

TOERISMEVLAANDEREN

Nota aan Peter De Wilde

Administrateur-generaal

Van Patrick Hellemans

Teamhoofd Vastgoed

PRINCIPIËLE BESLISSING**TVL/2021/1457/VAS****Concessie voor de uitbating van verblijfcentrum Duin en Zee te Oostende**

In deze nota wordt u de principiële beslissing voor de opstart van bovengenoemde concessie voorgelegd ter beslissing.

1 ALGEMEEN

1.1 Omschrijving van de opdracht:

1.1.1 Omschrijving van de opdracht:

De huidige uitbating van het verblijfcentrum Duin en Zee wordt momenteel geëxploiteerd door de vzw Groepsverblijven. De vzw staat in voor het eigenaarsbeheer en de exploitatie van het verblijfcentrum. Wegens pensionering van haar personeel, stopt de vzw de uitbating per 31 mei 2022.

Toerisme Vlaanderen, in samenwerking met Stad Oostende, is via deze oproep op zoek naar een nieuwe uitbater voor Duin en Zee.

1.1.2 Gebouw en omgeving

Het verblijfcentrum Duin en Zee is gelegen in de Fortstraat 128 te 8400 Oostende en ligt op amper 50 meter van duinen, zee en strand.

Het is ideaal voor groepen in zelfkook of volpension en gans het jaar open en is ideaal voor familiegroepen en zeeklassen.

Het verblijfcentrum is gelegen op het domein van Openluchtcentrum Duin en Zee, een prachtige site die overloopt in het duinengebied. Het Openluchtcentrum beschikt over een uitgebreid speelterrein met speelinfrastructuur voor kleuters tot tieners en daarnaast over een groot openbaar sportterrein. Het ganse domein is openbaar domein en wordt beheerd en onderhouden door Stad Oostende.

Op het domein is ook polyvalente binneninfrastructuur met onder een toneelzaal, feestzaal met bar, kinderkeuken en diverse grote en kleine polyvalente lokalen. Deze infrastructuur wordt beheerd en verhuurd door Stad Oostende.

Het domein is volledig verkeersvrij en biedt talrijke mogelijkheid om aan actieve ontspanning en sportieve recreatie te doen.

1.1.3 Gebouw en omgeving

Om de huidige staat van het gebouw in kaart te brengen werd er een conditiestaatmeting uitgevoerd die eventuele gebreken in kaart brengt.

Daaruit volgde er een meerjarenonderhoudsplan opgesteld die inzichtelijk maakt welke investeringen nodig zijn aan het gebouw de komende 20 jaar.

Na de conditiestaatmeting heeft de exploitant nog een aantal werken en herstellingen uitgevoerd.

De gekozen uitbater zal instaan voor het volledige huurders- en eigenaarsonderhoud en dient deze kosten dus mee op te nemen in het business plan. Toerisme Vlaanderen zal dus geen onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Deze vallen volledig ten laste van de uitbater.

Toerisme Vlaanderen zal toezien op de uitvoering van de vooropgestelde investeringen en elke 5 jaar een nieuwe conditiestaatmeting laten uitvoeren.

Toerisme Vlaanderen beschikt over een recht van opstal, verleend door de stad Oostende, op de site van het verblijfcentrum, dat loopt tot en met 31 december 2066.

Onderliggend is er een erfpachtakte voor het grotere omliggende domein tussen de stad Oostende en het Agentschap Maritieme Dienstverlening en Kust van de Vlaamse Overheid (MDK)

Het jeugdverblijf bevindt zich in deze zone. De erfpachtovereenkomst stipuleert een opzegtermijn van 1 jaar.

De consequentie daarvan is dat de concessie ook met een opzegtermijn van 1 jaar zal toegewezen worden. Toerisme Vlaanderen hoopt echter de komende weken en maanden deze erfpacht te kunnen wijzigen zodat ook de concessie een langere opzegtermijn kan kennen (bv. 3 à 5 jaar).

De concessie zal worden toegestaan voor een looptijd van 20 jaar, met mogelijkheid tot verlenging.

1.2 Waardebepaling:

De concessiewaarde over de volledige duur van de concessie (met inbegrip van eventuele verlengingen) ligt hoger dan de drempel van 5.350.000 euro zoals bepaald in artikel 4, eerste lid van het Koninklijk besluit betreffende de plaatsing en de algemene uitvoeringsregels van de concessieovereenkomsten van 25 juni 2017. Tot staving hiervan gaat als bijlage een raming van de concessievergoeding. Bijgevolg is de wet betreffende de concessieovereenkomsten van 17 juni 2016 en voornoemd uitvoerend Koninklijk besluit van 25 juni 2017 van toepassing.

1.3 Plaatsingswijze:

Algemene oproep tot mededinging

1.4 Gunningscriteria:

Concessievergoeding:	30 punten
Business plan:	30 punten
Ambitie:	20 punten
Visie energiebesparing:	10 punten
Visie toegankelijkheid:	10 punten

1.5 Bekendmaking

De concessie wordt bekendgemaakt via een publicatie in het Bulletin der Aanbesteding en het Publicatieblad van de Europese Unie via de online applicatie e-Notification waarop deze concessieleidraad inclusief bijlagen voor elke kandidaat-uitbater vrij en kosteloos beschikbaar is. De concessie wordt ook via andere online en (sociale) media kanalen bekendgemaakt.

2 INTERNE PROCESFLOW

Teamhoofd Vastgoed:

Juridische zaken en overheidsopdrachten:

3 VOORSTEL VAN BESLISSING

Gelet op:

- de wet betreffende concessies van 17 juni 2016, artikel 3, §1, tweede lid;
- het Koninklijk besluit betreffende de plaatsing en de algemene uitvoeringsregels van de concessieovereenkomsten van 25 juni 2017, artikel 4, eerste lid;
- het Besluit Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 17 mei 2019, artikel 46;
- het besluit van de Vlaamse regering van 30 oktober 2015 tot regeling van de delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de hoofden van de departementen en van de intern verzelfstandigde agentschappen, artikel 15/1;
- het besluit van de Vlaamse Regering tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014, artikel 8, §5;
- het besluit van de administrateur-generaal van 1 januari 2021 tot subdelegatie van sommige beslissingsbevoegdheden (i) aan de themamanager en organisatiemanager van het agentschap, artikel 12, en (ii) van de themamanager en organisatiemanager aan de themaverantwoordelijken en hub coaches van Toerisme Vlaanderen, artikel 12;

- het advies van de Inspectie van Financiën van 6 juli 2021 met referentie TM/2021000632;
- de beslissing van de Vlaamse Regering van [datum] met nummer tot goedkeuring en delegatie voor de principiële beslissing voor de opstart van de concessie, de keuze van de plaatsingsprocedure en de concessieleidraad met referentie [];
- wat hoger in deze principiële beslissing is neergeschreven;

Beslist de administrateur-generaal van Toerisme Vlaanderen om:

- 1. deze concessie via een algemene oproep tot mededinging op te starten, en**
- 2. de concessie op basis van de gevoegde concessieleidraad in de markt te zetten.**

Handtekening:



Peter De Wilde
Administrateur-generaal

Bijlagen: 1. Concessieleidraad TVL/2021/1457/VAS (inclusief bijlagen)
2. Advies Inspectie van Financiën
3. Beslissing Vlaams Regering