GEMEENTERAAD

Zitting van 25 november 2025

De raad behandelde de agenda op basis van de aan de raadsleden overgemaakte agendapunten.
Dit ontwerpverslag zal tijdens de volgende raadszitting ter goedkeuring worden voorgelegd.

Aanwezig: Zelderloo Walter, Vanderoost Jef, Janssens Linda, Quaghebeur Stijn, Vereecke Liesbet, De Dobbeleer Frank, Willen Marc, Erkelbout Jan, Van Hove Diane, De Schryver Reindert, Van den Houte Anneleen, Rons Alexis, Roesems Gino, Groenweghe Nele, De Win Harry, De Freyne David, De Jonge Jasper, Vanhee Fré, Walravens Jef, Van Roy Nils, Nijs Marianne, De Buyst Véronique, Mus Niki, Vergels Driss, Seyns Valérie, Merckx Lean, Liekens Goedele, Deleu Tinneke, Nevens Bart, Clement Louis, hoffmans Nathalie, Dierickx Evi, De Ridder Dries, Gins Brigitte, Valtin Katleen

Verontschuldigd: Noben Sandra

De korpschef van de lokale politie, of zijn vervanger, was in toepassing van artikel 29bis van de wet van 7 december 1998 tot organisatie van een geïntegreerde politie, aanwezig voor de agendapunten in verband met politieaangelegenheden.

ONTWERP

INHOUD

Openbare zitting **5**

Secretariaat 5

1. Kennisname over de benoeming en de eedaflegging van de burgemeester 5

Secretariaat 5

2. Voordracht en eedaflegging van de heer Dries De Ridder als schepen naar aanleiding van de wissel van de heer Stijn Quaghebeur van schepen naar burgemeester 5

Secretariaat 6

3. Verslag openbare zitting gemeenteraad 21.10.2025 6

Politie 7

4. POL: Politieverordening – verbod op het bezit van vuurwerk in de eindejaarsperiode op het hele grondgebied van de gemeente Dilbeek 7

Secretariaat 8

5. Wijziging van de afvaardiging in de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden 8

Secretariaat 13

6. Creat Services: buitengewone algemene vergadering 16.12.2025 13

Secretariaat 14

7. Farys: buitengewone algemene vergadering 19.12.2025 14

Secretariaat 15

8. Havicrem: buitengewone algemene vergadering 17.12.2025 15

Secretariaat 16

9. Haviland: buitengewone algemene vergadering 10.12.2025 16

Secretariaat 17

10. Intradura: buitengewone algemene vergadering 10.12.2025 17

Secretariaat 18

11. Kennisgeving wijziging in de gemeenteraadscommissie en de deontologische commissie, naar aanleiding van de aanstelling van Dries De Ridder als schepen 18

Personeel 19

12. Nominatieve toewijzing overheidsopdracht Loonberekening (sociaal secretariaat) & Personeelsbeheersysteem 19

Patrimonium 21

13. Design & Build Nieuwbouw basisschool Herdebeekveld: goedkeuring gunningsleidraad 21

Vrije Tijd 22

14. Schenking lithografie Norbert De Clercq 22

Vrije Tijd - Jongeren 23

15. Aankoop softwaresysteem digitaal evenementenloket - vergunningen voor een periode van 6 jaar - goedkeuring lastvoorwaarden en gunningswijze 23

Vrije Tijd - Jongeren 24

16. Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en Vijverfestival vzw 24

Vrije Tijd - Sport 30

17. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en BOKA United vzw - site Bosstraat 30

ONTWERP

Vrije Tijd - Sport 42
18. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en BOKA United vzw - site Lumbeekstraat 42
Vrije Tijd - Sport 54
19. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en Dilbeek Atletiekclub vzw - site Roelandsveld 54
Vrije Tijd - Sport 66
20. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en FC Schepdaal vzw - site Caerenbergveld 66
Vrije Tijd - Sport 78
21. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en PC Dilbeek vzw - site bal-o-droom 78
Vrije Tijd - Sport 90
22. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en Sint-Sebastiaansgilde Dilbeek vzw - site Lumbeekstraat 90
Vrije Tijd - Sport 102
23. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en Tennis- en padelclub Roelandsveld vzw - site Roelandsveld 102
Vrije Tijd - Sport 113
24. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en Tennis en Recreatie Groot-Bijgaarden vzw - site Bosstraat 113
Vrije Tijd - Sport 125
25. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en VC Groot-Dilbeek vzw - site Roelandsveld 125
Vrije Tijd - Sport 136
26. Oprichting Interlokale Vereniging Sportregio ZuidWest Rand 136
Burger & Omgeving 144
27. Haviland: actualisering uurtarieven 144
Burger & Omgeving - Openbare Ruimte 145
28. Aanvullend verkeersreglement inzake de blauwe zone (handelszone) te Sint-Martens-Bodegem: parking Molenstraat t.h.v. ingang Castelhof 145
Burger & Omgeving - Openbare Ruimte 146
29. Kennisgeving aanvullende verkeersreglementen 146
Burger & Omgeving - Openbare Ruimte 146
30. Goedkeuring straatnaam Marktweggel te Schepdaal 146
Burger & Omgeving - Openbare Ruimte 148
31. Toetreding tot de raamovereenkomst voor fietsinfrastructuur van de provincie Oost-Vlaanderen 148
Burger & Omgeving - Burgerzaken 148
32. Toetredingsovereenkomst voor de verwerking van persoonsgegevens in het kader van het platform voor overlijdensadministratie 'eLys' 148
Welzijn - Kind- en jongerenwelzijn 149
33. Agenda algemene vergadering EVA-vzw Gemeentelijke Kinderopvang Dilbeek 149
Welzijn - Kind- en jongerenwelzijn 150
34. Evaluatie samenwerkingsovereenkomst tussen de EVA-vzw Gemeentelijke Kinderopvang Dilbeek en gemeente Dilbeek 150

ONTWERP

Welzijn - Kind- en jongerenwelzijn 151
35. EVA-vzw Gemeentelijke Kinderopvang Dilbeek : meerjarenplanning 2026-2031 151
Welzijn - Onderwijs 153
36. Onderwijs: Vastlegging capaciteit gemeentescholen schooljaar 2026-2027 153
Welzijn - Onderwijs 154
37. Goedkeuring continuïteitsregeling wijkschool Bettendries schooljaar 26-27 154
Secretariaat 155
38. Vraagstelling openbare zitting 155

ONTWERP

OPENBARE ZITTING

Secretariaat

1. Kennisname over de benoeming en de eedaflegging van de burgemeester

Toelichting

De heer Stijn Quaghebeur legde tijdens de gemeenteraadszitting op 23.09.2025 de eed af als aangewezen burgemeester.

Bij ministrieel besluit van 20.10.2025 werd de heer Stijn Quaghebeur benoemd als burgemeester. Op 27.10.2025 legde de heer Stijn Quaghebeur de eed af als burgemeester in handen van de provinciegouverneur.

Juridisch kader

- Decreet over het Lokaal Bestuur: artikel 58

Beslissing

Artikel 1. Er wordt kennisgenomen van de benoeming en de eedaflegging van de heer Stijn Quaghebeur als burgemeester.

Secretariaat

2. Voordracht en eedaflegging van de heer Dries De Ridder als schepen naar aanleiding van de wissel van de heer Stijn Quaghebeur van schepen naar burgemeester

Toelichting

Tijdens de installatievergadering op 03.12.2024 werden, op basis van een akte van voordracht, 6 schepenen benoemd, die samen met de burgemeester en de voorzitter van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst, het college van burgemeester en schepenen vormen.

De raad nam in zitting van 23.09.2025 kennis van de wissel van de heer Stijn Quaghebeur als schepen naar aangewezen burgemeester. Op het ogenblik dat de aangewezen burgemeester effectief benoemd wordt en de eed heeft afgelegd, kan hij vervangen worden als schepen.

Ministerieel besluit van 20.10.2025, waarbij de heer Stijn Quaghebeur tot burgemeester van de gemeente Dilbeek werd benoemd.

Op 27.10.2025 legde de heer Stijn Quaghebeur zijn eed af als burgemeester bij de gouverneur.

Op 06.11.2025 werd een akte van voordracht ingediend bij de algemeen directeur, waarbij Dries De Ridder wordt voorgedragen als schepen.

De voorzitter van de gemeenteraad heeft vastgesteld dat de gezamenlijke akte van voordracht van de kandidaat-schepen werd ondertekend door meer dan de helft van de gemeenteraadsleden en door een meerderheid van de personen die op dezelfde lijst als de voorgedragen kandidaat werden verkozen. De ontvankelijkheid van de akte wordt bevestigd.

De voorgedragen kandidaat-schepen bevindt zich niet in een situatie van onverenigbaarheid of verhindering.

De voorgedragen schepen legt de eed af in handen van de voorzitter van de gemeenteraad, de heer Harry De Win. Deze eedaflegging geldt als aanstelling en aanvaarding van het mandaat als schepen.

Juridisch kader

- Decreet Lokaal Bestuur: artikel 43 en 44

ONTWERP

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Er wordt beslist het opengevallen schepenambt, door de aanstelling van Stijn Quaghebeur als burgemeester, opnieuw in te vullen.

Artikel 2. Er wordt kennis genomen van de ontvankelijke gezamenlijke voordrachtakte van de heer Dries De Ridder als kandidaat-schepen.

Artikel 3. Dries De Ridder legt de eed af in handen van de voorzitter van de gemeenteraad, de heer Harry De Win. Deze eedaflegging geldt als aanstelling en aanvaarding van het mandaat als schepen.

Artikel 4. De rangorde van de schepenen wordt vastgelegd als volgt, waarbij de burgemeester wordt geacht een hogere rang in te nemen dan de schepenen:

1. Alexis Rons
2. Linda Janssens
3. Véronique De Buyst
4. Walter Zelderloo
5. Marc Willen
6. David De Freyne, voorzitter Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst
7. Dries De Ridder

Artikel 5. Deze wijziging zal worden ingevoerd in de databank van mandatarissen, die de Vlaamse Regering aanlegde.

Na de behandeling van punt 2, wordt de vergadering van de gemeenteraad geschorst om te kunnen overgaan tot de behandeling van de openbare zitting van de OCMW-raad.

Secretariaat

3. Verslag openbare zitting gemeenteraad 21.10.2025

Toelichting

Het ontwerpverslag en zittingsverslag van de vorige openbare zitting van de gemeenteraad worden ter goedkeuring voorgelegd. De notulen worden gegenereerd uit het goedgekeurde verslag, met weglating van het veld 'tussenkomsten'.

Juridisch kader

Decreet lokaal bestuur artikel 32, 277 en 278 § 1

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Het verslag en het zittingsverslag van de openbare zitting van de gemeenteraad van 21.10.2025 worden goedgekeurd.

Artikel 2. De notulen van de openbare zitting van de gemeenteraad van 21.10.2025, bestaande uit het goedgekeurde verslag met weglating van het veld 'tussenkomsten', worden goedgekeurd.

ONTWERP

Politie

4. POL: Politieverordening – verbod op het bezit van vuurwerk in de eindejaarsperiode op het hele grondgebied van de gemeente Dilbeek

Toelichting

In de afgelopen jaren werden verschillende buurten van Dilbeek in de eindejaarsperiode opgeschrikt door zwaar vuurwerk met ernstige overlast tot gevolg. Bij het afsteken van vuurwerk kunnen de gevolgen zeer ernstig zijn voor zowel de gebruikers als voor toevallige voorbijgangers, met levensgevaarlijke verwondingen tot gevolg. Daarnaast zorgt vuurwerk voor veel stress bij huisdieren; de harde knallen en felle flitsen jagen hen schrik aan, waardoor dieren in paniek kunnen uitbreken en weglopen.

Verder kan vuurwerk, wanneer het niet professioneel wordt afgestoken, het risico op brand van een woning of tuinhuis of andere verhogen.

Bovendien neemt het gebruik van vuurwerk in de afgelopen jaren alleen maar toe. Tijdens de gemeenteraad van de maand januari 2025 rapporteerde de korpschef van de lokale politie hierover:

Tussen 21u en 04 uur kreeg de politie heel wat meldingen van overlast door vuurwerk; het zwaartepunt van de meldingen lag in de Loveldwijk maar ook vanuit andere locaties kregen we meldingen. De politie had voor de eindejaarsnacht een groter dispositief voorzien dan de voorbije jaren. Er werd gepatrouilleerd, vnl. in de Loveldwijk dus, met 4 tot 6 ploegen o.l.v. één officier die eveneens ter plaatse was. Er werd één persoon bestuurlijk gearresteerd. Verschillende dozen vuurwerk en vuurpijlen werden in beslag genomen. Betrappingen op heterdaad zijn niet evident omdat je de overtreder het vuurwerk moet zien afschieten. Aanwezig zijn op een locatie vanwaar vuurwerk wordt afgeschoten is niet voldoende om daarvoor beboet te worden.

Het algemeen politiereglement van de gemeente Dilbeek bepaalt:

Artikel 2.3. Vuur en vuurwerk

1. Onverminderd de bepalingen van het Veldwetboek en het Bosdecreet is het verboden welke stoffen ook te vernietigen door verbranding in open lucht, tenzij in de gevallen bepaald in artikel 6.11.1. Vlarem II.

2. Met behoud van de wettelijke en reglementaire bepalingen is het verboden om het even welk vuurwerk af te steken of voetzoekers, thunderflashes, carbuunkanonnen, knal- en rookbussen of andere zaken te laten ontploffen, vreugdeschoten af te vuren of wenslampionnen op te laten, behoudens toelating van de burgemeester.

Het toenemende gebruik van vuurwerk tijdens de eindejaarsperiode maakt het noodzakelijk om, naast het al bestaande verbod op het afsteken van vuurwerk in het algemeen politiereglement, ook het bij zich hebben van pyrotechnische stoffen in de openbare ruimte, te verbieden en dit van 1 december 2025 tot en met 31 januari 2026.

In de herziening van het algemeen politiereglement kan dit opgenomen worden; in afwachting kan een politieverordening goedgekeurd worden.

Artikel 1

Er geldt een verbod op het bij zich hebben van pyrotechnische stoffen in de openbare ruimte, behoudens toelating van de burgemeester.

Artikel 2

Het verbod, vermeld in artikel 1, geldt van 1 december 2025 tot en met 31 januari 2026.

Artikel 3

Aan de politie wordt de opdracht gegeven om deze tijdelijke verordening te doen naleven.

Artikel 4

De persoon die de bepalingen van deze tijdelijke politieverordening overtreedt, wordt bestraft met een administratieve boete, overeenkomstig de procedure in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

ONTWERP

Artikel 5

Het aangetroffen vuurwerk kan, met toepassing van artikel 30 van de Wet op het Politieambt, door de politie bestuurlijk in beslag worden genomen ter vrijwaring van de openbare orde. Het in beslag genomen vuurwerk kan vervolgens op gepaste wijze worden vernietigd wanneer dwingende redenen van openbare orde dit rechtvaardigen. De kosten die verbonden zijn aan de ophaling en de vernietiging van het vuurwerk en allerhande pyrotechnisch materiaal zullen verhaald worden op de bezitter.

Artikel 6

Deze politieverordening wordt bekendgemaakt zoals voorgeschreven in artikel 286 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Juridisch kader

Artikelen 119, 134 §1 en 135 §2 van de Nieuwe Gemeentewet;

Het Decreet Lokaal Bestuur, inzonderheid de artikelen 2, 40, 41, 56 §1 en 63;

De Wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Er geldt een verbod op het bij zich hebben van pyrotechnische stoffen in de openbare ruimte, behoudens toelating van de burgemeester.

Artikel 2. Het verbod, vermeld in artikel 1, geldt van 1 december 2025 tot en met 31 januari 2026.

Artikel 3. Aan de politie wordt de opdracht gegeven om deze tijdelijke verordening te doen naleven.

Artikel 4. De persoon die de bepalingen van deze tijdelijke politieverordening overtreedt, wordt bestraft met een administratieve boete, overeenkomstig de procedure in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

Artikel 5. Het aangetroffen vuurwerk kan, met toepassing van artikel 30 van de Wet op het Politieambt, door de politie bestuurlijk in beslag worden genomen ter vrijwaring van de openbare orde. Het in beslag genomen vuurwerk kan vervolgens op gepaste wijze worden vernietigd wanneer dwingende redenen van openbare orde dit rechtvaardigen. De kosten die verbonden zijn aan de ophaling en de vernietiging van het vuurwerk en allerhande pyrotechnisch materiaal zullen verhaald worden op de bezitter.

Artikel 6. Deze politieverordening wordt bekendgemaakt zoals voorgeschreven in artikel 286 van het Decreet Lokaal Bestuur.

Secretariaat

5. Wijziging van de afvaardiging in de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden

Toelichting

De afvaardiging van de gemeente in de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden werd het laatst aangepast door de gemeenteraad op 23.09.2025.

Volgende wijziging moeten worden aangebracht:

Vervanging Willy Segers wegens ontslag als burgemeester en als raadslid:

- Ombudsdienst aanmeldingen: plaatsvervanger lokaal bestuur: Stijn Quaghebeur
- Haviland: lid algemeen comité: Véronique De Buyst

Vervanging van burgemeester Stijn Quaghebeur:

- Farys: lid Regionaal Adviescomité Domeindiensten Vlaams-Brabant: Véronique De Buyst
- Regionaal landschap Pajottenland en Zennevallei: afgevaardigde politiek: Brigitte Gins

ONTWERP

- Vervoerregio Vlaamse Rand: afgevaardigde vervoerregioraad: Véronique De Buyst
- Woonwinkel West-Brabant: plaatsvervanger beheerscomité: David De Freyne
- Regionaal Landschap Pajottenland en Zennevallei: bestuurder: Dries De Ridder

Vervangingen naar aanleiding van de schepenwissels:

- Dijle- en Zennebekken: effectief lid bekkenbestuur: Véronique De Buyst
- Denderbekken: effectief lid bekkenbestuur: Véronique De Buyst
- Regionaal Tewerkstellingsbeleid Zuid-Westrand: plaatsvervanger beheerscomité Dries De Ridder
- Sociale Tewerkstelling Dilbeek-Asse-Wemmel: plaatsvervanger beheerscomité Dries De Ridder
- Zender: afgevaardigde bestuur (schepen erfgoed) Dries De Ridder
- Toerisme Vlaams-Brabant vzw: afgevaardigde AV Dries De Ridder
- Providentia: afgevaardigde AV Brigitte Gins
- De Watergroep: aandeelhoudersbestuur drinkwaterdiensten Véronique De Buyst
- Parkmanagement vzw : afgevaardigde Dries De Ridder

Het Vlaamse Woonanker: einde overdracht woningen, schrapping afvaardiging.

Juridisch kader

Decreet Lokaal bestuur: Artikel 34, 35, 40 en 41

Beslissing

stemming

Bij geheime stemming, algemeen akkoord

Artikel 1. Naar aanleiding van het ontslag van Willy Segers als burgemeester en als raadslid:

- Ombudsdienst aanmeldingen: Stijn Quaghebeur wordt voorgedragen als plaatsvervanger lokaal bestuur
- Haviland: Stijn Quaghebeur wordt voorgedragen als lid van het algemeen comité

Artikel 2. Naar aanleiding van de eedaflegging van Stijn Quaghebeur als burgemeester:

- Farys: Véronique De Buyst wordt voorgedragen als lid van het Regionaal Adviescomité Domeindiensten Vlaams-Brabant
- Regionaal Landschap Pajottenland en Zennevallei: Brigitte Gins wordt voorgedragen als afgevaardigde politiek en Dries De Ridder als bestuurder
- Vervoerregio Vlaamse Rand: Véronique De Buyst wordt voorgedragen als afgevaardigde vervoerregioraad
- Woonwinkel West-Brabant: David De Freyne wordt voorgedragen als plaatsvervanger in het beheerscomité

Artikel 3. Naar aanleiding van de schepenwissels:

- Dijle- en Zennebekken: Véronique De Buyst wordt voorgedragen als effectief lid bekkenbestuur
- Denderbekken: Véronique De Buyst wordt voorgedragen als effectief lid bekkenbestuur
- Regionaal Tewerkstellingsbeleid Zuid-Westrand: Dries De Ridder wordt voorgedragen als plaatsvervanger in het beheerscomité
- Sociale Tewerkstelling Dilbeek-Asse-Wemmel: Dries De Ridder wordt voorgedragen als plaatsvervanger beheerscomité

ONTWERP

- Zender: Dries De Ridder wordt voorgedragen als afgevaardigde bestuur
- Toerisme Vlaams-Brabant vzw: Dries De Ridder wordt aangeduid als afgevaardigde AV
- Providentia: Brigitte Gins wordt aangeduid als afgevaardigde AV
- De Watergroep: Véronique De Buyst wordt voorgedragen in het aandeelhoudersbestuur drinkwaterdiensten
- Parkmanagement vzw : afgevaardigde Dries De Ridder

Artikel 4. De afvaardiging van de gemeente in de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden is bijgevolg met ingang van vandaag vastgesteld als volgt:
1. Via rechtstreekse afvaardiging door de gemeenteraad:

GEMEENTE		
Farys	• Afgevaardigde AV • Plaatsvervanger AV • Lid Regionaal Adviescomité Domeindiensten Vlaams-Brabant • Lid Adviescommissie divisie Secundaire diensten • Lid Adviescommissie divisie Secundaire diensten	Jan Erkelbout Anneleen Van den Houte Véronique De Buyst Marc Willen Alexis Rons
Creat Services	• Afgevaardigde AV • Plaatsvervanger AV	Jef Walravens Bart Nevens
De Watergroep	• Afgevaardigde AV • Plaatsvervanger AV	Albien Brabant Dries De Ridder
Zefier cv	• Afgevaardigde AV • Plaatsvervanger AV	Frederik Van Passel Silke Kerckhofs
Fluvius Halle-Vilvoorde	• Afgevaardigde AV • Plaatsvervanger AV • Lid Regionaal Bestuurscomité Halle-Vilvoorde	Bart Nevens Goedele Liekens Jef Walravens
Fluvius OV	• Afgevaardigde AV • Plaatsvervanger AV	Jan Erkelbout Frank De Dobbeleer
Fluvius West	• Afgevaardigde AV • Plaatsvervanger AV • Lid Regionaal Bestuurscomité Vlaams-Brabant	Jan Erkelbout Frank De Dobbeleer Walter Zelderloo
Intradura	• Afgevaardigde AV • Plaatsvervanger AV	Jef Walravens Bart Nevens
Dijle- en Zennebekken	• Effectief lid bekkenbestuur • Plaatsvervanger Bekkenbestuur	Véronique De Buyst Jan Erkelbout

ONTWERP

Denderbekken	• Effectief lid bekkenbestuur • Plaatsvervanger bekkenbestuur	Véronique De Buyst Jan Erkelbout
Regionaal landschap Pajottenland en Zennevallei	• Afgevaardigde politiek • Plaatsvervanger politiek • Afgevaardigde ambtelijk • Plaatsvervanger ambtelijk	Brigitte Gins Dries De Ridder deskundige OR deskundige OR
Vervoerregio Vlaamse Rand	• Afgevaardigde vervoerregioraad • Afgevaardigde ambtelijk	Véronique De Buyst deskundige OR
Vervoermaatschappij De Lijn	• Afgevaardigde	Stefaan De Proft
Havicrem	• Afgevaardigde AV • Plaatsvervanger AV	Bart Nevens Linda Janssens
Providentia (Woonmaatschappij Halle/Vilvoorde Midden)	• Afgevaardigde AV • Plaatsvervanger AV • Afgevaardigde toewijzingsraad ambtelijk (Dilbeek en Asse samen)	Brigitte Gins Dries De Ridder Teamcoach Volwassenen welzijn
Woonwinkel West-Brabant	• Afgevaardigde beheerscomité • Plaatsvervanger beheerscomité • Afgevaardigde stuurgroep ambtelijk	Véronique De Buyst David De Freyne Deskundige Wonen&Ondernemen
Parkmanagement vzw	• Afgevaardigde	Dries De Ridder
3WPlus Energiehuis	• Afgevaardigde AV • Plaatsvervanger AV	Walter Zelderloo Marc Willen
Scholengemeenschap Dilbeek Reaffectatiecommissie Convenant korte vervangingen OCSG	• Afgevaardigde bestuur • Vervanger bestuur • Schepen onderwijs • Afgevaardigde directies • Plaatsvervanger directies • Schepen onderwijs • Afgevaardigde • Plaatsvervanger	David De Freyne Anneleen Van den Houte David De Freyne Directeur onderwijs Directeur basisschool David De Freyne David De Freyne Anneleen Van den Houte

ONTWERP

Ombudsdienst aanmeldingen	• Afgevaardigde lokaal bestuur • Plaatsvervanger lokaal bestuur • Afgevaardigde gemeentelijk onderwijs • Plaatsvervanger gemeentelijk onderwijs	David De Freyne Stijn Quaghebeur Directeur basisonderwijs Directeur basisonderwijs
OVSG	• Afgevaardigde AV	Anneleen Van den Houte
Vrije Nederlandse begeleidingscentra	• Afgevaardigde stuurgroep	Dries De Ridder
Gezondheidsmakers	• Afgevaardigde • Toegetreden lid ambtelijk	David De Freyne beleidsmedewerker welzijn
Regionaal Tewerkstellings-beleid Zuid-Westrand	• Afgevaardigde beheerscomité • Plaatsvervanger beheerscomité • Ambtelijke werkgroep	David De Freyne Dries De Ridder deskundige volwassenwelzijn
Regie Sociale Economie en Werk Zuid-Westrand	• Afgevaardigde beheerscomité	deskundigen volwassenwelzijn
Eerstelijnszone Pajottenland vzw	• Afgevaardigde AV	David De Freyne
Sociale Tewerkstelling Dilbeek-Asse-Wemmel	• Afgevaardigde beheerscomité • Plaatsvervanger beheerscomité	David De Freyne Dries De Ridder
Zender (Cultuurregio Pajottenland en Zennevallei): • Bovenlokale cultuurwerking • Erfgoedcel • IOED	• Afgevaardigde bestuur (schepen erfgoed) • Afgevaardigde met raadgevende stem (minderheid raad) • Afgevaardigde IOED ambtelijk	Dries De Ridder Nele Groenweghe Deskundige W&O
Toerisme Vlaams-Brabant vzw	• Afgevaardigde AV	Dries De Ridder
Sportregio ZuidWest	• Afgevaardigde ambtelijk	Deskundige sport
Haviland	• Afgevaardigde AV • Plaatsvervanger AV • Lid algemeen comité	Jan Erkelbout Dries De Ridder Véronique De Buyst
VVSG	• Afgevaardigde AV • Plaatsvervanger AV	Linda Janssens Marc Willen
Poolstok	• Afgevaardigde AV • Plaatsvervanger AV	Marc Willen Linda Janssens
OFP Prolocus	• Afgevaardigde AV	Marc Willen

ONTWERP

	• Plaatsvervanger AV	Linda Janssens
Brandweerzone Vlaams-Brabant West	• Afgevaardigde zoneraad	Stijn Quaghebeur
Gemeentelijke Holding (in vereffening)	• Afgevaardigde AV • Plaatsvervanger AV	Walter Zelderloo Marc Willen

2. Na voordracht door de gemeenteraad en aanduiding door het bevoegde orgaan van het samenwerkingsverband:

GEMEENTE		
De Watergroep	• Aandeelhoudersbestuur drinkwaterdiensten • Bestuurder	Véronique De Buyst Stijn Quaghebeur
Intradura	• Bestuurder	Tinneke Deleu
Regionaal landschap Pajottenland en Zennevallei	• Bestuurder	Dries De Ridder
Havicrem	• Bestuurder (oppositieraadslid)	Jef Vanderoost
Providentia (Woonmaatschappij Halle/Vilvoorde Midden)	• Bestuurder • Bestuurder	Véronique De Buyst David De Freyne
3WPlus Energiehuis	• Bestuurder	Walter Zelderloo
Eerstelijnszone Pajottenland vzw	• Bestuurder cluster lokaal bestuur	David De Freyne
Haviland	• Bestuurder	Stijn Quaghebeur
VVSG Lid commissies	• Samenleven en Zorg voor elkaar • Kwaliteitsvolle leefomgeving	David De Freyne Stijn Quaghebeur
Brandweerzone Vlaams-Brabant West	• Lid zonecollege	Stijn Quaghebeur
Fluvius Halle-Vilvoorde	• Bestuurder	Jef Walravens

ONTWERP

Secretariaat

6. Creat Services: buitengewone algemene vergadering 16.12.2025

Toelichting

Gemeente Dilbeek is aangesloten bij de dienstverlenende vereniging Creat Services, die op 16.12.2025 een buitengewone algemene vergadering organiseert met als agenda:

1. Wijziging van vermogen

2. Actualisering van bijlagen 1 en 2 aan de statuten ingevolge wijziging van vermogen

3. Evaluatieverslag met betrekking tot de werking van de dienstverlenende vereniging, het ondernemingsplan 2025-2030, de te ontwikkelen activiteiten en de te volgen strategie 2026 (overeenkomstig art. 432 en 459 Decreet over het Lokaal Bestuur)

4. Begroting 2026 (overeenkomstig artikel 432 Decreet over het Lokaal Bestuur)

5. Statutaire benoemingen

Varia

Het decreet Lokaal Bestuur bepaalt dat het beleid van het samenwerkingsverband moet afgestemd worden op dat van de gemeente. Bij elke algemene vergadering moet de afgevaardigde van de gemeente ook opnieuw gemandateerd worden.

De gemeenteraad duidde op 28.01.2025 raadslid Jef Walravens aan als afgevaardigde van de gemeente in Creat Services en raadslid Bart Nevens als plaatsvervanger.

Het college van burgemeester en schepenen adviseerde op 20.10.2025 om de agendapunten goed te keuren.

Juridisch kader

- Decreet lokaal bestuur: Deel 3, titel 3 'De intergemeentelijke samenwerking', artikel 432

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Met betrekking tot de agendapunten van de buitengewone algemene vergadering van Creat Services op 16.12.2025 wordt volgend standpunt ingenomen: goedkeuring.

Artikel 2. Raadslid Jef Walravens wordt gemandateerd om het standpunt van de gemeente te verdedigen en, indien deze verhinderd is, raadslid Bart Nevens.

Secretariaat

7. Farys: buitengewone algemene vergadering 19.12.2025

Toelichting

Gemeente Dilbeek is aangesloten bij de opdrachthoudende vereniging Farys, die op 19.12.2025 een buitengewone algemene vergadering organiseert met als agenda:

Agenda:

1. Wijziging in deelnemers en/of kapitaal
2. Stand van zaken van bijlage 1 en 2 aan de statuten ingevolge wijziging in deelnemers en/of kapitaal
3. Evaluatieverslag met betrekking tot de werking van de opdrachthoudende vereniging, het ondernemingsplan 2025-2031, de te ontwikkelen activiteiten en de te volgen strategie 2026 (overeenkomstig artikel 459 en 432 Decreet over het Lokaal Bestuur)
4. Begroting 2026 (overeenkomstig artikel 432 Decreet over het Lokaal Bestuur)
5. Statutaire benoemingen
6. Waterunie Operator - stand van zaken

Varia

Het Decreet Lokaal Bestuur bepaalt dat het beleid van het samenwerkingsverband moet afgestemd worden op dat van de gemeente. Bij elke algemene vergadering moet de afgevaardigde van de gemeente ook opnieuw gemandateerd worden.

De gemeenteraad duidde op 28.01.2025 raadslid Jan Erkelbout aan als afgevaardigde van de gemeente in Farys en raadslid Anneleen Van den Houte als plaatsvervanger.

ONTWERP

Het college van burgemeester en schepenen adviseerde op 27.10.2025 om de agendapunten goed te keuren.

Juridisch kader

- Decreet lokaal bestuur: Artikel 432

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Met betrekking tot de agendapunten van de buitengewone algemene vergadering van Farys op 19.12.2025 wordt volgend standpunt ingenomen: goedkeuring.

Artikel 2. Raadslid Jan Erkelbout wordt gemandateerd om het standpunt van de gemeente te verdedigen en, indien deze verhinderd is, raadslid Anneleen Van den Houte.

Secretariaat

8. Havicrem: buitengewone algemene vergadering 17.12.2025

Toelichting

De gemeente is aangesloten bij de opdrachthoudende vereniging Havicrem, die een uitnodiging stuurt voor de bijzondere algemene vergadering van 17.12.2025 met als agenda:

1. Notulen van de algemene vergadering van 25 juni 2025: goedkeuring
2. Terugblik op de werking in 2025
3. Ondernemingsplan 2026-2031
4. Jaaractienota en begroting 2026
5. Varia

Het ondernemingsplan 2026-2031 en de jaaractienota en begroting 2026, werden vastgesteld door de raad van bestuur van Havicrem van 4 november 2025.

Het decreet Lokaal Bestuur bepaalt dat het beleid van het samenwerkingsverband moet afgestemd worden op dat van de gemeente. Bij elke algemene vergadering moet de afgevaardigde van de gemeente ook opnieuw gemandateerd worden.

In de gemeenteraadszitting van 28.01.2025 werd raadslid Bart Nevens aangesteld als afgevaardigde van de gemeente en schepen Linda Janssens als plaatsvervanger.

Het college van burgemeester en schepenen adviseerde op 17.11.2025 om de agendapunten goed te keuren.

Juridisch kader

- Decreet lokaal bestuur: Deel 3, titel 3 'De intergemeentelijke samenwerking', artikel 432
- Statuten Havicrem: artikel 31 tot 33

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Met betrekking tot de agendapunten van de bijzondere algemene vergadering van Havicrem op 17.12.2025 wordt volgend standpunt ingenomen: goedkeuring.

ONTWERP

Artikel 2. Raadslid Bart Nevens wordt gemandateerd om het standpunt van de gemeente te verdedigen en, indien deze verhinderd is, schepen Linda Janssens.

Secretariaat

9. Haviland: buitengewone algemene vergadering 10.12.2025

Toelichting

Gemeente en Politiezone Dilbeek zijn aangesloten bij de dienstverlenende vereniging Haviland, die een uitnodiging van 14.10.2025 stuurt voor de buitengewone algemene vergadering van 10.12.2025 met als agenda:

Agenda:

1. Notulen van de Algemene Vergadering van 18 JUNI 2025: goedkeuring

   (een exemplaar van deze notulen werd op 24 juni 2025 aan de deelnemers bezorgd.)

2. De te ontwikkelen activiteiten en de te volgen strategie + begroting 2026 (art. 34)

3. Huishoudelijk reglement Algemene Vergadering (art. 34): goedkeuring

4. Overbrengen maatschappelijke zetel naar Poverstraat 75 bus 47 te 1731 Asse (art. 3): goedkeuring

5. Toetreding politiezone Druivenstreek (art. 8): goedkeuring

6. Uittreding gemeente Overijse cfr. Regiodecreet (art. 10): goedkeuring

7. Uittreding OCMW Overijse cfr. Regiodecreet (art. 10): goedkeuring

8. Statutenwijziging: goedkeuring

9. Verlenen bijzondere volmacht aan An Van den Stockt, Nikita Vanschaemelhout en Matthias Laureys om over te gaan tot de coördinatie van de statuten: goedkeuring

10. varia

Het decreet Lokaal Bestuur bepaalt dat het beleid van het samenwerkingsverband moet afgestemd worden op dat van de gemeente. Bij elke algemene vergadering moet de afgevaardigde van de gemeente ook opnieuw gemandateerd worden.

In de gemeenteraadszitting van 28.01.2025 werd raadslid Jan Erkelbout aangesteld als afgevaardigde van de gemeente en in zitting van 23.09.2025 raadslid Dries De Ridder als plaatsvervanger.

Het college van burgemeester en schepenen adviseerde op 20.10.2025 om de agendapunten goed te keuren.

De raad keurde op 23.09.2025 de statutenwijziging van Haviland, zoals deze zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering, goed.

Juridisch kader

- Decreet lokaal bestuur: Deel 3, titel 3 'De intergemeentelijke samenwerking', artikel 40, 41, 427 en 432

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Met betrekking tot de agendapunten van de algemene vergadering van Haviland op 10.12.2025 wordt volgend standpunt ingenomen: goedkeuring.

Artikel 2. Raadslid Jan Erkelbout wordt gemandateerd om het standpunt van de gemeente en de politiezone te verdedigen en, indien deze verhinderd is, raadslid Dries De Ridder.

ONTWERP

Secretariaat

10. Intradura: buitengewone algemene vergadering 10.12.2025

Toelichting

De gemeente is aangesloten bij de opdrachthoudende vereniging Intradura, die op 10.12.2025 een buitengewone algemene vergadering organiseert met als agenda:

Agenda:

1. Notulen van de Gewone Algemene Vergadering van 18 juni 2025: goedkeuring

(een exemplaar van deze notulen werd per brief op 27 juni 2025 aan de deelnemers bezorgd)

1. De te ontwikkelen activiteiten en de te volgen strategie + begroting 2026 (art. 39): goedkeuring
2. Goedkeuring statutenwijzigingen dd. 18.06.2025 – herbevestiging: goedkeuring
3. Verlenen bijzondere volmacht aan An Van den Stockt, Nikita Vanschaemelhout en Matthias Laureys voor vertegenwoordiging en mogelijk indeplaatsstelling om al het nodige te doen op vlak van vereisten en formaliteiten bij alle administraties, hierin begrepen al het nodige te doen voor coördinatie, neerlegging en publicatie van de gewijzigde statuten: goedkeuring
4. Varia

Het Decreet Lokaal Bestuur bepaalt dat het beleid van het samenwerkingsverband moet afgestemd worden op dat van de gemeente. Bij elke algemene vergadering moet de afgevaardigde van de gemeente ook opnieuw gemandateerd worden.

Tijdens de gemeenteraadszitting van 28.01.2025 werd raadslid Jef Walravens aangesteld als afgevaardigde van de gemeente en raadslid Bart Nevens als plaatsvervanger.

Het college van burgemeester en schepenen adviseerde op 20.10.2025 om de agendapunten goed te keuren.

De goedkeuring van het voorstel van statutenwijzigingen, zoals deze zal voorgelegd worden aan de algemene vergadering op 10.12.2025, werd herbevestigd tijdens de raad op 21.10.2025.

Juridisch kader

- Decreet lokaal bestuur: Artikel 432

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Met betrekking tot de agendapunten van de buitengewone algemene vergadering van Intradura op 10.12.2025 wordt volgend standpunt ingenomen: goedkeuring.

Artikel 2. Raadslid Jef Walravens wordt gemandateerd om het standpunt van de gemeente te verdedigen en, indien deze verhinderd is, raadslid Bart Nevens.

ONTWERP

Secretariaat

11. Kennisgeving wijziging in de gemeenteraadscommissie en de deontologische commissie, naar aanleiding van de aanstelling van Dries De Ridder als schepen

Toelichting

De leden en plaatsvervangers van de gemeenteraadscommissie en de deontologische commissie werden verkozen verklaard tijdens de gemeenteraad op 25.02.2025, aangepast tijdens de gemeenteraad op 23.09.2025.

Naar aanleiding van de aanstelling van Dries De Ridder als schepen zal hij in de gemeenteraadscommissie en de deontologische commissie vervangen worden.

N-VA LvBurgemeester diende op 29.10.2025 een voordrachtakte in voor vervanging in de gemeenteraadscommissie als volgt:

Schepen Dries De Ridder wordt als effectief lid vervangen door raadslid Brigitte Gins.

N-VA LvBurgemeester diende op 29.10.2025 een voordrachtakte in voor vervanging in de deontologische commissie als volgt:

Schepen Dries De Ridder wordt als effectief lid vervangen door raadslid Brigitte Gins.

Juridisch kader

- Decreet Lokaal Bestuur: artikel 37 § 3
- Huishoudelijk reglement voor gemeente- en OCMW-raad, artikel 32

Beslissing

Artikel 1. De raad neemt kennis van volgende wijziging in de samenstelling van de gemeenteraadscommissie, conform de voordrachtakte:

Schepen Dries De Ridder wordt vervangen als effectief lid door raadslid Brigitte Gins.

Artikel 2. De gemeenteraadscommissie is voortaan als volgt samengesteld:

	Effectief lid	**Plaatsvervangend lid**
N-VA LvBurgemeester	Brigitte Gins Harry De Win Anneleen Van den Houte	Jan Erkelbout Frank De Dobbeleer Fré Vanhee
Blauw Dilbeek	Tinneke Deleu Jef Walravens	Bart Nevens Goedele Liekens
Denk Dilbeek	Driss Vergels Niki Mus Lean Merckx	Jef Vanderoost Gino Roesems Marianne Nijs Reindert De Schryver Nele Groenweghe Lies Vereecke Jasper De Jonge
VLAAMS BELANG	Valérie Seyns	Diane Van Hove Nils Van Roy

ONTWERP

Union Francophone (waarnemend lid)	/	/
PVDA (waarnemend lid)	Louis Clement	
Vooruit (waarnemend lid)	/	/

Artikel 3. De raad neemt kennis van volgende wijziging in de samenstelling van de deontologische commissie, conform de voordrachtakte:

Schepen Dries De Ridder wordt vervangen als effectief lid door raadslid Brigitte Gins.

Artikel 4. De deontologische commissie is voortaan als volgt samengesteld:

	Effectief lid	**Plaatsvervangend lid**
N-VA LvBurgemeester	Brigitte Gins Harry De Win Anneleen Van den Houte	Jan Erkelbout Frank Dedobbeleer Fré Vanhee
Blauw Dilbeek	Tinneke Deleu Bart Nevens	Goedele Liekens Jef Walravens
Denk Dilbeek	Jasper De Jonge Marianne Nijs Jef Vanderoost	Gino Roesems Lies Vereecke Reindert De Schryver
VLAAMS BELANG	Nils Van Roy	Diane Van Hove
Union Francophone (waarnemend lid)	/	/
PVDA (waarnemend lid)	Louis Clement	
Vooruit (waarnemend lid)	/	/

ONTWERP

Personeel

12. Nominatieve toewijzing overheidsopdracht Loonberekening (sociaal secretariaat) & Personeelsbeheersysteem

Toelichting

De overheidsopdracht voor diensten met als voorwerp “HR-SYSTEMEN: TIJDSREGISTRATIE EN PLANNING, PERSONEELBEHEERSYSTEEM EN LOONADMINISTRATIE VOOR GROEP DILBEEK, LOOPTIJD 10 JAAR” - Ref.: 2018 30 werd gegund aan SD Worx voor het luik personeelsbeheerssysteem, loonadministratie, flexibel verlonen. De huidige opdracht loopt tot en met 31/12/2028.

Na herhaald verzoek om verduidelijking heeft SD Worx de gemeente en het OCMW per 8 oktober 2025 geïnformeerd dat de ondersteuning voor het softwarepakket STAT HR (payroll) vanaf 1/1/2027 wordt stopgezet. SD Worx is bezig met het uitwerken van een alternatief met name het softwarepakket Apollo, via een samenwerking met Jurplus. De concrete voorwaarden en modaliteiten zijn heden nog onduidelijk.

De gemeente en het OCMW Dilbeek onderzoeken op dit moment de mogelijkheden tot wijziging van de overheidsopdracht in overeenstemming met de overheidsopdrachtenwetgeving.

Als vooruitziend zorgvuldige aanbestedende overheid moet de continuïteit van dienstverlening gegarandeerd worden. Het is de plicht van de aanbestedende overheid schadebeperkend op te treden. Dit softwareprogramma is immers cruciaal in de dagelijkse werking van het lokaal bestuur inzonderheid in het kader van onder andere de loonberekening van alle personeelsleden.

De implementatie van een nieuwe softwaretoepassing wordt geschat op een 8 maanden. Teneinde de continuïteit van dienstverlening te kunnen garanderen, is het wenselijk alle mogelijke pistes open te houden waaronder het opstarten van een nieuwe overheidsopdracht.

Gelet de krappe timing en de vereiste dat er een softwareprogramma actief dient te zijn per 1/1/2027 wordt de gemeenteraad gevraagd om deze opdracht met als voorwerp: Loonberekening (sociaal secretariaat) & Personeelsbeheersysteem - toe te vertrouwen aan het college van burgemeester en schepenen in afwijking van het dagelijks bestuur. Het college van burgemeester en schepenen wordt hierdoor bevoegd voor plaatsingsprocedure en het vaststellen van de voorwaarden voor deze specifieke overheidsopdracht.

Op deze manier wordt de mogelijkheid voorbehouden snel te kunnen schakelen afhankelijk van het verdere verloop van het dossier.

Juridisch kader

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikel 41 lid 2, 10° b).

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten;

Het Koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen;

Het Koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen;

Financieel kader

- Jaaractieplan 2025
- Beleidsitem 0119 - overige algemene diensten
- Kostenplaats HR
- Actie 2025DWAP1A005 - lonen en vergoedingen
- Actieplan 2025DWAP1 - 2025DWAP01
- Meerjarenplanning 2026 - 2031

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De gemeenteraad beslist om de overheidsopdracht met als voorwerp: Loonberekening (sociaal secretariaat) & Personeelsbeheersysteem nominatief aan het college van burgemeester en schepenen toe te vertrouwen overeenkomstig artikel 41 lid 2, 10° b) DLB.

ONTWERP

Patrimonium

13. Design & Build Nieuwbouw basisschool Herdebeekveld: goedkeuring gunningsleidraad

Toelichting

De gemeenteraad besliste op 25 februari 2025 om een nieuwbouw te realiseren voor de wijkschool Bettendries. De nieuwbouw van de nieuwe basisschool zal opgericht worden op de site 'Herdebeekveld'. De nieuwe school zal uit 10 klassen bestaan: 4 kleuterklassen en 6 klassen lager onderwijs, met een totale capaciteit van 220 leerlingen.

In het kader van de opdracht "Design&Build – Nieuwbouw basisschool Herdebeekveld" werd een gunningsleidraad met nr. 2025196 opgesteld. De selectieleidraad voor deze opdracht werd reeds goedgekeurd op de gemeenteraad van 23 september 2025.

Er wordt voorgesteld de opdracht te gunnen bij wijze van de mededingingsprocedure met onderhandeling. De procedure zal in twee fasen verlopen:

- Fase 1: Oproep tot aanvraag tot deelneming (selectiefase)

- Fase 2: Indienen van de offerte (gunningsfase)

De uitgave voor deze opdracht wordt geraamd op € 5.942.979,87 incl. 6% btw, incl. studiekosten.

Gezien de nieuwbouw van de school niet opgenomen is in het Meerjarenplan als een nominatieve investering, dient de gunningsleidraad ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

De budgetten voor deze investering zijn voorzien in het voorstel meerjarenplan 2026-2031. Het meerjarenplan 2026-2031 wordt voorgelegd ter goedkeuring op de gemeenteraad van 16 december 2025.

Juridisch kader

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

De wetgeving overheidsopdrachten

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Het bestek met nr. 2025196 voor de opdracht "Design&Build – Nieuwbouw basisschool Herdebeekveld", wordt goedgekeurd. De lastvoorwaarden worden vastgesteld zoals voorzien in de gunningsleidraad en zoals opgenomen in de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten voor aannemingen van werken, leveringen en diensten. De raming bedraagt € 5.942.979,87 incl. 6% btw, incl. studiekosten.

Artikel 2. Bovengenoemde opdracht wordt gegund bij wijze van een mededingingsprocedure met onderhandeling. De procedure zal in twee fasen verlopen.

Artikel 3. De aankondiging van de opdracht wordt ingevuld, goedgekeurd en bekendgemaakt op Europees niveau.

Artikel 4. De gemeenteraad engageert zich om de uitgave voor deze investering op te nemen in het meerjarenplan 2026-2031, dat op 16 december 2025 ter goedkeuring voorgelegd wordt aan de gemeenteraad.

ONTWERP

Vrije Tijd

14. Schenking lithografie Norbert De Clercq

Toelichting

In maart 2025 kreeg gemeente Dilbeek de vraag van de heer Raoul de Puijdt of gemeente Dilbeek geïnteresseerd is in het aanvaarden van een schenking van een werk door Norbert De Clercq, een kunstenaar die nog steeds in Dilbeek woont.

Norbert De Clercq volgde een artistieke opleiding aan het Sint-Lucasinstituut en de Academie voor Schone Kunsten in Brussel. Aan de Anderlechtse Rijksschool voor Beeldende Kunsten volgde hij vijf jaar lithografie.

In 1977 en 1982 stelde de kunstenaar individueel tentoon in Westrand en nam deel aan diverse groepstentoonstellingen in het cultuurcentrum. Hij was ooit begeleider van een creatief atelier gevestigd in de d'Arconatistraat. Hij verwierf algemene bekendheid door het schilderen van de vijftien staties van de kruisweg in de Basiliek van Koekelberg. In de basiliek heeft de kunstenaar een ruimte ter beschikking gekregen waar een aantal van zijn werken hangen.

Het werk dat aan de gemeente Dilbeek wordt geschonken, is een lithografie in kleur op papier (in bijlage). De litho dateert uit 1980 en is het vijftiende exemplaar van een oplage van twintig. Rechtsonder gesigneerd. Zonder titel.

Advies:

Het werk heeft een beperkte financiële waarde, waardoor er geen expertiseverslag werd gevraagd en de verzekeringskost laag ligt. We vroegen wel advies aan ArtLine. In 2021 organiseerde ArtLine in Dilbeek een expo over Norbert De Clercq. De waarde van de litho wordt geschat op 300 euro.

Voor de gemeente is het een kans om een werk van een kunstenaar, die woont en werkt in Dilbeek, op te nemen in de gemeentelijke collectie. Het werk zal in een eerste periode in het Westrandarchief worden bewaard, in afwachting van een geschikte plek om het werk te hangen.

Een schenkingsovereenkomst wordt opgemaakt (ontwerp in bijlage) en ondertekend na aanvaarding door de gemeenteraad.

Juridisch kader

Decreet over het lokaal bestuur, art. 41, 12°

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De schenking van de lithografie in kleur van kunstenaar Norbert De Clercq wordt aanvaard.

ONTWERP

Vrije Tijd - Jongeren

15. Aankoop softwaresysteem digitaal evenementenloket - vergunningen voor een periode van 6 jaar - goedkeuring lastvoorwaarden en gunningswijze

Toelichting

Vanuit de visie op het evenementenbeleid in Dilbeek is één van de pijlers 'moeiteloos organiseren'. Om de afhandeling van evenementenaanvragen binnen de gemeente Dilbeek te moderniseren en te stroomlijnen, wordt voorgesteld om over te gaan tot de aankoop van een digitaal evenementenloket. Dit systeem zal toelaten om aanvragen voor vergunningen digitaal te ontvangen, te verwerken en op te volgen, met een sterke focus op gebruiksvriendelijkheid, automatisering en integratie met bestaande gemeentelijke en politionele systemen. Voor organisatoren zal dit digitaal evenementenloket voor een snellere aanvraagprocedure leiden.

In het kader van de opdracht “Aankoop softwaresysteem digitaal evenementenloket - vergunningen voor een periode van 6 jaar” werd een bestek met nr. 2025003 opgesteld door de ontwerper.

De uitgave voor deze opdracht wordt geraamd op € 110.743,77 excl. btw of € 133.999,96 incl. 21% btw.

De opdracht zal worden afgesloten voor een duur van 72 maanden (6 jaar).

De opdracht betreft een levering onder de vorm van een Software-as-a-Service (SaaS)-oplossing, die volledig via de cloud wordt aangeboden en voldoet aan de geldende veiligheidsnormen. Het systeem voorziet in een front office voor organisatoren en een back office voor gemeentelijke diensten en adviesorganen, met functionaliteiten zoals:

- Automatische e-mails en meldingen bij statuswijzigingen of ontbrekende informatie;
- Dynamische formulieren op basis van type evenement;
- Koppelingen met o.a. GIPOD, UIT! databank, Paragon, Microsoft Entra ID en het verenigingsloket;
- Automatische opmaak van collegebesluiten en communicatie naar betrokken partijen;
- Een geïntegreerde kalender en analysetool voor evaluatie en rapportering;
- En meer.

Er wordt voorgesteld de opdracht te gunnen bij wijze van de vereenvoudigde onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking. De gunning zal gebeuren op basis van de economisch meest voordelige offerte, beoordeeld volgens vier gunningscriteria: functionaliteiten (25 ptn), gebruiksvriendelijkheid (28 ptn), service en aanpassingen (17 ptn) en prijs (30 ptn).

Gezien de looptijd van de opdracht langer is dan 4 jaar, is de gemeenteraad bevoegd voor het goedkeuren van de lastvoorwaarden en gunningswijze. De beslissing tot gunning en uitvoering van de opdracht ligt bij het college van burgemeester en schepenen.

De uitgave voor deze opdracht is voorzien binnen het voorstel meerjarenplan 2026-2031. Het meerjarenplan 2026-2031 wordt voorgelegd ter goedkeuring op de gemeenteraad van 16 december 2025.

Juridisch kader

- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur
- Wetgeving inzake overheidsopdrachten

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Het bestek met nr. 2025003 en de raming voor de opdracht “Aankoop softwaresysteem digitaal evenementenloket - vergunningen voor een periode van 6 jaar”, opgesteld door de ontwerper worden goedgekeurd. De lastvoorwaarden worden vastgesteld zoals voorzien in het bestek en zoals opgenomen in de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten voor aannemingen van

ONTWERP

werken, leveringen en diensten. De raming bedraagt € 110.743,77 excl. btw of € 133.999,96 incl. 21% btw.

Artikel 2. Bovengenoemde opdracht wordt gegund bij wijze van de vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking.

Artikel 3. De aankondiging van de opdracht wordt ingevuld, goedgekeurd en bekendgemaakt op nationaal niveau.

Artikel 4. Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de beslissing tot gunning en uitvoering van de opdracht.

Vrije Tijd - Jongeren

16. Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en Vijverfestival vzw

Toelichting

Bij de herwerking van het subsidiereglement voor Dilbeekse verenigingen in 2024, werd beslist om de jaarlijkse subsidie aan Vijverfestival vzw niet in dit subsidiereglement te integreren. Gezien het zeer specifieke karakter blijft deze subsidie nominatief te voorzien. Het Vijverfestival heeft een duidelijke meerwaarde voor Dilbeek: het draagt sterk bij aan de culturele uitstraling van de gemeente en creëert een laagdrempelige ontmoetingsplek voor inwoners en bezoekers.

Om de samenwerking te structureren en transparanter te maken, is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de gemeente Dilbeek en Vijverfestival vzw, aangevuld met een afsprakencharter waarin de praktische afspraken worden vastgelegd.

1. Samenwerkingsovereenkomst

De samenwerkingsovereenkomst waarborgt de **structurele en financiële ondersteuning** van de gemeente voor de organisatie van het festival.

Belangrijkste bepalingen:

- **Looptijd:** de overeenkomst geldt voor de volledige legislatuur 2026–2031, parallel met het meerjarenplan van de gemeente.
- **Subsidie:** jaarlijkse toekenning van €40.000 (startbedrag 2026), geïndexeerd met 1,5% per jaar.
- **Opzegtermijn:** zowel de gemeente als de organisatie kan de overeenkomst eenzijdig beëindigen, mits kennisgeving ten minste **10 maanden vóór** de start van het festival.
- **Eigen inbreng:** Vijverfestival dient minstens **60% van het subsidiebedrag aan sponsorgelden** te werven.
- **Ondersteuning:** het festival valt voor logistieke ondersteuning onder **categorie 0 (gratis)**, aangezien het wordt beschouwd als een evenement in partnerschap met de gemeente.
- **Verantwoording:** jaarlijks wordt vóór februari een **inhoudelijk en financieel verslag** ingediend; de subsidie wordt uitbetaald in het eerste trimester na het voorbereidend overleg.
- **Overlegmomenten:**
    - Tegen eind **september**: evaluatie van de voorbije editie;
    - Tegen eind **maart**: voorbereidend overleg voor de komende editie.
- **Projectsubsidies:** deelname is enkel mogelijk voor projecten die ten goede komen aan het bredere verenigingsleven van Dilbeek.
- **Verzekering:** de organisatie moet een evenementenverzekering afsluiten die vrijwilligers en bezoekers dekt.

ONTWERP

De overeenkomst omvat verder bepalingen over aansprakelijkheid, communicatie, correspondentie, en geschillenregeling.

De gemeenteraad is bevoegd voor het vastleggen van de lijst van nominatieve subsidies en het afsluiten van de samenwerkingsovereenkomst.

In het voorstel van meerjarenplan 2026-2031 is voorzien in de budgetten voor jaarlijkse uitbetaling van de nominatieve subsidie. Het voorstel meerjarenplan 2026-2031 wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de gemeenteraad van 16 december 2025.

2. Afsprakencharter

Het afsprakencharter vormt een verdere **praktische uitwerking** van de samenwerkingsovereenkomst en kan **jaarlijks herzien worden** om flexibel in te spelen op nieuwe noden.

Het charter bevat onder meer afspraken over:

- **Gebruik van materiaal** (gemeentelijk en door de organisatie)
- **Inname van de openbare ruimte** (terreinen, sanitaire voorzieningen, fietsenparkings)
- **Gebruik van gemeentelijke infrastructuur** (lokalen, sleutels, nutsvoorzieningen)
- **Ondersteuning door gemeentelijke diensten** (groenonderhoud, mobiliteit, vlaggenmasten, transport)
- **Vrijstellingen van retributie** voor nutsvoorzieningen en watergebruik
- **Veiligheidsafspraken**, in samenwerking met politie en brandweer

Het charter is bedoeld als **levend document** dat jaarlijks kan worden aangepast en bevestigd door beide partijen.

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor het afsluiten en herzien van het afsprakencharter. In bijlage van het dossier is het voorstel van afsprakencharter opgenomen.

Juridisch kader

- **Decreet over het lokaal bestuur** (22 december 2017, BS 15 februari 2018)
- **Vlaams Subsidiebesluit** (Besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 2018)
- Besluit CBS 27.10.2025: Samenwerkingsovereenkomst en afsprakencharter Vijverfestival vzw

Beslissing

stemming

Met algemene stemmen

Artikel 1. De samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en Vijverfestival vzw wordt als volgt goedgekeurd:

Tussen:

Gemeente Dilbeek, met maatschappelijke zetel te Gemeenteplein 1, 1700 Dilbeek

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van de gemeenteraad, Harry De Win en de algemeen directeur, mevrouw Katleen Valtin,

Hierna “de gemeente” genoemd

En:

Vijverfestival VZW, met maatschappelijke zetel gevestigd Stationsstraat 220, te 1700 Dilbeek en met ondernemingsnummer BE0880981813 hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door ... en ...;

Hierna “de organisatie” genoemd

Wordt het volgende overeengekomen:

ONTWERP

Artikel 1 – voorwerp van de overeenkomst

De gemeente wenst de organisatie structureel te ondersteunen in haar werking zowel op financieel als op logistiek vlak.

De organisatie verbindt zich ertoe:

- Elk jaar van de legislatuur een gratis publiek toegankelijk, volwaardig ecologisch familie- en muziekfestival 'Vijverfestival' aan te bieden op het grondgebied van de gemeente Dilbeek. Het festival wordt georganiseerd in het 2de volledige weekend (zaterdag en zondag) van de maand juli en gaat door op vrijdag en zaterdag. Afhankelijk van de overige festivalkalender kan dit in overleg met de gemeente aangepast worden;
- Voorafgaand aan het evenement de inplanting voor te leggen aan de gemeente.
- Financiële transparantie te bieden aan gemeente (inzicht in begroting, jaarrekening …), overeenkomstig de goede praktijken van de afgelopen edities;
- De afspraken na te komen die voortvloeien uit de overlegmomenten die kaderen binnen de organisatie en coördinatie van het Vijverfestival. Indien een van de afgesproken punten niet nageleefd kan worden, wordt dit tijdig met de gemeente besproken;
- Inclusief te zijn ten opzichte van bezoekers en de leden van de organisatie;
- Een afsprakencharter te onderschrijven. Dit afsprakencharter maakt onlosmakelijk deel uit van deze samenwerkingsovereenkomst en wordt jaarlijks door beide partijen schriftelijk bevestigd, uiterlijk op 15 januari. Deze herbevestiging geldt als voorwaarde voor de voortzetting van de samenwerking voor de daaropvolgende editie van het festival. Eventuele wijzigingen aan het charter worden voorafgaand aan deze datum in onderling overleg besproken en vastgelegd.

De organisatie streeft naar:

- Het voorzien van integrale toegankelijkheid op het festival, in het bijzonder ten overstaan van personen met beperkte mobiliteit zodat iedereen zich zelfstandig, veilig en comfortabel kan bewegen.
- Het naleven van de principes van goed bestuur waarin de bestuurlijke organen functioneren in een kader van wederzijdse controle én waarbij er een huishoudelijk reglement is dat de deontologische code van de leden van het bestuursorgaan bevat;
- Het organiseren van een duurzaam evenement door te doen aan afvalpreventie en in te zetten op duurzame mobiliteit.

Artikel 2 – duur van de overeenkomst

Artikel 2.1 – looptijd overeenkomst

De gemeente gaat deze overeenkomst aan voor een periode van zes jaar (2026-2031), gelijklopend met het Meerjarenplan 2026-2031.

Artikel 2.2 – éénzijdige opzegging door de gemeente

1. De gemeente behoudt zich het recht voor om deze samenwerkingsovereenkomst eenzijdig te beëindigen, mits zij de festivalorganisatie hiervan schriftelijk op de hoogte stelt ten minste 10 maanden vóór de geplande aanvangsdatum van de eerstvolgende editie van het festival.

   Deze termijn is bedoeld om de organisatie voldoende tijd te geven om de nodige organisatorische, logistieke en/of financiële aanpassingen te doen, zodat de continuïteit van het festival niet in het gedrang komt.

2. In geval van een eenzijdige opzegging zal de gemeente haar beslissing motiveren en, indien van toepassing, in overleg treden met de organisatie om de gevolgen hiervan op een constructieve manier te bespreken.

ONTWERP

Artikel 2.3 – éénzijdige opzegging door de organisatie

1. De organisatie behoudt zich het recht om deze overeenkomst eenzijdig te beëindigen, mits zij de gemeente hiervan schriftelijk op de hoogte stelt ten minste 10 maanden vóór de geplande aanvangsdatum van de eerstvolgende editie van het festival.

   Deze termijn is bedoeld om de gemeente voldoende tijd te geven om de nodige administratieve aanpassingen uit te voeren en eventueel een alternatieve activiteit te zoeken.

2. In geval van een éénzijdige opzegging zal de organisatie haar beslissing motiveren en, indien van toepassing, in overleg treden met de gemeente om de gevolgen hiervan op een constructieve manier te bespreken.

Artikel 2.4 – Wijziging van de overeenkomst.

Beide partijen behouden zich het recht om deze overeenkomst te wijzigen na onderling overleg.

Artikel 3 – Financieel

Artikel 3.1 – bedrag indexatie

De gemeente voorziet een jaarlijks subsidiebedrag. In 2026 bedraagt dit subsidiebedrag €40.000,00. Het subsidiebedrag wordt nadien jaarlijks geïndexeerd met een index van 1,5%.

Artikel 3.2 - uitbetaling

Het hierboven vermelde jaarlijkse bedrag zal telkens in het eerste trimester na het voorbereidend overleg, dat uiterlijk eind maart plaatsvindt, uitbetaald worden. De uitbetaling zal gebeuren op een rekeningnummer op naam van de organisatie.

Artikel 3.3 – combinatie andere gemeentelijke subsidielijnen

De organisatie kan geen beroep doen op andere gemeentelijke basis subsidielijnen. De organisator kan wel beroep doen op specifieke projectsubsidies wanneer deze ingezet worden voor het algemeen belang van het verenigingsleven.

Artikel 3.4 – sponsoring

De organisatie gaat actief op zoek naar financiering via sponsoring zodat er een gezonde diversifiëring van inkomsten ontstaat. Zo moet de organisatie minstens 60% van het subsidiebedrag aan sponsoring binnenhalen.

Artikel 3.5 – bestemming winst

De organisatie verbindt zich ertoe de eventuele winst te (her)investeren in de organisatie van het festival of de instandhouding van de organisatie. De organisatie is transparant over het opgebouwde kapitaal dat dient als buffer voor toekomstige edities.

ONTWERP

Artikel 4 – verplichtingen

Artikel 4.1 – logistieke ondersteuning vanuit de gemeente

De organisatie valt voor de organisatie van het Vijverfestival in categorie 0 van de ondersteuningsvormen omdat de samenwerking beschouwd wordt als een evenement in partnerschap met Groep Dilbeek. Voor eventuele andere evenementen die de organisatie organiseert wordt de organisatie beschouwd als een erkende vereniging.

Artikel 4.2 – ondersteuning vanuit de organisatie

De organisatie verbindt zich ertoe de gemeente gratis gebruik te laten maken van het materiaal van het Vijverfestival. Over welke materialen dit specifiek gaat, wordt bepaald in het afsprakencharter.

Artikel 4.2 – afsprakencharter

Het afspraken charter beschrijft de ondersteuning van beide partijen. Deze lijst is niet exhaustief, mits overleg kan een bredere logistieke ondersteuning overeengekomen worden.

Artikel 5 – correspondentie en communicatie

Artikel 5.1 – correspondentie

De gemeente en de organisatie verbinden zich ertoe om onderling alle relevante informatie tijdig uit te wisselen en op regelmatige tijdstippen met elkaar overleg te plegen over alle aspecten van deze overeenkomst:

1. Ten laatste eind september wordt er een evaluatiemoment ingepland voor de editie van datzelfde jaar.
2. Ten laatste eind maart wordt er een voorbereidend overleg gepland voor de komende editie van datzelfde jaar.

Artikel 5.2 - communicatie

In publicaties of externe activiteiten van de organisatie moet gemeente Dilbeek als subsidiërende overheid duidelijk vermeld worden via logovermelding op diverse dragers, ook online en op sociale media.

Vijverfestival moet tevens ook kenbaar gemaakt worden in de UiT-databank.

Artikel 6 – inhoudelijke en financiële controle

Artikel 6.1 – in te dienen verantwoording

De organisatie dient een inhoudelijke en financiële verantwoording in te dienen bij de gemeente. Dit omvat:

1. **Inhoudelijk deel:** een verslag waarin geduid wordt in welke mate de overeengekomen verplichtingen gerealiseerd zijn.
2. **Financieel deel**:
    1. Balans en jaarrekening alsook verslag inzake beheer en financiële toestand.

ONTWERP

2. De financiële verantwoording van de ontvangen middelen. Hierbij wordt een volledig overzicht van de uitgaven en eventuele inkomsten met betrekking tot de werking gegeven. De originele bewijsstukken dienen door de organisatie ter beschikking gehouden te worden.

Artikel 6.2 – timing indiening verantwoording

De inhoudelijke en financiële verantwoording wordt ingediend vóór februari van het volgende jaar.

Artikel 7 – aansprakelijkheid & verzekering

Artikel 7.1 - aansprakelijkheid

De gemeente is in geen geval aansprakelijk voor de schade aan personen of goederen die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg zijn van de handelingen of het niet handelen in uitvoering van onderhavige samenwerkingsovereenkomst. De organisatie vrijwaart de gemeente tegen elke vordering tot schadevergoeding van derden in dit verband, behalve aan handelingen gesteld door het gemeentepersoneel.

Artikel 7.2 – verzekering

De organisator is verplicht een evenementenverzekering af te sluiten die minstens de burgerlijke aansprakelijkheid en lichamelijke ongevallen van hun vrijwilligers dekt.

ARTIKEL 8 - geschillen

Artikel 8.1 – procedure geschillen

In geval van een geschil voortvloeiend uit of verband houdend met deze samenwerkingsovereenkomst, verbinden de gemeente Dilbeek en de festivalorganisatie zich ertoe het geschil in eerste instantie minnelijk te trachten op te lossen via schriftelijk overleg tussen de bevoegde vertegenwoordigers van beide partijen. Indien binnen een termijn van dertig (30) kalenderdagen na kennisgeving van het geschil geen oplossing wordt bereikt, zal het geschil worden voorgelegd aan een erkende bemiddelaar, aan te duiden in onderling overleg.

Indien bemiddeling niet tot een oplossing leidt binnen een bijkomende termijn van dertig (30) kalenderdagen, zijn uitsluitend de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Halle-Vilvoorde bevoegd om kennis te nemen van het geschil. Op deze overeenkomst is uitsluitend het Belgisch recht van toepassing.

Artikel 2. Het college van burgemeester en schepenen is gelast met de opvolging en uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomst. Het college van burgemeester en schepenen sluit hiertoe onder meer een afsprakencharter af met Vijverfestival vzw, dewelke jaarlijks herbevestigd dient te worden.

ONTWERP

Vrije Tijd - Sport

17. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en BOKA United vzw - site Bosstraat

Afwezig: Vanhee Fré

Toelichting

Achtergrond

Het toekennen van een concessie op gronden of eigendommen van de gemeente aan derden, is conform de geldende rechtsregels en beginselen onderworpen aan de verplichting tot een transparante marktbevraging, het respect voor de gelijke mededinging en een gemotiveerde toewijzingsbeslissing. Op de verplichting tot transparante marktbevraging kan slechts een uitzondering worden toegestaan door de onderhandse vestiging van een concessie om individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte.

De rechtstreekse toekenning van de concessie aan vereniging **Bodegem Kapelle United vzw (BOKA United vzw)**, zonder voorafgaande openbare oproep, is gebaseerd op de volgende individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte:

Ten algemene nutte

De toekenning van de concessie kadert binnen een globale oefening die de gemeente heeft gedaan ten aanzien van het gebruik door bestaande verenigingen van huidige infrastructuur, waarbij – met het oog op het juridisch rechtlijniger maken van de overeenkomsten en afspraken ten aanzien van het gebruik door derden van vrijetijdsinfrastructuur van de gemeente – bestaande overeenkomsten, afspraken en gebruiken worden omgezet in zakelijke rechten of concessies, en dit op gelijke wijze voor alle gemeentelijke infrastructuur. Het gaat dan ook grotendeels over het bestendigen en bevestigen van bestaande afspraken en overeenkomsten binnen het kader van een eenduidige soort overeenkomst, in casu de concessie. Deze globale operatie wordt verder de “herstructurering” genoemd en is gebaseerd op de beslissing van 22 april 2025.

Het nieuwe goedgekeurde beleidskader omvat drie structurele vormen van samenwerking met sportverenigingen:

- **(Zaal)huurreglement** - voor occasioneel of periodiek gebruik;
- **Concessieovereenkomst** - voor langdurig gebruik en beheer van ondersteunende infrastructuur (zoals cafetaria’s, kleedruimtes, sanitair, enz.);
- **Zakelijk recht (recht van opstal)** - voor verenigingen die zelf willen investeren in infrastructuur.

Langdurige ingebruikname en bewezen werking
Vereniging is al jarenlang actief op de sportsite en beheert hic et nunc, naar tevredenheid van de gemeente en de gebruikers, reeds de cafetaria en aanhorige voorzieningen op dagelijkse basis. Er is sprake van een stabiele en goed functionerende werking met maatschappelijke verankering. Er is geen reden om in het kader van de beoogde “herstructurering” terug te komen op dit eerder toegestane en rechtmatig tot stand gekomen beheer.

Maatschappelijke meerwaarde en lokaal engagement
De werking van de vereniging draagt bij aan sportparticipatie, jeugdontwikkeling, sociale cohesie en de promotie van de sport in Dilbeek. De concessie ondersteunt deze doelstellingen en versterkt het lokaal sportbeleid.

Geen grensoverschrijdend belang of concurrentiebeperking
Gelet op de aard, omvang en locatie van de infrastructuur, is er geen sprake van grensoverschrijdend belang. De rechtstreekse toekenning beperkt de mededinging niet onnodig, aangezien de sportsite gedeeld blijft met andere gebruikers. De herstructurering heeft niet de bedoeling bestaande activiteiten en beheersrechten te beëindigen of in vraag te stellen, maar integendeel deze op rechtszekerdere manier te bestendigen. Er dient dan ook geen nieuwe marktbevraging te worden georganiseerd.

ONTWERP

Efficiënt en doelmatig beheer
De rechtstreekse concessie garandeert een continu en efficiënt beheer van de cafetaria, vermijdt discontinuïteit en administratieve lasten, en sluit aan bij het goedgekeurde beleidskader van 22 april 2025.

De gemeente blijft eigenaar van de infrastructuur, draagt de energiekosten en blijft verantwoordelijk voor structurele herstellingen. Kleine herstellingen en onderhoudstaken worden opgenomen door de vereniging.

Met deze beslissing wordt de bestaande samenwerking geformaliseerd en juridisch verankerd binnen het nieuwe beleidskader. **Bodegem Kapelle United vzw (BOKA United vzw)** krijgt hiermee rechtszekerheid over het gebruik van haar cafetaria-infrastructuur op de **site Bosstraat.**

Gezien deze structurele betrokkenheid wordt een concessie toegekend voor een periode van **15 jaar**.

Deze motivering is volgens de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur (artikelen 40 en 41, 293).

Juridisch kader

- Decreet Lokaal bestuur (artikelen 40 en 41, 293).
- Burgerlijk wetboek
- Gemeenteraadsbesluit van 22 april 2025 betreffende goedkeuring van het beleidskader gebruik sportinfrastructuur

Beslissing

17 ja: De Ridder Dries, Walravens Jef, Deleu Tinneke, De Dobbeleer Frank, Nevens Bart, Rons Alexis, Liekens Goedele, Erkelbout Jan, De Buyst Véronique, Van den Houte Anneleen, De Freyne David, Quaghebeur Stijn, Gins Brigitte, Willen Marc, De Win Harry, Janssens Linda, Zelderloo Walter

16 onthoudingen: Vanderoost Jef, Mus Niki, Van Roy Nils, Merckx Lean, Vereecke Liesbet, Van Hove Diane, Clement Louis, Groenweghe Nele, Vergels Driss, Dierickx Evi, Seyns Valérie, De Jonge Jasper, Roesems Gino, hoffmans Nathalie, Nijs Marianne, De Schryver Reindert

Artikel 1: De gemeenteraad keurt de concessieovereenkomst voor de kantine, kleedkamers en sanitair van sportsite Bosstraat, voetbalgedeelte, goed zoals volgt:

ONTWERP

CONCESSIEOVEREENKOMST BETREFFENDE

Kantine, kleedkamers en sanitair op sportsite Bosstraat, voetbalgedeelte

TUSSEN

De gemeente Dilbeek, met kantoren te 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van de gemeenteraad, de heer Harry De Win, wonende.....;

- de algemeen directeur, mevrouw Katleen Valtin, wonende te .....; , ingevolge de beslissing van de gemeenteraad van 22 april 2025 en van het college van burgemeester en schepenen van 10 maart 2025

verder genoemd de “Gemeente”,

EN

Bodegem Kapelle United vzw met ondernemingsnummer: 0456.996.593, vertegenwoordigd door Robert Vander Meulen en Frank Vandenborre

verder genoemd de “Concessiehouder”,

ONTWERP

samen ook “Partijen” genoemd.

IS

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. […] 2025 tot goedkeuring van het ontwerp van concessieovereenkomst;

OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorwerp van de concessieovereenkomst

De Gemeente geeft in concessie de kantines met sanitair en kleedkamers, op sportsite Bosstraat, voetbalgedeelte, gelegen te Bosstraat 72, 1702 Groot-Bijgaarden. Dit geheel wordt verder ook het “Pand” genoemd.

De concessie wordt verleend met het hoofdzakelijk doel het uitoefenen van sportactiviteiten in een eigendom van de Gemeente.

Artikel 2. Duur van de concessie

De concessie loopt vanaf de gezamenlijke ondertekening ervan en eindigt na 15 jaar, gelet op de doelstelling van de Concessiehouder en teneinde een continue en rechtszekere verdere uitbouw van de club te kunnen verzekeren, onverminderd hetgeen is opgenomen in artikel 23 betreffende mogelijke verlengingen.

Artikel 3. Rechtsregime

Er wordt door Partijen uitdrukkelijk erkend dat de wet op de handelshuurovereenkomsten niet van toepassing is op de onderliggende concessie, geen onderdelen ervan uitgezonderd. De concessiehouder kan zich noch ten overstaan van de gemeente noch ten overstaan van derden beroepen op het bezit van een handelsfonds. Een eventueel handelsfonds behoort toe aan de gemeente.

Artikel 4. Staat van bevinding

4.1. Op initiatief en op kosten van de Gemeente wordt tussen Partijen een tegensprekelijke staat van bevinding opgemaakt van het Pand bij de eerste ingebruikname ervan op basis van deze Concessie.

4.2. Discussies betreffende de staat van bevinding worden tussen Partijen in eerste instantie in der minne gevoerd. Bij gebreke aan minnelijke regeling kan de meest gerede partij de betwisting voorleggen aan de bevoegde Rechtbank.

4.3. De staat van bevinding maakt, na toevoeging, deel uit van onderliggende concessieovereenkomst als bijlage.

HOOFDSTUK 2 : CONCESSIE VAN DE EXPLOITATIE VAN HET PAND

Artikel 5. Beschrijving van het voorwerp

Onder de exploitatie van het Pand wordt in de concessieovereenkomst verstaan: het hoofdzakelijk gebruik en de uitbating voor sportactiviteiten.

Artikel 6. Exploitatie van het Pand

6.1 Het recht op exploitatie van het Pand wordt verleend aan de Concessiehouder onder de dwingende voorwaarden en modaliteiten zoals in deze concessieovereenkomst vastgelegd.

6.2. De Concessiehouder is belast met het toezicht op het Pand.

ONTWERP

Artikel 7. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de aankleding en de uitrusting

7.1. De Concessiehouder staat op eigen kosten en op eigen risico in voor de aankleding van de ruimtes van het Pand.

De Gemeente mag zich enkel verzetten in bijzondere, gemotiveerde omstandigheden.

De inrichting van het Pand blijft eigendom van de Concessiehouder, onverminderd het recht tot overname bij de beëindiging van de concessieovereenkomst, zoals verder opgenomen in artikel 22.

De Concessiehouder is verantwoordelijk voor de verdere uitrusting en aankleding van het Pand om een behoorlijke en continue exploitatie te waarborgen.

7.2. De Gemeente staat in voor de basisaansluiting op de nutsvoorzieningen. Bijkomende aansluitingen of bijkomende aftakkingen die enkel noodzakelijk zijn voor de exploitatie, worden gedragen door de Concessiehouder.

7.3. Het Pand is voorzien van technische uitrusting, zoals ook opgenomen in de staat van bevinding, vermeld in artikel 4.1.

7.4. De Gemeente staat in voor het structureel eigenaarsonderhoud van het Pand.

7.5. Het is de Concessiehouder niet toegestaan speelautomaten te plaatsen, tenzij met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Gemeente.

7.6. De Concessiehouder gebruikt en beheert de uitrusting van het Pand zorgvuldig en overeenkomstig de toepasselijke gebruiksvoorschriften. Hij staat in voor het onderhoud en, indien nodig, de vernieuwing of vervanging van het ter beschikking gestelde materiaal.

7.7. De Gemeente kan, om redenen van hygiëne, vetusteit, gevaar voor de gezondheid of om andere door de Gemeente, ernstige, aan te geven redenen, zelf beslissen om, op eigen kosten en binnen een door de Gemeente redelijkerwijze te bepalen termijn, het materieel of de uitrusting, eigendom van de Concessiehouder, te vernieuwen, te vervangen, uit te breiden of te beperken. In voorkomend geval worden de vervangen materialen eigendom van de Gemeente, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

7.8. De Concessiehouder is, als enige, verantwoordelijk voor een bestendige staat van netheid in het Pand.

Artikel 8. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de tarifering

In het pand moet op duidelijke, verzorgde en goed zichtbare wijze de prijslijst van de consumpties worden aangebracht. Op deze prijslijst dient duidelijk vermeld te worden dat de BTW en de bediening in de prijzen inbegrepen zijn.

Artikel 9. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de openingsuren

Openingsuren worden vrij bepaald door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van het overleg bedoeld in artikel 13.3. en artikel 19 kunnen de openingsuren worden geëvalueerd en aangepast.

Artikel 10. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende het personeel

10.1. De Concessiehouder moet over voldoende bevoegd personeel beschikken om de exploitatie op vakkundige wijze en in een normaal tempo te kunnen verzekeren (bvb. vrijwilligers). De continuïteit van de exploitatie dient te allen tijde gegarandeerd te worden.

10.2. De Concessiehouder waarborgt dat zijn personeel zich correct gedraagt en dat alle communicatie binnen de concessie, zowel intern als extern, in het Nederlands gebeurt.

10.3. De Concessiehouder moet alle wettelijke bepalingen naleven die verband houden met de tewerkstelling van personeel.

ONTWERP

Artikel 11. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de “bedrijfsvoering”

11.1. Tussen de gemeente en de concessiehouder bestaat geen enkele band van ondergeschiktheid onverminderd het recht van de gemeente controles uit te voeren binnen het kader van de verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst en de voorziene mogelijkheid tot het geven van richtlijnen.
11.2. De Concessiehouder mag in het Pand warme en koude dranken, warme en koude maaltijden en allerlei versnaperingen en snacks verkopen om in het Pand te nuttigen.

De concessiehouder moet voldoen aan alle wettelijke bepalingen inzake voedselveiligheid bij het bewaren, uitstallen, verwerken en verkopen van dranken, versnaperingen en voedingswaren.

11.3. Er is met betrekking tot het Pand geen brouwerijovereenkomst met de Gemeente, zodat de Concessiehouder vrij zijn brouwer(s) en leverancier(s) mag kiezen.

11.4. De wet op de beteugeling van dronkenschap en het attest van de FAVV dienen uitgehangen te worden op een goed zichtbare plaats en dienen ook strikt nageleefd te worden.

11.5. Het bewaren en opslaan van brandbare en ontplofbare materialen binnen de gebouwen van het Pand is verboden, met uitzondering van gasflessen noodzakelijk voor de goede werking van een tapinstallatie of keukenuitrusting. Deze gasflessen moeten met de noodzakelijke omzichtigheid worden geplaatst en gehanteerd.

De Concessiehouder moet te allen tijde de reglementering inzake brandveiligheid naleven.

11.6. De Concessiehouder noch zijn aangestelden of personeelsleden mogen zich mengen in interne aangelegenheden betreffende het beheer van infrastructuur door de Gemeente. Zij kunnen wel steeds suggesties desbetreffend doen aan de Gemeente.

11.7. De Concessiehouder is elke avond verantwoordelijk voor het sluiten van alle ramen en deuren, voor het doven van alle lichten en voor gebeurlijk uitschakelen of verminderen van de verwarming in het Pand. Iedere schade die het gevolg is van een inbreuk op of een nalatigheid betreffende deze bepaling, valt zonder meer ten laste van de Concessiehouder.

11.8. De Concessiehouder onthoudt zich ten overstaan van iedere bezoeker van het Pand van iedere vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om welke reden ook.

11.9. De Concessiehouder dient zich te houden aan de wetgeving met betrekking tot het rookverbod.

11.10. De muziek moet derwijze geregeld worden dat ze niet storend is voor de gebruikers en de omwonenden.

De uitbating van het Pand dient te gebeuren binnen de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

11.11. De Concessiehouder verbindt zich er verder toe zo veel mogelijk afval te vermijden en zo spaarzaam mogelijk om te gaan met water en energie.

11.12. Het is de Concessiehouder verboden aan de buitenzijde van het Pand uithangborden, opschriften, lichtreclames, publiciteitspanelen en dergelijke aan te brengen tenzij mits schriftelijk en voorafgaand akkoord van de Gemeente.

De Concessiehouder is gehouden tot ophanging van alle aankondigingen en documenten waartoe hij door de Gemeente wordt verplicht in deze mate deze aankondigingen de normale exploitatie van het Pand niet belemmeren of hypothekeren.

11.13. Het inrichten van andere activiteiten dan deze die het voorwerp uitmaken van de concessieovereenkomst zijn onderworpen aan het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de Gemeente. De Gemeente kan zich steeds verzetten tegen deze activiteiten. De Gemeente kan steeds informatie vragen over geplande activiteiten.

11.14. De Concessiehouder zal steeds te goeder trouw en op constructieve wijze meewerken met initiatieven en acties van de Gemeente in de omgeving van het Pand.

11.15. Beslissingen van de Gemeente die een impact kunnen hebben op de bedrijfsvoering van het Pand, voor zover dit op die wijze kan ingeschat worden door de Gemeente, zullen steeds vooraf worden meegedeeld aan de Concessiehouder en kunnen worden overlegd.

ONTWERP

Artikel 12. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de inrichting, de lasten en het onderhoud

12.1. De Concessiehouder staat in voor het beheer en de uitbating van het Pand, inclusief milieuvriendelijke schoonmaak en toezicht.

De Gemeente vervult geen enkele bewakingsplicht met betrekking tot het Pand.

12.2. Alle taksen, lasten, retributies, wettelijke verplichtingen of vergoedingen van welke aard ook, van welke instantie die ook mogen uitgaan en die verband houden met de concessieovereenkomst, zijn ten laste van de Concessiehouder.

De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar van het Pand.

12.3. De Concessiehouder staat in voor het verkrijgen van alle toelatingen of vergunningen die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van het Pand en de uit te voeren inrichtingswerken.

De Concessiehouder vraagt, indien nodig, de vereiste bestuurlijke toelating aan voor het uitbaten van een horecagelegenheid.

De Concessiehouder staat tevens in voor alle onderhouds- en kleine herstellingswerken die – louter ter vergelijking – gewoonlijk ten laste vallen van een huurder in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Hieronder vallen onder meer:

- het voorkomen van verstoppingen van afloopbuizen en het, indien nodig, op eigen kosten laten ontstoppen ervan;
- het onderhoud van de binnen- en buitenruiten;
- het in goede staat houden en, indien nodig, vernieuwen van vloerbedekking, behangpapier en binnenschilderwerk, zelfs indien deze vernieuwing het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, toeval of overmacht;
- het nemen van de nodige maatregelen ter voorkoming van schade;
- het tijdig schriftelijk informeren van de Gemeente bij schade aan het Pand of bij het vaststellen van gebreken;
- het de Gemeente in de gelegenheid stellen om het Pand te bezichtigen en maatregelen te nemen tot herstel of ter voorkoming van schade.

12.4. De Concessiehouder vraagt voorafgaandelijke schriftelijke toestemming aan de Gemeente voor alle ingrijpende werken die niet onder onderhouds- of herstellingswerken vallen, zoals herindeling in ruimtes, structurele werken, aanbouwen, grondige verbouwingen of het plaatsen van zonnepanelen.

De Gemeente staat in voor alle andere herstellingen, met inbegrip van dakherstellingen, herstellingen aan raamkozijnen en structurele vochtproblemen. De Concessiehouder licht de Gemeente tijdig in over de noodzakelijkheid en dringendheid van deze herstellingen.

12.5. De Concessiehouder laat toe dat de Gemeente tijdens de concessietermijn werken uitvoert die zij nodig acht, hetzij grote of kleine herstellingen, hetzij opfrissingswerken aan het Pand.

De Concessiehouder kan hiervoor geen schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding eisen, tenzij de werken de exploitatie van het Pand volledig onmogelijk maken gedurende meer dan 30 kalenderdagen. In dat geval is de Gemeente vanaf de 31e dag een schadevergoeding verschuldigd, behoudens in geval van overmacht. Deze schadevergoeding bestaat uit een verhoudingsgewijze vermindering van de concessievergoeding, gerekend vanaf de 31e dag.

De Gemeente zal de werken zoveel mogelijk uitvoeren zonder de uitbating van het Pand te belemmeren en verwittigt de Concessiehouder tijdig.

Artikel 13. Controle

13.1. Onverminderd artikel 11.1, behoudt de Gemeente, als eigenaar van het Pand en concessieverlener, te allen tijde het recht om toezicht en controle uit te oefenen op de naleving van deze concessieovereenkomst. Dit controlerecht heeft onder meer betrekking op:

- de verzekeringen die de Concessiehouder moet afsluiten;

ONTWERP

- de bestuurlijke vergunningen en toelatingen die de Concessiehouder moet aanvragen;
- de staat van onderhoud en uitrusting van het Pand;
- alle overige verplichtingen van de Concessiehouder uit hoofde van deze overeenkomst.

Indien de concessie wordt uitgebaat door een aangestelde of onderaannemer van de Concessiehouder, geldt het controlerecht ook ten aanzien van deze persoon. In dat geval moet de Concessiehouder steeds aanwezig zijn bij de uitoefening van het controlerecht.

13.2. Het controlerecht houdt in dat de Gemeente:

vragen kan stellen aan de Concessiehouder;

inzage kan vragen in relevante documenten;

toegang kan vragen tot het Pand, waarbij de Concessiehouder de nodige medewerking verleent.

13.3. Minstens éénmaal per jaar organiseert de Gemeente een overleg met de Concessiehouder (en desgevallend de uitbater), zoals ook voorzien in artikel 19, met het oog op controle en opvolging. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt hiervoor het initiatief.

Artikel 14. Schade, aansprakelijkheid en verzekeringen

14.1. De concessiehouder is aansprakelijk voor schade aan de door de Gemeente ter beschikking gestelde roerende of onroerende goederen, voor zover deze schade het gevolg is van een fout, nalatigheid of onzorgvuldig gebruik door hemzelf.
De concessiehouder is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, verborgen gebreken of overmacht.

Schade aan de buitengevels van het Pand door vandalisme vallen onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente, dan tenzij ze veroorzaakt zijn door een fout of nalatigheid van de Concessiehouder.

14.2. Beschadigingen aan het Pand, door wie ook en wanneer ook veroorzaakt, dienen zo spoedig mogelijk door de Concessiehouder en in principe binnen de week hersteld te worden, bij gebreke waaraan hiertoe, op kosten van de Concessiehouder, door de Gemeente zal kunnen worden overgegaan.

De kosten die de Gemeente in dit laatste geval aangaat, moeten op eenvoudige voorlegging van de rekening terugbetaald worden door de Concessiehouder aan de Gemeente, en dit binnen de vijftien (15) dagen op straffe van de verhoging van deze kosten met de wettelijke intrestvoet, verschuldigd vanaf de dag van voorlegging van de rekening tot de dag van de vereffening ervan en dit zonder enige ingebrekestelling.

14.3. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor verlies of diefstal van zaken toebehorende aan de Concessiehouder, zijn aangestelden, personeelsleden of vrijwilligers.

14.4. De Concessiehouder is aansprakelijk voor brand in het Pand en voor de daaruit vloeiende schade aan gebouwen, uitrusting, apparatuur, materieel, meubilair, voorraden, enz…, tenzij hij bewijst dat de brand door toeval, overmacht, kwaad opzet of door een gebrek aan het gebouw ontstaan is of overgegaan is.

14.5. De Concessiehouder moet bij een erkende verzekeringsmaatschappij het Pand tegen brand & ontploffing, gaslekken, elektriciteitskortsluiting, bliksem, glasbraak en diefstal verzekeren, in hoofde van het gebruik van de lokalen en voor zover deze risico’s nog niet verzekerd zijn door de Concessiegever.

Het tegen brand te verzekeren kapitaal - voor zover het de waarde vertegenwoordigt van de eigendom van de Gemeente - mag niet lager zijn dan het door de Gemeente aangegeven bedrag.

De Concessiehouder zal zich tegen alle gebeurlijke ongevallen en risico's verzekeren voor al de verschillende activiteiten die het voorwerp van deze concessieovereenkomst uitmaken. Hij dient verder zijn burgerlijke verantwoordelijkheid te laten dekken ten overstaan van zijn personeelsleden en aangestelden, en de Gemeente (burgerlijke en objectieve aansprakelijkheid).

Het bewijs van betaling van de respectieve premies, dient de Concessiehouder elk jaar voor te leggen aan de Gemeente.

Naargelang de polissen, dienen de volgende bepalingen te worden ingelast

ONTWERP

1. de verzekeringsmaatschappij verbindt zich er toe de Gemeente onmiddellijk te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden door de Concessiehouder alsook van de schorsing of de vernietiging van de polis;
2. ingeval van brand verbindt de verzekeringsmaatschappij zich ertoe de op grond van de verzekerde waarde vastgestelde schadevergoeding algeheel aan de Gemeente, als eigenaar, uit te betalen.

14.6. De Gemeente is gerechtigd, zo de Concessiehouder in gebreke blijft, zelf een polis op naam en op kosten van de Concessiehouder af te sluiten.

HOOFDSTUK 3 : DE CONCESSIEVERGOEDING, DE VERGOEDING VOOR DE DIENSTEN VAN TOEZICHT EN DE WAARBORG

Artikel 15. Concessievergoeding

15.1. Er is jaarlijks door de Concessiehouder een concessievergoeding verschuldigd aan de Gemeente.

De concessievergoeding bedraagt **250 € per maand** (geen btw van toepassing) en is verschuldigd enkel voor de maanden waarin het pand effectief door de Concessiehouder wordt gebruikt.

De vergoeding is verschuldigd vanaf de datum van inwerkingtreding.

15.2. Elk jaar zal de concessievergoeding, bij de verjaardag van de overeenkomst, worden aangepast volgens de volgende formule (gezondheidsindex):

concessievergoeding x indexcijfer [MAAND] jaar t

indexcijfer maand [MAAND] jaar t-1

De geïndexeerde concessievergoeding zal evenwel nooit lager zijn dan de concessievergoeding bij de aanvang van de concessieovereenkomst.

15.3. De concessievergoeding zal aangerekend worden bij middel van een jaarlijkse factuur, opgemaakt door de Gemeente.

Ingeval van niet-betaling (of onvoldoende betaling) van de concessievergoeding binnen de termijn bepaald op de factuur, zal een intrestvergoeding, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet, aangerekend worden op het verschuldigde bedrag vanaf de eerste van de betrokken maand en dit zonder enige ingebrekestelling.

Artikel 16. Kosten opgelopen door de Gemeente

De kosten voor het normale verbruik van elektriciteit, energie en water zijn ten laste van de Gemeente.

De gemeente beschikt over een analyse van het historisch verbruik (elektriciteit, energie en water) op de site. Maandelijks zal het verbruik worden gemonitord en vergeleken met vergelijkbare periodes in het verleden. Indien afwijkingen worden vastgesteld, wordt de club hiervoor verantwoordelijk gesteld en dient zij het abnormale verbruik te vergoeden, tenzij de club kan aantonen dat het verhoogde verbruik voortvloeit uit omstandigheden waarop zij geen invloed heeft.

Artikel 17. Waarborg

Gelet op de aard van het beoogde gebruik en het profiel van de Concessionaris is geen waarborg vereist.

HOOFDSTUK 4 : TEKORTKOMINGEN EN SANCTIES

Artikel 18

18.1. Onverminderd de andere financiële verplichtingen bij deze concessieovereenkomst opgelegd en onverminderd eventuele vergoeding van schade, en onverminderd de mogelijkheid tot beëindiging als

ONTWERP

vermeld in artikel 22.5, kan elke inbreuk op gebruikelijke of bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen aanleiding geven tot het toepassen van een boete van € 250 per vastgestelde inbreuk.

Van de vaststelling wordt door de Gemeente telkens een proces-verbaal gemaakt.

Bij herhaling van dezelfde feiten binnen het jaar kan de boete verdubbeld, en vanaf het derde feit binnen het jaar verdrievoudigd worden.

18.2. Alvorens door de Gemeente tot een boete kan worden beslist, wordt de Concessiehouder gehoord. De beslissing tot toepassing van een boete wordt aan de Concessiehouder binnen de vijf (5) dagen na het horen, bij aangetekend schrijven, medegedeeld.

18.3. Elke opgelegde boete dient binnen een termijn van vijftien (15) kalenderdagen na kennisgeving te worden betaald door de Concessiehouder. Bij niet-tijdige betaling behoudt de Gemeente zich het recht voor om de boete te innen via de gebruikelijke invorderingsprocedures.

HOOFDSTUK 5 : SLOTBEPALINGEN

Artikel 19. Richtlijnen van de Gemeente

19.1. Onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 11.1, verbindt de Concessiehouder zich ertoe zich, te allen tijde, stipt te gedragen naar de richtlijnen hem verstrekt door de Gemeente in het kader van de concessieovereenkomst.

19.2. De Gemeente zal daartoe jaarlijks een overleg, waarvan tevens sprake in artikel 13, met de Concessiehouder kunnen hebben teneinde de nodige werkafspraken te maken. Van het overleg wordt door de Gemeente een verslag opgemaakt.

19.3. De Gemeente kan de Concessiehouder opleggen het Pand tevens ter beschikking te stellen van derden, zijnde personen of organisaties, die niet als lid, vrijwilliger of gebruiker zijn verbonden aan de Concessiehouder, onder door de Gemeente bepaalde voorwaarden. De Concessiehouder is hiertoe enkel gehouden als dit zijn normale activiteiten niet op abnormale wijze hindert of hypothekeert. Hieromtrent worden tussen Partijen afzonderlijke afspraken gemaakt.

Artikel 20. Bezwaring en overdracht

20.1. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks -en beheersrechten en toezichtverplichtingen, te bezwaren behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente.

20.2. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks- en beheersrechten en toezichtverplichtingen, over te dragen behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente. Hieronder wordt eveneens de overdracht van aandelen bedoeld of de fusie van verenigingen. De Gemeente zal haar goedkeuring slechts op ernstige gronden kunnen onthouden.

In bevestigend geval kan er een overdrachtovereenkomst opgelegd worden tussen de Gemeente, de Concessiehouder - overdrager en de derde partij die de concessieovereenkomst wenst over te nemen.

20.3. De Concessiehouder zal hetzij zelf instaan voor de inrichting en de exploitatie

van het Pand, hetzij werken met een gerant, uitbater of aangestelde. Deze laatsten dienen de verplichtingen van deze concessieovereenkomst onverminderd na te komen.

Artikel 21. Communicatie

21.1. Alle correspondentie en uitwisseling van informatie of bescheiden in uitvoering van deze concessieovereenkomst is rechtsgeldig gedaan voor zover deze persoonlijk wordt afgeleverd of via geschrift of via schriftelijk bevestigde elektronische data, communicatie gebeurt op één van de bovenvermelde coördinaten, in de mate dat er niets anders geregeld is in deze concessieovereenkomst.

21.2. Voor de Gemeente is dit:

College van Burgemeester en Schepenen

ONTWERP

Gemeente Dilbeek Gemeenteplein 1

1700 Dilbeek

E-mail: sport@dilbeek.be

Voor de Concessiehouder is dit:

Lumbeekstraat 75

1700 Dilbeek

E-mail: info@bodegemkapelleunited.be

Artikel 22. Einde van de concessieovereenkomst

22.1. De concessieovereenkomst eindigt van rechtswege bij het verstrijken van de looptijd zonder dat een opzeg is vereist. Voor de verlenging van de concessieovereenkomst wordt verwezen naar artikel 23.

22.2. Partijen kunnen steeds in onderling akkoord een einde maken aan de concessieovereenkomst.

22.3. De concessieovereenkomst eindigt, in hoofde van de Concessiehouder, tevens bij de toegelaten overdracht, vermeld in artikel 20.2.

22.4. De Concessiehouder kan de concessieovereenkomst opzeggen mits te voldoen aan een opzeggingstermijn van 12 maanden, per aangetekend schrijven waarbij de opzegtermijn ingaat op de eerste werkdag na de verzending van het aangetekend schrijven.

22.5. De Gemeente heeft het recht bij ernstige tekortkomingen door de Concessiehouder de concessieovereenkomst te verbreken op kosten van de Concessiehouder. Worden onder meer als ernstige tekortkomingen beschouwd:

1. het geregeld verzaken aan de uitbating of de kwalitatieve uitbating van het Pand;
2. het overtreden van regels met betrekking tot voedselhygiëne en volksgezondheid in de uitbating van het Pand;
3. het niet of onvoldoende betalen van twee (2) opeenvolgende facturen voor de concessievergoeding;
4. de rechtsonbekwaamheid, ontzetting, faillissement of kennelijk onvermogen van de Concessiehouder of de stopzetting van de sportactiviteiten;
5. het wanbeheer of wangedrag, gebrek aan onderhoud en waardevermindering of achteruitgang van de uitbating van het Pand, die aan de nalatigheid of het verzuim van de Concessiehouder is te wijten;
6. wanneer zonder de toestemming van de Gemeente de aard of de bestemming van het Pand wordt gewijzigd;
7. wanneer mocht blijken dat de Concessiehouder zich onttrekt of verzuimt de bepalingen van deze concessieovereenkomst na te leven of uit te voeren na 2 schriftelijke aanmaningen door de Gemeente;
8. wanneer de Concessiehouder verzuimt zijn wettelijke verplichtingen te voldoen en deze aanleiding geven tot strafrechtelijke veroordelingen;
9. strafrechtelijke veroordelingen van de Concessiehouder die een behoorlijke exploitatie van het Pand kunnen hypothekeren;

De ernstige tekortkomingen worden vastgesteld door de Gemeente of haar aangestelde.

De beslissing tot verbreking wordt steeds bij aangetekend schrijven door de Gemeente medegedeeld. De beëindiging gaat in twee (2) dagen na de datum van verzending van het beëindigingschrijven, behoudens andersluidende vermelding.

Ingevolge de verbreking heeft de Gemeente tevens recht, van rechtswege en zonder afzonderlijke ingebrekestelling, op een schadevergoeding voor alle geleden schade.

ONTWERP

22.6. De Gemeente heeft verder, buiten ieder geval van ernstige tekortkoming door de Concessiehouder, steeds het recht tot gemotiveerde doch éénzijdige en onmiddellijke beëindiging van de concessieovereenkomst, om redenen van algemeen belang, onverminderd het recht op schadevergoeding dat hierdoor in hoofde van de Concessiehouder kan ontstaan.

Wanneer de Gemeente in het kader van deze éénzijdige beëindiging beslist de uitrusting, de inrichting en de uitgevoerde verbouwingswerken geheel of gedeeltelijk te behouden (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente), is zij in ieder geval gehouden tot het vergoeden van de waarde op dat ogenblik.

22.7. Bij het einde van de concessieovereenkomst, bij de éénzijdige beëindiging of bij de verbreking, moet de Concessiehouder de gebouwen, de lokalen, de uitrusting en de inrichting in de vroegere staat herstellen, zoals blijkt uit de staat van bevinding tenzij de Gemeente er de voorkeur aan geeft de uitgevoerde verbouwingswerken (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente) te behouden, in welk geval zij hiervoor geen andere vergoeding verschuldigd is aan de Concessiehouder dan de waarde op dat ogenblik. Bij discussies over de waarde zal tussen Partijen eén of meerdere deskundigen worden aangesteld.

Artikel 23. Verlenging van de concessieovereenkomst

De concessieovereenkomst kan tweemaal verlengd worden, telkens voor een periode van 5 jaar. Deze verlenging dient telkens te worden aangevraagd uiterlijk 12 maanden voorafgaand aan het einde van de concessieovereenkomst. Zij wordt schriftelijk, per aangetekende zending, aangevraagd en gemotiveerd door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van de vraag tot verlenging van de concessieovereenkomst kunnen de voorwaarden tussen Partijen geëvalueerd en aangepast worden, bij gebreke waaraan dezelfde voorwaarden blijven gelden.

Uiterlijk 10 maanden voor het einde van de concessieovereenkomst wordt door de Gemeente beslist of kan worden ingestemd met de verlenging. Bij gebreke aan tijdige beslissing wordt deze geacht positief te zijn.

Artikel 24. Overmacht en Onvoorziene Omstandigheden.

24.1. Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens deze concessieovereenkomst niet kunnen nakomen ingevolge bewezen Overmacht. Overmacht moet in de gemeenrechtelijke zin van het woord worden toegepast.

Partijen kunnen zich slechts beroepen op Overmacht voor zover deze Overmacht bij aangetekend schrijven aan de andere partij wordt gemeld binnen de vijf (5) kalenderdagen nadat zij zich heeft voorgedaan.

In geval van Overmacht kunnen Partijen in gemeen overleg beslissen de concessieovereenkomst te herzien.

Indien de Overmacht gedurende meer dan twintig (20) kalenderdagen blijft aanhouden, heeft elke Partij het recht om de concessieovereenkomst bij aangetekend schrijven op te zeggen, zonder dat hierdoor Partijen tegenover elkaar kunnen gehouden zijn tot schadevergoeding. De verzending van het aangetekend schrijven heeft de beëindiging van rechtswege van de concessieovereenkomst tot gevolg.

24.2. Indien er zich tijdens de uitvoering van de concessieovereenkomst Onvoorziene Omstandigheden voordoen, kan elke Partij herziening van de concessieovereenkomst verzoeken, inbegrepen het recht voor beide Partijen op een passende compensatie, als aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- de omstandigheden dienen een abnormaal karakter te hebben;
- zij konden niet redelijkerwijze worden voorzien bij het toewijzen van de concessieovereenkomst;
- de vragende Partij heeft alle nodige inspanningen geleverd om de onvoorziene omstandigheden te verhelpen of te vermijden;

ONTWERP

- de onvoorziene omstandigheden maken de uitvoering van de concessieovereenkomst aanzienlijk moeilijker of kostelijker.

Indien, gelet op het specifieke karakter van de Gemeente als openbaar bestuur, een beslissing van een overheid die de Gemeente niet naast zich neer kan leggen meebrengt dat de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de concessieovereenkomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt dit als een Onvoorziene Omstandigheid aanzien. Hieronder worden onder meer verstaan het nemen van beslissingen ingevolgde bindende adviezen van andere overheden en het verplicht nemen of ondergaan van begrotingsmaatregelen ingevolge het verplicht financieel evenwicht voor lokale besturen.

Bijzondere weersomstandigheden kunnen worden beschouwd als Onvoorziene Omstandigheden.

Artikel 25. Deelbaarheid

25.1. Indien krachtens wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht één of meerdere bepalingen van huidige concessieovereenkomst nietig of niet - tegenstelbaar zouden zijn, dan zullen de artikels die nietig of niet - tegenstelbaar zijn, als ongeschreven beschouwd worden.

De nietigheid of niet - tegenstelbaarheid van een bepaling in deze concessieovereenkomst zal geenszins de nietigheid of de niet - tegenstelbaarheid van de overige bepalingen van deze concessieovereenkomst of van de concessie zelf met zich meebrengen.

25.2. Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in die zin dat te allen tijde het voorwerp van de huidige concessieovereenkomst in essentie dient bewaard te blijven.

Artikel 26. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

26.1. Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische recht.

26.2. Elk geschil wordt tussen Partijen behandeld waarbij steeds wordt gezocht naar een oplossing in der minne, bij gebreke waaraan het geschil door de meest gerede Partij onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het rechtsgebied Vlaams-Brabant.

Opgemaakt te Dilbeek, op […] 2025, in zoveel exemplaren als er partijen zijn plus één. Dit laatste exemplaar is voor de registratie door de Concessiehouder bestemd.

Voor de Gemeente, De Concessiehouder,

– voorzitter gemeenteraad

…… ……

– algemeen directeur

…… ……

ONTWERP

Vrije Tijd - Sport

18. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en BOKA United vzw - site Lumbeekstraat

Afwezig: Vanhee Fré

Toelichting

Achtergrond

Het toekennen van een concessie op gronden of eigendommen van de gemeente aan derden, is conform de geldende rechtsregels en beginselen onderworpen aan de verplichting tot een transparante marktbevraging, het respect voor de gelijke mededinging en een gemotiveerde toewijzingsbeslissing. Op de verplichting tot transparante marktbevraging kan slechts een uitzondering worden toegestaan door de onderhandse vestiging van een concessie om individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte.

De rechtstreekse toekenning van de concessie aan vereniging **Bodegem Kapelle United vzw (BOKA United vzw)**, zonder voorafgaande openbare oproep, is gebaseerd op de volgende individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte:

Ten algemene nutte

De toekenning van de concessie kadert binnen een globale oefening die de gemeente heeft gedaan ten aanzien van het gebruik door bestaande verenigingen van huidige infrastructuur, waarbij – met het oog op het juridisch rechtlijniger maken van de overeenkomsten en afspraken ten aanzien van het gebruik door derden van vrijetijdsinfrastructuur van de gemeente – bestaande overeenkomsten, afspraken en gebruiken worden omgezet in zakelijke rechten of concessies, en dit op gelijke wijze voor alle gemeentelijke infrastructuur. Het gaat dan ook grotendeels over het bestendigen en bevestigen van bestaande afspraken en overeenkomsten binnen het kader van een eenduidige soort overeenkomst, in casu de concessie. Deze globale operatie wordt verder de “herstructurering” genoemd en is gebaseerd op de beslissing van 22 april 2025.

Het nieuwe goedgekeurde beleidskader omvat drie structurele vormen van samenwerking met sportverenigingen:

- **(Zaal)huurreglement** - voor occasioneel of periodiek gebruik;
- **Concessieovereenkomst** - voor langdurig gebruik en beheer van ondersteunende infrastructuur (zoals cafetaria’s, kleedruimtes, sanitair, enz.);
- **Zakelijk recht (recht van opstal)** - voor verenigingen die zelf willen investeren in infrastructuur.

Langdurige ingebruikname en bewezen werking
Vereniging is al jarenlang actief op de sportsite en beheert hic et nunc, naar tevredenheid van de gemeente en de gebruikers, reeds de cafetaria en aanhorige voorzieningen op dagelijkse basis. Er is sprake van een stabiele en goed functionerende werking met maatschappelijke verankering. Er is geen reden om in het kader van de beoogde “herstructurering” terug te komen op dit eerder toegestane en rechtmatig tot stand gekomen beheer.

Maatschappelijke meerwaarde en lokaal engagement
De werking van de vereniging draagt bij aan sportparticipatie, jeugdontwikkeling, sociale cohesie en de promotie van de sport in Dilbeek. De concessie ondersteunt deze doelstellingen en versterkt het lokaal sportbeleid.

Geen grensoverschrijdend belang of concurrentiebeperking
Gelet op de aard, omvang en locatie van de infrastructuur, is er geen sprake van grensoverschrijdend belang. De rechtstreekse toekenning beperkt de mededinging niet onnodig, aangezien de sportsite gedeeld blijft met andere gebruikers. De herstructurering heeft niet de bedoeling bestaande activiteiten en beheersrechten te beëindigen of in vraag te stellen, maar integendeel deze op rechtszekerdere manier te bestendigen. Er dient dan ook geen nieuwe marktbevraging te worden georganiseerd.

ONTWERP

Efficiënt en doelmatig beheer
De rechtstreekse concessie garandeert een continu en efficiënt beheer van de cafetaria, vermijdt discontinuïteit en administratieve lasten, en sluit aan bij het goedgekeurde beleidskader van 22 april 2025.

De gemeente blijft eigenaar van de infrastructuur, draagt de energiekosten en blijft verantwoordelijk voor structurele herstellingen. Kleine herstellingen en onderhoudstaken worden opgenomen door de vereniging.

Met deze beslissing wordt de bestaande samenwerking geformaliseerd en juridisch verankerd binnen het nieuwe beleidskader. **Bodegem Kapelle United vzw (BOKA United vzw)** krijgt hiermee rechtszekerheid over het gebruik van haar cafetaria-infrastructuur op de **site Lumbeekstraat.**

Gezien deze structurele betrokkenheid wordt een concessie toegekend voor een periode van **15 jaar**.

Deze motivering is volgens de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur (artikelen 40 en 41, 293).

Juridisch kader

- Decreet Lokaal bestuur (artikelen 40 en 41, 293).
- Burgerlijk wetboek
- Gemeenteraadsbesluit van 22 april 2025 betreffende goedkeuring van het beleidskader gebruik sportinfrastructuur

Beslissing

stemming

17 ja: Deleu Tinneke, De Win Harry, Walravens Jef, Quaghebeur Stijn, De Ridder Dries, De Buyst Véronique, Rons Alexis, Nevens Bart, Erkelbout Jan, Liekens Goedele, Willen Marc, Zelderloo Walter, De Dobbeleer Frank, De Freyne David, Gins Brigitte, Van den Houte Anneleen, Janssens Linda

16 onthoudingen: Roesems Gino, De Schryver Reindert, Vergels Driss, Van Hove Diane, Merckx Lean, Vanderoost Jef, Mus Niki, Clement Louis, Vereecke Liesbet, Nijs Marianne, Seyns Valérie, Van Roy Nils, De Jonge Jasper, Dierickx Evi, hoffmans Nathalie, Groenweghe Nele

Voorstel tot beslissing

Artikel 1: De gemeenteraad keurt de concessieovereenkomst voor de kantine, kleedkamers en sanitair van sportsite Lumbeekstraat, voetbalgedeelte, goed zoals volgt:

ONTWERP

CONCESSIEOVEREENKOMST BETREFFENDE

Kantine, kleedkamers en sanitair op sportsite Lumbeekstraat, voetbalgedeelte

TUSSEN

De gemeente Dilbeek, met kantoren te 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van de gemeenteraad, de heer Harry De Win, wonende.....;

- de algemeen directeur, mevrouw Katleen Valtin, wonende te .....; , ingevolge de beslissing van de gemeenteraad van 22 april 2025 en van het college van burgemeester en schepenen van 10 maart 2025

verder genoemd de “Gemeente”,

EN

ONTWERP

Bodegem Kapelle United vzw met ondernemingsnummer: 0456.996.593,vertegenwoordigd door Robert Vander Meulen en Frank Vandenborre

verder genoemd de “Concessiehouder”,

samen ook “Partijen” genoemd.

IS

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. […] 2025 tot goedkeuring van het ontwerp van concessieovereenkomst;

OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorwerp van de concessieovereenkomst

De Gemeente geeft in concessie de kantine met sanitair en kleedkamers, op sportsite Lumbeekstraat, voetbalgedeelte gelegen te Lumbeekstraat 75 ,1700 Sint-Ulriks-Kapelle. Dit geheel wordt verder ook het “Pand” genoemd.

De concessie wordt verleend met het hoofdzakelijk doel het uitoefenen van sportactiviteiten in een eigendom van de Gemeente.

Artikel 2. Duur van de concessie

De concessie loopt vanaf de gezamenlijke ondertekening ervan en eindigt na 15 jaar, gelet op de doelstelling van de Concessiehouder en teneinde een continue en rechtszekere verdere uitbouw van de club te kunnen verzekeren, onverminderd hetgeen is opgenomen in artikel 23 betreffende mogelijke verlengingen.

Artikel 3. Rechtsregime

Er wordt door Partijen uitdrukkelijk erkend dat de wet op de handelshuurovereenkomsten niet van toepassing is op de onderliggende concessie, geen onderdelen ervan uitgezonderd. De concessiehouder kan zich noch ten overstaan van de gemeente noch ten overstaan van derden beroepen op het bezit van een handelsfonds. Een eventueel handelsfonds behoort toe aan de gemeente.

Artikel 4. Staat van bevinding

4.1. Op initiatief en op kosten van de Gemeente wordt tussen Partijen een tegensprekelijke staat van bevinding opgemaakt van het Pand bij de eerste ingebruikname ervan op basis van deze Concessie.

4.2. Discussies betreffende de staat van bevinding worden tussen Partijen in eerste instantie in der minne gevoerd. Bij gebreke aan minnelijke regeling kan de meest gerede partij de betwisting voorleggen aan de bevoegde Rechtbank.

4.3. De staat van bevinding maakt, na toevoeging, deel uit van onderliggende concessieovereenkomst als bijlage.

HOOFDSTUK 2 : CONCESSIE VAN DE EXPLOITATIE VAN HET PAND

Artikel 5. Beschrijving van het voorwerp

Onder de exploitatie van het Pand wordt in de concessieovereenkomst verstaan: het hoofdzakelijk gebruik en de uitbating voor sportactiviteiten.

Artikel 6. Exploitatie van het Pand

ONTWERP

6.1 Het recht op exploitatie van het Pand wordt verleend aan de Concessiehouder onder de dwingende voorwaarden en modaliteiten zoals in deze concessieovereenkomst vastgelegd.

6.2. De Concessiehouder is belast met het toezicht op het Pand.

Artikel 7. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de aankleding en de uitrusting

7.1. De Concessiehouder staat op eigen kosten en op eigen risico in voor de aankleding van de ruimtes van het Pand.

De Gemeente mag zich enkel verzetten in bijzondere, gemotiveerde omstandigheden.

De inrichting van het Pand blijft eigendom van de Concessiehouder, onverminderd het recht tot overname bij de beëindiging van de concessieovereenkomst, zoals verder opgenomen in artikel 22.

De Concessiehouder is verantwoordelijk voor de verdere uitrusting en aankleding van het Pand om een behoorlijke en continue exploitatie te waarborgen.

7.2. De Gemeente staat in voor de basisaansluiting op de nutsvoorzieningen. Bijkomende aansluitingen of bijkomende aftakkingen die enkel noodzakelijk zijn voor de exploitatie, worden gedragen door de Concessiehouder.

7.3. Het Pand is voorzien van technische uitrusting, zoals ook opgenomen in de staat van bevinding, vermeld in artikel 4.1.

7.4. De Gemeente staat in voor het structureel eigenaarsonderhoud van het Pand.

7.5. Het is de Concessiehouder niet toegestaan speelautomaten te plaatsen, tenzij met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Gemeente.

7.6. De Concessiehouder gebruikt en beheert de uitrusting van het Pand zorgvuldig en overeenkomstig de toepasselijke gebruiksvoorschriften. Hij staat in voor het onderhoud en, indien nodig, de vernieuwing of vervanging van het ter beschikking gestelde materiaal.

7.7. De Gemeente kan, om redenen van hygiëne, vetusteit, gevaar voor de gezondheid of om andere door de Gemeente, ernstige, aan te geven redenen, zelf beslissen om, op eigen kosten en binnen een door de Gemeente redelijkerwijze te bepalen termijn, het materieel of de uitrusting, eigendom van de Concessiehouder, te vernieuwen, te vervangen, uit te breiden of te beperken. In voorkomend geval worden de vervangen materialen eigendom van de Gemeente, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

7.8. De Concessiehouder is, als enige, verantwoordelijk voor een bestendige staat van netheid in het Pand.

Artikel 8. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de tarifering

In het pand moet op duidelijke, verzorgde en goed zichtbare wijze de prijslijst van de consumpties worden aangebracht. Op deze prijslijst dient duidelijk vermeld te worden dat de BTW en de bediening in de prijzen inbegrepen zijn.

Artikel 9. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de openingsuren

Openingsuren worden vrij bepaald door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van het overleg bedoeld in artikel 13.3. en artikel 19 kunnen de openingsuren worden geëvalueerd en aangepast.

Artikel 10. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende het personeel

10.1. De Concessiehouder moet over voldoende bevoegd personeel beschikken om de exploitatie op vakkundige wijze en in een normaal tempo te kunnen verzekeren (bvb. vrijwilligers). De continuïteit van de exploitatie dient te allen tijde gegarandeerd te worden.

ONTWERP

10.2. De Concessiehouder waarborgt dat zijn personeel zich correct gedraagt en dat alle communicatie binnen de concessie, zowel intern als extern, in het Nederlands gebeurt.

10.3. De Concessiehouder moet alle wettelijke bepalingen naleven die verband houden met de tewerkstelling van personeel.

Artikel 11. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de "bedrijfsvoering"

11.1. Tussen de gemeente en de concessiehouder bestaat geen enkele band van ondergeschiktheid onverminderd het recht van de gemeente controles uit te voeren binnen het kader van de verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst en de voorziene mogelijkheid tot het geven van richtlijnen.
11.2. De Concessiehouder mag in het Pand warme en koude dranken, warme en koude maaltijden en allerlei versnaperingen en snacks verkopen om in het Pand te nuttigen.

De concessiehouder moet voldoen aan alle wettelijke bepalingen inzake voedselveiligheid bij het bewaren, uitstallen, verwerken en verkopen van dranken, versnaperingen en voedingswaren.

11.3. Er is met betrekking tot het Pand geen brouwerijovereenkomst met de Gemeente, zodat de Concessiehouder vrij zijn brouwer(s) en leverancier(s) mag kiezen.

11.4. De wet op de beteugeling van dronkenschap en het attest van de FAVV dienen uitgehangen te worden op een goed zichtbare plaats en dienen ook strikt nageleefd te worden.

11.5. Het bewaren en opslaan van brandbare en ontplofbare materialen binnen de gebouwen van het Pand is verboden, met uitzondering van gasflessen noodzakelijk voor de goede werking van een tapinstallatie of keukenuitrusting. Deze gasflessen moeten met de noodzakelijke omzichtigheid worden geplaatst en gehanteerd.

De Concessiehouder moet te allen tijde de reglementering inzake brandveiligheid naleven.

11.6. De Concessiehouder noch zijn aangestelden of personeelsleden mogen zich mengen in interne aangelegenheden betreffende het beheer van infrastructuur door de Gemeente. Zij kunnen wel steeds suggesties desbetreffend doen aan de Gemeente.

11.7. De Concessiehouder is elke avond verantwoordelijk voor het sluiten van alle ramen en deuren, voor het doven van alle lichten en voor gebeurlijk uitschakelen of verminderen van de verwarming in het Pand. Iedere schade die het gevolg is van een inbreuk op of een nalatigheid betreffende deze bepaling, valt zonder meer ten laste van de Concessiehouder.

11.8. De Concessiehouder onthoudt zich ten overstaan van iedere bezoeker van het Pand van iedere vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om welke reden ook.

11.9. De Concessiehouder dient zich te houden aan de wetgeving met betrekking tot het rookverbod.

11.10. De muziek moet derwijze geregeld worden dat ze niet storend is voor de gebruikers en de omwonenden.

De uitbating van het Pand dient te gebeuren binnen de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

11.11. De Concessiehouder verbindt zich er verder toe zo veel mogelijk afval te vermijden en zo spaarzaam mogelijk om te gaan met water en energie.

11.12. Het is de Concessiehouder verboden aan de buitenzijde van het Pand uithangborden, opschriften, lichtreclames, publiciteitspanelen en dergelijke aan te brengen tenzij mits schriftelijk en voorafgaand akkoord van de Gemeente.

De Concessiehouder is gehouden tot ophanging van alle aankondigingen en documenten waartoe hij door de Gemeente wordt verplicht in deze mate deze aankondigingen de normale exploitatie van het Pand niet belemmeren of hypothekeren.

11.13. Het inrichten van andere activiteiten dan deze die het voorwerp uitmaken van de concessieovereenkomst zijn onderworpen aan het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de Gemeente. De Gemeente kan zich steeds verzetten tegen deze activiteiten. De Gemeente kan steeds informatie vragen over geplande activiteiten.

11.14. De Concessiehouder zal steeds te goeder trouw en op constructieve wijze meewerken met initiatieven en acties van de Gemeente in de omgeving van het Pand.

ONTWERP

11.15. Beslissingen van de Gemeente die een impact kunnen hebben op de bedrijfsvoering van het Pand, voor zover dit op die wijze kan ingeschat worden door de Gemeente, zullen steeds vooraf worden meegedeeld aan de Concessiehouder en kunnen worden overlegd.

Artikel 12. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de inrichting, de lasten en het onderhoud

12.1. De Concessiehouder staat in voor het beheer en de uitbating van het Pand, inclusief milieuvriendelijke schoonmaak en toezicht.

De Gemeente vervult geen enkele bewakingsplicht met betrekking tot het Pand.

12.2. Alle taksen, lasten, retributies, wettelijke verplichtingen of vergoedingen van welke aard ook, van welke instantie die ook mogen uitgaan en die verband houden met de concessieovereenkomst, zijn ten laste van de Concessiehouder.

De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar van het Pand.

12.3. De Concessiehouder staat in voor het verkrijgen van alle toelatingen of vergunningen die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van het Pand en de uit te voeren inrichtingswerken.

De Concessiehouder vraagt, indien nodig, de vereiste bestuurlijke toelating aan voor het uitbaten van een horecagelegenheid.

De Concessiehouder staat tevens in voor alle onderhouds- en kleine herstellingswerken die – louter ter vergelijking – gewoonlijk ten laste vallen van een huurder in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Hieronder vallen onder meer:

- het voorkomen van verstoppingen van afloopbuizen en het, indien nodig, op eigen kosten laten ontstoppen ervan;
- het onderhoud van de binnen- en buitenruiten;
- het in goede staat houden en, indien nodig, vernieuwen van vloerbedekking, behangpapier en binnenschilderwerk, zelfs indien deze vernieuwing het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, toeval of overmacht;
- het nemen van de nodige maatregelen ter voorkoming van schade;
- het tijdig schriftelijk informeren van de Gemeente bij schade aan het Pand of bij het vaststellen van gebreken;
- het de Gemeente in de gelegenheid stellen om het Pand te bezichtigen en maatregelen te nemen tot herstel of ter voorkoming van schade.

12.4. De Concessiehouder vraagt voorafgaandelijke schriftelijke toestemming aan de Gemeente voor alle ingrijpende werken die niet onder onderhouds- of herstellingswerken vallen, zoals herindeling in ruimtes, structurele werken, aanbouwen, grondige verbouwingen of het plaatsen van zonnepanelen.

De Gemeente staat in voor alle andere herstellingen, met inbegrip van dakherstellingen, herstellingen aan raamkozijnen en structurele vochtproblemen. De Concessiehouder licht de Gemeente tijdig in over de noodzakelijkheid en dringendheid van deze herstellingen.

12.5. De Concessiehouder laat toe dat de Gemeente tijdens de concessietermijn werken uitvoert die zij nodig acht, hetzij grote of kleine herstellingen, hetzij opfrissingswerken aan het Pand.

De Concessiehouder kan hiervoor geen schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding eisen, tenzij de werken de exploitatie van het Pand volledig onmogelijk maken gedurende meer dan 30 kalenderdagen. In dat geval is de Gemeente vanaf de 31e dag een schadevergoeding verschuldigd, behoudens in geval van overmacht. Deze schadevergoeding bestaat uit een verhoudingsgewijze vermindering van de concessievergoeding, gerekend vanaf de 31e dag.

De Gemeente zal de werken zoveel mogelijk uitvoeren zonder de uitbating van het Pand te belemmeren en verwittigt de Concessiehouder tijdig.

Artikel 13. Controle

ONTWERP

13.1. Onverminderd artikel 11.1, behoudt de Gemeente, als eigenaar van het Pand en concessieverlener, te allen tijde het recht om toezicht en controle uit te oefenen op de naleving van deze concessieovereenkomst. Dit controlerecht heeft onder meer betrekking op:

- de verzekeringen die de Concessiehouder moet afsluiten;
- de bestuurlijke vergunningen en toelatingen die de Concessiehouder moet aanvragen;
- de staat van onderhoud en uitrusting van het Pand;
- alle overige verplichtingen van de Concessiehouder uit hoofde van deze overeenkomst.

Indien de concessie wordt uitgebaat door een aangestelde of onderaannemer van de Concessiehouder, geldt het controlerecht ook ten aanzien van deze persoon. In dat geval moet de Concessiehouder steeds aanwezig zijn bij de uitoefening van het controlerecht.

13.2. Het controlerecht houdt in dat de Gemeente:

vragen kan stellen aan de Concessiehouder;

inzage kan vragen in relevante documenten;

toegang kan vragen tot het Pand, waarbij de Concessiehouder de nodige medewerking verleent.

13.3. Minstens éénmaal per jaar organiseert de Gemeente een overleg met de Concessiehouder (en desgevallend de uitbater), zoals ook voorzien in artikel 19, met het oog op controle en opvolging. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt hiervoor het initiatief.

Artikel 14. Schade, aansprakelijkheid en verzekeringen

14.1. De concessiehouder is aansprakelijk voor schade aan de door de Gemeente ter beschikking gestelde roerende of onroerende goederen, voor zover deze schade het gevolg is van een fout, nalatigheid of onzorgvuldig gebruik door hemzelf.
De concessiehouder is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, verborgen gebreken of overmacht.

Schade aan de buitengevels van het Pand door vandalisme vallen onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente, dan tenzij ze veroorzaakt zijn door een fout of nalatigheid van de Concessiehouder.

14.2. Beschadigingen aan het Pand, door wie ook en wanneer ook veroorzaakt, dienen zo spoedig mogelijk door de Concessiehouder en in principe binnen de week hersteld te worden, bij gebreke waaraan hiertoe, op kosten van de Concessiehouder, door de Gemeente zal kunnen worden overgegaan.

De kosten die de Gemeente in dit laatste geval aangaat, moeten op eenvoudige voorlegging van de rekening terugbetaald worden door de Concessiehouder aan de Gemeente, en dit binnen de vijftien (15) dagen op straffe van de verhoging van deze kosten met de wettelijke intrestvoet, verschuldigd vanaf de dag van voorlegging van de rekening tot de dag van de vereffening ervan en dit zonder enige ingebrekestelling.

14.3. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor verlies of diefstal van zaken toebehorende aan de Concessiehouder, zijn aangestelden, personeelsleden of vrijwilligers.

14.4. De Concessiehouder is aansprakelijk voor brand in het Pand en voor de daaruit vloeiende schade aan gebouwen, uitrusting, apparatuur, materieel, meubilair, voorraden, enz…, tenzij hij bewijst dat de brand door toeval, overmacht, kwaad opzet of door een gebrek aan het gebouw ontstaan is of overgegaan is.

14.5. De Concessiehouder moet bij een erkende verzekeringsmaatschappij het Pand tegen brand & ontploffing, gaslekken, elektriciteitskortsluiting, bliksem, glasbraak en diefstal verzekeren, in hoofde van het gebruik van de lokalen en voor zover deze risico’s nog niet verzekerd zijn door de Concessiegever.

Het tegen brand te verzekeren kapitaal - voor zover het de waarde vertegenwoordigt van de eigendom van de Gemeente - mag niet lager zijn dan het door de Gemeente aangegeven bedrag.

De Concessiehouder zal zich tegen alle gebeurlijke ongevallen en risico's verzekeren voor al de verschillende activiteiten die het voorwerp van deze concessieovereenkomst uitmaken. Hij dient verder

ONTWERP

zijn burgerlijke verantwoordelijkheid te laten dekken ten overstaan van zijn personeelsleden en aangestelden, en de Gemeente (burgerlijke en objectieve aansprakelijkheid).

Het bewijs van betaling van de respectieve premies, dient de Concessiehouder elk jaar voor te leggen aan de Gemeente.

Naargelang de polissen, dienen de volgende bepalingen te worden ingelast

1. de verzekeringsmaatschappij verbindt zich er toe de Gemeente onmiddellijk te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden door de Concessiehouder alsook van de schorsing of de vernietiging van de polis;
2. ingeval van brand verbindt de verzekeringsmaatschappij zich ertoe de op grond van de verzekerde waarde vastgestelde schadevergoeding algeheel aan de Gemeente, als eigenaar, uit te betalen.

14.6. De Gemeente is gerechtigd, zo de Concessiehouder in gebreke blijft, zelf een polis op naam en op kosten van de Concessiehouder af te sluiten.

HOOFDSTUK 3 : DE CONCESSIEVERGOEDING, DE VERGOEDING VOOR DE DIENSTEN VAN TOEZICHT EN DE WAARBORG

Artikel 15. Concessievergoeding

15.1. Er is jaarlijks door de Concessiehouder een concessievergoeding verschuldigd aan de Gemeente.

De concessievergoeding bedraagt **100 € per maand** (geen btw van toepassing) en is verschuldigd enkel voor de maanden waarin het pand effectief door de Concessiehouder wordt gebruikt.

De vergoeding is verschuldigd vanaf de datum van inwerkingtreding.

15.2. Elk jaar zal de concessievergoeding, bij de verjaardag van de overeenkomst, worden aangepast volgens de volgende formule (gezondheidsindex):

concessievergoeding x indexcijfer [MAAND] jaar t

indexcijfer maand [MAAND] jaar t-1

De geïndexeerde concessievergoeding zal evenwel nooit lager zijn dan de concessievergoeding bij de aanvang van de concessieovereenkomst.

15.3. De concessievergoeding zal aangerekend worden bij middel van een jaarlijkse factuur, opgemaakt door de Gemeente.

Ingeval van niet-betaling (of onvoldoende betaling) van de concessievergoeding binnen de termijn bepaald op de factuur, zal een intrestvergoeding, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet, aangerekend worden op het verschuldigde bedrag vanaf de eerste van de betrokken maand en dit zonder enige ingebrekestelling.

Artikel 16. Kosten opgelopen door de Gemeente

De kosten voor het normale verbruik van elektriciteit, energie en water zijn ten laste van de Gemeente.

De gemeente beschikt over een analyse van het historisch verbruik (elektriciteit, energie en water) op de site. Maandelijks zal het verbruik worden gemonitord en vergeleken met vergelijkbare periodes in het verleden. Indien afwijkingen worden vastgesteld, wordt de club hiervoor verantwoordelijk gesteld en dient zij het abnormale verbruik te vergoeden, tenzij de club kan aantonen dat het verhoogde verbruik voortvloeit uit omstandigheden waarop zij geen invloed heeft.

Artikel 17. Waarborg

Gelet op de aard van het beoogde gebruik en het profiel van de Concessionaris is geen waarborg vereist.

ONTWERP

HOOFDSTUK 4 : TEKORTKOMINGEN EN SANCTIES

Artikel 18

18.1. Onverminderd de andere financiële verplichtingen bij deze concessieovereenkomst opgelegd en onverminderd eventuele vergoeding van schade, en onverminderd de mogelijkheid tot beëindiging als vermeld in artikel 22.5, kan elke inbreuk op gebruikelijke of bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen aanleiding geven tot het toepassen van een boete van € 250 per vastgestelde inbreuk.

Van de vaststelling wordt door de Gemeente telkens een proces-verbaal gemaakt.

Bij herhaling van dezelfde feiten binnen het jaar kan de boete verdubbeld, en vanaf het derde feit binnen het jaar verdrievoudigd worden.

18.2. Alvorens door de Gemeente tot een boete kan worden beslist, wordt de Concessiehouder gehoord. De beslissing tot toepassing van een boete wordt aan de Concessiehouder binnen de vijf (5) dagen na het horen, bij aangetekend schrijven, medegedeeld.

18.3. Elke opgelegde boete dient binnen een termijn van vijftien (15) kalenderdagen na kennisgeving te worden betaald door de Concessiehouder. Bij niet-tijdige betaling behoudt de Gemeente zich het recht voor om de boete te innen via de gebruikelijke invorderingsprocedures.

HOOFDSTUK 5 : SLOTBEPALINGEN

Artikel 19. Richtlijnen van de Gemeente

19.1. Onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 11.1, verbindt de Concessiehouder zich ertoe zich, te allen tijde, stipt te gedragen naar de richtlijnen hem verstrekt door de Gemeente in het kader van de concessieovereenkomst.

19.2. De Gemeente zal daartoe jaarlijks een overleg, waarvan tevens sprake in artikel 13, met de Concessiehouder kunnen hebben teneinde de nodige werkafspraken te maken. Van het overleg wordt door de Gemeente een verslag opgemaakt.

19.3. De Gemeente kan de Concessiehouder opleggen het Pand tevens ter beschikking te stellen van derden, zijnde personen of organisaties, die niet als lid, vrijwilliger of gebruiker zijn verbonden aan de Concessiehouder, onder door de Gemeente bepaalde voorwaarden. De Concessiehouder is hiertoe enkel gehouden als dit zijn normale activiteiten niet op abnormale wijze hindert of hypothekeert. Hieromtrent worden tussen Partijen afzonderlijke afspraken gemaakt.

Artikel 20. Bezwaring en overdracht

20.1. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks -en beheersrechten en toezichtverplichtingen, te bezwaren behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente.

20.2. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks- en beheersrechten en toezichtverplichtingen, over te dragen behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente. Hieronder wordt eveneens de overdracht van aandelen bedoeld of de fusie van verenigingen. De Gemeente zal haar goedkeuring slechts op ernstige gronden kunnen onthouden.

In bevestigend geval kan er een overdrachtovereenkomst opgelegd worden tussen de Gemeente, de Concessiehouder - overdrager en de derde partij die de concessieovereenkomst wenst over te nemen.

20.3. De Concessiehouder zal hetzij zelf instaan voor de inrichting en de exploitatie

van het Pand, hetzij werken met een gerant, uitbater of aangestelde. Deze laatsten dienen de verplichtingen van deze concessieovereenkomst onverminderd na te komen.

Artikel 21. Communicatie

21.1. Alle correspondentie en uitwisseling van informatie of bescheiden in uitvoering van deze concessieovereenkomst is rechtsgeldig gedaan voor zover deze persoonlijk wordt afgeleverd of via geschrift of via schriftelijk bevestigde elektronische data, communicatie gebeurt op één van de

ONTWERP

bovenvermelde coördinaten, in de mate dat er niets anders geregeld is in deze concessieovereenkomst.

21.2. Voor de Gemeente is dit:

College van Burgemeester en Schepenen

Gemeente Dilbeek Gemeenteplein 1

1700 Dilbeek

E-mail: sport@dilbeek.be

Voor de Concessiehouder is dit:

Lumbeekstraat 75

1700 Dilbeek

email: info@bodegemkapelleunited.be

Artikel 22. Einde van de concessieovereenkomst

22.1. De concessieovereenkomst eindigt van rechtswege bij het verstrijken van de looptijd zonder dat een opzeg is vereist. Voor de verlenging van de concessieovereenkomst wordt verwezen naar artikel 23.

22.2. Partijen kunnen steeds in onderling akkoord een einde maken aan de concessieovereenkomst.

22.3. De concessieovereenkomst eindigt, in hoofde van de Concessiehouder, tevens bij de toegelaten overdracht, vermeld in artikel 20.2.

22.4. De Concessiehouder kan de concessieovereenkomst opzeggen mits te voldoen aan een opzeggingstermijn van 12 maanden, per aangetekend schrijven waarbij de opzegtermijn ingaat op de eerste werkdag na de verzending van het aangetekend schrijven.

22.5. De Gemeente heeft het recht bij ernstige tekortkomingen door de Concessiehouder de concessieovereenkomst te verbreken op kosten van de Concessiehouder. Worden onder meer als ernstige tekortkomingen beschouwd:

1. het geregeld verzaken aan de uitbating of de kwalitatieve uitbating van het Pand;
2. het overtreden van regels met betrekking tot voedselhygiëne en volksgezondheid in de uitbating van het Pand;
3. het niet of onvoldoende betalen van twee (2) opeenvolgende facturen voor de concessievergoeding;
4. de rechtsonbekwaamheid, ontzetting, faillissement of kennelijk onvermogen van de Concessiehouder of de stopzetting van de sportactiviteiten;
5. het wanbeheer of wangedrag, gebrek aan onderhoud en waardevermindering of achteruitgang van de uitbating van het Pand, die aan de nalatigheid of het verzuim van de Concessiehouder is te wijten;
6. wanneer zonder de toestemming van de Gemeente de aard of de bestemming van het Pand wordt gewijzigd;
7. wanneer mocht blijken dat de Concessiehouder zich onttrekt of verzuimt de bepalingen van deze concessieovereenkomst na te leven of uit te voeren na 2 schriftelijke aanmaningen door de Gemeente;
8. wanneer de Concessiehouder verzuimt zijn wettelijke verplichtingen te voldoen en deze aanleiding geven tot strafrechtelijke veroordelingen;
9. strafrechtelijke veroordelingen van de Concessiehouder die een behoorlijke exploitatie van het Pand kunnen hypothekeren;

De ernstige tekortkomingen worden vastgesteld door de Gemeente of haar aangestelde.

ONTWERP

De beslissing tot verbreking wordt steeds bij aangetekend schrijven door de Gemeente medegedeeld. De beëindiging gaat in twee (2) dagen na de datum van verzending van het beëindigingschrijven, behoudens andersluidende vermelding.

Ingevolge de verbreking heeft de Gemeente tevens recht, van rechtswege en zonder afzonderlijke ingebrekestelling, op een schadevergoeding voor alle geleden schade.

22.6. De Gemeente heeft verder, buiten ieder geval van ernstige tekortkoming door de Concessiehouder, steeds het recht tot gemotiveerde doch éénzijdige en onmiddellijke beëindiging van de concessieovereenkomst, om redenen van algemeen belang, onverminderd het recht op schadevergoeding dat hierdoor in hoofde van de Concessiehouder kan ontstaan.

Wanneer de Gemeente in het kader van deze éénzijdige beëindiging beslist de uitrusting, de inrichting en de uitgevoerde verbouwingswerken geheel of gedeeltelijk te behouden (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente), is zij in ieder geval gehouden tot het vergoeden van de waarde op dat ogenblik.

22.7. Bij het einde van de concessieovereenkomst, bij de éénzijdige beëindiging of bij de verbreking, moet de Concessiehouder de gebouwen, de lokalen, de uitrusting en de inrichting in de vroegere staat herstellen, zoals blijkt uit de staat van bevinding tenzij de Gemeente er de voorkeur aan geeft de uitgevoerde verbouwingswerken (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente) te behouden, in welk geval zij hiervoor geen andere vergoeding verschuldigd is aan de Concessiehouder dan de waarde op dat ogenblik. Bij discussies over de waarde zal tussen Partijen eén of meerdere deskundigen worden aangesteld.

Artikel 23. Verlenging van de concessieovereenkomst

De concessieovereenkomst kan tweemaal verlengd worden, telkens voor een periode van 5 jaar. Deze verlenging dient telkens te worden aangevraagd uiterlijk 12 maanden voorafgaand aan het einde van de concessieovereenkomst. Zij wordt schriftelijk, per aangetekende zending, aangevraagd en gemotiveerd door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van de vraag tot verlenging van de concessieovereenkomst kunnen de voorwaarden tussen Partijen geëvalueerd en aangepast worden, bij gebreke waaraan dezelfde voorwaarden blijven gelden.

Uiterlijk 10 maanden voor het einde van de concessieovereenkomst wordt door de Gemeente beslist of kan worden ingestemd met de verlenging. Bij gebreke aan tijdige beslissing wordt deze geacht positief te zijn.

Artikel 24. Overmacht en Onvoorziene Omstandigheden.

24.1. Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens deze concessieovereenkomst niet kunnen nakomen ingevolge bewezen Overmacht. Overmacht moet in de gemeenrechtelijke zin van het woord worden toegepast.

Partijen kunnen zich slechts beroepen op Overmacht voor zover deze Overmacht bij aangetekend schrijven aan de andere partij wordt gemeld binnen de vijf (5) kalenderdagen nadat zij zich heeft voorgedaan.

In geval van Overmacht kunnen Partijen in gemeen overleg beslissen de concessieovereenkomst te herzien.

Indien de Overmacht gedurende meer dan twintig (20) kalenderdagen blijft aanhouden, heeft elke Partij het recht om de concessieovereenkomst bij aangetekend schrijven op te zeggen, zonder dat hierdoor Partijen tegenover elkaar kunnen gehouden zijn tot schadevergoeding. De verzending van het aangetekend schrijven heeft de beëindiging van rechtswege van de concessieovereenkomst tot gevolg.

24.2. Indien er zich tijdens de uitvoering van de concessieovereenkomst Onvoorziene Omstandigheden voordoen, kan elke Partij herziening van de concessieovereenkomst verzoeken, inbegrepen het recht voor beide Partijen op een passende compensatie, als aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

ONTWERP

- de omstandigheden dienen een abnormaal karakter te hebben;
- zij konden niet redelijkerwijze worden voorzien bij het toewijzen van de concessieovereenkomst;
- de vragende Partij heeft alle nodige inspanningen geleverd om de onvoorziene omstandigheden te verhelpen of te vermijden;
- de onvoorziene omstandigheden maken de uitvoering van de concessieovereenkomst aanzienlijk moeilijker of kostelijker.

Indien, gelet op het specifieke karakter van de Gemeente als openbaar bestuur, een beslissing van een overheid die de Gemeente niet naast zich neer kan leggen meebrengt dat de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de concessieovereenkomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt dit als een Onvoorziene Omstandigheid aanzien. Hieronder worden onder meer verstaan het nemen van beslissingen ingevolgde bindende adviezen van andere overheden en het verplicht nemen of ondergaan van begrotingsmaatregelen ingevolge het verplicht financieel evenwicht voor lokale besturen.

Bijzondere weersomstandigheden kunnen worden beschouwd als Onvoorziene Omstandigheden.

Artikel 25. Deelbaarheid

25.1. Indien krachtens wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht één of meerdere bepalingen van huidige concessieovereenkomst nietig of niet - tegenstelbaar zouden zijn, dan zullen de artikels die nietig of niet - tegenstelbaar zijn, als ongeschreven beschouwd worden.

De nietigheid of niet - tegenstelbaarheid van een bepaling in deze concessieovereenkomst zal geenszins de nietigheid of de niet - tegenstelbaarheid van de overige bepalingen van deze concessieovereenkomst of van de concessie zelf met zich meebrengen.

25.2. Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in die zin dat te allen tijde het voorwerp van de huidige concessieovereenkomst in essentie dient bewaard te blijven.

Artikel 26. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

26.1. Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische recht.

26.2. Elk geschil wordt tussen Partijen behandeld waarbij steeds wordt gezocht naar een oplossing in der minne, bij gebreke waaraan het geschil door de meest gerede Partij onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het rechtsgebied Vlaams-Brabant.

Opgemaakt te Dilbeek, op […] 2025, in zoveel exemplaren als er partijen zijn plus één. Dit laatste exemplaar is voor de registratie door de Concessiehouder bestemd.

Voor de Gemeente, De Concessiehouder,

– voorzitter gemeenteraad

…… ……

– algemeen directeur

…… ……

ONTWERP

Vrije Tijd - Sport

19. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en Dilbeek Atletiekclub vzw - site Roelandsveld

Afwezig: Groenweghe Nele, De Win Harry

Toelichting

Achtergrond

Het toekennen van een concessie op gronden of eigendommen van de gemeente aan derden, is conform de geldende rechtsregels en beginselen onderworpen aan de verplichting tot een transparante marktbevraging, het respect voor de gelijke mededinging en een gemotiveerde toewijzingsbeslissing. Op de verplichting tot transparante marktbevraging kan slechts een uitzondering worden toegestaan door de onderhandse vestiging van een concessie om individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte.

De rechtstreekse toekenning van de concessie aan vereniging **Dilbeek Atletiek Club vzw (DAC vzw)**, zonder voorafgaande openbare oproep, is gebaseerd op de volgende individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte:

Ten algemene nutte

De toekenning van de concessie kadert binnen een globale oefening die de gemeente heeft gedaan ten aanzien van het gebruik door bestaande verenigingen van huidige infrastructuur, waarbij – met het oog op het juridisch rechtlijniger maken van de overeenkomsten en afspraken ten aanzien van het gebruik door derden van vrijetijdsinfrastructuur van de gemeente – bestaande overeenkomsten, afspraken en gebruiken worden omgezet in zakelijke rechten of concessies, en dit op gelijke wijze voor alle gemeentelijke infrastructuur. Het gaat dan ook grotendeels over het bestendigen en bevestigen van bestaande afspraken en overeenkomsten binnen het kader van een eenduidige soort overeenkomst, in casu de concessie. Deze globale operatie wordt verder de “herstructurering” genoemd en is gebaseerd op de beslissing van 22 april 2025.

Het nieuwe goedgekeurde beleidskader omvat drie structurele vormen van samenwerking met sportverenigingen:

- **(Zaal)huurreglement** - voor occasioneel of periodiek gebruik;
- **Concessieovereenkomst** - voor langdurig gebruik en beheer van ondersteunende infrastructuur (zoals cafetaria’s, kleedruimtes, sanitair, enz.);
- **Zakelijk recht (recht van opstal)** - voor verenigingen die zelf willen investeren in infrastructuur.

Langdurige ingebruikname en bewezen werking
Vereniging is al jarenlang actief op de sportsite en beheert hic et nunc, naar tevredenheid van de gemeente en de gebruikers, reeds de cafetaria en aanhorige voorzieningen op dagelijkse basis. Er is sprake van een stabiele en goed functionerende werking met maatschappelijke verankering. Er is geen reden om in het kader van de beoogde “herstructurering” terug te komen op dit eerder toegestane en rechtmatig tot stand gekomen beheer.

Maatschappelijke meerwaarde en lokaal engagement
De werking van de vereniging draagt bij aan sportparticipatie, jeugdontwikkeling, sociale cohesie en de promotie van de sport in Dilbeek. De concessie ondersteunt deze doelstellingen en versterkt het lokaal sportbeleid.

Geen grensoverschrijdend belang of concurrentiebeperking
Gelet op de aard, omvang en locatie van de infrastructuur, is er geen sprake van grensoverschrijdend belang. De rechtstreekse toekenning beperkt de mededinging niet onnodig, aangezien de sportsite gedeeld blijft met andere gebruikers. De herstructurering heeft niet de bedoeling bestaande activiteiten en beheersrechten te beëindigen of in vraag te stellen, maar integendeel deze op rechtszekerdere manier te bestendigen. Er dient dan ook geen nieuwe marktbevraging te worden georganiseerd.

ONTWERP

Efficiënt en doelmatig beheer
De rechtstreekse concessie garandeert een continu en efficiënt beheer van de cafetaria, vermijdt discontinuïteit en administratieve lasten, en sluit aan bij het goedgekeurde beleidskader van 22 april 2025.

De gemeente blijft eigenaar van de infrastructuur, draagt de energiekosten en blijft verantwoordelijk voor structurele herstellingen. Kleine herstellingen en onderhoudstaken worden opgenomen door de vereniging.

Met deze beslissing wordt de bestaande samenwerking geformaliseerd en juridisch verankerd binnen het nieuwe beleidskader. **Dilbeek Atletiek Club vzw (DAC vzw)** krijgt hiermee rechtszekerheid over het gebruik van haar cafetaria-infrastructuur op de **site Roelandsveld.**

Gezien deze structurele betrokkenheid wordt een concessie toegekend voor een periode van **15 jaar**.

Deze motivering is volgens de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur (artikelen 40 en 41, 293).

Juridisch kader

- Decreet Lokaal bestuur (artikelen 40 en 41, 293).
- Burgerlijk wetboek
- Gemeenteraadsbesluit van 22 april 2025 betreffende goedkeuring van het beleidskader gebruik sportinfrastructuur

Beslissing

stemming

17 ja: Deleu Tinneke, De Buyst Véronique, De Ridder Dries, Janssens Linda, Nevens Bart, Rons Alexis, Zelderloo Walter, De Freyne David, Quaghebeur Stijn, Willen Marc, Van den Houte Anneleen, Gins Brigitte, Walravens Jef, Vanhee Fré, Erkelbout Jan, De Dobbeleer Frank, Liekens Goedele

15 onthoudingen: Seyns Valérie, Vanderoost Jef, Mus Niki, Van Roy Nils, Clement Louis, Vergels Driss, Vereecke Liesbet, De Jonge Jasper, Van Hove Diane, De Schryver Reindert, Nijs Marianne, Dierickx Evi, hoffmans Nathalie, Merckx Lean, Roesems Gino

Voorstel tot beslissing

Artikel 1: De gemeenteraad keurt de concessieovereenkomst voor de kantine, kleedkamers en sanitair van sportsite Roelandsveld, atletiekgedeelte, goed zoals volgt:

ONTWERP

CONCESSIEOVEREENKOMST BETREFFENDE

Kantine, kleedkamers en sanitair op sportsite Roelandsveld, atletiekgedeelte

TUSSEN

De gemeente Dilbeek, met kantoren te 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van de gemeenteraad, wnd., ..., wonende.....;

- de algemeen directeur, mevrouw Katleen Valtin, wonende te .....; , ingevolge de beslissing van de gemeenteraad van 22 april 2025 en van het college van burgemeester en schepenen van 10 maart 2025

verder genoemd de “Gemeente”,

EN

Dilbeek Atletiekclub vzw met ondernemingsnummer 0430.841.237, vertegenwoordigd door Harry De Win,

ONTWERP

verder genoemd de “Concessiehouder”,

samen ook “Partijen” genoemd.

IS

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. […] 2025 tot goedkeuring van het ontwerp van concessieovereenkomst;

OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorwerp van de concessieovereenkomst

De Gemeente geeft in concessie de kantine met sanitair en kleedkamers, op sportsite Roelandsveld, atletiekgedeelte, gelegen te Sportlaan 24/1, 1700 Dilbeek , Dit geheel wordt verder ook het “Pand” genoemd.

De concessie wordt verleend met het hoofdzakelijk doel het uitoefenen van sportactiviteiten in een eigendom van de Gemeente.

Artikel 2. Duur van de concessie

De concessie loopt vanaf de gezamenlijke ondertekening ervan en eindigt na 15 jaar, gelet op de doelstelling van de Concessiehouder en teneinde een continue en rechtszekere verdere uitbouw van de club te kunnen verzekeren, onverminderd hetgeen is opgenomen in artikel 23 betreffende mogelijke verlengingen.

Artikel 3. Rechtsregime

Er wordt door Partijen uitdrukkelijk erkend dat de wet op de handelshuurovereenkomsten niet van toepassing is op de onderliggende concessie, geen onderdelen ervan uitgezonderd.

De concessiehouder kan zich noch ten overstaan van de gemeente noch ten overstaan van derden beroepen op het bezit van een handelsfonds. Een eventueel handelsfonds behoort toe aan de gemeente.

Artikel 4. Staat van bevinding

4.1. Op initiatief en op kosten van de Gemeente wordt tussen Partijen een tegensprekelijke staat van bevinding opgemaakt van het Pand bij de eerste ingebruikname ervan op basis van deze Concessie.

4.2. Discussies betreffende de staat van bevinding worden tussen Partijen in eerste instantie in der minne gevoerd. Bij gebreke aan minnelijke regeling kan de meest gerede partij de betwisting voorleggen aan de bevoegde Rechtbank.

4.3. De staat van bevinding maakt, na toevoeging, deel uit van onderliggende concessieovereenkomst als bijlage.

HOOFDSTUK 2 : CONCESSIE VAN DE EXPLOITATIE VAN HET PAND

Artikel 5. Beschrijving van het voorwerp

Onder de exploitatie van het Pand wordt in de concessieovereenkomst verstaan: het hoofdzakelijk gebruik en de uitbating voor sportactiviteiten.

ONTWERP

Artikel 6. Exploitatie van het Pand

6.1 Het recht op exploitatie van het Pand wordt verleend aan de Concessiehouder onder de dwingende voorwaarden en modaliteiten zoals in deze concessieovereenkomst vastgelegd.

6.2. De Concessiehouder is belast met het toezicht op het Pand.

Artikel 7. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de aankleding en de uitrusting

7.1. De Concessiehouder staat op eigen kosten en op eigen risico in voor de aankleding van de ruimtes van het Pand.

De Gemeente mag zich enkel verzetten in bijzondere, gemotiveerde omstandigheden.

De inrichting van het Pand blijft eigendom van de Concessiehouder, onverminderd het recht tot overname bij de beëindiging van de concessieovereenkomst, zoals verder opgenomen in artikel 22.

De Concessiehouder is verantwoordelijk voor de verdere uitrusting en aankleding van het Pand om een behoorlijke en continue exploitatie te waarborgen.

7.2. De Gemeente staat in voor de basisaansluiting op de nutsvoorzieningen. Bijkomende aansluitingen of bijkomende aftakkingen die enkel noodzakelijk zijn voor de exploitatie, worden gedragen door de Concessiehouder.

7.3. Het Pand is voorzien van technische uitrusting, zoals ook opgenomen in de staat van bevinding, vermeld in artikel 4.1.

7.4. De Gemeente staat in voor het structureel eigenaarsonderhoud van het Pand.

7.5. Het is de Concessiehouder niet toegestaan speelautomaten te plaatsen, tenzij met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Gemeente.

7.6. De Concessiehouder gebruikt en beheert de uitrusting van het Pand zorgvuldig en overeenkomstig de toepasselijke gebruiksvoorschriften. Hij staat in voor het onderhoud en, indien nodig, de vernieuwing of vervanging van het ter beschikking gestelde materiaal.

7.7. De Gemeente kan, om redenen van hygiëne, vetusteit, gevaar voor de gezondheid of om andere door de Gemeente, ernstige, aan te geven redenen, zelf beslissen om, op eigen kosten en binnen een door de Gemeente redelijkerwijze te bepalen termijn, het materieel of de uitrusting, eigendom van de Concessiehouder, te vernieuwen, te vervangen, uit te breiden of te beperken. In voorkomend geval worden de vervangen materialen eigendom van de Gemeente, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

7.8. De Concessiehouder is, als enige, verantwoordelijk voor een bestendige staat van netheid in het Pand.

Artikel 8. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de tarifering

In het pand moet op duidelijke, verzorgde en goed zichtbare wijze de prijslijst van de consumpties worden aangebracht. Op deze prijslijst dient duidelijk vermeld te worden dat de BTW en de bediening in de prijzen inbegrepen zijn.

Artikel 9. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de openingsuren

Openingsuren worden vrij bepaald door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van het overleg bedoeld in artikel 13.3. en artikel 19 kunnen de openingsuren worden geëvalueerd en aangepast.

Artikel 10. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende het personeel

10.1. De Concessiehouder moet over voldoende bevoegd personeel beschikken om de exploitatie op vakkundige wijze en in een normaal tempo te kunnen verzekeren (bvb. vrijwilligers). De continuïteit van de exploitatie dient te allen tijde gegarandeerd te worden.

ONTWERP

10.2. De Concessiehouder waarborgt dat zijn personeel zich correct gedraagt en dat alle communicatie binnen de concessie, zowel intern als extern, in het Nederlands gebeurt.

10.3. De Concessiehouder moet alle wettelijke bepalingen naleven die verband houden met de tewerkstelling van personeel.

Artikel 11. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de "bedrijfsvoering"

11.1. Tussen de gemeente en de concessiehouder bestaat geen enkele band van ondergeschiktheid onverminderd het recht van de gemeente controles uit te voeren binnen het kader van de verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst en de voorziene mogelijkheid tot het geven van richtlijnen.
11.2. De Concessiehouder mag in het Pand warme en koude dranken, warme en koude maaltijden en allerlei versnaperingen en snacks verkopen om in het Pand te nuttigen.

De concessiehouder moet voldoen aan alle wettelijke bepalingen inzake voedselveiligheid bij het bewaren, uitstallen, verwerken en verkopen van dranken, versnaperingen en voedingswaren.

11.3. Er is met betrekking tot het Pand geen brouwerijovereenkomst met de Gemeente, zodat de Concessiehouder vrij zijn brouwer(s) en leverancier(s) mag kiezen.

11.4. De wet op de beteugeling van dronkenschap en het attest van de FAVV dienen uitgehangen te worden op een goed zichtbare plaats en dienen ook strikt nageleefd te worden.

11.5. Het bewaren en opslaan van brandbare en ontplofbare materialen binnen de gebouwen van het Pand is verboden, met uitzondering van gasflessen noodzakelijk voor de goede werking van een tapinstallatie of keukenuitrusting. Deze gasflessen moeten met de noodzakelijke omzichtigheid worden geplaatst en gehanteerd.

De Concessiehouder moet te allen tijde de reglementering inzake brandveiligheid naleven.

11.6. De Concessiehouder noch zijn aangestelden of personeelsleden mogen zich mengen in interne aangelegenheden betreffende het beheer van infrastructuur door de Gemeente. Zij kunnen wel steeds suggesties desbetreffend doen aan de Gemeente.

11.7. De Concessiehouder is elke avond verantwoordelijk voor het sluiten van alle ramen en deuren, voor het doven van alle lichten en voor gebeurlijk uitschakelen of verminderen van de verwarming in het Pand. Iedere schade die het gevolg is van een inbreuk op of een nalatigheid betreffende deze bepaling, valt zonder meer ten laste van de Concessiehouder.

11.8. De Concessiehouder onthoudt zich ten overstaan van iedere bezoeker van het Pand van iedere vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om welke reden ook.

11.9. De Concessiehouder dient zich te houden aan de wetgeving met betrekking tot het rookverbod.

11.10. De muziek moet derwijze geregeld worden dat ze niet storend is voor de gebruikers en de omwonenden.

De uitbating van het Pand dient te gebeuren binnen de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

11.11. De Concessiehouder verbindt zich er verder toe zo veel mogelijk afval te vermijden en zo spaarzaam mogelijk om te gaan met water en energie.

11.12. Het is de Concessiehouder verboden aan de buitenzijde van het Pand uithangborden, opschriften, lichtreclames, publiciteitspanelen en dergelijke aan te brengen tenzij mits schriftelijk en voorafgaand akkoord van de Gemeente.

De Concessiehouder is gehouden tot ophanging van alle aankondigingen en documenten waartoe hij door de Gemeente wordt verplicht in deze mate deze aankondigingen de normale exploitatie van het Pand niet belemmeren of hypothekeren.

11.13. Het inrichten van andere activiteiten dan deze die het voorwerp uitmaken van de concessieovereenkomst zijn onderworpen aan het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de Gemeente. De Gemeente kan zich steeds verzetten tegen deze activiteiten. De Gemeente kan steeds informatie vragen over geplande activiteiten.

11.14. De Concessiehouder zal steeds te goeder trouw en op constructieve wijze meewerken met initiatieven en acties van de Gemeente in de omgeving van het Pand.

ONTWERP

11.15. Beslissingen van de Gemeente die een impact kunnen hebben op de bedrijfsvoering van het Pand, voor zover dit op die wijze kan ingeschat worden door de Gemeente, zullen steeds vooraf worden meegedeeld aan de Concessiehouder en kunnen worden overlegd.

Artikel 12. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de inrichting, de lasten en het onderhoud

12.1. De Concessiehouder staat in voor het beheer en de uitbating van het Pand, inclusief milieuvriendelijke schoonmaak en toezicht.

De Gemeente vervult geen enkele bewakingsplicht met betrekking tot het Pand.

12.2. Alle taksen, lasten, retributies, wettelijke verplichtingen of vergoedingen van welke aard ook, van welke instantie die ook mogen uitgaan en die verband houden met de concessieovereenkomst, zijn ten laste van de Concessiehouder.

De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar van het Pand.

12.3. De Concessiehouder staat in voor het verkrijgen van alle toelatingen of vergunningen die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van het Pand en de uit te voeren inrichtingswerken.

De Concessiehouder vraagt, indien nodig, de vereiste bestuurlijke toelating aan voor het uitbaten van een horecagelegenheid.

De Concessiehouder staat tevens in voor alle onderhouds- en kleine herstellingswerken die – louter ter vergelijking – gewoonlijk ten laste vallen van een huurder in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Hieronder vallen onder meer:

- het voorkomen van verstoppingen van afloopbuizen en het, indien nodig, op eigen kosten laten ontstoppen ervan;
- het onderhoud van de binnen- en buitenruiten;
- het in goede staat houden en, indien nodig, vernieuwen van vloerbedekking, behangpapier en binnenschilderwerk, zelfs indien deze vernieuwing het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, toeval of overmacht;
- het nemen van de nodige maatregelen ter voorkoming van schade;
- het tijdig schriftelijk informeren van de Gemeente bij schade aan het Pand of bij het vaststellen van gebreken;
- het de Gemeente in de gelegenheid stellen om het Pand te bezichtigen en maatregelen te nemen tot herstel of ter voorkoming van schade.

12.4. De Concessiehouder vraagt voorafgaandelijke schriftelijke toestemming aan de Gemeente voor alle ingrijpende werken die niet onder onderhouds- of herstellingswerken vallen, zoals herindeling in ruimtes, structurele werken, aanbouwen, grondige verbouwingen of het plaatsen van zonnepanelen.

De Gemeente staat in voor alle andere herstellingen, met inbegrip van dakherstellingen, herstellingen aan raamkozijnen en structurele vochtproblemen. De Concessiehouder licht de Gemeente tijdig in over de noodzakelijkheid en dringendheid van deze herstellingen.

12.5. De Concessiehouder laat toe dat de Gemeente tijdens de concessietermijn werken uitvoert die zij nodig acht, hetzij grote of kleine herstellingen, hetzij opfrissingswerken aan het Pand.

De Concessiehouder kan hiervoor geen schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding eisen, tenzij de werken de exploitatie van het Pand volledig onmogelijk maken gedurende meer dan 30 kalenderdagen. In dat geval is de Gemeente vanaf de 31e dag een schadevergoeding verschuldigd, behoudens in geval van overmacht. Deze schadevergoeding bestaat uit een verhoudingsgewijze vermindering van de concessievergoeding, gerekend vanaf de 31e dag.

De Gemeente zal de werken zoveel mogelijk uitvoeren zonder de uitbating van het Pand te belemmeren en verwittigt de Concessiehouder tijdig.

ONTWERP

Artikel 13. Controle

13.1. Onverminderd artikel 11.1, behoudt de Gemeente, als eigenaar van het Pand en concessieverlener, te allen tijde het recht om toezicht en controle uit te oefenen op de naleving van deze concessieovereenkomst. Dit controlerecht heeft onder meer betrekking op:

- de verzekeringen die de Concessiehouder moet afsluiten;
- de bestuurlijke vergunningen en toelatingen die de Concessiehouder moet aanvragen;
- de staat van onderhoud en uitrusting van het Pand;
- alle overige verplichtingen van de Concessiehouder uit hoofde van deze overeenkomst.

Indien de concessie wordt uitgebaat door een aangestelde of onderaannemer van de Concessiehouder, geldt het controlerecht ook ten aanzien van deze persoon. In dat geval moet de Concessiehouder steeds aanwezig zijn bij de uitoefening van het controlerecht.

13.2. Het controlerecht houdt in dat de Gemeente:

vragen kan stellen aan de Concessiehouder;

inzage kan vragen in relevante documenten;

toegang kan vragen tot het Pand, waarbij de Concessiehouder de nodige medewerking verleent.

13.3. Minstens éénmaal per jaar organiseert de Gemeente een overleg met de Concessiehouder (en desgevallend de uitbater), zoals ook voorzien in artikel 19, met het oog op controle en opvolging. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt hiervoor het initiatief.

Artikel 14. Schade, aansprakelijkheid en verzekeringen

14.1. De concessiehouder is aansprakelijk voor schade aan de door de Gemeente ter beschikking gestelde roerende of onroerende goederen, voor zover deze schade het gevolg is van een fout, nalatigheid of onzorgvuldig gebruik door hemzelf.
De concessiehouder is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, verborgen gebreken of overmacht.

Schade aan de buitengevels van het Pand door vandalisme vallen onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente, dan tenzij ze veroorzaakt zijn door een fout of nalatigheid van de Concessiehouder.

14.2. Beschadigingen aan het Pand, door wie ook en wanneer ook veroorzaakt, dienen zo spoedig mogelijk door de Concessiehouder en in principe binnen de week hersteld te worden, bij gebreke waaraan hiertoe, op kosten van de Concessiehouder, door de Gemeente zal kunnen worden overgegaan.

De kosten die de Gemeente in dit laatste geval aangaat, moeten op eenvoudige voorlegging van de rekening terugbetaald worden door de Concessiehouder aan de Gemeente, en dit binnen de vijftien (15) dagen op straffe van de verhoging van deze kosten met de wettelijke intrestvoet, verschuldigd vanaf de dag van voorlegging van de rekening tot de dag van de vereffening ervan en dit zonder enige ingebrekestelling.

14.3. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor verlies of diefstal van zaken toebehorende aan de Concessiehouder, zijn aangestelden, personeelsleden of vrijwilligers.

14.4. De Concessiehouder is aansprakelijk voor brand in het Pand en voor de daaruit vloeiende schade aan gebouwen, uitrusting, apparatuur, materieel, meubilair, voorraden, enz…, tenzij hij bewijst dat de brand door toeval, overmacht, kwaad opzet of door een gebrek aan het gebouw ontstaan is of overgegaan is.

14.5. De Concessiehouder moet bij een erkende verzekeringsmaatschappij het Pand tegen brand & ontploffing, gaslekken, elektriciteitskortsluiting, bliksem, glasbraak en diefstal verzekeren, in hoofde van het gebruik van de lokalen en voor zover deze risico’s nog niet verzekerd zijn door de Concessiegever.

Het tegen brand te verzekeren kapitaal - voor zover het de waarde vertegenwoordigt van de eigendom van de Gemeente - mag niet lager zijn dan het door de Gemeente aangegeven bedrag.

De Concessiehouder zal zich tegen alle gebeurlijke ongevallen en risico's verzekeren voor al de verschillende activiteiten die het voorwerp van deze concessieovereenkomst uitmaken. Hij dient verder

ONTWERP

zijn burgerlijke verantwoordelijkheid te laten dekken ten overstaan van zijn personeelsleden en aangestelden, en de Gemeente (burgerlijke en objectieve aansprakelijkheid).

Het bewijs van betaling van de respectieve premies, dient de Concessiehouder elk jaar voor te leggen aan de Gemeente.

Naargelang de polissen, dienen de volgende bepalingen te worden ingelast

1. de verzekeringsmaatschappij verbindt zich er toe de Gemeente onmiddellijk te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden door de Concessiehouder alsook van de schorsing of de vernietiging van de polis;
2. ingeval van brand verbindt de verzekeringsmaatschappij zich ertoe de op grond van de verzekerde waarde vastgestelde schadevergoeding algeheel aan de Gemeente, als eigenaar, uit te betalen.

14.6. De Gemeente is gerechtigd, zo de Concessiehouder in gebreke blijft, zelf een polis op naam en op kosten van de Concessiehouder af te sluiten.

HOOFDSTUK 3 : DE CONCESSIEVERGOEDING, DE VERGOEDING VOOR DE DIENSTEN VAN TOEZICHT EN DE WAARBORG

Artikel 15. Concessievergoeding

15.1. Er is jaarlijks door de Concessiehouder een concessievergoeding verschuldigd aan de Gemeente.

De concessievergoeding bedraagt **100 € per maand** (geen btw van toepassing) en is verschuldigd enkel voor de maanden waarin het pand effectief door de Concessiehouder wordt gebruikt.

De vergoeding is verschuldigd vanaf de datum van inwerkingtreding.

15.2. Elk jaar zal de concessievergoeding, bij de verjaardag van de overeenkomst, worden aangepast volgens de volgende formule (gezondheidsindex):

concessievergoeding x indexcijfer [MAAND] jaar t

indexcijfer maand [MAAND] jaar t-1

De geïndexeerde concessievergoeding zal evenwel nooit lager zijn dan de concessievergoeding bij de aanvang van de concessieovereenkomst.

15.3. De concessievergoeding zal aangerekend worden bij middel van een jaarlijkse factuur, opgemaakt door de Gemeente.

Ingeval van niet-betaling (of onvoldoende betaling) van de concessievergoeding binnen de termijn bepaald op de factuur, zal een intrestvergoeding, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet, aangerekend worden op het verschuldigde bedrag vanaf de eerste van de betrokken maand en dit zonder enige ingebrekestelling.

Artikel 16. Kosten opgelopen door de Gemeente

De kosten voor het normale verbruik van elektriciteit, energie en water zijn ten laste van de Gemeente.

De gemeente beschikt over een analyse van het historisch verbruik (elektriciteit, energie en water) op de site. Maandelijks zal het verbruik worden gemonitord en vergeleken met vergelijkbare periodes in het verleden. Indien afwijkingen worden vastgesteld, wordt de club hiervoor verantwoordelijk gesteld en dient zij het abnormale verbruik te vergoeden, tenzij de club kan aantonen dat het verhoogde verbruik voortvloeit uit omstandigheden waarop zij geen invloed heeft.

Artikel 17. Waarborg

Gelet op de aard van het beoogde gebruik en het profiel van de Concessionaris is geen waarborg vereist.

ONTWERP

HOOFDSTUK 4 : TEKORTKOMINGEN EN SANCTIES

Artikel 18

18.1. Onverminderd de andere financiële verplichtingen bij deze concessieovereenkomst opgelegd en onverminderd eventuele vergoeding van schade, en onverminderd de mogelijkheid tot beëindiging als vermeld in artikel 22.5, kan elke inbreuk op gebruikelijke of bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen aanleiding geven tot het toepassen van een boete van € 250 per vastgestelde inbreuk.

Van de vaststelling wordt door de Gemeente telkens een proces-verbaal gemaakt.

Bij herhaling van dezelfde feiten binnen het jaar kan de boete verdubbeld, en vanaf het derde feit binnen het jaar verdrievoudigd worden.

Van de vaststelling wordt door de Gemeente telkens een proces-verbaal gemaakt.

Bij herhaling van dezelfde feiten binnen het jaar kan de boete verdubbeld, en vanaf het derde feit binnen het jaar verdrievoudigd worden.

18.2. Alvorens door de Gemeente tot een boete kan worden beslist, wordt de Concessiehouder gehoord. De beslissing tot toepassing van een boete wordt aan de Concessiehouder binnen de vijf (5) dagen na het horen, bij aangetekend schrijven, medegedeeld.

18.3. Elke opgelegde boete dient binnen een termijn van vijftien (15) kalenderdagen na kennisgeving te worden betaald door de Concessiehouder. Bij niet-tijdige betaling behoudt de Gemeente zich het recht voor om de boete te innen via de gebruikelijke invorderingsprocedures.

HOOFDSTUK 5 : SLOTBEPALINGEN

Artikel 19. Richtlijnen van de Gemeente

19.1. Onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 11.1, verbindt de Concessiehouder zich ertoe zich, te allen tijde, stipt te gedragen naar de richtlijnen hem verstrekt door de Gemeente in het kader van de concessieovereenkomst.

19.2. De Gemeente zal daartoe jaarlijks een overleg, waarvan tevens sprake in artikel 13, met de Concessiehouder kunnen hebben teneinde de nodige werkafspraken te maken. Van het overleg wordt door de Gemeente een verslag opgemaakt.

19.3. De Gemeente kan de Concessiehouder opleggen het Pand tevens ter beschikking te stellen van derden, zijnde personen of organisaties, die niet als lid, vrijwilliger of gebruiker zijn verbonden aan de Concessiehouder, onder door de Gemeente bepaalde voorwaarden. De Concessiehouder is hiertoe enkel gehouden als dit zijn normale activiteiten niet op abnormale wijze hindert of hypothekeert. Hieromtrent worden tussen Partijen afzonderlijke afspraken gemaakt.

Artikel 20. Bezwaring en overdracht

20.1. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks -en beheersrechten en toezichtverplichtingen, te bezwaren behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente.

20.2. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks- en beheersrechten en toezichtverplichtingen, over te dragen behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente. Hieronder wordt eveneens de overdracht van aandelen bedoeld of de fusie van verenigingen. De Gemeente zal haar goedkeuring slechts op ernstige gronden kunnen onthouden.

In bevestigend geval kan er een overdrachtovereenkomst opgelegd worden tussen de Gemeente, de Concessiehouder - overdrager en de derde partij die de concessieovereenkomst wenst over te nemen.

20.3. De Concessiehouder zal hetzij zelf instaan voor de inrichting en de exploitatie

van het Pand, hetzij werken met een gerant, uitbater of aangestelde. Deze laatsten dienen de verplichtingen van deze concessieovereenkomst onverminderd na te komen.

ONTWERP

Artikel 21. Communicatie

21.1. Alle correspondentie en uitwisseling van informatie of bescheiden in uitvoering van deze concessieovereenkomst is rechtsgeldig gedaan voor zover deze persoonlijk wordt afgeleverd of via geschrift of via schriftelijk bevestigde elektronische data, communicatie gebeurt op één van de bovenvermelde coördinaten, in de mate dat er niets anders geregeld is in deze concessieovereenkomst.

21.2. Voor de Gemeente is dit:

College van Burgemeester en Schepenen

Gemeente Dilbeek Gemeenteplein 1

1700 Dilbeek

E-mail: sport@dilbeek.be

Voor de Concessiehouder is dit:

Sportlaan 24/1 1700 Dilbeek

E-mail: atletiek@dilbeekac.be

Artikel 22. Einde van de concessieovereenkomst

22.1. De concessieovereenkomst eindigt van rechtswege bij het verstrijken van de looptijd zonder dat een opzeg is vereist. Voor de verlenging van de concessieovereenkomst wordt verwezen naar artikel 23.

22.2. Partijen kunnen steeds in onderling akkoord een einde maken aan de concessieovereenkomst.

22.3. De concessieovereenkomst eindigt, in hoofde van de Concessiehouder, tevens bij de toegelaten overdracht, vermeld in artikel 20.2.

22.4. De Concessiehouder kan de concessieovereenkomst opzeggen mits te voldoen aan een opzeggingstermijn van 12 maanden, per aangetekend schrijven waarbij de opzegtermijn ingaat op de eerste werkdag na de verzending van het aangetekend schrijven.

22.5. De Gemeente heeft het recht bij ernstige tekortkomingen door de Concessiehouder de concessieovereenkomst te verbreken op kosten van de Concessiehouder. Worden onder meer als ernstige tekortkomingen beschouwd:

1. het geregeld verzaken aan de uitbating of de kwalitatieve uitbating van het Pand;
2. het overtreden van regels met betrekking tot voedselhygiëne en volksgezondheid in de uitbating van het Pand;
3. het niet of onvoldoende betalen van twee (2) opeenvolgende facturen voor de concessievergoeding;
4. de rechtsonbekwaamheid, ontzetting, faillissement of kennelijk onvermogen van de Concessiehouder of de stopzetting van de sportactiviteiten;
5. het wanbeheer of wangedrag, gebrek aan onderhoud en waardevermindering of achteruitgang van de uitbating van het Pand, die aan de nalatigheid of het verzuim van de Concessiehouder is te wijten;
6. wanneer zonder de toestemming van de Gemeente de aard of de bestemming van het Pand wordt gewijzigd;
7. wanneer mocht blijken dat de Concessiehouder zich onttrekt of verzuimt de bepalingen van deze concessieovereenkomst na te leven of uit te voeren na 2 schriftelijke aanmaningen door de Gemeente;
8. wanneer de Concessiehouder verzuimt zijn wettelijke verplichtingen te voldoen en deze aanleiding geven tot strafrechtelijke veroordelingen;

ONTWERP

9. strafrechtelijke veroordelingen van de Concessiehouder die een behoorlijke exploitatie van het Pand kunnen hypothekeren;

De ernstige tekortkomingen worden vastgesteld door de Gemeente of haar aangestelde.

De beslissing tot verbreking wordt steeds bij aangetekend schrijven door de Gemeente medegedeeld. De beëindiging gaat in twee (2) dagen na de datum van verzending van het beëindigingschrijven, behoudens andersluidende vermelding.

Ingevolge de verbreking heeft de Gemeente tevens recht, van rechtswege en zonder afzonderlijke ingebrekestelling, op een schadevergoeding voor alle geleden schade.

22.6. De Gemeente heeft verder, buiten ieder geval van ernstige tekortkoming door de Concessiehouder, steeds het recht tot gemotiveerde doch éénzijdige en onmiddellijke beëindiging van de concessieovereenkomst, om redenen van algemeen belang, onverminderd het recht op schadevergoeding dat hierdoor in hoofde van de Concessiehouder kan ontstaan.

Wanneer de Gemeente in het kader van deze éénzijdige beëindiging beslist de uitrusting, de inrichting en de uitgevoerde verbouwingswerken geheel of gedeeltelijk te behouden (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente), is zij in ieder geval gehouden tot het vergoeden van de waarde op dat ogenblik.

22.7. Bij het einde van de concessieovereenkomst, bij de éénzijdige beëindiging of bij de verbreking, moet de Concessiehouder de gebouwen, de lokalen, de uitrusting en de inrichting in de vroegere staat herstellen, zoals blijkt uit de staat van bevinding tenzij de Gemeente er de voorkeur aan geeft de uitgevoerde verbouwingswerken (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente) te behouden, in welk geval zij hiervoor geen andere vergoeding verschuldigd is aan de Concessiehouder dan de waarde op dat ogenblik. Bij discussies over de waarde zal tussen Partijen eén of meerdere deskundigen worden aangesteld.

Artikel 23. Verlenging van de concessieovereenkomst

De concessieovereenkomst kan tweemaal verlengd worden, telkens voor een periode van 5 jaar. Deze verlenging dient telkens te worden aangevraagd uiterlijk 12 maanden voorafgaand aan het einde van de concessieovereenkomst. Zij wordt schriftelijk, per aangetekende zending, aangevraagd en gemotiveerd door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van de vraag tot verlenging van de concessieovereenkomst kunnen de voorwaarden tussen Partijen geëvalueerd en aangepast worden, bij gebreke waaraan dezelfde voorwaarden blijven gelden.

Uiterlijk 10 maanden voor het einde van de concessieovereenkomst wordt door de Gemeente beslist of kan worden ingestemd met de verlenging. Bij gebreke aan tijdige beslissing wordt deze geacht positief te zijn.

Artikel 24. Overmacht en Onvoorziene Omstandigheden.

24.1. Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens deze concessieovereenkomst niet kunnen nakomen ingevolge bewezen Overmacht. Overmacht moet in de gemeenrechtelijke zin van het woord worden toegepast.

Partijen kunnen zich slechts beroepen op Overmacht voor zover deze Overmacht bij aangetekend schrijven aan de andere partij wordt gemeld binnen de vijf (5) kalenderdagen nadat zij zich heeft voorgedaan.

In geval van Overmacht kunnen Partijen in gemeen overleg beslissen de concessieovereenkomst te herzien.

Indien de Overmacht gedurende meer dan twintig (20) kalenderdagen blijft aanhouden, heeft elke Partij het recht om de concessieovereenkomst bij aangetekend schrijven op te zeggen, zonder dat hierdoor Partijen tegenover elkaar kunnen gehouden zijn tot schadevergoeding. De verzending van het aangetekend schrijven heeft de beëindiging van rechtswege van de concessieovereenkomst tot gevolg.

ONTWERP

24.2. Indien er zich tijdens de uitvoering van de concessieovereenkomst Onvoorziene Omstandigheden voordoen, kan elke Partij herziening van de concessieovereenkomst verzoeken, inbegrepen het recht voor beide Partijen op een passende compensatie, als aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- de omstandigheden dienen een abnormaal karakter te hebben;
- zij konden niet redelijkerwijze worden voorzien bij het toewijzen van de concessieovereenkomst;
- de vragende Partij heeft alle nodige inspanningen geleverd om de onvoorziene omstandigheden te verhelpen of te vermijden;
- de onvoorziene omstandigheden maken de uitvoering van de concessieovereenkomst aanzienlijk moeilijker of kostelijker.

Indien, gelet op het specifieke karakter van de Gemeente als openbaar bestuur, een beslissing van een overheid die de Gemeente niet naast zich neer kan leggen meebrengt dat de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de concessieovereenkomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt dit als een Onvoorziene Omstandigheid aanzien. Hieronder worden onder meer verstaan het nemen van beslissingen ingevolgde bindende adviezen van andere overheden en het verplicht nemen of ondergaan van begrotingsmaatregelen ingevolge het verplicht financieel evenwicht voor lokale besturen.

Bijzondere weersomstandigheden kunnen worden beschouwd als Onvoorziene Omstandigheden.

Artikel 25. Deelbaarheid

25.1. Indien krachtens wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht één of meerdere bepalingen van huidige concessieovereenkomst nietig of niet - tegenstelbaar zouden zijn, dan zullen de artikel die nietig of niet - tegenstelbaar zijn, als ongeschreven beschouwd worden.

De nietigheid of niet - tegenstelbaarheid van een bepaling in deze concessieovereenkomst zal geenszins de nietigheid of de niet - tegenstelbaarheid van de overige bepalingen van deze concessieovereenkomst of van de concessie zelf met zich meebrengen.

25.2. Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in die zin dat te allen tijde het voorwerp van de huidige concessieovereenkomst in essentie dient bewaard te blijven.

Artikel 26. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

26.1. Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische recht.

26.2. Elk geschil wordt tussen Partijen behandeld waarbij steeds wordt gezocht naar een oplossing in der minne, bij gebreke waaraan het geschil door de meest gerede Partij onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het rechtsgebied Vlaams-Brabant.

Opgemaakt te Dilbeek, op […] 2025, in zoveel exemplaren als er partijen zijn plus één. Dit laatste exemplaar is voor de registratie door de Concessiehouder bestemd.

Voor de Gemeente, De Concessiehouder,

– voorzitter gemeenteraad

…… ……

– algemeen directeur

…… ……

ONTWERP

Vrije Tijd - Sport

20. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en FC Schepdaal vzw - site Caerenbergveld

Toelichting

Achtergrond

Het toekennen van een concessie op gronden of eigendommen van de gemeente aan derden, is conform de geldende rechtsregels en beginselen onderworpen aan de verplichting tot een transparante marktbevraging, het respect voor de gelijke mededinging en een gemotiveerde toewijzingsbeslissing. Op de verplichting tot transparante marktbevraging kan slechts een uitzondering worden toegestaan door de onderhandse vestiging van een concessie om individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte.

De rechtstreekse toekenning van de concessie aan vereniging **FC Schepdaal vzw**, zonder voorafgaande openbare oproep, is gebaseerd op de volgende individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte:

Ten algemene nutte

De toekenning van de concessie kadert binnen een globale oefening die de gemeente heeft gedaan ten aanzien van het gebruik door bestaande verenigingen van huidige infrastructuur, waarbij – met het oog op het juridisch rechtlijniger maken van de overeenkomsten en afspraken ten aanzien van het gebruik door derden van vrijetijdsinfrastructuur van de gemeente – bestaande overeenkomsten, afspraken en gebruiken worden omgezet in zakelijke rechten of concessies, en dit op gelijke wijze voor alle gemeentelijke infrastructuur. Het gaat dan ook grotendeels over het bestendigen en bevestigen van bestaande afspraken en overeenkomsten binnen het kader van een eenduidige soort overeenkomst, in casu de concessie. Deze globale operatie wordt verder de “herstructurering” genoemd en is gebaseerd op de beslissing van 22 april 2025.

Het nieuwe goedgekeurde beleidskader omvat drie structurele vormen van samenwerking met sportverenigingen:

- **(Zaal)huurreglement** - voor occasioneel of periodiek gebruik;
- **Concessieovereenkomst** - voor langdurig gebruik en beheer van ondersteunende infrastructuur (zoals cafetaria’s, kleedruimtes, sanitair, enz.);
- **Zakelijk recht (recht van opstal)** - voor verenigingen die zelf willen investeren in infrastructuur.

Langdurige ingebruikname en bewezen werking
Vereniging is al jarenlang actief op de sportsite en beheert hic et nunc, naar tevredenheid van de gemeente en de gebruikers, reeds de cafetaria en aanhorige voorzieningen op dagelijkse basis. Er is sprake van een stabiele en goed functionerende werking met maatschappelijke verankering. Er is geen reden om in het kader van de beoogde “herstructurering” terug te komen op dit eerder toegestane en rechtmatig tot stand gekomen beheer.

Maatschappelijke meerwaarde en lokaal engagement
De werking van de vereniging draagt bij aan sportparticipatie, jeugdontwikkeling, sociale cohesie en de promotie van de sport in Dilbeek. De concessie ondersteunt deze doelstellingen en versterkt het lokaal sportbeleid.

Geen grensoverschrijdend belang of concurrentiebeperking
Gelet op de aard, omvang en locatie van de infrastructuur, is er geen sprake van grensoverschrijdend belang. De rechtstreekse toekenning beperkt de mededinging niet onnodig, aangezien de sportsite gedeeld blijft met andere gebruikers. De herstructurering heeft niet de bedoeling bestaande activiteiten en beheersrechten te beëindigen of in vraag te stellen, maar integendeel deze op rechtszekerdere manier te bestendigen. Er dient dan ook geen nieuwe marktbevraging te worden georganiseerd.

Efficiënt en doelmatig beheer
De rechtstreekse concessie garandeert een continu en efficiënt beheer van de cafetaria, vermijdt

ONTWERP

discontinuïteit en administratieve lasten, en sluit aan bij het goedgekeurde beleidskader van 22 april 2025.

De gemeente blijft eigenaar van de infrastructuur, draagt de energiekosten en blijft verantwoordelijk voor structurele herstellingen. Kleine herstellingen en onderhoudstaken worden opgenomen door de vereniging.

Met deze beslissing wordt de bestaande samenwerking geformaliseerd en juridisch verankerd binnen het nieuwe beleidskader. **FC Schepdaal vzw** krijgt hiermee rechtszekerheid over het gebruik van haar cafetaria-infrastructuur op de **site Caerenbergveld.**

Gezien deze structurele betrokkenheid wordt een concessie toegekend voor een periode van **15 jaar**.

Deze motivering is volgens de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur (artikelen 40 en 41, 293).

Juridisch kader

- Decreet Lokaal bestuur (artikelen 40 en 41, 293).
- Burgerlijk wetboek
- Gemeenteraadsbesluit van 22 april 2025 betreffende goedkeuring van het beleidskader gebruik sportinfrastructuur

Beslissing

stemming

18 ja: Nevens Bart, De Buyst Véronique, Quaghebeur Stijn, Liekens Goedele, Janssens Linda, Van den Houte Anneleen, De Freyne David, Rons Alexis, Erkelbout Jan, De Dobbeleer Frank, Zelderloo Walter, Gins Brigitte, De Ridder Dries, Willen Marc, De Win Harry, Vanhee Fré, Walravens Jef, Deleu Tinneke

16 onthoudingen: Nijs Marianne, Vanderoost Jef, Mus Niki, Clement Louis, Seyns Valérie, hoffmans Nathalie, De Schryver Reindert, Dierickx Evi, Roesems Gino, Vereecke Liesbet, De Jonge Jasper, Vergels Driss, Van Roy Nils, Merckx Lean, Van Hove Diane, Groenweghe Nele,

Artikel 1: De gemeenteraad keurt de concessie van de kantine, kleedkamers en sanitair van sportsite Caerenbergveld, voetbalgedeelte, goed zoals volgt:

ONTWERP

CONCESSIEOVEREENKOMST BETREFFENDE

Kantine, kleedkamers en sanitair op sportsite Caerenbergveld, voetbalgedeelte

TUSSEN

De gemeente Dilbeek, met kantoren te 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van de gemeenteraad, de heer Harry De Win, wonende.....;

- de algemeen directeur, mevrouw Katleen Valtin, wonende te .....; , ingevolge de beslissing van de gemeenteraad van 22 april 2025 en van het college van burgemeester en schepenen van 10 maart 2025

verder genoemd de “Gemeente”,

EN

FC SCHEPDAAL vzw met ondernemingsnummer 0442.484.702, vertegenwoordigd door Johan De Munck

verder genoemd de “Concessiehouder”,

samen ook “Partijen” genoemd.

ONTWERP

IS

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. […] 2025 tot goedkeuring van het ontwerp van concessieovereenkomst;

OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1. Voorwerp van de concessieovereenkomst

De Gemeente geeft in concessie de kantine met sanitair en kleedkamers, gelegen te Dilbeek, Kerkhofstraat z/n 1703 Schepdaal, Dit geheel wordt verder ook het “Pand” genoemd.

De concessie wordt verleend met het hoofdzakelijk doel het uitoefenen van sportactiviteiten in een eigendom van de Gemeente.

Artikel 2. Duur van de concessie

De concessie loopt vanaf de gezamenlijke ondertekening ervan en eindigt na 15 jaar, gelet op de doelstelling van de Concessiehouder en teneinde een continue en rechtszekere verdere uitbouw van de club te kunnen verzekeren, onverminderd hetgeen is opgenomen in artikel 23 betreffende mogelijke verlengingen.

Artikel 3. Rechtsregime

Er wordt door Partijen uitdrukkelijk erkend dat de wet op de handelshuurovereenkomsten niet van toepassing is op de onderliggende concessie, geen onderdelen ervan uitgezonderd.

De concessiehouder kan zich noch ten overstaan van de gemeente noch ten overstaan van derden beroepen op het bezit van een handelsfonds. Een eventueel handelsfonds behoort toe aan de gemeente.

Artikel 4. Staat van bevinding

4.1. Op initiatief en op kosten van de Gemeente wordt tussen Partijen een tegensprekelijke staat van bevinding opgemaakt van het Pand bij de eerste ingebruikname ervan op basis van deze Concessie.

4.2. Discussies betreffende de staat van bevinding worden tussen Partijen in eerste instantie in der minne gevoerd. Bij gebreke aan minnelijke regeling kan de meest gerede partij de betwisting voorleggen aan de bevoegde Rechtbank.

4.3. De staat van bevinding maakt, na toevoeging, deel uit van onderliggende concessieovereenkomst als bijlage.

HOOFDSTUK 2 : CONCESSIE VAN DE EXPLOITATIE VAN HET PAND

Artikel 5. Beschrijving van het voorwerp

Onder de exploitatie van het Pand wordt in de concessieovereenkomst verstaan: het hoofdzakelijk gebruik en de uitbating voor sportactiviteiten.

Artikel 6. Exploitatie van het Pand

6.1 Het recht op exploitatie van het Pand wordt verleend aan de Concessiehouder onder de dwingende voorwaarden en modaliteiten zoals in deze concessieovereenkomst vastgelegd.

6.2. De Concessiehouder is belast met het toezicht op het Pand.

ONTWERP

Artikel 7. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de aankleding en de uitrusting

7.1. De Concessiehouder staat op eigen kosten en op eigen risico in voor de aankleding van de ruimtes van het Pand.

De Gemeente mag zich enkel verzetten in bijzondere, gemotiveerde omstandigheden.

De inrichting van het Pand blijft eigendom van de Concessiehouder, onverminderd het recht tot overname bij de beëindiging van de concessieovereenkomst, zoals verder opgenomen in artikel 22.

De Concessiehouder is verantwoordelijk voor de verdere uitrusting en aankleding van het Pand om een behoorlijke en continue exploitatie te waarborgen.

7.2. De Gemeente staat in voor de basisaansluiting op de nutsvoorzieningen. Bijkomende aansluitingen of bijkomende aftakkingen die enkel noodzakelijk zijn voor de exploitatie, worden gedragen door de Concessiehouder.

7.3. Het Pand is voorzien van technische uitrusting, zoals ook opgenomen in de staat van bevinding, vermeld in artikel 4.1.

7.4. De Gemeente staat in voor het structureel eigenaarsonderhoud van het Pand.

7.5. Het is de Concessiehouder niet toegestaan speelautomaten te plaatsen, tenzij met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Gemeente.

7.6. De Concessiehouder gebruikt en beheert de uitrusting van het Pand zorgvuldig en overeenkomstig de toepasselijke gebruiksvoorschriften. Hij staat in voor het onderhoud en, indien nodig, de vernieuwing of vervanging van het ter beschikking gestelde materiaal.

7.7. De Gemeente kan, om redenen van hygiëne, vetusteit, gevaar voor de gezondheid of om andere door de Gemeente, ernstige, aan te geven redenen, zelf beslissen om, op eigen kosten en binnen een door de Gemeente redelijkerwijze te bepalen termijn, het materieel of de uitrusting, eigendom van de Concessiehouder, te vernieuwen, te vervangen, uit te breiden of te beperken. In voorkomend geval worden de vervangen materialen eigendom van de Gemeente, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

7.8. De Concessiehouder is, als enige, verantwoordelijk voor een bestendige staat van netheid in het Pand.

Artikel 8. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de tarifering

In het pand moet op duidelijke, verzorgde en goed zichtbare wijze de prijslijst van de consumpties worden aangebracht. Op deze prijslijst dient duidelijk vermeld te worden dat de BTW en de bediening in de prijzen inbegrepen zijn.

Artikel 9. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de openingsuren

Openingsuren worden vrij bepaald door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van het overleg bedoeld in artikel 13.3. en artikel 19 kunnen de openingsuren worden geëvalueerd en aangepast.

Artikel 10. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende het personeel

10.1. De Concessiehouder moet over voldoende bevoegd personeel beschikken om de exploitatie op vakkundige wijze en in een normaal tempo te kunnen verzekeren (bvb. vrijwilligers). De continuïteit van de exploitatie dient te allen tijde gegarandeerd te worden.

10.2. De Concessiehouder waarborgt dat zijn personeel zich correct gedraagt en dat alle communicatie binnen de concessie, zowel intern als extern, in het Nederlands gebeurt.

10.3. De Concessiehouder moet alle wettelijke bepalingen naleven die verband houden met de tewerkstelling van personeel.

ONTWERP

Artikel 11. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de "bedrijfsvoering"

11.1. Tussen de gemeente en de concessiehouder bestaat geen enkele band van ondergeschiktheid onverminderd het recht van de gemeente controles uit te voeren binnen het kader van de verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst en de voorziene mogelijkheid tot het geven van richtlijnen.
11.2. De Concessiehouder mag in het Pand warme en koude dranken, warme en koude maaltijden en allerlei versnaperingen en snacks verkopen om in het Pand te nuttigen.

De concessiehouder moet voldoen aan alle wettelijke bepalingen inzake voedselveiligheid bij het bewaren, uitstallen, verwerken en verkopen van dranken, versnaperingen en voedingswaren.

11.3. Er is met betrekking tot het Pand geen brouwerijovereenkomst met de Gemeente, zodat de Concessiehouder vrij zijn brouwer(s) en leverancier(s) mag kiezen.

11.4. De wet op de beteugeling van dronkenschap en het attest van de FAVV dienen uitgehangen te worden op een goed zichtbare plaats en dienen ook strikt nageleefd te worden.

11.5. Het bewaren en opslaan van brandbare en ontplofbare materialen binnen de gebouwen van het Pand is verboden, met uitzondering van gasflessen noodzakelijk voor de goede werking van een tapinstallatie of keukenuitrusting. Deze gasflessen moeten met de noodzakelijke omzichtigheid worden geplaatst en gehanteerd.

De Concessiehouder moet te allen tijde de reglementering inzake brandveiligheid naleven.

11.6. De Concessiehouder noch zijn aangestelden of personeelsleden mogen zich mengen in interne aangelegenheden betreffende het beheer van infrastructuur door de Gemeente. Zij kunnen wel steeds suggesties desbetreffend doen aan de Gemeente.

11.7. De Concessiehouder is elke avond verantwoordelijk voor het sluiten van alle ramen en deuren, voor het doven van alle lichten en voor gebeurlijk uitschakelen of verminderen van de verwarming in het Pand. Iedere schade die het gevolg is van een inbreuk op of een nalatigheid betreffende deze bepaling, valt zonder meer ten laste van de Concessiehouder.

11.8. De Concessiehouder onthoudt zich ten overstaan van iedere bezoeker van het Pand van iedere vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om welke reden ook.

11.9. De Concessiehouder dient zich te houden aan de wetgeving met betrekking tot het rookverbod.

11.10. De muziek moet derwijze geregeld worden dat ze niet storend is voor de gebruikers en de omwonenden.

De uitbating van het Pand dient te gebeuren binnen de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

11.11. De Concessiehouder verbindt zich er verder toe zo veel mogelijk afval te vermijden en zo spaarzaam mogelijk om te gaan met water en energie.

11.12. Het is de Concessiehouder verboden aan de buitenzijde van het Pand uithangborden, opschriften, lichtreclames, publiciteitspanelen en dergelijke aan te brengen tenzij mits schriftelijk en voorafgaand akkoord van de Gemeente.

De Concessiehouder is gehouden tot ophanging van alle aankondigingen en documenten waartoe hij door de Gemeente wordt verplicht in deze mate deze aankondigingen de normale exploitatie van het Pand niet belemmeren of hypothekeren.

11.13. Het inrichten van andere activiteiten dan deze die het voorwerp uitmaken van de concessieovereenkomst zijn onderworpen aan het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de Gemeente. De Gemeente kan zich steeds verzetten tegen deze activiteiten. De Gemeente kan steeds informatie vragen over geplande activiteiten.

11.14. De Concessiehouder zal steeds te goeder trouw en op constructieve wijze meewerken met initiatieven en acties van de Gemeente in de omgeving van het Pand.

11.15. Beslissingen van de Gemeente die een impact kunnen hebben op de bedrijfsvoering van het Pand, voor zover dit op die wijze kan ingeschat worden door de Gemeente, zullen steeds vooraf worden meegedeeld aan de Concessiehouder en kunnen worden overlegd.

ONTWERP

Artikel 12. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de inrichting, de lasten en het onderhoud

12.1. De Concessiehouder staat in voor het beheer en de uitbating van het Pand, inclusief milieuvriendelijke schoonmaak en toezicht.

De Gemeente vervult geen enkele bewakingsplicht met betrekking tot het Pand.

12.2. Alle taksen, lasten, retributies, wettelijke verplichtingen of vergoedingen van welke aard ook, van welke instantie die ook mogen uitgaan en die verband houden met de concessieovereenkomst, zijn ten laste van de Concessiehouder.

De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar van het Pand.

12.3. De Concessiehouder staat in voor het verkrijgen van alle toelatingen of vergunningen die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van het Pand en de uit te voeren inrichtingswerken.

De Concessiehouder vraagt, indien nodig, de vereiste bestuurlijke toelating aan voor het uitbaten van een horecagelegenheid.

De Concessiehouder staat tevens in voor alle onderhouds- en kleine herstellingswerken die – louter ter vergelijking – gewoonlijk ten laste vallen van een huurder in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Hieronder vallen onder meer:

- het voorkomen van verstoppingen van afloopbuizen en het, indien nodig, op eigen kosten laten ontstoppen ervan;
- het onderhoud van de binnen- en buitenruiten;
- het in goede staat houden en, indien nodig, vernieuwen van vloerbedekking, behangpapier en binnenschilderwerk, zelfs indien deze vernieuwing het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, toeval of overmacht;
- het nemen van de nodige maatregelen ter voorkoming van schade;
- het tijdig schriftelijk informeren van de Gemeente bij schade aan het Pand of bij het vaststellen van gebreken;
- het de Gemeente in de gelegenheid stellen om het Pand te bezichtigen en maatregelen te nemen tot herstel of ter voorkoming van schade.

12.4. De Concessiehouder vraagt voorafgaandelijke schriftelijke toestemming aan de Gemeente voor alle ingrijpende werken die niet onder onderhouds- of herstellingswerken vallen, zoals herindeling in ruimtes, structurele werken, aanbouwen, grondige verbouwingen of het plaatsen van zonnepanelen.

De Gemeente staat in voor alle andere herstellingen, met inbegrip van dakherstellingen, herstellingen aan raamkozijnen en structurele vochtproblemen. De Concessiehouder licht de Gemeente tijdig in over de noodzakelijkheid en dringendheid van deze herstellingen.

12.5. De Concessiehouder laat toe dat de Gemeente tijdens de concessietermijn werken uitvoert die zij nodig acht, hetzij grote of kleine herstellingen, hetzij opfrissingswerken aan het Pand.

De Concessiehouder kan hiervoor geen schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding eisen, tenzij de werken de exploitatie van het Pand volledig onmogelijk maken gedurende meer dan 30 kalenderdagen. In dat geval is de Gemeente vanaf de 31e dag een schadevergoeding verschuldigd, behoudens in geval van overmacht. Deze schadevergoeding bestaat uit een verhoudingsgewijze vermindering van de concessievergoeding, gerekend vanaf de 31e dag.

De Gemeente zal de werken zoveel mogelijk uitvoeren zonder de uitbating van het Pand te belemmeren en verwittigt de Concessiehouder tijdig.

Artikel 13. Controle

13.1. Onverminderd artikel 11.1, behoudt de Gemeente, als eigenaar van het Pand en concessieverlener, te allen tijde het recht om toezicht en controle uit te oefenen op de naleving van deze concessieovereenkomst. Dit controlerecht heeft onder meer betrekking op:

- de verzekeringen die de Concessiehouder moet afsluiten;

ONTWERP

- de bestuurlijke vergunningen en toelatingen die de Concessiehouder moet aanvragen;
- de staat van onderhoud en uitrusting van het Pand;
- alle overige verplichtingen van de Concessiehouder uit hoofde van deze overeenkomst.

Indien de concessie wordt uitgebaat door een aangestelde of onderaannemer van de Concessiehouder, geldt het controlerecht ook ten aanzien van deze persoon. In dat geval moet de Concessiehouder steeds aanwezig zijn bij de uitoefening van het controlerecht.

13.2. Het controlerecht houdt in dat de Gemeente:

vragen kan stellen aan de Concessiehouder;

inzage kan vragen in relevante documenten;

toegang kan vragen tot het Pand, waarbij de Concessiehouder de nodige medewerking verleent.

13.3. Minstens éénmaal per jaar organiseert de Gemeente een overleg met de Concessiehouder (en desgevallend de uitbater), zoals ook voorzien in artikel 19, met het oog op controle en opvolging. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt hiervoor het initiatief.

Artikel 14. Schade, aansprakelijkheid en verzekeringen

14.1. De concessiehouder is aansprakelijk voor schade aan de door de Gemeente ter beschikking gestelde roerende of onroerende goederen, voor zover deze schade het gevolg is van een fout, nalatigheid of onzorgvuldig gebruik door hemzelf.
De concessiehouder is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, verborgen gebreken of overmacht.

Schade aan de buitengevels van het Pand door vandalisme vallen onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente, dan tenzij ze veroorzaakt zijn door een fout of nalatigheid van de Concessiehouder.

14.2. Beschadigingen aan het Pand, door wie ook en wanneer ook veroorzaakt, dienen zo spoedig mogelijk door de Concessiehouder en in principe binnen de week hersteld te worden, bij gebreke waaraan hiertoe, op kosten van de Concessiehouder, door de Gemeente zal kunnen worden overgegaan.

De kosten die de Gemeente in dit laatste geval aangaat, moeten op eenvoudige voorlegging van de rekening terugbetaald worden door de Concessiehouder aan de Gemeente, en dit binnen de vijftien (15) dagen op straffe van de verhoging van deze kosten met de wettelijke intrestvoet, verschuldigd vanaf de dag van voorlegging van de rekening tot de dag van de vereffening ervan en dit zonder enige ingebrekestelling.

14.3. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor verlies of diefstal van zaken toebehorende aan de Concessiehouder, zijn aangestelden, personeelsleden of vrijwilligers.

14.4. De Concessiehouder is aansprakelijk voor brand in het Pand en voor de daaruit vloeiende schade aan gebouwen, uitrusting, apparatuur, materieel, meubilair, voorraden, enz…, tenzij hij bewijst dat de brand door toeval, overmacht, kwaad opzet of door een gebrek aan het gebouw ontstaan is of overgegaan is.

14.5. De Concessiehouder moet bij een erkende verzekeringsmaatschappij het Pand tegen brand & ontploffing, gaslekken, elektriciteitskortsluiting, bliksem, glasbraak en diefstal verzekeren, in hoofde van het gebruik van de lokalen en voor zover deze risico’s nog niet verzekerd zijn door de Concessiegever.

Het tegen brand te verzekeren kapitaal - voor zover het de waarde vertegenwoordigt van de eigendom van de Gemeente - mag niet lager zijn dan het door de Gemeente aangegeven bedrag.

De Concessiehouder zal zich tegen alle gebeurlijke ongevallen en risico's verzekeren voor al de verschillende activiteiten die het voorwerp van deze concessieovereenkomst uitmaken. Hij dient verder zijn burgerlijke verantwoordelijkheid te laten dekken ten overstaan van zijn personeelsleden en aangestelden, en de Gemeente (burgerlijke en objectieve aansprakelijkheid).

Het bewijs van betaling van de respectieve premies, dient de Concessiehouder elk jaar voor te leggen aan de Gemeente.

Naargelang de polissen, dienen de volgende bepalingen te worden ingelast

ONTWERP

1. de verzekeringsmaatschappij verbindt zich er toe de Gemeente onmiddellijk te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden door de Concessiehouder alsook van de schorsing of de vernietiging van de polis;
2. ingeval van brand verbindt de verzekeringsmaatschappij zich ertoe de op grond van de verzekerde waarde vastgestelde schadevergoeding algeheel aan de Gemeente, als eigenaar, uit te betalen.

14.6. De Gemeente is gerechtigd, zo de Concessiehouder in gebreke blijft, zelf een polis op naam en op kosten van de Concessiehouder af te sluiten.

HOOFDSTUK 3 : DE CONCESSIEVERGOEDING, DE VERGOEDING VOOR DE DIENSTEN VAN TOEZICHT EN DE WAARBORG

Artikel 15. Concessievergoeding

15.1. Er is jaarlijks door de Concessiehouder een concessievergoeding verschuldigd aan de Gemeente.

De concessievergoeding bedraagt **250 € per maand** (geen btw van toepassing) en is verschuldigd enkel voor de maanden waarin het pand effectief door de Concessiehouder wordt gebruikt.

De vergoeding is verschuldigd vanaf de datum van inwerkingtreding.

15.2. Elk jaar zal de concessievergoeding, bij de verjaardag van de overeenkomst, worden aangepast volgens de volgende formule (gezondheidsindex):

concessievergoeding x indexcijfer [MAAND] jaar t

indexcijfer maand [MAAND] jaar t-1

De geïndexeerde concessievergoeding zal evenwel nooit lager zijn dan de concessievergoeding bij de aanvang van de concessieovereenkomst.

15.3. De concessievergoeding zal aangerekend worden bij middel van een jaarlijkse factuur, opgemaakt door de Gemeente.

Ingeval van niet-betaling (of onvoldoende betaling) van de concessievergoeding binnen de termijn bepaald op de factuur, zal een intrestvergoeding, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet, aangerekend worden op het verschuldigde bedrag vanaf de eerste van de betrokken maand en dit zonder enige ingebrekestelling.

Artikel 16. Kosten opgelopen door de Gemeente

De kosten voor het normale verbruik van elektriciteit, energie en water zijn ten laste van de Gemeente.

De gemeente beschikt over een analyse van het historisch verbruik (elektriciteit, energie en water) op de site. Maandelijks zal het verbruik worden gemonitord en vergeleken met vergelijkbare periodes in het verleden. Indien afwijkingen worden vastgesteld, wordt de club hiervoor verantwoordelijk gesteld en dient zij het abnormale verbruik te vergoeden, tenzij de club kan aantonen dat het verhoogde verbruik voortvloeit uit omstandigheden waarop zij geen invloed heeft.

Artikel 17. Waarborg

Gelet op de aard van het beoogde gebruik en het profiel van de Concessionaris is geen waarborg vereist.

HOOFDSTUK 4 : TEKORTKOMINGEN EN SANCTIES

Artikel 18

18.1. Onverminderd de andere financiële verplichtingen bij deze concessieovereenkomst opgelegd en onverminderd eventuele vergoeding van schade, en onverminderd de mogelijkheid tot beëindiging als

ONTWERP

vermeld in artikel 22.5, kan elke inbreuk op gebruikelijke of bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen aanleiding geven tot het toepassen van een boete van € 250 per vastgestelde inbreuk.

Van de vaststelling wordt door de Gemeente telkens een proces-verbaal gemaakt.

Bij herhaling van dezelfde feiten binnen het jaar kan de boete verdubbeld, en vanaf het derde feit binnen het jaar verdrievoudigd worden.

Van de vaststelling wordt door de Gemeente telkens een proces-verbaal gemaakt.

Bij herhaling van dezelfde feiten binnen het jaar kan de boete verdubbeld, en vanaf het derde feit binnen het jaar verdrievoudigd worden.

18.2. Alvorens door de Gemeente tot een boete kan worden beslist, wordt de Concessiehouder gehoord. De beslissing tot toepassing van een boete wordt aan de Concessiehouder binnen de vijf (5) dagen na het horen, bij aangetekend schrijven, medegedeeld.

18.3. Elke opgelegde boete dient binnen een termijn van vijftien (15) kalenderdagen na kennisgeving te worden betaald door de Concessiehouder. Bij niet-tijdige betaling behoudt de Gemeente zich het recht voor om de boete te innen via de gebruikelijke invorderingsprocedures.

HOOFDSTUK 5 : SLOTBEPALINGEN

Artikel 19. Richtlijnen van de Gemeente

19.1. Onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 11.1, verbindt de Concessiehouder zich ertoe zich, te allen tijde, stipt te gedragen naar de richtlijnen hem verstrekt door de Gemeente in het kader van de concessieovereenkomst.

19.2. De Gemeente zal daartoe jaarlijks een overleg, waarvan tevens sprake in artikel 13, met de Concessiehouder kunnen hebben teneinde de nodige werkafspraken te maken. Van het overleg wordt door de Gemeente een verslag opgemaakt.

19.3. De Gemeente kan de Concessiehouder opleggen het Pand tevens ter beschikking te stellen van derden, zijnde personen of organisaties, die niet als lid, vrijwilliger of gebruiker zijn verbonden aan de Concessiehouder, onder door de Gemeente bepaalde voorwaarden. De Concessiehouder is hiertoe enkel gehouden als dit zijn normale activiteiten niet op abnormale wijze hindert of hypothekeert. Hieromtrent worden tussen Partijen afzonderlijke afspraken gemaakt.

Artikel 20. Bezwaring en overdracht

20.1. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks -en beheersrechten en toezichtverplichtingen, te bezwaren behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente.

20.2. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks- en beheersrechten en toezichtverplichtingen, over te dragen behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente. Hieronder wordt eveneens de overdracht van aandelen bedoeld of de fusie van verenigingen. De Gemeente zal haar goedkeuring slechts op ernstige gronden kunnen onthouden.

In bevestigend geval kan er een overdrachtovereenkomst opgelegd worden tussen de Gemeente, de Concessiehouder - overdrager en de derde partij die de concessieovereenkomst wenst over te nemen.

20.3. De Concessiehouder zal hetzij zelf instaan voor de inrichting en de exploitatie

van het Pand, hetzij werken met een gerant, uitbater of aangestelde. Deze laatsten dienen de verplichtingen van deze concessieovereenkomst onverminderd na te komen.

Artikel 21. Communicatie

21.1. Alle correspondentie en uitwisseling van informatie of bescheiden in uitvoering van deze concessieovereenkomst is rechtsgeldig gedaan voor zover deze persoonlijk wordt afgeleverd of via geschrift of via schriftelijk bevestigde elektronische data, communicatie gebeurt op één van de

ONTWERP

bovenvermelde coördinaten, in de mate dat er niets anders geregeld is in deze concessieovereenkomst.

21.2. Voor de Gemeente is dit:

College van Burgemeester en Schepenen

Gemeente Dilbeek Gemeenteplein 1

1700 Dilbeek

E-mail: sport@dilbeek.be

Voor de Concessiehouder is dit:

Kerkhofstraat z/n

1703 Schepdaal

E-mail: info@fcschepdaal.be

Artikel 22. Einde van de concessieovereenkomst

22.1. De concessieovereenkomst eindigt van rechtswege bij het verstrijken van de looptijd zonder dat een opzeg is vereist. Voor de verlenging van de concessieovereenkomst wordt verwezen naar artikel 23.

22.2. Partijen kunnen steeds in onderling akkoord een einde maken aan de concessieovereenkomst.

22.3. De concessieovereenkomst eindigt, in hoofde van de Concessiehouder, tevens bij de toegelaten overdracht, vermeld in artikel 20.2.

22.4. De Concessiehouder kan de concessieovereenkomst opzeggen mits te voldoen aan een opzeggingstermijn van 12 maanden, per aangetekend schrijven waarbij de opzegtermijn ingaat op de eerste werkdag na de verzending van het aangetekend schrijven.

22.5. De Gemeente heeft het recht bij ernstige tekortkomingen door de Concessiehouder de concessieovereenkomst te verbreken op kosten van de Concessiehouder. Worden onder meer als ernstige tekortkomingen beschouwd:

1. het geregeld verzaken aan de uitbating of de kwalitatieve uitbating van het Pand;
2. het overtreden van regels met betrekking tot voedselhygiëne en volksgezondheid in de uitbating van het Pand;
3. het niet of onvoldoende betalen van twee (2) opeenvolgende facturen voor de concessievergoeding;
4. de rechtsonbekwaamheid, ontzetting, faillissement of kennelijk onvermogen van de Concessiehouder of de stopzetting van de sportactiviteiten;
5. het wanbeheer of wangedrag, gebrek aan onderhoud en waardevermindering of achteruitgang van de uitbating van het Pand, die aan de nalatigheid of het verzuim van de Concessiehouder is te wijten;
6. wanneer zonder de toestemming van de Gemeente de aard of de bestemming van het Pand wordt gewijzigd;
7. wanneer mocht blijken dat de Concessiehouder zich onttrekt of verzuimt de bepalingen van deze concessieovereenkomst na te leven of uit te voeren na 2 schriftelijke aanmaningen door de Gemeente;
8. wanneer de Concessiehouder verzuimt zijn wettelijke verplichtingen te voldoen en deze aanleiding geven tot strafrechtelijke veroordelingen;
9. strafrechtelijke veroordelingen van de Concessiehouder die een behoorlijke exploitatie van het Pand kunnen hypothekeren;

De ernstige tekortkomingen worden vastgesteld door de Gemeente of haar aangestelde.

ONTWERP

De beslissing tot verbreking wordt steeds bij aangetekend schrijven door de Gemeente medegedeeld. De beëindiging gaat in twee (2) dagen na de datum van verzending van het beëindigingschrijven, behoudens andersluidende vermelding.

Ingevolge de verbreking heeft de Gemeente tevens recht, van rechtswege en zonder afzonderlijke ingebrekestelling, op een schadevergoeding voor alle geleden schade.

22.6. De Gemeente heeft verder, buiten ieder geval van ernstige tekortkoming door de Concessiehouder, steeds het recht tot gemotiveerde doch éénzijdige en onmiddellijke beëindiging van de concessieovereenkomst, om redenen van algemeen belang, onverminderd het recht op schadevergoeding dat hierdoor in hoofde van de Concessiehouder kan ontstaan.

Wanneer de Gemeente in het kader van deze éénzijdige beëindiging beslist de uitrusting, de inrichting en de uitgevoerde verbouwingswerken geheel of gedeeltelijk te behouden (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente), is zij in ieder geval gehouden tot het vergoeden van de waarde op dat ogenblik.

22.7. Bij het einde van de concessieovereenkomst, bij de éénzijdige beëindiging of bij de verbreking, moet de Concessiehouder de gebouwen, de lokalen, de uitrusting en de inrichting in de vroegere staat herstellen, zoals blijkt uit de staat van bevinding tenzij de Gemeente er de voorkeur aan geeft de uitgevoerde verbouwingswerken (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente) te behouden, in welk geval zij hiervoor geen andere vergoeding verschuldigd is aan de Concessiehouder dan de waarde op dat ogenblik. Bij discussies over de waarde zal tussen Partijen eén of meerdere deskundigen worden aangesteld.

Artikel 23. Verlenging van de concessieovereenkomst

De concessieovereenkomst kan tweemaal verlengd worden, telkens voor een periode van 5 jaar. Deze verlenging dient telkens te worden aangevraagd uiterlijk 12 maanden voorafgaand aan het einde van de concessieovereenkomst. Zij wordt schriftelijk, per aangetekende zending, aangevraagd en gemotiveerd door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van de vraag tot verlenging van de concessieovereenkomst kunnen de voorwaarden tussen Partijen geëvalueerd en aangepast worden, bij gebreke waaraan dezelfde voorwaarden blijven gelden.

Uiterlijk 10 maanden voor het einde van de concessieovereenkomst wordt door de Gemeente beslist of kan worden ingestemd met de verlenging. Bij gebreke aan tijdige beslissing wordt deze geacht positief te zijn.

Artikel 24. Overmacht en Onvoorziene Omstandigheden.

24.1. Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens deze concessieovereenkomst niet kunnen nakomen ingevolge bewezen Overmacht. Overmacht moet in de gemeenrechtelijke zin van het woord worden toegepast.

Partijen kunnen zich slechts beroepen op Overmacht voor zover deze Overmacht bij aangetekend schrijven aan de andere partij wordt gemeld binnen de vijf (5) kalenderdagen nadat zij zich heeft voorgedaan.

In geval van Overmacht kunnen Partijen in gemeen overleg beslissen de concessieovereenkomst te herzien.

Indien de Overmacht gedurende meer dan twintig (20) kalenderdagen blijft aanhouden, heeft elke Partij het recht om de concessieovereenkomst bij aangetekend schrijven op te zeggen, zonder dat hierdoor Partijen tegenover elkaar kunnen gehouden zijn tot schadevergoeding. De verzending van het aangetekend schrijven heeft de beëindiging van rechtswege van de concessieovereenkomst tot gevolg.

24.2. Indien er zich tijdens de uitvoering van de concessieovereenkomst Onvoorziene Omstandigheden voordoen, kan elke Partij herziening van de concessieovereenkomst verzoeken, inbegrepen het recht voor beide Partijen op een passende compensatie, als aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

ONTWERP

- de omstandigheden dienen een abnormaal karakter te hebben;
- zij konden niet redelijkerwijze worden voorzien bij het toewijzen van de concessieovereenkomst;
- de vragende Partij heeft alle nodige inspanningen geleverd om de onvoorziene omstandigheden te verhelpen of te vermijden;
- de onvoorziene omstandigheden maken de uitvoering van de concessieovereenkomst aanzienlijk moeilijker of kostelijker.

Indien, gelet op het specifieke karakter van de Gemeente als openbaar bestuur, een beslissing van een overheid die de Gemeente niet naast zich neer kan leggen meebrengt dat de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de concessieovereenkomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt dit als een Onvoorziene Omstandigheid aanzien. Hieronder worden onder meer verstaan het nemen van beslissingen ingevolgde bindende adviezen van andere overheden en het verplicht nemen of ondergaan van begrotingsmaatregelen ingevolge het verplicht financieel evenwicht voor lokale besturen.

Bijzondere weersomstandigheden kunnen worden beschouwd als Onvoorziene Omstandigheden.

Artikel 25. Deelbaarheid

25.1. Indien krachtens wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht één of meerdere bepalingen van huidige concessieovereenkomst nietig of niet - tegenstelbaar zouden zijn, dan zullen de artikels die nietig of niet - tegenstelbaar zijn, als ongeschreven beschouwd worden.

De nietigheid of niet - tegenstelbaarheid van een bepaling in deze concessieovereenkomst zal geenszins de nietigheid of de niet - tegenstelbaarheid van de overige bepalingen van deze concessieovereenkomst of van de concessie zelf met zich meebrengen.

25.2. Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in die zin dat te allen tijde het voorwerp van de huidige concessieovereenkomst in essentie dient bewaard te blijven.

Artikel 26. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

26.1. Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische recht.

26.2. Elk geschil wordt tussen Partijen behandeld waarbij steeds wordt gezocht naar een oplossing in der minne, bij gebreke waaraan het geschil door de meest gerede Partij onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het rechtsgebied Vlaams-Brabant.

Opgemaakt te Dilbeek, op […] 2025, in zoveel exemplaren als er partijen zijn plus één. Dit laatste exemplaar is voor de registratie door de Concessiehouder bestemd.

Voor de Gemeente, De Concessiehouder,

– Voorzitter gemeenteraad

…… ……

– algemeen directeur

…… ……

ONTWERP

Vrije Tijd - Sport

21. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en PC Dilbeek vzw - site bal-o-droom

Toelichting

Achtergrond

Het toekennen van een concessie op gronden of eigendommen van de gemeente aan derden, is conform de geldende rechtsregels en beginselen onderworpen aan de verplichting tot een transparante marktbevraging, het respect voor de gelijke mededinging en een gemotiveerde toewijzingsbeslissing. Op de verplichting tot transparante marktbevraging kan slechts een uitzondering worden toegestaan door de onderhandse vestiging van een concessie om individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte.

De rechtstreekse toekenning van de concessie aan vereniging **PC Dilbeek vzw**, zonder voorafgaande openbare oproep, is gebaseerd op de volgende individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte:

Ten algemene nutte

De toekenning van de concessie kadert binnen een globale oefening die de gemeente heeft gedaan ten aanzien van het gebruik door bestaande verenigingen van huidige infrastructuur, waarbij – met het oog op het juridisch rechtlijniger maken van de overeenkomsten en afspraken ten aanzien van het gebruik door derden van vrijetijdsinfrastructuur van de gemeente – bestaande overeenkomsten, afspraken en gebruiken worden omgezet in zakelijke rechten of concessies, en dit op gelijke wijze voor alle gemeentelijke infrastructuur. Het gaat dan ook grotendeels over het bestendigen en bevestigen van bestaande afspraken en overeenkomsten binnen het kader van een eenduidige soort overeenkomst, in casu de concessie. Deze globale operatie wordt verder de “herstructurering” genoemd en is gebaseerd op de beslissing van 22 april 2025.

Het nieuwe goedgekeurde beleidskader omvat drie structurele vormen van samenwerking met sportverenigingen:

- (**Zaal)huurreglement** - voor occasioneel of periodiek gebruik;
- **Concessieovereenkomst** - voor langdurig gebruik en beheer van ondersteunende infrastructuur (zoals cafetaria’s, kleedruimtes, sanitair, enz.);
- **Zakelijk recht (recht van opstal)** - voor verenigingen die zelf willen investeren in infrastructuur.

Langdurige ingebruikname en bewezen werking
Vereniging is al jarenlang actief op de sportsite en beheert hic et nunc, naar tevredenheid van de gemeente en de gebruikers, reeds de cafetaria en aanhorige voorzieningen op dagelijkse basis. Er is sprake van een stabiele en goed functionerende werking met maatschappelijke verankering. Er is geen reden om in het kader van de beoogde “herstructurering” terug te komen op dit eerder toegestane en rechtmatig tot stand gekomen beheer.

Maatschappelijke meerwaarde en lokaal engagement
De werking van de vereniging draagt bij aan sportparticipatie, jeugdontwikkeling, sociale cohesie en de promotie van de sport in Dilbeek. De concessie ondersteunt deze doelstellingen en versterkt het lokaal sportbeleid.

Geen grensoverschrijdend belang of concurrentiebeperking
Gelet op de aard, omvang en locatie van de infrastructuur, is er geen sprake van grensoverschrijdend belang. De rechtstreekse toekenning beperkt de mededinging niet onnodig. aangezien de sportsite gedeeld blijft met andere gebruikers. De herstructurering heeft niet de bedoeling bestaande activiteiten en beheersrechten te beëindigen of in vraag te stellen, maar integendeel deze op rechtszekerdere manier te bestendigen. Er dient dan ook geen nieuwe marktbevraging te worden georganiseerd.

Efficiënt en doelmatig beheer
De rechtstreekse concessie garandeert een continu en efficiënt beheer van de cafetaria, vermijdt

ONTWERP

discontinuïteit en administratieve lasten, en sluit aan bij het goedgekeurde beleidskader van 22 april 2025.

De gemeente blijft eigenaar van de infrastructuur, draagt de energiekosten en blijft verantwoordelijk voor structurele herstellingen. Kleine herstellingen en onderhoudstaken worden opgenomen door de vereniging.

Met deze beslissing wordt de bestaande samenwerking geformaliseerd en juridisch verankerd binnen het nieuwe beleidskader. **PC Dilbeek vzw** krijgt hiermee rechtszekerheid over het gebruik van haar cafetaria-infrastructuur op de **site bal-o-droom**.

Gezien deze structurele betrokkenheid wordt een concessie toegekend voor een periode van **15 jaar**.

Deze motivering is volgens de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur (artikelen 40 en 41, 293).

Juridisch kader

- Decreet Lokaal bestuur (artikelen 40 en 41, 293).
- Burgerlijk wetboek
- Gemeenteraadsbesluit van 22 april 2025 betreffende goedkeuring van het beleidskader gebruik sportinfrastructuur

Beslissing

stemming

18 ja: De Ridder Dries, Liekens Goedele, De Buyst Véronique, De Freyne David, Willen Marc, Nevens Bart, Janssens Linda, Rons Alexis, Quaghebeur Stijn, De Win Harry, Vanhee Fré, Van den Houte Anneleen, Zelderloo Walter, Erkelbout Jan, De Dobbeleer Frank, Deleu Tinneke, Gins Brigitte, Walravens Jef

2 nee: Van Roy Nils, Van Hove Diane

14 onthoudingen: Mus Niki, De Schryver Reindert, Clement Louis, Groenweghe Nele, Vanderoost Jef, Vereecke Liesbet, Dierickx Evi, Seyns Valérie, hoffmans Nathalie, Merckx Lean, Nijs Marianne, Vergels Driss, De Jonge Jasper, Roesems Gino

Artikel 1: De gemeenteraad keurt de concessie voor de kantine en sanitair, petanquesite bal-o-droom goed zoals volgt:

ONTWERP

CONCESSIEOVEREENKOMST BETREFFENDE

Kantine en sanitair petanquesite bal-o-droom

TUSSEN

De gemeente Dilbeek, met kantoren te 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van de gemeenteraad, de heer Harry De Win, wonende.....;

- de algemeen directeur, mevrouw Katleen Valtin, wonende te .....; , ingevolge de beslissing van de gemeenteraad van 22 april 2025 en van het college van burgemeester en schepenen van 10 maart 2025

verder genoemd de “Gemeente”,

EN

PC Dilbeek vzw met ondernemingsnummer 0545.907.783, vertegenwoordigd door Ronald Mattelé

verder genoemd de “Concessiehouder”,

samen ook “Partijen” genoemd.

ONTWERP

IS

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. […] 2025 tot goedkeuring van het ontwerp van concessieovereenkomst;

OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorwerp van de concessieovereenkomst

De gemeente Dilbeek geeft in concessie aan PC Dilbeek vzw de kantine met sanitair, op petanquesite Bal-o-Droom, gelegen te d'Arconatistraat 3, 1700 Dilbeek. Dit geheel wordt verder ook het “Pand” genoemd.

De concessie wordt verleend met het hoofdzakelijk doel het uitoefenen van sportactiviteiten in een eigendom van de Gemeente.

Artikel 2. Duur van de concessie

De concessie loopt vanaf de gezamenlijke ondertekening ervan en eindigt na 15 jaar, gelet op de doelstelling van de Concessiehouder en teneinde een continue en rechtszekere verdere uitbouw van de club te kunnen verzekeren, onverminderd hetgeen is opgenomen in artikel 23 betreffende mogelijke verlengingen.

Artikel 3. Rechtsregime

Er wordt door de Partijen uitdrukkelijk erkend dat de wet op de handelshuurovereenkomsten niet van toepassing is op de onderliggende concessie, geen onderdelen ervan uitgezonderd. De concessiehouder kan zich noch ten overstaan van de gemeente noch ten overstaan van derden beroepen op het bezit van een handelsfonds. Een eventueel handelsfonds behoort toe aan de gemeente.

Artikel 4. Staat van bevinding

4.1. Op initiatief en op kosten van de Gemeente wordt tussen Partijen een tegensprekelijke staat van bevinding opgemaakt van het Pand bij de eerste ingebruikname ervan op basis van deze Concessie.

4.2. Discussies betreffende de staat van bevinding worden tussen Partijen in eerste instantie in der minne gevoerd. Bij gebreke aan minnelijke regeling kan de meest gerede partij de betwisting voorleggen aan de bevoegde Rechtbank.

4.3. De staat van bevinding maakt, na toevoeging, deel uit van onderliggende concessieovereenkomst als bijlage.

HOOFDSTUK 2 : CONCESSIE VAN DE EXPLOITATIE VAN HET PAND

Artikel 5. Beschrijving van het voorwerp

Onder de exploitatie van het Pand wordt in de concessieovereenkomst verstaan: het hoofdzakelijk gebruik en de uitbating voor sportactiviteiten.

Artikel 6. Exploitatie van het Pand

6.1 Het recht op exploitatie van het Pand wordt verleend aan de Concessiehouder onder de dwingende voorwaarden en modaliteiten zoals in deze concessieovereenkomst vastgelegd.

6.2. De Concessiehouder is belast met het toezicht op het Pand.

ONTWERP

Artikel 7. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de aankleding en de uitrusting

7.1. De Concessiehouder staat op eigen kosten en op eigen risico in voor de aankleding van de ruimtes van het Pand.

De Gemeente mag zich enkel verzetten in bijzondere, gemotiveerde omstandigheden.

De inrichting van het Pand blijft eigendom van de Concessiehouder, onverminderd het recht tot overname bij de beëindiging van de concessieovereenkomst, zoals verder opgenomen in artikel 22.

De Concessiehouder is verantwoordelijk voor de verdere uitrusting en aankleding van het Pand om een behoorlijke en continue exploitatie te waarborgen.

7.2. De Gemeente staat in voor de basisaansluiting op de nutsvoorzieningen. Bijkomende aansluitingen of bijkomende aftakkingen die enkel noodzakelijk zijn voor de exploitatie, worden gedragen door de Concessiehouder.

7.3. Het Pand is voorzien van technische uitrusting, zoals ook opgenomen in de staat van bevinding, vermeld in artikel 4.1.

7.4. De Gemeente staat in voor het structureel eigenaarsonderhoud van het Pand.

7.5. Het is de Concessiehouder niet toegestaan speelautomaten te plaatsen, tenzij met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Gemeente.

7.6. De Concessiehouder gebruikt en beheert de uitrusting van het Pand zorgvuldig en overeenkomstig de toepasselijke gebruiksvoorschriften. Hij staat in voor het onderhoud en, indien nodig, de vernieuwing of vervanging van het ter beschikking gestelde materiaal.

7.7. De Gemeente kan, om redenen van hygiëne, vetusteit, gevaar voor de gezondheid of om andere door de Gemeente, ernstige, aan te geven redenen, zelf beslissen om, op eigen kosten en binnen een door de Gemeente redelijkerwijze te bepalen termijn, het materieel of de uitrusting, eigendom van de Concessiehouder, te vernieuwen, te vervangen, uit te breiden of te beperken. In voorkomend geval worden de vervangen materialen eigendom van de Gemeente, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

7.8. De Concessiehouder is, als enige, verantwoordelijk voor een bestendige staat van netheid in het Pand.

Artikel 8. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de tarifering

In het pand moet op duidelijke, verzorgde en goed zichtbare wijze de prijslijst van de consumpties worden aangebracht. Op deze prijslijst dient duidelijk vermeld te worden dat de BTW en de bediening in de prijzen inbegrepen zijn.

Artikel 9. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de openingsuren

Openingsuren worden vrij bepaald door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van het overleg bedoeld in artikel 13.3. en artikel 19 kunnen de openingsuren worden geëvalueerd en aangepast.

Artikel 10. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende het personeel

10.1. De Concessiehouder moet over voldoende bevoegd personeel beschikken om de exploitatie op vakkundige wijze en in een normaal tempo te kunnen verzekeren (bvb. vrijwilligers). De continuïteit van de exploitatie dient te allen tijde gegarandeerd te worden.

10.2. De Concessiehouder waarborgt dat zijn personeel zich correct gedraagt en dat alle communicatie binnen de concessie, zowel intern als extern, in het Nederlands gebeurt.

10.3. De Concessiehouder moet alle wettelijke bepalingen naleven die verband houden met de tewerkstelling van personeel.

ONTWERP

Artikel 11. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de "bedrijfsvoering"

11.1. Tussen de gemeente en de concessiehouder bestaat geen enkele band van ondergeschiktheid onverminderd het recht van de gemeente controles uit te voeren binnen het kader van de verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst en de voorziene mogelijkheid tot het geven van richtlijnen.
11.2. De Concessiehouder mag in het Pand warme en koude dranken, warme en koude maaltijden en allerlei versnaperingen en snacks verkopen om in het Pand te nuttigen.

De concessiehouder moet voldoen aan alle wettelijke bepalingen inzake voedselveiligheid bij het bewaren, uitstallen, verwerken en verkopen van dranken, versnaperingen en voedingswaren.

11.3. Er is met betrekking tot het Pand geen brouwerijovereenkomst met de Gemeente, zodat de Concessiehouder vrij zijn brouwer(s) en leverancier(s) mag kiezen.

11.4. De wet op de beteugeling van dronkenschap en het attest van de FAVV dienen uitgehangen te worden op een goed zichtbare plaats en dienen ook strikt nageleefd te worden.

11.5. Het bewaren en opslaan van brandbare en ontplofbare materialen binnen de gebouwen van het Pand is verboden, met uitzondering van gasflessen noodzakelijk voor de goede werking van een tapinstallatie of keukenuitrusting. Deze gasflessen moeten met de noodzakelijke omzichtigheid worden geplaatst en gehanteerd.

De Concessiehouder moet te allen tijde de reglementering inzake brandveiligheid naleven.

11.6. De Concessiehouder noch zijn aangestelden of personeelsleden mogen zich mengen in interne aangelegenheden betreffende het beheer van infrastructuur door de Gemeente. Zij kunnen wel steeds suggesties desbetreffend doen aan de Gemeente.

11.7. De Concessiehouder is elke avond verantwoordelijk voor het sluiten van alle ramen en deuren, voor het doven van alle lichten en voor gebeurlijk uitschakelen of verminderen van de verwarming in het Pand. Iedere schade die het gevolg is van een inbreuk op of een nalatigheid betreffende deze bepaling, valt zonder meer ten laste van de Concessiehouder.

11.8. De Concessiehouder onthoudt zich ten overstaan van iedere bezoeker van het Pand van iedere vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om welke reden ook.

11.9. De Concessiehouder dient zich te houden aan de wetgeving met betrekking tot het rookverbod.

11.10. De muziek moet derwijze geregeld worden dat ze niet storend is voor de gebruikers en de omwonenden.

De uitbating van het Pand dient te gebeuren binnen de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

11.11. De Concessiehouder verbindt zich er verder toe zo veel mogelijk afval te vermijden en zo spaarzaam mogelijk om te gaan met water en energie.

11.12. Het is de Concessiehouder verboden aan de buitenzijde van het Pand uithangborden, opschriften, lichtreclames, publiciteitspanelen en dergelijke aan te brengen tenzij mits schriftelijk en voorafgaand akkoord van de Gemeente.

De Concessiehouder is gehouden tot ophanging van alle aankondigingen en documenten waartoe hij door de Gemeente wordt verplicht in deze mate deze aankondigingen de normale exploitatie van het Pand niet belemmeren of hypothekeren.

11.13. Het inrichten van andere activiteiten dan deze die het voorwerp uitmaken van de concessieovereenkomst zijn onderworpen aan het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de Gemeente. De Gemeente kan zich steeds verzetten tegen deze activiteiten. De Gemeente kan steeds informatie vragen over geplande activiteiten.

11.14. De Concessiehouder zal steeds te goeder trouw en op constructieve wijze meewerken met initiatieven en acties van de Gemeente in de omgeving van het Pand.

11.15. Beslissingen van de Gemeente die een impact kunnen hebben op de bedrijfsvoering van het Pand, voor zover dit op die wijze kan ingeschat worden door de Gemeente, zullen steeds vooraf worden meegedeeld aan de Concessiehouder en kunnen worden overlegd.

ONTWERP

Artikel 12. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de inrichting, de lasten en het onderhoud

12.1. De Concessiehouder staat in voor het beheer en de uitbating van het Pand, inclusief milieuvriendelijke schoonmaak en toezicht.

De Gemeente vervult geen enkele bewakingsplicht met betrekking tot het Pand.

12.2. Alle taksen, lasten, retributies, wettelijke verplichtingen of vergoedingen van welke aard ook, van welke instantie die ook mogen uitgaan en die verband houden met de concessieovereenkomst, zijn ten laste van de Concessiehouder.

De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar van het Pand.

12.3. De Concessiehouder staat in voor het verkrijgen van alle toelatingen of vergunningen die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van het Pand en de uit te voeren inrichtingswerken.

De Concessiehouder vraagt, indien nodig, de vereiste bestuurlijke toelating aan voor het uitbaten van een horecagelegenheid.

De Concessiehouder staat tevens in voor alle onderhouds- en kleine herstellingswerken die – louter ter vergelijking – gewoonlijk ten laste vallen van een huurder in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Hieronder vallen onder meer:

- het voorkomen van verstoppingen van afloopbuizen en het, indien nodig, op eigen kosten laten ontstoppen ervan;
- het onderhoud van de binnen- en buitenruiten;
- het in goede staat houden en, indien nodig, vernieuwen van vloerbedekking, behangpapier en binnenschilderwerk, zelfs indien deze vernieuwing het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, toeval of overmacht;
- het nemen van de nodige maatregelen ter voorkoming van schade;
- het tijdig schriftelijk informeren van de Gemeente bij schade aan het Pand of bij het vaststellen van gebreken;
- het de Gemeente in de gelegenheid stellen om het Pand te bezichtigen en maatregelen te nemen tot herstel of ter voorkoming van schade.

12.4. De Concessiehouder vraagt voorafgaandelijke schriftelijke toestemming aan de Gemeente voor alle ingrijpende werken die niet onder onderhouds- of herstellingswerken vallen, zoals herindeling in ruimtes, structurele werken, aanbouwen, grondige verbouwingen of het plaatsen van zonnepanelen.

De Gemeente staat in voor alle andere herstellingen, met inbegrip van dakherstellingen, herstellingen aan raamkozijnen en structurele vochtproblemen. De Concessiehouder licht de Gemeente tijdig in over de noodzakelijkheid en dringendheid van deze herstellingen.

12.5. De Concessiehouder laat toe dat de Gemeente tijdens de concessietermijn werken uitvoert die zij nodig acht, hetzij grote of kleine herstellingen, hetzij opfrissingswerken aan het Pand.

De Concessiehouder kan hiervoor geen schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding eisen, tenzij de werken de exploitatie van het Pand volledig onmogelijk maken gedurende meer dan 30 kalenderdagen. In dat geval is de Gemeente vanaf de 31e dag een schadevergoeding verschuldigd, behoudens in geval van overmacht. Deze schadevergoeding bestaat uit een verhoudingsgewijze vermindering van de concessievergoeding, gerekend vanaf de 31e dag.

De Gemeente zal de werken zoveel mogelijk uitvoeren zonder de uitbating van het Pand te belemmeren en verwittigt de Concessiehouder tijdig.

Artikel 13. Controle

13.1. Onverminderd artikel 11.1, behoudt de Gemeente, als eigenaar van het Pand en concessieverlener, te allen tijde het recht om toezicht en controle uit te oefenen op de naleving van deze concessieovereenkomst. Dit controlerecht heeft onder meer betrekking op:

- de verzekeringen die de Concessiehouder moet afsluiten;

ONTWERP

- de bestuurlijke vergunningen en toelatingen die de Concessiehouder moet aanvragen;
- de staat van onderhoud en uitrusting van het Pand;
- alle overige verplichtingen van de Concessiehouder uit hoofde van deze overeenkomst.

Indien de concessie wordt uitgebaat door een aangestelde of onderaannemer van de Concessiehouder, geldt het controlerecht ook ten aanzien van deze persoon. In dat geval moet de Concessiehouder steeds aanwezig zijn bij de uitoefening van het controlerecht.

13.2. Het controlerecht houdt in dat de Gemeente:

vragen kan stellen aan de Concessiehouder;

inzage kan vragen in relevante documenten;

toegang kan vragen tot het Pand, waarbij de Concessiehouder de nodige medewerking verleent.

13.3. Minstens éénmaal per jaar organiseert de Gemeente een overleg met de Concessiehouder (en desgevallend de uitbater), zoals ook voorzien in artikel 19, met het oog op controle en opvolging. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt hiervoor het initiatief.

Artikel 14. Schade, aansprakelijkheid en verzekeringen

14.1. De concessiehouder is aansprakelijk voor schade aan de door de Gemeente ter beschikking gestelde roerende of onroerende goederen, voor zover deze schade het gevolg is van een fout, nalatigheid of onzorgvuldig gebruik door hemzelf.
De concessiehouder is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, verborgen gebreken of overmacht.

Schade aan de buitengevels van het Pand door vandalisme vallen onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente, dan tenzij ze veroorzaakt zijn door een fout of nalatigheid van de Concessiehouder.

14.2. Beschadigingen aan het Pand, door wie ook en wanneer ook veroorzaakt, dienen zo spoedig mogelijk door de Concessiehouder en in principe binnen de week hersteld te worden, bij gebreke waaraan hiertoe, op kosten van de Concessiehouder, door de Gemeente zal kunnen worden overgegaan.

De kosten die de Gemeente in dit laatste geval aangaat, moeten op eenvoudige voorlegging van de rekening terugbetaald worden door de Concessiehouder aan de Gemeente, en dit binnen de vijftien (15) dagen op straffe van de verhoging van deze kosten met de wettelijke intrestvoet, verschuldigd vanaf de dag van voorlegging van de rekening tot de dag van de vereffening ervan en dit zonder enige ingebrekestelling.

14.3. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor verlies of diefstal van zaken toebehorende aan de Concessiehouder, zijn aangestelden, personeelsleden of vrijwilligers.

14.4. De Concessiehouder is aansprakelijk voor brand in het Pand en voor de daaruit vloeiende schade aan gebouwen, uitrusting, apparatuur, materieel, meubilair, voorraden, enz…, tenzij hij bewijst dat de brand door toeval, overmacht, kwaad opzet of door een gebrek aan het gebouw ontstaan is of overgegaan is.

14.5. De Concessiehouder moet bij een erkende verzekeringsmaatschappij het Pand tegen brand & ontploffing, gaslekken, elektriciteitskortsluiting, bliksem, glasbraak en diefstal verzekeren, in hoofde van het gebruik van de lokalen en voor zover deze risico’s nog niet verzekerd zijn door de Concessiegever.

Het tegen brand te verzekeren kapitaal - voor zover het de waarde vertegenwoordigt van de eigendom van de Gemeente - mag niet lager zijn dan het door de Gemeente aangegeven bedrag.

De Concessiehouder zal zich tegen alle gebeurlijke ongevallen en risico's verzekeren voor al de verschillende activiteiten die het voorwerp van deze concessieovereenkomst uitmaken. Hij dient verder zijn burgerlijke verantwoordelijkheid te laten dekken ten overstaan van zijn personeelsleden en aangestelden, en de Gemeente (burgerlijke en objectieve aansprakelijkheid).

Het bewijs van betaling van de respectieve premies, dient de Concessiehouder elk jaar voor te leggen aan de Gemeente.

Naargelang de polissen, dienen de volgende bepalingen te worden ingelast

ONTWERP

1. de verzekeringsmaatschappij verbindt zich er toe de Gemeente onmiddellijk te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden door de Concessiehouder alsook van de schorsing of de vernietiging van de polis;
2. ingeval van brand verbindt de verzekeringsmaatschappij zich ertoe de op grond van de verzekerde waarde vastgestelde schadevergoeding algeheel aan de Gemeente, als eigenaar, uit te betalen.

14.6. De Gemeente is gerechtigd, zo de Concessiehouder in gebreke blijft, zelf een polis op naam en op kosten van de Concessiehouder af te sluiten.

HOOFDSTUK 3 : DE CONCESSIEVERGOEDING, DE VERGOEDING VOOR DE DIENSTEN VAN TOEZICHT EN DE WAARBORG

Artikel 15. Concessievergoeding

15.1. Er is jaarlijks door de Concessiehouder een concessievergoeding verschuldigd aan de Gemeente.

De concessievergoeding bedraagt **250 € per maand** (geen btw van toepassing) en is verschuldigd enkel voor de maanden waarin het pand effectief door de Concessiehouder wordt gebruikt.

De vergoeding is verschuldigd vanaf de datum van inwerkingtreding.

15.2. Elk jaar zal de concessievergoeding, bij de verjaardag van de overeenkomst, worden aangepast volgens de volgende formule (gezondheidsindex):

concessievergoeding x indexcijfer [MAAND] jaar t

indexcijfer maand [MAAND] jaar t-1

De geïndexeerde concessievergoeding zal evenwel nooit lager zijn dan de concessievergoeding bij de aanvang van de concessieovereenkomst.

15.3. De concessievergoeding zal aangerekend worden bij middel van een jaarlijkse factuur, opgemaakt door de Gemeente.

Ingeval van niet-betaling (of onvoldoende betaling) van de concessievergoeding binnen de termijn bepaald op de factuur, zal een intrestvergoeding, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet, aangerekend worden op het verschuldigde bedrag vanaf de eerste van de betrokken maand en dit zonder enige ingebrekestelling.

Artikel 16. Kosten opgelopen door de Gemeente

De kosten voor het normale verbruik van elektriciteit, energie en water zijn ten laste van de Gemeente.

De gemeente beschikt over een analyse van het historisch verbruik (elektriciteit, energie en water) op de site. Maandelijks zal het verbruik worden gemonitord en vergeleken met vergelijkbare periodes in het verleden. Indien afwijkingen worden vastgesteld, wordt de club hiervoor verantwoordelijk gesteld en dient zij het abnormale verbruik te vergoeden, tenzij de club kan aantonen dat het verhoogde verbruik voortvloeit uit omstandigheden waarop zij geen invloed heeft.

Artikel 17. Waarborg

Gelet op de aard van het beoogde gebruik en het profiel van de Concessionaris is geen waarborg vereist.

HOOFDSTUK 4 : TEKORTKOMINGEN EN SANCTIES

Artikel 18

18.1. Onverminderd de andere financiële verplichtingen bij deze concessieovereenkomst opgelegd en onverminderd eventuele vergoeding van schade, en onverminderd de mogelijkheid tot beëindiging als

ONTWERP

vermeld in artikel 22.5, kan elke inbreuk op gebruikelijke of bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen aanleiding geven tot het toepassen van een boete van € 250 per vastgestelde inbreuk.

Van de vaststelling wordt door de Gemeente telkens een proces-verbaal gemaakt.

Bij herhaling van dezelfde feiten binnen het jaar kan de boete verdubbeld, en vanaf het derde feit binnen het jaar verdrievoudigd worden.

18.2. Alvorens door de Gemeente tot een boete kan worden beslist, wordt de Concessiehouder gehoord. De beslissing tot toepassing van een boete wordt aan de Concessiehouder binnen de vijf (5) dagen na het horen, bij aangetekend schrijven, medegedeeld.

18.3. Elke opgelegde boete dient binnen een termijn van vijftien (15) kalenderdagen na kennisgeving te worden betaald door de Concessiehouder. Bij niet-tijdige betaling behoudt de Gemeente zich het recht voor om de boete te innen via de gebruikelijke invorderingsprocedures.

HOOFDSTUK 5 : SLOTBEPALINGEN

Artikel 19. Richtlijnen van de Gemeente

19.1. Onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 11.1, verbindt de Concessiehouder zich ertoe zich, te allen tijde, stipt te gedragen naar de richtlijnen hem verstrekt door de Gemeente in het kader van de concessieovereenkomst.

19.2. De Gemeente zal daartoe jaarlijks een overleg, waarvan tevens sprake in artikel 13, met de Concessiehouder kunnen hebben teneinde de nodige werkafspraken te maken. Van het overleg wordt door de Gemeente een verslag opgemaakt.

19.3. De Gemeente kan de Concessiehouder opleggen het Pand tevens ter beschikking te stellen van derden, zijnde personen of organisaties, die niet als lid, vrijwilliger of gebruiker zijn verbonden aan de Concessiehouder, onder door de Gemeente bepaalde voorwaarden. De Concessiehouder is hiertoe enkel gehouden als dit zijn normale activiteiten niet op abnormale wijze hindert of hypothekeert. Hieromtrent worden tussen Partijen afzonderlijke afspraken gemaakt.

Artikel 20. Bezwaring en overdracht

20.1. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks -en beheersrechten en toezichtverplichtingen, te bezwaren behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente.

20.2. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks- en beheersrechten en toezichtverplichtingen, over te dragen behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente. Hieronder wordt eveneens de overdracht van aandelen bedoeld of de fusie van verenigingen. De Gemeente zal haar goedkeuring slechts op ernstige gronden kunnen onthouden.

In bevestigend geval kan er een overdrachtovereenkomst opgelegd worden tussen de Gemeente, de Concessiehouder - overdrager en de derde partij die de concessieovereenkomst wenst over te nemen.

20.3. De Concessiehouder zal hetzij zelf instaan voor de inrichting en de exploitatie

van het Pand, hetzij werken met een gerant, uitbater of aangestelde. Deze laatsten dienen de verplichtingen van deze concessieovereenkomst onverminderd na te komen.

Artikel 21. Communicatie

21.1 Alle correspondentie en uitwisseling van informatie of bescheiden in uitvoering van deze concessieovereenkomst is rechtsgeldig gedaan voor zover deze persoonlijk wordt afgeleverd of via geschrift of via schriftelijk bevestigde elektronische data, communicatie gebeurt op één van de bovenvermelde coördinaten, in de mate dat er niets anders geregeld is in deze concessieovereenkomst.

21.2 Voor de Gemeente is dit:

College van Burgemeester en Schepenen

ONTWERP

Gemeente Dilbeek Gemeenteplein 1

1700 Dilbeek

E-mail: sport@dilbeek.be

Voor de Concessiehouder is dit:

d'Arconatistraat 3

1700 Dilbeek

E-mail: info@pcdilbeek.be

Artikel 22. Einde van de concessieovereenkomst

22.1 De concessieovereenkomst eindigt van rechtswege bij het verstrijken van de looptijd zonder dat een opzeg is vereist. Voor de verlenging van de concessieovereenkomst wordt verwezen naar artikel 23.

22.2 Partijen kunnen steeds in onderling akkoord een einde maken aan de concessieovereenkomst.

22.3 De concessieovereenkomst eindigt, in hoofde van de Concessiehouder, tevens bij de toegelaten overdracht, vermeld in artikel 20.2.

22.4 De Concessiehouder kan de concessieovereenkomst opzeggen mits te voldoen aan een opzeggingstermijn van 12 maanden, per aangetekend schrijven waarbij de opzegtermijn ingaat op de eerste werkdag na de verzending van het aangetekend schrijven.

22.5 De Gemeente heeft het recht bij ernstige tekortkomingen door de Concessiehouder de concessieovereenkomst te verbreken op kosten van de Concessiehouder. Worden onder meer als ernstige tekortkomingen beschouwd:

1. het geregeld verzaken aan de uitbating of de kwalitatieve uitbating van het Pand;
2. het overtreden van regels met betrekking tot voedselhygiëne en volksgezondheid in de uitbating van het Pand;
3. het niet of onvoldoende betalen van twee (2) opeenvolgende facturen voor de concessievergoeding;
4. de rechtsonbekwaamheid, ontzetting, faillissement of kennelijk onvermogen van de Concessiehouder of de stopzetting van de sportactiviteiten;
5. het wanbeheer of wangedrag, gebrek aan onderhoud en waardevermindering of achteruitgang van de uitbating van het Pand, die aan de nalatigheid of het verzuim van de Concessiehouder is te wijten;
6. wanneer zonder de toestemming van de Gemeente de aard of de bestemming van het Pand wordt gewijzigd;
7. wanneer mocht blijken dat de Concessiehouder zich onttrekt of verzuimt de bepalingen van deze concessieovereenkomst na te leven of uit te voeren na 2 schriftelijke aanmaningen door de Gemeente;
8. wanneer de Concessiehouder verzuimt zijn wettelijke verplichtingen te voldoen en deze aanleiding geven tot strafrechtelijke veroordelingen;
9. strafrechtelijke veroordelingen van de Concessiehouder die een behoorlijke exploitatie van het Pand kunnen hypothekeren;

De ernstige tekortkomingen worden vastgesteld door de Gemeente of haar aangestelde.

De beslissing tot verbreking wordt steeds bij aangetekend schrijven door de Gemeente medegedeeld. De beëindiging gaat in twee (2) dagen na de datum van verzending van het beëindigingschrijven, behoudens andersluidende vermelding.

Ingevolge de verbreking heeft de Gemeente tevens recht, van rechtswege en zonder afzonderlijke ingebrekestelling, op een schadevergoeding voor alle geleden schade.

ONTWERP

22.6 De Gemeente heeft verder, buiten ieder geval van ernstige tekortkoming door de Concessiehouder, steeds het recht tot gemotiveerde doch éénzijdige en onmiddellijke beëindiging van de concessieovereenkomst, om redenen van algemeen belang, onverminderd het recht op schadevergoeding dat hierdoor in hoofde van de Concessiehouder kan ontstaan.

Wanneer de Gemeente in het kader van deze éénzijdige beëindiging beslist de uitrusting, de inrichting en de uitgevoerde verbouwingswerken geheel of gedeeltelijk te behouden (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente), is zij in ieder geval gehouden tot het vergoeden van de waarde op dat ogenblik.

22.7 Bij het einde van de concessieovereenkomst, bij de éénzijdige beëindiging of bij de verbreking, moet de Concessiehouder de gebouwen, de lokalen, de uitrusting en de inrichting in de vroegere staat herstellen, zoals blijkt uit de staat van bevinding tenzij de Gemeente er de voorkeur aan geeft de uitgevoerde verbouwingswerken (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente) te behouden, in welk geval zij hiervoor geen andere vergoeding verschuldigd is aan de Concessiehouder dan de waarde op dat ogenblik. Bij discussies over de waarde zal tussen Partijen eén of meerdere deskundigen worden aangesteld.

Artikel 23. Verlenging van de concessieovereenkomst

De concessieovereenkomst kan tweemaal verlengd worden, telkens voor een periode van 5 jaar. Deze verlenging dient telkens te worden aangevraagd uiterlijk 12 maanden voorafgaand aan het einde van de concessieovereenkomst. Zij wordt schriftelijk, per aangetekende zending, aangevraagd en gemotiveerd door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van de vraag tot verlenging van de concessieovereenkomst kunnen de voorwaarden tussen Partijen geëvalueerd en aangepast worden, bij gebreke waaraan dezelfde voorwaarden blijven gelden.

Uiterlijk 10 maanden voor het einde van de concessieovereenkomst wordt door de Gemeente beslist of kan worden ingestemd met de verlenging. Bij gebreke aan tijdige beslissing wordt deze geacht positief te zijn.

Artikel 24. Overmacht en Onvoorziene Omstandigheden*.*

24.1 Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens deze concessieovereenkomst niet kunnen nakomen ingevolge bewezen Overmacht. Overmacht moet in de gemeenrechtelijke zin van het woord worden toegepast.

Partijen kunnen zich slechts beroepen op Overmacht voor zover deze Overmacht bij aangetekend schrijven aan de andere partij wordt gemeld binnen de vijf (5) kalenderdagen nadat zij zich heeft voorgedaan.

In geval van Overmacht kunnen Partijen in gemeen overleg beslissen de concessieovereenkomst te herzien.

Indien de Overmacht gedurende meer dan twintig (20) kalenderdagen blijft aanhouden, heeft elke Partij het recht om de concessieovereenkomst bij aangetekend schrijven op te zeggen, zonder dat hierdoor Partijen tegenover elkaar kunnen gehouden zijn tot schadevergoeding. De verzending van het aangetekend schrijven heeft de beëindiging van rechtswege van de concessieovereenkomst tot gevolg.

24.2 Indien er zich tijdens de uitvoering van de concessieovereenkomst Onvoorziene Omstandigheden voordoen, kan elke Partij herziening van de concessieovereenkomst verzoeken, inbegrepen het recht voor beide Partijen op een passende compensatie, als aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- de omstandigheden dienen een abnormaal karakter te hebben;
- zij konden niet redelijkerwijze worden voorzien bij het toewijzen van de concessieovereenkomst;
- de vragende Partij heeft alle nodige inspanningen geleverd om de onvoorziene omstandigheden te verhelpen of te vermijden;

ONTWERP

- de onvoorziene omstandigheden maken de uitvoering van de concessieovereenkomst aanzienlijk moeilijker of kostelijker.

Indien, gelet op het specifieke karakter van de Gemeente als openbaar bestuur, een beslissing van een overheid die de Gemeente niet naast zich neer kan leggen meebrengt dat de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de concessieovereenkomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt dit als een Onvoorziene Omstandigheid aanzien. Hieronder worden onder meer verstaan het nemen van beslissingen ingevolgde bindende adviezen van andere overheden en het verplicht nemen of ondergaan van begrotingsmaatregelen ingevolge het verplicht financieel evenwicht voor lokale besturen.

Bijzondere weersomstandigheden kunnen worden beschouwd als Onvoorziene Omstandigheden.

Artikel 25. Deelbaarheid

25.1 Indien krachtens wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht één of meerdere bepalingen van huidige concessieovereenkomst nietig of niet - tegenstelbaar zouden zijn, dan zullen de artikels die nietig of niet - tegenstelbaar zijn, als ongeschreven beschouwd worden.

De nietigheid of niet - tegenstelbaarheid van een bepaling in deze concessieovereenkomst zal geenszins de nietigheid of de niet - tegenstelbaarheid van de overige bepalingen van deze concessieovereenkomst of van de concessie zelf met zich meebrengen.

25.2 Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in die zin dat te allen tijde het voorwerp van de huidige concessieovereenkomst in essentie dient bewaard te blijven.

Artikel 26. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

26.1 Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische recht.

26.2 Elk geschil wordt tussen Partijen behandeld waarbij steeds wordt gezocht naar een oplossing in der minne, bij gebreke waaraan het geschil door de meest gerede Partij onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het rechtsgebied Vlaams-Brabant.

Opgemaakt te Dilbeek, op […] 2025, in zoveel exemplaren als er partijen zijn plus één. Dit laatste exemplaar is voor de registratie door de Concessiehouder bestemd.

Voor de Gemeente, De Concessiehouder,

– voorzitter gemeenteraad

…… ……

– algemeen directeur

…… ……

ONTWERP

Vrije Tijd - Sport

22. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en Sint-Sebastiaansgilde Dilbeek vzw - site Lumbeekstraat

Toelichting

Achtergrond

Het toekennen van een concessie op gronden of eigendommen van de gemeente aan derden, is conform de geldende rechtsregels en beginselen onderworpen aan de verplichting tot een transparante marktbevraging, het respect voor de gelijke mededinging en een gemotiveerde toewijzingsbeslissing. Op de verplichting tot transparante marktbevraging kan slechts een uitzondering worden toegestaan door de onderhandse vestiging van een concessie om individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte.

De rechtstreekse toekenning van de concessie aan vereniging **Sint-Sebastiaansgilde Dilbeek vzw**, zonder voorafgaande openbare oproep, is gebaseerd op de volgende individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte:

Ten algemene nutte

De toekenning van de concessie kadert binnen een globale oefening die de gemeente heeft gedaan ten aanzien van het gebruik door bestaande verenigingen van huidige infrastructuur, waarbij – met het oog op het juridisch rechtlijniger maken van de overeenkomsten en afspraken ten aanzien van het gebruik door derden van vrijetijdsinfrastructuur van de gemeente – bestaande overeenkomsten, afspraken en gebruiken worden omgezet in zakelijke rechten of concessies, en dit op gelijke wijze voor alle gemeentelijke infrastructuur. Het gaat dan ook grotendeels over het bestendigen en bevestigen van bestaande afspraken en overeenkomsten binnen het kader van een eenduidige soort overeenkomst, in casu de concessie. Deze globale operatie wordt verder de “herstructurering” genoemd en is gebaseerd op de beslissing van 22 april 2025.

Het nieuwe goedgekeurde beleidskader omvat drie structurele vormen van samenwerking met sportverenigingen:

- **(Zaal)huurreglement** - voor occasioneel of periodiek gebruik;
- **Concessieovereenkomst** - voor langdurig gebruik en beheer van ondersteunende infrastructuur (zoals cafetaria’s, kleedruimtes, sanitair, enz.);
- **Zakelijk recht (recht van opstal)** - voor verenigingen die zelf willen investeren in infrastructuur.

Langdurige ingebruikname en bewezen werking
Vereniging is actief op de sportsite en beheert hic et nunc, naar tevredenheid van de gemeente en de gebruikers, reeds de cafetaria en aanhorige voorzieningen op dagelijkse basis. Er is sprake van een stabiele en goed functionerende werking met maatschappelijke verankering. Er is geen reden om in het kader van de beoogde “herstructurering” terug te komen op dit eerder toegestane en rechtmatig tot stand gekomen beheer.

Maatschappelijke meerwaarde en lokaal engagement
De werking van de vereniging draagt bij aan sportparticipatie, jeugdontwikkeling, sociale cohesie en de promotie van de sport in Dilbeek. De concessie ondersteunt deze doelstellingen en versterkt het lokaal sportbeleid.

Geen grensoverschrijdend belang of concurrentiebeperking
Gelet op de aard, omvang en locatie van de infrastructuur, is er geen sprake van grensoverschrijdend belang. De rechtstreekse toekenning beperkt de mededinging niet onnodig, aangezien de sportsite gedeeld blijft met andere gebruikers. De herstructurering heeft niet de bedoeling bestaande activiteiten en beheersrechten te beëindigen of in vraag te stellen, maar integendeel deze op rechtszekerdere manier te bestendigen. Er dient dan ook geen nieuwe marktbevraging te worden georganiseerd.

Efficiënt en doelmatig beheer
De rechtstreekse concessie garandeert een continu en efficiënt beheer van de cafetaria, vermijdt

ONTWERP

discontinuïteit en administratieve lasten, en sluit aan bij het goedgekeurde beleidskader van 22 april 2025.

De gemeente blijft eigenaar van de infrastructuur, draagt de energiekosten en blijft verantwoordelijk voor structurele herstellingen. Kleine herstellingen en onderhoudstaken worden opgenomen door de vereniging.

Met deze beslissing wordt de bestaande samenwerking geformaliseerd en juridisch verankerd binnen het nieuwe beleidskader. **Sint-Sebastiaansgilde Dilbeek vzw** krijgt hiermee rechtszekerheid over het gebruik van haar cafetaria-infrastructuur op de **site Lumbeekstraat**.

Gezien deze structurele betrokkenheid wordt een concessie toegekend voor een periode van **15 jaar**.

Deze motivering is volgens de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur (artikelen 40 en 41, 293).

Juridisch kader

- Decreet Lokaal bestuur (artikelen 40 en 41, 293).
- Burgerlijk wetboek
- Gemeenteraadsbesluit van 22 april 2025 betreffende goedkeuring van het beleidskader gebruik sportinfrastructuur

Beslissing

stemming

18 ja: Deleu Tinneke, De Ridder Dries, Rons Alexis, Quaghebeur Stijn, Nevens Bart, Janssens Linda, Liekens Goedele, De Win Harry, De Buyst Véronique, Gins Brigitte, De Freyne David, Walravens Jef, Van den Houte Anneleen, Willen Marc, De Dobbeleer Frank, Zelderloo Walter, Erkelbout Jan, Vanhee Fré

16 onthoudingen: De Schryver Reindert, hoffmans Nathalie, Mus Niki, De Jonge Jasper, Roesems Gino, Van Roy Nils, Vergels Driss, Groenweghe Nele, Clement Louis, Vereecke Liesbet, Dierickx Evi, Van Hove Diane, Seyns Valérie, Merckx Lean, Vanderoost Jef, Nijs Marianne

Artikel 1: De gemeenteraad keurt de concessie voor de chalet sportsite Lumbeekstraat, boogschuttersgedeelte, goed zoals volgt:

ONTWERP

CONCESSIEOVEREENKOMST BETREFFENDE

Chalet sportsite Lumbeekstraat, boogschuttersgedeelte

TUSSEN

De gemeente Dilbeek, met kantoren te 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van de gemeenteraad, de heer Harry De Win, wonende.....;

- de algemeen directeur, mevrouw Katleen Valtin, wonende te .....; , ingevolge de beslissing van de gemeenteraad van 22 april 2025 en van het college van burgemeester en schepenen van 10 maart 2025

verder genoemd de “Gemeente”,

EN

Sint Sebastiaansgilde Dilbeek vzw met ondernemingsnummer 0676.707.632, vertegenwoordigd door Thomas Van der Auwera

verder genoemd de “Concessiehouder”,

samen ook “Partijen” genoemd.

ONTWERP

IS

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. […] 2025 tot goedkeuring van het ontwerp van concessieovereenkomst;

OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorwerp van de concessieovereenkomst

De gemeente Dilbeek geeft in concessie aan de Sint-Sebastiaansgilde Dilbeek vzw het gebruik van de chalet op sportsite Lumbeekstraat, boogschuttersgedeelte, gelegen aan de Lumbeekstraat 75 te Sint-Ulriks-Kapelle, verder het "Pand" genoemd.

Artikel 2. Duur van de concessie

De concessie loopt vanaf de gezamenlijke ondertekening ervan en eindigt na 15 jaar, gelet op de doelstelling van de Concessiehouder en teneinde een continue en rechtszekere verdere uitbouw van de club te kunnen verzekeren, onverminderd hetgeen is opgenomen in artikel 23 betreffende mogelijke verlengingen.

Artikel 3. Rechtsregime

Er wordt door Partijen uitdrukkelijk erkend dat de wet op de handelshuurovereenkomsten niet van toepassing is op de onderliggende concessie, geen onderdelen ervan uitgezonderd.

De concessiehouder kan zich noch ten overstaan van de gemeente noch ten overstaan van derden beroepen op het bezit van een handelsfonds. Een eventueel handelsfonds behoort toe aan de gemeente.

Artikel 4. Staat van bevinding

4.1. Op initiatief en op kosten van de Gemeente wordt tussen Partijen een tegensprekelijke staat van bevinding opgemaakt van het Pand bij de eerste ingebruikname ervan op basis van deze Concessie.

4.2. Discussies betreffende de staat van bevinding worden tussen Partijen in eerste instantie in der minne gevoerd. Bij gebreke aan minnelijke regeling kan de meest gerede partij de betwisting voorleggen aan de bevoegde Rechtbank.

4.3. De staat van bevinding maakt, na toevoeging, deel uit van onderliggende concessieovereenkomst als bijlage.

HOOFDSTUK 2 : CONCESSIE VAN DE EXPLOITATIE VAN HET PAND

Artikel 5. Beschrijving van het voorwerp

Onder de exploitatie van het Pand wordt in de concessieovereenkomst verstaan: het hoofdzakelijk gebruik en de uitbating voor sportactiviteiten.

Artikel 6. Exploitatie van het Pand

6.1 Het recht op exploitatie van het Pand wordt verleend aan de Concessiehouder onder de dwingende voorwaarden en modaliteiten zoals in deze concessieovereenkomst vastgelegd.

6.2. De Concessiehouder is belast met het toezicht op het Pand.

ONTWERP

Artikel 7. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de aankleding en de uitrusting

7.1. De Concessiehouder staat op eigen kosten en op eigen risico in voor de aankleding van de ruimtes van het Pand.

De Gemeente mag zich enkel verzetten in bijzondere, gemotiveerde omstandigheden.

De inrichting van het Pand blijft eigendom van de Concessiehouder, onverminderd het recht tot overname bij de beëindiging van de concessieovereenkomst, zoals verder opgenomen in artikel 22.

De Concessiehouder is verantwoordelijk voor de verdere uitrusting en aankleding van het Pand om een behoorlijke en continue exploitatie te waarborgen.

7.2. De Gemeente staat in voor de basisaansluiting op de nutsvoorzieningen. Bijkomende aansluitingen of bijkomende aftakkingen die enkel noodzakelijk zijn voor de exploitatie, worden gedragen door de Concessiehouder.

7.3. Het Pand is voorzien van technische uitrusting, zoals ook opgenomen in de staat van bevinding, vermeld in artikel 4.1.

7.4. De Gemeente staat in voor het structureel eigenaarsonderhoud van het Pand.

7.5. Het is de Concessiehouder niet toegestaan speelautomaten te plaatsen, tenzij met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Gemeente.

7.6. De Concessiehouder gebruikt en beheert de uitrusting van het Pand zorgvuldig en overeenkomstig de toepasselijke gebruiksvoorschriften. Hij staat in voor het onderhoud en, indien nodig, de vernieuwing of vervanging van het ter beschikking gestelde materiaal.

7.7. De Gemeente kan, om redenen van hygiëne, vetusteit, gevaar voor de gezondheid of om andere door de Gemeente, ernstige, aan te geven redenen, zelf beslissen om, op eigen kosten en binnen een door de Gemeente redelijkerwijze te bepalen termijn, het materieel of de uitrusting, eigendom van de Concessiehouder, te vernieuwen, te vervangen, uit te breiden of te beperken. In voorkomend geval worden de vervangen materialen eigendom van de Gemeente, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

7.8. De Concessiehouder is, als enige, verantwoordelijk voor een bestendige staat van netheid in het Pand.

Artikel 8. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de tarifering

In het pand moet op duidelijke, verzorgde en goed zichtbare wijze de prijslijst van de consumpties worden aangebracht. Op deze prijslijst dient duidelijk vermeld te worden dat de BTW en de bediening in de prijzen inbegrepen zijn.

Artikel 9. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de openingsuren

Openingsuren worden vrij bepaald door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van het overleg bedoeld in artikel 13.3. en artikel 19 kunnen de openingsuren worden geëvalueerd en aangepast.

Artikel 10. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende het personeel

10.1. De Concessiehouder moet over voldoende bevoegd personeel beschikken om de exploitatie op vakkundige wijze en in een normaal tempo te kunnen verzekeren (bvb. vrijwilligers). De continuïteit van de exploitatie dient te allen tijde gegarandeerd te worden.

10.2. De Concessiehouder waarborgt dat zijn personeel zich correct gedraagt en dat alle communicatie binnen de concessie, zowel intern als extern, in het Nederlands gebeurt.

10.3. De Concessiehouder moet alle wettelijke bepalingen naleven die verband houden met de tewerkstelling van personeel.

ONTWERP

Artikel 11. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de "bedrijfsvoering"

11.1. Tussen de gemeente en de concessiehouder bestaat geen enkele band van ondergeschiktheid onverminderd het recht van de gemeente controles uit te voeren binnen het kader van de verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst en de voorziene mogelijkheid tot het geven van richtlijnen.
11.2. De Concessiehouder mag in het Pand warme en koude dranken, warme en koude maaltijden en allerlei versnaperingen en snacks verkopen om in het Pand te nuttigen.

De concessiehouder moet voldoen aan alle wettelijke bepalingen inzake voedselveiligheid bij het bewaren, uitstallen, verwerken en verkopen van dranken, versnaperingen en voedingswaren.

11.3. Er is met betrekking tot het Pand geen brouwerijovereenkomst met de Gemeente, zodat de Concessiehouder vrij zijn brouwer(s) en leverancier(s) mag kiezen.

11.4. De wet op de beteugeling van dronkenschap en het attest van de FAVV dienen uitgehangen te worden op een goed zichtbare plaats en dienen ook strikt nageleefd te worden.

11.5. Het bewaren en opslaan van brandbare en ontplofbare materialen binnen de gebouwen van het Pand is verboden, met uitzondering van gasflessen noodzakelijk voor de goede werking van een tapinstallatie of keukenuitrusting. Deze gasflessen moeten met de noodzakelijke omzichtigheid worden geplaatst en gehanteerd.

De Concessiehouder moet te allen tijde de reglementering inzake brandveiligheid naleven.

11.6. De Concessiehouder noch zijn aangestelden of personeelsleden mogen zich mengen in interne aangelegenheden betreffende het beheer van infrastructuur door de Gemeente. Zij kunnen wel steeds suggesties desbetreffend doen aan de Gemeente.

11.7. De Concessiehouder is elke avond verantwoordelijk voor het sluiten van alle ramen en deuren, voor het doven van alle lichten en voor gebeurlijk uitschakelen of verminderen van de verwarming in het Pand. Iedere schade die het gevolg is van een inbreuk op of een nalatigheid betreffende deze bepaling, valt zonder meer ten laste van de Concessiehouder.

11.8. De Concessiehouder onthoudt zich ten overstaan van iedere bezoeker van het Pand van iedere vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om welke reden ook.

11.9. De Concessiehouder dient zich te houden aan de wetgeving met betrekking tot het rookverbod.

11.10. De muziek moet derwijze geregeld worden dat ze niet storend is voor de gebruikers en de omwonenden.

De uitbating van het Pand dient te gebeuren binnen de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

11.11. De Concessiehouder verbindt zich er verder toe zo veel mogelijk afval te vermijden en zo spaarzaam mogelijk om te gaan met water en energie.

11.12. Het is de Concessiehouder verboden aan de buitenzijde van het Pand uithangborden, opschriften, lichtreclames, publiciteitspanelen en dergelijke aan te brengen tenzij mits schriftelijk en voorafgaand akkoord van de Gemeente.

De Concessiehouder is gehouden tot ophanging van alle aankondigingen en documenten waartoe hij door de Gemeente wordt verplicht in deze mate deze aankondigingen de normale exploitatie van het Pand niet belemmeren of hypothekeren.

11.13. Het inrichten van andere activiteiten dan deze die het voorwerp uitmaken van de concessieovereenkomst zijn onderworpen aan het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de Gemeente. De Gemeente kan zich steeds verzetten tegen deze activiteiten. De Gemeente kan steeds informatie vragen over geplande activiteiten.

11.14. De Concessiehouder zal steeds te goeder trouw en op constructieve wijze meewerken met initiatieven en acties van de Gemeente in de omgeving van het Pand.

11.15. Beslissingen van de Gemeente die een impact kunnen hebben op de bedrijfsvoering van het Pand, voor zover dit op die wijze kan ingeschat worden door de Gemeente, zullen steeds vooraf worden meegedeeld aan de Concessiehouder en kunnen worden overlegd.

ONTWERP

Artikel 12. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de inrichting, de lasten en het onderhoud

12.1. De Concessiehouder staat in voor het beheer en de uitbating van het Pand, inclusief milieuvriendelijke schoonmaak en toezicht.

De Gemeente vervult geen enkele bewakingsplicht met betrekking tot het Pand.

12.2. Alle taksen, lasten, retributies, wettelijke verplichtingen of vergoedingen van welke aard ook, van welke instantie die ook mogen uitgaan en die verband houden met de concessieovereenkomst, zijn ten laste van de Concessiehouder.

De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar van het Pand.

12.3. De Concessiehouder staat in voor het verkrijgen van alle toelatingen of vergunningen die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van het Pand en de uit te voeren inrichtingswerken.

De Concessiehouder vraagt, indien nodig, de vereiste bestuurlijke toelating aan voor het uitbaten van een horecagelegenheid.

De Concessiehouder staat tevens in voor alle onderhouds- en kleine herstellingswerken die – louter ter vergelijking – gewoonlijk ten laste vallen van een huurder in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Hieronder vallen onder meer:

- het voorkomen van verstoppingen van afloopbuizen en het, indien nodig, op eigen kosten laten ontstoppen ervan;
- het onderhoud van de binnen- en buitenruiten;
- het in goede staat houden en, indien nodig, vernieuwen van vloerbedekking, behangpapier en binnenschilderwerk, zelfs indien deze vernieuwing het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, toeval of overmacht;
- het nemen van de nodige maatregelen ter voorkoming van schade;
- het tijdig schriftelijk informeren van de Gemeente bij schade aan het Pand of bij het vaststellen van gebreken;
- het de Gemeente in de gelegenheid stellen om het Pand te bezichtigen en maatregelen te nemen tot herstel of ter voorkoming van schade.

12.4. De Concessiehouder vraagt voorafgaandelijke schriftelijke toestemming aan de Gemeente voor alle ingrijpende werken die niet onder onderhouds- of herstellingswerken vallen, zoals herindeling in ruimtes, structurele werken, aanbouwen, grondige verbouwingen of het plaatsen van zonnepanelen.

De Gemeente staat in voor alle andere herstellingen, met inbegrip van dakherstellingen, herstellingen aan raamkozijnen en structurele vochtproblemen. De Concessiehouder licht de Gemeente tijdig in over de noodzakelijkheid en dringendheid van deze herstellingen.

12.5. De Concessiehouder laat toe dat de Gemeente tijdens de concessietermijn werken uitvoert die zij nodig acht, hetzij grote of kleine herstellingen, hetzij opfrissingswerken aan het Pand.

De Concessiehouder kan hiervoor geen schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding eisen, tenzij de werken de exploitatie van het Pand volledig onmogelijk maken gedurende meer dan 30 kalenderdagen. In dat geval is de Gemeente vanaf de 31e dag een schadevergoeding verschuldigd, behoudens in geval van overmacht. Deze schadevergoeding bestaat uit een verhoudingsgewijze vermindering van de concessievergoeding, gerekend vanaf de 31e dag.

De Gemeente zal de werken zoveel mogelijk uitvoeren zonder de uitbating van het Pand te belemmeren en verwittigt de Concessiehouder tijdig.

Artikel 13. Controle

13.1. Onverminderd artikel 11.1, behoudt de Gemeente, als eigenaar van het Pand en concessieverlener, te allen tijde het recht om toezicht en controle uit te oefenen op de naleving van deze concessieovereenkomst. Dit controlerecht heeft onder meer betrekking op:

- de verzekeringen die de Concessiehouder moet afsluiten;

ONTWERP

- de bestuurlijke vergunningen en toelatingen die de Concessiehouder moet aanvragen;
- de staat van onderhoud en uitrusting van het Pand;
- alle overige verplichtingen van de Concessiehouder uit hoofde van deze overeenkomst.

Indien de concessie wordt uitgebaat door een aangestelde of onderaannemer van de Concessiehouder, geldt het controlerecht ook ten aanzien van deze persoon. In dat geval moet de Concessiehouder steeds aanwezig zijn bij de uitoefening van het controlerecht.

13.2. Het controlerecht houdt in dat de Gemeente:

vragen kan stellen aan de Concessiehouder;

inzage kan vragen in relevante documenten;

toegang kan vragen tot het Pand, waarbij de Concessiehouder de nodige medewerking verleent.

13.3. Minstens éénmaal per jaar organiseert de Gemeente een overleg met de Concessiehouder (en desgevallend de uitbater), zoals ook voorzien in artikel 19, met het oog op controle en opvolging. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt hiervoor het initiatief.

Artikel 14. Schade, aansprakelijkheid en verzekeringen

14.1. De concessiehouder is aansprakelijk voor schade aan de door de Gemeente ter beschikking gestelde roerende of onroerende goederen, voor zover deze schade het gevolg is van een fout, nalatigheid of onzorgvuldig gebruik door hemzelf.
De concessiehouder is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, verborgen gebreken of overmacht.

Schade aan de buitengevels van het Pand door vandalisme vallen onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente, dan tenzij ze veroorzaakt zijn door een fout of nalatigheid van de Concessiehouder.

14.2. Beschadigingen aan het Pand, door wie ook en wanneer ook veroorzaakt, dienen zo spoedig mogelijk door de Concessiehouder en in principe binnen de week hersteld te worden, bij gebreke waaraan hiertoe, op kosten van de Concessiehouder, door de Gemeente zal kunnen worden overgegaan.

De kosten die de Gemeente in dit laatste geval aangaat, moeten op eenvoudige voorlegging van de rekening terugbetaald worden door de Concessiehouder aan de Gemeente, en dit binnen de vijftien (15) dagen op straffe van de verhoging van deze kosten met de wettelijke intrestvoet, verschuldigd vanaf de dag van voorlegging van de rekening tot de dag van de vereffening ervan en dit zonder enige ingebrekestelling.

14.3. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor verlies of diefstal van zaken toebehorende aan de Concessiehouder, zijn aangestelden, personeelsleden of vrijwilligers.

14.4. De Concessiehouder is aansprakelijk voor brand in het Pand en voor de daaruit vloeiende schade aan gebouwen, uitrusting, apparatuur, materieel, meubilair, voorraden, enz…, tenzij hij bewijst dat de brand door toeval, overmacht, kwaad opzet of door een gebrek aan het gebouw ontstaan is of overgegaan is.

14.5. De Concessiehouder moet bij een erkende verzekeringsmaatschappij het Pand tegen brand & ontploffing, gaslekken, elektriciteitskortsluiting, bliksem, glasbraak en diefstal verzekeren, in hoofde van het gebruik van de lokalen en voor zover deze risico’s nog niet verzekerd zijn door de Concessiegever.

Het tegen brand te verzekeren kapitaal - voor zover het de waarde vertegenwoordigt van de eigendom van de Gemeente - mag niet lager zijn dan het door de Gemeente aangegeven bedrag.

De Concessiehouder zal zich tegen alle gebeurlijke ongevallen en risico's verzekeren voor al de verschillende activiteiten die het voorwerp van deze concessieovereenkomst uitmaken. Hij dient verder zijn burgerlijke verantwoordelijkheid te laten dekken ten overstaan van zijn personeelsleden en aangestelden, en de Gemeente (burgerlijke en objectieve aansprakelijkheid).

Het bewijs van betaling van de respectieve premies, dient de Concessiehouder elk jaar voor te leggen aan de Gemeente.

Naargelang de polissen, dienen de volgende bepalingen te worden ingelast

ONTWERP

1. de verzekeringsmaatschappij verbindt zich er toe de Gemeente onmiddellijk te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden door de Concessiehouder alsook van de schorsing of de vernietiging van de polis;
2. ingeval van brand verbindt de verzekeringsmaatschappij zich ertoe de op grond van de verzekerde waarde vastgestelde schadevergoeding algeheel aan de Gemeente, als eigenaar, uit te betalen.

14.6. De Gemeente is gerechtigd, zo de Concessiehouder in gebreke blijft, zelf een polis op naam en op kosten van de Concessiehouder af te sluiten.

HOOFDSTUK 3 : DE CONCESSIEVERGOEDING, DE VERGOEDING VOOR DE DIENSTEN VAN TOEZICHT EN DE WAARBORG

Artikel 15. Concessievergoeding

15.1. Er is jaarlijks door de Concessiehouder een concessievergoeding verschuldigd aan de Gemeente.

De concessievergoeding bedraagt **50 € per maand** (geen btw van toepassing) en is verschuldigd enkel voor de maanden waarin het pand effectief door de Concessiehouder wordt gebruikt.

De vergoeding is verschuldigd vanaf de datum van inwerkingtreding.

15.2. Elk jaar zal de concessievergoeding, bij de verjaardag van de overeenkomst, worden aangepast volgens de volgende formule (gezondheidsindex):

concessievergoeding x indexcijfer [MAAND] jaar t

indexcijfer maand [MAAND] jaar t-1

De geïndexeerde concessievergoeding zal evenwel nooit lager zijn dan de concessievergoeding bij de aanvang van de concessieovereenkomst.

15.3. De concessievergoeding zal aangerekend worden bij middel van een jaarlijkse factuur, opgemaakt door de Gemeente.

Ingeval van niet-betaling (of onvoldoende betaling) van de concessievergoeding binnen de termijn bepaald op de factuur, zal een intrestvergoeding, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet, aangerekend worden op het verschuldigde bedrag vanaf de eerste van de betrokken maand en dit zonder enige ingebrekestelling.

Artikel 16. Kosten opgelopen door de Gemeente

De kosten voor het normale verbruik van elektriciteit, energie en water zijn ten laste van de Gemeente.

De gemeente beschikt over een analyse van het historisch verbruik (elektriciteit, energie en water) op de site. Maandelijks zal het verbruik worden gemonitord en vergeleken met vergelijkbare periodes in het verleden. Indien afwijkingen worden vastgesteld, wordt de club hiervoor verantwoordelijk gesteld en dient zij het abnormale verbruik te vergoeden, tenzij de club kan aantonen dat het verhoogde verbruik voortvloeit uit omstandigheden waarop zij geen invloed heeft.

Artikel 17. Waarborg

Gelet op de aard van het beoogde gebruik en het profiel van de Concessionaris is geen waarborg vereist.

HOOFDSTUK 4 : TEKORTKOMINGEN EN SANCTIES

Artikel 18

18.1. Onverminderd de andere financiële verplichtingen bij deze concessieovereenkomst opgelegd en onverminderd eventuele vergoeding van schade, en onverminderd de mogelijkheid tot beëindiging als

ONTWERP

vermeld in artikel 22.5, kan elke inbreuk op gebruikelijke of bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen aanleiding geven tot het toepassen van een boete van € 250 per vastgestelde inbreuk.

Van de vaststelling wordt door de Gemeente telkens een proces-verbaal gemaakt.

Bij herhaling van dezelfde feiten binnen het jaar kan de boete verdubbeld, en vanaf het derde feit binnen het jaar verdrievoudigd worden.

Van de vaststelling wordt door de Gemeente telkens een proces-verbaal gemaakt.

Bij herhaling van dezelfde feiten binnen het jaar kan de boete verdubbeld, en vanaf het derde feit binnen het jaar verdrievoudigd worden.

18.2. Alvorens door de Gemeente tot een boete kan worden beslist, wordt de Concessiehouder gehoord. De beslissing tot toepassing van een boete wordt aan de Concessiehouder binnen de vijf (5) dagen na het horen, bij aangetekend schrijven, medegedeeld.

18.3. Elke opgelegde boete dient binnen een termijn van vijftien (15) kalenderdagen na kennisgeving te worden betaald door de Concessiehouder. Bij niet-tijdige betaling behoudt de Gemeente zich het recht voor om de boete te innen via de gebruikelijke invorderingsprocedures.

HOOFDSTUK 5 : SLOTBEPALINGEN

Artikel 19. Richtlijnen van de Gemeente

19.1. Onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 11.1, verbindt de Concessiehouder zich ertoe zich, te allen tijde, stipt te gedragen naar de richtlijnen hem verstrekt door de Gemeente in het kader van de concessieovereenkomst.

19.2. De Gemeente zal daartoe jaarlijks een overleg, waarvan tevens sprake in artikel 13, met de Concessiehouder kunnen hebben teneinde de nodige werkafspraken te maken. Van het overleg wordt door de Gemeente een verslag opgemaakt.

19.3. De Gemeente kan de Concessiehouder opleggen het Pand tevens ter beschikking te stellen van derden, zijnde personen of organisaties, die niet als lid, vrijwilliger of gebruiker zijn verbonden aan de Concessiehouder, onder door de Gemeente bepaalde voorwaarden. De Concessiehouder is hiertoe enkel gehouden als dit zijn normale activiteiten niet op abnormale wijze hindert of hypothekeert. Hieromtrent worden tussen Partijen afzonderlijke afspraken gemaakt.

Artikel 20. Bezwaring en overdracht

20.1. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks -en beheersrechten en toezichtverplichtingen, te bezwaren behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente.

20.2. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks- en beheersrechten en toezichtverplichtingen, over te dragen behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente. Hieronder wordt eveneens de overdracht van aandelen bedoeld of de fusie van verenigingen. De Gemeente zal haar goedkeuring slechts op ernstige gronden kunnen onthouden.

In bevestigend geval kan er een overdrachtovereenkomst opgelegd worden tussen de Gemeente, de Concessiehouder - overdrager en de derde partij die de concessieovereenkomst wenst over te nemen.

20.3. De Concessiehouder zal hetzij zelf instaan voor de inrichting en de exploitatie

van het Pand, hetzij werken met een gerant, uitbater of aangestelde. Deze laatsten dienen de verplichtingen van deze concessieovereenkomst onverminderd na te komen.

Artikel 21. Communicatie

21.1. Alle correspondentie en uitwisseling van informatie of bescheiden in uitvoering van deze concessieovereenkomst is rechtsgeldig gedaan voor zover deze persoonlijk wordt afgeleverd of via geschrift of via schriftelijk bevestigde elektronische data, communicatie gebeurt op één van de

ONTWERP

bovenvermelde coördinaten, in de mate dat er niets anders geregeld is in deze concessieovereenkomst.

21.2. Voor de Gemeente is dit:

College van Burgemeester en Schepenen

Gemeente Dilbeek Gemeenteplein 1

1700 Dilbeek

E-mail: sport@dilbeek.be

Voor de Concessiehouder is dit:

Lumbeekstraat 75

1700 Dilbeek

E-mail: info@sintsebastiaansgildedilbeek.be

Artikel 22. Einde van de concessieovereenkomst

22.1. De concessieovereenkomst eindigt van rechtswege bij het verstrijken van de looptijd zonder dat een opzeg is vereist. Voor de verlenging van de concessieovereenkomst wordt verwezen naar artikel 23.

22.2. Partijen kunnen steeds in onderling akkoord een einde maken aan de concessieovereenkomst.

22.3. De concessieovereenkomst eindigt, in hoofde van de Concessiehouder, tevens bij de toegelaten overdracht, vermeld in artikel 20.2.

22.4. De Concessiehouder kan de concessieovereenkomst opzeggen mits te voldoen aan een opzeggingstermijn van 12 maanden, per aangetekend schrijven waarbij de opzegtermijn ingaat op de eerste werkdag na de verzending van het aangetekend schrijven.

22.5. De Gemeente heeft het recht bij ernstige tekortkomingen door de Concessiehouder de concessieovereenkomst te verbreken op kosten van de Concessiehouder. Worden onder meer als ernstige tekortkomingen beschouwd:

1. het geregeld verzaken aan de uitbating of de kwalitatieve uitbating van het Pand;
2. het overtreden van regels met betrekking tot voedselhygiëne en volksgezondheid in de uitbating van het Pand;
3. het niet of onvoldoende betalen van twee (2) opeenvolgende facturen voor de concessievergoeding;
4. de rechtsonbekwaamheid, ontzetting, faillissement of kennelijk onvermogen van de Concessiehouder of de stopzetting van de sportactiviteiten;
5. het wanbeheer of wangedrag, gebrek aan onderhoud en waardevermindering of achteruitgang van de uitbating van het Pand, die aan de nalatigheid of het verzuim van de Concessiehouder is te wijten;
6. wanneer zonder de toestemming van de Gemeente de aard of de bestemming van het Pand wordt gewijzigd;
7. wanneer mocht blijken dat de Concessiehouder zich onttrekt of verzuimt de bepalingen van deze concessieovereenkomst na te leven of uit te voeren na 2 schriftelijke aanmaningen door de Gemeente;
8. wanneer de Concessiehouder verzuimt zijn wettelijke verplichtingen te voldoen en deze aanleiding geven tot strafrechtelijke veroordelingen;
9. strafrechtelijke veroordelingen van de Concessiehouder die een behoorlijke exploitatie van het Pand kunnen hypothekeren;

De ernstige tekortkomingen worden vastgesteld door de Gemeente of haar aangestelde.

ONTWERP

De beslissing tot verbreking wordt steeds bij aangetekend schrijven door de Gemeente medegedeeld. De beëindiging gaat in twee (2) dagen na de datum van verzending van het beëindigingschrijven, behoudens andersluidende vermelding.

Ingevolge de verbreking heeft de Gemeente tevens recht, van rechtswege en zonder afzonderlijke ingebrekestelling, op een schadevergoeding voor alle geleden schade.

22.6. De Gemeente heeft verder, buiten ieder geval van ernstige tekortkoming door de Concessiehouder, steeds het recht tot gemotiveerde doch éénzijdige en onmiddellijke beëindiging van de concessieovereenkomst, om redenen van algemeen belang, onverminderd het recht op schadevergoeding dat hierdoor in hoofde van de Concessiehouder kan ontstaan.

Wanneer de Gemeente in het kader van deze éénzijdige beëindiging beslist de uitrusting, de inrichting en de uitgevoerde verbouwingswerken geheel of gedeeltelijk te behouden (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente), is zij in ieder geval gehouden tot het vergoeden van de waarde op dat ogenblik.

22.7. Bij het einde van de concessieovereenkomst, bij de éénzijdige beëindiging of bij de verbreking, moet de Concessiehouder de gebouwen, de lokalen, de uitrusting en de inrichting in de vroegere staat herstellen, zoals blijkt uit de staat van bevinding tenzij de Gemeente er de voorkeur aan geeft de uitgevoerde verbouwingswerken (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente) te behouden, in welk geval zij hiervoor geen andere vergoeding verschuldigd is aan de Concessiehouder dan de waarde op dat ogenblik. Bij discussies over de waarde zal tussen Partijen eén of meerdere deskundigen worden aangesteld.

Artikel 23. Verlenging van de concessieovereenkomst

De concessieovereenkomst kan tweemaal verlengd worden, telkens voor een periode van 5 jaar. Deze verlenging dient telkens te worden aangevraagd uiterlijk 12 maanden voorafgaand aan het einde van de concessieovereenkomst. Zij wordt schriftelijk, per aangetekende zending, aangevraagd en gemotiveerd door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van de vraag tot verlenging van de concessieovereenkomst kunnen de voorwaarden tussen Partijen geëvalueerd en aangepast worden, bij gebreke waaraan dezelfde voorwaarden blijven gelden.

Uiterlijk 10 maanden voor het einde van de concessieovereenkomst wordt door de Gemeente beslist of kan worden ingestemd met de verlenging. Bij gebreke aan tijdige beslissing wordt deze geacht positief te zijn.

Artikel 24. Overmacht en Onvoorziene Omstandigheden.

24.1. Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens deze concessieovereenkomst niet kunnen nakomen ingevolge bewezen Overmacht. Overmacht moet in de gemeenrechtelijke zin van het woord worden toegepast.

Partijen kunnen zich slechts beroepen op Overmacht voor zover deze Overmacht bij aangetekend schrijven aan de andere partij wordt gemeld binnen de vijf (5) kalenderdagen nadat zij zich heeft voorgedaan.

In geval van Overmacht kunnen Partijen in gemeen overleg beslissen de concessieovereenkomst te herzien.

Indien de Overmacht gedurende meer dan twintig (20) kalenderdagen blijft aanhouden, heeft elke Partij het recht om de concessieovereenkomst bij aangetekend schrijven op te zeggen, zonder dat hierdoor Partijen tegenover elkaar kunnen gehouden zijn tot schadevergoeding. De verzending van het aangetekend schrijven heeft de beëindiging van rechtswege van de concessieovereenkomst tot gevolg.

24.2. Indien er zich tijdens de uitvoering van de concessieovereenkomst Onvoorziene Omstandigheden voordoen, kan elke Partij herziening van de concessieovereenkomst verzoeken, inbegrepen het recht voor beide Partijen op een passende compensatie, als aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

ONTWERP

- de omstandigheden dienen een abnormaal karakter te hebben;
- zij konden niet redelijkerwijze worden voorzien bij het toewijzen van de concessieovereenkomst;
- de vragende Partij heeft alle nodige inspanningen geleverd om de onvoorziene omstandigheden te verhelpen of te vermijden;
- de onvoorziene omstandigheden maken de uitvoering van de concessieovereenkomst aanzienlijk moeilijker of kostelijker.

Indien, gelet op het specifieke karakter van de Gemeente als openbaar bestuur, een beslissing van een overheid die de Gemeente niet naast zich neer kan leggen meebrengt dat de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de concessieovereenkomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt dit als een Onvoorziene Omstandigheid aanzien. Hieronder worden onder meer verstaan het nemen van beslissingen ingevolgde bindende adviezen van andere overheden en het verplicht nemen of ondergaan van begrotingsmaatregelen ingevolge het verplicht financieel evenwicht voor lokale besturen.

Bijzondere weersomstandigheden kunnen worden beschouwd als Onvoorziene Omstandigheden.

Artikel 25. Deelbaarheid

25.1. Indien krachtens wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht één of meerdere bepalingen van huidige concessieovereenkomst nietig of niet - tegenstelbaar zouden zijn, dan zullen de artikels die nietig of niet - tegenstelbaar zijn, als ongeschreven beschouwd worden.

De nietigheid of niet - tegenstelbaarheid van een bepaling in deze concessieovereenkomst zal geenszins de nietigheid of de niet - tegenstelbaarheid van de overige bepalingen van deze concessieovereenkomst of van de concessie zelf met zich meebrengen.

25.2. Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in die zin dat te allen tijde het voorwerp van de huidige concessieovereenkomst in essentie dient bewaard te blijven.

Artikel 26. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

26.1. Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische recht.

26.2. Elk geschil wordt tussen Partijen behandeld waarbij steeds wordt gezocht naar een oplossing in der minne, bij gebreke waaraan het geschil door de meest gerede Partij onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het rechtsgebied Vlaams-Brabant.

Opgemaakt te Dilbeek, op […] 2025, in zoveel exemplaren als er partijen zijn plus één. Dit laatste exemplaar is voor de registratie door de Concessiehouder bestemd.

Voor de Gemeente, De Concessiehouder,

– voorzitter gemeenteraad

…… ……

– algemeen directeur

…… ……

ONTWERP

Vrije Tijd - Sport

23. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en Tennis- en padelclub Roelandsveld vzw - site Roelandsveld

Toelichting

Achtergrond

Het toekennen van een concessie op gronden of eigendommen van de gemeente aan derden, is conform de gelden rechtsregels en beginselen onderworpen aan de verplichting tot een transparante marktbevraging, het respect voor de gelijke mededinging en een gemotiveerde toewijzingsbeslissing. Op de verplichting tot transparante marktbevraging kan slechts een uitzondering worden toegestaan door de onderhandse vestiging van een concessie om individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte.

De rechtstreekse toekenning van de concessie aan vereniging **Tennis- en padelclub Roelandsveld vzw - site Roelandsveld**, zonder voorafgaande openbare oproep, is gebaseerd op de volgende individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte:

Ten algemene nutte

De toekenning van de concessie kadert binnen een globale oefening die de gemeente heeft gedaan ten aanzien van het gebruik door bestaande verenigingen van huidige infrastructuur, waarbij – met het oog op het juridisch rechtlijniger maken van de overeenkomsten en afspraken ten aanzien van het gebruik door derden van vrijetijdsinfrastructuur van de gemeente – bestaande overeenkomsten, afspraken en gebruiken worden omgezet in zakelijke rechten of concessies, en dit op gelijke wijze voor alle gemeentelijke infrastructuur. Het gaat dan ook grotendeels over het bestendigen en bevestigen van bestaande afspraken en overeenkomsten binnen het kader van een eenduidige soort overeenkomst, in casu de concessie.
Deze globale operatie wordt verder de “herstructurering” genoemd en is gebaseerd op de beslissing van 22 april 2025.

Het nieuwe goedgekeurde beleidskader omvat drie structurele vormen van samenwerking met sportverenigingen:

- **(Zaal)huurreglement** - voor occasioneel of periodiek gebruik;
- **Concessieovereenkomst** - voor langdurig gebruik en beheer van ondersteunende infrastructuur (zoals cafetaria’s, kleedruimtes, sanitair, enz.);
- **Zakelijk recht (recht van opstal)** - voor verenigingen die zelf willen investeren in infrastructuur.

Structurele betrokkenheid en investeringsverantwoordelijkheid
De vereniging investeert heden reeds actief in de infrastructuur en draagt bij aan het onderhoud en de uitbating. De concessieduur is proportioneel in functie van deze structurele inzet en biedt rechtszekerheid voor toekomstige investeringen.
Om die reden wijkt de regeling af van de standaardconcessie: de energiekosten zijn ten laste van de vereniging, en de concessievergoeding bedraagt symbolisch **één euro per jaar**.

Langdurige werking en bewezen engagement
De vereniging beheert de cafetaria reeds jarenlang op autonome wijze, met aantoonbare inzet voor onderhoud, uitbating en samenwerking met andere gebruikers op de site. Er is geen reden om in het kader van de beoogde “herstructurering” terug te komen op dit eerder toegestane en rechtmatig tot stand gekomen beheer.

Geen grensoverschrijdend belang of concurrentiebeperking
Gelet op de aard, omvang en locatie van de infrastructuur, is er geen sprake van grensoverschrijdend belang. De concessie beperkt de mededinging niet onnodig, aangezien de site gedeeld blijft met andere verenigingen. De herstructurering heeft niet de bedoeling bestaande activiteiten en beheersrechten te beëindigen of in vraag te stellen, maar integendeel deze op rechtszekerdere manier te bestendigen. Er dient dan ook geen nieuwe marktbevraging te worden georganiseerd.

ONTWERP

Efficiënt en complementair beheer
De concessie garandeert een continu en efficiënt beheer van de infrastructuur, vermijdt discontinuïteit en administratieve lasten, en sluit aan bij het goedgekeurde beleidskader van 22 april 2025.

De gemeente blijft eigenaar van het gebouw en staat in voor de structurele herstellingen aan het casco van het gebouw, tenzij anders bepaald in het zakelijke recht.

Met deze beslissing wordt de bestaande samenwerking geformaliseerd en juridisch verankerd binnen het nieuwe beleidskader. **Tennis- en padelclub Roelandsveld vzw** krijgt hiermee rechtszekerheid over het gebruik van haar cafetaria-infrastructuur op de site Bosstraat. Gezien deze structurele betrokkenheid wordt een concessie toegekend voor een periode van **30 jaar**.

Deze motivering is volgens de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur (artikelen 40 en 41, 293).

Juridisch kader

- Decreet Lokaal bestuur (artikelen 40 en 41, 293).
- Burgerlijk wetboek
- Gemeenteraadsbesluit van 22 april 2025 betreffende goedkeuring van het beleidskader gebruik sportinfrastructuur

Beslissing

stemming

18 ja: De Buyst Véronique, Janssens Linda, Nevens Bart, Liekens Goedele, Deleu Tinneke, Willen Marc, De Freyne David, Rons Alexis, De Win Harry, De Dobbeleer Frank, De Ridder Dries, Erkelbout Jan, Vanhee Fré, Quaghebeur Stijn, Van den Houte Anneleen, Gins Brigitte, Walravens Jef, Zelderloo Walter

16 onthoudingen: De Schryver Reindert, Merckx Lean, De Jonge Jasper, hoffmans Nathalie, Vergels Driss, Seyns Valérie, Vereecke Liesbet, Groenweghe Nele, Dierickx Evi, Nijs Marianne, Mus Niki, Van Roy Nils, Vanderoost Jef, Clement Louis, Roesems Gino, Van Hove Diane

Artikel 1: De gemeenteraad keurt de concessieovereenkomst voor de kantine en kleedkamers van sportsite Roelandsveld, tennis- en padelgedeelte, goed zoals volgt:

ONTWERP

CONCESSIEOVEREENKOMST BETREFFENDE

Kantine, kleedkamers en sanitair op sportsite Roelandsveld, tennis- en padelgedeelte

TUSSEN

De gemeente Dilbeek, met kantoren te 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van de gemeenteraad, de heer Harry De Win, wonende.....;

- de algemeen directeur, mevrouw Katleen Valtin, wonende te .....; , ingevolge de beslissing van de gemeenteraad van 22 april 2025 en van het college van burgemeester en schepenen van 10 maart 2025

verder genoemd de “Gemeente”,

EN

Tennis- en Padelclub Roelandsveld vzw met ondernemingsnummer 0412.529.023, vertegenwoordigd door Filip Thysens en Hilde Weckx,

verder genoemd de “Concessiehouder”,

samen ook “Partijen” genoemd.

IS

ONTWERP

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. […] 2025 tot goedkeuring van het ontwerp van concessieovereenkomst;

OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorwerp van de concessieovereenkomst

De Gemeente geeft in concessie de kantine met sanitair en kleedkamers, op sportsite Roelandsveld, tennis- en padelgedeelte, gelegen te Sportlaan 24, 1700 Dilbeek,. Dit geheel wordt verder ook het “Pand” genoemd.

De concessie wordt verleend met het hoofdzakelijk doel het uitoefenen van sportactiviteiten in een eigendom van de Gemeente.

Artikel 2. Duur van de concessie

De concessie loopt vanaf de gezamenlijke ondertekening ervan en eindigt na 30 jaar, gelet op de doelstelling van de Concessiehouder en teneinde een continue en rechtszekere verdere uitbouw van de club te kunnen verzekeren, onverminderd hetgeen is opgenomen in artikel 23 betreffende mogelijke verlengingen.

Artikel 3. Rechtsregime

Er wordt door Partijen uitdrukkelijk erkend dat de wet op de handelshuurovereenkomsten niet van toepassing is op de onderliggende concessie, geen onderdelen ervan uitgezonderd. De concessiehouder kan zich noch ten overstaan van de gemeente noch ten overstaan van derden beroepen op het bezit van een handelsfonds. Een eventueel handelsfonds behoort toe aan de gemeente.

Artikel 4. Staat van bevinding

4.1. Op initiatief en op kosten van de Gemeente wordt tussen Partijen een tegensprekelijke staat van bevinding opgemaakt van het Pand bij de eerste ingebruikname ervan op basis van deze Concessie.

4.2. Discussies betreffende de staat van bevinding worden tussen Partijen in eerste instantie in der minne gevoerd. Bij gebreke aan minnelijke regeling kan de meest gerede partij de betwisting voorleggen aan de bevoegde Rechtbank.

4.3. De staat van bevinding maakt, na toevoeging, deel uit van onderliggende concessieovereenkomst als bijlage.

HOOFDSTUK 2 : CONCESSIE VAN DE EXPLOITATIE VAN HET PAND

Artikel 5. Beschrijving van het voorwerp

Onder de exploitatie van het Pand wordt in de concessieovereenkomst verstaan: het hoofdzakelijk gebruik en de uitbating voor sportactiviteiten.

Artikel 6. Exploitatie van het Pand

6.1 Het recht op exploitatie van het Pand wordt verleend aan de Concessiehouder onder de dwingende voorwaarden en modaliteiten zoals in deze concessieovereenkomst vastgelegd.

6.2. De Concessiehouder is belast met het toezicht op het Pand.

Artikel 7. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de aankleding en de uitrusting

7.1. De Concessiehouder staat op eigen kosten en op eigen risico in voor de aankleding van de ruimtes van het Pand.

ONTWERP

De Gemeente mag zich enkel verzetten in bijzondere, gemotiveerde omstandigheden.

De inrichting van het Pand blijft eigendom van de Concessiehouder, onverminderd het recht tot overname bij de beëindiging van de concessieovereenkomst, zoals verder opgenomen in artikel 22.

De Concessiehouder is verantwoordelijk voor de verdere uitrusting en aankleding van het Pand om een behoorlijke en continue exploitatie te waarborgen.

7.2. De Gemeente staat in voor de basisaansluiting op de nutsvoorzieningen. Bijkomende aansluitingen of bijkomende aftakkingen die enkel noodzakelijk zijn voor de exploitatie, worden gedragen door de Concessiehouder.

7.3. Het Pand is voorzien van technische uitrusting, zoals ook opgenomen in de staat van bevinding, vermeld in artikel 4.1.

7.4. De Gemeente staat in voor het structureel eigenaarsonderhoud van het Pand.

7.5. Het is de Concessiehouder niet toegestaan speelautomaten te plaatsen, tenzij met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Gemeente.

7.6. De Concessiehouder gebruikt en beheert de uitrusting van het Pand zorgvuldig en overeenkomstig de toepasselijke gebruiksvoorschriften. Hij staat in voor het onderhoud en, indien nodig, de vernieuwing of vervanging van het ter beschikking gestelde materiaal.

7.7. De Gemeente kan, om redenen van hygiëne, vetusteit, gevaar voor de gezondheid of om andere door de Gemeente, ernstige, aan te geven redenen, zelf beslissen om, op eigen kosten en binnen een door de Gemeente redelijkerwijze te bepalen termijn, het materieel of de uitrusting, eigendom van de Concessiehouder, te vernieuwen, te vervangen, uit te breiden of te beperken. In voorkomend geval worden de vervangen materialen eigendom van de Gemeente, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

7.8. De Concessiehouder is, als enige, verantwoordelijk voor een bestendige staat van netheid in het Pand.

Artikel 8. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de tarifering

In het pand moet op duidelijke, verzorgde en goed zichtbare wijze de prijslijst van de consumpties worden aangebracht. Op deze prijslijst dient duidelijk vermeld te worden dat de BTW en de bediening in de prijzen inbegrepen zijn.

Artikel 9. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de openingsuren

Openingsuren worden vrij bepaald door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van het overleg bedoeld in artikel 13.3. en artikel 19 kunnen de openingsuren worden geëvalueerd en aangepast.

Artikel 10. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende het personeel

10.1. De Concessiehouder moet over voldoende bevoegd personeel beschikken om de exploitatie op vakkundige wijze en in een normaal tempo te kunnen verzekeren (bvb. vrijwilligers). De continuïteit van de exploitatie dient te allen tijde gegarandeerd te worden.

10.2. De Concessiehouder waarborgt dat zijn personeel zich correct gedraagt en dat alle communicatie binnen de concessie, zowel intern als extern, in het Nederlands gebeurt.

10.3. De Concessiehouder moet alle wettelijke bepalingen naleven die verband houden met de tewerkstelling van personeel.

Artikel 11. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de “bedrijfsvoering”

11.1. Tussen de gemeente en de concessiehouder bestaat geen enkele band van ondergeschiktheid onverminderd het recht van de gemeente controles uit te voeren binnen het kader van de verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst en de voorziene mogelijkheid tot het geven van richtlijnen.

ONTWERP

11.2. De Concessiehouder mag in het Pand warme en koude dranken, warme en koude maaltijden en allerlei versnaperingen en snacks verkopen om in het Pand te nuttigen.

De concessiehouder moet voldoen aan alle wettelijke bepalingen inzake voedselveiligheid bij het bewaren, uitstallen, verwerken en verkopen van dranken, versnaperingen en voedingswaren.

11.3. Er is met betrekking tot het Pand geen brouwerijovereenkomst met de Gemeente, zodat de Concessiehouder vrij zijn brouwer(s) en leverancier(s) mag kiezen.

11.4. De wet op de beteugeling van dronkenschap en het attest van de FAVV dienen uitgehangen te worden op een goed zichtbare plaats en dienen ook strikt nageleefd te worden.

11.5. Het bewaren en opslaan van brandbare en ontplofbare materialen binnen de gebouwen van het Pand is verboden, met uitzondering van gasflessen noodzakelijk voor de goede werking van een tapinstallatie of keukenuitrusting. Deze gasflessen moeten met de noodzakelijke omzichtigheid worden geplaatst en gehanteerd.

De Concessiehouder moet te allen tijde de reglementering inzake brandveiligheid naleven.

11.6. De Concessiehouder noch zijn aangestelden of personeelsleden mogen zich mengen in interne aangelegenheden betreffende het beheer van infrastructuur door de Gemeente. Zij kunnen wel steeds suggesties desbetreffend doen aan de Gemeente.

11.7. De Concessiehouder is elke avond verantwoordelijk voor het sluiten van alle ramen en deuren, voor het doven van alle lichten en voor gebeurlijk uitschakelen of verminderen van de verwarming in het Pand. Iedere schade die het gevolg is van een inbreuk op of een nalatigheid betreffende deze bepaling, valt zonder meer ten laste van de Concessiehouder.

11.8. De Concessiehouder onthoudt zich ten overstaan van iedere bezoeker van het Pand van iedere vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om welke reden ook.

11.9. De Concessiehouder dient zich te houden aan de wetgeving met betrekking tot het rookverbod.

11.10. De muziek moet derwijze geregeld worden dat ze niet storend is voor de gebruikers en de omwonenden.

De uitbating van het Pand dient te gebeuren binnen de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

11.11. De Concessiehouder verbindt zich er verder toe zo veel mogelijk afval te vermijden en zo spaarzaam mogelijk om te gaan met water en energie.

11.12. Het is de Concessiehouder verboden aan de buitenzijde van het Pand uithangborden, opschriften, lichtreclames, publiciteitspanelen en dergelijke aan te brengen tenzij mits schriftelijk en voorafgaand akkoord van de Gemeente.

De Concessiehouder is gehouden tot ophanging van alle aankondigingen en documenten waartoe hij door de Gemeente wordt verplicht in deze mate deze aankondigingen de normale exploitatie van het Pand niet belemmeren of hypothekeren.

11.13. Het inrichten van andere activiteiten dan deze die het voorwerp uitmaken van de concessieovereenkomst zijn onderworpen aan het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de Gemeente. De Gemeente kan zich steeds verzetten tegen deze activiteiten. De Gemeente kan steeds informatie vragen over geplande activiteiten.

11.14. De Concessiehouder zal steeds te goeder trouw en op constructieve wijze meewerken met initiatieven en acties van de Gemeente in de omgeving van het Pand.

11.15. Beslissingen van de Gemeente die een impact kunnen hebben op de bedrijfsvoering van het Pand, voor zover dit op die wijze kan ingeschat worden door de Gemeente, zullen steeds vooraf worden meegedeeld aan de Concessiehouder en kunnen worden overlegd.

Artikel 12. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de inrichting, de lasten en het onderhoud

12.1. De Concessiehouder staat in voor het beheer en de uitbating van het Pand, inclusief milieuvriendelijke schoonmaak en toezicht.

De Gemeente vervult geen enkele bewakingsplicht met betrekking tot het Pand.

ONTWERP

12.2. Alle taksen, lasten, retributies, wettelijke verplichtingen of vergoedingen van welke aard ook, van welke instantie die ook mogen uitgaan en die verband houden met de concessieovereenkomst, zijn ten laste van de Concessiehouder.

De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar van het Pand.

12.3. De Concessiehouder staat in voor het verkrijgen van alle toelatingen of vergunningen die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van het Pand en de uit te voeren inrichtingswerken.

De Concessiehouder vraagt, indien nodig, de vereiste bestuurlijke toelating aan voor het uitbaten van een horecagelegenheid.

De Concessiehouder staat tevens in voor alle onderhouds- en kleine herstellingswerken die – louter ter vergelijking – gewoonlijk ten laste vallen van een huurder in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Hieronder vallen onder meer:

- het voorkomen van verstoppingen van afloopbuizen en het, indien nodig, op eigen kosten laten ontstoppen ervan;
- het onderhoud van de binnen- en buitenruiten;
- het in goede staat houden en, indien nodig, vernieuwen van vloerbedekking, behangpapier en binnenschilderwerk, zelfs indien deze vernieuwing het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, toeval of overmacht;
- het nemen van de nodige maatregelen ter voorkoming van schade; het tijdig schriftelijk informeren van de Gemeente bij schade aan het Pand of bij het vaststellen van gebreken;
- het de Gemeente in de gelegenheid stellen om het Pand te bezichtigen en maatregelen te nemen tot herstel of ter voorkoming van schade.

12.4. De Concessiehouder vraagt voorafgaandelijke schriftelijke toestemming aan de Gemeente voor alle ingrijpende werken die niet onder onderhouds- of herstellingswerken vallen, zoals herindeling in ruimtes, structurele werken, aanbouwen, grondige verbouwingen of het plaatsen van zonnepanelen.

De Gemeente staat in voor alle andere herstellingen, met inbegrip van dakherstellingen, herstellingen aan raamkozijnen en structurele vochtproblemen. De Concessiehouder licht de Gemeente tijdig in over de noodzakelijkheid en dringendheid van deze herstellingen.

12.5. De Concessiehouder laat toe dat de Gemeente tijdens de concessietermijn werken uitvoert die zij nodig acht, hetzij grote of kleine herstellingen, hetzij opfrissingswerken aan het Pand.

De Concessiehouder kan hiervoor geen schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding eisen, tenzij de werken de exploitatie van het Pand volledig onmogelijk maken gedurende meer dan 30 kalenderdagen. In dat geval is de Gemeente vanaf de 31e dag een schadevergoeding verschuldigd, behoudens in geval van overmacht. Deze schadevergoeding bestaat uit een verhoudingsgewijze vermindering van de concessievergoeding, gerekend vanaf de 31e dag.

De Gemeente zal de werken zoveel mogelijk uitvoeren zonder de uitbating van het Pand te belemmeren en verwittigt de Concessiehouder tijdig.

Artikel 13. Controle

13.1. Onverminderd artikel 11.1, behoudt de Gemeente, als eigenaar van het Pand en concessieverlener, te allen tijde het recht om toezicht en controle uit te oefenen op de naleving van deze concessieovereenkomst. Dit controlerecht heeft onder meer betrekking op:

- de verzekeringen die de Concessiehouder moet afsluiten;
- de bestuurlijke vergunningen en toelatingen die de Concessiehouder moet aanvragen;
- de staat van onderhoud en uitrusting van het Pand;
- alle overige verplichtingen van de Concessiehouder uit hoofde van deze overeenkomst.

Indien de concessie wordt uitgebaat door een aangestelde of onderaannemer van de Concessiehouder, geldt het controlerecht ook ten aanzien van deze persoon. In dat geval moet de Concessiehouder steeds aanwezig zijn bij de uitoefening van het controlerecht.

ONTWERP

13.2. Het controlerecht houdt in dat de Gemeente:

vragen kan stellen aan de Concessiehouder;

inzage kan vragen in relevante documenten;

toegang kan vragen tot het Pand, waarbij de Concessiehouder de nodige medewerking verleent.

13.3. Minstens éénmaal per jaar organiseert de Gemeente een overleg met de Concessiehouder (en desgevallend de uitbater), zoals ook voorzien in artikel 19, met het oog op controle en opvolging. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt hiervoor het initiatief.

Artikel 14. Schade, aansprakelijkheid en verzekeringen

14.1. De concessiehouder is aansprakelijk voor schade aan de door de Gemeente ter beschikking gestelde roerende of onroerende goederen, voor zover deze schade het gevolg is van een fout, nalatigheid of onzorgvuldig gebruik door hemzelf.
De concessiehouder is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, verborgen gebreken of overmacht.

Schade aan de buitengevels van het Pand door vandalisme vallen onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente, dan tenzij ze veroorzaakt zijn door een fout of nalatigheid van de Concessiehouder.

14.2. Beschadigingen aan het Pand, door wie ook en wanneer ook veroorzaakt, dienen zo spoedig mogelijk door de Concessiehouder en in principe binnen de week hersteld te worden, bij gebreke waaraan hiertoe, op kosten van de Concessiehouder, door de Gemeente zal kunnen worden overgegaan.

De kosten die de Gemeente in dit laatste geval aangaat, moeten op eenvoudige voorlegging van de rekening terugbetaald worden door de Concessiehouder aan de Gemeente, en dit binnen de vijftien (15) dagen op straffe van de verhoging van deze kosten met de wettelijke intrestvoet, verschuldigd vanaf de dag van voorlegging van de rekening tot de dag van de vereffening ervan en dit zonder enige ingebrekestelling.

14.3. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor verlies of diefstal van zaken toebehorende aan de Concessiehouder, zijn aangestelden, personeelsleden of vrijwilligers.

14.4. De Concessiehouder is aansprakelijk voor brand in het Pand en voor de daaruit vloeiende schade aan gebouwen, uitrusting, apparatuur, materieel, meubilair, voorraden, enz…, tenzij hij bewijst dat de brand door toeval, overmacht, kwaad opzet of door een gebrek aan het gebouw ontstaan is of overgegaan is.

14.5. De Concessiehouder moet bij een erkende verzekeringsmaatschappij het Pand tegen brand & ontploffing, gaslekken, elektriciteitskortsluiting, bliksem, glasbraak en diefstal verzekeren, in hoofde van het gebruik van de lokalen en voor zover deze risico’s nog niet verzekerd zijn door de Concessiegever.

Het tegen brand te verzekeren kapitaal - voor zover het de waarde vertegenwoordigt van de eigendom van de Gemeente - mag niet lager zijn dan het door de Gemeente aangegeven bedrag.

De Concessiehouder zal zich tegen alle gebeurlijke ongevallen en risico's verzekeren voor al de verschillende activiteiten die het voorwerp van deze concessieovereenkomst uitmaken. Hij dient verder zijn burgerlijke verantwoordelijkheid te laten dekken ten overstaan van zijn personeelsleden en aangestelden, en de Gemeente (burgerlijke en objectieve aansprakelijkheid).

Het bewijs van betaling van de respectieve premies, dient de Concessiehouder elk jaar voor te leggen aan de Gemeente.

Naargelang de polissen, dienen de volgende bepalingen te worden ingelast

1. de verzekeringsmaatschappij verbindt zich er toe de Gemeente onmiddellijk te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden door de Concessiehouder alsook van de schorsing of de vernietiging van de polis;
2. ingeval van brand verbindt de verzekeringsmaatschappij zich ertoe de op grond van de verzekerde waarde vastgestelde schadevergoeding algeheel aan de Gemeente, als eigenaar, uit te betalen.

ONTWERP

14.6. De Gemeente is gerechtigd, zo de Concessiehouder in gebreke blijft, zelf een polis op naam en op kosten van de Concessiehouder af te sluiten.

HOOFDSTUK 3 : DE CONCESSIEVERGOEDING, DE VERGOEDING VOOR DE DIENSTEN VAN TOEZICHT EN DE WAARBORG

Artikel 15. Concessievergoeding

15.1. Er is jaarlijks door de Concessiehouder een concessievergoeding verschuldigd aan de Gemeente.

De concessievergoeding is verschuldigd vanaf de datum van inwerkingtreding.

De concessievergoeding bedraagt **1 € (geen BTW op toegepast).**

15.2. De concessievergoeding zal aangerekend worden bij middel van een jaarlijkse factuur, opgemaakt door de Gemeente.

Ingeval van niet-betaling (of onvoldoende betaling) van de concessievergoeding binnen de termijn bepaald op de factuur, zal een intrestvergoeding, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet, aangerekend worden op het verschuldigde bedrag vanaf de eerste van de betrokken maand en dit zonder enige ingebrekestelling.

Artikel 16. Kosten opgelopen door de Gemeente

De verbruikskosten van elektriciteit, gas en water vallen ten laste van de concessiehouder.

Artikel 17. Waarborg

Gelet op de aard van het beoogde gebruik en het profiel van de Concessionaris is geen waarborg vereist.

HOOFDSTUK 4 : TEKORTKOMINGEN EN SANCTIES

Artikel 18

18.1. Onverminderd de andere financiële verplichtingen bij deze concessieovereenkomst opgelegd en onverminderd eventuele vergoeding van schade, en onverminderd de mogelijkheid tot beëindiging als vermeld in artikel 22.5, kan elke inbreuk op gebruikelijke of bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen aanleiding geven tot het toepassen van een boete van € 250 per vastgestelde inbreuk.

Van de vaststelling wordt door de Gemeente telkens een proces-verbaal gemaakt.

Bij herhaling van dezelfde feiten binnen het jaar kan de boete verdubbeld, en vanaf het derde feit binnen het jaar verdrievoudigd worden.

18.2. Alvorens door de Gemeente tot een boete kan worden beslist, wordt de Concessiehouder gehoord. De beslissing tot toepassing van een boete wordt aan de Concessiehouder binnen de vijf (5) dagen na het horen, bij aangetekend schrijven, medegedeeld.

18.3. Elke opgelegde boete dient binnen een termijn van vijftien (15) kalenderdagen na kennisgeving te worden betaald door de Concessiehouder. Bij niet-tijdige betaling behoudt de Gemeente zich het recht voor om de boete te innen via de gebruikelijke invorderingsprocedures.

HOOFDSTUK 5 : SLOTBEPALINGEN

Artikel 19. Richtlijnen van de Gemeente

19.1. Onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 11.1, verbindt de Concessiehouder zich ertoe zich, te allen tijde, stipt te gedragen naar de richtlijnen hem verstrekt door de Gemeente in het kader van de concessieovereenkomst.

ONTWERP

19.2. De Gemeente zal daartoe jaarlijks een overleg, waarvan tevens sprake in artikel 13, met de Concessiehouder kunnen hebben teneinde de nodige werkafspraken te maken. Van het overleg wordt door de Gemeente een verslag opgemaakt.

19.3. De Gemeente kan de Concessiehouder opleggen het Pand tevens ter beschikking te stellen van derden, zijnde personen of organisaties, die niet als lid, vrijwilliger of gebruiker zijn verbonden aan de Concessiehouder, onder door de Gemeente bepaalde voorwaarden. De Concessiehouder is hiertoe enkel gehouden als dit zijn normale activiteiten niet op abnormale wijze hindert of hypothekeert. Hieromtrent worden tussen Partijen afzonderlijke afspraken gemaakt.

Artikel 20. Bezwaring en overdracht

20.1. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks -en beheersrechten en toezichtverplichtingen, te bezwaren behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente.

20.2. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks- en beheersrechten en toezichtverplichtingen, over te dragen behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente. Hieronder wordt eveneens de overdracht van aandelen bedoeld of de fusie van verenigingen. De Gemeente zal haar goedkeuring slechts op ernstige gronden kunnen onthouden.

In bevestigend geval kan er een overdracht overeenkomst opgelegd worden tussen de Gemeente, de Concessiehouder - overdrager en de derde partij die de concessieovereenkomst wenst over te nemen.

20.3. De Concessiehouder zal hetzij zelf instaan voor de inrichting en de exploitatie

van het Pand, hetzij werken met een gerant, uitbater of aangestelde. Deze laatsten dienen de verplichtingen van deze concessieovereenkomst onverminderd na te komen.

Artikel 21. Communicatie

21.1. Alle correspondentie en uitwisseling van informatie of bescheiden in uitvoering van deze concessieovereenkomst is rechtsgeldig gedaan voor zover deze persoonlijk wordt afgeleverd of via geschrift of via schriftelijk bevestigde elektronische data, communicatie gebeurt op één van de bovenvermelde coördinaten, in de mate dat er niets anders geregeld is in deze concessieovereenkomst.

21.2. Voor de Gemeente is dit:

College van Burgemeester en Schepenen

Gemeente Dilbeek Gemeenteplein 1

1700 Dilbeek

E-mail: sport@dilbeek.be

Voor de Concessiehouder is dit:

Sportlaan 24

1700, Dilbeek

E-mail: info@tpcroelandsveld.be

Artikel 22. Einde van de concessieovereenkomst

22.1. De concessieovereenkomst eindigt van rechtswege bij het verstrijken van de looptijd zonder dat een opzeg is vereist. Voor de verlenging van de concessieovereenkomst wordt verwezen naar artikel 23.

22.2. Partijen kunnen steeds in onderling akkoord een einde maken aan de concessieovereenkomst.

ONTWERP

22.3. De concessieovereenkomst eindigt, in hoofde van de Concessiehouder, tevens bij de toegelaten overdracht, vermeld in artikel 20.2.

22.4. De Concessiehouder kan de concessieovereenkomst opzeggen mits te voldoen aan een opzeggingstermijn van 12 maanden, per aangetekend schrijven waarbij de opzegtermijn ingaat op de eerste werkdag na de verzending van het aangetekend schrijven.

22.5. De Gemeente heeft het recht bij ernstige tekortkomingen door de Concessiehouder de concessieovereenkomst te verbreken op kosten van de Concessiehouder. Worden onder meer als ernstige tekortkomingen beschouwd:

1. het geregeld verzaken aan de uitbating of de kwalitatieve uitbating van het Pand;
2. het overtreden van regels met betrekking tot voedselhygiëne en volksgezondheid in de uitbating van het Pand;
3. het niet of onvoldoende betalen van twee (2) opeenvolgende facturen voor de concessievergoeding;
4. de rechtsonbekwaamheid, ontzetting, faillissement of kennelijk onvermogen van de Concessiehouder of de stopzetting van de sportactiviteiten;
5. het wanbeheer of wangedrag, gebrek aan onderhoud en waardevermindering of achteruitgang van de uitbating van het Pand, die aan de nalatigheid of het verzuim van de Concessiehouder is te wijten;
6. wanneer zonder de toestemming van de Gemeente de aard of de bestemming van het Pand wordt gewijzigd;
7. wanneer mocht blijken dat de Concessiehouder zich onttrekt of verzuimt de bepalingen van deze concessieovereenkomst na te leven of uit te voeren na 2 schriftelijke aanmaningen door de Gemeente;
8. wanneer de Concessiehouder verzuimt zijn wettelijke verplichtingen te voldoen en deze aanleiding geven tot strafrechtelijke veroordelingen;
9. strafrechtelijke veroordelingen van de Concessiehouder die een behoorlijke exploitatie van het Pand kunnen hypothekeren;

De ernstige tekortkomingen worden vastgesteld door de Gemeente of haar aangestelde.

De beslissing tot verbreking wordt steeds bij aangetekend schrijven door de Gemeente medegedeeld. De beëindiging gaat in twee (2) dagen na de datum van verzending van het beëindigingschrijven, behoudens andersluidende vermelding.

Ingevolge de verbreking heeft de Gemeente tevens recht, van rechtswege en zonder afzonderlijke ingebrekestelling, op een schadevergoeding voor alle geleden schade.

22.6. De Gemeente heeft verder, buiten ieder geval van ernstige tekortkoming door de Concessiehouder, steeds het recht tot gemotiveerde doch éénzijdige en onmiddellijke beëindiging van de concessieovereenkomst, om redenen van algemeen belang, onverminderd het recht op schadevergoeding dat hierdoor in hoofde van de Concessiehouder kan ontstaan.

Wanneer de Gemeente in het kader van deze éénzijdige beëindiging beslist de uitrusting, de inrichting en de uitgevoerde verbouwingswerken geheel of gedeeltelijk te behouden (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente), is zij in ieder geval gehouden tot het vergoeden van de waarde op dat ogenblik.

22.7. Bij het einde van de concessieovereenkomst, bij de éénzijdige beëindiging of bij de verbreking, moet de Concessiehouder de gebouwen, de lokalen, de uitrusting en de inrichting in de vroegere staat herstellen, zoals blijkt uit de staat van bevinding tenzij de Gemeente er de voorkeur aan geeft de uitgevoerde verbouwingswerken (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente) te behouden, in welk geval zij hiervoor geen andere vergoeding verschuldigd is aan de Concessiehouder dan de waarde op dat ogenblik. Bij discussies over de waarde zal tussen Partijen eén of meerdere deskundigen worden aangesteld.

ONTWERP

Artikel 23. Verlenging van de concessieovereenkomst

De concessieovereenkomst kan tweemaal verlengd worden, telkens voor een periode van 5 jaar. Deze verlenging dient telkens te worden aangevraagd uiterlijk 12 maanden voorafgaand aan het einde van de concessieovereenkomst. Zij wordt schriftelijk, per aangetekende zending, aangevraagd en gemotiveerd door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van de vraag tot verlenging van de concessieovereenkomst kunnen de voorwaarden tussen Partijen geëvalueerd en aangepast worden, bij gebreke waaraan dezelfde voorwaarden blijven gelden.

Uiterlijk 10 maanden voor het einde van de concessieovereenkomst wordt door de Gemeente beslist of kan worden ingestemd met de verlenging. Bij gebreke aan tijdige beslissing wordt deze geacht positief te zijn.

Artikel 24. Overmacht en Onvoorziene Omstandigheden.

24.1. Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens deze concessieovereenkomst niet kunnen nakomen ingevolge bewezen Overmacht. Overmacht moet in de gemeenrechtelijke zin van het woord worden toegepast.

Partijen kunnen zich slechts beroepen op Overmacht voor zover deze Overmacht bij aangetekend schrijven aan de andere partij wordt gemeld binnen de vijf (5) kalenderdagen nadat zij zich heeft voorgedaan.

In geval van Overmacht kunnen Partijen in gemeen overleg beslissen de concessieovereenkomst te herzien.

Indien de Overmacht gedurende meer dan twintig (20) kalenderdagen blijft aanhouden, heeft elke Partij het recht om de concessieovereenkomst bij aangetekend schrijven op te zeggen, zonder dat hierdoor Partijen tegenover elkaar kunnen gehouden zijn tot schadevergoeding. De verzending van het aangetekend schrijven heeft de beëindiging van rechtswege van de concessieovereenkomst tot gevolg.

24.2. Indien er zich tijdens de uitvoering van de concessieovereenkomst Onvoorziene Omstandigheden voordoen, kan elke Partij herziening van de concessieovereenkomst verzoeken, inbegrepen het recht voor beide Partijen op een passende compensatie, als aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- de omstandigheden dienen een abnormaal karakter te hebben;
- zij konden niet redelijkerwijze worden voorzien bij het toewijzen van de concessieovereenkomst;
- de vragende Partij heeft alle nodige inspanningen geleverd om de onvoorziene omstandigheden te verhelpen of te vermijden;
- de onvoorziene omstandigheden maken de uitvoering van de concessieovereenkomst aanzienlijk moeilijker of kostelijker.

Indien, gelet op het specifieke karakter van de Gemeente als openbaar bestuur, een beslissing van een overheid die de Gemeente niet naast zich neer kan leggen meebrengt dat de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de concessieovereenkomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt dit als een Onvoorziene Omstandigheid aanzien. Hieronder worden onder meer verstaan het nemen van beslissingen ingevolgde bindende adviezen van andere overheden en het verplicht nemen of ondergaan van begrotingsmaatregelen ingevolge het verplicht financieel evenwicht voor lokale besturen.

Bijzondere weersomstandigheden kunnen worden beschouwd als Onvoorziene Omstandigheden.

Artikel 25. Deelbaarheid

25.1. Indien krachtens wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht één of meerdere bepalingen van huidige concessieovereenkomst nietig of niet - tegenstelbaar zouden zijn, dan zullen de artikels die nietig of niet - tegenstelbaar zijn, als ongeschreven beschouwd worden.

ONTWERP

De nietigheid of niet - tegenstelbaarheid van een bepaling in deze concessieovereenkomst zal geenszins de nietigheid of de niet - tegenstelbaarheid van de overige bepalingen van deze concessieovereenkomst of van de concessie zelf met zich meebrengen.

25.2. Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in die zin dat te allen tijde het voorwerp van de huidige concessieovereenkomst in essentie dient bewaard te blijven.

Artikel 26. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

26.1. Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische recht.

26.2. Elk geschil wordt tussen Partijen behandeld waarbij steeds wordt gezocht naar een oplossing in der minne, bij gebreke waaraan het geschil door de meest gerede Partij onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het rechtsgebied Vlaams-Brabant.

Opgemaakt te Dilbeek, op […] 2025, in zoveel exemplaren als er partijen zijn plus één. Dit laatste exemplaar is voor de registratie door de Concessiehouder bestemd.

Voor de Gemeente, De Concessiehouder,

– voorzitter gemeenteraad

…… ……

– algemeen directeur

…… ……

ONTWERP

Vrije Tijd - Sport

24. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en Tennis en Recreatie Groot-Bijgaarden vzw - site Bosstraat

Toelichting

Achtergrond

Het toekennen van een concessie op gronden of eigendommen van de gemeente aan derden, is conform de geldende rechtsregels en beginselen onderworpen aan de verplichting tot een transparante marktbevraging, het respect voor de gelijke mededinging en een gemotiveerde toewijzingsbeslissing. Op de verplichting tot transparante marktbevraging kan slechts een uitzondering worden toegestaan door de onderhandse vestiging van een concessie om individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte.

De rechtstreekse toekenning van de concessie aan vereniging **Tennis en Recreatie Groot-Bijgaarden vzw (TRGB vzw) - site Bosstraat**, zonder voorafgaande openbare oproep, is gebaseerd op de volgende individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte:

Ten algemene nutte

De toekenning van de concessie kadert binnen een globale oefening die de gemeente heeft gedaan ten aanzien van het gebruik door bestaande verenigingen van huidige infrastructuur, waarbij – met het oog op het juridisch rechtlijniger maken van de overeenkomsten en afspraken ten aanzien van het gebruik door derden van vrijetijdsinfrastructuur van de gemeente – bestaande overeenkomsten, afspraken en gebruiken worden omgezet in zakelijke rechten of concessies, en dit op gelijke wijze voor alle gemeentelijke infrastructuur. Het gaat dan ook grotendeels over het bestendigen en bevestigen van bestaande afspraken en overeenkomsten binnen het kader van een eenduidige soort overeenkomst, in

casu de concessie.
Deze globale operatie wordt verder de “herstructurering” genoemd en is gebaseerd op de beslissing van 22 april 2025.

Het nieuwe goedgekeurde beleidskader omvat drie structurele vormen van samenwerking met sportverenigingen:

- **(Zaal)huurreglement** - voor occasioneel of periodiek gebruik;
- **Concessieovereenkomst** - voor langdurig gebruik en beheer van ondersteunende infrastructuur (zoals cafetaria’s, kleedruimtes, sanitair, enz.);
- **Zakelijk recht (recht van opstal)** - voor verenigingen die zelf willen investeren in infrastructuur.

Structurele betrokkenheid en investeringsverantwoordelijkheid
De vereniging investeert heden reeds actief in de infrastructuur en draagt bij aan het onderhoud en de uitbating. De concessieduur is proportioneel in functie van deze structurele inzet en biedt rechtszekerheid voor toekomstige investeringen.
Om die reden wijkt de regeling af van de standaardconcessie: de energiekosten zijn ten laste van de vereniging, en de concessievergoeding bedraagt symbolisch **één euro per jaar**.

Langdurige werking en bewezen engagement
De vereniging beheert de cafetaria reeds jarenlang op autonome wijze, met aantoonbare inzet voor onderhoud, uitbating en samenwerking met andere gebruikers op de site. Er is geen reden om in het kader van de beoogde “herstructurering” terug te komen op dit eerder toegestane en rechtmatig tot stand gekomen beheer.

Geen grensoverschrijdend belang of concurrentiebeperking
Gelet op de aard, omvang en locatie van de infrastructuur, is er geen sprake van grensoverschrijdend belang. De concessie beperkt de mededinging niet onnodig, aangezien de site gedeeld blijft met andere verenigingen. De herstructurering heeft niet de bedoeling bestaande activiteiten en beheersrechten te beëindigen of in vraag te stellen, maar integendeel deze op rechtszekerdere manier te bestendigen. Er dient dan ook geen nieuwe marktbevraging te worden georganiseerd.

Efficiënt en complementair beheer
De concessie garandeert een continu en efficiënt beheer van de infrastructuur, vermijdt discontinuïteit en administratieve lasten, en sluit aan bij het goedgekeurde beleidskader van 22 april 2025.

De gemeente blijft eigenaar van het gebouw en staat in voor de structurele herstellingen aan het casco van het gebouw, tenzij anders bepaald in het zakelijke recht.

Met deze beslissing wordt de bestaande samenwerking geformaliseerd en juridisch verankerd binnen het nieuwe beleidskader. **TRGB vzw** krijgt hiermee rechtszekerheid over het gebruik van haar cafetaria-infrastructuur op de site Bosstraat. Gezien deze structurele betrokkenheid wordt een concessie toegekend voor een periode van **30 jaar**.

Deze motivering is volgens de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur (artikelen 40 en 41, 293).

Juridisch kader

- Decreet Lokaal bestuur (artikelen 40 en 41, 293).
- Burgerlijk wetboek
- Gemeenteraadsbesluit van 22 april 2025 betreffende goedkeuring van het beleidskader gebruik sportinfrastructuur

Beslissing

stemming

18 ja: Rons Alexis, De Ridder Dries, De Buyst Véronique, Nevens Bart, Janssens Linda, Willen Marc, Liekens Goedele, De Win Harry, Gins Brigitte, Quaghebeur Stijn, De Freyne David, Deleu Tinneke, Walravens Jef, Erkelbout Jan, Zelderloo Walter, De Dobbeleer Frank, Van den Houte Anneleen, Vanhee Fré

ONTWERP

16 onthoudingen: De Jonge Jasper, hoffmans Nathalie, Vanderoost Jef, Mus Niki, Dierickx Evi, Vereecke Liesbet, Clement Louis, Van Roy Nils, Van Hove Diane, Nijs Marianne, Merckx Lean, Roesems Gino, Vergels Driss, Groenweghe Nele, De Schryver Reindert, Seyns Valérie

Artikel 1: De gemeenteraad keurt de concessieovereenkomst voor de kantine, kleedkamers en sanitair van sportsite Bosstraat, tennis- en padelgedeelte, goed zoals volgt:

ONTWERP

CONCESSIEOVEREENKOMST BETREFFENDE

Kantine, kleedkamers en sanitair op sportsite Bosstraat, tennis- en padelgedeelte

TUSSEN

De gemeente Dilbeek, met kantoren te 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van de gemeenteraad, de heer Harry De Win, wonende.....;

- de algemeen directeur, mevrouw Katleen Valtin, wonende te .....; , ingevolge de beslissing van de gemeenteraad van 22 april 2025 en van het college van burgemeester en schepenen van 10 maart 2025

verder genoemd de “Gemeente”,

EN

Tennis en Recreatie Groot-Bijgaarden vzw met ondernemingsnummer 0424.514.362, vertegenwoordigd door Julien Dubois,

verder genoemd de “Concessiehouder”,

samen ook “Partijen” genoemd.

IS

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. […] 2025 tot goedkeuring van het ontwerp van concessieovereenkomst;

OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorwerp van de concessieovereenkomst

De Gemeente geeft in concessie de kantine met sanitair en kleedkamers op sportsite Bosstraat, tennis- en padelgedeelte, gelegen te Bosstraat 74, 1702 Groot-Bijgaarden. Dit geheel wordt verder ook het “Pand” genoemd.

De concessie wordt verleend met het hoofdzakelijk doel het uitoefenen van sportactiviteiten in een eigendom van de Gemeente.

Artikel 2. Duur van de concessie

De concessie loopt vanaf de gezamenlijke ondertekening ervan en eindigt na 30 jaar, gelet op de doelstelling van de Concessiehouder en teneinde een continue en rechtszekere verdere uitbouw van de club te kunnen verzekeren, onverminderd hetgeen is opgenomen in artikel 23 betreffende mogelijke verlengingen.

Artikel 3. Rechtsregime

Er wordt door Partijen uitdrukkelijk erkend dat de wet op de handelshuurovereenkomsten niet van toepassing is op de onderliggende concessie, geen onderdelen ervan uitgezonderd. De

ONTWERP

concessiehouder kan zich noch ten overstaan van de gemeente noch ten overstaan van derden beroepen op het bezit van een handelsfonds. Een eventueel handelsfonds behoort toe aan de gemeente.

Artikel 4. Staat van bevinding

4.1. Op initiatief en op kosten van de Gemeente wordt tussen Partijen een tegensprekelijke staat van bevinding opgemaakt van het Pand bij de eerste ingebruikname ervan op basis van deze Concessie.

4.2. Discussies betreffende de staat van bevinding worden tussen Partijen in eerste instantie in der minne gevoerd. Bij gebreke aan minnelijke regeling kan de meest gerede partij de betwisting voorleggen aan de bevoegde Rechtbank.

4.3. De staat van bevinding maakt, na toevoeging, deel uit van onderliggende concessieovereenkomst als bijlage.

HOOFDSTUK 2 : CONCESSIE VAN DE EXPLOITATIE VAN HET PAND

Artikel 5. Beschrijving van het voorwerp

Onder de exploitatie van het Pand wordt in de concessieovereenkomst verstaan: het hoofdzakelijk gebruik en de uitbating voor sportactiviteiten.

Artikel 6. Exploitatie van het Pand

6.1 Het recht op exploitatie van het Pand wordt verleend aan de Concessiehouder onder de dwingende voorwaarden en modaliteiten zoals in deze concessieovereenkomst vastgelegd.

6.2. De Concessiehouder is belast met het toezicht op het Pand.

Artikel 7. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de aankleding en de uitrusting

7.1. De Concessiehouder staat op eigen kosten en op eigen risico in voor de aankleding van de ruimtes van het Pand.

De Gemeente mag zich enkel verzetten in bijzondere, gemotiveerde omstandigheden.

De inrichting van het Pand blijft eigendom van de Concessiehouder, onverminderd het recht tot overname bij de beëindiging van de concessieovereenkomst, zoals verder opgenomen in artikel 22.

De Concessiehouder is verantwoordelijk voor de verdere uitrusting en aankleding van het Pand om een behoorlijke en continue exploitatie te waarborgen.

7.2. De Gemeente staat in voor de basisaansluiting op de nutsvoorzieningen. Bijkomende aansluitingen of bijkomende aftakkingen die enkel noodzakelijk zijn voor de exploitatie, worden gedragen door de Concessiehouder.

7.3. Het Pand is voorzien van technische uitrusting, zoals ook opgenomen in de staat van bevinding, vermeld in artikel 4.1.

7.4. De Gemeente staat in voor het structureel eigenaarsonderhoud van het Pand.

7.5. Het is de Concessiehouder niet toegestaan speelautomaten te plaatsen, tenzij met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Gemeente.

7.6. De Concessiehouder gebruikt en beheert de uitrusting van het Pand zorgvuldig en overeenkomstig de toepasselijke gebruiksvoorschriften. Hij staat in voor het onderhoud en, indien nodig, de vernieuwing of vervanging van het ter beschikking gestelde materiaal.

7.7. De Gemeente kan, om redenen van hygiëne, vetusteit, gevaar voor de gezondheid of om andere door de Gemeente, ernstige, aan te geven redenen, zelf beslissen om, op eigen kosten en binnen een door de Gemeente redelijkerwijze te bepalen termijn, het materieel of de uitrusting, eigendom van de Concessiehouder, te vernieuwen, te vervangen, uit te breiden of te beperken. In voorkomend geval worden de vervangen materialen eigendom van de Gemeente, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

ONTWERP

7.8. De Concessiehouder is, als enige, verantwoordelijk voor een bestendige staat van netheid in het Pand.

Artikel 8. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de tarifering

In het pand moet op duidelijke, verzorgde en goed zichtbare wijze de prijslijst van de consumpties worden aangebracht. Op deze prijslijst dient duidelijk vermeld te worden dat de BTW en de bediening in de prijzen inbegrepen zijn.

Artikel 9. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de openingsuren

Openingsuren worden vrij bepaald door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van het overleg bedoeld in artikel 13.3. en artikel 19 kunnen de openingsuren worden geëvalueerd en aangepast.

Artikel 10. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende het personeel

10.1. De Concessiehouder moet over voldoende bevoegd personeel beschikken om de exploitatie op vakkundige wijze en in een normaal tempo te kunnen verzekeren (bvb. vrijwilligers). De continuïteit van de exploitatie dient te allen tijde gegarandeerd te worden.

10.2. De Concessiehouder waarborgt dat zijn personeel zich correct gedraagt en dat alle communicatie binnen de concessie, zowel intern als extern, in het Nederlands gebeurt.

10.3. De Concessiehouder moet alle wettelijke bepalingen naleven die verband houden met de tewerkstelling van personeel.

Artikel 11. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de “bedrijfsvoering”

11.1. Tussen de gemeente en de concessiehouder bestaat geen enkele band van ondergeschiktheid onverminderd het recht van de gemeente controles uit te voeren binnen het kader van de verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst en de voorziene mogelijkheid tot het geven van richtlijnen.
11.2. De Concessiehouder mag in het Pand warme en koude dranken, warme en koude maaltijden en allerlei versnaperingen en snacks verkopen om in het Pand te nuttigen.

De concessiehouder moet voldoen aan alle wettelijke bepalingen inzake voedselveiligheid bij het bewaren, uitstallen, verwerken en verkopen van dranken, versnaperingen en voedingswaren.

11.3. Er is met betrekking tot het Pand geen brouwerijovereenkomst met de Gemeente, zodat de Concessiehouder vrij zijn brouwer(s) en leverancier(s) mag kiezen.

11.4. De wet op de beteugeling van dronkenschap en het attest van de FAVV dienen uitgehangen te worden op een goed zichtbare plaats en dienen ook strikt nageleefd te worden.

11.5. Het bewaren en opslaan van brandbare en ontplofbare materialen binnen de gebouwen van het Pand is verboden, met uitzondering van gasflessen noodzakelijk voor de goede werking van een tapinstallatie of keukenuitrusting. Deze gasflessen moeten met de noodzakelijke omzichtigheid worden geplaatst en gehanteerd.

De Concessiehouder moet te allen tijde de reglementering inzake brandveiligheid naleven.

11.6. De Concessiehouder noch zijn aangestelden of personeelsleden mogen zich mengen in interne aangelegenheden betreffende het beheer van infrastructuur door de Gemeente. Zij kunnen wel steeds suggesties desbetreffend doen aan de Gemeente.

11.7. De Concessiehouder is elke avond verantwoordelijk voor het sluiten van alle ramen en deuren, voor het doven van alle lichten en voor gebeurlijk uitschakelen of verminderen van de verwarming in het Pand. Iedere schade die het gevolg is van een inbreuk op of een nalatigheid betreffende deze bepaling, valt zonder meer ten laste van de Concessiehouder.

11.8. De Concessiehouder onthoudt zich ten overstaan van iedere bezoeker van het Pand van iedere vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om welke reden ook.

ONTWERP

11.9. De Concessiehouder dient zich te houden aan de wetgeving met betrekking tot het rookverbod.

11.10. De muziek moet derwijze geregeld worden dat ze niet storend is voor de gebruikers en de omwonenden.

De uitbating van het Pand dient te gebeuren binnen de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

11.11. De Concessiehouder verbindt zich er verder toe zo veel mogelijk afval te vermijden en zo spaarzaam mogelijk om te gaan met water en energie.

11.12. Het is de Concessiehouder verboden aan de buitenzijde van het Pand uithangborden, opschriften, lichtreclames, publiciteitspanelen en dergelijke aan te brengen tenzij mits schriftelijk en voorafgaand akkoord van de Gemeente.

De Concessiehouder is gehouden tot ophanging van alle aankondigingen en documenten waartoe hij door de Gemeente wordt verplicht in deze mate deze aankondigingen de normale exploitatie van het Pand niet belemmeren of hypothekeren.

11.13. Het inrichten van andere activiteiten dan deze die het voorwerp uitmaken van de concessieovereenkomst zijn onderworpen aan het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de Gemeente. De Gemeente kan zich steeds verzetten tegen deze activiteiten. De Gemeente kan steeds informatie vragen over geplande activiteiten.

11.14. De Concessiehouder zal steeds te goeder trouw en op constructieve wijze meewerken met initiatieven en acties van de Gemeente in de omgeving van het Pand.

11.15. Beslissingen van de Gemeente die een impact kunnen hebben op de bedrijfsvoering van het Pand, voor zover dit op die wijze kan ingeschat worden door de Gemeente, zullen steeds vooraf worden meegedeeld aan de Concessiehouder en kunnen worden overlegd.

Artikel 12. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de inrichting, de lasten en het onderhoud

12.1. De Concessiehouder staat in voor het beheer en de uitbating van het Pand, inclusief milieuvriendelijke schoonmaak en toezicht.

De Gemeente vervult geen enkele bewakingsplicht met betrekking tot het Pand.

12.2. Alle taksen, lasten, retributies, wettelijke verplichtingen of vergoedingen van welke aard ook, van welke instantie die ook mogen uitgaan en die verband houden met de concessieovereenkomst, zijn ten laste van de Concessiehouder.

De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar van het Pand.

12.3. De Concessiehouder staat in voor het verkrijgen van alle toelatingen of vergunningen die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van het Pand en de uit te voeren inrichtingswerken.

De Concessiehouder vraagt, indien nodig, de vereiste bestuurlijke toelating aan voor het uitbaten van een horecagelegenheid.

De Concessiehouder staat tevens in voor alle onderhouds- en kleine herstellingswerken die – louter ter vergelijking – gewoonlijk ten laste vallen van een huurder in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Hieronder vallen onder meer:

- het voorkomen van verstoppingen van afloopbuizen en het, indien nodig, op eigen kosten laten ontstoppen ervan;
- het onderhoud van de binnen- en buitenruiten;
- het in goede staat houden en, indien nodig, vernieuwen van vloerbedekking, behangpapier en binnenschilderwerk, zelfs indien deze vernieuwing het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, toeval of overmacht;
- het nemen van de nodige maatregelen ter voorkoming van schade;
- het tijdig schriftelijk informeren van de Gemeente bij schade aan het Pand of bij het vaststellen van gebreken;

ONTWERP

- het de Gemeente in de gelegenheid stellen om het Pand te bezichtigen en maatregelen te nemen tot herstel of ter voorkoming van schade.

12.4. De Concessiehouder vraagt voorafgaandelijke schriftelijke toestemming aan de Gemeente voor alle ingrijpende werken die niet onder onderhouds- of herstellingswerken vallen, zoals herindeling in ruimtes, structurele werken, aanbouwen, grondige verbouwingen of het plaatsen van zonnepanelen.

De Gemeente staat in voor alle andere herstellingen, met inbegrip van dakherstellingen, herstellingen aan raamkozijnen en structurele vochtproblemen. De Concessiehouder licht de Gemeente tijdig in over de noodzakelijkheid en dringendheid van deze herstellingen.

12.5. De Concessiehouder laat toe dat de Gemeente tijdens de concessietermijn werken uitvoert die zij nodig acht, hetzij grote of kleine herstellingen, hetzij opfrissingswerken aan het Pand.

De Concessiehouder kan hiervoor geen schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding eisen, tenzij de werken de exploitatie van het Pand volledig onmogelijk maken gedurende meer dan 30 kalenderdagen. In dat geval is de Gemeente vanaf de 31e dag een schadevergoeding verschuldigd, behoudens in geval van overmacht. Deze schadevergoeding bestaat uit een verhoudingsgewijze vermindering van de concessievergoeding, gerekend vanaf de 31e dag.

De Gemeente zal de werken zoveel mogelijk uitvoeren zonder de uitbating van het Pand te belemmeren en verwittigt de Concessiehouder tijdig.

Artikel 13. Controle

13.1. Onverminderd artikel 11.1, behoudt de Gemeente, als eigenaar van het Pand en concessieverlener, te allen tijde het recht om toezicht en controle uit te oefenen op de naleving van deze concessieovereenkomst. Dit controlerecht heeft onder meer betrekking op:

- de verzekeringen die de Concessiehouder moet afsluiten;
- de bestuurlijke vergunningen en toelatingen die de Concessiehouder moet aanvragen;
- de staat van onderhoud en uitrusting van het Pand;
- alle overige verplichtingen van de Concessiehouder uit hoofde van deze overeenkomst.

Indien de concessie wordt uitgebaat door een aangestelde of onderaannemer van de Concessiehouder, geldt het controlerecht ook ten aanzien van deze persoon. In dat geval moet de Concessiehouder steeds aanwezig zijn bij de uitoefening van het controlerecht.

13.2. Het controlerecht houdt in dat de Gemeente:

vragen kan stellen aan de Concessiehouder;

inzage kan vragen in relevante documenten;

toegang kan vragen tot het Pand, waarbij de Concessiehouder de nodige medewerking verleent.

13.3. Minstens éénmaal per jaar organiseert de Gemeente een overleg met de Concessiehouder (en desgevallend de uitbater), zoals ook voorzien in artikel 19, met het oog op controle en opvolging. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt hiervoor het initiatief.

Artikel 14. Schade, aansprakelijkheid en verzekeringen

14.1. De concessiehouder is aansprakelijk voor schade aan de door de Gemeente ter beschikking gestelde roerende of onroerende goederen, voor zover deze schade het gevolg is van een fout, nalatigheid of onzorgvuldig gebruik door hemzelf.
De concessiehouder is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, verborgen gebreken of overmacht.

Schade aan de buitengevels van het Pand door vandalisme vallen onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente, dan tenzij ze veroorzaakt zijn door een fout of nalatigheid van de Concessiehouder.

14.2. Beschadigingen aan het Pand, door wie ook en wanneer ook veroorzaakt, dienen zo spoedig mogelijk door de Concessiehouder en in principe binnen de week hersteld te worden, bij gebreke

ONTWERP

waaraan hiertoe, op kosten van de Concessiehouder, door de Gemeente zal kunnen worden overgegaan.

De kosten die de Gemeente in dit laatste geval aangaat, moeten op eenvoudige voorlegging van de rekening terugbetaald worden door de Concessiehouder aan de Gemeente, en dit binnen de vijftien (15) dagen op straffe van de verhoging van deze kosten met de wettelijke intrestvoet, verschuldigd vanaf de dag van voorlegging van de rekening tot de dag van de vereffening ervan en dit zonder enige ingebrekestelling.

14.3. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor verlies of diefstal van zaken toebehorende aan de Concessiehouder, zijn aangestelden, personeelsleden of vrijwilligers.

14.4. De Concessiehouder is aansprakelijk voor brand in het Pand en voor de daaruit vloeiende schade aan gebouwen, uitrusting, apparatuur, materieel, meubilair, voorraden, enz…, tenzij hij bewijst dat de brand door toeval, overmacht, kwaad opzet of door een gebrek aan het gebouw ontstaan is of overgegaan is.

14.5. De Concessiehouder moet bij een erkende verzekeringsmaatschappij het Pand tegen brand & ontploffing, gaslekken, elektriciteitskortsluiting, bliksem, glasbraak en diefstal verzekeren, in hoofde van het gebruik van de lokalen en voor zover deze risico’s nog niet verzekerd zijn door de Concessiegever.

Het tegen brand te verzekeren kapitaal - voor zover het de waarde vertegenwoordigt van de eigendom van de Gemeente - mag niet lager zijn dan het door de Gemeente aangegeven bedrag.

De Concessiehouder zal zich tegen alle gebeurlijke ongevallen en risico's verzekeren voor al de verschillende activiteiten die het voorwerp van deze concessieovereenkomst uitmaken. Hij dient verder zijn burgerlijke verantwoordelijkheid te laten dekken ten overstaan van zijn personeelsleden en aangestelden, en de Gemeente (burgerlijke en objectieve aansprakelijkheid).

Het bewijs van betaling van de respectieve premies, dient de Concessiehouder elk jaar voor te leggen aan de Gemeente.

Naargelang de polissen, dienen de volgende bepalingen te worden ingelast

1. de verzekeringsmaatschappij verbindt zich er toe de Gemeente onmiddellijk te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden door de Concessiehouder alsook van de schorsing of de vernietiging van de polis;
2. ingeval van brand verbindt de verzekeringsmaatschappij zich ertoe de op grond van de verzekerde waarde vastgestelde schadevergoeding algeheel aan de Gemeente, als eigenaar, uit te betalen.

14.6. De Gemeente is gerechtigd, zo de Concessiehouder in gebreke blijft, zelf een polis op naam en op kosten van de Concessiehouder af te sluiten.

HOOFDSTUK 3 : DE CONCESSIEVERGOEDING, DE VERGOEDING VOOR DE DIENSTEN VAN TOEZICHT EN DE WAARBORG

Artikel 15. Concessievergoeding

15.1. Er is jaarlijks door de Concessiehouder een concessievergoeding verschuldigd aan de Gemeente.

De concessievergoeding is verschuldigd vanaf de datum van inwerkingtreding.

De concessievergoeding bedraagt **1 € (geen BTW op toegepast).**

15.2. De concessievergoeding zal aangerekend worden bij middel van een jaarlijkse factuur, opgemaakt door de Gemeente.

Ingeval van niet-betaling (of onvoldoende betaling) van de concessievergoeding binnen de termijn bepaald op de factuur, zal een intrestvergoeding, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet, aangerekend worden op het verschuldigde bedrag vanaf de eerste van de betrokken maand en dit zonder enige ingebrekestelling.

ONTWERP

Artikel 16. Kosten opgelopen door de Gemeente

De verbruikskosten van elektriciteit, gas en water vallen ten laste van de concessiehouder.

Artikel 17. Waarborg

Gelet op de aard van het beoogde gebruik en het profiel van de Concessionaris is geen waarborg vereist.

HOOFDSTUK 4 : TEKORTKOMINGEN EN SANCTIES

Artikel 18

18.1. Onverminderd de andere financiële verplichtingen bij deze concessieovereenkomst opgelegd en onverminderd eventuele vergoeding van schade, en onverminderd de mogelijkheid tot beëindiging als vermeld in artikel 22.5, kan elke inbreuk op gebruikelijke of bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen aanleiding geven tot het toepassen van een boete van € 250 per vastgestelde inbreuk.

Van de vaststelling wordt door de Gemeente telkens een proces-verbaal gemaakt.

Bij herhaling van dezelfde feiten binnen het jaar kan de boete verdubbeld, en vanaf het derde feit binnen het jaar verdrievoudigd worden.

18.2. Alvorens door de Gemeente tot een boete kan worden beslist, wordt de Concessiehouder gehoord. De beslissing tot toepassing van een boete wordt aan de Concessiehouder binnen de vijf (5) dagen na het horen, bij aangetekend schrijven, medegedeeld.

18.3. Elke opgelegde boete dient binnen een termijn van vijftien (15) kalenderdagen na kennisgeving te worden betaald door de Concessiehouder. Bij niet-tijdige betaling behoudt de Gemeente zich het recht voor om de boete te innen via de gebruikelijke invorderingsprocedures.

HOOFDSTUK 5 : SLOTBEPALINGEN

Artikel 19. Richtlijnen van de Gemeente

19.1. Onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 11.1, verbindt de Concessiehouder zich ertoe zich, te allen tijde, stipt te gedragen naar de richtlijnen hem verstrekt door de Gemeente in het kader van de concessieovereenkomst.

19.2. De Gemeente zal daartoe jaarlijks een overleg, waarvan tevens sprake in artikel 13, met de Concessiehouder kunnen hebben teneinde de nodige werkafspraken te maken. Van het overleg wordt door de Gemeente een verslag opgemaakt.

19.3. De Gemeente kan de Concessiehouder opleggen het Pand tevens ter beschikking te stellen van derden, zijnde personen of organisaties, die niet als lid, vrijwilliger of gebruiker zijn verbonden aan de Concessiehouder, onder door de Gemeente bepaalde voorwaarden. De Concessiehouder is hiertoe enkel gehouden als dit zijn normale activiteiten niet op abnormale wijze hindert of hypothekeert. Hieromtrent worden tussen Partijen afzonderlijke afspraken gemaakt.

Artikel 20. Bezwaring en overdracht

20.1. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks -en beheersrechten en toezichtverplichtingen, te bezwaren behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente.

20.2. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks- en beheersrechten en toezichtverplichtingen, over te dragen behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente. Hieronder wordt eveneens de overdracht van aandelen bedoeld of de fusie van verenigingen. De Gemeente zal haar goedkeuring slechts op ernstige gronden kunnen onthouden.

In bevestigend geval kan er een overdracht overeenkomst opgelegd worden tussen de Gemeente, de Concessiehouder - overdrager en de derde partij die de concessieovereenkomst wenst over te nemen.

ONTWERP

20.3. De Concessiehouder zal hetzij zelf instaan voor de inrichting en de exploitatie

van het Pand, hetzij werken met een gerant, uitbater of aangestelde. Deze laatsten dienen de verplichtingen van deze concessieovereenkomst onverminderd na te komen.

Artikel 21. Communicatie

21.1. Alle correspondentie en uitwisseling van informatie of bescheiden in uitvoering van deze concessieovereenkomst is rechtsgeldig gedaan voor zover deze persoonlijk wordt afgeleverd of via geschrift of via schriftelijk bevestigde elektronische data, communicatie gebeurt op één van de bovenvermelde coördinaten, in de mate dat er niets anders geregeld is in deze concessieovereenkomst.

21.2. Voor de Gemeente is dit:

College van Burgemeester en Schepenen

Gemeente Dilbeek Gemeenteplein 1

1700 Dilbeek

E-mail: sport@dilbeek.be

Voor de Concessiehouder is dit:

Bosstraat 74

1702 Groot-Bijgaarden

E-mail: info@trgb.be

Artikel 22. Einde van de concessieovereenkomst

22.1. De concessieovereenkomst eindigt van rechtswege bij het verstrijken van de looptijd zonder dat een opzeg is vereist. Voor de verlenging van de concessieovereenkomst wordt verwezen naar artikel 23.

22.2. Partijen kunnen steeds in onderling akkoord een einde maken aan de concessieovereenkomst.

22.3. De concessieovereenkomst eindigt, in hoofde van de Concessiehouder, tevens bij de toegelaten overdracht, vermeld in artikel 20.2.

22.4. De Concessiehouder kan de concessieovereenkomst opzeggen mits te voldoen aan een opzeggingstermijn van 12 maanden, per aangetekend schrijven waarbij de opzegtermijn ingaat op de eerste werkdag na de verzending van het aangetekend schrijven.

22.5. De Gemeente heeft het recht bij ernstige tekortkomingen door de Concessiehouder de concessieovereenkomst te verbreken op kosten van de Concessiehouder. Worden onder meer als ernstige tekortkomingen beschouwd:

1. het geregeld verzaken aan de uitbating of de kwalitatieve uitbating van het Pand;
2. het overtreden van regels met betrekking tot voedselhygiëne en volksgezondheid in de uitbating van het Pand;
3. het niet of onvoldoende betalen van twee (2) opeenvolgende facturen voor de concessievergoeding;
4. de rechtsonbekwaamheid, ontzetting, faillissement of kennelijk onvermogen van de Concessiehouder of de stopzetting van de sportactiviteiten;
5. het wanbeheer of wangedrag, gebrek aan onderhoud en waardevermindering of achteruitgang van de uitbating van het Pand, die aan de nalatigheid of het verzuim van de Concessiehouder is te wijten;
6. wanneer zonder de toestemming van de Gemeente de aard of de bestemming van het Pand wordt gewijzigd;

ONTWERP

7. wanneer mocht blijken dat de Concessiehouder zich onttrekt of verzuimt de bepalingen van deze concessieovereenkomst na te leven of uit te voeren na 2 schriftelijke aanmaningen door de Gemeente;
8. wanneer de Concessiehouder verzuimt zijn wettelijke verplichtingen te voldoen en deze aanleiding geven tot strafrechtelijke veroordelingen;
9. strafrechtelijke veroordelingen van de Concessiehouder die een behoorlijke exploitatie van het Pand kunnen hypothekeren;

De ernstige tekortkomingen worden vastgesteld door de Gemeente of haar aangestelde.

De beslissing tot verbreking wordt steeds bij aangetekend schrijven door de Gemeente medegedeeld. De beëindiging gaat in twee (2) dagen na de datum van verzending van het beëindigingschrijven, behoudens andersluidende vermelding.

Ingevolge de verbreking heeft de Gemeente tevens recht, van rechtswege en zonder afzonderlijke ingebrekestelling, op een schadevergoeding voor alle geleden schade.

22.6. De Gemeente heeft verder, buiten ieder geval van ernstige tekortkoming door de Concessiehouder, steeds het recht tot gemotiveerde doch éénzijdige en onmiddellijke beëindiging van de concessieovereenkomst, om redenen van algemeen belang, onverminderd het recht op schadevergoeding dat hierdoor in hoofde van de Concessiehouder kan ontstaan.

Wanneer de Gemeente in het kader van deze éénzijdige beëindiging beslist de uitrusting, de inrichting en de uitgevoerde verbouwingswerken geheel of gedeeltelijk te behouden (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente), is zij in ieder geval gehouden tot het vergoeden van de waarde op dat ogenblik.

22.7. Bij het einde van de concessieovereenkomst, bij de éénzijdige beëindiging of bij de verbreking, moet de Concessiehouder de gebouwen, de lokalen, de uitrusting en de inrichting in de vroegere staat herstellen, zoals blijkt uit de staat van bevinding tenzij de Gemeente er de voorkeur aan geeft de uitgevoerde verbouwingswerken (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente) te behouden, in welk geval zij hiervoor geen andere vergoeding verschuldigd is aan de Concessiehouder dan de waarde op dat ogenblik. Bij discussies over de waarde zal tussen Partijen een of meerdere deskundigen worden aangesteld.

Artikel 23. Verlenging van de concessieovereenkomst

De concessieovereenkomst kan tweemaal verlengd worden, telkens voor een periode van 5 jaar. Deze verlenging dient telkens te worden aangevraagd uiterlijk 12 maanden voorafgaand aan het einde van de concessieovereenkomst. Zij wordt schriftelijk, per aangetekende zending, aangevraagd en gemotiveerd door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van de vraag tot verlenging van de concessieovereenkomst kunnen de voorwaarden tussen Partijen geëvalueerd en aangepast worden, bij gebreke waaraan dezelfde voorwaarden blijven gelden.

Uiterlijk 10 maanden voor het einde van de concessieovereenkomst wordt door de Gemeente beslist of kan worden ingestemd met de verlenging. Bij gebreke aan tijdige beslissing wordt deze geacht positief te zijn.

Artikel 24. Overmacht en Onvoorziene Omstandigheden.

24.1. Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens deze concessieovereenkomst niet kunnen nakomen ingevolge bewezen Overmacht. Overmacht moet in de gemeenrechtelijke zin van het woord worden toegepast.

Partijen kunnen zich slechts beroepen op Overmacht voor zover deze Overmacht bij aangetekend schrijven aan de andere partij wordt gemeld binnen de vijf (5) kalenderdagen nadat zij zich heeft voorgedaan.

In geval van Overmacht kunnen Partijen in gemeen overleg beslissen de concessieovereenkomst te herzien.

ONTWERP

Indien de Overmacht gedurende meer dan twintig (20) kalenderdagen blijft aanhouden, heeft elke Partij het recht om de concessieovereenkomst bij aangetekend schrijven op te zeggen, zonder dat hierdoor Partijen tegenover elkaar kunnen gehouden zijn tot schadevergoeding. De verzending van het aangetekend schrijven heeft de beëindiging van rechtswege van de concessieovereenkomst tot gevolg.

24.2. Indien er zich tijdens de uitvoering van de concessieovereenkomst Onvoorziene Omstandigheden voordoen, kan elke Partij herziening van de concessieovereenkomst verzoeken, inbegrepen het recht voor beide Partijen op een passende compensatie, als aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- de omstandigheden dienen een abnormaal karakter te hebben;
- zij konden niet redelijkerwijze worden voorzien bij het toewijzen van de concessieovereenkomst;
- de vragende Partij heeft alle nodige inspanningen geleverd om de onvoorziene omstandigheden te verhelpen of te vermijden;
- de onvoorziene omstandigheden maken de uitvoering van de concessieovereenkomst aanzienlijk moeilijker of kostelijker.

Indien, gelet op het specifieke karakter van de Gemeente als openbaar bestuur, een beslissing van een overheid die de Gemeente niet naast zich neer kan leggen meebrengt dat de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de concessieovereenkomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt dit als een Onvoorziene Omstandigheid aanzien. Hieronder worden onder meer verstaan het nemen van beslissingen ingevolgde bindende adviezen van andere overheden en het verplicht nemen of ondergaan van begrotingsmaatregelen ingevolge het verplicht financieel evenwicht voor lokale besturen.

Bijzondere weersomstandigheden kunnen worden beschouwd als Onvoorziene Omstandigheden.

Artikel 25. Deelbaarheid

25.1. Indien krachtens wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht één of meerdere bepalingen van huidige concessieovereenkomst nietig of niet - tegenstelbaar zouden zijn, dan zullen de artikels die nietig of niet - tegenstelbaar zijn, als ongeschreven beschouwd worden.

De nietigheid of niet - tegenstelbaarheid van een bepaling in deze concessieovereenkomst zal geenszins de nietigheid of de niet - tegenstelbaarheid van de overige bepalingen van deze concessieovereenkomst of van de concessie zelf met zich meebrengen.

25.2. Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in die zin dat te allen tijde het voorwerp van de huidige concessieovereenkomst in essentie dient bewaard te blijven.

Artikel 26. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

26.1. Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische recht.

26.2. Elk geschil wordt tussen Partijen behandeld waarbij steeds wordt gezocht naar een oplossing in der minne, bij gebreke waaraan het geschil door de meest gerede Partij onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het rechtsgebied Vlaams-Brabant.

Opgemaakt te Dilbeek, op […] 2025, in zoveel exemplaren als er partijen zijn plus één. Dit laatste exemplaar is voor de registratie door de Concessiehouder bestemd.

Voor de Gemeente,	De Concessiehouder,
– voorzitter gemeenteraad	
……	……
– algemeen directeur	

ONTWERP

…… ……

Vrije Tijd - Sport

25. Concessieovereenkomst tussen gemeente Dilbeek en VC Groot-Dilbeek vzw - site Roelandsveld

Toelichting

Achtergrond

Het toekennen van een concessie op gronden of eigendommen van de gemeente aan derden, is conform de geldende rechtsregels en beginselen onderworpen aan de verplichting tot een transparante marktbevraging, het respect voor de gelijke mededinging en een gemotiveerde toewijzingsbeslissing. Op de verplichting tot transparante marktbevraging kan slechts een uitzondering worden toegestaan door de onderhandse vestiging van een concessie om individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte.

De rechtstreekse toekenning van de concessie aan vereniging **VC Groot-Dilbeek vzw (VCGD vzw)**, zonder voorafgaande openbare oproep, is gebaseerd op de volgende individuele, afdoende gemotiveerde, bijzondere redenen ten algemene nutte:

Ten algemene nutte

De toekenning van de concessie kadert binnen een globale oefening die de gemeente heeft gedaan ten aanzien van het gebruik door bestaande verenigingen van huidige infrastructuur, waarbij – met het oog op het juridisch rechtlijniger maken van de overeenkomsten en afspraken ten aanzien van het gebruik door derden van vrijetijdsinfrastructuur van de gemeente – bestaande overeenkomsten, afspraken en gebruiken worden omgezet in zakelijke rechten of concessies, en dit op gelijke wijze voor alle gemeentelijke infrastructuur. Het gaat dan ook grotendeels over het bestendigen en bevestigen van bestaande afspraken en overeenkomsten binnen het kader van een eenduidige soort overeenkomst, in casu de concessie. Deze globale operatie wordt verder de “herstructurering” genoemd en is gebaseerd op de beslissing van 22 april 2025.

Het nieuwe goedgekeurde beleidskader omvat drie structurele vormen van samenwerking met sportverenigingen:

- **(Zaal)huurreglement** - voor occasioneel of periodiek gebruik;
- **Concessieovereenkomst** - voor langdurig gebruik en beheer van ondersteunende infrastructuur (zoals cafetaria’s, kleedruimtes, sanitair, enz.);
- **Zakelijk recht (recht van opstal)** - voor verenigingen die zelf willen investeren in infrastructuur.

Langdurige ingebruikname en bewezen werking
Vereniging is al jarenlang actief op de sportsite en beheert hic et nunc, naar tevredenheid van de gemeente en de gebruikers, reeds de cafetaria en aanhorige voorzieningen op dagelijkse basis. Er is sprake van een stabiele en goed functionerende werking met maatschappelijke verankering. Er is geen reden om in het kader van de beoogde “herstructurering” terug te komen op dit eerder toegestane en rechtmatig tot stand gekomen beheer.

Maatschappelijke meerwaarde en lokaal engagement
De werking van de vereniging draagt bij aan sportparticipatie, jeugdontwikkeling, sociale cohesie en de promotie van de sport in Dilbeek. De concessie ondersteunt deze doelstellingen en versterkt het lokaal sportbeleid.

Geen grensoverschrijdend belang of concurrentiebeperking
Gelet op de aard, omvang en locatie van de infrastructuur, is er geen sprake van grensoverschrijdend belang. De rechtstreekse toekenning beperkt de mededinging niet onnodig, aangezien de sportsite gedeeld blijft met andere gebruikers. De herstructurering heeft niet de bedoeling bestaande activiteiten en beheersrechten te beëindigen of in vraag te stellen, maar integendeel deze op rechtszekerdere manier te bestendigen. Er dient dan ook geen nieuwe marktbevraging te worden georganiseerd.

ONTWERP

Efficiënt en doelmatig beheer
De rechtstreekse concessie garandeert een continu en efficiënt beheer van de cafetaria, vermijdt discontinuïteit en administratieve lasten, en sluit aan bij het goedgekeurde beleidskader van 22 april 2025.

De gemeente blijft eigenaar van de infrastructuur, draagt de energiekosten en blijft verantwoordelijk voor structurele herstellingen. Kleine herstellingen en onderhoudstaken worden opgenomen door de vereniging.

Met deze beslissing wordt de bestaande samenwerking geformaliseerd en juridisch verankerd binnen het nieuwe beleidskader. **VC Groot-Dilbeek vzw (VCGD vzw)** krijgt hiermee rechtszekerheid over het gebruik van haar cafetaria-infrastructuur op de **site Roelandsveld.**

Gezien deze structurele betrokkenheid wordt een concessie toegekend voor een periode van **15 jaar**.

Deze motivering is volgens de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur (artikelen 40 en 41, 293).

Juridisch kader

- Decreet Lokaal bestuur (artikelen 40 en 41, 293).
- Burgerlijk wetboek
- Gemeenteraadsbesluit van 22 april 2025 betreffende goedkeuring van het beleidskader gebruik sportinfrastructuur

Beslissing

stemming

18 ja: Rons Alexis, Janssens Linda, De Buyst Véronique, De Win Harry, Deleu Tinneke, Nevens Bart, Liekens Goedele, Zelderloo Walter, Willen Marc, Quaghebeur Stijn, De Ridder Dries, Erkelbout Jan, Van den Houte Anneleen, De Dobbeleer Frank, Gins Brigitte, Vanhee Fré, De Freyne David, Walravens Jef

16 onthoudingen: De Schryver Reindert, De Jonge Jasper, Groenweghe Nele, Van Roy Nils, Seyns Valérie, Van Hove Diane, Vanderoost Jef, Clement Louis, hoffmans Nathalie, Mus Niki, Vereecke Liesbet, Roesems Gino, Vergels Driss, Dierickx Evi, Nijs Marianne, Merckx Lean

Artikel 1: De gemeenteraad keurt de concessie voor de kantine, kleedkamers en sanitair van sportsite Roelandsveld, voetbalgedeelte, goed zoals volgt:

ONTWERP

CONCESSIEOVEREENKOMST BETREFFENDE

Kantine, kleedkamers en sanitair op sportsite Roelandsveld, voetbalgedeelte

TUSSEN

De gemeente Dilbeek, met kantoren te 1700 Dilbeek, Gemeenteplein 1, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter van de gemeenteraad, de heer Harry De Win, wonende.....;

- de algemeen directeur, mevrouw Katleen Valtin, wonende te .....; , ingevolge de beslissing van de gemeenteraad van 22 april 2025 en van het college van burgemeester en schepenen van 10 maart 2025

verder genoemd de “Gemeente”,

EN

VC Groot-Dilbeek met ondernemingsnummer 0524.839.680 , vertegenwoordigd door Christophe Hofströssler,

verder genoemd de “Concessiehouder”,

ONTWERP

samen ook “Partijen” genoemd.

IS

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. […] 2025 tot goedkeuring van het ontwerp van concessieovereenkomst;

OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

HOOFDSTUK 1 : ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorwerp van de concessieovereenkomst

De Gemeente geeft in concessie de kantine met sanitair en kleedkamers, op sportsite Roelandsveld, voetbalgedeelte, gelegen te Sportlaan 24/1, 1700 Dilbeek, Dit geheel wordt verder ook het “Pand” genoemd.

De concessie wordt verleend met het hoofdzakelijk doel het uitoefenen van sportactiviteiten in een eigendom van de Gemeente.

Artikel 2. Duur van de concessie

De concessie loopt vanaf de gezamenlijke ondertekening ervan en eindigt na 15 jaar, gelet op de doelstelling van de Concessiehouder en teneinde een continue en rechtszekere verdere uitbouw van de club te kunnen verzekeren, onverminderd hetgeen is opgenomen in artikel 23 betreffende mogelijke verlengingen.

Artikel 3. Rechtsregime

Er wordt door Partijen uitdrukkelijk erkend dat de wet op de handelshuurovereenkomsten niet van toepassing is op de onderliggende concessie, geen onderdelen ervan uitgezonderd. De concessiehouder kan zich noch ten overstaan van de gemeente noch ten overstaan van derden beroepen op het bezit van een handelsfonds. Een eventueel handelsfonds behoort toe aan de gemeente.

Artikel 4. Staat van bevinding

4.1. Op initiatief en op kosten van de Gemeente wordt tussen Partijen een tegensprekelijke staat van bevinding opgemaakt van het Pand bij de eerste ingebruikname ervan op basis van deze Concessie.

4.2. Discussies betreffende de staat van bevinding worden tussen Partijen in eerste instantie in der minne gevoerd. Bij gebreke aan minnelijke regeling kan de meest gerede partij de betwisting voorleggen aan de bevoegde Rechtbank.

4.3. De staat van bevinding maakt, na toevoeging, deel uit van onderliggende concessieovereenkomst als bijlage.

HOOFDSTUK 2 : CONCESSIE VAN DE EXPLOITATIE VAN HET PAND

Artikel 5. Beschrijving van het voorwerp

Onder de exploitatie van het Pand wordt in de concessieovereenkomst verstaan: het hoofdzakelijk gebruik en de uitbating voor sportactiviteiten.

Artikel 6. Exploitatie van het Pand

6.1 Het recht op exploitatie van het Pand wordt verleend aan de Concessiehouder onder de dwingende voorwaarden en modaliteiten zoals in deze concessieovereenkomst vastgelegd.

6.2. De Concessiehouder is belast met het toezicht op het Pand.

ONTWERP

Artikel 7. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de aankleding en de uitrusting

7.1. De Concessiehouder staat op eigen kosten en op eigen risico in voor de aankleding van de ruimtes van het Pand.

De Gemeente mag zich enkel verzetten in bijzondere, gemotiveerde omstandigheden.

De inrichting van het Pand blijft eigendom van de Concessiehouder, onverminderd het recht tot overname bij de beëindiging van de concessieovereenkomst, zoals verder opgenomen in artikel 22.

De Concessiehouder is verantwoordelijk voor de verdere uitrusting en aankleding van het Pand om een behoorlijke en continue exploitatie te waarborgen.

7.2. De Gemeente staat in voor de basisaansluiting op de nutsvoorzieningen. Bijkomende aansluitingen of bijkomende aftakkingen die enkel noodzakelijk zijn voor de exploitatie, worden gedragen door de Concessiehouder.

7.3. Het Pand is voorzien van technische uitrusting, zoals ook opgenomen in de staat van bevinding, vermeld in artikel 4.1.

7.4. De Gemeente staat in voor het structureel eigenaarsonderhoud van het Pand.

7.5. Het is de Concessiehouder niet toegestaan speelautomaten te plaatsen, tenzij met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Gemeente.

7.6. De Concessiehouder gebruikt en beheert de uitrusting van het Pand zorgvuldig en overeenkomstig de toepasselijke gebruiksvoorschriften. Hij staat in voor het onderhoud en, indien nodig, de vernieuwing of vervanging van het ter beschikking gestelde materiaal.

7.7. De Gemeente kan, om redenen van hygiëne, vetusteit, gevaar voor de gezondheid of om andere door de Gemeente, ernstige, aan te geven redenen, zelf beslissen om, op eigen kosten en binnen een door de Gemeente redelijkerwijze te bepalen termijn, het materieel of de uitrusting, eigendom van de Concessiehouder, te vernieuwen, te vervangen, uit te breiden of te beperken. In voorkomend geval worden de vervangen materialen eigendom van de Gemeente, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

7.8. De Concessiehouder is, als enige, verantwoordelijk voor een bestendige staat van netheid in het Pand.

Artikel 8. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de tarifering

In het pand moet op duidelijke, verzorgde en goed zichtbare wijze de prijslijst van de consumpties worden aangebracht. Op deze prijslijst dient duidelijk vermeld te worden dat de BTW en de bediening in de prijzen inbegrepen zijn.

Artikel 9. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de openingsuren

Openingsuren worden vrij bepaald door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van het overleg bedoeld in artikel 13.3. en artikel 19 kunnen de openingsuren worden geëvalueerd en aangepast.

Artikel 10. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende het personeel

10.1. De Concessiehouder moet over voldoende bevoegd personeel beschikken om de exploitatie op vakkundige wijze en in een normaal tempo te kunnen verzekeren (bvb. vrijwilligers). De continuïteit van de exploitatie dient te allen tijde gegarandeerd te worden.

10.2. De Concessiehouder waarborgt dat zijn personeel zich correct gedraagt en dat alle communicatie binnen de concessie, zowel intern als extern, in het Nederlands gebeurt.

10.3. De Concessiehouder moet alle wettelijke bepalingen naleven die verband houden met de tewerkstelling van personeel.

ONTWERP

Artikel 11. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de “bedrijfsvoering”

11.1. Tussen de gemeente en de concessiehouder bestaat geen enkele band van ondergeschiktheid onverminderd het recht van de gemeente controles uit te voeren binnen het kader van de verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst en de voorziene mogelijkheid tot het geven van richtlijnen.
11.2. De Concessiehouder mag in het Pand warme en koude dranken, warme en koude maaltijden en allerlei versnaperingen en snacks verkopen om in het Pand te nuttigen.

De concessiehouder moet voldoen aan alle wettelijke bepalingen inzake voedselveiligheid bij het bewaren, uitstallen, verwerken en verkopen van dranken, versnaperingen en voedingswaren.

11.3. Er is met betrekking tot het Pand geen brouwerijovereenkomst met de Gemeente, zodat de Concessiehouder vrij zijn brouwer(s) en leverancier(s) mag kiezen.

11.4. De wet op de beteugeling van dronkenschap en het attest van de FAVV dienen uitgehangen te worden op een goed zichtbare plaats en dienen ook strikt nageleefd te worden.

11.5. Het bewaren en opslaan van brandbare en ontplofbare materialen binnen de gebouwen van het Pand is verboden, met uitzondering van gasflessen noodzakelijk voor de goede werking van een tapinstallatie of keukenuitrusting. Deze gasflessen moeten met de noodzakelijke omzichtigheid worden geplaatst en gehanteerd.

De Concessiehouder moet te allen tijde de reglementering inzake brandveiligheid naleven.

11.6. De Concessiehouder noch zijn aangestelden of personeelsleden mogen zich mengen in interne aangelegenheden betreffende het beheer van infrastructuur door de Gemeente. Zij kunnen wel steeds suggesties desbetreffend doen aan de Gemeente.

11.7. De Concessiehouder is elke avond verantwoordelijk voor het sluiten van alle ramen en deuren, voor het doven van alle lichten en voor gebeurlijk uitschakelen of verminderen van de verwarming in het Pand. Iedere schade die het gevolg is van een inbreuk op of een nalatigheid betreffende deze bepaling, valt zonder meer ten laste van de Concessiehouder.

11.8. De Concessiehouder onthoudt zich ten overstaan van iedere bezoeker van het Pand van iedere vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om welke reden ook.

11.9. De Concessiehouder dient zich te houden aan de wetgeving met betrekking tot het rookverbod.

11.10. De muziek moet derwijze geregeld worden dat ze niet storend is voor de gebruikers en de omwonenden.

De uitbating van het Pand dient te gebeuren binnen de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

11.11. De Concessiehouder verbindt zich er verder toe zo veel mogelijk afval te vermijden en zo spaarzaam mogelijk om te gaan met water en energie.

11.12. Het is de Concessiehouder verboden aan de buitenzijde van het Pand uithangborden, opschriften, lichtreclames, publiciteitspanelen en dergelijke aan te brengen tenzij mits schriftelijk en voorafgaand akkoord van de Gemeente.

De Concessiehouder is gehouden tot ophanging van alle aankondigingen en documenten waartoe hij door de Gemeente wordt verplicht in deze mate deze aankondigingen de normale exploitatie van het Pand niet belemmeren of hypothekeren.

11.13. Het inrichten van andere activiteiten dan deze die het voorwerp uitmaken van de concessieovereenkomst zijn onderworpen aan het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de Gemeente. De Gemeente kan zich steeds verzetten tegen deze activiteiten. De Gemeente kan steeds informatie vragen over geplande activiteiten.

11.14. De Concessiehouder zal steeds te goeder trouw en op constructieve wijze meewerken met initiatieven en acties van de Gemeente in de omgeving van het Pand.

11.15. Beslissingen van de Gemeente die een impact kunnen hebben op de bedrijfsvoering van het Pand, voor zover dit op die wijze kan ingeschat worden door de Gemeente, zullen steeds vooraf worden meegedeeld aan de Concessiehouder en kunnen worden overlegd.

ONTWERP

Artikel 12. Exploitatievoorwaarden van het Pand betreffende de inrichting, de lasten en het onderhoud

12.1. De Concessiehouder staat in voor het beheer en de uitbating van het Pand, inclusief milieuvriendelijke schoonmaak en toezicht.

De Gemeente vervult geen enkele bewakingsplicht met betrekking tot het Pand.

12.2. Alle taksen, lasten, retributies, wettelijke verplichtingen of vergoedingen van welke aard ook, van welke instantie die ook mogen uitgaan en die verband houden met de concessieovereenkomst, zijn ten laste van de Concessiehouder.

De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar van het Pand.

12.3. De Concessiehouder staat in voor het verkrijgen van alle toelatingen of vergunningen die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van het Pand en de uit te voeren inrichtingswerken.

De Concessiehouder vraagt, indien nodig, de vereiste bestuurlijke toelating aan voor het uitbaten van een horecagelegenheid.

De Concessiehouder staat tevens in voor alle onderhouds- en kleine herstellingswerken die – louter ter vergelijking – gewoonlijk ten laste vallen van een huurder in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Hieronder vallen onder meer:

- het voorkomen van verstoppingen van afloopbuizen en het, indien nodig, op eigen kosten laten ontstoppen ervan;
- het onderhoud van de binnen- en buitenruiten;
- het in goede staat houden en, indien nodig, vernieuwen van vloerbedekking, behangpapier en binnenschilderwerk, zelfs indien deze vernieuwing het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, toeval of overmacht;
- het nemen van de nodige maatregelen ter voorkoming van schade;
- het tijdig schriftelijk informeren van de Gemeente bij schade aan het Pand of bij het vaststellen van gebreken;
- het de Gemeente in de gelegenheid stellen om het Pand te bezichtigen en maatregelen te nemen tot herstel of ter voorkoming van schade.

12.4. De Concessiehouder vraagt voorafgaandelijke schriftelijke toestemming aan de Gemeente voor alle ingrijpende werken die niet onder onderhouds- of herstellingswerken vallen, zoals herindeling in ruimtes, structurele werken, aanbouwen, grondige verbouwingen of het plaatsen van zonnepanelen.

De Gemeente staat in voor alle andere herstellingen, met inbegrip van dakherstellingen, herstellingen aan raamkozijnen en structurele vochtproblemen. De Concessiehouder licht de Gemeente tijdig in over de noodzakelijkheid en dringendheid van deze herstellingen.

12.5. De Concessiehouder laat toe dat de Gemeente tijdens de concessietermijn werken uitvoert die zij nodig acht, hetzij grote of kleine herstellingen, hetzij opfrissingswerken aan het Pand.

De Concessiehouder kan hiervoor geen schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding eisen, tenzij de werken de exploitatie van het Pand volledig onmogelijk maken gedurende meer dan 30 kalenderdagen. In dat geval is de Gemeente vanaf de 31e dag een schadevergoeding verschuldigd, behoudens in geval van overmacht. Deze schadevergoeding bestaat uit een verhoudingsgewijze vermindering van de concessievergoeding, gerekend vanaf de 31e dag.

De Gemeente zal de werken zoveel mogelijk uitvoeren zonder de uitbating van het Pand te belemmeren en verwittigt de Concessiehouder tijdig.

Artikel 13. Controle

13.1. Onverminderd artikel 11.1, behoudt de Gemeente, als eigenaar van het Pand en concessieverlener, te allen tijde het recht om toezicht en controle uit te oefenen op de naleving van deze concessieovereenkomst. Dit controlerecht heeft onder meer betrekking op:

- de verzekeringen die de Concessiehouder moet afsluiten;

ONTWERP

- de bestuurlijke vergunningen en toelatingen die de Concessiehouder moet aanvragen;
- de staat van onderhoud en uitrusting van het Pand;
- alle overige verplichtingen van de Concessiehouder uit hoofde van deze overeenkomst.

Indien de concessie wordt uitgebaat door een aangestelde of onderaannemer van de Concessiehouder, geldt het controlerecht ook ten aanzien van deze persoon. In dat geval moet de Concessiehouder steeds aanwezig zijn bij de uitoefening van het controlerecht.

13.2. Het controlerecht houdt in dat de Gemeente:

vragen kan stellen aan de Concessiehouder;

inzage kan vragen in relevante documenten;

toegang kan vragen tot het Pand, waarbij de Concessiehouder de nodige medewerking verleent.

13.3. Minstens éénmaal per jaar organiseert de Gemeente een overleg met de Concessiehouder (en desgevallend de uitbater), zoals ook voorzien in artikel 19, met het oog op controle en opvolging. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt hiervoor het initiatief.

Artikel 14. Schade, aansprakelijkheid en verzekeringen

14.1. De concessiehouder is aansprakelijk voor schade aan de door de Gemeente ter beschikking gestelde roerende of onroerende goederen, voor zover deze schade het gevolg is van een fout, nalatigheid of onzorgvuldig gebruik door hemzelf.
De concessiehouder is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van normale slijtage, ouderdom, verborgen gebreken of overmacht.

Schade aan de buitengevels van het Pand door vandalisme vallen onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente, dan tenzij ze veroorzaakt zijn door een fout of nalatigheid van de Concessiehouder.

14.2. Beschadigingen aan het Pand, door wie ook en wanneer ook veroorzaakt, dienen zo spoedig mogelijk door de Concessiehouder en in principe binnen de week hersteld te worden, bij gebreke waaraan hiertoe, op kosten van de Concessiehouder, door de Gemeente zal kunnen worden overgegaan.

De kosten die de Gemeente in dit laatste geval aangaat, moeten op eenvoudige voorlegging van de rekening terugbetaald worden door de Concessiehouder aan de Gemeente, en dit binnen de vijftien (15) dagen op straffe van de verhoging van deze kosten met de wettelijke intrestvoet, verschuldigd vanaf de dag van voorlegging van de rekening tot de dag van de vereffening ervan en dit zonder enige ingebrekestelling.

14.3. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor verlies of diefstal van zaken toebehorende aan de Concessiehouder, zijn aangestelden, personeelsleden of vrijwilligers.

14.4. De Concessiehouder is aansprakelijk voor brand in het Pand en voor de daaruit vloeiende schade aan gebouwen, uitrusting, apparatuur, materieel, meubilair, voorraden, enz…, tenzij hij bewijst dat de brand door toeval, overmacht, kwaad opzet of door een gebrek aan het gebouw ontstaan is of overgegaan is.

14.5. De Concessiehouder moet bij een erkende verzekeringsmaatschappij het Pand tegen brand & ontploffing, gaslekken, elektriciteitskortsluiting, bliksem, glasbraak en diefstal verzekeren, in hoofde van het gebruik van de lokalen en voor zover deze risico’s nog niet verzekerd zijn door de Concessiegever.

Het tegen brand te verzekeren kapitaal - voor zover het de waarde vertegenwoordigt van de eigendom van de Gemeente - mag niet lager zijn dan het door de Gemeente aangegeven bedrag.

De Concessiehouder zal zich tegen alle gebeurlijke ongevallen en risico's verzekeren voor al de verschillende activiteiten die het voorwerp van deze concessieovereenkomst uitmaken. Hij dient verder zijn burgerlijke verantwoordelijkheid te laten dekken ten overstaan van zijn personeelsleden en aangestelden, en de Gemeente (burgerlijke en objectieve aansprakelijkheid).

Het bewijs van betaling van de respectieve premies, dient de Concessiehouder elk jaar voor te leggen aan de Gemeente.

Naargelang de polissen, dienen de volgende bepalingen te worden ingelast

ONTWERP

1. de verzekeringsmaatschappij verbindt zich er toe de Gemeente onmiddellijk te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden door de Concessiehouder alsook van de schorsing of de vernietiging van de polis;
2. ingeval van brand verbindt de verzekeringsmaatschappij zich ertoe de op grond van de verzekerde waarde vastgestelde schadevergoeding algeheel aan de Gemeente, als eigenaar, uit te betalen.

14.6. De Gemeente is gerechtigd, zo de Concessiehouder in gebreke blijft, zelf een polis op naam en op kosten van de Concessiehouder af te sluiten.

HOOFDSTUK 3 : DE CONCESSIEVERGOEDING, DE VERGOEDING VOOR DE DIENSTEN VAN TOEZICHT EN DE WAARBORG

Artikel 15. Concessievergoeding

15.1. Er is jaarlijks door de Concessiehouder een concessievergoeding verschuldigd aan de Gemeente.

De concessievergoeding bedraagt **150 € per maand** (geen btw van toepassing) en is verschuldigd enkel voor de maanden waarin het pand effectief door de Concessiehouder wordt gebruikt.

De vergoeding is verschuldigd vanaf de datum van inwerkingtreding.

15.2. Elk jaar zal de concessievergoeding, bij de verjaardag van de overeenkomst, worden aangepast volgens de volgende formule (gezondheidsindex):

concessievergoeding x indexcijfer [MAAND] jaar t

indexcijfer maand [MAAND] jaar t-1

De geïndexeerde concessievergoeding zal evenwel nooit lager zijn dan de concessievergoeding bij de aanvang van de concessieovereenkomst.

15.3. De concessievergoeding zal aangerekend worden bij middel van een jaarlijkse factuur, opgemaakt door de Gemeente.

Ingeval van niet-betaling (of onvoldoende betaling) van de concessievergoeding binnen de termijn bepaald op de factuur, zal een intrestvergoeding, berekend op basis van de wettelijke intrestvoet, aangerekend worden op het verschuldigde bedrag vanaf de eerste van de betrokken maand en dit zonder enige ingebrekestelling.

Artikel 16. Kosten opgelopen door de Gemeente

De kosten voor het normale verbruik van elektriciteit, energie en water zijn ten laste van de Gemeente.

De gemeente beschikt over een analyse van het historisch verbruik (elektriciteit, energie en water) op de site. Maandelijks zal het verbruik worden gemonitord en vergeleken met vergelijkbare periodes in het verleden. Indien afwijkingen worden vastgesteld, wordt de club hiervoor verantwoordelijk gesteld en dient zij het abnormale verbruik te vergoeden, tenzij de club kan aantonen dat het verhoogde verbruik voortvloeit uit omstandigheden waarop zij geen invloed heeft.

Artikel 17. Waarborg

Gelet op de aard van het beoogde gebruik en het profiel van de Concessionaris is geen waarborg vereist.

HOOFDSTUK 4 : TEKORTKOMINGEN EN SANCTIES

Artikel 18

18.1. Onverminderd de andere financiële verplichtingen bij deze concessieovereenkomst opgelegd en onverminderd eventuele vergoeding van schade, en onverminderd de mogelijkheid tot beëindiging als

ONTWERP

vermeld in artikel 22.5, kan elke inbreuk op gebruikelijke of bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen aanleiding geven tot het toepassen van een boete van € 250 per vastgestelde inbreuk.

Van de vaststelling wordt door de Gemeente telkens een proces-verbaal gemaakt.

Bij herhaling van dezelfde feiten binnen het jaar kan de boete verdubbeld, en vanaf het derde feit binnen het jaar verdrievoudigd worden.

18.2. Alvorens door de Gemeente tot een boete kan worden beslist, wordt de Concessiehouder gehoord. De beslissing tot toepassing van een boete wordt aan de Concessiehouder binnen de vijf (5) dagen na het horen, bij aangetekend schrijven, medegedeeld.

18.3. Elke opgelegde boete dient binnen een termijn van vijftien (15) kalenderdagen na kennisgeving te worden betaald door de Concessiehouder. Bij niet-tijdige betaling behoudt de Gemeente zich het recht voor om de boete te innen via de gebruikelijke invorderingsprocedures.

HOOFDSTUK 5 : SLOTBEPALINGEN

Artikel 19. Richtlijnen van de Gemeente

19.1. Onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 11.1, verbindt de Concessiehouder zich ertoe zich, te allen tijde, stipt te gedragen naar de richtlijnen hem verstrekt door de Gemeente in het kader van de concessieovereenkomst.

19.2. De Gemeente zal daartoe jaarlijks een overleg, waarvan tevens sprake in artikel 13, met de Concessiehouder kunnen hebben teneinde de nodige werkafspraken te maken. Van het overleg wordt door de Gemeente een verslag opgemaakt.

19.3. De Gemeente kan de Concessiehouder opleggen het Pand tevens ter beschikking te stellen van derden, zijnde personen of organisaties, die niet als lid, vrijwilliger of gebruiker zijn verbonden aan de Concessiehouder, onder door de Gemeente bepaalde voorwaarden. De Concessiehouder is hiertoe enkel gehouden als dit zijn normale activiteiten niet op abnormale wijze hindert of hypothekeert. Hieromtrent worden tussen Partijen afzonderlijke afspraken gemaakt.

Artikel 20. Bezwaring en overdracht

20.1. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks -en beheersrechten en toezichtverplichtingen, te bezwaren behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente.

20.2. Het is de Concessiehouder niet toegelaten geheel of gedeeltelijk het voorwerp van de concessieovereenkomst, de concessie zelf of de eruit voortvloeiende gebruiks- en beheersrechten en toezichtverplichtingen, over te dragen behoudens met voorafgaande toelating van de Gemeente. Hieronder wordt eveneens de overdracht van aandelen bedoeld of de fusie van verenigingen. De Gemeente zal haar goedkeuring slechts op ernstige gronden kunnen onthouden.

In bevestigend geval kan er een overdrachtovereenkomst opgelegd worden tussen de Gemeente, de Concessiehouder - overdrager en de derde partij die de concessieovereenkomst wenst over te nemen.

20.3. De Concessiehouder zal hetzij zelf instaan voor de inrichting en de exploitatie

van het Pand, hetzij werken met een gerant, uitbater of aangestelde. Deze laatsten dienen de verplichtingen van deze concessieovereenkomst onverminderd na te komen.

Artikel 21. Communicatie

21.1. Alle correspondentie en uitwisseling van informatie of bescheiden in uitvoering van deze concessieovereenkomst is rechtsgeldig gedaan voor zover deze persoonlijk wordt afgeleverd of via geschrift of via schriftelijk bevestigde elektronische data, communicatie gebeurt op één van de bovenvermelde coördinaten, in de mate dat er niets anders geregeld is in deze concessieovereenkomst.

21.2. Voor de Gemeente is dit:

College van Burgemeester en Schepenen

ONTWERP

Gemeente Dilbeek Gemeenteplein 1

1700 Dilbeek

E-mail: sport@dilbeek.be

Voor de Concessiehouder is dit:

Sportlaan 24

1700 Dilbeek

E-mail: info@vcgrootdilbeek.be

Artikel 22. Einde van de concessieovereenkomst

22.1. De concessieovereenkomst eindigt van rechtswege bij het verstrijken van de looptijd zonder dat een opzeg is vereist. Voor de verlenging van de concessieovereenkomst wordt verwezen naar artikel 23.

22.2. Partijen kunnen steeds in onderling akkoord een einde maken aan de concessieovereenkomst.

22.3. De concessieovereenkomst eindigt, in hoofde van de Concessiehouder, tevens bij de toegelaten overdracht, vermeld in artikel 20.2.

22.4. De Concessiehouder kan de concessieovereenkomst opzeggen mits te voldoen aan een opzeggingstermijn van 12 maanden, per aangetekend schrijven waarbij de opzegtermijn ingaat op de eerste werkdag na de verzending van het aangetekend schrijven.

22.5. De Gemeente heeft het recht bij ernstige tekortkomingen door de Concessiehouder de concessieovereenkomst te verbreken op kosten van de Concessiehouder. Worden onder meer als ernstige tekortkomingen beschouwd:

1. het geregeld verzaken aan de uitbating of de kwalitatieve uitbating van het Pand;
2. het overtreden van regels met betrekking tot voedselhygiëne en volksgezondheid in de uitbating van het Pand;
3. het niet of onvoldoende betalen van twee (2) opeenvolgende facturen voor de concessievergoeding;
4. de rechtsonbekwaamheid, ontzetting, faillissement of kennelijk onvermogen van de Concessiehouder of de stopzetting van de sportactiviteiten;
5. het wanbeheer of wangedrag, gebrek aan onderhoud en waardevermindering of achteruitgang van de uitbating van het Pand, die aan de nalatigheid of het verzuim van de Concessiehouder is te wijten;
6. wanneer zonder de toestemming van de Gemeente de aard of de bestemming van het Pand wordt gewijzigd;
7. wanneer mocht blijken dat de Concessiehouder zich onttrekt of verzuimt de bepalingen van deze concessieovereenkomst na te leven of uit te voeren na 2 schriftelijke aanmaningen door de Gemeente;
8. wanneer de Concessiehouder verzuimt zijn wettelijke verplichtingen te voldoen en deze aanleiding geven tot strafrechtelijke veroordelingen;
9. strafrechtelijke veroordelingen van de Concessiehouder die een behoorlijke exploitatie van het Pand kunnen hypothekeren;

De ernstige tekortkomingen worden vastgesteld door de Gemeente of haar aangestelde.

De beslissing tot verbreking wordt steeds bij aangetekend schrijven door de Gemeente medegedeeld. De beëindiging gaat in twee (2) dagen na de datum van verzending van het beëindigingschrijven, behoudens andersluidende vermelding.

Ingevolge de verbreking heeft de Gemeente tevens recht, van rechtswege en zonder afzonderlijke ingebrekestelling, op een schadevergoeding voor alle geleden schade.

ONTWERP

22.6. De Gemeente heeft verder, buiten ieder geval van ernstige tekortkoming door de Concessiehouder, steeds het recht tot gemotiveerde doch éénzijdige en onmiddellijke beëindiging van de concessieovereenkomst, om redenen van algemeen belang, onverminderd het recht op schadevergoeding dat hierdoor in hoofde van de Concessiehouder kan ontstaan.

Wanneer de Gemeente in het kader van deze éénzijdige beëindiging beslist de uitrusting, de inrichting en de uitgevoerde verbouwingswerken geheel of gedeeltelijk te behouden (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente), is zij in ieder geval gehouden tot het vergoeden van de waarde op dat ogenblik.

22.7. Bij het einde van de concessieovereenkomst, bij de éénzijdige beëindiging of bij de verbreking, moet de Concessiehouder de gebouwen, de lokalen, de uitrusting en de inrichting in de vroegere staat herstellen, zoals blijkt uit de staat van bevinding tenzij de Gemeente er de voorkeur aan geeft de uitgevoerde verbouwingswerken (ttz. de werken die op eigen initiatief en kosten door de Concessiehouder werden uitgevoerd, met toestemming van de Gemeente) te behouden, in welk geval zij hiervoor geen andere vergoeding verschuldigd is aan de Concessiehouder dan de waarde op dat ogenblik. Bij discussies over de waarde zal tussen Partijen eén of meerdere deskundigen worden aangesteld.

Artikel 23. Verlenging van de concessieovereenkomst

De concessieovereenkomst kan tweemaal verlengd worden, telkens voor een periode van 5 jaar. Deze verlenging dient telkens te worden aangevraagd uiterlijk 12 maanden voorafgaand aan het einde van de concessieovereenkomst. Zij wordt schriftelijk, per aangetekende zending, aangevraagd en gemotiveerd door de Concessiehouder.

Naar aanleiding van de vraag tot verlenging van de concessieovereenkomst kunnen de voorwaarden tussen Partijen geëvalueerd en aangepast worden, bij gebreke waaraan dezelfde voorwaarden blijven gelden.

Uiterlijk 10 maanden voor het einde van de concessieovereenkomst wordt door de Gemeente beslist of kan worden ingestemd met de verlenging. Bij gebreke aan tijdige beslissing wordt deze geacht positief te zijn.

Artikel 24. Overmacht en Onvoorziene Omstandigheden.

24.1. Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens deze concessieovereenkomst niet kunnen nakomen ingevolge bewezen Overmacht. Overmacht moet in de gemeenrechtelijke zin van het woord worden toegepast.

Partijen kunnen zich slechts beroepen op Overmacht voor zover deze Overmacht bij aangetekend schrijven aan de andere partij wordt gemeld binnen de vijf (5) kalenderdagen nadat zij zich heeft voorgedaan.

In geval van Overmacht kunnen Partijen in gemeen overleg beslissen de concessieovereenkomst te herzien.

Indien de Overmacht gedurende meer dan twintig (20) kalenderdagen blijft aanhouden, heeft elke Partij het recht om de concessieovereenkomst bij aangetekend schrijven op te zeggen, zonder dat hierdoor Partijen tegenover elkaar kunnen gehouden zijn tot schadevergoeding. De verzending van het aangetekend schrijven heeft de beëindiging van rechtswege van de concessieovereenkomst tot gevolg.

24.2. Indien er zich tijdens de uitvoering van de concessieovereenkomst Onvoorziene Omstandigheden voordoen, kan elke Partij herziening van de concessieovereenkomst verzoeken, inbegrepen het recht voor beide Partijen op een passende compensatie, als aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- de omstandigheden dienen een abnormaal karakter te hebben;
- zij konden niet redelijkerwijze worden voorzien bij het toewijzen van de concessieovereenkomst;
- de vragende Partij heeft alle nodige inspanningen geleverd om de onvoorziene omstandigheden te verhelpen of te vermijden;

ONTWERP

- de onvoorziene omstandigheden maken de uitvoering van de concessieovereenkomst aanzienlijk moeilijker of kostelijker.

Indien, gelet op het specifieke karakter van de Gemeente als openbaar bestuur, een beslissing van een overheid die de Gemeente niet naast zich neer kan leggen meebrengt dat de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de concessieovereenkomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt dit als een Onvoorziene Omstandigheid aanzien. Hieronder worden onder meer verstaan het nemen van beslissingen ingevolgde bindende adviezen van andere overheden en het verplicht nemen of ondergaan van begrotingsmaatregelen ingevolge het verplicht financieel evenwicht voor lokale besturen.

Bijzondere weersomstandigheden kunnen worden beschouwd als Onvoorziene Omstandigheden.

Artikel 25. Deelbaarheid

25.1. Indien krachtens wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht één of meerdere bepalingen van huidige concessieovereenkomst nietig of niet - tegenstelbaar zouden zijn, dan zullen de artikels die nietig of niet - tegenstelbaar zijn, als ongeschreven beschouwd worden.

De nietigheid of niet - tegenstelbaarheid van een bepaling in deze concessieovereenkomst zal geenszins de nietigheid of de niet - tegenstelbaarheid van de overige bepalingen van deze concessieovereenkomst of van de concessie zelf met zich meebrengen.

25.2. Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in die zin dat te allen tijde het voorwerp van de huidige concessieovereenkomst in essentie dient bewaard te blijven.

Artikel 26. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

26.1. Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische recht.

26.2. Elk geschil wordt tussen Partijen behandeld waarbij steeds wordt gezocht naar een oplossing in der minne, bij gebreke waaraan het geschil door de meest gerede Partij onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het rechtsgebied Vlaams-Brabant.

Opgemaakt te Dilbeek, op […] 2025, in zoveel exemplaren als er partijen zijn plus één. Dit laatste exemplaar is voor de registratie door de Concessiehouder bestemd.

Voor de Gemeente, De Concessiehouder,

– voorzitter gemeenteraad

…… ……

– algemeen directeur

…… ……

ONTWERP

Vrije Tijd - Sport

26. Oprichting Interlokale Vereniging Sportregio ZuidWest Rand

Toelichting

De sportregio ZuidWest Rand is een samenwerkingsverband, opgericht in 1997, tussen 7 gemeenten zijnde Sint-Pieters-Leeuw, Halle, Beersel, Sint-Genesius-Rode, Linkebeek, Drogenbos en Dilbeek.

Onder impuls van de provincie Vlaams-Brabant, en op vraag van de gemeenten, werd per legislatuur een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt met als doelstelling het stimuleren en ondersteunen van een regionale werking in de sportsector.

Het ondersteunen vanuit de provincie werd als volgt opgelijst:

- **Opnemen** van bovenlokale **coördinatietaken**
- **Organiseren** van **overlegmomenten** met gemeenten
- **Communiceren** en **promoten** van het regionaal sportaanbod
- **Faciliteren** van sport en beweegactiviteiten en vorming sportbegeleiders en –bestuurders
- **Onderzoeken** van vragen en behoeften tot ondersteuning
- **Stimuleren** intergemeentelijke samenwerking
- **Realiseren** van bovenlokale initiatieven in kader van van specifieke decreten

De coördinerende taken werden opgenomen door een (0.5FTE) medewerker van de provinciale sportdienst. Naast de financiële inbreng vanuit de gemeenten werd een werkingsbudget van €10.000 vanuit de provincie voorzien.

Op 1 januari 2018 werden de persoonsgebonden beleidsdomeinen (Welzijn, cultuur, jeugd en sport) een Vlaamse bevoegdheid. Alle ondersteuning vanuit de provincie viel hierdoor weg, de financiële ondersteuning vanuit Sport Vlaanderen werd projectmatig gesubsidieerd (max 5 projecten van max. 5.000)

De werking van de Sportregio ZuidWest Rand werd sindsdien vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst zonder financiering en werd administratief en praktisch toegevoegd aan het takenpakket van de sportdiensten van de deelnemende gemeenten.

Door een gebrek aan centrale overkoepelende sturing en de toenemende werkdruk bij de lokale sportdiensten verwaterde deze werking. Zo daalde het regionale aanbod van meer dan 10 bovenlokale activiteiten (2017) naar 3 (2025) en werd niet meer ingezet op vorming en/of beleidsmatige doelen. Op deze manier heeft doorgaan weinig zin.

Op initiatief van de betrokken sportdiensten werd een beleidsmatig traject **Masterplan Sportregio ZuidWest Rand** (ism Baristaz) gelopen tijdens het najaar van 2024 en voorjaar 2025, gesubsidieerd door Sport Vlaanderen.

Gelopen stappenplan

- STAP 1 Focus WAAROM? Missie/Visie (Intake 10/okt, 14/nov 2024)
- STAP 2 Focus HOE? SWOT (17/dec 2024)
- STAP 3 Focus WAT? Impact/Inspanning Matrix (21/januari 2025)
- STAP 4 OPMAAK & INTERVISIE Draft voorstelling aan schepenen Sport (27/febr 2025)
- STAP 5 RAPPORT & NAZORG Uitwerking Masterplan (na principeakkoord deelnemende gemeenten)

Dit resulteerde in een Beleidsplan met **5 Strategische doelstellingen** en **15 Actieplannen**.

1. De regio versterkt lokale sportinitiatieven door coördinatie en ondersteuning.

Het samenwerkingsverband ontzorgt gemeenten door expertise te delen, administratieve ondersteuning te bieden en gemeenschappelijke noden in kaart te brengen.

- De regio ontwikkelt een communicatieplan.

ONTWERP

- De regio ontwikkelt een beleidsplan sportpromotie.
- De regio onderzoekt welk beleid het kan voeren tov clubs met een regionale uitstraling of werking.

2. De regio stimuleert samenwerking tussen gemeenten, sportorganisaties en andere relevante partners.

Door het opbouwen van een collegiaal netwerk kunnen gemeenten efficiënter samenwerken en gebruik maken van elkaars sterke punten.

- De regio brengt alle clubwerkingen in kaart.
- De regio ontwikkelt een (gezamenlijke) visie rond bovenlokale acties en campagnes.
- De regio voorziet regionale intervisiemomenten.
- De regio neemt het initiatief om bestaande bovenlokale netwerken bij de regionale werking te betrekken én viceversa.

3. De regio neemt de regie over een divers en inclusief sportaanbod voor alle inwoners.

De regio zet in op een breed sport- en beweegaanbod dat aansluit bij verschillende doelgroepen, inclusief kansengroepen.

- De regio zet samen met (G-sport)verenigingen en voorzieningen een G-sportplatform op om een structurele werking uit te bouwen.
- De regio ondersteunt/organiseert jaarlijks sport- en beweegactiviteiten voor (minimaal) 3 doelgroepen.
- De regio zorgt ervoor dat het gemeentelijk sport- en beweegaanbod van alle sportdiensten kenbaar wordt gemaakt bij alle inwoners van de regio.

4. Door een gezamenlijke aanpak, optimaliseert de regio middelen en infrastructuur.

Door efficiëntere inzet van middelen en infrastructuur en via (groeps)aankopen kunnen kosten worden bespaard en de kwaliteit worden verhoogd

- De regio gaat een traject aan om de (mogelijke) sport- en recreatiesites/ -infrastructuur in kaart te brengen.
- (Grote) uitgaven worden geanalyseerd om gezamenlijk groepsaankopen te doen.
- De regio gaat na welke (Vlaamse, Europese,...) subsidiemogelijkheden en/of fondsen er zijn om projecten te financieren.

5. De regio promoot innovatie en professionalisering binnen de sportsector.

De regio ondersteunt gemeenten bij het inspelen op nieuwe trends en technologieën en biedt kansen voor opleiding en professionalisering van sportorganisaties en verenigingen.

- De regio stemt het opleidingsaanbod voor clubs en verenigingen onderling af.
- De regio heeft bij het bedenken en uitrollen van projecten aandacht voor innovatie en nieuwe tendensen.

De regio biedt veel potentieel, mogelijkheden en opportuniteiten. Het is echter onmogelijk om de werking verder uit te bouwen in zijn huidige vorm. Het takenpakket is te ruim om te implementeren bij de gemeentelijke sportdiensten.

Daarom werd voorgesteld om, naar analogie met oa. de Sportregio Pajottenland, een nieuwe structuur

ONTWERP

op te starten in de vorm van een Interlokale Vereniging (ILV) en een 0.5 VTE coördinator (B1-3, Deskundige Sport) aan te werven. Deze coördinator zal instaan voor de uitvoering van het beleidsplan en is de sportieve en overkoepelende schakel tussen de deelnemende gemeenten.

Om de aanwerving en de werking van de sportregio te garanderen werd een lidgeld van 0.25€/inwoner/jaar vooropgesteld. Op basis van de simulaties zou dit een bedrag van € 45.157 (180.360 inw) opleveren. Daarnaast voorzien we aan inkomstenzijde projectsubsidies via Sport Vlaanderen (€ 16.000) en diverse inkomsten oa. deelnamegelden aan activiteiten (€8.000). We voorzien een evaluatie van de werking na 3 jaar om eventueel bij te sturen.

Het college van Burgemeester en Schepenen van de betrokken gemeenten en vzw de Rand hebben zich intussen **principieel akkoord** verklaard met de vernieuwde werking Sportregio ZuidWest inclusief een **akkoord** met een jaarlijks lidgeld van **0,25* euro/inwoner per jaar** voor de structurele werking en het aanstellen van een 0.5 VTE Deskundige Sport (B1-B3).

Op **donderdag 2 oktober 2025** werd vanuit Sport Vlaanderen een communicatie verstuurd over de **Impact van de besparingsmaatregelen van de Vlaamse overheid op bovenlokale samenwerkingen**.

Naar aanleiding van de besparingsmaatregelen die de Vlaamse Regering aankondigde in de Septemberverklaring, informeren we je graag over de concrete impact op twee subsidiestromen binnen het sportbeleid: de ondersteuning van bovenlokale projecten en de werking van G-sportclubs.

Jaarlijks kunnen lokale en regionale actoren, waaronder de 13 centrumsteden, een subsidie aanvragen bij Sport Vlaanderen voor bovenlokale projecten die bijdragen tot een sportieve en actieve levensstijl voor alle Vlamingen. Voor het subsidiejaar 2026 blijven de reglementen ongewijzigd. Dossiers kunnen nog ingediend worden tot dinsdag 14 oktober 2025.

In het kader van de algemene besparingen worden de beschikbare middelen voor deze subsidiestroom vanaf 2026 gehalveerd. Uiterlijk in de tweede helft van januari 2026 wordt gecommuniceerd welke projecten er al dan niet in aanmerking komen voor subsidiëring.

In de loop van 2026 volgt er verdere communicatie over de modaliteiten en het beschikbare budget voor projectondersteuning vanaf 2027.

Tijdens de werkgroep Sportregio ZuidWest Rand van 7 oktober 2025 werd dit verder besproken in aanwezigheid van de Consulent (Boven)lokale werking van Sport Vlaanderen. Deze beslissing heeft immers ook een negatieve impact op het meerjarenbudget van de regiowerking. Er wordt dan ook voorgesteld om het bedrag van het lidgeld op te trekken naar **0.30 euro/inwoner** per jaar (€ 2.253,55 meerkost). Dit bedrag ligt nog steeds sterk onder het gemiddelde van andere regiowerkingen, zie onderstaand.

Overzicht Lidgelden andere sportregio's:
Pajottenland: € 0,5/inw, 1/2 VTE coördinator (97.000 inw)

Getevallei: € 0,5/inw, 1/2 VTE coördinator (95.000 inw)

Winge-Demervallei: € 0,5 euro/inw, 1/2 VTE coördinator = nog niet aangeworven, vermoedelijk vanaf 2026 (138.000 inw)

Zuiderkempen: € 0,05 €/inw voor regiowerking + € 0,4/inw, 1 VT sportclubondersteuner (173.000 inw)

Noorderkempen: € 0,225/inw voor 0,3 VTE Administratieve op C-niveau (175.000 inw)

In het voorstel meerjarenplan 2026-2031 zijn **de financiële middelen** ingeschreven voor betalen van de jaarlijkse bijdrage van gemeente Dilbeek. Het voorstel meerjarenplan 2026-2031 wordt ter goedkeuring voorgelegd op de gemeenteraad van 16 december 2025.

ONTWERP

Juridisch kader

Decreet over het lokaal bestuur.

De samenwerkingsovereenkomst en het huishoudelijk reglement van de Interlokale Vereniging Sportregio ZuidWest Rand 2018.

Financieel kader

Sportregio ZuidWest Rand
Lidgeld aan 0,30€/inw x 45.071inwoners (1/1/25) = € 13.521,3
Onder voorbehoud van goedkeuring van het meerjarenplan op de Gemeenteraad van december 2025.

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De gemeenteraad gaat akkoord met de oprichting en toetreding van gemeente Dilbeek tot de interlokale vereniging Sportregio ZuidWest Rand, zoals vastgesteld in de oprichtingsovereenkomst zoals volgt:

Tussen de gemeenten Beersel, Dilbeek, Drogenbos, Halle, Sint-Pieters-Leeuw, Sint-Genesius-Rode en vzw de Rand (voor het sportbeleid Linkebeek), is overeengekomen een interlokale vereniging op te richten met ingang vanaf 1 januari 2026.

Voormelde partijen hebben de inhoud van de oprichtingsovereenkomst, met statutaire draagkracht, vastgesteld als volgt:

HOOFDSTUK 1 - NAAM, DOEL, DUUR, VERLENGING EN OPZEGMOGELIJKHEID

Art. 1 Naam van de interlokale vereniging

De interlokale vereniging draagt de naam Sportregio ZuidWest Rand (afgekort ILVZWR). De term interlokale vereniging of ILV zal steeds aan de naam of de afkorting worden toegevoegd.

Art. 2 Doel van de interlokale vereniging

De interlokale vereniging Sportregio ZuidWest Rand heeft als doelstelling het sportbeleid - in de ruime zin van het woord - van de betrokken partijen op elkaar af te stemmen en te stimuleren.

We zetten in op het bevorderen van sport en beweging voor iedereen in de regio, ongeacht leeftijd of niveau. Als netwerk streven we er naar een actieve levensstijl te ondersteunen door kwaliteits- en impactvolle activiteiten aan te bieden die mensen inspireren om te bewegen.

Art. 3 Duurtijd, verlenging en opzegmogelijkheid

De interlokale vereniging wordt opgericht voor een periode van 6 jaar met een evaluatie- en verlengingsmoment om de zes jaar, te rekenen vanaf 1 januari 2026.

De interlokale vereniging kan uitsluitend actief verlengd worden met perioden van 6 jaar. De verlenging dient telkens te gebeuren voor 30 april van het jaar volgend op de gemeenteraadsverkiezingen;

Uittreding tijdens de duur van de interlokale vereniging is mogelijk.

De uittredende partij heeft in dat geval geen recht op recuperatie van de ingebrachte financiële middelen en dient tijdens de resterende periode de voorziene financiële inbreng te betalen.

HOOFDSTUK 2 - ZETEL, INZET VAN PERSONEEL

Art. 4 Zetel en administratief secretariaat

De gemeente Halle wordt voor de periode 2026-2031 aangeduid als beherende gemeente die de vereniging vertegenwoordigt en waar de zetel is gevestigd. In deze gemeente is tevens het administratief secretariaat gevestigd op volgend adres:

ONTWERP

Interlokale Vereniging Sportregio ZuidWest Rand (ILVZWR)
p/a Sportcomplex De Bres
Mgr. Senciestraat 13
1500 Halle

Het beheerscomité duidt per bestuursperiode een beherende gemeente aan, zij kan de huidige bestendigen of toewijzen aan een andere gemeente.

Art. 5 Inzet van personeel

Iedere partij zal het noodzakelijke personeel inzetten ten behoeve van de activiteiten die kaderen in de doelstelling en missie van artikel 2.

Alle rechten van het ingezette gemeentepersoneel voor het samenwerkingsverband blijven onverlet. In het bijzonder wordt erop gewezen dat de genoemde personeelsleden gemeentepersoneel blijven en zodoende onderworpen blijven aan alle dekkingen van door de gemeenten afgesloten polissen. Desnoods zullen de betrokken partijen met hun verzekeraars de daartoe noodzakelijke uitbreidingen van hun polissen dienen af te sluiten.

HOOFDSTUK 3 - INBRENG VAN DE DEELNEMERS EN WIJZE WAAROP DEZE INBRENG WORDT BEHEERD

Art. 6 Inbreng

De financiële inbreng van de deelnemende partijen in de vereniging bedraagt jaarlijks 0,30 EUR per inwoner volgens het inwonersaantal bepaald op 1 januari van het vorige kalenderjaar.

De inkomsten van de interlokale vereniging worden uitsluitend terug geïnvesteerd in de vereniging.

De financiële middelen worden jaarlijks, ten laatste tegen 31 januari, per factuur opgevraagd bij de verschillende deelnemende partijen.

HOOFDSTUK 4 - BEHEERSCOMITE, HUISHOUDELIJK REGLEMENT EN INTERNE ORGANISATIE

Art. 7 Samenstelling beheerscomité

Binnen de vereniging wordt een beheerscomité opgericht.

Het beheerscomité is samengesteld uit een afgevaardigde van elke betrokken partij. De afgevaardigde in het beheerscomité moet steeds de schepen bevoegd voor sport zijn. Voor het Sportbeleid Linkebeek is de afgevaardigde de Algemeen directeur van vzw de Rand.

Deze afgevaardigden zijn stemgerechtigd in het beheerscomité.

De deelnemers kunnen eveneens een plaatsvervangend afgevaardigde aanstellen. De plaatsvervangende afgevaardigde vervangt de afgevaardigde die tijdelijk belet is. De plaatsvervangende afgevaardigde moet gemeenteraadslid zijn. Voor het Sportbeleid Linkebeek wordt de plaatsvervangend afgevaardigde aangeduid door de Algemeen directeur van vzw de Rand.

De leden van het beheerscomité worden benoemd voor de gehele bestuursperiode van de gemeenteraad, onverminderd de mogelijkheid van de gemeenten om het mandaat van hun vertegenwoordigers in te trekken en onverminderd de beëindiging van rechtswege van het mandaat van de leden van het beheerscomité van zodra zij hun hoedanigheid van schepen of gemeenteraadslid (voor de plaatsvervanger) verliezen. De leden blijven evenwel lid van het beheerscomité tot het moment dat er in hun vervanging is voorzien.

Het beheerscomité wordt telkens weer samengesteld (uiterlijk binnen de zes maanden volgend op de installatie van de nieuwe gemeenteraad) bij het begin van elke nieuwe bestuursperiode van de gemeenteraad.

ONTWERP

De voorzitter en ondervoorzitter van het beheerscomité worden aangeduid onder de stemgerechtigde afgevaardigden van de betrokken partijen. Dit zal per legislatuur gebeuren in de eerste 6 maanden volgend op het jaar van de verkiezingen.

Het beheerscomité wordt bijgewoond door de leden van de werkgroep, zoals omschreven in artikel 11. Deze hebben geen stemrecht.

Er kunnen steeds deskundigen uitgenodigd worden op de vergadering.

Art. 8 Bevoegdheden van het beheerscomité

Tot de bevoegdheid van het beheerscomité behoren:

- het overleg over de wijze waarop deze overeenkomst wordt uitgevoerd;
- het goedkeuren en/of aanpassen van het meerjarenplan;
- het goedkeuren van het programma en de begroting voor het volgende werkjaar;
- het goedkeuren van het jaarverslag;
- de vaststelling van de jaarrekening van de interlokale vereniging; deze wordt samen met het jaarverslag aan het bevoegd bestuursorgaan van de deelnemende gemeenten en vzw de Rand ter kennisgeving voorgelegd;
- het opstellen van wijzigingen aan deze overeenkomst, wijzigingen worden ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegde bestuursorgaan van de deelnemende gemeenten en vzw de Rand;
- het opstellen en wijzigen, bij eenvoudige beslissing, van het huishoudelijk reglement;
- het aanduiden van een voorzitter van het beheerscomité;
- het aanduiden van een voorzitter van de werkgroep;
- het aanstellen van rekeningtoezichters en een financieel beheerder binnen de werkgroep;
- het financieel beheer.

Art. 9 Quorum en wijze van beslissen

Het beheerscomité kan slechts geldig vergaderen indien de meerderheid van de stemgerechtigde leden aanwezig is.

De tweede oproeping gebeurt overeenkomstig de bepalingen voorzien in het huishoudelijk reglement. In deze tweede oproep wordt er uitdrukkelijk gewezen op het feit dat het beheerscomité over de punten die voor de tweede maal op de agenda voorkomen zal kunnen beraadslagen en beslissen, ongeacht het aantal aanwezige stemgerechtigde vertegenwoordigers.

Iedere stemgerechtigde vertegenwoordiger beschikt over één stem.

Het beheerscomité neemt zijn beslissingen bij gewone meerderheid.

De stemming over personen is steeds geheim.

Art. 10 Huishoudelijk reglement

De organisatie van de werkzaamheden wordt door het beheerscomité geregeld in een huishoudelijk reglement. Dit huishoudelijk reglement wordt bij de overeenkomst gevoegd zonder er evenwel deel van uit te maken.

Art. 11 Werkgroep

Het beheerscomité wordt in zijn werkzaamheden bijgestaan door een werkgroep van ambtenaren. Deze bestaat uit een afvaardiging van de gemeentelijke sportdiensten, door een medewerker van vzw de Rand voor het sportbeleid in Linkebeek en de aangestelde coördinator van de ILV ZuidWest Rand.

De schepenen van sport en de Algemeen directeur van vzw de Rand worden uitgenodigd voor deze vergadering en ontvangen na afloop de verslagen.

De samenstelling en opdrachten van deze werkgroep worden bepaald in het huishoudelijk reglement.

ONTWERP

HOOFDSTUK 5 - FINANCIEEL BEHEER EN CONTROLE

Art. 12 Vastlegging van de middelen en financieel beheer

De aan de interlokale vereniging ter beschikking gestelde financiële middelen worden beheerd door een financieel beheerder - aangeduid door het beheerscomité- die verantwoording verschuldigd is aan het beheerscomité.

De interlokale vereniging beschikt hiervoor over een eigen rekening.

De financiële middelen worden opgevraagd en boekhoudkundig verwerkt door de financieel beheerder. Voor de rekening worden door het beheerscomité tenminste twee volmachthouders aangeduid. Eén van deze volmachthouders is tevens financieel beheerder.

Voor verrichtingen tot en met € 3.000, exclusief BTW, volstaat de goedkeuring van één volmachthouder. Voor verrichtingen boven de € 3.000, exlcusief BTW is een bijkomend goedkeuring van de tweede volmachthouder vereist.

Art. 13 Financiële controle

De boekhouding en de rekening van de interlokale vereniging worden gecontroleerd door 2 rekeningtoezichters, aangeduid door het beheerscomité.

Art. 14 Goedkeuring van de rekeningen en bestemming van het resultaat

De rekening van de interlokale vereniging wordt jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd bestuursorgaan van de deelnemende partijen.

De interlokale vereniging zorgt ervoor dat de rekening aan de deelnemende partijen wordt bezorgd uiterlijk zes maanden na afsluiting van het voorgaande werkjaar. Een werkjaar loopt van 01/01 tot en met 31/12. De bijhorende verantwoordingsstukken zijn ter inzage beschikbaar op het administratief secretariaat en worden op eenvoudig verzoek aan de vragende partijen ter beschikking gesteld.

Het eventueel positief resultaat van de rekening blijft in de vereniging en wordt aangewend voor de realisatie van de doelstellingen van de vereniging.

HOOFDSTUK 6 - OVERIGE WEDERZIJDSE RECHTEN EN PLICHTEN, INFORMATIEVERSTREKKING AAN DE DEELNEMERS

Art. 15 Overige wederzijdse rechten en plichten

De vereniging verbindt zich ertoe op de officiële briefwisseling enkel het logo van de interlokale vereniging te vermelden.

Art. 16 Informatieverstrekking aan de deelnemers

Samen met de rekening wordt aan de partijen een jaarverslag ter beschikking gesteld. Dit jaarverslag wordt samen met de rekening aan het bevoegd bestuursorgaan ter goedkeuring voorgelegd. Ter gelegenheid van de behandeling van dit jaarverslag geeft de afgevaardigde van elke partij in de interlokale vereniging toelichting in het bevoegd bestuursorgaan.

HOOFDSTUK 7 - VEREFFENING

Art. 17 Vereffening

Wanneer aan het bestaan van de vereniging een einde komt, wordt door de partijen in gezamenlijk akkoord één of meerdere vereffenaars aangesteld.

De in de vereniging aanwezige middelen worden in voorkomend geval verdeeld over de partijen overeenkomstig hun inbreng van het voorgaande kalenderjaar.

De schulden worden evenredig verdeeld over de deelnemende partijen.

ONTWERP

Burger & Omgeving

27. Haviland: actualisering uurtarieven

Toelichting

Gemeente Dilbeek is aangesloten bij de dienstverlenende vereniging Haviland en kan een beroep doen op de diensten van Haviland. De gemeente Dilbeek heeft verschillende samenwerkingsovereenkomsten van onbepaalde duur met Haviland afgesloten, waarin de uurtarieven voor de dienstverlening werden vastgelegd.

De raad van bestuur van Haviland keurde op 13.10.2025 de actualisering van de uurtarieven als volgt goed:

Met ingang van 1 januari 2026 worden de in de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomsten vastgelegde uurtarieven gewijzigd als volgt:

- Dienst Ruimtelijke Ordening, mobiliteit, GIS en omgevingshandhaving: € 118/u
- Dienst Milieu, burenbemiddeling: € 106,50/u
- Dienst informatieveiligheid en communicatie: € 110/u
- Juridische dienst: € 125,00/u
- Dienst infrastructuur: € 129,00/u

Kennisgeving van Haviland van 23.10.2025 waarin de motieven werden opgenomen inzake de actualisering van de uurtarieven, met name:

- De uurtarieven werden bepaald in 2016. Hoewel de uurtarieven telkens werden geïndexeerd op basis van de aanpassing van de lonen in de openbare sector, is de gemiddelde loonkost ten gevolge van baremieke aanpassingen en de aanwerving van meer gespecialiseerde profielen meer gestegen.

- Een benchmark leert dat de huidige tarieven 10 tot 15% lager liggen dan de meest toegepaste tarieven bij collega streekintercommunales en tot 20% lager dan op de private markt. De nieuwe uurtarieven zijn dus marktconform.

De nieuwe uurtarieven zijn geldig voor alle nieuwe projecten die worden opgestart, en voor alle dienstverleningen waarvoor een contract van onbepaalde duur is afgesloten. De contracten van bepaalde duur wijzigen niet.

Juridisch kader

- Decreet over het Lokaal Bestuur: artikel 40 en 41

Financieel kader

- OR - budgetsleutel: SD01BD05AP11A01 – “Kosten gelinkt aan GAS”.
- W&O - budgetsleutel: SD01BD05AP11A03 – “Externe ondersteuning handhaving Haviland" .

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De gemeenteraad keurt de actualisering van de uurtarieven van Haviland goed, zoals voorgesteld op de raad van bestuur dd. 13.10.2025. De nieuwe tarieven treden in werking op 01.01.2026 en zijn van toepassing op alle nieuwe contracten die worden afgesloten en op de contracten van onbepaalde duur.

Artikel 2. De gemeenteraad keurt de gewijzigde samenwerkingsovereenkomsten van onbepaalde duur met Haviland, overeenkomstig het bijgevoegde addendum, goed.

ONTWERP

Artikel 3. Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de uitvoering van deze beslissing.

Burger & Omgeving - Openbare Ruimte

28. Aanvullend verkeersreglement inzake de blauwe zone (handelszone) te Sint-Martens-Bodegem: parking Molenstraat t.h.v. ingang Castelhof

Toelichting

Na de herfstvakantie wordt een tijdelijke kleuterschool ingesteld in de Castelhof.

Hiervoor moeten enkele maatregelen genomen worden om de schoolomgeving veiliger te maken:

- Zone 30 instellen in de school-/stationsomgeving

- Blauwe zone (handelszone) instellen op de parking in de Molenstraat ter hoogte van de ingang van Castelhof (momenteel voorbehouden voor bezoekers van Castelhof)

- Zebrapaden in de schoolomgeving in de Molenstraat evalueren

De blauwe zone (handelszone) wordt ingesteld om te dienen als een ophaal- en afzetzone voor de kleuterschool. Bij het instellen van een zoenzone is parkeren niet toegelaten, enkel stilstaan. De bedoeling bij de kleuterschool van het Castelhof is echter dat ouders parkeren op de Molenstraat en te voet langs de fietssnelweg de kleuterschool bereiken. Hierdoor is het instellen van een blauwe zone een betere optie.

Ook voor de bezoekers van Castelhof zou dit geen problemen geven, aangezien er 2 uur geparkeerd kan worden tussen 9u en 18u. Na 18u is de blauwe zone niet geldig.

De blauwe zone zal aangeduid worden met E9a-borden.

Juridisch kader

· Decreet Lokaal Bestuur

· Wet van 16 maart 1968 betreffende de politie over het wegverkeer

· Koninklijk Besluit van 1 december 1975 houdende het algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg

· Ministrieel besluit van 11 oktober 1976 houdende de minimumafmetingen en bijzondere plaatsingsvoorwaarden van de verkeerstekens

· Ministeriële omzendbrief van 14. november 1977 betreffende de aanvullende reglementen en plaatsing van verkeerstekens

. Het gemeentelijk retributiereglement Parkeren in Blauwe Zone

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Het aanvullend verkeersreglement betreffende het instellen van een blauwe zone (handelszone) op de parking Molenstraat t.h.v. ingang Castelhof wordt goedgekeurd.

Artikel 3. De reglementering voor de blauwe zone wordt als volgt bepaald:

· De parkeerduur wordt er beperkt tot maximaal 2 uur.

· Bewonerskaarten zijn er niet toegelaten.

· De parkeerplaatsen worden aangeduid met de verkeersborden E9a met aanduiding van de parkeerkaart.

Artikel 4. Het aanvullend verkeersreglement wordt ter kennisgeving overgemaakt aan het loket voor lokale besturen en wordt digitaal bekendgemaakt op de website.

ONTWERP

Artikel 5. Parkeerfirma Optimal Parking Control, en de nabijgelegen handelaars worden op de hoogte gesteld van dit besluit.

Burger & Omgeving - Openbare Ruimte

29. Kennisgeving aanvullende verkeersreglementen

Toelichting

De gemeenteraad besliste op 20.10.2009 om het vaststellen van aanvullende verkeersreglementen met een lokaal impact te delegeren naar het college van burgemeester en schepenen, mits ze ook ter kennisgeving voor te leggen aan de gemeenteraad.

Juridisch kader

- Decreet Lokaal Bestuur, art. 40 § 3 en 41
- Wet van 16.03.1968 op de politie van het wegverkeer
- KB van 01.12.1975 inzake het algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg
- MB van 11.10.1976 inzake de minimumafmetingen en bijzondere plaatsingsvoorwaarden van de verkeerstekens
- Ministeriële omzendbrief van 14.11.1977 inzake de aanvullende reglementen en plaatsing van verkeerstekens
- Gemeenteraadsbesluit van 20.10.2009 inzake delegatie vaststellen aanvullende verkeersreglementen met lokaal impact

Beslissing

Artikel 1. De raad neemt kennis van volgende, door het college van burgemeester en schepenen, goed gekeurde aanvullende verkeersreglementen :

15.09.2025

Aanbrengen van twee parkeerplaatsen voor elektrische wagens op de parkeerhaven t.h.v. het kruispunt van de Taaiboomstraat met de Pampoelstraat te Groot-Bijgaarden

22.09.2025

Instellen parkeerverbod gedeelte Stichelgatstraat tussen huisnummers 1 tot en met 13 en 2 tot en met 12

29.09.2025

- Aanbrengen van twee oversteekplaatsen voor voetgangers in de Molenbergstraat te Dilbeek t.h.v. de huisnummers 58B en 134

- Aanbrengen van twee bijkomende parkeerplaatsen voor elektrische wagens in de Bettendrieslaan t.h.v. huisnummer 9 te Itterbeek

Burger & Omgeving - Openbare Ruimte

30. Goedkeuring straatnaam Marktweggel te Schepdaal

Toelichting

Het binnengebied van Schepdaal omgeven door de E. Eylenboschstraat, Marktplein, Marktstraat en Ninoofsesteenweg werd de laatste jaren in verschillende fasen ontwikkeld en bebouwd door verschillende private actoren. Bij de opmaak van de plannen voor de verschillende projecten werd steeds de aanleg van een publieke voetweg doorheen het gebied vooropgesteld. De gewenste voetweg

ONTWERP

takt aan op de Ninoofsesteenweg, Marktstraat en E. Eylenboschstraat en zorgt voor een hoge doorwaadbaarheid van het binnengebied.

Een deel van de gewenste voetweg bestaat reeds als private voetweg ‘Marktweggel’, die de Marktstraat (tussen de nrs. 24A en 26) en de Ninoofsesteenweg (tussen de nrs. 1024 en 1024N) verbindt. Om deze private voetweg binnen het bestaande tracé om te vormen naar een (publieke) gemeenteweg, zoals bepaald in het Decreet Gemeentewegen, werd een rooilijnplan opgesteld door Landmeter-Experten Intop op datum van 9 augustus 2023. Dit plan voorziet ook in een nieuwe verbinding voor trage weggebruikers tussen de bestaande private voetweg ‘Marktweggel’ en de E. Eylenboschstraat, waarvoor nog een omgevingsvergunning dient aangevraagd te worden, gezien o.a. de reliëfwijziging.

Het volledige tracé van de nieuwe gemeenteweg 'Marktweggel' in het binnengebied E. Eylenboschstraat, Marktplein, Marktstraat en Ninoofsesteenweg te Schepdaal zoals weergegeven op het gemeentelijk rooilijnplan, werd definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 25 juni 2024.

Notaris Walravens heeft een ontwerpakte opgemaakt voor de vestiging van de erfdienstbaarheid van doorgang met openbaar karakter. De akte gebeurt in functie van een erfdienstbaarheid van openbaar nut, zodat een vrijstelling van de registratierechten van toepassing is. Deze akte werd op 23 september goedgekeurd door de gemeenteraad en zal normaal 24 november 2025 ondertekend worden.

Aangezien de rooilijnprocedure afgerond is en de voetweg ‘Marktweggel’ na ondertekening van de notariële akte een openbaar karakter zal hebben, kan aan ‘Marktweggel’ een officiële straatnaam gegeven worden. Nu hebben de woningen en appartementen die langsheen de voetweg gelegen zijn namelijk nog een adres op de Ninoofsesteenweg.

Na principiële goedkeuring van de straatnaam door de gemeenteraad, zal een openbaar onderzoek (30 dagen, met bekendmaking op de gemeentelijke website, openbare aanplakking in het gemeentehuis en individuele kennisgeving aan bewoners en eigenaars) plaatsvinden, waarna de definitieve goedkeuring van de straatnaam aan de gemeenteraad zal kunnen worden voorgelegd.

Juridisch kader

Decreet Gemeentewegen (Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, BS 12 augustus 2019);

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen;

Decreet van 29 november 2002 houdende wijziging van het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de namen van openbare wegen en pleinen.

Omzendbrief BeSt Address 23 februari 2018, laatst gewijzigd 4 november 2020- Richtlijnen en aanbevelingen voor het vaststellen en toekennen van een adres en huisnummer

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De nieuwe straatnaam ‘Marktweggel’ voor de publieke gemeenteweg wordt principieel goedgekeurd.

Artikel 2. Een openbaar onderzoek aangaande deze straatnaam zal georganiseerd worden en de bewoners/eigenaars worden individueel ingelicht, beiden conform artikel 4 van het Decreet tot bescherming van de namen van de openbare wegen en pleinen.

Artikel 3. Na proces-verbaal van sluiting van het onderzoek zal de gemeenteraad een definitief besluit nemen betreffende deze straatnaamgeving.

ONTWERP

Burger & Omgeving - Openbare Ruimte

31. Toetreding tot de raamovereenkomst voor fietsinfrastructuur van de provincie Oost-Vlaanderen

Toelichting

In het kader van de verdere uitbouw van veilige en comfortabele fietsinfrastructuur binnen onze gemeente, wensen wij toe te treden tot de raamovereenkomst voor fietsinfrastructuur van de provincie Oost-Vlaanderen. Deze raamovereenkomst biedt lokale besturen de mogelijkheid om op een efficiënte en kwaliteitsvolle manier fietsinfrastructuur aan te leggen, in samenwerking met vooraf geselecteerde ontwerpers en aannemers.

In de meerjarenplanning van 2026-2031 van onze gemeente zijn er een aantal projecten voorzien waarbij er nieuwe fietspaden aangelegd zullen worden. Voor de afname van deze raamovereenkomst denken we mogelijks aan de Schepdaalstraat, een traject dat deel uitmaakt van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF). De ligging op het BFF maakt dit project prioritair binnen het Vlaamse fietsbeleid en het komt ook in aanmerking voor subsidies via het Fietsfonds. Ook voor de Jan de Trochstraat (deel tussen de Predikherenstraat en Wijngaardstraat), of gelijkaardige projecten, deel uitmakend van het BFF, kan er eventueel via deze overeenkomst een ontwerp opgemaakt worden. Omdat deze projecten een hogere kost hebben dan de drempel dagelijks bestuur is de toetreding tot de raamovereenkomst de bevoegdheid van de gemeenteraad.

De aanleg van nieuwe fietspaden draagt bij aan de realisatie van onze doelstellingen inzake duurzame mobiliteit, verkeersveiligheid en modal shift. In het bijgevoegde bestek staan alle details van deze raamovereenkomst vermeld.

Juridisch kader

- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
- De wetgeving op overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

Financieel kader

Actie SD01BD02AP04A02 Het realiseren van een functioneel fietsnetwerk en een performant wegennet met als mogelijke subprojecten de Schepdaalstraat en Jan De Trochstraat.

Onder voorbehoud van goedkeuring van het nieuwe MJP 2026-2031 door de gemeenteraad op 16 december 2025.

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De toetreding tot de raamovereenkomst fietsinfrastructuur van de provincie Oost-Vlaanderen, voor het ontwerp en de mogelijke uitvoering van de aanleg van een fietspad wordt goedgekeurd.

Burger & Omgeving - Burgerzaken

32. Toetredingsovereenkomst voor de verwerking van persoonsgegevens in het kader van het platform voor overlijdensadministratie 'eLys'

Toelichting

Vanaf januari 2026 moeten alle Vlaamse lokale besturen het **eLys-platform** in gebruik nemen en wordt er zo overgestapt naar een digitale verwerking van een overlijden.

De digitale aangifte overlijden: waarom?
Het overlijden van een persoon leidt in Vlaanderen tot een uitgebreid administratief proces, met uitwisseling van papieren attesten tussen de betrokken stakeholders (gemeenten, uitvaartondernemers

ONTWERP

en artsen) om aan hun wettelijke verplichtingen te voldoen. Ook nabestaanden krijgen te maken met deze administratieve rompslomp.

Het eLys-platform
Het digitaal uitwisselingsplatform **eLys** digitaliseert de administratieve processen en procedures die gepaard gaan met het overlijden van een persoon en zorgt voor een efficiënte en veilige gegevensdeling tussen alle betrokken stakeholders. Ondertussen bekrachtigde de Vlaamse Regering via een decreet de digitalisering van de overlijdensadministratie vanaf 1 januari 2026.

Het **eLys platform** is gekoppeld met onze softwaretoepassing Burgerlijke stand.net (Remmicom) waardoor de informatie rechtstreeks doorstroomt. Deze koppeling heeft geleid tot een éénmalige investeringskost van 1.400 EUR (exl. BTW) en leidt tot een maandelijkse exploitatiekost van 110 EUR (exl.BTW).

Voordelen van het eLys-platform

- Vermindering van de administratieve lasten en kosten: een geschatte besparing van 300 tot 1.400 euro per jaar aan portkosten per lokaal bestuur en een efficiëntiewinst van 20 tot 30 minuten per dossier.
- Verkorting van de doorlooptijd: de tijd tussen de vaststelling door de arts en de opmaak van de overlijdensakte wordt teruggebracht van 2,5 naar 1 werkdag, en de tijd tot de afgifte van de toestemming tot begraven of crematie kort in van 4 naar 2 werkdagen.
- Betere dienstverlening aan de burger die ontlast wordt van administratieve rompslomp.

AVG-wetgeving
De AVG-wetgeving (Algemene Verordening Gegevensbescherming) verplicht de gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken van het platform een toetredingsovereenkomst te ondertekenen. Die overeenkomst regelt de verdeling van de verantwoordelijkheden voor de verwerking van de persoonsgegevens. De werkgroep informatie & cyberveiligheid van VVSG (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten) die de DPO's van de verschillende steden en gemeenten verenigt, heeft het document gevalideerd.

De toetredingsovereenkomst voor de verwerking van persoonsgegevens in het kader van het platform voor overlijdensadministratie tussen 'de gemeente Dilbeek' en 'het Vlaams Datanutsbedrijf met merknaam Athumi' is gevoegd in bijlage.

Juridisch kader

Decreet Lokaal Bestuur, artikel 40 §3 en artikel 41, 5° ;

Decreet van 14 juli 2025 over het platform voor overlijdensadministratie.

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De gemeenteraad keurt de toetredingsovereenkomst voor de verwerking van persoonsgegevens in het kader van het platform voor overlijdensadministratie 'eLys', zoals gehecht in bijlage, goed.

Welzijn - Kind- en jongerenwelzijn

33. Agenda algemene vergadering EVA-vzw Gemeentelijke Kinderopvang Dilbeek

Toelichting

Het decreet lokaal bestuur bepaalt dat de vertegenwoordiger van de gemeenteraad in de algemene vergadering van de EVA vzw's dient te handelen 'overeenkomstig de instructies van de gemeenteraad'. Dit heeft als implicatie dat de agenda van de Algemene Vergadering moet voorgelegd worden aan de gemeenteraad, zodat deze zich kan uitspreken over de agendapunten, zoals ook voorzien in de statuten.

ONTWERP

De gemeenteraad duidde op 28.01.2025 Fré Vanhee aan als afgevaardigde van de gemeente in de algemene vergadering van de EVA-vzw Gemeentelijke Kinderopvang Dilbeek, en raadslid Jan Erkelbout als vervanger.

De algemene vergadering van de EVA-vzw Gemeentelijke Kinderopvang gaat door op donderdag 27.11.2025 om 19u30, met volgende agendapunten:

1. Goedkeuring verslag van de algemene vergadering van 26.06.2025

2. Aanpassing samenstelling Bestuur: Vervanging Maria Tzouros door Sara De Keersmaecker
3. Goedkeuring meerjarenplanning 2026-2031

Juridisch kader

- Decreet Lokaal Bestuur 22.12.2017
- Gemeenteraadsbesluit 28.01.2020 : statuten EVA-vzw Gemeentelijke Kinderopvang Dilbeek

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Met betrekking tot de agenda van de algemene vergadering van 27.11.2025 van de EVA-vzw Gemeentelijke Kinderopvang Dilbeek wordt volgend standpunt ingenomen: goedkeuring.

Artikel 2. De raad mandateert raadslid Fré Vanhee om het standpunt van de gemeente te vertegenwoordigen voor deze Algemene Vergadering, en indien hij verhinderd is, raadslid Jan Erkelbout.

Welzijn - Kind- en jongerenwelzijn

34. Evaluatie samenwerkingsovereenkomst tussen de EVA-vzw Gemeentelijke Kinderopvang Dilbeek en gemeente Dilbeek

Toelichting

De EVA-vzw Kinderopvang Dilbeek, is een private rechtspersoon die door de gemeente belast is met bepaalde beleidsuitvoerende taken van gemeentelijk belang rond het kinderopvangbeleid.
Het decreet lokaal bestuur bepaalt dat voor de uitvoering van de toevertrouwde taken een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de vzw wordt gesloten. Een aantal zaken dienen verplicht te worden opgenomen, zoals bepalingen over personeel, middelen, infrastructuur, presentiegeld, systeem van organisatiebeheersing en controle van de financiële toestand door een commissaris.
Verder worden er in de overeenkomst ook afspraken geformuleerd mbt zaken als overheidsopdrachten, verzekeringen, communicatie, beroep op (ondersteunende) diensten van groep Dilbeek.

Het Decreet Lokaal bestuur, art. 227, bepaalt dat elk gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap in de loop van het eerste jaar na de volledige vernieuwing van de gemeenteraad een evaluatieverslag voorlegt aan de gemeenteraad over de uitvoering van de beheers- of samenwerkingsovereenkomst sinds de inwerkingtreding ervan. Dat verslag omvat ook een evaluatie van de verzelfstandiging, waarover de gemeenteraad zich binnen drie maanden uitspreekt.

De samenwerkingsovereenkomst werd ter evaluatie voorgelegd aan alle partners. Op basis hiervan werd het bijgevoegde verslag opgemaakt.

De conclusies en aanbevelingen vanuit deze evaluatie werden als volgt samengevat:

ONTWERP

De samenwerking tussen de EVA-vzw en het lokaal bestuur wordt positief geëvalueerd door de EVA-vzw en de diensten waarmee nauw samengewerkt wordt.

Naar aanleiding van de bevraging zal de bestaande samenwerkingsovereenkomst vernieuwd worden met behoud van de huidige artikels mits toevoeging van een bepaling aan artikel 5 (aanbeveling ICT):

- De EVA-vzw onderschrijft de regels omschreven in een ICT-gebruikers policy die zal toegevoegd worden als bijlage aan het arbeidsreglement van de EVA-vzw Gemeentelijke Kinderopvang Dilbeek

De evaluatie werd voorgelegd aan het CBS op 20/10/2025 en aan het bestuur van de vzw op 23/10.

Na bespreking op de gemeenteraad, zal er een nieuwe samenwerkingsovereenkomst voorgelegd worden.

Juridisch kader

- Decreet Lokaal Bestuur 22.12.2017, art. 247
- Gemeenteraadsbesluit 28.01.2020 : statuten EVA-vzw Gemeentelijke Kinderopvang Dilbeek

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De samenwerking tussen de EVA-vzw en het lokaal bestuur wordt positief geëvalueerd.

Artikel 2. De bestaande samenwerkingsovereenkomst zal vernieuwd worden met behoud van de huidige artikels, mits toevoeging van een bepaling aan art. 5 rond het onderschrijven van een ICT-gebruikers policy door de EVA-vzw.

ONTWERP

Welzijn - Kind- en jongerenwelzijn

35. EVA-vzw Gemeentelijke Kinderopvang Dilbeek : meerjarenplanning 2026-2031

Toelichting

De vzw voert voor de gemeente Dilbeek als actor het actieplan SD02BD06AP13 “Uitbreiden en ondersteunen van kwaliteitsvolle kinderopvang voor baby's en peuters” uit via de actieSD02BD06AP13A02 “Uitbaten van de EVA vzw gemeentelijke kinderopvang Dilbeek”.

Op basis van de historiek, de huidige situatie en de prognoses (zie toelichtende verslag FIN2025003 in bijlage) werd een ontwerp van de meerjarenplanning 2025-2031 voor de EVA vzw Gemeentelijke Kinderopvang opgesteld.

De kosten en opbrengsten werden zo goed mogelijk geraamd op basis van de voorgaande jaren.

De subsidies en de lonen worden geraamd op basis van de documenten en rekenmodules van het Vlaams Welzijnsverbond en Opgroeien.

Voor de **lonen** werd in 2026 rekening gehouden met een indexering vanaf maart 2026. Vanaf 2027 is er een jaarlijkse indexering van 2%. Vanaf 2026 wordt rekening gehouden met een personeelsinzet van 27,23 VTE.

Een verhoging van de werkgeversbijdrage van **de maaltijdcheques** met 2 euro tot het huidige niveau van de gemeente (8 euro zichtwaarde) werd gebudgetteerd vanaf 2026..

De ouderbijdragen blijven berekend op basis van het inkomen. De facturatie voor **de afvalverwerking van luiers en het gebruik van verzorgingsproducten** en de bijdrage voor **administratie en facturatie** wijzigt vanaf 1 januari 2026 volgens de maximumbedragen van Opgroeien. Er wordt rekening gehouden met een jaarlijkse indexering.

Voor de **berekening van de subsidies van Opgroeien** (enveloppe kinderopvang) wordt rekening gehouden met het aantal plaatsen, de gemiddelde leeftijd van de medewerkers en het aantal opvangprestaties. We houden rekening bij de raming van de prestatiesubsidie met een effectieve jaarlijkse bezetting van 88%.

Er wordt **geen rekening gehouden in de exploitatie met een eventuele uitbreiding van plaatsen in 2029**. We mogen er wel van uit gaan dat we een exploitatie van 34-36 T2- plaatsen door de EVA VZW zonder tussenkomst van het OCMW kan uitgebaat worden. .

Voor de dienst voor opvanggezinnen werd rekening gehouden met het stopzetten van 1 onthaalouder, zodat er nog **6 onthaalouders** blijven.

Er wordt geen subsidie meer gevraagd van het OCMW Dilbeek vanaf 1 januari 2026.

In bijlage vindt u een gedetailleerd **overzicht van de wijzigingen** per budgetcode.

Er wordt nog geen rekening gehouden met de invoering van **IFIC.** In principe worden eventuele meeruitgaven gecompenseerd door Vlaanderen.

Er is een positief exploitatieresultaat. Dit wordt, samen met de opgebouwde overschotten, gebruikt om te investeren in de EVA VZW.

	MJP 2026	MJP 2027	MJP 2028	MJP 2029	MJP 2030	MJP 2031
Exploitatie-uitgaven	2.341.669	2.385.201	2.429.571	2.474.794	2.520.884	2.567.859
Exploitatie-ontvangsten	2.346.170	2.389.001	2.432.618	2.477.035	2.522.266	2.568.328
Exploitatie-resultaat	4.501	3.800	3.046	2.241	1.382	469
Investeringsuitgaven	-50.000	-50.000	-50.000	-150.000	-25.000	-25.000
Algemeen resultaat van het jaar	-45.499	-46.200	-46.954	-147.759	-23.618	-24.531
Gecumuleerd resultaat incl. investeringen / nettowerkkapitaal	476.286	430.086	383.132	235.373	211.756	187.224

Juridisch kader

- decreet lokaal bestuur 22.12.2017, titel 3 hoofdstukken 1 en 3 betreffende de extern verzelfstandigde agentschappen
- wet 14.11.1983 : controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen
- gemeenteraadsbesluit 18.11.2014 : toekenning- en aanwendingsvoorwaarden van gemeentelijke subsidies
- gemeenteraadsbesluit 28.01.2020 : statuten EVA-vzw Gemeentelijke Kinderopvang Dilbeek

Financieel kader

Artikel 1. De meerjarenplanning van de EVA-vzw Gemeentelijke Kinderopvang wordt als volgt goedgekeurd:

ONTWERP

	MJP 2026	MJP 2027	MJP 2028	MJP 2029	MJP 2030	MJP 2031
Exploitatie-uitgaven	2.341.669	2.385.201	2.429.571	2.474.794	2.520.884	2.567.859
Exploitatie-ontvangsten	2.346.170	2.389.001	2.432.618	2.477.035	2.522.266	2.568.328
Exploitatie-resultaat	4.501	3.800	3.046	2.241	1.382	469
Investeringsuitgaven	-50.000	-50.000	-50.000	-150.000	-25.000	-25.000
Algemeen resultaat van het jaar	-45.499	-46.200	-46.954	-147.759	-23.618	-24.531

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De meerjarenplanning 2026-2031 wordt goedgekeurd.

Welzijn - Onderwijs

36. Onderwijs: Vastlegging capaciteit gemeentescholen schooljaar 2026-2027

Toelichting

Om een eerlijke verdeling van plaatsen te garanderen, werken alle Dilbeekse scholen sinds het schooljaar 2014-2015 met een centraal aanmeldingssysteem.

In de infobrochures, bijlagen bij het schoolreglement dat werd voorgelegd aan de gemeenteraad op 21 oktober 2025, wordt bepaald dat de capaciteit van de scholen jaarlijks vastgelegd wordt voor de inschrijvingen met betrekking tot het volgende schooljaar. Bij de bepaling van deze maximale capaciteit wordt rekening gehouden met de ARAB-normen (ruimte per leerling in de klas, op de speelplaats, enz.) en het aantal beschikbare klassen op elke vestigingsplaats.

Het college van burgemeester en schepenen nam hierover een standpunt in op 20 oktober 2025.

Juridisch kader

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017
- decreet basisonderwijs van 25 februari 1997, hoofdstuk IV, afdeling 2
- decreet basisonderwijs van 25 februari 1997, hoofdstuk IV, afdeling 3
- decreet gelijke onderwijskansen van 28 juni 2002
- collegebesluit van 21 oktober 2025

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. Met ingang 1 september 2026 wordt de maximale capaciteit op leerjaarniveau per gemeenteschool vastgesteld op:

ONTWERP

Leerjaar	De Klimop	De Kriebel	Jongslag	't Keperke
1ste	46	38	42	44
2de	46	38	42	44
3de	46	38	42	44
4de	46	38	40	44
5de	46	38	40	44
6de	46	38	40	44
OKAN			10	
(Totaal)	276	228	256	264

Artikel 2. Met ingang 1 september 2026 wordt de maximale capaciteit op niveau van de leeftijdsgroep voor kleuters vastgesteld op:

Kleuterklas	't Keperke	Jongslag
2023	44	42
2022	44	42
2021	44	42
2020	44	42
(Totaal)	176	168

Artikel 3. Het college van burgemeester en schepenen wordt gemandateerd om beperkte verhogingen van de capaciteit toe te staan op advies van de schooldirectie en de ombudsdienst aanmeldingen.

Artikel 4. De schooldirectie wordt gemandateerd om kinderen in overcapaciteit in te schrijven.

Welzijn - Onderwijs

37. Goedkeuring continuïteitsregeling wijkschool Bettendries schooljaar 26-27

Toelichting

Op 13/2/2024 ontvingen de ouders van schoolgaande kinderen in de wijkschool Bettendries, behorend tot het schoolbestuur VZW Crescendo, de informatie over de stopzetting van de plannen van het schoolbestuur aangaande de tijdelijke oplossing alsook de nieuwbouw.

Op de GR250225 werden intenties geuit en afgeklopt m.b.t. het schooljaar 2025-2026 en de verdere toekomst.

Intussen heeft de tijd ons ingehaald en dienen de gemaakte afspraken te worden herzien met inbegrip van de situatie voor het schooljaar 2026-2027.

Zo werd de afgelopen maanden hard gewerkt aan de realisatie van een nieuwbouw op Herdebeekveld. De realisatie van dit project zal niet klaar zijn tegen 1 september 2026. Er wordt nu gemikt op 1 september 2027.

ONTWERP

Aan vzw Crescendo werd de bijkomende vraag gesteld om niet enkel tijdens het schooljaar 2025-2026, maar ook nog tijdens schooljaar 2026-2027 de volle verantwoordelijkheid te dragen voor wijkschool Bettendries. Een vraag die positief werd beantwoord door vzw Crescendo tijdens het werkgroep overleg van 23/06/2025.

De afspraken die de gemeente maakte i.f.v. schooljaar 2025-2026 blijven daarnaast behouden in schooljaar 2026-2027. Zo blijven de kleuterklassen op de Sint-Annastraat en blijven de lagere schoolklassen op site Begijnenborre.

Met deze vernieuwde afspraken krijgen de ouders een perspectief op lange termijn voor hun kinderen. Iets wat nodig is gezien het leerlingenaantal in wijkschool Bettendries dalend is.

Het college van 27/10/2025 verleende positief advies over de voorgestelde wijzigingen .

Financieel kader

Onder voorbehoud van de goedkeuring van het MJP 08000-24000000-SD02BD07AP17

Beslissing

Met algemene stemmen

Artikel 1. De gemeente stelt, tijdens het schooljaar 2025-2026, 4 lokalen ter beschikking van het schoolbestuur vzw Crescendo op de site Begijnenborre, Bodegemstraat 113, 1700 Dilbeek, voor de inrichting van de lagere schoolklassen van wijkafdeling Bettendries van de Vrije Basisschool Sint-Alena. Tijdens het schooljaar 2026-2027 zal de gemeente er 5 lokalen ter beschikking stellen. Op die manier kunnen de kinderen van de leerjaren 1 tem 5 er school lopen. In schooljaar 2026-2027 wordt immers het 5de leerjaar opgestart.

Artikel 2: De gemeente realiseert tegen 1 september 2027 infrastructuur voor de volledige wijkschool Bettendries voor 4 geboortejaren in het kleuteronderwijs en 6 leerjaren in het lager onderwijs op site Herdebeekveld.

Artikel 3. De gemeente beslist tot overname van de wijkafdeling Bettendries van de Vrije Basisschool Sint Alena met ingang van 1 september 2027. Tot dan blijft vzw Crescendo de eindverantwoordelijkheid dragen betreffende wijkschool Bettendries.

Artikel 4. Ook indien de infrastructuur uit artikel 2 niet tijdig kan worden gerealiseerd, garandeert het gemeentebestuur de inrichting van het 6e leerjaar opdat de ingeschreven kinderen kunnen genieten van een gegarandeerde schoolloopbaan. Dit onder voorbehoud van de realisatie van artikel 3.

Secretariaat

38. Vraagstelling openbare zitting

Toelichting

Artikel 19 van het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad bepaalt dat raadsleden vragen kunnen stellen over gemeentelijke aangelegenheden, die niet op de agenda staan. In dit huishoudelijk reglement wordt bepaald dat beleidsvragen mondeling worden toegelicht en informatievragen schriftelijk. De antwoorden op de schriftelijke vragen worden gepubliceerd op de gemeentelijke website: Schriftelijke vraagstelling | Gemeente Dilbeek

1. Vraag van raadslid Brigitte Gins:

In andere gemeenten, bijvoorbeeld Genk, plaatst men op de begraafplaatsen een gedenkmuur om een gedenkplaatje aan te brengen voor de herdenking van de overledenen van wie de consessie is verlopen en de nabestaanden deze concessie niet wensen te verlengen maar nog iets tastbaars wensen.

ONTWERP

Wat is onze visie daarover? Ziet Dilbeek zich ook meegaan in een dergelijk systeem?

Schepen Linda janssens antwoordt:

Onze gemeente Dilbeek heeft geen bestaande stenen muur zoals in Genk , Leuven of andere gemeenten omdat onze begraafplaatsen (buiten begraafplaats van Pede) omringd zijn door hagen. In de gemeente Genk gebruiken ze enkel foto's die ze kunnen hergebruiken en niet beschadigd zijn maar nooit op vraag van de familie maar enkel uit eigen overweging. Wij hebben dit ook al in het verleden eens ter sprake gebracht en is zeker een mooi initiatief maar daar is heel veel plaats voor nodig. Nu in het kader van de eeuwigdurende graven waar concessies in 2021 niet verlengd en beschadigd zijn en nog moeten ontruimd worden gaan zeker iets mee doen.

2. Vraag van raadslid Valérie Seyns:

Dat Dilbeek één grote werf is, is een open deur intrappen. We moeten allemaal soms een beetje op onze tanden bijten maar de aanduiding van veel werken is echt schabouwelijk. Kloosterstraat bv, nooit duidelijk hoe men de volgende dag zal kunnen/moeten rijden, onvolledige en onduidelijke aanduiding en bijna elke keer ook werken op de omleiding. Rampzalig ook voor de bussen die opeens voor een stopbord staan. Omleidingsborden die in het centrum ook 'deviation' vermelden en de werken in de D' Arconatistraat waren bij de ergste. Die borden stonden zo slecht dat het verschillende mensen een boete heeft opgeleverd. Ik begrijp dat de 'fout' bij de nutsmaatschappijen ligt maar kan de gemeente hier niet sneller en harder optreden bij de maatschappijen en er voor zorgen dat alles helder en duidelijk is? Wat is de wettelijkheid van boetes als de borden niet correct werden opgesteld? Het zou ook fijn zijn mochten de werken door de nutsmaatschappijen ook ergens op de site van Dilbeek opgenomen worden zodat iedereen zich op de hoogte kan stellen.

Er wordt schriftelijk op geantwoord.

3. Vraag van raadslid Valérie Seyns:

De trajectcontroles zijn er ondertussen meer dan een jaar, doen ongetwijfeld hun werk maar die in zone 30 zijn een doorn in het oog van velen en laat ons eerlijk zijn, tussen 20 en 06u doen deze niet veel meer kan de gemeentekas spijzen, zelfs als dat voor 80% gebeurt door mensen van buiten Dilbeek. Om pakweg 23, 01 of 4u heeft een zone 30 niks meer met veiligheid te maken. Kunnen we in sommige zones op bepaalde uren niet met een dynamische trajectcontrole en dynamische borden werken? Kunnen we ook nog eens een update krijgen van wat de trajectcontroles het eerste jaar opleverden?

Schepen Véronique De Buyst antwoordt:

De permanente trajectcontroles "zone 30" staan enkel in onze dorpskernen. Dat zijn de plaatsen waar we permanent voorzichtigheid willen, omdat er scholen zijn, veel fietsers en woningen die vaak heel dichtbij de straat staan. Die zones waren trouwens al zone 30 vóór de trajectcontroles werden ingevoerd. Het enige wat veranderd is, is de handhaving.

4. Vraag van raadslid Louis Clement:

Wij komen graag nog even terug op onze vraag van de vorige gemeenteraad over betaalbaar wonen. De cijfers zijn immers schrijnend, en hoewel wij van uw vorig antwoord begrijpen dat er gesprekken en studies gaande zijn, is het ons niet duidelijk wat er concreet op de agenda staat. Daarom:

ONTWERP

-Wat is de doelstelling van dit bestuur omtrent het aantal sociale woningen die er deze legislatuur moeten bijkomen

-Zal dit gemeentebestuur ook van de bouwpromotoren, die tot nu toe vrij spel krijgen in Dilbeek om allerlei dure projecten neer te planten, een bijdrage vragen, in de vorm van de eis dat X% van elk nieuw meerwoning bouwproject van een zekere opvang uit sociale en/of betaalbare woningen moet bestaan? Dit komt niet alleen de betaalbaarheid, maar ook de sociale cohesie van onze gemeente ten goede.

Schepen Véronique De Buyst antwoordt:

Voor de uitbreiding van het sociale woningaanbod werken wij samen met de sociale woonmaatschappij Providentia. Het is dus niet de gemeente zelf die sociale woningen bouwt. Wij zijn afhankelijk van hun planning en capaciteit binnen hun volledige werkingsgebied. Alle gemeenten binnen dat gebied moeten hun bindend sociaal objectief halen en Providentia bekijkt samen met ons welke stappen in Dilbeek haalbaar zijn.

Het belangrijkste lopende dossier is de vernieuwing van de Reinaertwijk**.** Daar wordt momenteel gewerkt aan de opstart van een nieuwbouwproject. In afwachting van de opmaak van het stedenbouwkundig dossier worden er 12 modulaire woonunits geplaatst om tijdelijk extra woonaanbod te creëren.

Maar, we verkiezen een andere aanpak dan het realiseren van grote concentraties sociale woningen. In plaats daarvan willen we inzetten op gemengde woonvormen, waar sociale, betaalbare en reguliere woningen samen voorkomen op één locatie. En dit sluit naadloos aan op uw 2de vraag.

Vandaag bestaan er al modellen waarbij gemeenten samenwerken met projectontwikkelaars om betaalbare woningen te realiseren. We onderzoeken nu op welke manier we dit in Dilbeek kunnen toepassen.

Het is zeker niet zo dat projectontwikkelaars in Dilbeek zomaar kunnen bouwen wat ze willen.
We gaan altijd met hen in gesprek en leggen duidelijke verwachtingen op.
Daarbij sturen we actief aan op maatschappelijke meerwaarde en het voorzien van betaalbare woningen is daar een onderdeel van.

ONTWERP