

TOERISMEVLAANDEREN

Grasmarkt 61
1000 Brussel (België)
T +32 (0)2 504 03 00
W toerismevlaanderen.be

CONCESSIELEIDRAAD VOOR:

Concessie voor de uitbating van het verblijfcentrum Duin en Zee te Oostende

PLAATSINGSPROCEDURE:	algemene oproep tot mededinging
OPDRACHTNUMMER:	TVL/2021/1457/VAS
INDIENING CONCESSIEVOORSTELLEN:	uiterlijk op [datum] voor [uur]

BIJKOMENDE INFORMATIE:

TOERISMEVLAANDEREN
Patrick Hellemans
Grasmarkt 61
1000 Brussel (België)
T +32 (0)2 504 04 27
M +32 (0)473 72 48 90
E patrick.hellemans@toerismevlaanderen.be

INHOUD

1	LEESWIJZER.....	4
2	ALGEMENE BEPALINGEN	4
2.1	Concessieverlenende overheid	4
2.2	Concessie	4
2.2.1	Voorwerp van de concessie.....	4
2.2.2	Gebouw en omgeving.....	4
2.2.3	Staat van het gebouw.....	5
2.2.4	Huidige uitbating.....	6
2.2.5	Juridisch kader	6
2.2.6	Toegankelijkheid	6
2.2.7	Energieoptimalisatie.....	7
2.2.8	Logiesdecreet en decreet Toerisme voor Allen.....	7
2.3	Classificatie.....	7
2.4	Plaatsingsprocedure.....	7
2.5	Toepasselijke wettelijke en andere bepalingen.....	7
2.6	Bekendmaking van de concessie	8
2.7	Overige algemene toepasselijke bepalingen.....	8
2.7.1	Taalgebruik.....	8
2.7.2	Elektronische middelen.....	8
2.7.3	Vragen en opmerkingen.....	9
2.8	Bijlagen	9
3	PLAATSINGSPROCEDURE	10
3.1	Verloop van de procedure.....	10
3.2	Plaatsbezoek met informatiesessie.....	10
3.3	Concessievoorstel.....	10
3.3.1	Opmaak.....	10
3.3.2	Inhoud	10
3.3.3	Indieningsdeadline.....	11
3.3.4	Indieningswijze	11
3.3.5	Ondertekening van het concessievoorstel.....	11
3.3.6	Opening van de concessievoorstellen	11

3.3.7	Geldigheidstermijn.....	11
3.4	Presentatie concessievoorstel.....	12
3.5	Onderhandelingen.....	12
3.6	Indicatieve timing.....	12
3.7	Communicatie.....	12
3.8	Verklaring van de inschrijver.....	13
3.9	Vertrouwelijkheid.....	13
3.10	Recht om de concessie niet toe te wijzen.....	13
4	SELECTIEVOORWAARDEN.....	13
4.1	Uitsluitingsgronden.....	13
4.1.1	Algemeen.....	13
4.1.2	Bewijsmiddelen.....	13
4.1.3	Non-discriminatie.....	14
4.2	Selectiecriteria.....	15
4.2.1	Financiële en economische draagkracht.....	15
4.2.2	Technische en beroepsbekwaamheid.....	15
4.3	Onderaanneming en beroep op draagkracht van derden.....	16
4.3.1	Onderaanneming.....	16
4.3.2	Beroep op draagkracht van derden.....	17
5	GUNNINGSCRITERIA.....	17
5.1	Algemeen.....	17
5.2	Criteria.....	17
5.3	Beoordelingswijze.....	19
6	OVERIGE BEPALINGEN.....	19
6.1	Modaliteiten.....	19
6.2	Sluiting van de concessie.....	20
6.3	Uitvoeringsbepalingen.....	20
6.4	Technische en functionele voorschriften.....	20

1 LEESWIJZER

Deze concessieleidraad geeft toelichting bij de concessie van diensten '**Concessie voor de uitbating van het verblijfcentrum Duin en Zee te Oostende**', de concessieomschrijving en de plaatsingsprocedure voor de toewijzing van deze concessie.

Met deze concessieleidraad nodigt Toerisme Vlaanderen geïnteresseerde partijen uit om zich kandidaat te stellen voor de uitvoering van de concessie.

2 ALGEMENE BEPALINGEN

2.1 Concessieverlenende overheid

Deze concessie wordt uitgeschreven door Toerisme Vlaanderen, een intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid van de Vlaamse Gemeenschap, met vestiging te 1000 Brussel, Grasmarkt 61.

2.2 Concessie

2.2.1 **Voorwerp van de concessie**

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.

2.2.2 **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.

Zie ook:

- [Duin en Zee - Google Maps](#)
- [Het gebouw \(jeugdverblijfcentrumduinenzee.be\)](#)

Het gebouw is opgetrokken in 2001.

Foto gebouw:



Foto speelplein - behoort niet tot de concessie, maar is vrij toegankelijk – eigendom Stad Oostende



Als bijlage bij deze concessieleidraad gaan:

- de kadastrale gegevens betreffende het gebouw en het omliggend terrein waarop een niet-exclusief gebruiksrecht rust ([bijlage 1](#)); en
- de beschikbare plannen van het gebouw (deze zijn niet volledig) ([bijlage 2](#)).

2.2.3 Staat van het gebouw

Om de huidige staat van het gebouw in kaart te brengen werd er een conditiestaatmeting uitgevoerd die eventuele gebreken in kaart brengt ([bijlage 3](#)).

Daaruit volgend werd er een meerjarenonderhoudsplan opgesteld die inzichtelijk maakt welke investeringen nodig zijn aan het gebouw de komende 20 jaar ([bijlage 4](#)).

Na de conditiestaatmeting heeft de exploitant nog een aantal werken en herstellingen uitgevoerd. ([bijlage 5](#))

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.

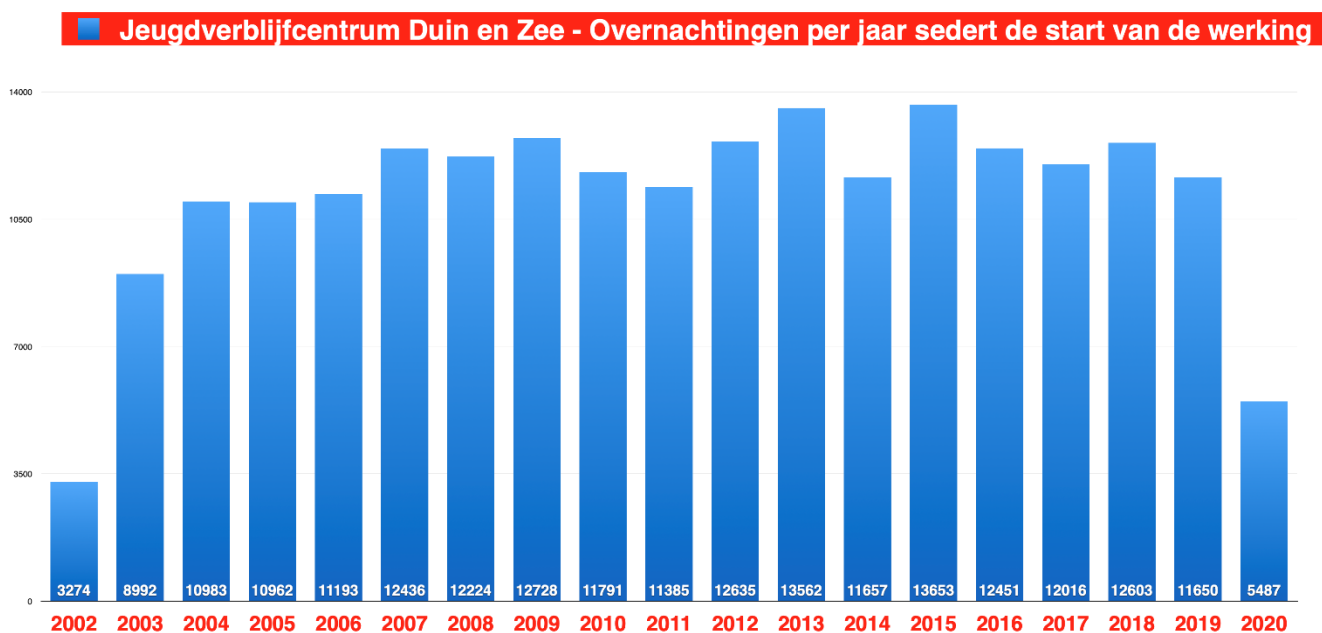
Toerisme Vlaanderen zal toezien op de uitvoering van de vooropgestelde investeringen en elke 5 jaar een nieuwe conditiestaatmeting laten uitvoeren.

2.2.4 Huidige uitbating

De huidige uitbater heeft met veel passie de uitbating aangenomen.

Om een idee te geven van de resultaten van deze uitbating gaat hieronder een overzicht van het aantal verblijven over de afgelopen 20 jaar.

Als bijlage gaan ook de resultatenrekening en balans van 2017-2018-2019 ([bijlage 6](#)).



2.2.5 Juridisch kader

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.

2.2.6 Toegankelijkheid

Het verblijfcentrum Duin en Zee heeft momenteel het toegankelijkheidslabel A. Via deze link gaat meer info: [Duin en Zee - Toegankelijk Vlaanderen](#).

Toerisme Vlaanderen wil hier blijvend op inzetten. Kandidaat-uitbaters dienen dan ook een concessievoorstel te maken hoe de toegankelijkheid van het gebouw minstens op peil gehouden wordt, maar liever nog verbeterd wordt.

Als bijlage gaat het resultaat van de meest recente toegankelijkheidsscreening ([bijlage 7](#)).

2.2.7 Energieoptimalisatie

Toerisme Vlaanderen en de Vlaamse overheid zetten in op energiebesparende maatregelen voor al haar gebouwen. Kandidaat-uitbaters worden gevraagd welke investeringen of maatregelen ze in energiebesparende maatregelen zullen nemen.

Een energieaudit van het gebouw is besteld, maar nog niet opgeleverd. Deze audit zal tijdens het lopen van deze procedure toegevoegd worden aan het dossier ([bijlage 8](#)).

2.2.8 Logiesdecreet en decreet Toerisme voor Allen

De uitbater moet zich conform stellen aan het logiesdecreet en het decreet Toerisme voor Allen en hiertoe de nodige vergunningen aanvragen. Meer info over deze decreten is te lezen op de website van Toerisme Vlaanderen:

- [Het Vlaamse Logiesdecreet | Toerisme Vlaanderen](#)
- [Toerisme voor Allen Decreet | Toerisme Vlaanderen](#)

De huidige erkenningen en het brandweerverslag gaan als bijlage bij deze concessieleidraad ([bijlage 9](#)).

2.3 Classificatie

De concessie is een **concessie voor diensten** in de zin van artikel 1, 7°, b) van de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten (de "**Concessiewet**").

2.4 Plaatsingsprocedure

De plaatsing van deze concessie gebeurt via een **algemene oproep tot mededinging**.

De concessie wordt toegewezen op basis van de gunningscriteria zoals aangegeven in deze concessieleidraad (zie verder).

2.5 Toepasselijke wettelijke en andere bepalingen

Op deze concessie zijn onder meer toepasselijk:

- de Concessiewet¹;

¹ De Concessiewet is online raadpleegbaar in de Justel databank van de FOD Justitie (klik [hier](#)).

- het Koninklijk besluit betreffende de plaatsing en de algemene uitvoeringsregels van de concessieovereenkomsten van 25 juni 2017 (het “**Uitvoeringsbesluit**”)²; en
- de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten (de “**Wet Rechtsbescherming**”)³.

Elke kandidaat-uitbater die een concessievoorstel heeft ingediend, wordt geacht de toepasselijke regelgevende bepalingen te kennen, te aanvaarden en na te leven.

2.6 Bekendmaking van de concessie

Toerisme Vlaanderen maakt de concessie bekend via een publicatie in het Bulletin der Aanbesteding en het Publicatieblad van de Europese Unie via de **online applicatie e-Notification**, bereikbaar via de link enot-publicprocurement.be en waarop deze concessieleidraad inclusief bijlagen voor elke kandidaat-uitbater vrij en kosteloos beschikbaar is.

Ook alle daarna aangekondigde of gepubliceerde berichten en rechtzettingen die betrekking hebben op de concessies in het algemeen, evenals de berichten en rechtzettingen betreffende deze concessie, maken integraal deel uit van deze concessieleidraad. De inschrijver wordt geacht er kennis van genomen te hebben en er bij het opmaken van zijn concessievoorstel rekening mee gehouden te hebben.

Toerisme Vlaanderen kondigt de concessie ook aan via andere online en (sociale) media kanalen.

2.7 Overige algemene toepasselijke bepalingen

2.7.1 **Taalgebruik**

De kandidaat-uitbater gebruikt uitsluitend het Nederlands in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met Toerisme Vlaanderen. Van documenten die enkel in een andere taal beschikbaar zijn, kan Toerisme Vlaanderen een, desgevallend beëdigde, vertaling eisen.

2.7.2 **Elektronische middelen**

Toerisme Vlaanderen verplicht het gebruik van elektronische middelen voor het uitwisselen van schriftelijke stukken, zowel in het kader van de plaatsing als van de uitvoering van de concessie., en dit per e-mail aan Patrick Hellemans via patrick.hellemans@toerismevlaanderen.be. Een aangetekende zending hoeft echter niet elektronisch te gebeuren.

De indiening van de concessievoorstellen moet verlopen volgens de voorschriften vermeld in clausule **II.1.3.2** van deze concessieleidraad.

² Het Uitvoeringsbesluit is online raadpleegbaar in de Justel databank van de FOD Justitie (klik [hier](#)).

³ De Wet Rechtsbescherming is online raadpleegbaar in de Justel databank van de FOD Justitie (klik [hier](#)).

De kandidaat-uitbaters vermelden op het offerteformulier een of meerdere mailadressen waarmee elektronische communicatie kan gevoerd worden ([bijlage 10](#)).

2.7.3 Vragen en opmerkingen

Deze concessieleidraad, met alle bijhorende bijlagen, is met zorg samengesteld. Als een kandidaat-uitbater toch onduidelijkheden of onvolkomenheden zou treffen, dient hij Toerisme Vlaanderen hiervan zo spoedig mogelijk na de bekendmaking van de concessieleidraad op de hoogte te stellen. Een kandidaat-uitbater kan zich niet beroepen op onduidelijkheden of onvolkomenheden waarvan hij Toerisme Vlaanderen pas na het indienen van zijn concessievoorstel in kennis heeft gesteld.

BELANGRIJK:

Elke onduidelijkheid of onvolkomenheid moet gericht worden per e-mail aan Patrick Hellemans via patrick.hellemans@toerismevlaanderen.be uiterlijk 7 kalenderdagen voorafgaand aan de uiterste datum voor het indienen van de concessievoorstellen.

Enkel vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte hebben en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van deze concessieleidraad aanleiding kunnen geven zullen door Toerisme Vlaanderen worden beantwoord. Vragen of opmerkingen die verder gaan dan een algemene inhoudelijke verduidelijking of een suggestie tot rechtzetting van een onjuistheid, of opmerkingen die al een zeker bilateraal overleg of onderhandelingen impliceren aangaande de voorwaarden van de concessie, worden niet beantwoord. Toerisme Vlaanderen beschikt dienaangaande over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.

Voor zover noodzakelijk worden de vragen of opmerkingen en de antwoorden hierop via een aankondiging aan de kandidaat-uitbaters bezorgd. Deze antwoorden dienen te worden beschouwd als een integraal onderdeel van de concessieleidraad.

Het niet ontvangen van een verzoek binnen de vooropgestelde termijn wordt aanzien als de uitdrukkelijke bevestiging vanwege de geïnteresseerde partij dat de concessieleidraad geen enkele onduidelijkheid of onjuistheid bevat. Na de indiening van het concessievoorstel opgemerkte onduidelijkheden of onjuistheden, die niet eerder werden kenbaar gemaakt, blijven in ieder geval buiten beschouwing bij de beoordeling van het concessievoorstel.

2.8 Bijlagen

De volgende bijlagen gaan bij deze concessieleidraad:

- 1) Kadastrale gegevens
- 2) Beschikbare plannen
- 3) Condiestaatmeting
- 4) Meerjaren onderhoudsplan
- 5) Overzicht tussentijdse herstellingen
- 6) Jaarrekening 2017-2018-2019
- 7) Rapportering toegankelijkheid
- 8) Energieaudit (wordt later aan het dossier toegevoegd)

- 9) Erkenning, label en brandattest Duin en Zee
- 10) Concessieformulier
- 11) Model bankverklaring
- 12) Concessieovereenkomst (ontwerp)

3 PLAATSINGSPROCEDURE

3.1 Verloop van de procedure

Vanaf de aankondiging van de concessie kan iedere geïnteresseerde uitbater **één concessievoorstel** indienen.

De toewijzingsprocedure verloopt in **één fase**, dit wil zeggen dat het concessievoorstel alle gevraagde informatie en documentatie moet bevatten.

3.2 Plaatsbezoek met informatiesessie

Op [datum] en [datum], telkens vanaf 14.00 tot 16.00 uur, gaat een plaatsbezoek door (afspraak stipt aan de inkom), aansluitend gevolgd door een informatiesessie.

BELANGRIJK:

Het plaatsbezoek is verplicht. De aanwezigen ontvangen een aanwezigheidsattest dat verplicht bij het concessievoorstel is te voegen).

Geïnteresseerde uitbaters moeten vooraf hun aanwezigheid bevestigen aan Toerisme Vlaanderen per e-mail aan Patrick Hellemans via patrick.hellemans@toerismevlaanderen.be.

Toerisme Vlaanderen maakt voorbehoud voor de datums van het plaatsbezoek omwille van mogelijke COVID-19 restricties. Indien noodzakelijk zal er flexibel omgegaan worden met de bezoekmomenten.

3.3 Concessievoorstel

3.3.1 Opmaak

Het uitbatingsvoorstel moet duidelijk, overzichtelijk en geordend worden opgemaakt. Het uitbatingsvoorstel dient met paginanummers en een inhoudsopgave te worden voorzien.

Toerisme Vlaanderen kan van elke inschrijver nadere aanvulling of verduidelijking vragen over het ingediende uitbatingsvoorstel.

De inschrijver maakt zijn uitbatingsvoorstel op in het Nederlands.

3.3.2 Inhoud

Elke uitbatingsvoorstel moet minimum het volgende bevatten:

- 1) Het concessieformulier (bijlage 10);
- 2) Het attest van plaatsbezoek (volgens clausule 3.2)
- 3) Een voorstelling van de kandidaat-inschrijver aan de hand van een begeleidend schrijven, eventueel aangevuld met andere documenten;
- 4) De documenten met betrekking tot de selectievoorwaarden (zie deel 4);
- 5) De documenten met betrekking tot de gunningscriteria (zie deel 5).

3.3.3 Indieningsdeadline

BELANGRIJK:

Geïnteresseerde uitbaters moeten **uiterlijk voor [datum] om [uur]** een concessievoorstel bij Toerisme Vlaanderen indienen.

Deze limietdatum en dit limietuur is bepalend voor de tijdige indiening. Elk uitbatingsvoorstel moet vóór deze deadline aankomen. Een uitbatingsvoorstel dat op dat moment of later wordt ingediend, is laattijdig.

Laattijdige uitbatingsvoorstellen worden niet aanvaard.

3.3.4 Indieningswijze

BELANGRIJK:

Het concessievoorstel moet worden **ingediend per e-mail** gericht aan Patrick Hellemans via patrick.hellemans@toerismevlaanderen.be.

Elke geïnteresseerde uitbaer aanvaardt de volledige verantwoordelijkheid voor de verzending en ontvangst van zijn uitbatingsvoorstel binnen de gestelde termijn.

3.3.5 Ondertekening van het concessievoorstel

Het (elektronisch) ondertekene van het concessievoorstel is niet verplicht.

3.3.6 Opening van de concessievoorstellen

Na het verstrijken van de indieningsdeadline opent Toerisme Vlaanderen de ingediende concessievoorstellen. Er is geen openbaar openingsmoment voor de concessievoorstellen waarop de kandidaat-uitbaters aanwezig kunnen zijn.

3.3.7 Geldigheidstermijn

De ingediende uitbatingsvoorstellen zijn geldig voor een **termijn van 3 maanden** na de indieningsdeadline. De eventuele indiening van aangepaste uitbatingsvoorstellen tijdens de onderhandelingen doet deze geldigheidstermijn telkenmale opnieuw lopen.

3.4 Presentatie concessievoorstel

Toerisme Vlaanderen vindt het nuttig dat de geïnteresseerde uitbaters hun uitbatingsvoorstel kort na de indiening ervan aan Toerisme Vlaanderen presenteren, en in het bijzonder (maar niet noodzakelijk beperkt tot) de toewijzingscriteria.

Deze presentatie gaat door op [datum]. Aan elke geïnteresseerde uitbater wordt een tijdslot toegewezen, dat onmiddellijk na de deadline voor het indienen van de uitbatingsvoorstellen wordt meegedeeld. Een alternatieve datum is enkel mogelijk op verzoek en voor zover dit voor Toerisme Vlaanderen past.

De geïnteresseerde uitbaters worden alvast verzocht bovengenoemde presentatiedatum in hun agenda vrij te houden. Deze is bewust gekozen, aangezien deze een eerste lezing van de uitbatingsvoorstellen door Toerisme Vlaanderen mogelijk maakt en bijgevolg op het presentatiemoment een eerste interactie met vragen en antwoorden langs beide kanten mogelijk maakt.

Toerisme Vlaanderen maakt voorbehoud voor deze datum omwille van mogelijke COVID-19 restricties. Indien noodzakelijk zal er flexibel mee worden omgegaan.

3.5 Onderhandelingen

Na ontvangst van de uitbatingsvoorstellen behoudt Toerisme Vlaanderen zich het recht voor om met een of meerdere kandidaat-uitbaters te onderhandelen in een of meerdere opeenvolgende onderhandelingsrondes. Over het voorwerp van deze concessie, de minimumeisen en de gunningscriteria kan evenwel niet worden onderhandeld.

Deze onderhandelingen kunnen leiden tot een of meer aangepast(e) voorstel(len), om uiteindelijk tot een finaal voorstel te komen en na het nemen van een gemotiveerde gunningsbeslissing een concessieovereenkomst op maat met de gekozen uitbater af te sluiten (bijlage 12).

Pas nadat Toerisme Vlaanderen en de gekozen uitbater overeenstemming bereiken over de finale versie van de concessieovereenkomst, kan tot de toewijzing van deze uitbating worden overgegaan.

3.6 Indicatieve timing

Toerisme Vlaanderen mikt erop om in [maand] over een finale concessieovereenkomst met de gekozen uitbater te beschikken en vervolgens tot de toewijzing van de concessie te kunnen overgaan.

3.7 Communicatie

Tijdens de plaatsingsprocedure moet alle communicatie over deze concessie bestemd voor Toerisme Vlaanderen de verwijzing 'Concessie Duin en Zee' vermelden en gericht worden Patrick Hellemans per email via patrick.hellemans@toerismevlaanderen.be

Teneinde deze communicatie zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, moet de inschrijver in het concessieformulier één contactpersoon met zijn contactgegevens opgegeven, die gemachtigd is om namens de inschrijver op te treden (bijlage 10).

3.8 Verklaring van de inschrijver

Door de indiening van een concessievoorstel, erkent de inschrijver dat hij (i) instemt met de bepalingen van deze plaatsingsprocedure, (ii) alle nuttige en nodige informatie heeft ontvangen over de concessie zodat hij voldoende geïnformeerd een concessievoorstel kan indienen en (iii) zich rekenschap heeft gegeven van alle bijzonderheden van de uitvoering van de concessie (voor zover al mogelijk).

3.9 Vertrouwelijkheid

De informatie die Toerisme Vlaanderen in het raam van deze concessie ter beschikking stelt, mag niet voor andere doeleinden worden aangewend, noch aan derden worden meegedeeld, behoudens de informatie die Toerisme Vlaanderen zelf publiek maakt. Eenieder die toegang heeft tot deze informatie dient alle maatregelen te treffen om het confidentiële karakter ervan te doen bewaren.

3.10 Recht om de concessie niet toe te wijzen

Toerisme Vlaanderen behoudt zich het recht voor om de concessie niet toe te wijzen. De redenen hiertoe kunnen divers zijn, bijvoorbeeld (maar niet beperkt tot) bij afwezigheid van geschikte uitbatingsvoorstellen of als de onderhandelingen niet tot het gewenste resultaat leiden, zonder recht op enige (schade)vergoeding in hoofde van geïnteresseerde uitbaters.

4 **SELECTIEVOORWAARDEN**

4.1 Uitsluitingsgronden

4.1.1 **Algemeen**

De kandidaat-uitbater mag zich niet bevinden in een van de in de artikelen 50 en 51 van de Concessiewet bedoelde situaties. Dit behelst de verplichte uitsluitingsgronden die verband houden met een strafrechtelijke veroordeling en met fiscale en socialezekerheidsverplichtingen.

Als een van bovengenoemde uitsluitingsgronden van toepassing is op de kandidaat-uitbater, mag de kandidaat-uitbater bewijzen dat de corrigerende maatregelen die hij heeft genomen voldoende zijn om zijn betrouwbaarheid aan te tonen ondanks de toepasselijke uitsluitingsgrond. Als Toerisme Vlaanderen dat bewijs toereikend acht, wordt de betrokken kandidaat-uitbater niet uitgesloten van de plaatsingsprocedure.

4.1.2 **Bewijsmiddelen**

Door een concessievoorstel in te dienen, verklaart de kandidaat-uitbater dat er geen uitsluitingsgrond op hem van toepassing is, voor zover het gaat om uitsluitingsgronden die bewezen worden aan de hand van documenten die Toerisme Vlaanderen zelf kan opvragen via elektronische weg/

- **Attesten RSZ, fiscale schulden en niet-faling:**

Het RSZ-atteest, atteste fiscale schulden en atteste niet-faling vraagt Toerisme Vlaanderen zelf op. De inschrijver hoeft deze attesten dus niet zelf bij zijn offerte te voegen.

Eventuele corrigerende maatregelen moet de inschrijver echter wel zelf bewijzen door schriftelijke stukken toe te voegen aan de offerte.

- **Uittreksel strafregister:**

De kandidaat-uitbater moet zelf een uittreksel uit het strafregister van maximaal drie (3) maanden oud op het uiterste tijdstip voor het indienen van de concessievoorstellen bij zijn concessievoorstel voegen. Is de kandidaat-uitbater een rechtspersoon, dan moet het uittreksel op naam van de rechtspersoon staan.

Het uittreksel kan aangevraagd worden bij de Federale Overheidsdienst Justitie, o.m. per e-mail (strafregister@just.fgov.be), te richten aan FOD Justitie, Centraal Strafregister, Waterloolaan 115, 1000 Brussel.⁴

- **Documenten voor de buitenlandse inschrijver**

De buitenlandse kandidaat-uitbater voegt bij zijn offerte een uittreksel uit het strafregister, certificaten inzake fiscale en sociale schulden, en een certificaat inzake niet-faling. Wanneer een document of certificaat niet wordt uitgereikt in het betrokken land of dit niet afdoend voor alle uitsluitingsgronden het nodige bewijs levert, kan ter vervanging een verklaring onder eed toegevoegd worden, of in landen waar dit niet voorzien is, een plechtige verklaring van de betrokkene voor een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie, notaris of bevoegde beroepsorganisatie van het land van herkomst of van het land waar de ondernemer gevestigd is.

4.1.3 Non-discriminatie

Toerisme Vlaanderen heeft het recht om, in elke fase van de plaatsingsprocedure, de mogelijkheid om de kandidaat-uitbater uit te sluiten die, bij wijze van een in kracht van gewijsde gegane strafrechtelijke uitspraak veroordeeld werd voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast

De niet-naleving van strafrechtelijk sanctioneerbare milieu- en sociale wetgeving kan worden geacht een misdrijf te zijn dat de professionele integriteit aantast. Van zodra deze wordt vastgelegd in een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest kan deze worden aangewend als uitsluitingsgrond, ongeacht de stand van de procedure. Onder sociale wetgeving wordt onder meer verstaan:

- 1) Het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid; de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie, de wet van 10 mei 2007 tot wijziging van de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van

⁴ Vermeld op uw aanvraag steeds uw naam en voornaam, uw adres, uw geboortedatum en -plaats, de reden van uw aanvraag, uw handtekening en eventueel een kopie of scan van een identiteitsdocument.

Meer info : https://justitie.belgium.be/nl/themas_en_dossiers/documenten/documenten_aanvragen/uitreksel_strafregister

bepaalde, door racisme of xenofobie ingegeven daden en de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van discriminatie tussen vrouwen en mannen;

- 2) De wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk, meer bepaald hoofdstuk Vbis. Bijzondere bepalingen betreffende geweld, pesterijen en ongewenst seksueel gedrag op het werk.

4.2 Selectiecriteria

Toerisme Vlaanderen is op zoek naar een kandidaat-uitbater (al dan niet in een samenwerkingsverband) die enige relevante ervaring kan voorleggen met betrekking tot de uitbating van verblijfcentra zoals Duin en Zee.

4.2.1 Financiële en economische draagkracht

De kandidaat-uitbater dient een passende **bankverklaring** voor te leggen betreffende zijn actuele financiële toestand, die:

- 1) Niet ouder is dan dertig (30) dagen voor de indieningsdeadline van concessievoorstellen, en
- 2) Moet opgesteld zijn volgens het model van bankverklaring ([bijlage 11](#)).

Bij het concessievoorstel te voegen:

- ➔ Bankverklaring van maximum dertig (30) dagen oud volgens [bijlage 11](#).

4.2.2 Technische en beroepsbekwaamheid

Van de kandidaat-inschrijvers wordt verwacht dat zij garanderen dat de essentiële bekwaamheden van in het begin van deze plaatsingsprocedure aanwezig zijn om een goede basis te vormen voor het verder verloop van de plaatsingsprocedure en de concessie. Bijgevolg wordt van de kandidaat-uitbater verwacht dat hij (minstens) over de deskundigheid en ervaring in alle aspecten van de concessie beschikt.

De kandidaat-uitbater dient voor de uitvoering van de concessie zich dusdanig te kunnen organiseren dat voldoende aantoonbare deskundigheid, ervaring en profiel voorliggen. De kandidaat-uitbater dient relevante en representatieve referenties te kunnen voorleggen.

- **Ervaring en/of expertise:**

De kandidaat-uitbater moet over ervaring en/of expertise beschikken met betrekking tot het voorwerp van de concessie.

De kandidaat-uitbater toont dit aan door bij zijn concessievoorstel een **referentielijst** voor te leggen van zijn voornaamste, vergelijkbare en representatieve referenties uitgevoerd vanaf 2013. De referentielijst maximaal vijf pagina's lang.

Elke referentie vermeldt een contactpersoon (inclusief telefonische en/of elektronische contactgegevens) bij de opdrachtgever worden vermeld, waarbij inlichtingen over de uitvoering van

de referentieopdracht kunnen worden ingewonnen. Toerisme Vlaanderen houdt zich het recht voor op ieder moment deze referenties te contacteren.

Bij het concessievoorstel te voegen:

→ Referentielijst

• **Kwaliteit en organisatie**

De kandidaat-uitbater moet over gekwalificeerde mensen kunnen beschikken om de concessie uit te voeren. Hij toont dit aan door opgave van het personeel die hij voorziet voor de uitvoering van de concessie in te zetten en hun kwalificaties.

Bij het concessievoorstel te voegen:

- De bewijzen van scholing en bekwaamheid van de persoon/personen die de uitbating (mee) zullen verzekeren - zijnde diploma's, getuigschriften en attesten waaruit de opleiding en vorming in de sector blijken;
- Indien de kandidaat bestaat uit een rechtspersoon: de opgave van de zaakvoerder(s) / bestuurder(s) van de onderneming evenals de persoon / personen die zal / zullen instaan voor de effectieve uitbating van Duin en Zee, en dit vergezeld van een gedetailleerd CV.
- Een voorstel van uitgebreide teamsamenstelling, in de vorm van een organogram, vergezeld van de specifieke functie/taakomschrijving van elke persoon. Van elk van de betrokken personen dient eveneens een gedetailleerd CV te worden gevoegd.

4.3 Onderaanneming en beroep op draagkracht van derden

4.3.1 **Onderaanneming**

Als de kandidaat-uitbater een beroep doet op onderaannemers voor de concessie, dan maakt hij hiervan melding in het concessieformulier op de voorziene plaats ([bijlage 10](#)).

Op deze onderaannemers mogen geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn.. Tot bewijs hiertoe moet het concessievoorstel de gevraagde documenten inzake de uitsluitingsgronden ook voor elke onderaannemer bevatten.

De uitbater blijft steeds als enige aansprakelijk ten opzichte van Toerisme Vlaanderen, wanneer hij de uitvoering van zijn verbintenissen geheel of gedeeltelijk aan onderaannemers toevertrouwt. Toerisme Vlaanderen acht zich door geen enkele contractuele band verbonden met die onderaannemers. De kandidaat-uitbater is verplicht deze voorgedragen onderaannemers in te zetten bij de uitvoering van de concessie. Het gebruik van andere onderaannemers is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van Toerisme Vlaanderen.

Bij het concessievoorstel te voegen (per onderaannemer indien toepasselijk):

- Een uittreksel uit het strafregister van maximum drie (3) maanden oud op het ogenblik van de indieningsdeadline (ter herinnering: is de inschrijver een rechtspersoon, dan moet het uittreksel op naam van de rechtspersoon staan);
- Overige documenten inzake de uitsluitingsgronden.

4.3.2 Beroep op draagkracht van derden

Een kandidaat-uitbater kan zich, met het oog op de selectiecriteria, beroepen op de draagkracht van onderaannemers of andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van zijn band met die entiteiten. In voorkomend geval geldt volgende regeling:

- De kandidaat-uitbater voegt de nodige documenten toe aan zijn concessievoorstel, waaruit de verbintenis van deze onderaannemers of andere entiteiten blijkt om de voor de concessie noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen van de kandidaat-uitbater. Voor opmaak van de bovenvermelde verbintenis kan gebruik worden gemaakt van de modelverbintenis in deel 3 van het concessieformulier (bijlage 10).
- Op deze onderaannemers of entiteiten mogen geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. Tot bewijs hiertoe moet het concessievoorstel de gevraagde documenten inzake de uitsluitingsgronden ook voor elke onderaannemer bevatten.
- De kandidaat-uitbater is verplicht om voor de uitvoering van de concessie daadwerkelijk beroep te doen op de onderaannemers of entiteiten op wiens draagkracht hij beroep doet. Het inzetten van andere onderaannemers is onderworpen aan de voorafgaande toestemming van Toerisme Vlaanderen.

Bij het concessievoorstel te voegen (per onderaannemer/entiteit indien toepasselijk):

- Verbintenis terbeschikkingstelling middelen (deel 3 van bijlage 10)
- Een uittreksel uit het strafregister van maximum drie (3) maanden oud op het ogenblik van de indieningsdeadline;
- Overige documenten inzake uitsluitingsgronden.

5 GUNNINGSCRITERIA

5.1 Algemeen

Toerisme Vlaanderen zal de concessievoorstellen beoordelen op basis van onderstaande gunningscriteria, rekening houdend met het opgegeven toegekende gewicht.

De uiteindelijke score voor ieder concessievoorstel is een score op honderd (100) punten en wordt bekomen door de toegekende punten per criterium bij elkaar op te tellen.

5.2 Criteria

Toerisme Vlaanderen beoordeelt de ingediende uitbatingsvoorstellen op volgende criteria:

- **Voorgestelde concessievergoeding:** op 30 punten
Dit criterium wordt bepaald op basis van de voorgestelde concessievergoeding in het business plan (zie volgend gunningscriterium).

- **Business plan:** op 30 punten

Dit criterium wordt bepaald op basis van het ingediende business plan dat minimum omvat:

- de voorgestelde concessievergoeding aan Toerisme Vlaanderen. Deze wordt ingesteld op minimum 1.500 euro per maand. Kandidaat-uitbaters zijn vrij een bod te doen vanaf dit minimum.
- Een investeringsplan voor de komende 10 jaar waarbij alle maatregelen betreffende eigenaarsonderhoud, energiebesparende maatregelen en maatregelen betreffende toegankelijkheid en het decreet Toerisme voor Allen worden opgenomen.
- Het geprojecteerd aantal verblijven voor de komende 10 jaar en de bijhorende inkomstenstroom. Daarbij wordt duiding gevraagd hoe dit aantal bereikt zal worden en welke doelgroepen (organisaties) daarvoor zullen aangesproken worden. Er dient tevens aangeduid te worden voor welke uitbatingsvorm gekozen zal worden cfr. De wettelijke bestaande opties (Logiesdecreet, decreet Toerisme Voor allen)
- De geprojecteerde operationele kosten alsook de recurrente onderhoudskosten.
- Een motivatie dat de organisatie over voldoende financiële draagkracht beschikt om dit business plan uit voeren.

Bij het concessievoorstel te voegen:

- Een volledig en duidelijk business plan dat alle gevraagde informatie bevat.

- **Ambitie:** op 20 punten

Dit criterium wordt bepaald op basis van de ambitie van de kandidaat-uitbater.

Bij het concessievoorstel te voegen:

- Een **globale ambitienota** op de uitbating van het domein. Daarin wordt ook beschreven over welke ervaring de kandidaat beschikt als uitbater van een (groeps)verblijf. Het beschrijft ook hoe de uitbater de visie van Toerisme Vlaanderen 'Reizen naar Morgen' in haar werking incorporeert (www.reizennaarmorgen.be). Het geeft ook weer welke instellingen de uitbater zal doen op het gebied van Iedereen verdient vakantie (iedereenverdientvakantie.be).

- **Visie energiebesparing:** op 10 punten

Dit criterium wordt bepaald op basis van de visie van de kandidaat-uitbater over energiebesparing.

Bij het concessievoorstel te voegen:

- visienota op welke manier de organisatie inspanningen zal doen op het gebied van **energiebesparing**.

- **Visie toegankelijkheid:** op 10 punten

Dit criterium wordt bepaald op basis van de visie van de kandidaat-uitbater over toegankelijkheid.

Bij het concessievoorstel te voegen:

- Een visienota op welke manier de organisatie inspanningen zal doen op het gebied van **toegankelijkheid**.

5.3 Beoordelingswijze

De toekenning van de punten (quoting) voor de toewijzingscriteria gebeurt als volgt:

- **Voorgestelde concessievergoeding:**

De quoting voor dit criterium gebeurt aan de hand van de formule:

$$\frac{X}{Y} * Z$$

waarbij:

- X = de concessievergoeding die wordt beoordeeld;
- Y = de hoogst ingediende concessievergoeding; en
- Z = het gewicht van het criterium, hetzij 30.

- **Overige criteria:**

De quoting van alle overige criteria gebeurt aan de hand van de volgende puntenschaal, herrekend naar het aantal punten per criterium.

- uitstekend = 10 op 10
- zeer goed = 9 op 10
- goed = 8 op 10
- redelijk goed = 7 op 10
- matig = 6 op 10
- voldoende = 5 op 10
- onvoldoende = 4 op 10
- slecht = 3 op 10
- zeer slecht = 2 op 10
- uitermate slecht = 1 (of minder) op 10

Er kunnen scores worden toegekend die gelegen zijn tussen de bovengenoemde punten (waarden), indien de nuances tussen de offertes dit kunnen rechtvaardigen.

6 OVERIGE BEPALINGEN

6.1 Modaliteiten

De concessie is niet opgedeeld in percelen. Er zijn geen verplichte of toegestane varianten en opties, en het indienen van vrije varianten en opties is niet toegestaan.

6.2 Sluiting van de concessie

De concessie wordt gesloten door de ondertekening van de finale versie van de concessieovereenkomst door Toerisme Vlaanderen en de gekozen uitbater.

6.3 Uitvoeringsbepalingen

De uitvoeringsvoorwaarden voor de concessie zijn bepaald in het ontwerp van concessieovereenkomst, zoals eventueel na onderhandelingen met de gekozen uitbater afgesloten (bijlage 12).

6.4 Technische en functionele voorschriften

De technische en functionele voorschriften voor deze concessie zijn terug te vinden in clause 2.2 van deze concessieleidraad en in het ontwerp van concessieovereenkomst, zoals eventueel na onderhandelingen met de gekozen uitbater afgesloten (bijlage 12).