



Pamela De Waele
Manager Real Estate Operations Stations

NMBS Stations
10-08 B-ST.342
Frankrijkstraat 91
B-1070 Brussel

pamela.dewaele@nmbs.be
www.nmbs.be

Contactpersoon
Anja Dupont
gsm nr: +32 490 135 435
anja.dupont@nmbs.be

Onze referentie
12076_Bierbeek_marktconsultatie
Uw referentie

Brussel, 31/03/2025

UITNODIGING TOT HET INDIENEN VAN EEN BIEDING

Concessie van een goed van het openbaar domein van de NMBS gelegen te

Bierbeek – Herpendalstraat z/n – LOT 2

Geachte

De NMBS is eigenaar van een terrein gelegen te Bierbeek, Herpendalstraat z/n en wenst dit in concessie te geven.

Het terrein heeft een oppervlakte van **1.730m²**. (zie bijgevoegd plan in bijlage 1).

De concessionaris heeft geen recht op enig verhaal of enige schadevergoeding ten laste van de NMBS noch op enige wijziging van de prijs, ingevolge een fout in de oppervlakte al overtrof het verschil, in min of meer, zelfs meer dan één/twintigste.

Met deze marktconsultatie gaat de NMBS op zoek naar een kandidaat-concessionaris voor bovenvermeld terrein.

Deze offerteaanvraag heeft geen enkele juridisch bindende waarde in hoofde van de NMBS en kan niet gelijkgesteld worden met een vast en definitief aanbod van de NMBS, zonder enige nadelige erkenning voor de NMBS.

De offertes voor bovenvermelde concessie moeten worden opgesteld overeenkomstig de onderstaande voorwaarden.

Bezoek van het in concessie te geven goed

Het goed is niet afgesloten en kan vrij bezocht worden op eigen risico en verantwoordelijkheid.

De NMBS draagt geen enkele verantwoordelijkheid in geval van schade van welke aard dan ook die de kandidaat-concessionaris tijdens het bezoek aan het goed zou lijden door de staat waarin het zich bevindt of door welke andere oorzaak dan ook. Het bezoek aan het goed gebeurt op eigen risico van de kandidaat-concessionaris die de voorzorgsmaatregelen zal nemen die hij nodig acht voor het waarborgen van zijn veiligheid.

Bijkomende inlichtingen over de staat van het goed kunnen bekomen worden bij de voormelde dossierbeheerder.



Voorwaarden van de concessie

Het betreft een goed van het openbaar domein van NMBS.

Het doel van deze marktconsultatie is het afsluiten van een domaniaal concessiecontract.

Het concessiecontract (genoemd "RE219") zal worden afgesloten in overeenstemming met:

- De voorwaarden opgenomen in deze marktconsultatie;
- De algemene voorwaarden die van toepassing zijn op de concessiecontracten afgesloten door NMBS (commercieel en domaniaal), raadpleegbaar via de [Concessies - algemene en bijzondere voorwaarden | NMBS \(belgiantrain.be\)](#), voor zover er in deze marktconsultatie niet van wordt afgeweken;
- De bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn op de domaniale concessiecontracten afgesloten door NMBS, raadpleegbaar via de volgende link [Concessies - algemene en bijzondere voorwaarden | NMBS \(belgiantrain.be\)](#), voor zover er in deze marktconsultatie niet wordt van afgeweken.

Inwerkingtreden en duurtijd van het contract

Het te verlenen concessiecontract zal in werking treden ten vroegste op **01/09/2025**.

De ter beschikkingstelling van bovenvermeld terrein aan de nieuwe concessionaris vindt plaats bij de ondertekening van het concessiecontract en na het opmaken en ondertekenen van de plaatsbeschrijving. De nieuwe concessionaris kan op geen enkel moment schadevergoeding vorderen ten aanzien van de NMBS voor het niet ter beschikkingstellen van bovenvermeld terrein op de hierboven vermelde datum van ten vroegste in voege treden van het contract. Pas vanaf het moment van de ter beschikkingstelling van het bovenvermeld terrein zal de concessionaris er dus toegang tot hebben alsook het volledig gebruik ervan hebben.

Indien het goed niet uiterlijk op 01/09/2026 ter beschikking van de concessionaris kan worden gesteld, kan deze 3 maanden vóór 01/09/2026 per aangetekende brief afstand doen van de concessie.

De concessie zal 8 jaar na de inwerkingtreding van het contract van rechtswege en zonder stilzwijgende verlenging een einde nemen (d.w.z. 8 jaar nadat het bovenvermeld terrein ter beschikking is gesteld van de nieuwe concessionaris).

Vergoeding

De minimale jaarlijkse vergoeding bedraagt **1.220 EUR** (exclusief btw). De eerste vergoeding is verschuldigd voorafgaand aan het moment van de ter beschikkingstelling van het bovenvermeld terrein aan de concessionaris. De betaling van de latere vergoedingen gebeurt via domiciliëring, tenzij anders bepaald in de RE219. De vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de index der consumptieprijsen:

De indexatie van de vergoeding zal gebeuren volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basisvergoeding} \times \text{nieuwe index}}{\text{Basisindex}}$$

De basisindex komt overeen met de index van de maand voorafgaand aan de maand van de ter beschikkingstelling van het bovenvermeld terrein;

De nieuwe index komt overeen met de index van de maand voorafgaand aan de verjaardatum van de terbeschikkingstelling van bovenvermeld terrein;

De indexering gebeurt van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling nodig is.



Indien de concessionaris, met het voorafgaandelijk akkoord van NMBS en na het verkrijgen van de nodige wettelijke vergunningen en toelatingen, een gebouw (bijvoorbeeld : loods, atelier) op het goed zou oprichten, zal de jaarlijkse vergoeding verhoogd worden met de volgende bedragen:

Tuinhuis < 10m ²	Gratis
Tuinhuis ≥ 10m ²	€ 128/jaar
Garage/Box/Carport/Afsluiting met zware materialen (bv beton, staal,...)	€ 255/jaar
Toeslag tijdelijke constructie (kantine, hangar, serre,...) (≤ 250m ²)	€ 446/jaar
Toeslag tijdelijke constructie (kantine, hangar, serre,...) (> 250m ² en ≤ 500m ²)	€ 637/jaar
Toeslag tijdelijke constructie (kantine, hangar, serre,...) (> 500m ² en ≤ 1000m ²)	€ 957/jaar
Toeslag tijdelijke constructie (kantine, hangar, serre,...) (> 1000m ²)	Op aanvraag

Dit jaarlijks supplement mag niet in het bedrag van het uit te brengen bod inbegrepen zijn, maar zal bij het afsluiten van het concessiecontract door NMBS toegevoegd worden aan de jaarlijkse bijdrage, afhankelijk van het project van de concessionaris.

NMBS behoudt zich het recht voor om het supplement met betrekking tot de constructie aan te passen indien het gebruik afwijkt van het gebruik zoals voorgesteld in het inschrijvingsformulier.

Waarborg

Als waarborg voor de goede uitvoering van de uit het concessiecontract voortvloeiende verplichtingen, dient de concessionaris bij de ondertekening van het concessiecontract en in ieder geval vóór de aanvang van de ingebruikname, een waarborg te verstrekken die gelijk is aan de helft van de jaarlijkse concessievergoeding (excl. BTW) en zonder de eventuele bijkomende vergoeding voor een constructie..

De waarborg kan ofwel een cashwaarborg zijn door het bedrag van de waarborg te storten op rekening BE45 2100 0001 3489 van de NMBS op basis van een debetnota ofwel een bankwaarborg die door de NMBS is goedgekeurd en bij een in België gevestigde bankinstelling wordt verstrekt, betaalbaar op eerste verzoek, en met vermelding van het nummer van de concessieovereenkomst.

Het bewijs dat de waarborg is gesteld dient voorgelegd te worden bij ondertekening van het concessiecontract en in ieder geval voor aanvang van de concessie.

Indien er een risico-activiteit zal worden uitgeoefend op het terrein, dient de concessionaris in het kader van de goede uitvoering van zijn contractuele verplichtingen inzake milieu bij de ondertekening van het concessiecontract het bewijs te leveren van :

- de plaatsing van een risicoborg, dewelke gelijk moet zijn aan het bedrag van de totale jaarlijks te betalen concessievergoeding (excl. BTW);
- het afsluiten van de milieuverzekering ten bedrage van en tegen de voorwaarden vastgelegd door NMBS in het concessiecontract (genoemd "RE219");

Onder risico-inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.



Bij het begin en einde van de overeenkomst dient er een bodemattest afgeleverd te worden volgens artikel 2,18° c) van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (overdracht van gronden). NMBS zal zorgen voor het bodemattest bij aanvang van de concessie. De concessionaris dient zelf in te staan voor het verkrijgen van een bodemattest op het einde van het concessiecontract. De kosten voor het afleveren van beide bodemattesten vallen ten laste van de concessionaris.

Staat van het goed

Het goed wordt in concessie gegeven in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik van de inwerkingtreding van het concessiecontract

Het onroerend goed zal in concessie worden gegeven, met alle voor- en nadelen, alle zichtbare en verborgen gebreken, zonder enige waarborg met betrekking tot de inhoud, met alle actieve en passieve erfdiensbaarheden en zonder enige verplichting voor NMBS om de toegang tot het goed te verzekeren, noch een toegangsweg aan te leggen, laat staan, te onderhouden.

Door zijn bod in te dienen, verklaart de kandidaat-concessionaris dat hij het onroerend goed heeft bezocht en onderzocht, en verklaart daarom dat hij een perfecte kennis van het onroerend goed heeft en dat er geen andere gedetailleerde beschrijving vereist is.

De concessionaris verbindt zich ertoe alle wettelijke en reglementaire verplichtingen na te leven die van toepassing zijn op de uitoefening van zijn activiteiten en het gebruik van het in concessie te geven terrein, o.a. het aanvragen van de nodige vergunningen. Hij wordt geacht alle nodige informatie hieromtrent te hebben bekomen. De concessionaris is als enige verantwoordelijk voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen. NMBS aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid in dit verband. Bijgevolg kan de concessionaris, op grond van het feit dat de vereiste vergunningen niet of onder bepaalde voorwaarden werden verkregen, op geen enkele wijze aanspraak maken op enige schadevergoeding of wijziging van de voorwaarden van de concessieovereenkomst.

De installatie en het verbruik van nutsvoorzieningen is geregeld als volgt: de concessionaris dient zelf in te staan voor de nutsvoorzieningen en dient zelf een contract af te sluiten met de leveranciers ervan. Het aanleveren en leggen van de elektrische leidingen en van waterbuizen voor interne geschiktmaking, evenals de volledige investering voor de plaatsing en inrichting van de concessie zijn ten laste van de concessionaris.

Plaatsbeschrijving

Bij de aanvang en op het einde van het concessiecontract wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving verricht door een externe partij (waarmee NMBS een kadercontract heeft afgesloten) in aanwezigheid van de inschrijver of diens vertegenwoordiger en van een afgevaardigde van de NMBS. Elk van beide partijen ontvangt een exemplaar van de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die integraal deel uitmaakt van het concessiecontract. De kosten voor de opmaak van deze plaatsbeschrijvingen worden gedeeld tussen beide partijen.



Verzekering

De inschrijver is contractueel verplicht om minstens volgende verzekeringspolissen af te sluiten, in functie van het voorwerp van zijn concessie en de aard van zijn activiteiten :

- een polis m.b.t. de burgerlijke aansprakelijkheid ter vrijwaring van de NMBS en haar aangestelden;
- een polis teneinde de schade te dekken volgend uit brand, ontploffing, waterschade, elektrische risico's en alle aanverwante risico's. De polissen moeten afgesloten worden voor de hele duur van het contract en het bewijs van de geldige dekking en van de betaling van de premie moet geleverd worden ten laatste bij de aanvang van het contract.
- Een milieuvergunning

Indienen van een bod

Het indienen van een bod moet gebeuren door middel van de formulieren in bijlage die ons volledig, recto/verso ingevuld en ondertekend, moeten toekomen **uiterlijk op 03/07/2025** (datum poststempel telt) op volgend adres:

VERTROUWELIJK

**NMBS – Directie Stations
10-08 B-ST.342 Real Estate Operations
T.a.v. Pamela De Waele
Frankrijkstaat 91
1070 Brussel**

Het bod **moet aangetekend verzonden worden** onder dubbele gesloten omslag waarvan de buitenste het hierboven vermeld adres vermeldt voor verzending en de binnenste omslag enkel het opschrift "**Offerte Bierbeek – Herpendalstraat lot 2 - 12076**" vermeldt.

Het biedingsdocument dient ondertekend te zijn door de kandidaat-concessionaris(sen).

De identiteit van de kandidaat-concessionaris dient identiek te blijven gedurende de volledige procedure van toewijzing, met inbegrip van de ondertekening van het concessiecontract. Bijgevolg is geen enkele wijziging of vervanging van identiteit van de kandidaat in enig stadium toegestaan.

De kandidaat-concessionaris vermeldt in het inschrijvingsformulier de geboden prijs zowel in cijfers als in letters (excl. BTW). Indien er een verschil zou zijn tussen de aangeboden prijs in cijfers en deze in letters zal de NMBS het hoogste bedrag als enige juiste aannemen. Doorhalingen en overschrijvingen zijn niet toegelaten.

Het bod van de kandidaat-concessionaris is bindend; Hij blijft aan zijn bod gehouden gedurende een termijn van 120 kalenderdagen, te rekenen vanaf 03/07/2025.

De offertes moeten worden ingediend in de vorm en volgens de procedures die hierboven zijn vermeld, op straffe van onontvankelijkheid. Bijgevolg mag de offerte geen enkele ontbindende of opschortende voorwaarde bevatten. Elke ontbindende of opschortende voorwaarde wordt geacht ongeschreven te zijn en kan niet tegengesteld worden aan NMBS.



Bijlagen bij het voorstel

Bij uw voorstel dienen bovendien volgende documenten of attesten gevoegd te worden:

De inschrijver dient het bewijs te leveren van zijn identiteit:

- Voor inschrijvers die deelnemen als natuurlijke personen: een kopie van de identiteitskaart
- Voor inschrijvers die deelnemen onder de vorm van verenigingen of vennootschappen:
 - o kopie publicatie van de oprichtingsakte in het Belgisch Staatsblad
 - o kopie laatst gepubliceerde statuten
 - o kopie publicatie in het Belgisch Staatsblad van de delegatie van bevoegdheden van de vertegenwoordigers van het bedrijf

De inschrijver dient eveneens de volgende documenten bij zijn voorstel te voegen:

- een recent uittreksel uit het strafregister (hoogstens 3 maanden oud op de uiterste datum voor de indiening van het voorstel) waaruit blijkt dat de inschrijver niet veroordeeld is tot deelneming aan een criminele organisatie, omkoping, fraude, terroristische misdrijven, witwassen van geld of financiering van terrorisme, of enig ander misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast (bewijs van goed zedelijk gedrag).
- een verklaring dat hij zich niet bevindt in een toestand van faillissement, vereffening, stopzetting van activiteiten, gerechtelijke reorganisatie of elke gelijkaardige situatie;
- een verklaring dat hij in regel is met zijn professionele fiscale verplichtingen volgens de wettelijke bepalingen
- een recent attest (hoogstens 3 maanden oud op de uiterste datum voor de indiening van een aanvraag om deelneming) waaruit blijkt dat hij in regel is met de betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen, volgens de wettelijke bepalingen

De laatste 3 punten zijn enkel van toepassing voor rechtspersonen.

M.b.t. de financiële draagkracht van de kandidaat-concessionaris:

- Het bewijs van zijn financiële en economische vermogen, met name een kopie van de drie meest recente balansen en in het geval van een natuurlijk persoon, elk officieel document waaruit blijkt dat hij over de financiële draagkracht beschikt om de concessievergoeding te betalen (bv. de laatste 3 loonfiches....)

De NMBS behoudt zich het recht voor om vóór de definitieve toewijzing een bankverklaring te vragen aan de kandidaat-concessionarissen. De NMBS behoudt zich het recht voor om kandidaat-concessionarissen die deze bepaling niet naleven, uit te sluiten van het vervolg van de procedure.

Wijze van toewijzing van de concessie

Opening van de biedingen

De opening van de biedingen heeft plaats op 10/07/2025 aanwezigheid van drie ambtenaren achter gesloten deuren.

Na opening van de biedingen heeft de NMBS de keuze, zijnde:

- a) Toewijzen van de concessie

In geval van toewijzing van het goed zullen zowel de kandidaat-concessionaris alsook de niet-weerhouden kandidaten op de hoogte gebracht worden van het resultaat van het uitbrengen van hun bod.



b) Uitnodiging tot hoger bod

Indien de NMBS het nodig acht, kan zij de kandidaat-concessionaris(sen) die een geldige offerteaanvraag heeft/hebben ingediend, bij aangetekend schrijven of via mail in kennis stellen van het hoogste bod en hem/hen verzoeken een hoger bod uit te brengen binnen de 15 kalenderdagen. Wie binnen de 15 kalenderdagen geen hoger bod heeft ingediend wordt niet langer ingelicht van het vervolg van de procedure maar blijft gedurende de verbintenistermijn van 120 kalenderdagen aan zijn bod gehouden.

De NMBS kan dit verschillende malen herhalen tot zolang zij dit nodig acht.

Indien er geen hoger bod wordt ontvangen in een volgende ronde tot hoger bod, dan blijft de hoogstbiedende gehouden aan zijn bod.

Toewijzing

NMBS wijst de concessie toe aan de kandidaat-concessionaris(sen) met de hoogste geldige offerte (excl. BTW).

Het volgen van een procedure van marktconsultatie houdt geen verplichting in voor de NMBS tot het toekennen van een concessie of het afsluiten van een concessiecontract. Zij kan hiervan afzien zonder hierbij enige schadevergoeding te moeten betalen of enige motivatie te moeten formuleren. Ze behoudt zich ook het recht voor om de volledige procedure opnieuw op te starten, eventueel met gewijzigde voorwaarden.

Offertes die lager zijn dan de minimale vergoeding, worden als niet geldig aanzien.

Wordt in elk stadium van de toewijzingsprocedure uitgesloten, de kandidaat-concessionaris die :

- veroordeeld is voor deelneming aan criminele feiten;
- zich in een toestand van faillissement, vereffening, stopzetting van activiteiten, juridische schikking of elke gelijkaardige situatie bevindt;
- veroordeeld is door een burgerlijke- of strafrechtbank inzake beroepsethiek of grove professionele nalatigheid of fout;
- niet in orde is met zijn verplichtingen met betrekking tot de betaling van sociale premies of andere belastingen / heffingen van welke aard dan ook;
- een gerechtelijke procedure lopende heeft tegen de NMBS;
- achterstallige vergoedingen verschuldigd is aan de NMBS;
- een activiteit uitoefent die schade kan berokkenen aan het imago van de NMBS;

De NMBS behoudt zich het recht voor om een kandidaat-concessionaris te weigeren dewelke een nieuwe risico-activiteit wenst uit te oefenen.

Indien om één of andere reden, het concessiecontract niet kan gesloten worden met de hoogste bieder, behoudt de NMBS zich het recht voor, zonder daartoe verplicht te zijn en zonder daartoe enige vergoeding verschuldigd te zijn, de concessie toe te wijzen aan de tweede hoogste bieder.

De kandidaat-concessionaris verbindt er zich toe, ingeval de concessie van bovenvermeld goed aan hem wordt toegewezen, voormeld concessiecontract met de NMBS af te sluiten tegen de door hem geboden en door de NMBS aanvaarde vergoeding. Alle rechten, kosten en erelonen nodig voor de verwezenlijking van het concessiecontract zijn ten laste van de kandidaat-concessionaris.



Voor bijkomende inlichtingen over deze offerteaanvraag kan u zich tijdens de kantooruren wenden tot onze contactpersoon, **Anja Dupont** – anja.dupont@nmbs.be.

Met vriendelijke groeten

Pamela De Waele

Bijlagen:

- Plan van het goed/van de concessie;
- Biedingsformulier;
- Identificatiefiche

De persoonsgegevens die u meedeelt worden geregistreerd en verwerkt door de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen (NMBS), NV van publiek recht, Frankrijkstraat 56, 1060 Brussel, RPR (Brussel) 0203.430.576.

Door deze gegevens mee te delen, stemt u er mee in dat deze worden verwerkt met het oog op de behandeling van de aanvragen van de domeinconcessies van de NMBS.

Deze persoonsgegevens kunnen doorgegeven worden aan andere natuurlijke of rechtspersonen die contractueel verbonden zijn met de NMBS. Deze personen hebben dan slechts toegang tot de gegevens die nodig zijn voor de uitvoering van hun opdracht.

In overeenstemming met de Wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, beschikt u op ieder ogenblik over het recht om u kosteloos te verzetten tegen de verwerking van uw gegevens voor rechtstreekse marketingdoeleinden alsook over het recht op toegang tot de gegevens

die op u betrekking hebben, over het recht ze te verbeteren en desgevallend over het recht deze te verwijderen. Een eenvoudige brief naar NMBS, naar bovenstaand adres, volstaat hiertoe.