



**OPROEP TOT KANDIDATUUR  
TERBESCHIKKINGNEMING BOULODROOM  
OLYMPISCHE DREEF 60 - 1070 ANDERLECHT**

**INHOUDSTAFEL:**

**HOOFDSTUK I: ALGEMENE INFORMATIE**

1. Context
2. Onderwerp
3. Beschrijving van het pand
4. Plan en beheer

**HOOFDSTUK II: PROJECTOPROEP**

1. Het project
2. Doelstellingen en verwachtingen van de gemeente
3. Toegankelijkheid en exploitatie-uren
4. Het sportcomplex Léa Bayekula
5. Inrichting en organisatie van het cafetaria
6. Exploitatiemodaliteiten
7. Naleving van netheid, veiligheid en milieu
8. Verantwoordelijkheden

**HOOFDSTUK III: SELECTIE VAN KANDIDATEN**

1. Selectiecriteria
2. Geldigheid van de kandidaturen
3. Gunning
4. Vorm en inhoud van de kandidatuur

**HOOFDSTUK IV: INFORMATIE OVER DE AANBESTEDENDE OVERHEID**

## **HOOFDSTUK I: ALGEMENE INFORMATIE**

### **1. Context**

Dit concessieproject kadert in de ambitie om de aantrekkelijkheid van het sportcomplex van Neerpede te versterken door horeca- en animatiediensten aan te bieden die aansluiten bij de verwachtingen van sporters, toeschouwers en bezoekers. De gemeente Anderlecht wil van de bouldroom een echte troef maken die bijdraagt aan de lokale dynamiek. Het doel is sociale inclusie te bevorderen, sport toegankelijk te maken voor iedereen en de gemeenschapsidentiteit van Anderlecht te versterken, met respect voor de principes van servicekwaliteit, ethiek en de waarden van de gemeente.

Dit project beoogt een gezellige ervaring te bieden en de site nieuw leven in te blazen voor alle gebruikers, zodat de bouldroom van Neerpede een essentiële plek wordt binnen het sportieve en sociale landschap van Anderlecht.

De bezetting zal gebeuren op basis van een conventie van 9 jaar.

### **2. Onderwerp**

De gemeente Anderlecht lanceert een projectoproep voor de exploitatie van de bouldroom en de cafetaria, gelegen aan de Olympische Dreef, 60 te 1070 Anderlecht.

### **3. Beschrijving van het pand**

Het gebouw biedt in totaal **12 petanquebanen**, waarvan **zes binnen** en **zes buiten**. Grote glaspartijen en een dubbele deur in de as zorgen voor een open zicht en directe communicatie tussen de banen.

#### **Samenstelling en oppervlakten:**

- **Inkomsas:** 7 m<sup>2</sup>
- **Binnenruimte voor sportactiviteiten:** 416 m<sup>2</sup> met **zes (6) petanquebanen** van 3x12 m elk
- **Buitenruimte met zes (6) petanquebanen** van 3x12 m elk
- **Cafetariaruimte:** 72 m<sup>2</sup>, inclusief een **barzone van 15 m<sup>2</sup>**
- **Keuken (niet uitgerust):** 26 m<sup>2</sup>, aangrenzend aan de cafetaria
- **1 bureau:** 15 m<sup>2</sup>
- **1 opslagruimte aangrenzend aan het bureau:** 8 m<sup>2</sup>
- **1 EHBO-ruimte:** 8 m<sup>2</sup>
- **Sanitaire ruimtes (3)**
- **Technische lokalen en diverse ruimtes**

### **4. Plan en beheer**

De plannen van het gebouw zijn bij dit document gevoegd.

## **HOOFDSTUK II: PROJECTOPROEP**

### **1. Het project**

De gemeente Anderlecht wenst de exploitatie van de boulodroom en de cafetaria te geven. Deze bevinden zich in het hart van het multisportcomplex van Neerpede, dat bestaat uit een omnisportthal, twee bijkomende multisportzalen, een cafetaria en een feestzaal met een capaciteit van 500 personen. Dit complex ligt in een uitgestrekt sportgebied, midden in het gewestelijk project "**Au Pays de Neerpede**", waarin meer dan 10 belangrijke sportactoren uit Anderlecht verenigd zijn. Dit creëert een echte aantrekkingspool op sportief en gemeenschapsniveau.

### **2. Doelstellingen en verwachtingen van de gemeente**

De gemeentelijke administratie verwacht van de toekomstige huurder een beheer dat de waarden van gastvrijheid, inclusiviteit en servicekwaliteit respecteert. De doelstellingen zijn veelzijdig (en worden hier als voorbeelden voorgesteld) :

- De site dynamiseren door een gevarieerd aanbod van sportactiviteiten en competities rond petank te ontwikkelen, evenals de organisatie van evenementen en toernooien (zowel nationaal als internationaal).
- Inclusieve, gemengde en intergenerationele activiteiten begeleiden en ontwikkelen, zoals:
  - o Initiatiesessies voor scholen, jongeren, personen met een beperking en senioren.
  - o Het organiseren van open dagen om de toegankelijkheid voor een breed publiek te bevorderen.
  - o Samenwerking met de sportdienst bij de organisatie van verbindende evenementen (Festi'Handisport, sensibiliseringsevenementen over het belang van sportbeoefening...).
- Een kwaliteitsvolle dienstverlening aanbieden voor het beheer van de cafetaria, met bijzondere aandacht voor de ontvangst van gebruikers en de kwaliteit van de aangeboden horeca.

### **3. Toegankelijkheid en exploitatie-uren**

Een van de prioriteiten van de gemeentelijke administratie is het garanderen van toegankelijkheid voor diverse doelgroepen: clubs, scholen, verenigingen en occasionele sporters.

De huurder dient de volgende minimum exploitatie-uren te respecteren:

- Op weekdays: van 16u00 tot 21u00.
- In het weekend: minimaal 7 uur open op zaterdag en/of zondag. Tijdens de sportieve onderbrekingsperiodes (de maand juli, de laatste week van december en de eerste week van januari) mag de concessiehouder de openingsuren aanpassen. Het voorgestelde schema van openingsuren dient te worden opgenomen in de beheersnota, waarbij rekening wordt gehouden met de toegankelijkheid van de cafetaria.

### **4. Het sportcomplex Léa Bayekula :**

Ter informatie: het sportcomplex **Léa Bayekula**, dat grenst aan de bouldroom, hanteert de volgende openingsuren:

- Maandag tot vrijdag: van 17u00 tot 23u00.
- Weekend: van 8u00 tot 18u00.

### **5. Inrichting en organisatie van het cafetaria**

De huurder zal verantwoordelijk zijn voor de organisatie en inrichting van de cafetaria op eigen kosten, op basis van een voorstel dat ter goedkeuring aan de gemeente zal worden voorgelegd.

Het doel is om de ruimte optimaal te benutten, met respect voor de functionele en esthetische vereisten van de locatie, zodat een aangename ervaring voor de gebruikers wordt gegarandeerd.

Het College zal bijzondere aandacht besteden aan voorstellen die een duurzame ontwikkelingsaanpak en een gezond en familiaal voedingsaanbod omvatten.

De gemeente zal elke kandidaat die een geldig dossier heeft ingediend (*zie geldigheidscriteria hieronder*) en die voldoet aan de vereisten van het lastenboek, uitnodigen om zijn project te presenteren en toe te lichten.

Deze presentatie zal plaatsvinden voor de adviescommissie, die bestaat uit gemeentelijke ambtenaren die verantwoordelijk zijn voor dit dossier. Specifiek zullen de volgende personen deel uitmaken van deze commissie: Een vertegenwoordiger van de dienst economische ontwikkeling, een verantwoordelijke van de dienst evenementen, een verantwoordelijke van de administratieve dienst gebouwen en huisvesting en een verantwoordelijke van de sportdienst.

## **6. Exploitatiemodaliteiten**

De bezetting zal gebeuren op basis van een huurcontract van 9 jaar.

De modaliteiten worden gespecificeerd in het huurcontract.

De aansluiting op elektriciteit, drinkwater en de telefoon- en internet zijn ten laste van de gebruiker.

De gebruiker dient rechtstreeks contact op te nemen met de leveranciers, zonder tussenkomst van de gemeente, en zal zelf instaan voor alle kosten en uitgaven die verband houden met het verbruik van deze voorzieningen.

## **7. Naleving van netheid, veiligheid en milieu**

De exploitant dient de verplichtingen inzake netheid, veiligheid, hygiëne en openbare rust na te leven, zoals opgenomen in het algemeen politiereglement en de gemeentelijke reglementen ter zake. Alle voorschriften met betrekking tot horecazaken en drankgelegenheden dienen te worden nageleefd (FAVV, alcoholverkoop, enz.).

Dit houdt onder meer in dat de omgeving van het gebouw perfect schoon wordt gehouden. De concessiehouder dient de geldende sorteerregels te respecteren.

De exploitant moet bijzondere aandacht besteden aan het beperken van de afvalproductie en distributie in het kader van een "Zero Waste"-beleid. Minimaal zal geen plastic wegwerpmateriaal worden gebruikt, en moeten duurzame materialen worden ingezet met oog op hun oorsprong en recycleerbaarheid.

## **8. Verantwoordelijkheden**

De huurder verbindt zich ertoe alle noodzakelijke verzekeringen af te sluiten met betrekking tot brand en burgerlijke aansprakelijkheid. Hij moet vóór de start van de

exploitatie een kopie van de verzekeringspolis en het betalingsbewijs daarvan voorleggen.

De huurder heeft de verplichting het gebouw als een goede beheerder te gebruiken en conform de overeengekomen bestemming.

De huurder is dus verplicht het goed te onderhouden, te bewaren en de nodige en gepaste maatregelen te nemen om het in goede staat te behouden.

### **HOOFDSTUK III: SELECTIE VAN KANDIDATEN**

Het College zal bijzondere aandacht besteden aan voorstellen die een duurzame ontwikkelingsaanpak en gezonde, familiale voeding omvatten.

De gemeente zal elke kandidaat die een geldig dossier heeft ingediend (zie geldigheid hieronder) en die aan de behoeften van het lastenboek kan voldoen, uitnodigen om zijn project te presenteren en toe te lichten. T

Deze presentatie zal plaatsvinden voor de adviescommissie, die bestaat uit ambtenaren die dit dossier beheren. Tot deze adviescommissie behoren: een vertegenwoordiger van de dienst economische ontwikkeling, een vertegenwoordiger van de dienst evenementen, een vertegenwoordiger van het departement vastgoedbeheer en facility management en een vertegenwoordiger van de sportdienst.

#### **1. Selectiecriteria**

De kandidaat moet aantonen over aantoonbare ervaring en/of een opleiding in de horeca of bedrijfsbeheer te beschikken (met ondersteunende documenten). Bij gebrek daaraan moet worden aangetoond dat een personeelslid aan deze voorwaarden voldoet.

Een evaluatierooster wordt als volgt opgesteld:

<b>Selectiecriteria</b>		<b>Punten</b>
<b>1</b>	<b>Geïndexeerd maandelijks bedrag (op basis van de consumptieprijsindex) van de voorgestelde betaling in het kader van de huur en de presentatie van een financieel plan om de financiële haalbaarheid van het totale project aan te tonen.</b>	<b>20/100</b>
<b>2</b>	<b>Kwaliteit van het marktbeheer</b>	<b>60/100</b>
	a. Maatregelen die worden geïmplementeerd om het sportproject te ontwikkelen en de beoogde doelgroepen te bereiken.	<b>/40</b>
	b. Toegankelijkheid van de cafetaria in termen van kosten, prijzen van consumpties en andere producten die te koop worden aangeboden.	<b>/10</b>
	c. Diversiteit van consumpties en producten, waarbij gezonde keuzes worden geïntegreerd volgens de concepten "een gezonde geest in een gezond lichaam", milieuverantwoordelijkheid en duurzaamheid. Het aanbod moet alternatieve opties zonder allergenen en vegetarische keuzes bevatten.	<b>/10</b>
<b>3</b>	<b>Capaciteit op het gebied van middelen, promotie en ontwikkeling</b>	<b>20/100</b>
	a. Beschrijving van de kwalificaties en ervaring van de kandidaat, evenals de ingezette personele middelen.	<b>/10</b>
	b. Opstellen van een communicatie- en marketingplan	<b>/10</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>/100</b>



**De kandidaat dient de volgende documenten te ontwikkelen en bij zijn aanbod te voegen, zodat de aanbestedende overheid de voorstellen op een adequate manier kan vergelijken:**

- Beschrijving van zijn kwalificaties en ervaring in de sportsector en/of de horecasector (Horeca).
- Beschrijving van de menselijke middelen die hij van plan is in te zetten.
- Menu's en andere consumpties, evenals de prijzen die bij de opening van de zaak zullen worden gehanteerd.
- Communicatieproject en marketingplan
- Een businessplan dat de haalbaarheid en duurzaamheid van het project aantoont.

Voor elk subcriterium krijgt de beste beoordeelde offerte het maximum aantal punten, de op één na beste offerte de helft van de punten, en de derde offerte geen punten.

**De concessiehouder die de oproep tot kandidatuur heeft gewonnen, verbindt zich ertoe:**

- Samen te werken met de sportdienst bij de planning en coördinatie van evenementen, om de veiligheid van het hele complex Java-zaal, de sporthal Léa Bayekula en de boudroom te garanderen.
- Een jaarlijkse opvolging en rapportage te verzekeren over het gebruik van de boudroom.

Dit houdt in dat er gerapporteerd wordt over de bezoekcijfers, de staat van de installaties, de activiteiten die worden aangeboden en de rendabiliteit van de exploitatie. De gemeentelijke administratie wenst tevens op de hoogte te worden gehouden van mogelijke problemen met betrekking tot de infrastructuur en de gebruikers (zoals storingen, klachten van de gebruikers).

## **2. Geldigheid van de kandidaturen**

Kandidaten moeten verplicht deelnemen aan een plaatsbezoek. De datum van het bezoek moet worden afgesproken met de dienst Gebouwen en Huisvesting (via e-mail naar [batlog@anderlecht.brussels](mailto:batlog@anderlecht.brussels) en [hdejemeppe@anderlecht.brussels](mailto:hdejemeppe@anderlecht.brussels)).

Kandidaturen moeten uiterlijk op **maandag 16 juni 2025 om 12 uur** worden ingediend.

Te late en/of onvolledige kandidaturen worden niet in aanmerking genomen.

De onvolledigheid of laattijdigheid van de indiening zal aan de kandidaat worden meegedeeld ofwel direct, via een document dat persoonlijk wordt overhandigd bij de indiening van de kandidatuur aan het loket, ofwel per aangetekende brief naar het officiële adres van de kandidaat, ofwel via e-mail.

Kandidaten die niet aan de volgende cumulatieve criteria voldoen, worden uitgesloten van de selectieprocedure:

- In regel zijn met hun verplichtingen met betrekking tot de betaling van sociale bijdragen over de afgelopen twee jaar, indien van toepassing;
- Niet in staat van faillissement, stopzetting van activiteit, vereffening of gerechtelijke reorganisatie verkeren of dit niet geweest zijn in de drie jaar voorafgaand aan de indiening van de offerte;
- Een blanco uittreksel uit het strafregister van minder dan zes maanden voorleggen van de exploitant/beheerder als natuurlijke persoon of van de bestuurders van de rechtspersoon. De kandidaat moet aantonen dat hij niet veroordeeld is door een uitspraak die zijn professionele integriteit of beheerscapaciteiten beïnvloedt;
- In orde zijn met de betaling van BTW en directe belastingen over de laatste zes maanden, met het juiste bewijs geleverd door de FOD Financiën.

### **3. Gunning**

Op basis van de ingediende dossiers en de presentatie voor de adviescommissie wordt een evaluatierooster opgesteld voor elke kandidaat.

De boudroom wordt toegewezen door een gunstige beslissing van het College, op voorstel van de adviescommissie.

### **4. Vorm van de kandidatuur**

De kandidatuurdossiers moeten per e-mail worden ingediend op [batlog@anderlecht.brussels](mailto:batlog@anderlecht.brussels) en [hdejemeppe@anderlecht.brussels](mailto:hdejemeppe@anderlecht.brussels).

De kandidatuurdossiers moeten uiterlijk op **maandag 16 juni 2025 om 12 uur** worden ingediend.

De kandidaat/kandidaten worden op de hoogte gebracht van de gunningsbeslissing per gewone brief naar hun officiële adres en/of per e-mail.

#### **HOOFDSTUK IV: INFORMATIE OVER DE AANBESTEDENDE OVERHEID**

Gemeentebestuur van Anderlecht  
Raadsplein 1  
1070 Anderlecht

##### **Afdeling vastgoedbeheer en facility management**

Transvaalstraat 21  
1070 Anderlecht

Tel : 02/556 31 50  
e-mail : [batlog@anderlecht.brussels](mailto:batlog@anderlecht.brussels)

##### **Contactpersoon**

Hélène Dejemeppe  
Coördinatrice gemeentelijke eigendommen  
Tel : 02/430.69.15  
e-mail : [hdejemeppe@anderlecht.brussels](mailto:hdejemeppe@anderlecht.brussels)