

LASTENKOHIER BETREFFENDE DE UITBATING VAN HET HORECAVILJOEN 'T PLEIN

PREAMBULE VOOR HET LASTENKOHIER	2
TOEWIJZING CONCESSIE	3
1) Het businessplan (100 punten)	3
A) Visie, lokale verankering en integratie in de omgeving (50 punten).....	3
B) investeringsplan en financiële haalbaarheid (30 punten)	3
C) referenties en ervaring in de horecasector (20 punten)	4
2) Toewijzing	5
VOORWAARDEN VAN DE CONCESSIE	6
I. Voorwerp en toewijzing van de concessie	6
II. Prijs van de concessie.	7
III. Duur van de concessie.....	7
IV. Uitbatingsvoorwaarden waaronder de concessie wordt toegestaan.	8
V. Inrichtingswerken (infrastructuur).	10
VI. Verbruikskosten van water, gas en elektriciteit.....	12
VII. Belastingen, verzekeringen en aansprakelijkheid.....	12
VIII. Moraliteitsvereisten met betrekking tot de uitbater en eventuele aangestelden.....	13
IX. Wanprestatie - sancties.....	13
X. Borgtocht.....	13
XI. Modaliteiten die verband houden met de aanbesteding.	14
XII. Algemeenheden	14
XIII. BIJLAGEN.....	15

PREAMBULE VOOR HET LASTENKOHIER

Voorgeschiedenis van stadspark Plein en het kaartershuis:

Het huidige stadspark Plein kent een rijke geschiedenis! In 1667 werd de site ingericht als Franse militaire oefenplaats. In 1758 kreeg het gebied een recreatieve functie en werd het omgevormd tot een wandelpark met bomen en een ijzeren omheining. Naar aanleiding van Expo '58 werd in 1958 het kaartershuis gebouwd. In 2000 onderging het park een grondige heraanleg onder leiding van landschapsarchitect Wirtz, waarbij onder meer fontein, tribunes en andere parkelementen werden gerealiseerd.

Het kaartershuis bezit een belangrijke historische en erfgoedkundige waarde doordat het specifiek werd opgetrokken voor Expo '58. De dakspanten, vervaardigd door de werkplaatsen De Coene, genieten een beschermd erfgoedstatuut. Ook het omliggende park heeft een bijzondere landschappelijke waarde, aangezien het in 2002 werd heraangelegd naar een ontwerp van landschapsarchitect Wirtz.

Stad Kortrijk zag de potentie van het horecapaviljoen om de sfeer en beleving in het stadspark positief te stimuleren. Een goede horeca invulling in het horecapaviljoen is de hefboom om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het volledige stadspark te vergroten.

Om die reden werd in 2018 een concessie voor de horeca-uitbating uitgeschreven.

Huidige situatie

De parkzone is vandaag uitgegroeid tot een bruisende en dynamische ontmoetingsplek in het hart van de stad. Dankzij haar centrale ligging, in de onmiddellijke nabijheid van scholen, woonwijken en het stadscentrum, trekt de site dagelijks een breed en divers publiek aan. De locatie vervult hierbij een belangrijke sociale functie als laagdrempelige plek waar gezinnen, buurtbewoners, bezoekers en toeristen elkaar kunnen ontmoeten.

In het bijzonder draagt de site bij aan de kindvriendelijkheid van de stad. De groene omgeving, de aanwezigheid van speel- en recreatiemogelijkheden en de sterke verbinding met de omliggende scholen maken van deze plek een aantrekkelijke bestemming voor kinderen en gezinnen.

Aangezien de huidige concessie afloopt in april 2027, wenst de stad via voorliggend concessiedossier een nieuwe uitbater aan te stellen die deze unieke locatie verder kan versterken en uitbouwen tot een kwalitatieve, gastvrije en levendige ontmoetingsplaats voor alle inwoners en bezoekers van de stad.

TOEWIJZING CONCESSIE

De concessie zal worden toegewezen op basis van volgende criteria :

1) Het businessplan (100 punten)

De kandidaat - concessiehouder maakt zijn missie duidelijk via een exploitatie- en investeringsplan.

A) Visie, lokale verankering en integratie in de omgeving (30 punten)

De kandidaat voegt bij zijn voorstel een visienota toe waarin hij op een concrete en onderbouwde wijze uiteenzet hoe de uitbating van de horecazaak zal worden georganiseerd en hoe deze zich zal verhouden tot het park, de buurt en de bredere stedelijke context.

In de visienota wordt minstens aandacht besteed aan:

- de algemene visie op de uitbating;
- de wijze waarop het horecaconcept aansluit bij het huidige concept, bij de omgeving, de functie en het karakter van het park;
- de bijdrage van de uitbating aan de leefbaarheid en de dynamiek van de buurt;
- de verankering in het lokale verenigingsleven, het sociale weefsel en de stad Kortrijk;
- de sfeer en uitstraling van de zaak, ondersteund met referentiebeelden of andere visuele elementen;
- de wijze waarop het voorgestelde concept bijdraagt aan en aansluit bij het imago en de ambities van Stad Kortrijk.

De visienota mag maximaal zes A4-pagina's omvatten, exclusief eventuele bijlagen met referentiebeelden. De beoordelingscommissie kent maximaal 30 punten toe op basis van:

- de kwaliteit, samenhang en duidelijkheid van de voorgestelde visie;
- de mate waarin het horecaconcept aansluit bij de functie, het karakter en de omgeving van het park;
- de bijdrage van het concept aan de leefbaarheid en dynamiek van de buurt;
- de lokale verankering en betrokkenheid bij het sociale en verenigingsleven;
- de mate waarin het voorstel bijdraagt aan de uitstraling en ambities van Stad Kortrijk;
- de haalbaarheid en geloofwaardigheid van het voorgestelde concept.

B) investeringsplan en financiële haalbaarheid (60 punten)

De kandidaat voegt bij zijn voorstel een investerings- en ondernemingsplan toe waarin op duidelijke, realistische en onderbouwde wijze wordt uiteengezet hoe de horecazaak zal worden ingericht en uitgebaat. Hierbij wordt aangegeven welke investeringen worden voorzien, binnen welke termijn deze zullen worden gerealiseerd en op welke wijze zij bijdragen aan de kwaliteit, aantrekkelijkheid, functionaliteit en duurzaamheid van de uitbating.

Het dossier bevat minstens:

- een beschrijving van de voorgestelde inrichting en materiële invulling van de horecazaak;
- een overzicht van de geplande investeringen die gedurende de eerste drie exploitatiejaren zullen worden uitgevoerd, met vermelding van de geraamde investeringswaarde exclusief btw; *De kandidaat voegt desgevallend offertes, ramingen, referentieprijzen of andere bewijsstukken toe ter staving van de vooropgestelde investeringen.*
- een ondernemings- en exploitatieplan met een raming van de verwachte omzet, kosten en investeringen;
- een motivering van de financiële haalbaarheid van het voorgestelde concept. Investeringsplannen dienen voldoende concreet, realistisch en aantoonbaar te zijn. De beoordelingscommissie kan investeringen waarvan de uitvoerbaarheid, financiering of

realisatiewaarde onvoldoende aannemelijk wordt gemaakt, geheel of gedeeltelijk buiten beschouwing laten bij de beoordeling. Investerings in natura worden uitsluitend in aanmerking genomen indien hun waarde en inzet voldoende worden gemotiveerd en onderbouwd.

Voor de opmaak van het financiële luik wordt aanbevolen een beroep te doen op een erkend boekhouder, accountant of bedrijfsrevisor.

De beoordelingscommissie kent maximaal 60 punten toe, als volgt verdeeld:

B1. Aangeboden concessievergoeding (35 punten)

Voor dit onderdeel wordt de score berekend volgens onderstaande formule, waarbij de hoogste geldige aangeboden concessievergoeding de maximale score behaalt:

Score = (aangeboden concessievergoeding / hoogste geldige aangeboden concessievergoeding) × 35

B2. Investerings- en ondernemingsplan (25 punten)

De beoordelingscommissie kent maximaal 25 punten toe op basis van:

- de kwaliteit en relevantie van de voorgestelde investeringen;
- de bijdrage van de investeringen aan de aantrekkelijkheid, duurzaamheid en functionaliteit van de horecazaak;
- de realiteitswaarde en coherentie van het ondernemings- en exploitatieplan;
- de financiële haalbaarheid van het voorgestelde concept;
- de geloofwaardigheid van de omzet-, kosten- en investeringsramingen.

C) referenties en ervaring in de horecasector (10 punten)

De kandidaat voegt bij zijn voorstel een beknopte nota toe waarin hij zijn relevante ervaring en deskundigheid met betrekking tot de horeca-uitbating aantoont.

Hierin wordt minstens aandacht besteed aan:

- relevante beroepservaring in de horecasector;
- gevolgde opleidingen en behaalde kwalificaties;
- ervaring met vergelijkbare horecazaken of concessies;
- relevante referenties van huidige of vroegere exploitatieprojecten;
- eventuele ervaring met buurtgerichte, recreatieve of parkgebonden horeca-uitbatingen.

De kandidaat staft de opgegeven ervaring zoveel mogelijk met referenties, attesten, diploma's of andere bewijsstukken.

De toelichtende nota mag maximaal twee A4-pagina's omvatten, exclusief eventuele bewijsstukken.

De beoordelingscommissie kent maximaal 10 punten toe op basis van:

- de relevantie van de aangetoonde ervaring voor de voorliggende concessie;
- de duur en omvang van de horeca-ervaring;
- de ervaring met vergelijkbare horeca-uitbatingen of concessies;
- de kwaliteit van de voorgelegde referenties;
- de mate waarin de aangetoonde expertise een meerwaarde vormt voor de exploitatie van het horecapaviljoen.

Minimale scorevereisten

Om in aanmerking te komen voor de verdere beoordeling en toewijzing van de concessie dient de kandidaat minstens 50% van het maximumaantal punten te behalen op elk van de onderdelen A, B en C.

Dit betekent concreet dat een kandidaat minimaal:

- 15 punten op 30 behaalt voor onderdeel A: Visie, lokale verankering en integratie in de omgeving;
- 17,5 punten op 35 behaalt voor onderdeel B1: Investeringsplan en financiële haalbaarheid (aangeboden concessieprijs);
- 12,5 punten op 25 behaalt voor onderdeel B2: Investeringsplan en financiële haalbaarheid (investerings- en ondernemingsplan);

- 5 punten op 10 behaalt voor onderdeel C: Referenties en ervaring in de horecasector.

Kandidaten die één of meerdere van deze minimumdrempels niet behalen, worden uitgesloten van verdere beoordeling en komen niet in aanmerking voor de toewijzing van de concessie, ongeacht hun totale score.

2) Toewijzing

De voorstellen zullen worden geëvalueerd door een beoordelingscommissie samengesteld uit juryleden met volgende affiniteit:

vastgoeddeskundige
gebiedswerker
medewerker stadsvernieuwing
expert horeca
medewerker city marketing
extern jurylid die ervaring heeft in de horecasector

Na advies van de jury beslist het CBS over de definitieve toewijzing van de concessie.

De Stad behoudt zich het recht voor de samenstelling van de jury te wijzigen, aan te vullen of te vervangen indien de goede beoordeling van de kandidaturen dit vereist.

VOORWAARDEN VAN DE CONCESSIE

I. Voorwerp en toewijzing van de concessie.

Artikel 1.

De concessie heeft tot doel het opnieuw in concessie geven van de uitbating van het Horecapaviljoen, Plein Kortrijk.

De in vergunning gegeven ruimtes voor uitbating van de horecagelegenheid zijn: het horecapaviljoen en nog te vergunnen terras.

De concessiehouder kan een terras uitbaten op het openbaar domein, mits voorafgaande verkrijging van de vereiste terrasmachtiging. De terrasmachtiging is persoons- en plaatsgebonden en wordt niet automatisch overgedragen aan de nieuwe concessiehouder.

De concessiehouder staat zelf in voor het aanvragen en bekomen van de terrasmachtiging via het daartoe voorziene digitale loket van Stad Kortrijk (iod.kortrijk.be). Alle kosten, verplichtingen en voorwaarden verbonden aan deze machtiging zijn ten laste van de concessiehouder.

Ter informatie wordt bij dit lastenboek een plan gevoegd met de historisch vergunde terraszones en constructies. Deze eerdere vergunningen en plannen gelden uitsluitend als referentie en kunnen geen enkel recht doen ontstaan voor de toekomstige concessiehouder.

De concessiehouder dient zelf een terrasmachtiging aan te vragen. De uiteindelijke ligging, oppervlakte en inrichting van het terras worden vastgesteld in de verleende terrasmachtiging. De Stad Kortrijk behoudt zich het recht voor om de aangevraagde terrasoppervlakte en terrascontour geheel of gedeeltelijk aan te passen of bijkomende voorwaarden op te leggen.

De concessiehouder mag uitsluitend gebruik maken van de vergunde zones. De doorgangen en wandelpaden, waaronder de aanwezige grindweg, dienen steeds volledig vrij en onbelemmerd toegankelijk te blijven.

Voor de inrichting van het terras zijn uitsluitend kwalitatieve, duurzame en esthetisch verzorgde materialen toegelaten die passend zijn binnen de architecturale en landschappelijke context van de site. De bepalingen van artikel 179 van de Algemene Politieverordening van Stad Kortrijk zijn integraal van toepassing.

Het plaatsen van bijkomende elementen, constructies of installaties, waaronder maar niet beperkt tot tenten, overkappingen, containers, modulaire constructies, technische installaties, windschermen of andere vergelijkbare voorzieningen, is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Stad en na het bekomen van alle noodzakelijke vergunningen of machtigingen.

De aanwezigheid van bestaande of in het verleden vergunde constructies, zoals tentconstructies of containers, verleent de concessiehouder geen automatisch recht op het behoud, de vervanging of de uitbreiding ervan.

De technische kast waar de bediening van de fontein en tellers zijn ondergebracht, behoort niet tot de concessie. De Stad Kortrijk krijgt wel toegang tot deze kast voor onderhoud en bediening van de fontein en opname van de tellers. Deze kast moet echter steeds gesloten zijn en mag in geen geval gebruikt worden voor het stapelen van goederen.

Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving wordt opgemaakt in samenspraak tussen de Stad en de concessiehouder en dit op gedeelde kosten.

Indien in de in concessie gegeven ruimtes belangrijke wijzigingen worden aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en op gedeelde kosten een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

II. Prijs van de concessie.

Artikel 2.

De prijs van de concessie is maandelijks te betalen gedurende de gehele duur van de concessie, met dien verstande dat dit bedrag gekoppeld is aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, zoals hierna bepaald. De prijs van de concessie (jaarlijks te indexeren) is vastgesteld op minimum 650 € incl. BTW maandelijks te betalen en dit tot het einde van de concessie, namelijk 1 april 2036.

Dit bedrag is maandelijks betaalbaar en telkens te betalen op de eerste dag van iedere maand, door storting op het door de stad opgegeven rekeningnummer (BE43 0910 0023 0001), met vermelding van de reden van betaling.

De concessieprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst, zijnde op 1 april 2027 en dit op basis van de hiernavolgende formule:

$$\text{nieuwe concessieprijs} = \frac{\text{basisconcessieprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

legende

- de basisconcessieprijs = het aangenomen bedrag van de bieding.
- het aanvangsindexcijfer = het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van het sluiten van de concessieovereenkomst;
- het nieuw indexcijfer = het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de aanpassing van de concessieprijs.

Opmerking

Indien het gezondheidsindexcijfer van overheidswege wordt opgeheven, zal de jaarlijkse indexeringsindexering gebeuren op basis van het gewone indexcijfer van de consumptieprijzen.

III. Duur van de concessie.

Artikel 3.

De concessie, voorwerp van huidige openbare aanbesteding, wordt toegestaan voor een ondeelbare periode van negen (9) achtereenvolgende jaren, beginnende op 1 april 2027 en eindigende op 1 april 2036, zonder dat stilzwijgende verlenging van de concessie mogelijk is.

Zowel de Stad als de concessiehouder hebben evenwel het recht de lopende concessieovereenkomst te beëindigen op het einde van het derde (3e) jaar (dus per 1 april 2030) of op het einde van het zesde (6e) jaar (dus per 1 april 2033), mits de andere partij (naar gelang het geval dus de Stad of de concessiehouder) hiervan in kennis te stellen bij middel van een aangetekende brief, ten minste drie (3) maanden voor de beëindiging van de lopende periode van drie (3) jaar.

De concessiehouder kan beschikken over de in concessie gegeven ruimtes vanaf 1 april 2027, om de nodige inrichtingswerken en de voorbereidingswerken te starten, in overleg met de Stad en mits vooraf de nodige verzekeringspolissen te hebben voorgelegd.

De concessiehouder verbindt zich ertoe alle bepalingen van de concessieovereenkomst, het lastenboek en de toepasselijke wet- en regelgeving na te leven gedurende de volledige looptijd van de concessie.

Teneinde de goede uitvoering van de concessie te evalueren, organiseert Stad Kortrijk eenmaal per jaar een overlegmoment met de concessiehouder. Tijdens dit overleg worden onder meer de werking van de horecazaak, de naleving van de concessievoorwaarden, de samenwerking met de Stad en eventuele aandachtspunten of verbeterpunten besproken.

Indien de concessiehouder zijn verplichtingen niet naleeft, de exploitatie niet voert overeenkomstig het ingediende voorstel of ernstige dan wel herhaaldelijke inbreuken pleegt op de concessievoorwaarden, kan de Stad Kortrijk de concessie vroegtijdig beëindigen. De Stad zal de concessiehouder vooraf schriftelijk in gebreke stellen en een redelijke termijn geven om de vastgestelde tekortkomingen te

verhelpen, behoudens in geval van ernstige tekortkomingen die een onmiddellijke beëindiging rechtvaardigen.

De vroegtijdige beëindiging van de concessie geeft de concessiehouder geen recht op enige schadevergoeding lastens de Stad Kortrijk.

IV. Uitbatingsvoorwaarden waaronder de concessie wordt toegestaan.

Artikel 4.

Openingsuren en exploitatie

De concessiehouder staat in voor een kwalitatieve en continue uitbating van het horecapaviljoen gedurende het volledige kalenderjaar. De openingsuren worden bij aanvang van de concessie in overleg met de Stad vastgelegd en maken deel uit van het goedgekeurde exploitatieprogramma. De concessiehouder dient de horecazaak tijdens de gangbare horecauren open te houden en verbindt zich ertoe een aantrekkelijke en regelmatige dienstverlening aan bezoekers van het park en de buurt te verzekeren.

Minstens tijdens de periode van **15 mei tot en met 15 september** dient het horecapaviljoen geopend te zijn gedurende **minimaal vijf dagen per week waaronder het weekend**. Tijdens de overige periode van het jaar zijn de openingsuren van het horecapaviljoen vrij te bepalen maar mikken we op minimaal **2 dagen per week**.

De concessiehouder bepaalt vrij één wekelijkse sluitingsdag. Deze sluitingsdag wordt vooraf aan de Stad meegedeeld en duidelijk gecommuniceerd aan de bezoekers.

Bij zijn offerte voegt de kandidaat een concreet exploitatieprogramma toe waarin de beoogde openingsdagen, openingsuren en activiteiten doorheen het jaar worden toegelicht. De kwaliteit, haalbaarheid en continuïteit van dit exploitatieprogramma worden mee in rekening genomen bij de beoordeling van de offertes.

Geluid en activiteiten

De exploitatie dient steeds georganiseerd te worden met respect voor de omgeving, de buurtbewoners en de recreatieve functie van de site. Activiteiten mogen geen abnormale of vermijdbare geluidshinder veroorzaken en dienen te voldoen aan de toepasselijke regelgeving inzake geluid en openbare orde.

Het organiseren van muziekoptredens, evenementen of andere activiteiten die aanleiding kunnen geven tot verhoogde geluidsproductie is uitsluitend toegestaan mits naleving van de toepasselijke regelgeving en, indien vereist, na voorafgaande aanvraag en goedkeuring via het evenementenloket van Stad Kortrijk.

Naleving

De naleving van de concessievoorwaarden wordt onder meer opgevolgd tijdens het jaarlijks evaluatieoverleg zoals bepaald in artikel 3 van dit lastenboek.

Artikel 5.

De concessiehouder staat in, en dit volledig op eigen kosten en zonder dat de aansprakelijkheid van de Stad in casu in het gedrang kan komen, voor de verkoop van gelijk welke dranken en dit met respect voor de ter zake toepasselijke wets- of verordening bepalingen, in de brede betekenis van het woord.

Tevens staat de concessiehouder in, op dezelfde wijze als hiervoor bepaald, voor de verkoop van allerlei versnaperingen, onder de vorm van ijsroom, gebak, snoep, belegde broodjes, zonder dat deze opsomming als beperkend dient aanzien te worden. Tevens mag deze opsomming desgewenst uitgebreid worden met de verkoop van warme snacks. De uitbreiding in deze laatste zin mag echter niet van deze omvang zijn dat dit de hoofdactiviteit wordt en dat zodoende het oorspronkelijk karakter van het horecapaviljoen in het gedrang wordt gebracht.

Al de dranken en eetwaren moeten kwalitatief hoogstaand zijn en de zuiverheid en de bediening mogen in geen enkel opzicht te wensen overlaten. De Stad ziet toe op deze verplichting en kan de nodige aanpassingen opleggen aan de concessiehouder.

De prijslijst van de te koop gestelde producten dient op een ondubbelzinnige wijze de prijzen van deze producten te vermelden en moet op een voor het publiek duidelijk zichtbare plaats aangebracht worden en verder conform de ter zake toepasselijke wetgeving.

Artikel 6.

De Stad verleent aan de concessiehouder een exclusief recht tot verhandeling van drank, in de brede betekenis van het woord en versnaperingen binnen de geconcedeerde ruimte, behoudens het bepaalde hierna.

Artikel 7.

Ter aanvulling van datgene dat ter zake voorzien is in het lastenkohier betreffende de ingebruikgeving van stadseigendommen is de concessiehouder ertoe gehouden, op het vlak van de veiligheid, om alle nodige en nuttige maatregelen te nemen om de personen, aanwezig in het horecapaviljoen en eventueel vergunde terraszone, te beschermen tegen brand, paniek en ontploffingen.

Artikel 8.

De muziek in het horecapaviljoen mag nooit hinderend zijn.

De concessiehouder dient er in elk geval voor te zorgen dat hij geen burenhinder/overlast, in de civielrechtelijke betekenis van het woord, veroorzaakt.

Alle verplichtingen inzake Sabam en billijke vergoedingen zijn ten laste van de concessiehouder.

Artikel 9.

De concessiehouder zal er zorg voor dragen dat de uitbating van het horecapaviljoen steeds zal gebeuren op een stijlvolle manier, met inachtneming van de nodige beleefdheid en zorgzaamheid naar het publiek toe.

Hij zal tevens de nodige zorgzaamheid in acht nemen inzake presentatie en afwerking van de verkochte producten.

Hiermee volgt hij het imago beleid van de Stad, dat door de Stad als een belangrijke beleidsoptie wordt vooropgezet.

Artikel 10.

Het plaatsen van drank-, snoep-, sigaretten- en/of muziekatomen binnen en/of buiten de horecazaak door de concessiehouder is verboden.

Het plaatsen van speelautomaten binnen de hele concessie is verboden.

Artikel 11.

De concessiehouder mag zonder voorafgaande en schriftelijke instemming van de Stad noch de buitenmuren noch de binnenmuren van de in concessie gegeven infrastructuur voor reclamadoeleinden aanwenden. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat een ontwerp met beschrijving van de eventueel aan de binnenzijde te plaatsen lichtreclames of reclameborden – die uiteraard alleen betrekking mogen hebben op de exploitatie- vooraf aan de goedkeuring van de Stad, zijnde het college van burgemeester en schepenen, wordt onderworpen, dit onafgezien van de wettelijke beschikkingen inzake het plaatsen van dergelijke reclame. Geen embleem, versieringen, prenten e.d. met welkdanig politiek karakter of strijdig met de openbare orde of de goede zeden mogen worden opgehangen.

Een affichebord voor het aankondigen van manifestaties in de horecagelegenheid is toegelaten.

Bescheiden reclame (binnen) voor de verkrijgbare artikelen is eveneens toegelaten. Reclame voor tabaksproducten is uiteraard verboden.

V. Inrichtingswerken (infrastructuur).

Artikel 12

De concessiehouder staat in voor de inrichting en uitrusting van de keuken, de bar en de exploitatie van het horecapaviljoen, overeenkomstig zijn/haar ondernemings- en exploitatieplan, en draagt hiervoor alle kosten.

De door de concessiehouder aangebrachte vaste inrichting, installaties en uitrusting worden opgenomen in een beschrijvende staat die binnen de eerste maand na de aanvang van de concessie gezamenlijk wordt opgemaakt en door beide partijen wordt ondertekend.

Onder vaste inrichting wordt verstaan: alle constructies, installaties en voorzieningen die duurzaam met het gebouw zijn verbonden en waarvan de verwijdering schade zou veroorzaken aan het gebouw of aan de betrokken inrichting.

Roerende goederen, waaronder onder meer tafels, stoelen, terrasmeubilair, losse koelkasten, keukenapparatuur, koffiemachines, kassasystemen, decoratieve elementen, servies en andere verplaatsbare materialen, blijven eigendom van de concessiehouder, tenzij partijen hierover uitdrukkelijk schriftelijk anders overeenkomen.

De concessiehouder laat bij het einde van de overeenkomst het gebouw en de aanwezige infrastructuur achter in een goede staat van onderhoud. Normale slijtage ten gevolge van een zorgvuldig gebruik kan niet aan de concessiehouder worden toegerekend.

Eventuele verborgen gebreken dienen binnen een termijn van drie maanden na de ingebruikname schriftelijk aan de Stad te worden gemeld.

Naast de afspraken met de stad als eigenaar van het gebouw. Zijn er ook afspraken met de stad als vergunningverlenende overheid.

- Elke nieuwe stedenbouwkundige handeling die niet is opgenomen in het vrijstellingsbesluit moet worden aangevraagd via een omgevingsaanvraag in voorafgaand overleg met de dienst Bouwen, milieu en wonen.
- Het pand is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed: ID 158025. Elke stedenbouwkundige handeling moet de erfgoedwaarde van het 'Verengingslokaal' respecteren. Omschrijving inventaris: "*Verenigingslokaal, gesitueerd in het park. Expo-architectuur uit de jaren 1950, zie V-vormige bedaking. Aan parkzijde beglaasde hoek, aan straatzijde uitgewerkt als overdekt wachthok.* [Verenigingslokaal | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)"

Artikel 13.

De concessiehouder erkent dat het gebouw en de bestaande infrastructuur van het horecapaviljoen eigendom zijn van de Stad.

Alle eventuele vernieuwingen, aanpassingen of uitbreidingen van de vaste infrastructuur die door de concessiehouder worden uitgevoerd, zijn volledig ten laste van de concessiehouder en geven geen aanleiding tot enige financiële tussenkomst vanwege de Stad, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke overeenkomst.

Voorafgaand aan de uitvoering van werken of aanpassingen aan de infrastructuur dient de concessiehouder de plannen en ontwerpen ter goedkeuring voor te leggen aan de Stad. Het college van burgemeester en schepenen kan hierbij wijzigingen opleggen die noodzakelijk worden geacht in functie van veiligheid, functionaliteit, duurzaamheid of het algemeen belang.

De concessiehouder verbindt zich ertoe de goedgekeurde werken uit te voeren conform de geldende wetgeving en reglementering. Desgevallend legt de concessiehouder de vereiste keuringsattesten en conformiteitsverslagen voor aan de Stad.

Iedere wijziging aan de vaste infrastructuur wordt opgenomen in een aanvullend bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving.

De door de concessiehouder gerealiseerde vaste infrastructuur wordt bij het einde van de concessie eigendom van de Stad door natrekking.

Roerende goederen blijven evenwel eigendom van de concessiehouder en kunnen door hem of haar bij het einde van de concessie worden verwijderd, mits eventuele schade die hierdoor ontstaat aan het gebouw of de infrastructuur wordt hersteld.

Bij het verstrijken van de concessietermijn van negen (9) jaar wordt de door de concessiehouder gerealiseerde vaste infrastructuur zonder vergoeding eigendom van de Stad.

Indien de concessieovereenkomst vroegtijdig wordt beëindigd door toedoen of wanprestatie van de concessiehouder, wordt de gerealiseerde vaste infrastructuur eveneens zonder vergoeding eigendom van de Stad.

Indien echter de concessieovereenkomst vroegtijdig wordt beëindigd op initiatief van de Stad en zonder fout van de concessiehouder, heeft de concessiehouder recht op een vergoeding voor de nog niet afgeschreven investering in de vaste infrastructuur. In dit geval geldt het hiernavolgende:

Enkel investeringen die voorafgaand schriftelijk door de Stad werden goedgekeurd komen in aanmerking voor vergoeding.

De maximale vergoeding kan nooit hoger zijn dan de bewezen en nog niet afgeschreven boekwaarde.

Deze vergoeding wordt berekend volgens volgende formule:

(Kostprijs gerealiseerde infrastructuur × A) / B

waarbij:

- **A** = het aantal volledig resterende jaren van de concessie;
- **B** = de totale duurtijd van de concessie, zijnde negen (9) jaar.

De kostprijs van de gerealiseerde infrastructuur wordt aangetoond aan de hand van offertes, facturen en betalingsbewijzen die voorafgaand aan of tijdens de uitvoering van de werken aan de Stad werden voorgelegd.

Artikel 14.

De concessiehouder verplicht er zich toe om het ter beschikking gestelde lokaal in een permanente staat van netheid te houden en het behoorlijk onderhoud ervan te verzekeren.

Voor de uitvoering van de in dit artikel omschreven onderhoudsplicht dient de concessiehouder zich te gedragen als een voorzichtig en redelijk persoon, in de civielrechtelijke betekenis van het woord.

Artikel 15.

Eventuele aansluitingen op data en TV distributienetwerk zullen door de zorgen en op kosten van de concessiehouder uitgevoerd worden

Artikel 16.

De concessiehouder zal de infrastructuur en de inrichting van het horecapaviljoen in goede staat onderhouden en als een voorzichtig en redelijk persoon gebruiken, zonder de aard of bestemming ervan te wijzigen.

De concessiehouder staat in voor:

- het dagelijks onderhoud van het gebouw, de installaties en de buitenaanleg;
- de reiniging en het netjes houden van de concessiegoederen;
- alle kleine herstellingen en vervangingen die voortvloeien uit normaal gebruik;
- het onderhoud, herstel en de vervanging van roerende goederen en uitrustingen die door de concessiehouder werden geplaatst;
- de kosten verbonden aan het gebruik en de exploitatie van het goed, waaronder water, energie, telecommunicatie, afvalverwerking en andere verbruiks- en exploitatiekosten;
- alle werken en aanpassingen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan wettelijke en reglementaire verplichtingen die specifiek verband houden met zijn exploitatie.

De Stad staat in voor:

- de structurele instandhouding van het gebouw;
- herstellingen aan de draagstructuur, funderingen, buitenmuren, dakconstructie en andere essentiële bouwkundige elementen;

- de vervanging van technische installaties wanneer deze noodzakelijk wordt door normale slijtage, ouderdom of een technisch gebrek dat niet aan de concessiehouder kan worden toegerekend;
- herstellingen van schade die niet het gevolg zijn van een fout, nalatigheid of de exploitatie door de concessiehouder.

Schade of herstellingen die het gevolg zijn van foutief gebruik, nalatigheid of de exploitatie door de concessiehouder zijn steeds ten laste van de concessiehouder.

De concessiehouder staat bovendien in voor het uitvoeren van alle werken die voortvloeien uit wettelijke verplichtingen die op hem van toepassing zijn wegens zijn exploitatieactiviteiten, onder meer inzake veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht zich hierover voorafgaandelijk afdoende te hebben geïnformeerd.

De verdeling van de onderhouds-, herstellings- en vervangingsverplichtingen tussen de Stad en de concessiehouder wordt nader gespecificeerd in Bijlage III (Onderhouds- en herstellingsmatrix), die integraal deel uitmaakt van deze concessieovereenkomst.

Artikel 17.

De Stad kan in geen enkel geval verantwoordelijk worden gesteld voor schade die zou kunnen voortkomen uit de door de concessiehouder uitgevoerde werken, zelfs niet indien de Stad hiervoor de toelating of opdracht verleend zou hebben. De ondernomen werken door de concessiehouder, gebeuren op risico van deze concessiehouder. De concessiehouder zal de Stad vrijwaren voor aanspraken van derden die door de exploitatie of werken van de concessiehouder ontstaan.

VI. Verbruikskosten van water, gas en elektriciteit.

Artikel 18.

De kosten van het elektriciteits- en gasverbruik, alsook van de huur voor de afzonderlijke tellers voor de ruimtes die in concessie gegeven worden, worden rechtstreeks door de betrokken nutsmaatschappijen aan de concessiehouder aangerekend volgens het werkelijk verbruik. In verband met de kosten watergebruik zal de stad factureren aan de concessiehouder op basis van het werkelijk verbruik.

VII. Belastingen, verzekeringen en aansprakelijkheid.

Artikel 19.

Alle zegelkosten, kosten van registratie enz. zijn ten laste van de concessiehouder. De concessiehouder neemt eveneens voor zijn rekening alle taksen, belastingen en heffingen, welke ook hun oorsprong zij, in verband met deze concessie of exploitatie en zal deze in voorkomend geval op eerste verzoek daartoe terugbetalen aan de Stad.

Artikel 20.

De concessiehouder zal een verzekering afsluiten tegen de risico's van brand, ontploffing en waterschade met betrekking tot alle aan de concessiehouder ter beschikking gestelde infrastructuur en voor de volle waarde ervan. De polis moet zowel het gebruikersrisico als het verhaal van burens en derden dekken.

Daarnaast:

De concessiehouder verbindt er zich toe voor zichzelf en zijn personeel een verzekering af te sluiten inzake burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden.

De concessiehouder zal eveneens een verzekering inzake arbeidsongevallen afsluiten.

De concessiehouder is verplicht het geheel van inboedel, materiaal en koopwaar in de in concessie gegeven infrastructuur te laten verzekeren tegen brand, ontploffing, waterschade en diefstal.

Vermelde verzekeringen moeten uiterlijk zijn aangegaan bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst, onafgezien het bepaalde in artikel 3.

Artikel 21.

De concessiehouder verbindt er zich toe op zijn kosten de infrastructuur met het nodige materiaal ter voorkoming en bestrijding van brand te voorzien.

VIII. Moraliteitsvereisten met betrekking tot de uitbater en eventuele aangestelden.

Artikel 22.

De concessiehouder is er toe gehouden om steeds de wetgeving, sensu lato, na te leven, betreffende de uitbating van dranksluiterijen en hij dient alle vigerende en toekomstige politiereglementen nauwgezet na te leven.

De concessiehouder dient, vóór de effectieve uitbating een aanvang neemt, een uittreksel uit het strafregister voor te leggen aan de Stad, dat sinds minder dan een maand afgegeven werd op zijn naam (zo hij zelf effectief optreedt in de hoedanigheid van uitbater).

Alle kosten, welke met het bovenstaande gepaard gaan, zijn volledig ten laste van de concessiehouder.

Artikel 23.

In functie van de uitbating van het Horecapaviljoen mag de concessiehouder zich, volledig op eigen kosten en op eigen risico, laten bijstaan door aangestelden.

Deze aangestelden dienen evenwel steeds vooraf aanvaard te worden door de Stad, zijnde het college van burgemeester en schepenen.

Vooraleer deze aangestelden betrokken worden bij de effectieve uitbating van de horecapaviljoen dienen ze een uittreksel uit het strafregister voor te leggen aan de Stad, dat sinds minder dan een maand afgegeven werd op hun naam. De hiermede gepaard gaande kosten kunnen niet verhaald worden op de stad.

IX. Wanprestatie - sancties.

Artikel 24.

Elke ernstige of herhaalde tekortkoming van de concessiehouder in de naleving van zijn of haar verplichtingen uit hoofde van deze concessie kan aanleiding geven tot de onmiddellijke en eenzijdige beëindiging van de concessie door de Stad. In dat geval kan de concessiehouder geen aanspraak maken op enige schadevergoeding, terugbetaling, winstderving of andere vorm van compensatie. Alle maatregelen die de Stad noodzakelijk acht om de uitbating verder te verzekeren, kunnen bovendien op kosten van de nalatige concessiehouder worden uitgevoerd.

Indien de concessiehouder zijn verplichtingen niet naleeft, de exploitatie niet voert overeenkomstig het ingediende voorstel of ernstige dan wel herhaaldelijke inbreuken pleegt op de concessievoorwaarden, kan de Stad Kortrijk de concessie vroegtijdig beëindigen. De Stad zal de concessiehouder vooraf schriftelijk in gebreke stellen en een redelijke termijn geven om de vastgestelde tekortkomingen te verhelpen, behoudens in geval van ernstige tekortkomingen die een onmiddellijke beëindiging rechtvaardigen.

De vroegtijdige beëindiging van de concessie geeft de concessiehouder geen recht op enige schadevergoeding lastens de Stad Kortrijk.

X. Borgtocht.

Artikel 25.

Tot zekerheid van de naleving van de bepalingen van dit lastenkohier en onder meer de betaling in voorkomend geval van alle kosten welke de Stad moet maken bij toepassing van artikel 24, supra, zal de concessiehouder een financiële waarborg verrichten ten bedrage van 6x de minimum concessieprijs zijnde 3.900 euro.

Deze borgsom wordt gesteld door storting in speciën op een rekening op naam van de concessiehouder bij een erkende financiële instelling en dit voor de aanvang van de concessieovereenkomst. De verworven intrest op de waarborgsom wordt bij de hoofdsom gevoegd. De waarborg is terugbetaalbaar bij het einde van de concessie, mits schriftelijke toelating van de stad en voor zover de concessiehouder aan al zijn verplichtingen heeft voldaan. Deze laatste voorwaarde zal door de concessiehouder bedongen dienen te worden bij de financiële instelling waarbij de waarborg wordt bekomen. Het bewijs daarvan wordt aan de Stad voorgelegd. De Stad kan de borg gedeeltelijk of geheel aanwenden wanneer de concessiehouder zijn verplichtingen uit de overeenkomst niet heeft nagekomen.

XI. Modaliteiten die verband houden met de aanbesteding.

Artikel 26.

De kandidaturen dienen uiterlijk op **4 januari 2027 om 10.00 uur** digitaal te worden ingediend via het e-mailadres **vastgoed@kortrijk.be**. Kandidaturen die na deze uiterste indieningsdatum en -tijd worden ontvangen, worden niet in aanmerking genomen.

Indien het aantal ingediende kandidaturen daartoe aanleiding geeft, behoudt de Stad Kortrijk zich het recht voor om op basis van de ingediende voorstellen een voorafgaande selectie van de meest geschikte kandidaten door te voeren.

De toewijzing van de concessie gebeurt door het College van Burgemeester en Schepenen op basis van de in dit lastenboek opgenomen criteria. Daarbij wordt onder meer rekening gehouden met de kwaliteit van het voorgestelde horeconcept, de visie op de uitbating, de binding met de stad en de buurt, de haalbaarheid van het exploitatieprogramma, alsook de relevante ervaring, deskundigheid en betrokkenheid van de kandidaat-concessiehouder.

De beoordeling gebeurt uitsluitend op basis van de gegevens, documenten en eventuele bijlagen die door de kandidaten samen met hun voorstel worden ingediend.

Artikel 27.

Door en bij het deponeren van zijn aanbieding, erkent de inschrijver kennis genomen te hebben van het huidige lastenkohier. In geen geval en onder geen enkel voorwendsel zal hij een vordering tot schadevergoeding kunnen instellen tegen de Stad, uit hoofde van onwetendheid of onbekendheid met betrekking tot de voorwaarden en bepalingen welke vervat zijn in het lastenkohier.

XII. Algemeenheden.

Artikel 28.

De concessiehouder of de aangestelde die met de uitbating effectief gelast wordt, kiest woonplaats te Kortrijk. Alle briefwisseling, dienstorders, berichten of bestuurlijke of gerechtelijke bescheiden zullen aan dit adres rechtsgeldig gericht worden.

Artikel 29.

De toegestane concessie kan zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad, zijnde in casu het college van burgemeester en schepenen, niet overgedragen worden aan derden.

Artikel 30.

De Stad behoudt zich het recht voor om steeds veranderingswerken uit te voeren in de geconcedeerde ruimtes, mits de totale geconcedeerde bruikbare oppervlakte niet met meer dan tien procent (10%) te verminderen. De Stad behoudt zich evenzeer het recht voor om een andere

bestemming te geven aan de geconcedeerde ruimtes, mits een of meer gelijkwaardige ruimtes ter beschikking te stellen van de concessiehouder.

Al deze gevallen kunnen geen eis tot schadevergoeding tegen de Stad wettigen.

Artikel 31.

De concessie wordt toegewezen door het College van Burgemeester en Schepenen van Stad Kortrijk. De beoordeling van de kandidaturen gebeurt op basis van de in dit lastenboek vastgelegde criteria en de documenten die door de kandidaten bij hun voorstel worden gevoegd.

De kandidaturen worden beoordeeld op grond van de kwaliteit, haalbaarheid en meerwaarde van het voorgestelde horeconcept, met bijzondere aandacht voor:

- de visie op de uitbating en de binding met de stad, de buurt en de omgeving;
- het voorgestelde exploitatie- en investeringsplan;
- de kwaliteit en duurzaamheid van de voorgestelde inrichting en investeringen;
- de continuïteit en haalbaarheid van de exploitatie;
- de relevante ervaring, deskundigheid en betrokkenheid van de kandidaat-concessiehouder;
- de mate waarin het voorstel aansluit bij de doelstellingen en verwachtingen van Stad Kortrijk.

De beoordeling gebeurt overeenkomstig de puntentoekenning zoals opgenomen in dit lastenboek.

Het College van Burgemeester en Schepenen behoudt zich het recht voor om bijkomende inlichtingen op te vragen, kandidaten uit te nodigen voor een toelichtend gesprek of presentatie, of een voorafgaande selectie van kandidaturen door te voeren indien het aantal kandidaturen daartoe aanleiding geeft.

De Stad Kortrijk behoudt zich het recht voor om geen enkele kandidatuur te aanvaarden indien zij oordeelt dat geen van de ingediende voorstellen voldoende garanties biedt voor een kwalitatieve en duurzame uitbating van de concessie.

De toewijzing van de concessie geeft de kandidaat geen enkel recht op vergoeding van kosten gemaakt in het kader van de voorbereiding en indiening van zijn kandidatuur.

Artikel 32.

In geen geval kan de toegestane concessie gekwalificeerd worden als een handelshuur, waarop de desbetreffende wetgeving van toepassing is.

Artikel 33.

De toegestane concessie doet in geen enkel opzicht afbreuk aan de noodzaak, voor de concessiehouder, tot het bekomen van de vergunningen die voorgeschreven zijn door allerlei specifieke wetgevingen.

Artikel 34.

Voor zijn inwendige dienst moet de concessiehouder de Nederlandse taal gebruiken en bij betrekkingen met derden moet hij de wettelijke voorschriften op het gebruik der talen in bestuurszaken naleven.

Artikel 35.

Een exemplaar van het lastenkohier zal door de concessiehouder en de Stad voor "ne variëtur" ondertekend worden. Het is bindend tussen de partijen en maakt deel uit van de overeenkomst.

XIII. BIJLAGEN

I – plattegrond Plein

II – historisch vergunde terrassen als referentie

III – onderhoudsmatrix

IV – inventaris