Pamela De Waele
Manager Real Estate Operations Stations

Directie Stations
Sales & Transactions
10-08 B-ST.342
Frankrijkstraat 91
B-1070 Brussel

www.nmbs.be

Contactpersoon
Stéphanie Dethier
+32 490 58 18 59
stephanie.dethier@sncb.be

ons kenmerk
CM021PA2026 – 0013143

Brussel, 01/11/2026

UITNODIGING TOT HET INDIENEN VAN EEN OFFERTE
Concessie van een goed van het openbaar domein van NMBS gelegen te

Linkebeek, Boterberg

Geachte mevrouw, geachte heer,

NMBS is eigenaar van een terrein gelegen te Linkebeek, Boterberg, dat zij in concessie wenst te geven.

Het terrein heeft een geschatte oppervlakte van 357m². (zie plan in bijlage 1).
De toegang tot het goed kan genomen worden via Boterberg.

Met deze marktconsultatie gaat NMBS op zoek naar een kandidaat-concessionaris voor het bovenvermelde goed.

Deze offerteaanvraag wordt gepubliceerd zonder enige juridisch bindende waarde of nadelige erkenning in hoofde van NMBS en kan niet gelijkgesteld worden met een vast en definitief aanbod van NMBS.

De prijsoffertes voor de concessie van het bovengenoemde goed moeten worden opgesteld overeenkomstig de hieronder uiteengezette voorwaarden.

Bezoek van het goed

Aangezien het goed vrij toegankelijk is, kunnen de kandidaat-concessionarissen het goed bezoeken zonder tussenkomst van NMBS.

NMBS draagt geen enkele verantwoordelijkheid in geval van schade, van welke aard dan ook, die de kandidaat-concessionaris tijdens het bezoek van 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 om zijn veiligheid te waarborgen.

Meer informatie over de staat van het goed kan worden verkregen bij de dossierbeheerder per mail via het volgende adres stephanie.dethier@sncb.be.

RE207TNF Maart 2018

Voorwaarden van de concessie

Het betreffende goed maakt deel uit van het openbaar domein van NMBS.

Deze marktconsultatie beoogt het afsluiten van een overeenkomst voor een **domaniale concessie** voor privé- of professioneel gebruik

De concessieovereenkomst (genaamd “RE219”) wordt gesloten overeenkomstig **de algemene voorwaarden die van toepassing zijn op de in concessie gegeven goederen van het openbaar domein van NMBS** (raadpleegbaar via de link: algemene voorwaarden), voor zover hierin niet wordt afgeweken in de RE219, opgesteld op basis van de voorwaarden van deze offerteaanvraag.

Inwerkingtreding en duur van de overeenkomst

De concessieovereenkomst treedt in werking op het moment dat het goed ter beschikking wordt gesteld aan de concessionaris, en ten vroegste op 01/05/2027, tenzij deze laatste niet vooraf alle documenten en attesten heeft overgemaakt die nodig zijn voor het in gebruik nemen van het goed.

De nieuwe concessionaris kan in geen geval aanspraak maken op een schadevergoeding van NMBS indien het goed hem niet ter beschikking werd gesteld op de hiervoor vermelde vroegste datum. Pas vanaf het moment van de terbeschikkingstelling van het goed zal de nieuwe concessionaris er toegang toe hebben en het volledig kunnen gebruiken.
NMBS zal de precieze datum van terbeschikkingstelling van het goed aan de concessionaris ten minste 2 maanden voor deze datum bevestigen.

Indien het goed echter niet uiterlijk op 01/05/2028 ter beschikking van de concessionaris kan worden gesteld en de terbeschikkingstelling op onredelijke wijze wordt uitgesteld, staat het de concessionaris vrij om af te zien van de concessie door middel van het sturen van een aangetekende brief aan NMBS.

De concessie eindigt van rechtswege en zonder stilzwijgende verlenging 8 jaar na de inwerkingtreding van de overeenkomst (dus 8 jaar na het moment van de terbeschikkingstelling van het goed aan de nieuwe concessionaris).

Vergoeding

De minimale jaarlijkse vergoeding bedraagt **3.410 EUR** (exclusief btw). De eerste vergoeding moet worden betaald vóór de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst. De betaling van de latere vergoedingen gebeurt via een bankdomiciliering, behoudens anders overeengekomen in de RE219. De vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de index van de consumptieprijzen.

Tuinhuis <10m²	Gratis
Tuinhuis >=10m²	130 euro/jaar
Garage / Box / Carport	260 euro/jaar
Constructie <= 250 m²	455 euro/jaar
Constructie > 250 m² en <= 500 m²	655 euro/jaar
Constructie > 500 m² en <= 1.000 m²	980 euro/jaar
Constructie > 1.000 m²	Op verzoek

Dit jaarlijkse supplement mag niet in het bedrag van de offerte inbegrepen zijn, maar zal bij het afsluiten van de concessieovereenkomst door NMBS toegevoegd worden aan de vergoeding, 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 effectieve gebruik afwijkt van het gebruik zoals voorgesteld in het inschrijvingsformulier.

Waarborg

Als waarborg voor de goede uitvoering van de uit de concessieovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, moet de concessionaris vóór de ondertekening van de concessieovereenkomst een waarborg stellen (hetzij een garantie in contanten, te storten op NMBS-rekening BE45 2100 0001 3489, op basis van een debetnota, hetzij een door NMBS goedgekeurde bankgarantie, gesteld bij een in België gevestigde bankinstelling, opeisbaar op eerste verzoek, zonder toepassing van het voorrecht van uitwinning en met vermelding van het nummer van de concessieovereenkomst) welke gelijk moet zijn aan **zes** maanden van de jaarlijkse concessievergoeding, exclusief btw. De concessionaris moet het bewijs van de waarborgstelling leveren bij de ondertekening van de overeenkomst en in elk geval voor de ingebruikneming van het goed.

Indien de concessionaris, met voorafgaande toestemming van NMBS, van plan is een risicovolle activiteit uit te voeren in de zin van bijlage 1 van Vlarem II van 1 juni 1995 of van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van toepassing in Vlaanderen, moet deze laatste bovendien, in het kader van de goede uitvoering van zijn contractuele verplichtingen inzake milieu, bij de ondertekening van de concessieovereenkomst en/of vóór de uitvoering van deze activiteit het bewijs leveren van:

- het stellen van een milieuwaarborg in de vorm van een bankwaarborg, gelijk aan het bedrag van de jaarlijkse concessievergoeding exclusief btw en meerkosten voor een eventuele constructie;
- van het afsluiten van een milieuverzekering voor een bedrag van en onder de voorwaarden bepaald door NMBS in de concessieovereenkomst (aangeduid als 'RE219').

In voorkomend geval wordt dit vermeld in de concessieovereenkomst (aangeduid als 'RE219').

Staat van het goed

Het goed wordt in concessie gegeven in de staat waarin het zich bevindt op de dag dat de overeenkomst in werking treedt.

Het goed zal dus vrij van bezetting ter beschikking worden gesteld, zonder enige installatie of constructie, tenzij anders overeengekomen tussen NMBS en de concessionaris voor het onderhoud van bepaalde installaties/constructies. Het goed wordt in concessie gegeven met al zijn voor- en nadelen, alle zichtbare en verborgen gebreken, zonder enige waarborg met betrekking tot de inhoud, met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en zonder verplichting voor NMBS om de toegang tot het goed te verzekeren, noch een toegangsweg aan te leggen of te onderhouden.

Voordat de overeenkomst in werking treedt, wordt een plaatsbeschrijving bij aanvang opgesteld.

Nutsvoorzieningen

De kandidaat-concessionaris wordt ervan op de hoogte gebracht dat de concessie niet is aangesloten op het openbare net en op het NMBS-net. De concessionaris is aansprakelijk voor de aansluiting van het goed op het openbaar net en de daarbij horende kosten, en dit, zonder enige verplichting voor NMBS.

Bodem

De kandidaat-concessionaris wordt in kennis gesteld van de volgende classificatie van het goed in de database van de bodemkwaliteit volgens de website van de OVAM : Blanco

Indienen van een offerte

Het indienen van een offerte moet gebeuren in de vorm en volgens de modaliteiten hieronder vermeld, op straffe van niet-ontvankelijkheid van de offerte.

Het indienen van een offerte gebeurt door het terugsturen naar NMBS van het volledig recto/verso ingevulde en ondertekende offerteformulier in de bijlage, samen met de vereiste documenten die bij de offerte moeten worden gevoegd, uiterlijk op **29 januari 2027 om 12.00 uur** naar het volgende e-mailadres :

locationverhuurB@sncb.be

Opdat de offerte geldig zou worden overgemaakt aan NMBS, mag de titel van de e-mail enkel de volgende informatie bevatten: "**Vertrouwelijk – Linkebeek – CM021PA2026 – 0013143**"

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

De kandidaat-concessiehouder die deelneemt in de vorm van een vereniging of een vennootschap, is verplicht bij zijn offerte een kopie te voegen van de laatst gepubliceerde statuten, desgevallend gecoördineerd, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

In het formulier voor het indienen van de offerte moet de kandidaat-concessionaris de voorgestelde jaarlijkse vergoeding **in cijfers en voluit in letters** (exclusief btw en meerkosten voor een eventuele constructie) vermelden.

Indien er geen overeenstemming is tussen de geboden prijs in cijfers en deze in letters zal de NMBS het hoogste bedrag als enige juiste aannemen. Doorhalingen en overschrijvingen zijn niet toegelaten.

De offerte van de kandidaat-concessionaris mag geen voorbehoud noch opschortende of ontbindende voorwaarden bevatten op straffe van uitsluiting van de procedure.

Elk voorbehoud of voorwaarde zal als ongeschreven beschouwd worden en zal niet tegenstelbaar kunnen zijn aan NMBS.

De offerte van de kandidaat-concessionaris is bindend en hij blijft aan zijn offerte gehouden gedurende een termijn van 120 kalenderdagen te rekenen vanaf 29 januari 2027.

Toewijzing van de concessie

Opening van de offertes

De opening van de biedingen heeft plaats op 1ste februari 2027, in aanwezigheid van drie ambtenaren achter gesloten deuren.

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

A. toewijzen van de concessie op het goed

In geval van de toewijzing van de concessie op 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 offerte 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 kandidaat-concessionaris gehouden aan zijn bod.

Toewijzing van het goed

De concessie wordt toegewezen aan de **hoogstbiedende** kandidaat die **een geldige offerte heeft ingediend**.

Niettemin behoudt NMBS zich het recht voor om te allen tijde af te zien van het toewijzen van het in concessie te geven goed. Ze verbindt zich er niet toe gevolg te geven aan deze offerteaanvraag, en is op geen enkele manier gebonden , noch zal ze enige kosten betalen ten opzichte van de bieder(s), in geval van stopzetting van de biedingsprocedure of aanpassing van de voorwaarden.

De biedingen onder het hierboven vermelde minimumbedrag zullen niet geldig zijn.

De offerte van elke rechtspersoon of natuurlijke persoon waarvoor ten minste een van de volgende situaties geldt, **wordt automatisch uitgesloten**:

- veroordeling tot strafrechtelijke sancties voor een wanbedrijf of misdaad van welke aard dan ook;
- in staat van faillissement, vereffening, stopzetting van de activiteiten, gerechtelijk akkoord, collectieve schuldenregeling of iedere vergelijkbare toestand als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wet- en regelgeving;
- veroordeeld door een burgerlijk of strafrechtelijk vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan voor een wanbedrijf dat zijn professionele integriteit aantast en/of getuigt van een ernstige beroepsfout;
- niet in regel zijn met zijn verplichtingen inzake de betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen of van andere belastingen/heffingen van welke aard dan ook;
- het voorwerp uitmakend van gerechtelijke vervolging(en) door NMBS;
- achterstallige vergoedingen verschuldigd aan NMBS;
- voor het goed een activiteit voorstelt die schade kan berokkenen aan het imago van het merk NMBS;

NMBS behoudt zich het recht voor om een kandidaat-concessionaris te weigeren die een risicoactiviteit in de zin van de wetgeving betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems en zijn uitvoeringsbesluiten wenst uit te oefenen.

De inschrijver verbindt er zich toe om, indien de concessie hem wordt toegekend, de concessieovereenkomst met NMBS te ondertekenen binnen de 21 dagen na de verzending ervan door NMBS, en dit voor het bedrag van de vergoeding vermeld in zijn offerte, aanvaard door NMBS. Alle rechten, kosten en erelonen nodig voor de sluiting van de overeenkomst zijn ten laste van de weerhouden bieder.

Indien, ongeacht welke reden, de concessieovereenkomst niet gesloten kan worden met de hoogstbiedende, behoudt 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 hoogstbiedende.

Voor bijkomende inlichtingen of bij vragen kunt u contact opnemen met onze contactpersoon : **Stéphanie Dethier - stephanie.dethier@sncb.be**

Hoogachtend,

Pamela De Waele (Signature)
Digitaal ondertekend door Pamela De Waele (Signature)
Datum: 2026.09.08 16:36:10 +02'00'

Pamela De Waele

Bijlagen :
- *Plan van het goed / de concessie*
- *Formulier voor het indienen van een offerte*

De persoonsgegevens die u hebt meegedeeld, zullen geregistreerd en verwerkt worden door de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen (NMBS), naamloze vennootschap van publiek recht, Frankrijkstraat 56, 1060 Brussel, RPR (Brussel) BE 0203.430.576.
Door die gegevens door te geven, verklaart u zich akkoord dat deze verwerkt worden in het kader van het beheer van het onroerend goed van NMBS
Deze persoonsgegevens kunnen doorgegeven worden aan andere natuurlijke personen of rechtspersonen die contractueel verbonden zijn aan NMBS. In dat geval krijgen die enkel toegang tot de gegevens die noodzakelijk zijn om hun opdracht te vervullen.
Conform de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, beschikt u op gelijk welk ogenblik over het recht om u gratis te verzetten tegen de verwerking van uw gegevens voor direct marketingdoeleinden, om uw gegevens in te kijken en te corrigeren en om ze, in voorkomend geval, te laten schrappen. U kunt zich hiertoe schriftelijk wenden tot NMBS op het bovenvermelde adres.