

## VRAAG & ANTWOORD

### “Exploitatie cafetaria sporthal De Borg Neeroeteren, incl. conciërgewoning en camperparking”

#### 1. Cafetaria en inventaris

##### WELKE APPARATUUR, INSTALLATIES EN INVENTARIS ZIJN MOMENTEEL AANWEZIG EN WELKE HIERVAN WORDEN BIJ AANVANG VAN DE CONCESSIE TER BESCHIKKING GESTELD?

De cafetaria wordt in casco-staat ter beschikking gesteld. De keuken en afwaskeuken worden expliciet beschreven als ruimtes zonder inrichting of toestellen. Voor de ingebruikname wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving en inventaris opgemaakt die deel uitmaakt van de concessieovereenkomst.

##### IS ER EEN VOLLEDIGE INVENTARISLIJST BESCHIKBAAR?

Zie bovenstaande informatie. Er is geen inventarislijst ter beschikking.

##### WAT IS DE HUIDIGE TECHNISCHE STAAT VAN ONDER ANDERE DE ELEKTRISCHE INSTALLATIE, VENTILATIE, AFZUIGING, KOELRUIMTE EN AANWEZIGE AANSLUITINGEN?

- **Elektrische installatie:** De elektrische installaties van de woning en de cafetaria werden afzonderlijk gekeurd en zijn goedgekeurd. De woning is particuliere en de cafetaria industrieel. De keuringsverslagen worden als bijlage ter beschikking gesteld.
- **HVAC-installatie:** De HVAC-installatie dient nog een onderhoud te krijgen. Het lokaal bestuur zorgt ervoor dat dit onderhoud wordt uitgevoerd vóór de ingebruikname door de nieuwe concessiehouder.
- **Warmwaterboiler:** De warmwaterboiler vertoont momenteel een storing. Het lokaal bestuur laat deze installatie nakijken.
- **Koelcel en overige koelinstallaties:** Voor zover bekend zijn de aanwezige koelcel en overige koelinstallaties operationeel. Het lokaal bestuur heeft deze installaties evenwel niet zelf gebruikt en kan de actuele werking ervan bijgevolg niet bevestigen.
- **Tussenwatermeter camperplaats:** De tussenwatermeter van de camperplaats dient nog te worden vervangen. Het lokaal bestuur staat in voor deze vervanging.
- **Inbraakcentrale:** De actuele status en werking van de inbraakcentrale zijn niet bekend bij het lokaal bestuur. Deze installatie werd steeds door de uitbater beheerd. Indien de nieuwe concessiehouder de installatie wenst te gebruiken, staat deze zelf in voor het eventuele nazicht en de programmatie door een installateur, met inbegrip van het instellen van nieuwe toegangscode's. Het lokaal bestuur beschikt niet over de huidige codes.
- **Aansluitingen:**
  - **Nutsvoorzieningen:** Water, elektriciteit en gas zijn aangesloten en worden geleverd via de bestaande aansluitingen van de concessieverlener. De concessionaris betaalt hiervoor maandelijkse voorschotten. Jaarlijks wordt een



afrekening opgesteld op basis van de werkelijke verbruiken, overeenkomstig de bepalingen van de concessieleidraad.

- De concessionaris staat zelf in voor de organisatie en bekostiging **van telefonie-, internet- en andere telecommunicatievoorzieningen** die noodzakelijk zijn voor de exploitatie.

#### **ZIJN ER NOG WERKZAAMHEDEN, HERSTELLINGEN OF KEURINGEN GEPLAND VOORDAT DE NIEUWE CONCESSIONARIS KAN STARTEN?**

Ja. Volgende werkzaamheden, herstellingen en onderhouds- of nazichtswerken zijn voorzien:

- **Buitenunit koelcel:** het verplaatsen van de buitenunit is gepland. De uitvoeringsdatum moet nog worden bevestigd.
- **HVAC-installatie:** onderhoud dient nog te worden uitgevoerd.
- **Warmwaterboiler:** de vastgestelde storing dient nog te worden nagekeken en, indien nodig, hersteld.
- **Tussenwatermeter camperplaats:** de watermeter dient nog te worden vervangen.
- **Brandveiligheidsvoorzieningen:** het periodieke onderhoud/nazicht van de brandblussers, haspels en noodverlichting is voorzien in september 2026.
- **Brandmeldcentrale:** het periodieke onderhoud/nazicht is voorzien in mei 2027.

De vermelde werkzaamheden en onderhoudswerken worden uitgevoerd of ingepland zoals hierboven aangegeven. Deze informatie doet geen afbreuk aan de verplichtingen van de concessionaris inzake inrichting, onderhoud, keuringen en exploitatie zoals bepaald in de concessieleidraad.

#### **BESCHIKT DE LOCATIE MOMENTEEL OVER EEN GELDIG BRANDPREVENTIEVERSLAG EN DE BENODIGDE KEURINGSATTESTEN?**

Het lokaal bestuur beschikt over een **brandpreventieverslag uit 2023**. In dit verslag werd vastgesteld dat de locatie op dat ogenblik **niet voldeed aan alle opgenomen vereisten**. Het verslag wordt als bijlage bij de Q&A ter beschikking gesteld.

Wat de technische installaties en brandveiligheidsvoorzieningen betreft, is de huidige stand van zaken als volgt:

- **Elektrische installatie:** de elektrische installaties van de woning en de cafetaria werden afzonderlijk gekeurd en zijn goedgekeurd. De beschikbare keuringsverslagen worden als bijlage ter beschikking gesteld.
- **Brandblusmiddelen en noodverlichting:** aanwezig. Het laatste gekende periodieke nazicht van de brandbestrijdingsmiddelen dateert van november 2024. Een nieuw onderhoud/nazicht is voorzien.
- **Brandmeldcentrale:** aanwezig en volgens de beschikbare informatie operationeel. Het periodieke onderhoud/nazicht is voorzien in mei 2027.
- **Elektrische laagspanningsinstallatie:** in orde.
- **HVAC-installatie:** vereist nog onderhoud. Dit onderhoud dient nog te worden uitgevoerd.
- **Gasinstallatie:** indien wijzigingen aan de gasinstallatie worden aangebracht, dient te worden nagegaan of een nieuwe controle of lektest vereist is.

Overeenkomstig de concessieleidraad staat de **concessionaris zelf in voor de naleving van alle toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen**, onder meer inzake veiligheid en brandpreventie.



Conform **artikel 27, § 2 van de concessieleidraad** dient de concessionaris **vóór de aanvang van de exploitatie** alle vereiste keuringsattesten en conformiteitsdocumenten, evenals een **goedgekeurd brandpreventieverslag**, aan de concessieverlener te bezorgen.

Het brandpreventieverslag uit 2023 wordt bijgevolg uitsluitend ter informatie over de bestaande toestand ter beschikking gesteld en vervangt niet de verplichtingen die overeenkomstig de concessieleidraad op de concessionaris rusten

#### **WELKE VERGUNNINGEN EN TOELATINGEN ZIJN REEDS AANWEZIG EN WELKE MOET DE CONCESSIONARIS ZELF OPNIEUW AANVRAGEN?**

De **stedenbouwkundige functie van de locatie is in orde**. De exploitatiegebonden vergunningen, toelatingen, registraties en goedkeuringen worden niet overgedragen door de concessieverlener. De concessionaris staat zelf in voor het tijdig verkrijgen en behouden van alle voor zijn concrete exploitatie vereiste vergunningen, toelatingen, registraties en goedkeuringen.

Dit betreft, afhankelijk van de concrete exploitatie, onder meer:

- de vereiste **inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO)**;
- een **drankvergunning**, aan te vragen bij de bevoegde dienst van het lokaal bestuur (dienst Lokale Economie);
- de vereiste **registratie of toelating bij het FAVV**;
- indien van toepassing, de vereiste **milieumelding of omgevingsvergunning**, onder meer afhankelijk van de aard, omvang en impact van de gebruikte installaties, waaronder koel- en ventilatie-installaties;
- eventuele **vergunningen of toelatingen voor evenementen**.

#### **IN DE LEIDRAAD ZOU STAAN DAT ER EEN BAR/TOOG VOORZIEN MOET WORDEN, MAAR DEZE STAAT ER NOG?**

De aanwezige bar/toog blijft behouden en maakt deel uit van de bestaande inrichting die bij aanvang van de concessie ter beschikking wordt gesteld.

De concessie wordt overeenkomstig de concessieleidraad **in de bestaande staat** aangeboden. De concessionaris staat zelf in voor de verdere inrichting en uitrusting van de cafetaria die noodzakelijk is voor de door hem voorgestelde exploitatie.

De toestand van de aanwezige inrichting wordt vóór de ingebruikname opgenomen in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving.

#### **IS DE INDELING VAN DE HORECAZAAK NAAR EIGEN SMAAK IN TE RICHTEN OF ZIJN ER RICHTLIJNEN?**

De concessionaris beschikt over de nodige vrijheid om de cafetaria in te richten in functie van het door hem voorgestelde exploitatieconcept.

De inrichting dient evenwel te passen binnen de bestemming en het concept van de concessie en moet voldoen aan alle toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften, onder meer inzake veiligheid, brandpreventie, gezondheid, hygiëne, toegankelijkheid en milieu.

Voor **structurele of bouwkundige aanpassingen** aan het gebouw of de vaste infrastructuur is voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessieverlener vereist. Indien voor bepaalde werken, installaties of aanpassingen vergunningen, keuringen of andere toelatingen vereist zijn, staat de concessionaris zelf in voor het verkrijgen daarvan.

De kosten van de inrichting en uitrusting zijn ten laste van de concessionaris.



## 2. Exploitatie en bezoekers

### KAN ER INFORMATIE WORDEN VERSTREKT OVER DE GEMIDDELDE BEZOEKERSAANTALLEN EN BEZETTINGSGRAAD VAN DE SPORTHAL?

Als **bijlage 1** wordt de beschikbare raming van de bezoekersaantallen voor het jaar 2020 ter beschikking gesteld.

Sinds 2020 werden geen nieuwe bezoekerstellingen uitgevoerd. De huidige bezetting van de sporthal is volgens de beschikbare gegevens vergelijkbaar met deze in 2020. De cijfers uit 2020 kunnen daarom als **indicatieve informatie** worden gehanteerd, maar vormen geen garantie voor de actuele of toekomstige bezoekersaantallen of bezettingsgraad.

### IS HET DEFINITIEVE GEBRUIKSGROOSTER VOOR HET SEIZOEN 2026-2027 AL BESCHIKBAAR?

Ja. De beschikbare gebruiksgroosters voor het seizoen 2026-2027 worden als bijlage ter beschikking gesteld:

- **Bijlage 2:** gebruiksgrooster grote sporthal Neeroeteren;
- **Bijlage 3:** gebruiksgrooster danszalen.

### WELKE SPORTVERENIGINGEN EN ANDERE ORGANISATIES MAKEN MOMENTEEL GEBRUIK VAN DE SPORTHAL?

De sporthal wordt momenteel door verschillende scholen, stedelijke sportactiviteiten en sportverenigingen gebruikt. Het gaat onder meer om:

- **Scholen:** MOSA -RT
- **Stedelijk sportaanbod:** Wandelvoetbal, sportsnacks, Dynamic Tennis, Gymschool, figuurtraining, fit en actief, balletacademie
- **Sportverenigingen en andere gebruikers:** Basketbal, diverse gevechtssporten, diverse dansscholen, tafeltennis, Yoga, tennis, kleuterturnen, zaalvoetbal, badminton, netbal, atletiek

Deze opsomming geeft een overzicht van het **huidige gebruik** van de sporthal en kan tijdens de concessieperiode wijzigen.

### ZIJN ER BESTAANDE AFSPRAKEN MET DEZE VERENIGINGEN OVER HET GEBRUIK VAN DE CAFETARIA, CONSUMPTIES, ACTIVITEITEN OF EVENEMENTEN?

Afspraken over het gebruik van de cafetaria, consumpties, activiteiten of evenementen worden in de praktijk rechtstreeks tussen de betrokken verenigingen en de uitbater gemaakt. Ook voor activiteiten die door de stad worden georganiseerd, worden waar nodig praktische afspraken met de uitbater gemaakt. De nieuwe concessionaris staat zelf in voor de verdere praktische afstemming met de verenigingen en de concessieverlener.

### KAN ER, EVENTUEEL GEANONIMISEERD, INFORMATIE WORDEN VERSTREKT OVER DE HISTORISCHE OMZET OF BEZOEKERSSTROMEN VAN DE VORIGE UITBATING?

Het lokaal bestuur beschikt over historische omzetgegevens met betrekking tot een vroegere exploitatie. **Voor een periode van drie jaar in de afgelopen 10 jaar bedroeg de gemiddelde jaarlijkse omzet € 120.768,71.**

Deze historische omzetgegevens worden uitsluitend ter informatie en als **indicatieve gegevens** ter beschikking gesteld. Zij hebben betrekking op een vroegere exploitatie en andere marktomstandigheden en bieden geen garantie voor de omzet, rendabiliteit of het economisch potentieel van een toekomstige exploitatie.



Wat de bezoekersstromen betreft, wordt verwezen naar **bijlage 1 – Raming bezoekersaantallen jaar 2020**. Sinds 2020 werden geen nieuwe bezoekerstellingen uitgevoerd. Ook deze gegevens zijn uitsluitend indicatief en bieden geen garantie voor de actuele of toekomstige bezoekersaantallen.

Kandidaten dienen op basis van hun eigen ondernemingsconcept, investeringen, kostenstructuur en exploitatiemodel een zelfstandige inschatting te maken van het economisch potentieel van de concessie. Overeenkomstig de concessieleidraad gebeurt de exploitatie voor eigen rekening en risico van de concessionaris.

#### **WAT IS DE GEWENSTE OF VERWACHTE STARTDATUM VAN DE NIEUWE EXPLOITATIE?**

De concessieverlener wenst de concessie zo spoedig mogelijk na ondertekening van de concessieovereenkomst te laten starten. De exacte startdatum wordt in onderling overleg bepaald en opgenomen in de concessieovereenkomst.

#### **DOOR WIE WORDEN DE TOILETTEN ONDERHOUDEN EN WIE DRAAGT DE KOST DAARVAN?**

**De sanitaire voorzieningen maken geen deel uit van de concessie. Het structureel onderhoud ervan is ten laste van de concessieverlener.**

Wanneer de sporthal gesloten is maar de cafetaria geopend blijft, en tijdens evenementen die door de concessionaris worden georganiseerd, staat de concessionaris zelf in voor de netheid, het dagelijks onderhoud en de hygiëne van de gebruikte sanitaire voorzieningen. Hij staat tijdens deze periodes eveneens in voor het aanvullen van verbruiksgoederen zoals toiletpapier, handzeep en handdoeken.

De kosten die met deze verplichtingen verband houden, zijn ten laste van de concessionaris.

### **3. Openingsuren en activiteiten**

#### **WELKE MINIMALE OPENINGSMOMENTEN VERWACHT DE CONCESSIEVERLENER CONCREET TIJDENS TRAININGEN, WEDSTRIJDEN EN ANDERE ACTIVITEITEN?**

Er worden in de concessieleidraad geen vaste minimale openingsuren opgelegd.

De concessionaris verbindt zich ertoe de cafetaria tijdens de georganiseerde sportactiviteiten in sporthal De Borg **zo maximaal mogelijk en op economisch verantwoorde wijze open te houden**.

Bij de aanvang van elk werkjaar worden de concrete openingsuren en eventuele sluitingsperiodes in onderling overleg tussen de concessionaris en de concessieverlener vastgesteld, rekening houdend met de geplande activiteiten op de site.

Daarnaast wordt van de concessionaris verwacht dat hij voldoende openingsmomenten voorziet om de cafetaria uit te bouwen tot een open en toegankelijke ontmoetingsplaats voor onder meer sporters, bezoekers, buurtbewoners, fietsers, recreanten en toeristen.

#### **MAG DE CONCESSIONARIS NAAST DE REGULIERE CAFETARIA-UITBATING OOK MAALTIJDEN, AFHAALPRODUCTEN, FEESTEN, VERGADERINGEN, EXTERNE CATERING EN THEMA-AVONDEN AANBIEDEN?**

De concessionaris bepaalt binnen de grenzen van de concessieleidraad zelf het aanbod van dranken, voedingswaren en andere consumpties.



Ook het organiseren van evenementen en andere activiteiten in en rond de cafetaria is toegestaan, voor zover deze **verenigbaar zijn met de bestemming van de concessie** en de normale werking van de sportsite niet onredelijk hinderen.

Activiteiten die niet zonder meer binnen de bestemming van de concessie vallen, zijn slechts toegestaan mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessieverlener.

Voor activiteiten of evenementen waarvoor een vergunning, toelating of melding vereist is, staat de concessionaris zelf in voor het tijdig verkrijgen of verrichten daarvan.

#### **ZIJN ER BEPERKINGEN AAN HET ORGANISEREN VAN BESLOTEN FEESTEN OF EVENEMENTEN?**

Evenementen zijn toegestaan voor zover zij verenigbaar zijn met de bestemming van de concessie en de normale werking van de sportsite niet onredelijk hinderen.

De concessionaris dient daarbij alle toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen na te leven, onder meer inzake openbare orde, veiligheid, brandpreventie, geluidsnormen, milieu, gezondheid en hygiëne. Indien voor een evenement vergunningen, toelatingen of meldingen vereist zijn, staat de concessionaris zelf in voor het tijdig verkrijgen of verrichten daarvan.

De concessieverlener kan een voorgenomen evenement weigeren of bijkomende voorwaarden opleggen indien dit noodzakelijk is om redenen van veiligheid, openbare orde, overlastbeperking, bescherming van de infrastructuur of de goede werking van de sportsite.

Het maximaal toegelaten aantal gelijktijdig aanwezige personen dient te worden bepaald overeenkomstig de toepasselijke brandveiligheidsvoorschriften en het voor de exploitatie vereiste goedgekeurde brandpreventieverslag. Er wordt in het kader van deze Q&A geen maximaal aantal personen gegarandeerd.

Overeenkomstig de concessieleidraad dient de concessionaris vóór de aanvang van de exploitatie een goedgekeurd brandpreventieverslag aan de concessieverlener te bezorgen.

#### **ZIJN ER BESTAANDE OF VERPLICHTE AFSPRAKEN MET EEN DRANKENHANDEL, BROUWERIJ OF ANDERE LEVERANCIER?**

Nee. Er zijn vanuit de concessieverlener geen verplichte afname- of leveringsovereenkomsten met een drankenhandel, brouwerij of andere leverancier opgelegd.

De concessionaris staat zelf in voor het afsluiten van eventuele leverings- en afnameovereenkomsten met leveranciers.

Deze overeenkomsten mogen geen verbintenissen creëren ten laste van de concessieverlener en mogen geen duurtijd hebben die de looptijd van de concessie overschrijdt, tenzij de concessieverlener hiervoor voorafgaand schriftelijk toestemming verleent.

Alle kosten, risico's en verplichtingen die uit dergelijke overeenkomsten voortvloeien, zijn ten laste van de concessionaris.

## **4. Kosten en investeringen**

#### **ZIJN VOOR GAS, WATER EN ELEKTRICITEIT AFZONDERLIJKE METERS AANWEZIG VOOR DE CAFETARIA, CONCIÉRGEWONING EN CAMPERPARKING?**

Er zijn **deelmeters** aanwezig voor de registratie van het verbruik. Het betreft geen afzonderlijke meters of aansluitingen van de nutsmaatschappijen



Voor **gas en elektriciteit** wordt het verbruik van de cafetaria, de conciërgewoning en de camperparking afzonderlijk geregistreerd.

Voor **water** is de meting opgesplitst tussen:

- de camperparking; en
- de cafetaria en conciërgewoning samen.

Het waterverbruik van de cafetaria en de conciërgewoning wordt bijgevolg **niet afzonderlijk van elkaar gemeten**.

De afrekening van de nutsvoorzieningen gebeurt overeenkomstig de bepalingen van de concessieleidraad op basis van het geregistreerde werkelijke verbruik.

#### **KAN ER EEN OVERZICHT WORDEN VERSTREKT VAN DE GEMIDDELTE VERBRUIKSKOSTEN VAN DE AFGELOPEN JAREN?**

Voor **water** zijn volgende historische kosten beschikbaar, exclusief 6% btw:

| <b>Jaar</b> | <b>Waterverbruikskosten excl. 6% btw</b> | <b>Opmerking</b>                                                      |
|-------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 2018        | € 670,66                                 |                                                                       |
| 2019        | € 342,40                                 |                                                                       |
| 2021        | € 861,04                                 |                                                                       |
| 2022        | € 688,59                                 |                                                                       |
| 2023        | € 1.239,40                               | Het hogere verbruik hield verband met een waterlek aan de camperzuil. |
| 2024        | € 811,06                                 |                                                                       |
| 2025        | € 272,69                                 |                                                                       |

Voor **gas en elektriciteit** beschikt het lokaal bestuur niet over een overzicht van de historische kosten. Deze verbruiken werden rechtstreeks door de energieleverancier afgerekend.

Het beschikbare **historische verbruik van gas en elektriciteit** wordt wel als bijlage bij deze Q&A ter beschikking gesteld.

De meegedeelde gegevens zijn uitsluitend **historisch en indicatief**. De toekomstige verbruikskosten zijn onder meer afhankelijk van het effectieve verbruik, de wijze en intensiteit van de exploitatie en de toepasselijke energie- en watertarieven. Aan deze historische gegevens kunnen bijgevolg geen garanties inzake het toekomstige verbruik of de toekomstige kosten worden ontleend.

#### **WELKE ONDERHOUDS-, AFVAL- EN SCHOONMAAKKOSTEN KWAMEN IN HET VERLEDEN GEMIDDELD VOOR REKENING VAN DE UITBATER?**

Het lokaal bestuur beschikt niet over voldoende betrouwbare historische gegevens om een gemiddelde op te geven van de onderhouds-, afval- en schoonmaakkosten die in het verleden ten laste van de uitbater kwamen.

De kosten voor de toekomstige exploitatie zijn bovendien afhankelijk van onder meer het exploitatieconcept, de openingsuren, de intensiteit van het gebruik en de wijze waarop de concessionaris zijn activiteiten organiseert.

Voor de verdeling van de onderhouds-, afval- en schoonmaakverplichtingen en de daaraan verbonden kosten wordt verwezen naar de bepalingen van de concessieleidraad. Kandidaten



dienen deze kosten zelf in te schatten en hiermee rekening te houden bij de opmaak van hun concessievoorstel.

#### **IS VANWEGE DE NOODZAKELIJKE INVESTERINGEN EEN OPSTART- OF INRICHTINGSPERIODE MOGELIJK WAARIN NOG GEEN OF EEN VERLAAGDE CONCESSIEVERGOEDING VERSCHULDIGD IS?**

De concessieleidraad voorziet momenteel niet in een afzonderlijke opstart- of inrichtingsperiode waarin geen of een verminderde concessievergoeding verschuldigd is. Overeenkomstig het ontwerp van concessieovereenkomst is de concessievergoeding verschuldigd vanaf de inwerkingtreding van de concessie.

Kandidaten bepalen zelf de door hen voorgestelde maandelijkse concessievergoeding en kunnen daarbij rekening houden met de investeringen, opstartkosten en exploitatierisico's die zij voor de uitvoering van de concessie voorzien.

Zoals in de concessieleidraad is bepaald, gelden de contractuele bepalingen van het ontwerp van concessieovereenkomst als voorstel en kunnen deze vóór de definitieve totstandkoming van de concessieovereenkomst in onderling overleg worden aangepast, aangevuld of verfijnd.

Hieruit kan evenwel **geen recht op of voorafgaande toezegging van een kosteloze of verminderde opstart- of inrichtingsperiode** worden afgeleid.

#### **IS HET MOGELIJK AFSPRAKEN TE MAKEN OVER EEN VERGOEDING VAN NOG NIET AFGESCHREVEN, VOORAF GOEDGEKEURDE INVESTERINGEN INDIEN DE CONCESSIE DOOR DE CONCESSIEVERLENER VOORTIJDIG WORDT BEËINDIGD WEGENS ALGEMEEN BELANG?**

De concessieleidraad voorziet momenteel niet in een automatisch recht op vergoeding van nog niet afgeschreven investeringen wanneer de concessie door de concessieverlener voortijdig wordt beëindigd wegens algemeen belang. Kandidaten dienen hiermee rekening te houden bij het bepalen van hun investerings- en exploitatiestrategie.

De contractuele bepalingen van het ontwerp van concessieovereenkomst gelden evenwel als voorstel en kunnen vóór de definitieve totstandkoming van de concessieovereenkomst in onderling overleg worden aangepast, aangevuld of verfijnd.

Een kandidaat kan in zijn voorstel of tijdens eventuele onderhandelingen een gemotiveerd voorstel formuleren voor een regeling met betrekking tot vooraf door de concessieverlener goedgekeurde en op het ogenblik van een eventuele voortijdige beëindiging nog niet afgeschreven investeringen.

Een dergelijk voorstel is onderworpen aan beoordeling en uitdrukkelijke aanvaarding door de concessieverlener en houdt geen voorafgaand recht op of toezegging van enige vergoeding in.

#### **WAT GEBEURT ER MET DE INBOEDEL ALS HIJ ER NA X-AANTAL JAAR ZOU UIT GAAN?**

Roerende goederen en inboedel die door de concessionaris werden aangekocht en zijn eigendom zijn, blijven eigendom van de concessionaris. Bij het einde van de concessie mag hij deze goederen verwijderen, op voorwaarde dat hij eventuele schade die door de verwijdering wordt veroorzaakt, herstelt en het concessiegebied in behoorlijke staat achterlaat.

Werken, vaste inrichtingen, aanpassingen en installaties die door incorporatie of bestemming onroerend zijn geworden, worden bij het einde van de concessie in beginsel kosteloos eigendom van de concessieverlener, tenzij hierover vooraf schriftelijk andere afspraken werden gemaakt.



Indien de concessieverlener bepaalde roerende goederen, installaties of inrichtingen van de concessionaris wenst over te nemen, kan dit uitsluitend op basis van een voorafgaand schriftelijk akkoord tussen partijen. Een eventuele overname en de overnamewaarde worden in dat geval in onderling overleg bepaald. De concessieverlener is niet verplicht om tot overname over te gaan.

## 5. Conciërgewoning

### IN WELKE STAAT WORDT DE CONCIËRGEWONING TER BESCHIKKING GESTELD?

De conciërgewoning wordt **in de bestaande staat** ter beschikking gesteld. Kandidaten hebben tijdens het plaatsbezoek de mogelijkheid om de woning te bezichtigen en zich een beeld te vormen van de actuele toestand.

Vóór de ingebruikname wordt in aanwezigheid van beide partijen een **tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opgemaakt. Deze wordt door beide partijen ondertekend en maakt integraal deel uit van de concessieovereenkomst.

De concessionaris staat zelf in voor de inrichting van de woning en draagt de kosten daarvan, overeenkomstig de bepalingen van de concessieleidraad.

### IS DE WONING MOMENTEEL ONMIDDELIJK BEWOONBAAR EN BESCHIKT DEZE OVER AFZONDERLIJKE METERS OF TUSSENMETERS?

De conciërgewoning wordt **in de bestaande staat** ter beschikking gesteld. Kandidaten kunnen de woning tijdens het plaatsbezoek bezichtigen en zich een beeld vormen van de actuele toestand. Vóór de ingebruikname wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt.

Wat de nutsvoorzieningen betreft, zijn **deelmeters** aanwezig. Het betreft geen afzonderlijke aansluitingen of meters van de nutsmaatschappijen.

Voor **gas en elektriciteit** kan het verbruik van de conciërgewoning afzonderlijk worden geregistreerd. Voor **water** is er geen afzonderlijke deelmeter voor de woning: het waterverbruik van de cafetaria en de conciërgewoning wordt gezamenlijk geregistreerd.

### ZIJN ER BIJZONDERE VOORWAARDEN VERBODEN AAN HET ZELF BEWONEN OF, NA TOESTEMMING, VERHUREN VAN DE WONING?

De conciërgewoning mag door de concessionaris zelf worden bewoond.

Verhuur of onderverhuur aan derden is uitsluitend toegestaan mits **voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessieverlener**. Indien toestemming wordt verleend, worden de voorwaarden en praktische modaliteiten van de (onder)verhuur vooraf tussen partijen vastgelegd.

De concessionaris blijft in alle gevallen verantwoordelijk voor het correcte gebruik van de woning en voor eventuele schade, hinder of overlast die voortvloeit uit de bewoning of (onder)verhuur.

### ZIJN DE NUTSVOORZIENINGEN VAN DE WONING INBEGREPEN IN DEZELFDE JAARLIJKE AFREKENING ALS DIE VAN DE CAFETARIA?

De nutsvoorzieningen van de conciërgewoning worden, net zoals deze van de cafetaria, afgerekend overeenkomstig de bepalingen van de concessieleidraad.



Voor **gas en elektriciteit** zijn deelmeters aanwezig waarmee het verbruik van de conciërgewoning en de cafetaria afzonderlijk kan worden geregistreerd.

Voor **water** is er geen afzonderlijke deelmeter voor de conciërgewoning. Het waterverbruik van de **cafetaria en de conciërgewoning wordt gezamenlijk geregistreerd** en afgerekend. Het betreft deelmeters en geen afzonderlijke aansluitingen of meters van de nutsmaatschappijen.

## 6. Camperparking

### HOEVEEL CAMPERPLAATSEN ZIJN ER PRECIES VOORZIEN?

Er zijn 6 camperplekken

### KAN HET IN BIJLAGE D GENOEMDE AFZONDERLIJKE PLAN VAN DE CAMPERPLAATSEN AAN ONS WORDEN BEZORGD?

Het afzonderlijke plan van de camperplaatsen wordt als bijkomende bijlage bij deze Q&A ter beschikking gesteld.

### WELKE VOORZIENINGEN ZIJN MOMENTEEL BIJ DE CAMPERPLAATSEN AANWEZIG?

De camperparking beschikt over de aanwezige camperstandplaatsen met bijhorende infrastructuur. Er zijn voorzieningen voor water en elektriciteit en er is een mogelijkheid voor het lozen van toiletwater.

Gebruikers van de camperparking kunnen tegen betaling gebruikmaken van de douchevoorzieningen in de sporthal.

Kandidaten hebben tijdens het plaatsbezoek de mogelijkheid om de camperparking en de aanwezige voorzieningen te bezichtigen. Vóór de ingebruikname wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt.

### IS ER INFORMATIE BESCHIKBAAR OVER DE HISTORISCHE BEZETTING EN INKOMSTEN VAN DE CAMPERPARKING?

Er zijn geen historische gegevens beschikbaar.

### WIE IS VERANTWOORDELIJK VOOR TECHNISCHE STORINGEN EN STRUCTUREEL ONDERHOUD VAN DE CAMPERVOORZIENINGEN?

De concessionaris staat in voor het **dagelijks beheer, onderhoud en de netheid van de camperparking**.

Het structureel onderhoud, structurele herstellingen en de vernieuwing van de vaste infrastructuur en nutsvoorzieningen blijven ten laste van de concessieverlener.

Herstellingen die noodzakelijk zijn als gevolg van foutief gebruik, nalatigheid of onvoldoende onderhoud door de concessionaris, zijn evenwel ten laste van de concessionaris. De concessionaris dient defecten of storingen die onder de verantwoordelijkheid van de concessieverlener vallen zo spoedig mogelijk te melden.

### BESTAAT ER MOMENTEEL AL EEN RESERVATIE- OF BETALINGSSYSTEEM DAT KAN WORDEN OVERGENOMEN?

Nee. Momenteel is er geen bestaand reservatie- of betalingssysteem voor de camperparking dat door de concessionaris kan worden overgenomen.



Overeenkomstig de concessieleidraad staat de concessionaris zelf in voor het beheer en de exploitatie van de camperparking, met inbegrip van de organisatie van reservatie en betaling.

#### DE INKOMSTEN VAN DE CAMPERPLAATS, VOOR WIE ZIJN DIE?

De camperparking maakt integraal deel uit van de concessie. De concessionaris staat in voor het beheer en de exploitatie ervan en bepaalt zelf de tarieven voor het gebruik van de camperplaatsen.

De inkomsten uit de exploitatie van de camperparking komen bijgevolg toe aan de **concessionaris** en maken deel uit van zijn exploitatie-inkomsten. De exploitatie gebeurt voor eigen rekening en risico van de concessionaris.

De tarieven dienen vooraf ter goedkeuring aan de concessieverlener te worden voorgelegd. De concessieverlener kan aanpassingen vragen wanneer de voorgestelde tarieven kennelijk onredelijk zijn of niet marktconform zijn.

## 7. Overeenkomst en branding

#### KAN DE BEPALING OVER DE EIGENDOM EN HET VERDERE GEBRUIK VAN DE HANDELSNAAM, BRANDING, WEBSITE, SOCIALE MEDIA-ACCOUNTS, GOODWILL EN HET CLIËNTEEL VOORAFGAAND AAN HET SLUITEN VAN DE OVEREENKOMST WORDEN BESPROKEN?

Ja. De concessieleidraad bevat bepalingen over de handelsnaam, branding, website, sociale media-accounts, goodwill en het cliënteel. Deze maken deel uit van het voorgestelde contractuele kader.

Het ontwerp van concessieovereenkomst geldt als een voorstel en kan vóór de definitieve totstandkoming van de overeenkomst, in onderling overleg tussen partijen, worden aangepast, aangevuld of verfijnd.

Kandidaten kunnen hierover in hun concessievoorstel opmerkingen of gemotiveerde voorstellen formuleren. Deze voorstellen kunnen deel uitmaken van de eventuele onderhandelingen en zijn onderworpen aan de beoordeling en uitdrukkelijke aanvaarding door de concessieverlener.

Hieruit kan geen voorafgaande toezegging worden afgeleid dat een voorgestelde afwijking zal worden aanvaard.

#### KAN DE VOORGESTELDE LOOPTIJD OF VERLENGINGSREGELING WORDEN AFGESTEMD OP DE HOOGTE EN AFSCHRIJVINGSTERMIJN VAN DE BENODIGDE INVESTERINGEN?

Ja. De concessieverlener stelt een initiële looptijd van **negen jaar** voor, met de mogelijkheid van **twee verlengingen van telkens negen jaar**, zodat de totale looptijd maximaal 27 jaar bedraagt.

Kandidaten kunnen in hun concessievoorstel een **gemotiveerde afwijkende looptijd of verlengingsregeling** voorstellen indien zij dit aangewezen achten in functie van de voorgestelde exploitatie, de geplande investeringen en de afschrijving daarvan.

Een afwijkend voorstel is onderworpen aan beoordeling en eventuele onderhandelingen en houdt geen voorafgaande toezegging van aanvaarding door de concessieverlener in.

