

Open oproep

Concessie

in het poortgebouw van
het Begijnhof van Turnhout :

**Een Vakantiewoning
twee B&B kamers
Een woning voor de uitbater**

SELECTIELEIDRAAD

OCMW Turnhout nodigt geïnteresseerden uit om
een kandidatuur in te dienen.

**Uiterlijke datum waarop de kandidaturen bij OCMW Turnhout ontvangen
moeten zijn: maandag 9 december 2024**

De voorwaarden en procedure van deze oproep werden goedgekeurd door de
OCMW-raad van 9 september 2024



1. INLEIDING

Het Turnhoutse begijnhof is ontstaan tussen 1328 en 1340 en is van grote historische waarde. Het is beschermd als cultuurhistorisch landschap sinds 1962, als monument sinds 2015 en het staat op de lijst van Cultureel Werelderfgoed van Unesco sinds 1998.

Het poortgebouw werd pas in de zeventiende eeuw toegevoegd aan het begijnhof en fungeert sindsdien als een letterlijke overgang tussen de drukte van de stad en de rust en stilte van het begijnhof. Bezoekers werden destijds onthaald door een portierster die in het poortgebouw woonde. Deze functie willen we na de restauratie in ere herstellen.

Het poortgebouw stond al een tijd leeg. Het gebouw bestaat uit een vroeg-classicistisch hoofdvolume met restanten van twee historische portierswoningen. In de zijvleugels zijn eveneens twee woningen (nr. 83 en 84) ingericht uit de eind 19de - vroeg 20ste eeuw. De woningen voldeden niet meer aan de hedendaagse wooneisen en dienden grondig aangepakt te worden. Om verder verval te voorkomen werd er gezocht naar een tijdelijke invulling. Het poortgebouw is doorheen de jaren aangepast en verbouwd met complexe circulaties, niveauverschillen en niet-kwaliteitsvolle ruimtes tot gevolg. Bij de restauratie wordt er terug gegaan naar de oorspronkelijke indeling, structuur en circulatie van het gebouw. Het wordt integraal gerestaureerd met behoud van de authenticiteit en erfgoedwaarde. Tegelijk garanderen we een optimale en eigentijdse woonkwaliteit, want na een uitgebreide studie is er beslist om het poortgebouw te herbestemmen als woonentiteiten. De oorspronkelijke portierswoningen krijgen vooral een onthaal- en toeristische bestemming voor de stadsgidsen, de rest van het gebouw wordt klaargemaakt voor bewoning, in de vorm van B&B-kamers, een vakantiewoning en een woning voor de uitbater ervan. De renovatiewerken zijn intussen volop aan de gang. De uitwerking van het project past binnen de krijtlijnen van het goedgekeurde beheersplan en herbestemmingsonderzoek. De streefeinddatum voor oplevering is maart 2025.

2. OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

OCMW Turnhout wenst de exploitatie van een vakantiewoning en twee B&B-kamers in het poortgebouw van het Begijnhof in concessie te geven. Er is een woning voor de uitbater voorzien in het poortgebouw, deze is bij de concessie inbegrepen. De duur van de concessie is 9 jaar, waarvan in eerste instantie 3 jaar en maximaal tweemaal verlengbaar met 3 jaar na gunstige evaluatie die jaarlijks plaatsvindt. De uitbater is verplicht om de woning zelf te bewonen tijdens de volledige duur van de uitbating. Het goed mag niet verhuurd of in gebruik worden gegeven aan derden. De bewoningsplicht is onlosmakelijk verbonden met en ondergeschikt aan de uitbating van de B&B 's en vakantiewoning.

3. VERLENER VAN DE CONCESSIE

De concessie wordt verleend door OCMW Turnhout, Campus Blairon 200, 2300 Turnhout.

Contactpersoon voor deze oproep:

Tine Meeus (consulent dienst patrimonium)
0471 67 16 63
tine.meeus@turnhout.be

De opdracht en het mandaat van de contactpersoon kunnen nader bepaald en/of gewijzigd worden in de loop van de procedure. De contactpersoon treedt op als enige contactpersoon namens OCMW Turnhout, voor geïnteresseerden en kandidaten, tijdens de gehele duur van de procedure.

Alle briefwisseling of mededelingen worden gevoerd met de contactpersoon waarbij steeds de referentie "Concessie poortgebouw Begijnhof" moet worden vermeld.

4. VOORWERP VAN DE CONCESSIE

In het poortgebouw van het Begijnhof dat eigendom is van OCMW Turnhout op de Begijnhofsite aan de Begijnenstraat 1, 2 en 84 kadastraal gekend als 4^{de} afdeling sectie Q nummers 513 L, 659 A en 661 B is ruimte voorzien voor het onderbrengen van een Bed & Breakfast met 2 kamers, elk voorzien van een eigen badkamer, een vakantiewoning met badkamer, een keuken en 2 slaapkamers. Er komt ook een woning voor de uitbater, voorzien van een badkamer en een keuken.

Deze concessie heeft dus betrekking op de ruimtes als volgt aangeduid:

- twee B&B kamers zie plan F en G in rood en groen aangeduid
- een vakantiewoning zie plan B en C in oranje aangeduid
- een woning voor de uitbater zie plan D en E in paars aangeduid
- een berging zie plan H, blauwe contour

Deze ruimtes worden afgewerkt overeenkomstig de beschrijving bij de plannen. (Bijlage 1)

De ontvangstruimte (zie bijlage 2: plan in geel aangeduid) wordt in gebruik gegeven aan de stadsgidsen en maakt geen deel uit van de concessie.

De concessienemer heeft het exclusief en tevens **verplicht uitbatingsrecht** van het in concessie gegeven goed. De concessienemer verbindt zich ertoe om te allen tijde gedurende de gehele looptijd van de concessie:

- de in concessie gegeven B&B's en de vakantiewoning actief te verhuren als logies en voor geen andere bestemming te gebruiken
- de woning zelf te bewonen en er domicilie te nemen

OCMW Turnhout gaat enkel en alleen een concessieovereenkomst aan met de uitbater die de uitbaterswoning in het poortgebouw daadwerkelijk gaat bewonen. Er wordt dan ook geen bijkomende concessie verleend aan derden.

Bestemmingswijziging wordt niet toegestaan.

Er dient altijd rekening te worden gehouden met de eisen van erfgoed en er is geen erfgoedsubsidie van toepassing voor de uitbater.

De buitenruimte en het plein horen niet bij de in concessie te geven ruimte en mogen niet benut worden als bijvoorbeeld terras.

De B&B kamers en de vakantiewoning moeten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten voor toeristische logies in Vlaanderen, opgelegd door het Vlaamse logiesdecreet. De toekomstige uitbater dient in dit kader ook een **erkenning aan te vragen** bij Logies Vlaanderen voor de start van de uitbating.

<https://toerismevlaanderen.be/nl/erkenningen/toeristisch-logies>

Alle kandidaten moeten het goed verplicht bezoeken tijdens één van deze drie bezoekmomenten:

Dinsdag 24 september om 13 uur

Dinsdag 15 oktober om 13 uur

Donderdag 7 november om 13 uur

U schrijft voor één (of meer) van deze data in bij tine.meeus@turnhout.be

Er werd een concessieovereenkomst opgemaakt die zal worden ondertekend door OCMW Turnhout en de toekomstige concessienemer. Beide partijen dienen zich te houden aan de daarin vastgelegde afspraken. De concessieovereenkomst maakt integraal deel uit van deze concessieleidraad.

5. RECHTEN EN PLICHTEN

5.1. Van de concessienemer

- De exploitatie van het pand behoort toe aan de concessienemer die de voortdurende, ononderbroken en werkelijke uitbating dient te verzekeren.
- De concessienemer zal instaan voor de volledige inrichting van de concessie.
- De concessienemer zal instaan voor het reinigen, onderhouden en in stand houden van de goederen die deel uitmaken van de concessie.
- De concessienemer zal eveneens instaan voor eventuele verfraaiingswerken in het kader van de uitvoering van zijn activiteit, na goedkeuring van de voorgestelde werken door OCMW Turnhout.
- Na ondertekening van de concessieovereenkomst dient de waarborg te worden overgemaakt en zal een maandelijkse concessievergoeding betaalbaar zijn aan OCMW Turnhout.
- De concessienemer staat in voor het afsluiten en betalen van alle verzekeringen, belastingen en taksen en is zelf verantwoordelijk voor gebeurlijke schade.
- De concessienemer dient alle mogelijke onregelmatigheden of defecten onmiddellijk te melden aan OCMW Turnhout.

5.2. Van OCMW Turnhout

- OCMW Turnhout stelt het goed ter beschikking van de concessienemer.
- De door de concessienemer uitgevoerde onroerende werken komen door natrekking toe aan het OCMW. Er worden geen zakelijke (gebruiks)rechten verleend op deze inrichting, zoals erfpacht/opstal/eigendom.

- Bij afloop van de concessie, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, heeft het OCMW de keuze om de inrichting zoals voorzien door de concessienemer over te nemen, dan wel herstel in de oorspronkelijke toestand te vereisen. Uiterlijk bij afloop van de concessie dient het OCMW deze keuze te maken.
- Het OCMW neemt geen enkele bewakingsplicht op zich en is niet verantwoordelijk voor ongevallen, beschadigingen of diefstal.
- Het OCMW heeft het recht om de accommodatie te bezoeken teneinde toezicht en controle uit te oefenen.

6. PROCEDURE VOOR DE KEUZE VAN CONCESSIONEMER

6.1. Aard van de procedure

De oproep en de concessieovereenkomst vallen buiten het toepassingsgebied van de overheidsopdrachtenreglementering. De toe te wijzen overeenkomst is noch een overheidsopdracht (voor werken of diensten) noch een concessie voor openbare werken.

Ook de Wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten (en haar uitvoeringsbesluiten) is NIET van toepassing op onderhavige concessie.

De reglementering inzake woninghuur en handelshuur zijn NIET van toepassing op onderhavige concessie. Het betreft immers geen woninghuur of handelshuurovereenkomst.

OCMW Turnhout organiseert deze oproep gelet op vereisten over het toewijzen van overheidsgoederen en -contracten, zoals opgelegd door de Europees- en nationaalrechtelijke beginselen inzake gelijke behandeling, non-discriminatie, transparantie, proportionaliteit en wederkerigheid alsook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel.

Deze oproep zal naast de publicatie op de website van Stad Turnhout (www.turnhout.be) ook uitgebreid gepubliceerd worden via andere kanalen, nader te bepalen door OCMW Turnhout.

6.2. Verloop van de procedure

1. Geïnteresseerden worden uitgenodigd om een voorstel indienen.
2. Voorstellen die voldoen aan de selectiecriteria worden beoordeeld door de jury op basis van de gunningscriteria.
3. OCMW Turnhout behoudt zich het recht voor om minstens de drie best scorende kandidaten uit te nodigen om hun voorstel toe te lichten aan een jury.
4. De jury stelt op basis van het ingediende voorstel en de gevoerde gesprekken met de kandidaten de beste kandidaat vast. Deze wordt aan het vast bureau voorgelegd voor akkoord.

We streven ernaar om de concessie toe te kennen in februari 2025. Alle data vermeld in de leidraad en de overeenkomst zijn indicatief; de kandidaat-concessienemer kan hier geen rechten uit putten.

6.3. Afwijking van de procedure

OCMW Turnhout behoudt zich het recht voor om dit procedureverloop tijdens de procedure nog aan te passen, zonder dat hieruit een recht op schadevergoeding voor de (geselecteerde) kandidaten voortvloeit en steeds met respect voor de gelijke mededinging en de wettelijke bepalingen ter zake.

6.4. Beëindigen van de procedure

OCMW Turnhout behoudt zich het recht voor om de procedure te allen tijde te beëindigen, zolang de concessieovereenkomst tussen de kandidaat-concessienemer en OCMW Turnhout niet tot stand is gekomen. Daarbij heeft OCMW Turnhout het recht om, zonder daartoe verplicht te zijn, de procedure te herbeginnen, desnoods op een andere wijze. Het beëindigen van de procedure geeft de kandidaten/de geselecteerde kandidaten/de bidders geen enkel recht op een kosten- noch schadevergoeding, noch enig ander recht op de in concessie gegeven infrastructuur.

6.5 Geen verplichting tot toewijzing van de concessie

Er bestaat in hoofde van OCMW Turnhout géén enkele verplichting tot toewijzing van de concessie. OCMW Turnhout kan te allen tijde de procedure stopzetten zonder enige vergoeding te zijn verschuldigd of zonder dat dit een precontractuele aansprakelijkheid kan teweegbrengen. De beslissing tot stopzetting dient wel afdoende gemotiveerd te zijn.

OCMW Turnhout behoudt zich het recht voor om :

- De concessie niet toe te wijzen indien kandidaat-concessienemer geen 50 procent behaalt op de gunningscriteria,
- De concessie niet toe te wijzen, indien de voorgestelde uitbating niet kan beoordeeld worden (bv. omdat de daartoe vereiste documenten ontbreken) of indien de uitbating niet beantwoordt aan hetgeen van een behoorlijke soortgelijke uitbating verwacht mag worden.
- Het voorstel te weigeren van een inschrijver wiens financiële en economische draagkracht niet voldoende lijkt;
- Een nieuwe concessieopdracht uit te schrijven, bijvoorbeeld in geval van onregelmatigheden of betwistingen van onderhavige Concessieleidraad inclusief bijlagen.

7. INDIENING VAN DE KANDIDATUUR

7.1. De kandidaten

Iedereen is vrij om zich als natuurlijke persoon of rechtspersoon kandidaat te stellen uitgezonderd in geval van wettelijke verhinderende bepalingen (zoals art. 27 van het decreet lokaal bestuur).

Kunnen een voorstel indienen:

- de natuurlijke personen die voor zichzelf optreden en zich als zelfstandige vestigen (bijbrengen van een uittreksel uit de geboorteakte en attest van woonst);
- de rechtspersonen (kopie oprichtingsakte bijbrengen + bewijs van handtekenbevoegdheid. In geval van een gemachtigd vertegenwoordiger: bijbrengen van authentieke of onderhandse akte waaruit bevoegdheid blijkt).

Als een natuurlijke persoon de uitbating verzekert, leidt hij persoonlijk de onderneming.

Het is niet toegelaten dat meerdere personen/rechtspersonen gezamenlijk inschrijven voor de opdracht, tenzij deze personen samen de uitbaterswoning gaan bewonen.

Iedere inschrijver mag slechts één inschrijving indienen. Als inschrijver wordt beschouwd, diegene of diegenen die het inschrijvingsformulier hebben ondertekend.

7.2. Uitsluiting

Door loutere deelname aan de procedure verklaart de kandidaat zich niet te bevinden in één of meerdere van onderstaande uitsluitingstoestanden.

7.2.1. Verplichte uitsluitingstoestanden:

Veroordeeld zijn door een in kracht van gewijsde gegaan vonnis voor:

- Deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
- Omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek;
- Fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, goedgekeurd door de Wet van 17 februari 2002;
- Witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de Wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.
- Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische misdrijven als bedoeld in artikel 137 Strafwetboek of in de zin van de artikelen 1 of 3 Kaderbesluit 2002/475/JBZ van de Raad van 13 juni 2002 inzake terrorismebestrijding dan wel uitlokking van, medeplichtigheid aan of poging tot het plegen van een dergelijk misdrijf of strafbaar feit als bedoeld in artikel 4 van genoemd kaderbesluit
- Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel als bedoeld in artikel 433quinquies Strafwetboek of in de zin van artikel 2 Richtlijn 2011/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 5 april 2011 inzake de voorkoming en bestrijding van mensenhandel en de bescherming van slachtoffers daarvan, en ter vervanging van kaderbesluit 2002/629/JBZ van de Raad
- Tewerkstelling van onderdanen van derde landen die illegaal in het land verblijven in de zin van artikel 35/7 van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers of in de zin van de wet van 30 april 1999 betreffende de tewerkstelling van vreemde arbeiders.

Wanneer OCMW Turnhout kennis heeft dat de kandidaat zich in één van bovenstaande gevallen bevindt wordt de kandidaat uitgesloten van de toegang tot de gunningsprocedure, in welk stadium van de procedure ook.

7.2.2. Facultatieve uitsluitingstoestanden:

- In staat van faillissement of van vereffening verkeren, zijn werkzaamheden hebben gestaakt of een gerechtelijke reorganisatie hebben ondergaan, of in een vergelijkbare toestand verkeren als gevolg of een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
- Aangifte hebben gedaan van zijn faillissement of voor de inschrijver is een procedure van vereffening aanhangig is, een gerechtelijke reorganisatie ondergaan of in een gelijkaardige procedure bestaande in andere nationale reglementeringen;
- De inschrijver in staat van kennelijk onvermogen verkeert of zich in collectieve schuldenregeling bevindt
- Bij een in kracht van gewijsde gegaan vonnis veroordeeld zijn voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast;
- Bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout hebben begaan, waardoor zijn integriteit in twijfel kan worden getrokken.
- Niet voldaan hebben aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid;
- Niet in orde zijn met betaling van de belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving;
- Zich in ernstige mate schuldig hebben gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, opeisbaar in het kader van de kwalitatieve selectie, of die deze inlichtingen niet heeft verstrekt.
- Het OCMW met elk passend middel kan aantonen dat de inschrijver de bepalingen heeft geschonden inzake milieu-, sociaal en arbeidsrecht, welke uit hoofde van het recht van de Europese Unie, het nationaal recht of de collectieve arbeidsovereenkomsten moeten worden nageleefd
- Het OCMW over voldoende plausibele aanwijzingen beschikt om te besluiten dat de inschrijver handelingen heeft gesteld, overeenkomsten zou hebben gesloten of afspraken zou hebben gemaakt om de mededinging te vertekenen
- De inschrijver in een belangconflict verkeert dat niet kan worden verholpen met andere, minder ingrijpende maatregelen
- De inschrijver zich schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van informatie nodig voor de controle op het ontbreken van uitsluitingsgronden, die informatie heeft achtergehouden of niet in staat is de vereiste bewijsstukken voor te leggen
- De inschrijver getracht heeft om het besluitvormingsproces van het OCMW onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen of door nalatigheid misleidende informatie heeft verstrekt die een belangrijke invloed kan hebben op beslissingen i.v.m. de toewijzing van de concessie.

OCMW Turnhout kan in eender welk stadium van de procedure inlichtingen inwinnen over de situatie van om het even welke kandidaat.

OCMW Turnhout behoudt zich het recht voor om de kandidatuurstellingen die kennelijk niet alle gevraagde documenten bevatten, als onregelmatig te beschouwen en is niet verplicht voorafgaandelijk de ontbrekende documenten bij de desbetreffende kandidaat op te vragen.

Aangezien OCMW Turnhout toegang heeft tot de inlichtingen of documenten om persoonlijke situatie en de bekwaamheid van de betrokken inschrijvers na te gaan, worden kandidaten ervan vrijgesteld de inlichtingen en/of documenten met betrekking tot RSZ en BTW bij te voegen.

Om na te gaan of de inschrijver zich niet in één van deze uitsluitingsgevallen bevindt, moet hij de nodige attesten en documenten bij zijn inschrijving voegen:

- attest van niet-faling, uitgereikt door de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank (maximaal 6 maanden oud ten opzichte van de uiterste inschrijvingsdatum)
- attest van goed gedrag en zeden/uittreksel uit het strafregister.

OCMW Turnhout behoudt zich het recht voor de nodige bewijsstukken, aanvullingen en toelichtingen op te vragen.

7.3. Wijze van indienen

De kandidatuurstelling moet **per aangetekende post** ingediend worden bij:

OCMW Turnhout
CONCESSIE POORTGEBOUW
t.a.v. dienst patrimonium
Campus Blairon 200
2300 Turnhout

De kandidatuurstelling dient ook per mail te worden gestuurd aan: Tine.meeus@turnhout.be

OCMW Turnhout behoudt zich het recht voor om enkel rekening te houden met kandidatuurstellingen die aan de hiervoor beschreven voorwaarden voldoen.

Alle voorstellen moeten ontvangen zijn **uiterlijk maandag 9 december 2024 om 12 uur**.

De toewijzing van de concessie zal aan de begunstigde schriftelijk ter kennis gebracht worden. De inschrijvers die niet gekozen werden, zullen hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht worden.

De inschrijving moet gebeuren op het ter beschikking gestelde inschrijvingsformulier (bijlage 3), onder voeging van de bijlagen zoals vereist onder titels *identiteit van de kandidaat en toelatingsvoorwaarden*.

Indien de inschrijver deze op andere documenten invult dan op het voorziene formulier, draagt hij de volle verantwoordelijkheid voor de volledige overeenstemming van de door hem aangewende documenten met het formulier.

7.4. Akkoordverklaring

Door een kandidatuur in te dienen aanvaardt de kandidaat onvoorwaardelijk de inhoud van voorliggende selectieleidraad, inbegrepen de keuze voor de plaatsingsprocedure, de bijzonderheden en het verloop ervan. De kandidaat kan niet meer rechten putten uit deze selectieleidraad dan uitdrukkelijk vermeld.

7.5. Vergoeding voor de kandidatuur

Er worden geen kosten in verband met de opmaak van de kandidatuur of deelname aan de oproep door OCMW Turnhout vergoed.

7.6. Vertrouwelijkheid

Door aan deze procedure deel te nemen, verbinden de kandidaten zich ertoe alle vertrouwelijke informatie die zij van OCMW Turnhout ontvangen en alle vertrouwelijke informatie die zij aan het OCMW verstrekken dan wel in het kader van de procedure (zullen) vervaardigen, geheim te houden en niet aan derden te verstrekken, inbegrepen de vertrouwelijke gegevens die in de gespreksrondes worden besproken.

7.7. Verbintenistermijn

De inschrijvers blijven gedurende zes maanden door hun inschrijving verbonden. Deze termijn begint te lopen vanaf de dag na uiterste indieningsdatum van de offerte.

8. KANDIDATUUR – SELECTIE- EN GUNNINGSCRITERIA

8.1. SELECTIECRITERIA

De kandidaturen moeten voldoen aan onderstaande selectiecriteria om in aanmerking te kunnen komen voor de concessie:

- Het voorstel is ondertekend door de kandidaat;
- De kandidatuurstelling moet verplicht worden opgesteld in het Nederlands;
- Controle van het uittreksel uit het strafregister van de rechtspersoon/natuurlijk persoon die de kandidatuur heeft ingediend (dit attest moet door de kandidaat worden aangeleverd);
- Controle van de gevraagde ervaring (verklaring en bewijsstukken voor te leggen door de kandidaat).

8.2. GUNNINGSCRITERIA

OCMW Turnhout streeft naar een duurzame uitbating, financiële haalbaarheid en een sterke samenwerking met de private partner. Daarom zullen de kandidaturen worden beoordeeld op basis van de volgende gunningscriteria. Elk criterium heeft een wegingsfactor die aangeeft hoe belangrijk het criterium is in de totale beoordeling. Deze wegingsfactoren reflecteren de prioriteiten van OCMW Turnhout. Deze criteria moeten voldoende aan bod komen in de voorstellen.

A. Het businessplan

60 %

Dit gunningscriterium is onderverdeeld in verschillende subgunningscriteria :

Een duurzame uitbating moet ook financieel haalbaar zijn. We verwachten van de kandidaten een goede financiële onderbouwing in de vorm van een gedetailleerd en realistisch businessplan. De kandidaat geeft inzicht in de geplande investeringen, risico's en budgettering. (30%)

Hoe is de kandidaat van plan om marketing- en communicatietools in te zetten om gasten aan te trekken. Op welke manier maakt hij gebruik van sociale media en website om de logies te promoten? (20%)

De kandidaat motiveert uitvoerig waarom hij/zij zich kandidaat stelt voor de uitbating? Welke relevante ervaring heeft de kandidaat? (10%)

B. Het uitbatingsconcept

40 %

De kandidaat geeft inzicht in zijn voorgenomen uitbatingsconcept. Volgende punten, niet-limitatief opgesomd, moeten daarbij zeker aan bod komen.

- De inrichting, materiaalkeuze, gebruiksvriendelijkheid, stijl, uitstraling. Dit wordt voldoende gevisualiseerd door middel van foto's, moodboard, tekeningen.
- Het concept van de B&B en vakantiewoning sluit aan bij de identiteit van de begijnhofsite en de unieke ligging in UNESCO erfgoed.
- Lokale samenwerkingen en partnerschappen (restaurants, de Stad, dienst toerisme, parkings, de begijnhofbewoners..)
- Duurzaamheid, milieuvriendelijke bedrijfsvoering, sociale impact, maatschappelijke verantwoordelijkheid

8.3. BEOORDELINGSMETHODIEK

De beoordeling van alle hogervermelde gunningscriteria gebeurt aan de hand van onderstaande puntenverdeling. Gelijkwaardige offertes krijgen eenzelfde beoordeling.

- Uitstekend (maximaal denkbare meerwaarde): 100%
- Heel goed (heel veel meerwaarde): 90%
- Goed (aanzienlijke meerwaarde): 80%
- Ruim voldoende (duidelijk aanwijsbare meerwaarde): 70%
- Neutraal (geen meerwaarde): 60%
- Matig: 50%
- Niet goed: 40%
- Zwak: 30%
- Zeer zwak: ≤20%

9. CONCESSIEVERGOEDING

De maandelijkse concessievergoeding voor het in gebruik nemen van de uitbaterswoning en de uitbating van de vakantiewoning en B&B kamers bedraagt **1 250 euro**.

Dit bedrag is exclusief de door de concessienemer verschuldigde kosten gekoppeld aan de exploitatie, zoals jaarlijkse onroerende voorheffing, verzekeringen, huur meters en verbruik nutsvoorzieningen, en alle andere voor de uitbating verschuldigde taxes.

De concessievergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de gezondheidsindex en zal aangepast worden volgens de formule:

$$\text{Aangepaste concessievergoeding} = \frac{\text{basis concessievergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

Als nieuw indexcijfer geldt het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de aanpassingsmaand van de concessievergoeding. Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de inwerkingtreding van de overeenkomst. De aanpassing van de concessievergoeding gebeurt automatisch en van rechtswege jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

10. INDICATIEVE TIMING

9 september 2024	Goedkeuring oproep door de OCMW-raad
10 september 2024	Bekendmaking oproep
9 december 2024	Laatste dag indienen kandidatuur
December 2024	Beoordeling ontvangen kandidaturen door de jury
januari 2025	gesprekken met minstens de 3 beste kandidaten
februari 2025	Beoordeling jury
februari 2025	Goedkeuring kandidaat door vast bureau en bekendmaking

De kandidaat-inschrijver kan hieruit geen rechten putten.

11. TEGENSTRIJDIGHEDEN EN ONDUIDELIJKHEDEN

Deze oproep is met zorg samengesteld. OCMW Turnhout hecht veel belang aan de gelijke behandeling van de kandidaten. Ingeval in deze leidraad tegenstrijdigheden, onduidelijkheden worden opgemerkt die aanleiding geven tot misinterpretaties of misvattingen, of zelfs de kandidaten in de onmogelijkheid brengen een kandidatuur in te dienen, dan wordt van de kandidaten gevraagd dat zij dit schriftelijk aan OCMW Turnhout laten weten via de contactpersoon, uiterlijk 10 dagen voor de datum van de uiterste indiening van de kandidaturen.

Ingeval enige bepaling van deze selectieleidraad niet rechtsgeldig zou blijken, blijven de overige bepalingen in stand. De ongeldige bepaling zal geacht worden te zijn vervangen door een bepaling die de oorspronkelijke bedoeling van OCMW Turnhout zo veel als mogelijk benadert.

De rechtbanken van het arrondissement Antwerpen, afdeling Turnhout zijn bevoegd voor eventuele geschillen.

12. INLICHTINGEN EN VRAGEN

De kandidaten kunnen vragen om inlichtingen over deze leidraad per mail te richten aan de contactpersoon. De vragen om toelichting worden bij voorkeur zo spoedig mogelijk ingediend.

Uitsluitend vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte kennen en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van de selectieleidraad aanleiding kunnen geven, zullen worden beantwoord.

De vragen en/of opmerkingen dienen gegroepeerd te worden ingediend en worden enkel (schriftelijk) beantwoord indien relevant voor het dossier.

13. BIJLAGEN

- Bijlage 1 omschrijving ruimte met plannen
- Bijlage 2 plan ontvangstruimte in geel aangeduid
- Bijlage 3 inschrijvingsformulier