



Cafetaria met zicht op sporthal (voor aanvang van de werken)

# Uitbater gezocht voor cafetaria van sporthal Sorghvliedt

CONCESSIE

Krijgsbaan 20  
2660 Hoboken

We zoeken een uitbater die de gerenoveerde cafetaria van het sportgebouw Sorghvliedt in Hoboken nieuw leven inblaast. Zowel sporters, toeschouwers als ook de buurtbewoners moeten opnieuw hun weg vinden naar de eerste verdieping van het sportcentrum.

De cafetaria en bijhorende feestzaal worden onder de vorm van een concessie aangeboden voor een termijn van 9 jaar.

Geïnteresseerden kunnen een projectvoorstel indienen.

## Oppervlakte

- berging: 35 m<sup>2</sup>
- cafetaria en feestzaal: 376 m<sup>2</sup>

## Termijn

9 jaar







Achteringang naar drankenberging en brandtrap naar feestzaal



Ingang naar cafetaria





## Omgeving

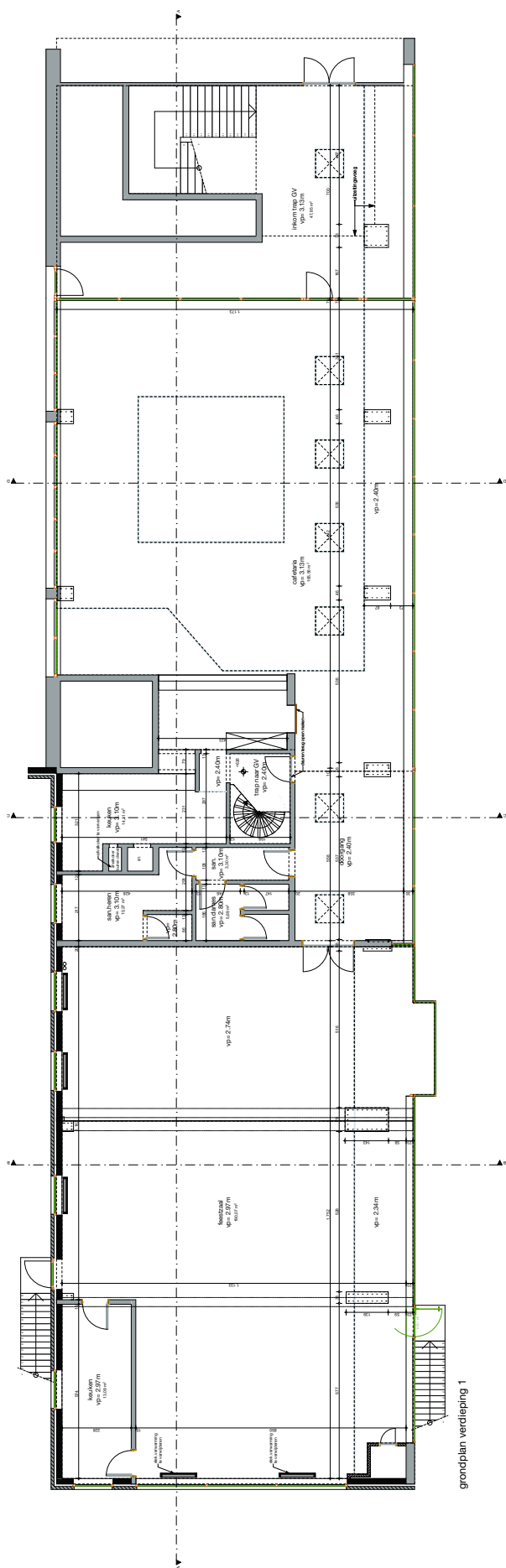
Het sportcentrum Sorghvliedt ligt net buiten het centrum van Hoboken, op de kruising van de Krijgsbaan met de Broydenborglaan.

De rechtstreekse omgeving is groen. Het sportcentrum ligt namelijk tussen park Sorghvliedt, Fort 8 en begraafplaats Schoonselhof.

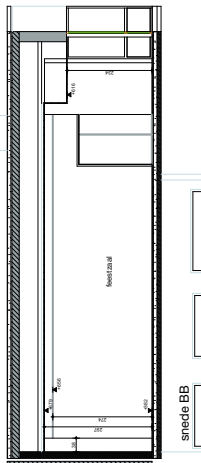
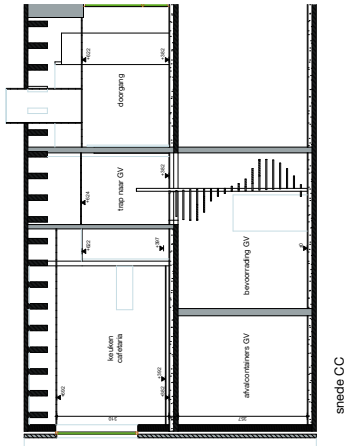
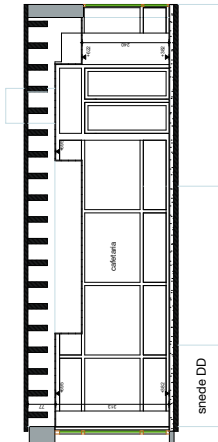
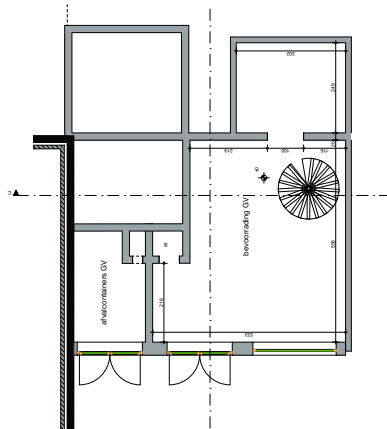
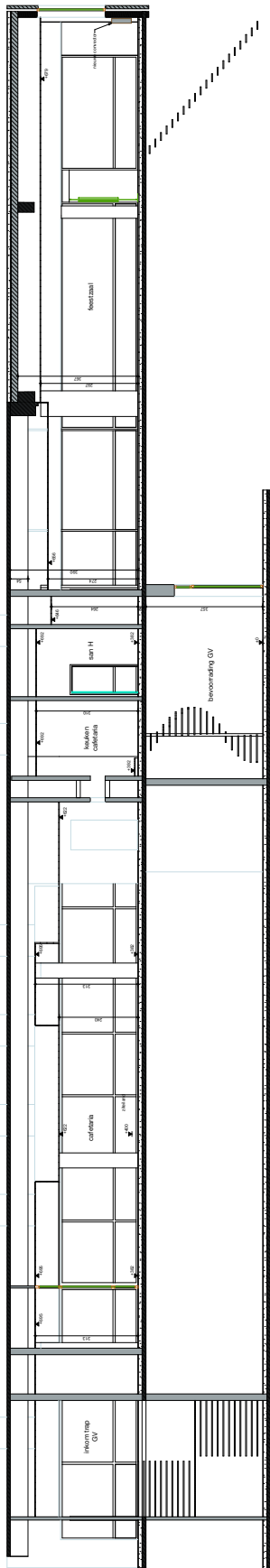
In de omgeving vind je ook een tennis-, atletiek-, petanque- en baseball & softballclub.

Er is in de omgeving weinig middenstand en een tekort aan buurtwerking. Er is dus zeker ruimte voor een horecazaak die naast een commerciële werking ook (buurt)initiatieven organiseert die een maatschappelijke meerwaarde kunnen betekenen.

# Gedetailleerd grondplan



grondplan verdieping 1



N.B. Keukens en togen opgetekend in deze plannen zijn door concessiehouder nog te plaatsen



# Concessieovereenkomst

AG Vespa organiseert een publieke oproep en biedt de concessie van de cafetaria openbaar aan. Deze informatiebundel bevat de voorwaarden waaraan een bieding moet voldoen en de voorwaarden van de concessie.

## Algemene kenmerken

De cafetaria en feestzaal worden gerenoveerd ter beschikking gesteld in casco toestand. De vloeren, plafonds, sanitair, verwarming en elektriciteit werden volledig vernieuwd, maar de concessiehouder zal nog de nodige investeringen moeten doen om de horecaruimte opnieuw in te richten. De plaatsing van een keuken, toog, tapkranen, meubilair,... is ten laste van de concessiehouder.

Volgende ruimtes worden in concessie gegeven:

- op het gelijkvloers: een drankenberging (35m<sup>2</sup>) met goederenlift naar cafetaria.
- op de eerste verdieping:
  - een cafetaria (139 m<sup>2</sup>) met aangrenzend een in te richten keuken (20 m<sup>2</sup>);
  - een feestzaal/vergaderzaal (165 m<sup>2</sup>) met in te richten keukenruimte (13 m<sup>2</sup>);
  - doorgang (21 m<sup>2</sup>) tussen cafetaria en feestzaal, met toegang tot sanitair vrouwen en mannen.

De cafetaria is bereikbaar via de hoofdingang van het sportcentrum en heeft uitzicht op zowel de sporthal als het zwembad. Voor mindervaliden is er een traplift voorzien.

De drankenberging is bereikbaar via een interne trap vanuit de keuken van de cafetaria en heeft ook een gelijkvloerse toegang langs de achterzijde van het sportcentrum voor gemakkelijke toelevering.

De feestzaal is bereikbaar vanuit de cafetaria en is ook rechtstreeks toegankelijk via de sporthal. De feestzaal heeft enkel zicht op de sporthal, niet op het zwembad. Er is een nooduitgang via een stalen buitentrapp die uitkomt naast de gelijkvloerse drankenberging.

De cafetaria is gekend op het kadaster onder Antwerpen, 37ste afdeling, sectie C, perceel nummer 0693 N/deel.

## Concessievergoeding

De basisvergoeding bedraagt 21.800 euro per jaar (+ 21% btw). Omdat de concessiehouder nog aanzienlijke investeringen dient te doen en een nieuw cliënteel zal opbouwen, wordt deze vergoeding de eerste drie jaar niet volledig aangerekend, maar stijgt ze gradueel:

- de eerste 6 maanden krijgt de concessiehouder huurvrijstelling zodat hij de nodige investeringen kan doen om de cafetaria in orde te maken voor exploitatie;
- de daaropvolgende 6 maanden betaalt de concessiehouder een vaste concessievergoeding van 5.500 euro (+ 21% btw);
- het tweede en derde jaar van de concessieovereenkomst betaalt de concessiehouder een jaarlijkse indexeerbare vergoeding van 15.000 euro per jaar (+ 21% btw);
- vanaf het vierde jaar van de concessie betaalt de concessiehouder een jaarlijkse indexeerbare vergoeding van 21.800 euro per jaar (+ 21% btw).

# Belangrijkste concessievoorwaarden

## 1. Voorwerp

Voorwerp van de concessie zijn de volgende ruimtes in sportcentrum Sorghvliedt, Krijgsbaan 20, 2660 Hoboken:

- op het gelijkvloers: een drankenberging (35 m<sup>2</sup>) met goederenlift naar cafetaria.
- op de eerste verdieping:
  - een cafetaria (139 m<sup>2</sup>) met aangrenzend een in te richten keuken (20 m<sup>2</sup>);
  - een feestzaal/vergaderzaal (165 m<sup>2</sup>) met in te richten keukenruimte (13 m<sup>2</sup>);
  - doorgang (21 m<sup>2</sup>) tussen cafetaria en feestzaal, met toegang tot sanitair vrouwen en mannen.

## 2. Juridische vorm

Concessie.

## 3. Vergoeding

De concessievergoeding wordt als volgt aangerekend:

- huurvrijstelling gedurende de eerste 6 maanden met het oog op de investeringen die nodig zijn om de cafetaria in orde te maken voor exploitatie;
- de daaropvolgende 6 maanden betaalt de concessiehouder een vaste concessievergoeding van 5.500 euro (+ 21% btw);
- het tweede en derde jaar van de concessieovereenkomst betaalt de concessiehouder een jaarlijkse indexeerbare vergoeding van 15.000 euro per jaar (+ 21% btw);
- vanaf het vierde jaar van de concessie betaalt de concessiehouder een jaarlijkse indexeerbare vergoeding van 21.800 euro per jaar (+ 21% btw).

De concessiehouder stelt een waarborg gelijk aan zes maanden van de concessievergoeding.

## 4. Lasten en kosten

De concessiehouder draagt het energieverbruik, alle taksen, belastingen en andere kosten, van welke aard ook, verbonden aan het gebruik en het genot van het goed en de exploitatie ervan, met inbegrip van de onroerende voorheffing.

## 5. Termijn

De concessie wordt afgesloten voor een periode van negen jaar.

De concessiehouder heeft een voorkeurrecht op verlenging indien AG Vespa bij het verstrijken van bovenvermelde termijn het goed voor gelijkaardige doeleinden in concessie wenst te geven. De concessiehouder zal zijn voornemen tot verlenging minstens zes maanden voor het verstrijken van de concessietermijn via een aangetekend schrijven kenbaar maken. Een eventuele verlenging zal geschieden aan de voorwaarden die dan worden vastgesteld.

## 6. Bestemming

De concessiehouder krijgt het goed in concessie voor horeca-activiteiten.

## 7. Huurdersonderhoud

De concessiehouder staat in voor het huurdersonderhoud van de in concessie gegeven privatieve ruimtes en voor alle kosten die verband houden met de inrichting en exploitatie, niets uitgezonderd. Het eigenaarsonderhoud valt ten laste van de eigenaar.

## 8. Toegankelijkheid

De cafetaria zal minstens steeds toegankelijk zijn voor het publiek tijdens de standaard openingsuren van de sporthal en het zwembad, met dien verstande dat het de concessiehouder slechts toegelaten is te sluiten één uur na de sluiting van het zwembad en na activiteiten in de sporthal. De concessiehouder heeft de mogelijkheid om een wekelijkse sluitingsdag in te voeren. Het is toegelaten om de cafetaria ook buiten de opgelegde uren te openen.

## 9. Gebruik door de stad Antwerpen en door derden

- de stad Antwerpen mag voor eigen manifestaties en op eigen verantwoordelijkheid jaarlijks vijf dagen kosteloos gebruik maken van de in concessie gegeven infrastructuur. De stad Antwerpen verbindt er zich toe om voorafgaand duidelijke afspraken te maken over het aantal dagen.
- de concessiehouder verbindt zich ertoe om buiten de openingsuren van de cafetaria, de infrastructuur ter beschikking te stellen aan derden voor buurtgebonden evenementen, maatschappelijke invullingen en activiteiten in de sporthal of het zwembad die buiten de standaard openingsuren van sporthal en zwembad vallen. Hieronder valt eveneens de verplichting tot het faciliteren van sportkampen voor kinderen en jongeren. De concessiehouder en de organisator dienen onderling de nodige afspraken te maken omtrent vergoeding, energiekosten en dergelijke meer.
- de concessiehouder verbindt zich ertoe om het gebruik van de feestzaal door de sportclubs toe te laten op basis van volgende afspraken:
  - de feestzaal wordt tijdens de thuismatchen van de sportclubs op hun vraag ter beschikking gesteld van de club en haar supporters. De concessiehouder zal voor dit gebruik een vergoeding mogen vragen aan de sportclubs. De clubs zullen aan de concessiehouder aan het begin van elk seizoen een kalender bezorgen van de speeldagen. Verdere afspraken dienen onderling tussen club en concessiehouder gemaakt te worden;
  - indien de sportclubs gebruik wensen te maken van de feestzaal buiten de sporturen of voor evenementen, zal dit steeds in overleg met de concessiehouder en op zijn voorwaarden dienen te gebeuren.

## 10. Bijzondere voorwaarden

Het is niet toegestaan om de cafetaria of feestzaal te verhuren of een onderconcessie af te sluiten. De concessiehouder moet zelf uitbater van de cafetaria en feestzaal zijn. AG Vespa behoudt zich het recht voor om, bij niet naleving van deze voorwaarde, de concessieovereenkomst vroegtijdig te beëindigen door bij post aangetekende brief, zonder opzeggingstermijn en zonder dat de concessiehouder recht heeft op enige schadevergoeding. Het aanwerven van personeel is wel toegestaan.



Cafetaria met zicht op zwembad (voor aanvang van de werken)

# Projectvoorstel

We zoeken een concessiehouder die het ideale concept uitwerkt om van de cafetaria en feestzaal een blijvend succes te maken op lange termijn. Sporters, toeschouwers, buurtbewoners en andere bezoekers moeten opnieuw hun weg vinden naar de eerste verdieping van het sportcentrum.

De kandidaat-concessiehouder werkt zijn concept uit in een projectvoorstel en houdt hierbij rekening met volgende criteria:

- visie en invulling;
- deskundigheid en relevante ervaring;
- vaste vergoeding;
- financieel plan en solvabiliteit.

## 1. Visie en invulling (60 punten)

De kandidaat werkt een concept uit waarin de visie op een kwalitatieve invulling duidelijk weergegeven wordt.

Onder invulling wordt verstaan:

- de inrichting en exploitatie van de cafetaria;
- maatschappelijke invulling en meerwaarde voor de buurt.

De kandidaat neemt in het projectvoorstel o.a. volgende zaken op:

- schetstekeningen van de inrichting en moodboard;
- werken die de kandidaat nog zal (laten) uitvoeren om de ruimtes geschikt te maken voor exploitatie;
- aanbod en prijszetting drank, snacks en/of eten;
- praktische organisatie van de exploitatie: personeel, partners, visie op openingsuren, wijze waarop de kandidaat het onderhoud van de cafetaria zal organiseren;
- initiatieven om klanten aan te trekken, zowel sporters als bezoekers, ook in rustigere periodes.

De kandidaat houdt verder ook rekening met de wensen en verwachtingen van de stad Antwerpen.

In het projectvoorstel geeft de kandidaat duiding bij:

- de manier waarop een goede samenwerking met de sportclubs die gebruik maken van het zwembad en de sporthal kan gegarandeerd worden: de bereidheid om sportkampen te faciliteren (voornamelijk tijdens schoolvakanties), open staan voor evenementen van sportclubs,...;
- specifiek met betrekking tot de feestzaal zal de kandidaat een duidelijk voorstel doen op welke wijze de feestzaal kan gebruikt worden door de sportclubs van de sporthal op matchdagen en tijdens clubevenementen;
- de meerwaarde die de kandidaat kan creëren voor de buurt: bevorderen sociale interactie, openstaan voor samenwerking met buurtgebonden organisaties, voorstellen geven voor nuttig gebruik buiten de klassieke openingsuren van de cafetaria en/of feestzaal (bv. huiswerkbegeleiding,...). Ook een vlotte samenwerking en communicatie met het district Hoboken maken hier deel van uit.

De voorstellen worden gerangschikt op basis van de gegeven totaalscore voor dit criterium.

## 2. Deskundigheid en relevante ervaring (15 punten)

De kandidaat toont relevante ervaring aan met de organisatie en uitbating van een cafetaria of andere horeca.

De kandidaat toont aan in welke mate die, en eventuele partners, over de vereiste kwalificaties beschikken om de exploitatie op een kwalitatieve wijze te organiseren en te doen slagen. Er is geen beperking op het aantal referenties dat mag worden gegeven. Voorafgaande ervaring met buurtgebonden initiatieven of inzet voor maatschappelijke doelen worden als pluspunt gezien.

De voorstellen worden gerangschikt op basis van de gegeven totaalscore voor dit criterium.

## 3. Voorstel vergoeding (10 punten)

De concessie wordt aangeboden aan een vaste vergoeding van 21.800,00 euro per jaar.

Gedurende de eerste 3 jaar van de concessie wordt een vaste vergoeding aangerekend die de concessiehouder niet kan wijzigen.

De voorstellen worden gerangschikt op basis van de gegeven totaalscore voor dit criterium.



#### 4. Financieel plan en solvabiliteit (15 punten)

De kandidaat moet middels een degelijk onderbouwd financieel plan de financiële haalbaarheid van het project inschatten en aantonen. Dit doet de kandidaat voor elk van de verschillende aspecten van de uitbating, zijnde het inrichten, onderhouden en exploiteren. Het financieel plan dient inzicht te geven in de wijze waarop de financiering van elk van deze aspecten gerealiseerd zal worden, met inbreng van eigen dan wel vreemde middelen, realistische inkomsten en uitgaven. Hoewel de sporthal en het zwembad op dit ogenblik een goed gevuld bezettingsrooster hebben, kan niet worden gegarandeerd dat dit in de toekomst zo zal blijven. De kandidaat moet aantonen dat hierop kan worden geanticipeerd en rustigere periodes kunnen worden overbrugd.

Aan de hand van dit financieel plan moet de jury kunnen beoordelen of de financiële prognose realistisch is, dit uiteindelijk uitmondt in een positieve cashflow en of er rekening gehouden wordt met een weerbaarheid tegen tegenslagen.

Daarom moeten volgende aspecten in dit financieel plan aan bod komen:

- kasstroomoverzicht (prognose uitgaven en ontvangsten);
- boekhoudkundige balans (bezittingen, schulden, eigen vermogen).

De voorstellen worden gerangschikt op basis van de gegeven totaalscore voor dit criterium.

## Beoordeling projectvoorstel

Bij de beoordeling van de kandidaturen houdt AG Vespa rekening met bovenstaande criteria.

Een jury bestaande uit medewerkers van AG Vespa (bedrijfseenheid Vastgoed), de bedrijfseenheid Talentontwikkeling en Vrijtijdsbeleving van de stad en een afgevaardigde van het district Hoboken beoordeelt de inschrijvingen en legt het resultaat voor aan het directiecomité van AG Vespa.

De toewijzing gebeurt op basis van de totaliteit van de criteria. Kandidaten moeten op elk individueel criterium minimum de helft van de punten behalen en in het totaal moet het projectvoorstel een totaalscore van minimum 60/100 behalen om in aanmerking te komen voor toewijzing.

AG Vespa legt de verplichting op om het concept uit het projectvoorstel ook in werkelijkheid uit te voeren.

# Biedingen

AG Vespa biedt de cafetaria aan onder de vorm van een concessie.

De kandidaat zorgt voor een correcte invulling en ondertekening van het biedingsformulier. Dit betekent dat:

- het gedagtekend is;
- het de volledige rechtsgeldige verschijning van de bieder vermeldt;
- elke bladzijde is geparafeerd;
- het projectvoorstel voorzien is van geldige handtekeningen.

Het biedingsformulier is vergezeld van volgende bijlagen:

- een projectvoorstel dat toelaat de visie op de uitbating en de invulling van de horecaruimte te beoordelen;
- de nodige documenten waaruit de horeca-ervaring van de kandidaat blijkt;
- een lijst met het aanbod van de producten en de prijskaart;
- een financieel plan dat inzicht geeft in de financiële haalbaarheid van het project;
- een verklaring op erewoord dat de kandidaat zich niet in één van de gevallen van uitsluiting vermeld in punt 3 van dit formulier bevindt;
- indien het projectvoorstel wordt ingediend door een vennootschap: een exemplaar van de statuten van de vennootschap en de stukken waaruit de machtiging van de ondertekenaars blijkt;
- een op iedere bladzijde geparafeerd exemplaar van de ontwerpconcessieovereenkomst ter bevestiging van lezing.

Twee of meer personen die samen een projectvoorstel indienen, zijn solidair verbonden.

De kandidaat bezorgt de gesloten omslag bij het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed en Stadsprojecten (AG Vespa), Paradeplein 25, 2018 Antwerpen door afgifte bij het onthaal (op werkdagen tussen 08.30 uur en 17 uur). De kandidaat bezorgt het dossier met alle noodzakelijke bijlagen/stukken.

Indien een dossier hier niet aan voldoet, kan het ingediende dossier van verdere beoordeling geweerd worden wegens onregelmatig, onverminderd het recht van AG Vespa om aanvullende of bijkomende informatie aan de kandidaten op te vragen.

AG Vespa heeft het recht om:

- het dossier van de kandidaat waarvan de solvabiliteit niet is bewezen te weigeren;
- de oproep niet te laten doorgaan en er een andere uit te schrijven in geval van onregelmatigheden of betwistingen;
- aanpassingen aan te brengen aan deze bundel en zal dit in voorkomend geval via de website kenbaar maken. Het is dus aangeraden dat kandidaten regelmatig de website raadplegen.



# Overzicht

| Eenheid                               | Oppervlakte                                                              |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Cafetaria sportcomplex<br>Sorghvliedt | berging: 35 m <sup>2</sup><br>cafetaria en feestzaal: 376 m <sup>2</sup> |

## Bezichtiging en informatie

De cafetaria kan op afspraak bezocht worden. Gelieve hiervoor contact op te nemen met:

**Contactpersoon**  
Karin Baeten  
03 432 82 93  
karin.baeten@antwerpen.be

