

GEMEENTE GROBBENDONK

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 26 MAART 2026

Dit document is digitaal ondertekend.

Namens de gemeenteraad:

algemeen directeur,

Daan Ceulemans

voorzitter,

Valérie Caers

Aanwezig: Valérie Caers, voorzitter
Brent Wouters, Johan Verhaegen, Lorenz Boen, Martine Taelman, schepenen
Ronny Gorremans, Els Beullens, Gino Van der Elst, Natalie Moens, Peggy Goormans, Guy Echelpoels, Bart Wagemans, Wendy Overbeeke, Robbe Pauwels, Sylvain Weyers, Rigo Smidts, Cindy Buelens, Heidi Van den Eynde, raadsleden
Daan Ceulemans, algemeen directeur

Verontschuldigd: Marianne Verhaert, burgemeester,
Paulien Vervoort, tweede schepen,
Emma Van Meensel, raadslid

Afwezig:

Staf van de AD: Concessieovereenkomst jeugdhuis - aanpassing voorwaarden - goedkeuring

DE GEMEENTERAAD

MOTIVERING

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context

De concessieovereenkomst met betrekking tot het jeugdhuis bestaat intussen reeds meer dan 20 jaar. De

toenmalige gemeenteraad keurde op 20 april 2004 de concessieovereenkomst goed tussen de gemeente en de VZW JH Lido. De overeenkomst is gebaseerd op een mechanisme van (stilzwijgende) jaarlijkse verlenging waardoor doorheen de jaren deze overeenkomst aan revisie toe is en dient te worden geactualiseerd, zeker in functie van de recente inspanningen die het lokaal bestuur deed zowel binnen als buiten (heraanleg omgeving) en sluit aan bij de recente heropening van het jeugdhuis.

Hierdoor is het aangewezen dat de oorspronkelijke concessieovereenkomst formeel wordt geactualiseerd en de neergelegde principes verder kunnen worden vertaald in een samenwerkingsovereenkomst die tussen bestuur en VZW JH Lido wordt opgemaakt om vervolgens tevens jaarlijks als basis te gebruiken om de evaluatie van de concessie te laten plaatsvinden.

Voorliggende herwerkte concessievoorwaarden kwamen tot stand in overleg met de VZW JH Lido.

Juridisch kader

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

Bijkomende motivering

Conform de bepalingen van het Decreet Lokaal Bestuur worden normaliter de concessievoorwaarden (het zogenaamde 'kader') bepaald door de gemeenteraad waarna de uitwerking van de goedgekeurde principes verder wordt vormgegeven door het college van burgemeester en schepenen in een effectieve concessieovereenkomst. Omwille van de 'lopende' concessieovereenkomst die werd goedgekeurd door de gemeenteraad in 2004, wordt er geopteerd om effectief de 'inhoud' van de nieuwe overeenkomst ook te laten valideren door de gemeenteraad. De effectieve ondertekening van de formele overeenkomst zal daarentegen gebeuren onder de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen.

Financiële gevolgen/visum

BD00002: Beleven, ontmoeten en ondernemen

AP000009: ISA 2026-2033

AC000082: We zorgen voor een duurzaam en efficiënt gebruik van onze vrijetijdsinfrastructuur. Hierbij stimuleren we het gedeeld gebruik van gemeentelijke infrastructuur om de beschikbare ruimte optimaal te benutten i.h.k.v. het ISA-beleid. Daarbij waken we over de kwaliteit en (brand)veiligheid van onze gebouwen.

MJP000663: Jeugdhuis huurovereenkomst

Exploitatie-Ontvangsten: 2026 -2031 € 2.575,00

BESLUIT

Goedgekeurd met 14 stemmen voor (11 GIB, 2 Vlaams Belang en 1 N-VA) en 4 onthoudingen (3 Vooruit en 1 cd&v).

Artikel 1: De oorspronkelijke concessievoorwaarden, zoals neergelegd in het besluit van de gemeenteraad van 20 april 2004, aan te passen en te herzien als volgt:

1. Voorwerp

De concessieverlener geeft in concessie aan de concessiehouder, die aanneemt volgende lokalen uit het gemeenschapscentrum om uitgbaat te worden als jeugdhuis, in overeenstemming met de bepalingen van voorliggende concessieovereenkomst en instructies van de concessieverlener:

- jeugdhuis, inclusief toiletten en bergruimte voor drank;
- de omschrijving en afbakening van het jeugdhuis, zal in de concessieovereenkomst duidelijk worden omschreven.

De lokalen bevatten tevens inboedel en goederen zoals omschreven in de plaatsbeschrijving (onder 3) die in bijlage dient te worden gevoegd en als één onlosmakelijk geheel met de concessieovereenkomst zal worden beschouwd.

Het goed wordt in concessie gegeven aan de concessiehouder in de staat waarin het zich bevindt, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving opgesteld in overeenstemming met de overeenkomst, zonder waarborg voor verborgen of zichtbare gebreken die niet in de plaatsbeschrijving zouden zijn vermeld.

2. Bestemming

De werking van de VZW JH Lido is hoofdzakelijk gericht naar de leeftijdsgroep van 14 tot 30 jaar en dit zonder onderscheid van ras, geslacht, levensbeschouwelijke of politieke overtuiging.

De concessiehouder krijgt het onder 1 omschreven goed in concessie voor de werking van de vereniging zoals omschreven in haar statuten.

Het is de concessiehouder verboden om zonder enige voorafgaandelijke toelating van de gemeente de bestemming te wijzigen of uit te breiden. Voor zover de concessiehouder zonder enige toestemming de bestemming zou wijzigen of uitbreiden, is dit een grond tot een ontbinding van rechtswege van de concessieovereenkomst.

De concessiehouder verbindt zich ertoe alle toepasselijke, wettelijke en reglementaire voorschriften over de uitoefening van zijn activiteiten en het gebruik van het goed te eerbiedigen, zoals bijvoorbeeld het aanvragen van de daarvoor noodzakelijke bestuurlijke toelatingen. Hij wordt geacht hierover alle informatie te hebben ingewonnen.

De concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste toelatingen. De concessieverlener draagt hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. De concessiehouder kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet of onder voorwaarden verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen.

Het is de concessiehouder toegestaan om, mits inachtnaam van de bepalingen van deze overeenkomst en conform de doelstellingen de statuten van de VZW, het jeugdhuis occasioneel ter beschikking te stellen van derden.

3. Plaatsbeschrijvende staat - aansprakelijkheid

Partijen komen overeen om bij de (door-)start en het einde van de concessie tegensprekelijk een plaatsbeschrijvende staat op te stellen. De kosten hiervan zijn ten laste van de gemeente.

Indien de plaatsbeschrijving niet in aanwezigheid van beide partijen zou worden opgesteld en ondertekend, bezorgt de gemeente aan de concessiehouder een ontwerp van plaatsbeschrijving. De concessiehouder beschikt over een termijn van 10 werkdagen na ontvangst van het ontwerp om opmerkingen te maken. Bij gebreke aan opmerkingen wordt de concessiehouder vermoed akkoord te gaan met het ontwerp en wordt de plaatsbeschrijving hem tegenstelbaar.

De concessiehouder verbindt er zich toe het in concessie gegeven goed te onderhouden en bij het einde van de concessie terug te geven in de staat zoals deze uit de plaatsbeschrijving blijkt behoudens de door de concessiehouder met toestemming van de gemeente uitgevoerde werken.

De concessiehouder is tegenover de gemeente en tegenover derden aansprakelijk voor alle schade of hinder die door zijn handelen of nalaten wordt veroorzaakt. Hij staat tevens in voor schade veroorzaakt door (onder)huurders of gebruikers van het goed, ongeacht of zij een recht of titel hebben.

De concessiehouder vrijwaart de gemeente in dit verband in hoofdsom, intresten en kosten voor alle aanspraken van derden.

4. Duur

De concessieovereenkomst werd initieel aangegaan voor termijnen van 1 jaar, die telkens stilzwijgend verlengd kunnen worden.

5. Opzeg concessiehouder

De concessiehouder kan de concessie te allen tijde opzeggen mits het in acht nemen van een opzegperiode van 6 maanden.

6. Opzeg/verbreking concessieverlener

De concessieverlener heeft het recht eenzijdig en zonder enige opzeg of schadeloosstelling voor de concessiehouder de concessieovereenkomst te verbreken als het openbaar belang dit zou eisen of als de concessiehouder de essentiële voorwaarden van deze concessie niet zou naleven.

Essentiële voorwaarden zijn -onder meer-:

- inbreuken op bestaande regelgeving (wetgeving/reglementen/...) waardoor het jeugdhuis zou (gedwongen) gesloten worden;
- herhaaldelijke inbreuken op de voorliggende concessieovereenkomst;

- niet toegestane overdracht aan derden, zoals omschreven door voorliggende concessieovereenkomst;
- indien blijkt dat de concessiehouder of zijn aangestelde(n) door woorden, lasten of daden, de exploitatie van de inrichting zou benadelen.
- het patrimonium blijkt niet langer geschikt voor de concessiehouder (bijvoorbeeld omwille van de aard van de activiteiten);
- het niet (tijdig) voldoen van de jaarlijkse vergoeding zoals omschreven onder 7 van de voorwaarden.
- bij ontbinding van de VZW JH Lido.

De concessieverlener brengt de concessiehouder hiervan schriftelijk op de hoogte.

7. Vergoeding

Aangezien de concessiehouder een bijdrage levert aan het gemeentelijke beleid inzake jeugd, betreft de verschuldigde vergoeding geen marktconforme vergoeding, doch wordt de vergoeding herleid tot 2.575 € (niet-geïndexeerd) per jaar, als bijdrage aan de lasten die de concessieverlener op zich neemt. De concessiehouder zal maandelijks 1/12 van de vastgestelde vergoeding op jaarbasis overschrijven op de rekening van de concessieverlener met rekeningnummer 320-0647459-54 met vermelding "concessievergoeding jeugdhuis maand/jaar" en dit uiterlijk voor de eerste dag van een gestarte maand.

Bij niet-tijdige betaling van de concessievergoeding brengt het achterstallige bedrag van rechtswege intresten voort aan de wettelijke intrestvoet, te rekenen vanaf de vervaldag van de termijn tot aan de dag van de betaling en dit zonder ingebrekestelling en onverminderd het recht van de concessieverlener om de concessie eenzijdig te verbreken.

Indexering

De vergoeding zal jaarlijks (op de verjaardag van de inwerkingtreding van de (hernieuwde) overeenkomst worden aangepast aan de stijging van de index van de consumptieprijzen.

De formule luidt als volgt:

basisvergoeding x nieuw indexcijfer = nieuwe vergoeding

Aanvangsindexcijfer

De basisvergoeding is de vergoeding vermeld in deze overeenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (consumptie index) van de maand voorafgaand aan de aanvangsdatum van de (hernieuwde) concessieovereenkomst.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van de aanpassing van de vergoeding.

8. Verplichtingen concessieverlener

De concessieverlener verbindt er zich toe de onder 1. omschreven goederen in goede staat te onderhouden en mogelijke herstellingskosten ten laste te nemen, uitgezonderd het onderhoud of herstellingen veroorzaakt door schuld of nalatigheid van VZW JH Lido.

Volgende kosten worden ten laste genomen van de concessieverlener:

- kosten voor nutsvoorzieningen (water, gas en elektriciteit);
- alle belastingen en taksen met uitzondering van diegene die rechtstreeks aan de exploitatie van het in concessie gegeven goed verbonden zijn;
- de kosten van de brandverzekering;
- onderhoudscontract van de tapinstallatie.

Wanneer in geval van onvoorziene redenen, te wijten aan de concessieverlener, een gebrek aan de installaties waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, het jeugdhuis voor een bepaalde periode niet voor het publiek toegankelijk zou zijn, is daardoor aan de concessiehouder geen schadevergoeding verschuldigd.

9. Verplichtingen concessiehouder

De concessiehouder zal de goederen zoals omschreven onder 1. als een voorzichtig en redelijk persoon gebruiken, zonder de aard of bestemming te wijzigen. De concessiehouder staat in voor het zogenaamde huurdersonderhoud.

De VZW JH Lido verbindt zich ertoe:

- de statuten van JH LIDO en alle wijzigingen toe te sturen binnen een maand aan de concessieverlener;

- een huishoudelijk reglement op te maken voor het jeugdhuis en dit zichtbaar te afficheren;
- de gemeente onmiddellijk, en dit uiterlijk binnen de 24 uur, te verwittigen zodra zich enige herstelling aan de onder 1. omschreven goederen zich opdringt;
- in te staan voor een deugdelijke reiniging en onderhoud van het jeugdhuis;
- geen veranderingen of aanpassingen aan het onroerend goed en de goederen die onroerend zijn geworden door bestemming van het jeugdhuis aan te brengen zonder schriftelijk akkoord van de concessieverlener. Gewenste veranderingen of aanpassingen worden schriftelijk aangevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen verbindt er zich toe binnen de 21 werkdagen te antwoorden;
- geen vaste reclame of vaste herkenningstekens, buiten het jeugdhuis aan te brengen zonder voorafgaande toelating van de concessieverlener;
- op vraag van de concessieverlener, de nodige lokalen en uitrusting gratis ter beschikking te stellen voor zover deze beschikbaar zijn en dit in aanwezigheid van een afgevaardigde van het jeugdhuis;
- het algemeen beleid en het beheer te laten waarnemen door minimum 5 personen, waarvan de helft jonger dan 30 jaar. Minstens 50% van de leden van de VZW is woonachtig in Grobbendonk;
- steeds toegang te garanderen aan de concessieverlener of diens afgevaardigde/aangestelde om het te bezichtigen. Voorafgaandelijke toestemming of verwittiging is niet vereist.

10. Verkooprijzen

De verkooprijzen voor drank zijn in principe vrij te bepalen door de concessiehouder doch dienen in lijn te zijn met de doelstellingen van de VZW JH LIDO (gericht op jongeren/in functie van het realiseren van de doelstellingen). De prijslijst moet duidelijk zichtbaar aangeplakt worden.

11. Openingsuren

De openingsuren voor het publiek zullen in samenspraak tussen concessieverlener en concessiehouder worden vastgelegd. Zij zullen structureel worden bepaald en in het jeugdhuis worden geafficheerd.

12. Vrijwilligers

De concessiehouder zal zelf zijn vrijwilligers aanduiden. Deze moeten minstens 16 jaar oud zijn. De concessiehouder waakt erover dat zijn vrijwilligers zich waardig gedragen. De concessiehouder is verantwoordelijk voor de overtredingen van zijn vrijwilligers ten aanzien van de voorliggende overeenkomst.

13. Verzekeringen

De concessieverlener heeft een brandpolis voor het onder 1. omschreven goed afgesloten met opname in de polis met een afstand van verhaal tegenover de concessiehouder.

De concessiehouder sluit, op zijn kosten, een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid af alsook een verzekering tegen ontploffingen en verhaal tegen derden zoals opgelegd door de wet met betrekking tot de objectieve aansprakelijkheid bij brand en ontploffing. Jaarlijks zal de concessiehouder het bewijs aan de concessieverlener voorleggen dat de premies betreffende voormelde polissen betaald zijn, dit door middel van een attest of een voor eensluidend verklaard afschrift afgeleverd door de betrokken verzekeringsmaatschappij(en).

Op ieder verzoek van de concessieverlener dient de afgesloten polis en de kwijtschriften voorgelegd te worden.

14. Samenwerking en samenwerkingsovereenkomst

Tussen de concessieverlener en de concessiehouder zal (minstens) op basis van voorliggende concessieovereenkomst een samenwerkingsovereenkomst worden uitgewerkt die jaarlijks zal geëvalueerd worden. De concessieverlener zal hiertoe het initiatief nemen.

Een goede samenwerking is gebaseerd op goede afspraken. Hieronder worden enkele principes aangehaald dewelke verdere uitwerking/verfijning in de samenwerkingsovereenkomst vinden. Van zodra deze zijn afgesloten, zal deze de leidraad vormen voor een effectieve en operationele samenwerking tussen de concessieverlener en concessiehouder. Enkel na uitdrukkelijk onderling overleg kunnen afwijkende bepalingen tussen partijen worden overeengekomen.

Netheid wordt hoog in het vaandel gedragen door de concessieverlener, onder meer ook gezien de recente inspanningen die het lokaal bestuur leverde. De concessiehouder dient de netheid van het onder 1. omschreven goed (en de in de plaatsbeschrijving omschreven items) (blijvend) te garanderen. Dit omvat onder

andere een afdoend regulier onderhoud maar ook een gedegen opruiming en reiniging na gebruik van bijvoorbeeld een activiteit/event. De samenwerkingsovereenkomst zal de wijze/voorwaarden en opvolging hierrond vastleggen.

Gelet op de directe nabijheid van andere gemeenschapsvoorzieningen, is het ook aangewezen om een goede, tijdige planning en overzicht te hebben van de activiteiten met betrekking tot het in concessie gegeven goed.

15. Geschillen

Alle geschillen inzake deze concessie vallen onder de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Antwerpen, afdeling Turnhout.

16. Registratie

Eventuele kosten van registratie van deze overeenkomst zijn ten laste van de concessieverlener.

Artikel 2: Opdracht te verlenen aan het college van burgemeester en schepenen tot het afsluiten van een concessieovereenkomst met de VZW JH Lido conform de principes zoals aangehaald in artikel 1, alsook het uitwerken en afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst met de VZW JH Lido.

Artikel 3: Afschrift van huidig besluit over te maken aan:

VZW JH Lido