,350 miljoen euro niet wordt bereikt), doch wordt met respect voor de gelijke mededinging en het beginsel van behoorlijk bestuur aan een transparante marktbevraging onderworpen.

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

Deze concessie valt tenslotte ook niet onder de handelshuurwetgeving.



De concessie zal worden toegewezen aan de inschrijver welke volgens de evaluatie van onderstaande criteria de best gerangschikte is. Een jury zal de inschrijvingen beoordelen op basis van onderstaande criteria. De toewijzing zal door de Raad van Bestuur van AGB Holar gebeuren. De voorwaarden van de concessie zijn opgenomen in de bijgevoegde concessieovereenkomst. De in deze toewijzingsleidraad vervatte timing is indicatief. De concessiegever kan hiervan op een gemotiveerde wijze afwijken.

De toewijzingsprocedure zal als volgt verlopen:

- De inschrijvers dienen hun inschrijving(en) uiterlijk op **1 juni 2020**, om **15.00 uur** in te dienen volgens de bepalingen vermeld in deze toewijzingsleidraad.
- De concessiegever kan de inschrijver uitnodigen om hun inschrijving toe te lichten op het gemeentehuis, gelegen Jan van Ruusbroecpark z/n te 1560 Hoeilaart in de periode van **8 juni 2020 tot en met 19 juni 2020**. Op deze toelichting zullen eventueel bijkomende vragen worden gesteld indien het bestuur meent dat dit wenselijk is. De juiste dag en uur wordt nog meegedeeld door de jury.
- De inschrijvingen zullen door een door de Raad van Bestuur samengestelde jury worden beoordeeld.
- De beoordeling zal worden gemaakt aan de hand van de gunningscriteria en op basis van de inschrijving zoals bijgesteld in de antwoorden op de vragen.
- De Raad van Bestuur zal op basis van deze beoordeling beslissen met welke kandidaat de concessieovereenkomst wordt afgesloten. De concessie zal worden toegewezen aan de inschrijver welke volgens de evaluatie van onderstaande criteria de best gerangschikte is.

### **Informatie**

Geïnteresseerden kunnen tot en met **4 mei 2020** schriftelijke vragen richten aan:

De heer Kris Lahaye

Hoofd technische dienst

02 894 54 23

[kris.lahaye@hoeilaart.be](mailto:kris.lahaye@hoeilaart.be)

Het antwoord op de vragen wordt in de periode tussen **11 mei 2020 en 15 mei 2020** per e-mailbericht aan de gekende geïnteresseerden bezorgd.

### **Plaatsbezoek**

Een plaatsbezoek aan het in concessie aangeboden goed is mogelijk op afspraak. Gelieve hiervoor minstens vijf werkdagen voor datum een afspraak te maken via e-mail naar [kris.lahaye@hoeilaart.be](mailto:kris.lahaye@hoeilaart.be).

### **Communicatie**

Alle communicatie (zowel in woord als in schrift) tussen de betrokken partijen zal in het Nederlands gebeuren. De inschrijving dient op straffe van nietigheid te worden opgesteld in het Nederlands.

### **Indiening inschrijving**

Het inschrijvingsformulier moet, voorzien van de gevraagde documenten, in een dubbele omslag en met het opschrift 'inschrijving voor uitbating van het Nerocafé', afgegeven worden tegen ontvangstbewijs of rechtstreeks met aangetekende post ingezonden ter attentie van:



**AGB Holar**  
**Technische dienst**  
**De heer Kris Lahaye**  
**Jan van Ruusbroecpark z/n**  
**1560 Hoeilaart**

De inschrijving dient uiterlijk op **1 juni 2020, om 15 uur**, door AGB Holar in ontvangst genomen te zijn.

<b>Voorwerp van de concessie</b>
----------------------------------

**Gegevens Nerocafé Hoeilaart**

De cafetaria is gelegen Albert Biesmanslaan 1 te 1560 Hoeilaart.

**Inschrijver**

De concessiegever beoogt een kwaliteits- en sfeervolle brasserie m.a.w. een aantrekkelijke ontmoetingsplaats zowel voor de inwoners als voor de toeristische bezoekers. De uitbating zal gebeuren onder de voorwaarden bepaald in deze toewijzingsleidraad en in de bijgevoegde concessieovereenkomst.

**Inschrijvingsvoorwaarden**

De zaakvoerder, gerant of verantwoordelijke persoon moet de Nederlandse taal beheersen en is minstens 18 jaar oud op de uiterste indieningsdatum. De inschrijver is een natuurlijke- en of rechtspersoon.

**Concessierecht**

De weerhouden inschrijver zal een concessierecht verkrijgen voor de duur van **20 jaar en twee maanden met de verplichting om de in concessie gegeven lokalen in te richten met kwalitatief materiaal en deze in goede staat te onderhouden. De weerhouden inschrijver zal derhalve gedurende 20 jaar en twee maanden het Nerocafé kunnen uitbaten als horeca-aangelegenheid. Op het einde van het concessierecht kan de concessienemer het door hem gefinancierde materiaal uit het gebouw meenemen op voorwaarde dat er geen schade aan het gebouw wordt aangericht (en zoals werd beschreven in de plaatsbeschrijving die in het begin van de concessieovereenkomst werd opgesteld). De concessienemer zorgt ervoor dat het Nerocafé ruime openingsuren heeft. De tarieven van drank en voedsel aangeboden door de concessienemer moeten correct en marktconform zijn.**

De concessienemer zal nauw dienen samen te werken met AGB Holar en de coördinator Lokale Economie en Toerisme. Er wordt geen opstalrecht of enig ander zakelijk recht overgedragen aan de concessienemer. De contractuele voorwaarden worden bepaald in de bijgevoegde concessieovereenkomst.

De concessienemer zal een maandelijkse concessievergoeding van minimum **2800,00 euro (excl. BTW)** dienen te betalen aan AGB Holar. Deze concessievergoeding is onderworpen aan de BTW-wetgeving en wordt jaarlijks aangepast aan het indexcijfer der consumptieprijzen.



## Voorwerp van de concessie

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

1° deelname aan een criminele organisatie als bedoeld 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 zij twijfels heeft over de persoonlijke situatie van een inschrijver, de bevoegde binnenlandse of buitenlandse autoriteiten verzoeken om de inlichtingen die ze ter zake nodig acht.**

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

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 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.

De inschrijver voegt een **verklaring op eer toe op het inschrijvingsformulier** waarin hij verklaart zich **niet te bevinden in één van deze uitsluitingscriteria**. De inschrijver voegt, wanneer van toepassing, bij zijn inschrijving tevens een **RSZ-attest** van het kwartaal voorafgaand aan dit waarbinnen de uiterste indiendatum valt, alsook een **uittreksel uit zijn strafregister (niet ouder dan drie maanden)**.



Indien de inschrijver een rechtspersoon is, wordt tevens een **uittreksel uit het strafregister** van **alle zaakvoerders/bestuurders** bijgebracht (niet ouder dan drie maanden). Strafrechtelijke veroordelingen vermeld in dit artikel van de zaakvoerders/bestuurders kunnen eveneens aanleiding zijn tot uitsluiting cf. dit artikel.

## Toewijzingscriteria

### 1. Grootte van het maandelijks te betalen bedrag – concessievergoeding (25 punten)

De inschrijver dient een **maandelijks te betalen bedrag (concessievergoeding)** in op basis van de voorwaarden zoals bepaald in bijgevoegde concessieovereenkomst. Dit criterium wordt beoordeeld volgens 'Regel van drie': score inschrijving = (prijs inschrijving /prijs hoogste inschrijving) \* gewicht van het criterium 1.

### 2. Referenties/ervaring in de sector (15 punten)

Dit criterium wordt beoordeeld op basis van het CV van de inschrijver. Indien twee of meer kandidaten zich gezamenlijk wensen in te schrijven, dient ieder van hen een CV over te maken. Indien de inschrijver een rechtspersoon is, dienen de zaakvoerders/bestuurders hun CV over te maken.

Indien de inschrijver niet zelf de uitbating van het Nero-café op zich neemt, maar hiervoor een garant of personeel aanstelt, dient de kandidaat ook van deze verantwoordelijke persoon het CV over te maken. **Deze kandidaat dient gekend te zijn bij inschrijving.** AGB Holar houdt zich het recht voor om een kandidaat garant te weigeren.

De beoordeling gebeurt op basis van onderstaande kwalitatieve beoordeling.

Een gelijkwaardige beoordeling krijgt dezelfde score:

- **Uitstekend:** er is op verschillende elementen een duidelijke meerwaarde in de referenties en ervaring aangetoond: 100%.
- **Goed:** de referenties en de voorwaarden voldoen en hebben een meerwaarde aangetoond: 80%.
- **Voldoende:** de referenties en de voorwaarden voldoen zonder extra toegevoegde elementen: 60%.
- **Zwak:** de referenties en de voorwaarden zijn ondermaats, sommige elementen voldoen maar er zijn nog tekorten vastgesteld: 40%.
- **Zeer zwak:** slechts 1 element of minder voldoet aan het gevraagde en krijgt hiervoor de laagste score, tussen 0% en 20%.

### 3. Visie van uitbating en dienstverlening door de concessiehouder (35 punten)

Hierin wordt een uitgebreid omschreven motivering gevraagd van hoe en in welke mate aan dit criterium voldaan wordt.

Dit criterium zal beoordeeld worden op basis van een nota (nota van min. één A4) waarin de inschrijver, zonder limitatief te zijn, onder meer volgende zaken toelicht:

- Hoe ziet de inschrijver de uitbating van het Nero-café? Inzet van personeel, dienstverlening, sluitingsdag(en), openingsuren, streekproducten, duurzaamheid (samenwerking met lokale handelaars/leveranciers), fairtrade, enz.
- Hoe ziet de inschrijver de uitwerking van het Nero-café als themacafé? Hoe betrek je de stichting Nero hierbij?



- Hoe ziet de inschrijver de samenwerking met AGB Holar in het algemeen en op o.a. toeristisch vlak?
- Welke activiteiten denkt de inschrijver te zullen organiseren?
- Op welke wijze denkt de uitbater zijn activiteiten te commercialiseren?
- Welke dranken en/of gerechten wil de uitbater aanbieden (een voorstel van kaart)? Wat betreft het aanbieden van warme en/of koude maaltijden kan de inschrijver in zijn nota een voorstel formuleren van het aanbod.
- Aan welke prijzen (zoals ze geldig zouden zijn op de datum van de inschrijving voor deze concessie)? Welke streekgebonden producten verwerk je in je aanbod? En hoe?

De beoordeling gebeurt op basis van onderstaande kwalitatieve beoordeling. Een gelijkwaardige beoordeling krijgt dezelfde score:

- **Uitstekend:** er is op verschillende elementen een duidelijke meerwaarde in het voorstel aangetoond: 100%.
- **Goed:** het voorstel voldoet en heeft een meerwaarde aangetoond: 80%.
- **Voldoende:** het voorstel voldoet aan het gevraagde van het bestek zonder extra toegevoegde elementen: 60%.
- **Zwak:** het voorstel is ondermaats, sommige elementen voldoen maar er zijn nog tekorten vastgesteld in het voorstel: 40%.
- **Zeer zwak:** slechts één element of minder voldoet aan het gevraagde en krijgt hiervoor de laagste score, tussen 0% en 20%.

**Belangrijk: Inschrijvingen die op dit gunningcriterium een score halen van minder dan 50% van de punten worden als niet kwalitatief beschouwd en worden als substantieel onregelmatig beschouwd.**

#### **4. De inrichting (25 punten) - investeringen voor inrichting en afwerking te dragen door inschrijver.**

Dit criterium zal beoordeeld worden aan de hand van een bij te voegen beschrijvende nota en interieurontwerp van het Nerocafé en het bijhorende terras bij voorkeur met fotomateriaal: indeling, materiaal- en kleurkeuze, aanwezigheid thema 'Nero', meubilair, kindvriendelijke horecazaak, aandacht voor mindervaliden, voorzieningen voor het cliënteel, enz.

De beoordeling gebeurt op basis van onderstaande kwalitatieve beoordeling. Een gelijkwaardige beoordeling krijgt dezelfde score:

- **Uitstekend:** er is op verschillende elementen een duidelijke meerwaarde in het voorstel aangetoond: 100%.
- **Goed:** het voorstel voldoet en heeft een meerwaarde aangetoond: 80%.
- **Voldoende:** het voorstel voldoet aan het gevraagde van het bestek zonder extra toegevoegde elementen: 60%.
- **Zwak:** het voorstel is ondermaats, sommige elementen voldoen maar er zijn nog tekorten vastgesteld in het voorstel: 40%.
- **Zeer zwak:** slechts één element of minder voldoet aan het gevraagde en krijgt hiervoor de laagste score, tussen 0% en 20%.



## Toe te voegen documenten

Volgende documenten, opgemaakt op naam van de inschrijver, **moeten bij de inschrijving gevoegd worden:**

- inschrijvingsformulier (zie bijlage): ingevuld en ondertekend;
- RSZ attest;
- visie van uitbating (min één A4) met dranken- en menukaart en drankpakketten met prijzen;  
interieurontwerp met opgave en beschrijving van de door de uitbater te plaatsen meubelen en installaties voor de uitrusting van de ter beschikking gestelde ruimten.

### **Voor natuurlijke personen:**

- de geboorteakte;
- recent uittreksel strafregister, met vermelding van nationaliteit (max. drie maanden oud op datum van indiening);
- een medisch attest (bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 22 december 2005 betreffende levensmiddelenhygiëne dienen de personen die rechtstreeks in contact komen met levensmiddelen, door middel van een medisch attest te bewijzen dat geen enkele medische reden hun activiteit in de levensmiddelensector in de weg staat). Dit attest is terug te vinden via:  
[http://www.afsca.be/thematischepublicaties/documents/2012\\_05\\_16\\_Exemple\\_certificat\\_medical\\_NL\\_V3.pdf](http://www.afsca.be/thematischepublicaties/documents/2012_05_16_Exemple_certificat_medical_NL_V3.pdf)
- een curriculum vitae.

### **Voor rechtspersonen:**

- bankattest;
- attest van de belastingen;
- attest van de sociale lasten;
- eventueel een handelsrapport;
- afschrift van de oprichtingsakte en gecoördineerde statuten;
- opgave van de samenstelling van het bestuursorgaan;
- recent uittreksel strafregister zowel de rechtspersoon als van de zaakvoerders/bestuurders (max. drie maanden oud op datum van indiening);
- bewijs van handtekeningsbevoegdheid van de ondertekenaar.

Indien documenten ontbreken in de inschrijving, houdt AGB Holar zich het recht voor de kandidaat te weren uit de procedure.

### **Verbintenistermijn**

De inschrijvers blijven gebonden op grond van hun inschrijving gedurende een termijn van 120 dagen, ingaande op de dag volgend op de uiterste indieningsdatum.