BEVRAGINGSLEIDRAAD
VOOR DE TOEWIJZING VAN

"CONCESSIE Horecazaak (De Schans)"

versie dd. 15/09/2026

Eigenaar: LOKAAL BESTUUR HECHTEL-EKSEL

Contactgegevens:

Lokaal Bestuur Hechtel-Eksel

t.a.v. Isabelle Schorpion

Don Boscostraat 5

3940 Hechtel-Eksel

vrijetijd@hechtel-eksel.be

1. Leeswijzer leidraad

Deze leidraad alsook het ontwerp van de concessieovereenkomst is kosteloos beschikbaar bij het Vrijetijdsloket, Don Boscostraat 5 te 3940 Hechtel-Eksel.

Deze leidraad geeft toelichting bij de concessie(overeenkomst) m.b.t. de uitbating van de Horecazaak (De Schans), inbegrepen de roerende uitrusting ervan – gelegen Schansplein 1 bus 2, 3940 Hechtel-Eksel, kadastraal gekend als afdeling 1, sectie D, nummer 529L.

De bekendmaking van deze opdracht wordt gepubliceerd op de website van het lokaal bestuur Hechtel-Eksel, diverse internetkanalen en diverse bladen.

Deze leidraad wordt enkel uitgegeven om geïnteresseerde partijen de kans te geven een voorstel in te dienen tot het bekomen van de concessie(overeenkomst) m.b.t. de uitbating van de Horecazaak (De Schans) zoals omschreven in deze leidraad. Elk ander gebruik van deze leidraad is dan ook strikt verboden, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de eigenaar.

2. Administratieve bepalingen

a. Beschrijving van de opdracht

Het Lokaal Bestuur Hechtel-Eksel geeft de exploitatie van de **Horecazaak De Schans**, inbegrepen de roerende uitrusting ervan – gelegen Schansplein 1 bus 2, 3940 Hechtel-Eksel, kadastraal gekend als afdeling 1, sectie D, nummer 529L, zoals verder behandeld in het ontwerp van concessieovereenkomst – in concessie aan een natuurlijk persoon of een rechtspersoon. De aangeboden bedrijfsruimten kunnen enkel gebruikt worden voor horeca-activiteiten.

De concessievoorwaarden worden gedetailleerd uiteengezet in de bijgevoegde "**Ontwerp concessieovereenkomst: Horecazaak De Schans ".** Deze ontwerpovereenkomst maakt integraal deel uit van deze bevragingsleidraad.

b. Identiteit van de opdrachtgever

Lokaal Bestuur Hechtel-Eksel
Don Boscostraat 5
3940 Hechtel-Eksel

c. Wijze van toewijzen

De concessie wordt toegewezen na een eigen procedure van marktbevraging.

d. Plaatsbezoek

Kandidaten zijn verplicht een plaatsbezoek af te leggen. Hiervoor dient een afspraak gemaakt te worden via de dienst Vrije Tijd, Don Boscostraat 5 te 3940 Hechtel-Eksel op volgend e-mailadres: vrijetijd@hechtel-eksel.be of telefonisch: 011/89 11 81.
Het plaatsbezoek vindt plaats in de horecazaak aan De Schans, met adres Schansplein 1 bus 2, 3940 Hechtel-Eksel.

Bij het plaatsbezoek wordt een attest afgeleverd. Dit attest wordt bij het voorstel gevoegd als bewijsstuk.

e. Administratieve volledigheid van het voorstel van de kandidaat – concessiehouder

Het voorstel van de kandidaat **moet vergezeld zijn van** volgende stukken:

1. Algemeen:
   - Indien van toepassing: Een attest dat uitgereikt werd door de bevoegde overheid en waarin bevestigd wordt dat de inschrijver voldaan heeft aan de verplichtingen inzake betaling van de BTW overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is. Dit attest is niet ouder dan drie maanden te rekenen vanaf de datum voor de ontvangst van de aanvragen tot deelneming of offertes.
   - Een attest dat uitgereikt werd door de bevoegde overheid en waarin bevestigd wordt dat de inschrijver voldaan heeft aan de verplichtingen inzake betaling van zijn belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is (in België betreft dit attest 276C2). Dit attest is niet ouder dan drie maanden te rekenen vanaf de datum voor de ontvangst van de aanvragen tot deelneming of offertes.
   - Een attest van kredietwaardigheid, afgeleverd door een financiële instelling: om de financiële en economische draagkracht te bepalen dienen de inschrijvers een bankattest te leveren dat garandeert dat ze de financiële draagkracht hebben om deze opdracht tot een goed einde te brengen.
   - Indien van toepassing: een attest dat uitgereikt werd door de bevoegde overheid en waarin bevestigd wordt dat de inschrijver voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid, tot en met diegene die slaan op het voorlaatste afgelopen kalenderkwartaal vóór de uiterste datum voor de ontvangst van de aanvragen tot deelneming of voor de ontvangst van de offertes, overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is.
   - Indien van toepassing: bewijs van inschrijving in de Kruispuntbank,

2. van iedere inschrijver, natuurlijke persoon:
   - De opgave van de naam, geboorteplaats en -datum, woonplaats, burgerlijke stand en huidig beroep van de kandidaat–concessiehouder, met kopie van de identiteitskaart;
   - Een uittreksel uit het strafregister (bewijs van goed zedelijk gedrag) of een evenwaardig document uitgereikt door een gerechtelijke of overheidsinstantie van het land van oorsprong of herkomst waaruit blijkt dat de inschrijver:

° niet veroordeeld is geweest, bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, voor deelname aan criminele organisaties, omkoping, fraude of witwassen;
° niet in staat van faillissement of van vereffening verkeert, zijn werkzaamheden heeft gestaakt of een gerechtelijke reorganisatie heeft bekomen, of in een overeenstemmende toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
° geen aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, geen procedure van vereffening of van gerechtelijke reorganisatie aanhangig is tegen hem en niet het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
° niet veroordeeld is geweest, bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
° bij zijn beroepsuitoefening geen ernstige fout heeft begaan;
° zich niet in ernstige mate heeft schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen opvorderbaar in het kader van de kwalitatieve selectie.

Dit attest is niet ouder dan drie maanden te rekenen vanaf de datum voor de ontvangst van de aanvragen tot deelneming of offertes.

3. van iedere inschrijver, rechtspersoon:
   - de voorlegging van de maatschappelijke gegevens van de rechtspersoon (statuten of akten van de handelsvennootschap, handtekeningsbevoegdheid);
   - de 3 laatste goedgekeurde jaarrekeningen en/of een financieel plan voor de komende 3 jaar;
   - alle inlichtingen betreffende haar beheerders, commissarissen en zaakvoerders.

Deze stukken, of stukken evenwaardig uitgereikt in het land van oorsprong, kunnen in eerste instantie worden vervangen door een eigen verklaring op eer, doch dienen voor handen te zijn op het ogenblik van de ondertekening van de concessie- overeenkomst.
Het lokaal bestuur Hechtel-Eksel behoudt zich het recht voor om extra bewijsstukken, aanvullingen en toelichtingen op te vragen.

De kandidaat mag een rechtspersoon of een natuurlijk persoon zijn.

In het geval het een rechtspersoon is, zullen de bovenvermelde gegevens tevens worden verschaft over de werkelijke uitbater (natuurlijke persoon) van het cafetaria.

De kandidaat mag echter **geen brouwerij, drankenproducent of drankenleverancier** zijn.

f. Vorm en inhoud van het voorstel

De kandidaat maakt zijn voorstel op in het Nederlands.

Het voorstel bestaat **verplicht** uit **5 hoofdstukken**, duidelijk van elkaar te onderscheiden:

- Hoofdstuk 1. Administratieve gegevens en attesten / verklaring op eer
- Hoofdstuk 2. Begeleidend schrijven met motivering(zie verder, toewijzingscriterium 1)
- Hoofdstuk 3. Businessplan (zie verder, toewijzingscriterium 2)
- Hoofdstuk 4. Opgave van relevante ervaring (zie verder, toewijzingscriterium 3)
- Hoofdstuk 5. Opgave van concessievergoeding (zie verder, toewijzingscriterium 4)

De hoofdstukken worden elk door de kandidaat - concessiehouder of zijn gemachtigde **rechtsgeldig ondertekend en gedateerd**. Alle bladzijden worden geparafeerd en gedateerd.

g. Indienen van het voorstel

Het voorstel opgesteld op papier, wordt per brief of per bode aan het lokaal bestuur Hechtel-Eksel overgemaakt. Ze wordt in een definitief gesloten omslag geschoven, met vermelding van "***Concessie Horecazaak (De Schans)***".

Bij verzending per post, wordt die gesloten omslag in een tweede gesloten omslag geschoven met de vermelding " KANDIDAATSTELLING", en geadresseerd aan:

Lokaal Bestuur Hechtel-Eksel
Dienst Vrije Tijd
Don Boscostraat 5
3940 Hechtel-Eksel

Het voorstel moet het lokaal bestuur Hechtel-Eksel hetzij bij gewoon of aangetekend schrijven, hetzij door afgifte op bovenvermeld adres.
Nochtans wordt een voorstel dat te laat toekomt, in aanmerking genomen voor zover:
1° het lokaal bestuur Hechtel-Eksel aan de kandidaat-concessiehouder nog geen kennis heeft gegeven van haar beslissing;
2° en het voorstel ten laatste vier kalenderdagen vóór de dag vastgesteld voor de ontvangst van de voorstellen bij de post als aangetekende zending is afgegeven.

h. Timing

Gezien de onvoorspelbaarheid van de tijd nodig voor de beoordeling van de voorstellen acht de eigenaar zich niet gebonden door de termijnen die verder voor elk van deze onderdelen van de procedure zouden worden aangegeven. Deze dienen, wat de eigenaar betreft, te worden beschouwd als loutere streeftermijnen en zijn indicatief van aard. Bij – zelfs belangrijke – afwijkingen van deze termijnen zal in hoofde van de kandidaten geen enkel recht op (schade)vergoeding ontstaan. De kandidaten dienen er anderzijds rekening mee te houden dat de vooropgestelde timing door de eigenaar effectief kan worden opgelegd en dus bindend kan zijn ten aanzien van de kandidaten.

De uiterste datum van plaatsbezoek, de uiterste datum van indienen en de indicatieve planning, zal steeds worden bezorgd aan elke kandidaat.

i. Verbintenistermijn

De termijn gedurende dewelke de kandidaat-uitbater door zijn voorstel gebonden blijft, bedraagt 120 kalenderdagen.

j. Criteria

Een onafhankelijke beoordelingscommissie, nog samen te stellen door het college van burgemeester en schepenen, zal aan de hand van de hierboven vermelde stukken bij de kandidatuurstelling op een objectieve wijze beoordelen welke kandidaat het meest geschikte voorstel heeft ingediend.

De beoordeling zal gebeuren aan de hand van volgende criteria:

1. Visie van uitbating / motivering : 30 punten

2. Business plan : 30 punten

3. Ervaring van de kandidaat in de horeca: 10 punten

4. Concessievergoeding : 30 punten

Aan elk criterium werd een gewicht toegekend. Op basis van de afweging van al deze criteria rekening houdende met het gewicht dat er aan werd toegekend, zal de concessie toegewezen worden aan het voorstel dat volgens deze afweging het "voordeligste" is.

1. <u>Visie van uitbating / motivering: 30 punten</u>

De visie van uitbating en motivering van de kandidaat zal getoetst worden aan de hand van **de korte toelichting** uit hoofdstuk 2 van het ingediende voorstel.
Het lokaal bestuur Hechtel-Eksel waakt er over dat de exploitatie van de betrokken infrastructuur gebeurt door een **dynamische en gemotiveerde** uitbater, met een duidelijke en aantrekkelijke **visie van uitbating, die rekening houdt met de visie van de eigenaar:**

De nieuwe horecazaak dient een plaats te zijn waar het door de inrichting aangenaam vertoeven is, waar bezoekers in een gezellige omgeving elkaar ontmoeten. Het biedt een aanbod van kwaliteitsvolle, actuele hapjes en dranken. De bediening is hartelijk en geeft blijk van respect voor de klant/doelgroepen, voor het nieuwe gebouw en de verschillende

activiteiten en het brede programma. De inrichting legt een link met de concrete invulling van de site en houdt rekening met de ambities van het lokaal bestuur. De uitbater legt zin aan de dag om samen te werken met andere partners (binnen/buiten het gebouw) tijdens verschillende activiteiten, maar ook om een infopunt te zijn door het aanbieden van infofolders, het afficheren van activiteiten, …

Aan de kandidaat wordt gevraagd in een nota van **maximaal 3 A4 bladzijden een toelichting** te geven bij de wijze van uitbating en visie die hij vooropstelt en hoe deze uitbating aansluit bij de doelgroepen en de specifieke functies van de uit te baten infrastructuur binnen de lokale context van de gemeente Hechtel-Eksel.

De kandidaat dient een onderbouwing te geven van zijn concept, plan van aanpak, globaal aanbod (productengamma), prijsniveau van het aanbod, personeelsbezetting, verwachte bezoekers, enz. De kandidaat dient in deze toelichting suggesties te doen hoe de exploitatie rendabel en aantrekkelijk kan gemaakt worden.
De kandidaat zal aantonen welke affiniteit hij heeft met de gemeente Hechtel-Eksel en het plaatselijke verenigingsleven of hoe hij deze opbouwen. Hij geeft aan hoe hij de samenwerking en communicatie ziet met de verschillende verenigingen die binnen de accommodatie actief zijn.

De visie en motivering van de kandidaat wordt kwalitatief beoordeeld op basis van zijn nota en een aanvullend gesprek.

2. Businessplan : 30 punten

De kandidaat dient een businessplan voor te leggen (hoofdstuk 3 van het ingediende voorstel). Dit businessplan geeft aan welke opbrengsten, kosten en resultaten de kandidaat op jaarbasis voorziet en toont aan dat de kandidaat in staat is om de concessievergoeding duurzaam te voldoen, waarbij een mate van detaillering gehanteerd wordt die aan de gemeente toelaat dit te beoordelen op de haalbaarheid.

Het businessplan van de kandidaat wordt kwalitatief beoordeeld op basis van zijn nota en een aanvullend gesprek.

3. Ervaring van de kandidaat in de horeca: 10 punten

De ervaring van de kandidaat zal getoetst worden aan de hand van **de opsomming van de concrete en onderbouwde ervaring in de horeca** (hoofdstuk 4 van het ingediende voorstel). Ervaring met de exploitatie van een cafetaria, biedt voordeel, maar is geen absolute voorwaarde.

De referenties zullen slechts in aanmerking genomen worden wanneer de volgende gegevens worden verstrekt:
- Naam en adres van de exploitatie;
- Periode van exploitatie;

Er is geen beperking op het aantal referenties dat mag worden opgegeven.

4. <u>Concessievergoeding: 30 punten</u>

De kandidaat dient in hoofdstuk 5 van het ingediende voorstel een voorstel te formuleren voor de maandelijkse concessievergoeding. De minimale concessievergoeding bedraagt € 1.000 per maand.

De inschrijver kan hierbij kiezen voor:

- een vaste maandelijkse concessievergoeding gedurende de volledige looptijd van de concessie; of
- een trapsgewijs opgebouwd voorstel waarbij de concessievergoeding gedurende de looptijd stelselmatig wordt verhoogd.

In geval van een trapsgewijs opgebouwd voorstel wordt voor de beoordeling van dit gunningscriterium uitgegaan van de gemiddelde maandelijkse concessievergoeding gedurende de eerste 36 maanden van de concessie. Dit gemiddelde bedrag wordt beschouwd als de biedprijs voor de toepassing van dit criterium.
De inschrijving met de hoogste biedprijs behaalt 30 punten. Voor de overige inschrijvers wordt per schijf van € 50 een punt in mindering gebracht.

Indien het schepencollege van oordeel is dat een bieding kennelijk onrealistisch is in verhouding tot de voorgestelde uitbating en de economische haalbaarheid van de concessie, behoudt het schepencollege zich het recht voor om deze bieding, mits afdoende gemotiveerd, niet in aanmerking te nemen.

k. Keuze van het voorstel

De toewijzing zal gebeuren op basis van de totaliteit van de criteria.

Het lokaal bestuur Hechtel-Eksel nodigt de kandidaten uit om de offerte mondeling toe te lichten voor de beoordelingscommissie. De lokaal bestuur Hechtel-Eksel kan met de kandidaten onderhandelen en kan, met respect voor de gelijke mededinging, een verbeterd voorstel vragen.

Nadien kan de opdrachtgever verder onderhandelen met de meest geschikte kandidaat om tot een sluitende overeenkomst te komen.

Door de indiening van zijn voorstel aanvaardt de kandidaat alle clausules van deze bevragingsleidraad en de bijlage. Elk voorbehoud of het niet nakomen van verbintenissen inzake één van deze clausules of beschikkingen leidt tot de substantiële onregelmatigheid van zijn voorstel.

Het lokaal bestuur Hechtel-Eksel is niet verplicht effectief toe te wijzen, het kan steeds afzien van de verderzetting van de toewijzingsprocedure.

I. Contactpersoon voor het Lokaal Bestuur Hechtel-Eksel

Naam:	Lokaal Bestuur Hechtel-Eksel
Adres:	Don Boscostraat 5 te 3940 Hechtel-Eksel
Contactpersoon:	Isabelle Schorpion
Telefoon:	011-89 11 81
E-mail:	vrijetijd@hechtel-eksel.be

3. Administratieve bepalingen

Er wordt hier verwezen naar de **Ontwerp concessieovereenkomst horecazaak (De Schans)'**, gevoegd als bijlage bij deze bevragingsleidraad.

Dit ontwerp bevat de voorwaarden en de modaliteiten waaronder de uitbating zal verleend worden.

De kandidaat kan in zijn voorstel suggesties doen van minimale wijziging, beperkte aanvulling of verfijning. Deze suggesties worden niet in rekening genomen bij de beoordeling van de voorstellen.

Over de suggesties kan verder door het lokaal bestuur Hechtel-Eksel worden onderhandeld, zonder dat het lokaal bestuur Hechtel-Eksel ooit verplicht is op de suggesties in te gaan.

4. Bijlage: ontwerp concessieovereenkomst Horecazaak (De Schans)