

## **Lokaal bestuur Vorseelaar**

### **Concessieleidraad**

**bijzondere voorwaarden en gunningscriteria  
voor de concessie betreffende**

**exploitatie site Schranshoeve**

**Opdrachtgevend bestuur:**

**Lokaal bestuur Vorseelaar  
Markt 14  
2290 Vorseelaar  
tel. 014 50 11 01  
info@vorseelaar.be**

## **Voorwerp en beschrijving van de opdracht**

Deze opdracht heeft als voorwerp het verlenen van een concessie voor de uitbating van de site Schranshoeve gelegen te Nieuwstraat 49, 2290 Vorselaar, aan een natuurlijke persoon of een rechtspersoon.

### **Artikel 1: Identiteit van de concessiegever**

De gemeente Vorselaar, met maatschappelijke zetel gevestigd te 2290 VORSELAAR, Markt 14, en hebbende onder ondernemingsnummer 0207.215.160; hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt: Elly BEIRINCKX, algemeen directeur en Simon DENS, burgemeester (cfr. delegatiebesluit van Bea Landuyt, voorzitter van de gemeenteraad).

De gemeente Vorselaar als concessiegever wordt hierna vermeld als 'de gemeente'.

Contactpersoon:

- **Els Leysen, Projectcoördinator Ruimte & infrastructuur**, tel. 014 50 71 35 of via e-mail: [els.leysen@vorselaar.be](mailto:els.leysen@vorselaar.be).

### **Artikel 2: Voorwerp en beschrijving van de opdracht**

Dit lastenboek heeft betrekking op de terbeschikkingstelling van een horecazaak op de site Schranshoeve voor exploitatiedoeleinden.

Alle info omtrent de ter beschikking gestelde lokalen en gronden, de modaliteiten omtrent de verdelingen van verantwoordelijkheden inzake onderhoud ervan, toegankelijkheid e.d. worden opgenomen in de concessieovereenkomst.

De accommodatie en de goederen die ter beschikking worden gesteld behoren tot het openbaar domein en kunnen geenszins het voorwerp uitmaken van een privaatrechtelijke overeenkomst.

De concessieovereenkomst maakt integraal deel uit van deze concessieleidraad. Deze ontwerpovereenkomst kan het voorwerp uitmaken van onderhandelingen.

Bewoning van het pand is niet toegestaan: het decreet inzake woninghuur dd. 01.01.2019 is niet van toepassing.

De reglementering inzake overheidsopdrachten (Wet 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en haar uitvoeringsbesluiten) is NIET van toepassing op onderhavige concessie.

Ook de Wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten (en haar uitvoeringsbesluiten) is NIET van toepassing op onderhavige concessie.

De reglementering inzake handelshuur is NIET van toepassing op onderhavige concessie. Het betreft immers geen handelshuurovereenkomst.

Onderhavige procedure wordt wel gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid.

### **Artikel 3: Wijze van toekenning en verloop van de procedure**

De concessie zal toegekend worden met inachtnaam van de algemene beginselen behoorlijk bestuur, waaronder mededinging, transparantie en gelijkheid, rekening houdende met toekenningscriteria die verder gespecificeerd worden. De exploitatie wordt toegewezen aan de inschrijver met de meeste punten.

De gemeente behoudt zich het recht voor na toelichting/onderhandelingen nieuwe biedingen te vragen op grond van gelijkheid tussen inschrijvers. De gemeente behoudt zich eveneens het

recht voor de concessie niet toe te kennen, niet-limitatief opgesomd bijvoorbeeld als de ingediende voorstellen niet toereikend lijken of als de gemeente wijzigingen wenst aan te brengen aan de concessie/opdrachtdocumenten. De gemeente kan ook de opdrachtdocumenten aanpassen, opnieuw met inachtnaam van de beginselen behoorlijk bestuur, mocht dit nodig blijken na de eerste biedingen.

## **Bijzondere voorwaarden van de concessies**

### **Artikel 4: Voorwaarden concessieovereenkomsten**

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

### **Artikel 5: Concessievergoeding**

De maandelijkse concessievergoeding wordt als volgt bepaald: 2500 euro.

De concessievergoeding is automatisch en van rechtswege gebonden aan de index der gezondheidsindex. De modaliteiten omtrent indexaanpassing zijn opgenomen in de concessieovereenkomst.

### **Artikel 6: Modaliteiten inzake het indienen van een inschrijving**

De concessie wordt toegekend na oproep tot mededinging via diverse kanalen waaronder ook de website van het lokaal bestuur, sociale media, Info Vorselaar, ...

De gebouwen en plannen van de gebouwen zijn te bezichtigen na afspraak met een vertegenwoordiger van het gemeentebestuur. Een plaatsbezoek is verplicht.

- Hiervoor kan contact opgenomen worden met hogervermeld contactpersoon en [td@vorselaar.be](mailto:td@vorselaar.be)

De inschrijving moet gebeuren op het ter beschikking gestelde inschrijvingsformulier in het Nederlands. Indien de inschrijver deze op andere documenten invult dan op het voorziene formulier, draagt hij de volle verantwoordelijkheid voor de volledige overeenstemming van de door hem aangewende documenten met het formulier.

De inschrijvers dienen bij hun inschrijving tevens alle documenten, zoals omschreven in het inschrijvingsformulier, bij te voegen. De jury kan te allen tijde bijkomende stukken opvragen.

De inschrijvingen moeten ten laatste op **maandag 21 september 2026 om 20u** toekomen. Dit gebeurt per e-mail gericht aan [els.leysen@vorselaar.be](mailto:els.leysen@vorselaar.be). Vraag een leesbevestiging om zeker te zijn dat de inschrijving goed ontvangen werd. Biedingen die laattijdig toekomen, welke er ook de oorzaak van is, worden niet weerhouden.

De toewijzing van de concessie zal aan de begunstigde per aangetekende brief ter kennis gebracht worden. De inschrijvers die niet gekozen werden, zullen hiervan per e-mail op de hoogte gebracht worden.

De concessiegever heeft het recht om geen gevolg te geven aan de ingediende biedingen en een nieuwe oproep tot mededinging te organiseren.

### **Artikel 7: Rechten en plichten van de concessionaris**

De exploitatie van het pand behoort in exclusiviteit toe aan de concessionaris die de voortdurende, ononderbroken en werkelijke uitbating dient te verzekeren.

Na ondertekening zal de waarborg worden verzekerd en zal een maandelijkse concessievergoeding betaalbaar zijn aan de gemeente.

Het is verboden het pand te bewonen of onder te verhuren aan derden.

De concessionaris staat in voor het afsluiten en betalen van alle verzekeringen, belastingen en taksen en is zelf verantwoordelijk voor gebeurlijke schade.

De concessionaris dient alle mogelijke onregelmatigheden of defecten onmiddellijk te melden aan de gemeente.

### **Artikel 8: Rechten en plichten van de concessiegever**

De gemeente stelt het pand ter beschikking van de concessionaris.

De door de concessionaris uitgevoerde onroerende werken komen door natrekking toe aan de gemeente Vorselaar. Er worden geen zakelijke (gebruiks)rechten verleend op deze inrichting, zoals erfpacht/opstal/eigendom.

Bij afloop van de concessie, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, heeft de gemeente de keuze om de inrichting zoals voorzien door de concessionaris kosteloos over te nemen, dan wel herstel in de oorspronkelijke toestand te vereisen. Uiterlijk bij afloop van de concessie dient de gemeente deze keuze te maken.

### **Artikel 9: Hoedanigheid inschrijver**

Kunnen een bieding indienen:

- de natuurlijke personen die voor zichzelf optreden en zich als zelfstandige vestigen (geboortecertificaat bij te voegen); of
- de rechtspersonen, die opgericht worden, of opgericht zijn onder een Belgische vennootschapsvorm (kopie oprichtingsakte en samenstelling van de beheerraad bij te voegen. De gemachtigd vertegenwoordiger(s) voegen de authentieke of onderhandse akte waaruit hun bevoegdheid blijkt of een gewaarmerkt afschrift van hun volmacht toe.)

Het is aan meerdere personen toegelaten gezamenlijk in te schrijven voor de procedure tot het bekomen van de concessie. In zulk geval zijn de verschillende onderschrijvers-exploitanten hoofdelijk onder elkaar en ondeelbaar tussen hun rechtverkrijgenden gehouden tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de concessie. Elk van hen ondertekent het inschrijvingsformulier. Beiden (allen) worden in dat geval als 'de inschrijver' beschouwd. Iedere inschrijver mag slechts één inschrijving indienen. Het is bijgevolg ook niet toegelaten om apart en dan nog eens gezamenlijk in te schrijven of meerdere malen met andere(n) gezamenlijk in te schrijven. Als inschrijver wordt beschouwd, diegene of diegenen die het inschrijvingsformulier hebben onderschreven.

### **Artikel 10: Toelatingsvoorwaarden - selectievereisten**

Volgende inschrijvers worden uitgesloten van deelneming aan de procedure wanneer de gemeente vaststelt of ervan op de hoogte is dat de inschrijver door bij een in kracht van gewijsde gegaan vonnis veroordeeld is voor:

- deelneming aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis Strafwetboek of in artikel 2 Kaderbesluit 2008/841/JBZ van de Raad van 24 oktober 2008 ter beschrijving van georganiseerde misdaad;
- omkoping als bedoeld in artikelen 246 en 250 Strafwetboek of in artikel 3 Overeenkomst ter bestrijding van corruptie waarbij ambtenaren van de Europese gemeenschappen of van de lidstaten van de Europese Unie betrokken zijn of in artikel 2.1 kaderbesluiten 2003/568/JBZ van de Raad van 22 juli 2003 inzake de bestrijding van corruptie in de privésector;
- fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Europese Gemeenschappen, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002;

- terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische misdrijven als bedoeld in artikel 137 Strafwetboek of in de zin van de artikelen 1 of 3 Kaderbesluit 2002/475/JBZ van de Raad van 13 juni 2002 inzake terrorismebestrijding dan wel uitlokking van, medeplichtigheid aan of poging tot het plegen van een dergelijk misdrijf of strafbaar feit als bedoeld in artikel 4 van genoemd kaderbesluit;
- witwassen van geld of financiering van terrorisme als bedoeld in artikel 5 Wet 11 januari 1993 ter voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme of in de zin van artikel 1 van Richtlijn 2005/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 oktober 2005 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme;
- kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel als bedoeld in artikel 433quinquies Strafwetboek of in de zin van artikel 2 Richtlijn 2011/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 5 april 2011 inzake de voorkoming en bestrijding van mensenhandel en de bescherming van slachtoffers daarvan, en ter vervanging van kaderbesluit 2002/629/JBZ van de Raad;
- tewerkstelling van onderdanen van derde landen die illegaal in het land verblijven in de zin van artikel 35/7 van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers of in de zin van de wet van 30 april 1999 betreffende de tewerkstelling van vreemde arbeiders.

Worden eveneens uitgesloten, de inschrijvers die niet voldoen aan de verplichtingen tot betaling van belastingen of socialezekerheidsbijdragen, behalve

- wanneer de inschrijver een bijdrageschuld heeft van maximum 3.000 euro of wanneer hij voor de schulden een afbetalingsplan heeft dat strikt wordt nageleefd, of
- wanneer hij kan aantonen dat hij voor eenzelfde bedrag één of meer schuldvorderingen op een aanbestedende overheid of een overheidsbedrijf heeft die zeker, opeisbaar en vrij van elke verbintenis tegenover derden zijn.

De inschrijvers kunnen worden uitgesloten door de gemeente wanneer:

- de gemeente met elk passend middel kan aantonen dat de inschrijver de bepalingen heeft geschonden inzake milieu-, sociaal en arbeidsrecht, welke uit hoofde van het recht van de Europese Unie, het nationaal recht of de collectieve arbeidsovereenkomsten moeten worden nageleefd;
- de inschrijver in staat van (persoonlijk) faillissement of van vereffening verkeert, zijn werkzaamheden heeft gestaakt, een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, het voorwerp uitmaakt van een procedure van vereffening of gerechtelijke reorganisatie, of zich in een vergelijkbare toestand bevindt ingevolge een soortgelijke procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
- de inschrijver in staat van kennelijk onvermogen verkeert of zich in collectieve schuldenregeling bevindt;
- de gemeente met elk passend middel kan aantonen dat de inschrijver een ernstige beroepsfout heeft begaan, waardoor zijn integriteit in twijfel kan worden getrokken;
- de gemeente over voldoende plausibele aanwijzingen beschikt om te besluiten dat de inschrijver handelingen heeft gesteld, overeenkomsten zou hebben gesloten of afspraken zou hebben gemaakt om de mededinging te vertekenen;
- de inschrijver in een belangconflict verkeert dat niet kan worden verholpen met andere, minder ingrijpende maatregelen;
- de inschrijver zich schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van informatie nodig voor de controle op het ontbreken van uitsluitingsgronden, die informatie heeft achtergehouden of niet in staat is de vereiste bewijsstukken voor te leggen;
- de inschrijver getracht heeft om het besluitvormingsproces van de gemeente onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen of door nalatigheid misleidende informatie heeft verstrekt die een belangrijke invloed kan hebben op beslissingen i.v.m. de toewijzing van de concessie;
- die geen attest van goed gedrag en zeden kan voorleggen van de effectieve uitbater(s);

Aangezien de gemeente via elektronische middelen toegang heeft tot de inlichtingen of documenten die haar toelaten de persoonlijke situatie en de bekwaamheid van de betrokken inschrijvers na te gaan, worden de inschrijvers ervan vrijgesteld de inlichten en/of documenten met betrekking tot RSZ en BTW bij te voegen.

Om na te gaan of de inschrijver zich niet in één van deze uitsluitingsgevallen bevindt, moet hij de nodige attesten en documenten bij zijn inschrijving voegen:

- uittreksel uit het strafregister of evenwaardig document waaruit blijkt dat de inschrijver zich niet in een hoger vermelde toestand bevindt en dit van elke (natuurlijke) persoon die verbonden is aan de inschrijving en uitbating, alsook van de gebeurlijke vennootschap;
- attest van goed gedrag en zeden van de effectieve uitbater(s);
- solvabiliteitsattest van de bank.

Bijkomend worden, in het geval de inschrijver een rechtspersoon is, volgende documenten opgevraagd:

- attest van niet-faling, uitgereikt door de griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel (maximaal 3 maanden oud ten opzichte van de uiterste inschrijvingsdatum);
- de inschrijver dient zijn financiële en economische draagkracht aan te tonen door het voorleggen van de balansen van de afgelopen drie jaren voorafgaand aan de inschrijving, zoals neergelegd bij de balanscentrale.

Het College van Burgemeester en Schepenen houdt zich het recht voor de nodige bewijsstukken, aanvullingen en toelichtingen op te vragen.

#### **Artikel 11: Weigering van inschrijving**

De concessiegever behoudt zich, niet-limitatief opgesomd, het recht voor om:

- de inschrijving te weigeren indien gevraagde stukken ontbreken of de indiening onvoldoende gestoffeerd is;
- de inschrijving te weigeren indien wordt vastgesteld dat de juridische situatie of de financiële en economische draagkracht van de inschrijver niet voldoende is;
- de inschrijving te weigeren indien er geen verplicht plaatsbezoek plaatsgevonden heeft.
- ..

#### **Artikel 12: Verbintenistermijn inschrijving**

De inschrijvers blijven drie maanden door hun inschrijving gebonden. Deze termijn begint te lopen vanaf de uiterste inschrijvingsdatum.

De indiening van aangepaste voorstellen doet deze indieningstermijn opnieuw lopen.

#### **Artikel 13: Gunningscriteria**

Aan alle indieners wordt gevraagd een nota van max 20 pagina's in te dienen -inhoudende alle gunningscriteria- waarin alle elementen die worden gevraagd, worden vervat. Zaken waarvan men meent dat ze een meerwaarde kunnen vormen, dienen vermeld te worden.

De gunningscriteria worden hieronder beschreven.

- Visie op de uitbating (40 punten)
- Ontwerp en inrichting (20 punten)
- Beroepservaring, openingsuren en bezetting (30 punten)
- Visie op samenwerking (10 punten)

### **a/ Visie op de uitbating (40 punten)**

- Een uitgewerkt idee over de uitbating van de site volgens de contractuele bepalingen van de concessie.
- Financiële planning, rekening houdend met de werking, activiteiten, evenementen en zaalverhuur.
- Motivatie van de concessionaris met oog op een duidelijke en aantrekkelijke uitbatingsvisie, die rekening houdt met de specifieke eigenheid van de erfgoedsite.
- Voorstel tot benaming van de horeca met bijhorende motivatie.
- Prijzen gehanteerd bij de verhuur van de schuur (voor particulieren, verenigingen, ...).

### **b/ Ontwerp en inrichting (20 punten)**

Er wordt gevraagd om een voorontwerp in te dienen voor de inrichting van de Schranshoeve en schuur inclusief keukeninrichting en terras. Dit behelst een beschrijving en een schets/plan van de inrichting, de gebruikte materialen, lijst van technische installaties, enz. Deze dienen de look en feel van de inrichting mee te geven. De voorkeur gaat uit naar een stijl die aansluit bij de vormgeving van het gebouw. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het karakter van de erfgoedsite en de bepalingen van het geldende beheersplan.

Er dient aangegeven te worden of de Schranshoeve/schuur hiervoor gesloten moet worden en hoelang (waarbij het de bedoeling is de sluitingsduur zoveel mogelijk te beperken).

### **c/ Beroepservaring, openingsuren en bezetting (30 punten)**

- De kandidaat-concessionaris zal aantonen dat hij of zijn personeel relevante ervaring heeft. (Volgende gegevens worden minimaal verstrekt: naam zaak, duur van tewerkstelling / exploitatie, reden van stopzetting tewerkstelling / exploitatie–attest van goede uitvoering concessiegever in geval van concessie).
- Wat is de personeelsbezetting? In welke mate is de uitbater zelf aanwezig? Persoonlijke uitbating wordt aanzien als meerwaarde, gelet op het lokale karakter.
- Hoe gaat de uitbater invulling geven aan de doelstelling om zo maximaal mogelijk geopend te zijn? Wat zijn de openingsuren? Hoeveel dagen verlof worden voorzien?

### **d/ Visie op samenwerking (10 punten)**

- Hoe ziet de inschrijver de samenwerking met het lokaal bestuur en de gemeentelijke diensten?
- Ziet de inschrijver mogelijkheden om een bijdrage en/of meerwaarde te leveren aan de goede dienstverlening aan de inwoners, toeristen en andere gebruikers van de site?

De gunningscriteria worden allemaal gequoteerd op basis van onderstaande scores:

- Uitstekend (maximaal denkbare meerwaarde): 100%
- Zeer goed (heel veel meerwaarde): 80%
- Goed (aanzienlijke meerwaarde): 65%
- Voldoende (geen meerwaarde): 50%
- Onvoldoende: komen niet in aanmerking voor toekenning

### **Artikel 14: Duurtijd concessieovereenkomsten**

De concessie wordt aangegaan voor een duurtijd van 9 jaar en neemt een aanvang op 1 mei 2027.

Er is voorzien in de mogelijkheid tot eenmalige verlenging van de concessie voor een periode van maximaal 5 jaar, aan dezelfde voorwaarden.

De modaliteiten worden verder gekaderd in de concessieovereenkomst.

## **Artikel 15: Algemeen**

Indien enige bepaling van dit lastenboek niet rechtsgeldig zou blijken, blijven de overige bepalingen in stand. De ongeldige bepaling zal geacht worden te zijn vervangen door een bepaling die de oorspronkelijke bedoeling van de gemeente Vorselaar zo veel als mogelijk benadert.

De rechtbanken van het arrondissement Antwerpen, afdeling Turnhout zijn bevoegd voor eventuele geschillen.

## **Bijlagen**

Inschrijvingsformulier  
Concessieovereenkomst met plan

# **INSCHRIJVINGSFORMULIER**

## **Site Schranshoeve**

### **Exploitatie verbonden aan site Schranshoeve**

#### **Voor een natuurlijk persoon:**

Ondergetekende (n) (naam, voornaam, nationaliteit, adres, RRN)

.....  
.....  
.....

Hoedanigheid of beroep

.....  
.....

#### **Voor een rechtspersoon:**

De vennootschap (handelsnaam of naam) / het samenwerkingsverband (de leden)

.....  
.....

(indien van toepassing: voor elk lid in te vullen)

Rechtsvorm: .....

Nationaliteit:.....

Maatschappelijke zetel (land, gemeente met postnummer, straat en huisnummer):

.....  
.....

BTW-nummer: .....

Vertegenwoordigd<sup>1</sup> door de ondergetekende (naam en voornamen)

1) .....

In de hoedanigheid van .....

Nationaliteit: .....

Wettelijke woonplaats (land, gemeente met postnummer, straat en huisnummer):  
.....

2) .....

In de hoedanigheid van .....

Nationaliteit: .....

Wettelijke woonplaats (land, gemeente met postnummer, straat en huisnummer):  
.....

Verklaart kennis genomen te hebben van het lastenboek met de bijzondere voorwaarden en gunningscriteria en van de concessieovereenkomst m.b.t. het uitbaten van site Schranshoeve te Vorselaar.

Onderschrijft uitdrukkelijk de verplichtingen en de voorwaarden, zoals deze in het lastenboek en in de concessieovereenkomst met bijlagen, worden vermeld.

Schrijft in voor de vastgelegde vergoeding zoals vermeld in lastenboek en overeenkomst.

Gedaan te ..... op .....

Handtekening

Naam en voornaam

Functie

---

<sup>1</sup> De volgende gegevens dienen door elke gemachtigde ingegeven te worden. Elke gemachtigde voegt bij de offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit de bevoegdheid blijkt of een gewaarmerkt afschrift van de volmacht: men kan zich ook beperken tot een verwijzing naar het nummer van de bijlage aan het "Belgisch Staatsblad" waarin de bevoegdheden zijn bekendgemaakt.

### **Bijlagen bij de inschrijving:**

- Attest van plaatsbezoek
- Uittreksel uit het strafregister of evenwaardig document waaruit blijkt dat de inschrijver zich niet in een hoger vermelde toestand bevindt
- Attest van goed gedrag en zeden van de effectieve uitbater(s)
- Solvabiliteitsattest van de bank
- Balansen van de afgelopen drie jaren voorafgaand aan de inschrijving, zoals neergelegd bij de balanscentrale.
- attest van niet-faling, uitgereikt door de griffie van de bevoegde rechtbank van koophandel (maximaal 3 maanden oud ten opzichte van de uiterste inschrijvingsdatum)
- Documenten met relevante ervaringen en referenties
- Een nota van max 20 pagina's waarin alle elementen die worden gevraagd, worden vevat.
- geboortattest (natuurlijke personen)
- kopie van de oprichtingsakte en samenstelling van vennootschappen. De gemachtigd vertegenwoordiger(s) voegen de authentieke of onderhandse akte waaruit hun bevoegdheid blijkt of een gewaarmerkt afschrift van hun volmacht toe.
- andere nuttige informatie en documenten ...