



Pamela De Waele  
Manager Real Estate Operations Stations

Directie Stations  
Sales & Transactions  
10-18 B-ST.342  
Frankrijkstraat 91  
B-1070 Brussel

[www.nmbs.be](http://www.nmbs.be)

Contactpersoon  
Stéphanie Dethier  
+32 490 58 18 59  
[stephanie.dethier@sncb.be](mailto:stephanie.dethier@sncb.be)

Onze kenmerk  
CM021PA2025 – 0011930

Brussel, 04/02/2025

## UITNODIGING TOT HET INDIENEN VAN EEN BOD

Concessieverlening van een goed van het openbaar domein van NMBS gelegen te

**Ukkel, Waterlooosesteenweg**

Geachte mevrouw, geachte heer,

NMBS is eigenaar van een terrein gelegen Ukkel, Waterlooosesteenweg. Zij wenst dit terrein in concessie te geven.

Het terrein heeft een oppervlakte van 267m<sup>2</sup> (zie plan in bijlage 1).

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

De toegang tot het goed kan genomen worden via Waterlooosesteenweg.

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

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

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

### **Bezoek van het goed**

De kandidaat-concessionarissen kunnen het goed enkel op afspraak bezoeken, dit door contact op te nemen met de contactpersoon.

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 om zijn veiligheid te waarborgen.

Meer informatie over de staat van het goed kan worden verkregen bij de contactpersoon.



## Voorwaarden van de concessie

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

Deze marktconsultatie beoogt het afsluiten van een **domaniaal concessiecontract** (gebruik van het goed voor privé- en/of industriële doeleinden, maar met uitsluiting van commercieel "retail"-gebruik).

Het concessiecontract ("RE219" genoemd) zal worden gesloten overeenkomstig:

- de voorwaarden voorzien in deze marktconsultatie;
- de algemene voorwaarden van toepassing op de concessiecontracten van NMBS (commercieel of domaniaal), consulteerbaar via de link [Concessies: algemene en bijzondere voorwaarden | NMBS \(belgiantrain.be\)](https://www.belgiantrain.be), voor zover er bij deze marktconsultatie niet van wordt afgeweken;
- de bijzondere voorwaarden van toepassing op de domaniale concessiecontracten van NMBS, consulteerbaar via de link [Concessies: algemene en bijzondere voorwaarden | NMBS \(belgiantrain.be\)](https://www.belgiantrain.be), voor zover er bij deze marktconsultatie niet van wordt afgeweken;

### **Inwerkingtreding en duur van het contract**

Het af te sluiten concessiecontract zal in werking treden vanaf de dag van de terbeschikkingstelling van het goed aan de concessionaris, ten vroegste vanaf **01/06/2025**.

De terbeschikkingstelling van het betreffende goed aan de nieuwe concessionaris zal plaatsvinden nadat de huidige concessionaris de eventueel noodzakelijke sanerings- en evacuatiemaatregelen van de aanwezige installaties/gebouwen heeft uitgevoerd. 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 bovenvermeld 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 nieuwe concessionaris ten minste 2 maanden voor deze datum bevestigen.

Indien het goed echter niet uiterlijk op 01/06/2026 ter beschikking van de concessionaris kan worden gesteld, staat het de concessionaris vrij om 3 maanden vóór 01/06/2026 af te zien van de concessie door een aangetekende brief te sturen.

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

### **Vergoeding**

De minimale jaarlijkse vergoeding bedraagt **3.250 euro** (exclusief btw en meerkosten voor een eventuele door de concessionaris op te richten constructie). De eerste vergoeding moet voorafgaandelijk aan de terbeschikkingstelling van het goed aan de concessionaris worden betaald. De betaling van de latere vergoedingen gebeurt via een bankdomiciliëring, behoudens anders overeengekomen in de RE219. De vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de index van de consumptieprijzen.



Het nieuwe bedrag van de jaarlijkse vergoeding zal bepaald worden aan de hand van de volgende formule:

$$\frac{\text{Basisvergoeding} \times \text{Nieuwe index}}{\text{Aanvangsindex}}$$

De aanvangsindex is deze van de maand voorafgaand aan de maand waarin het goed aan de concessionaris ter beschikking is gesteld.

De nieuwe index is deze van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de terbeschikkingstelling van het goed aan de concessionaris.

Deze indexering gebeurt van rechtswege en zonder dat enige ingebrekestelling nodig zou zijn.

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 <sup>2</sup>	Gratis
Tuinhuis >=10m <sup>2</sup>	128,00 euro/jaar
Garage / Box / Carport / Afsluiting met zware materialen	255,00 euro/jaar
Constructie <= 250 m <sup>2</sup>	446,00 euro/jaar
Constructie > 250 m <sup>2</sup> en <= 500 m <sup>2</sup>	637,00 euro/jaar
Constructie > 500 m <sup>2</sup> en <= 1.000 m <sup>2</sup>	957,00 euro/jaar
Constructie > 1.000 m <sup>2</sup>	Op verzoek

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.

### **Garantie**

Als waarborg voor de goede uitvoering van de uit het concessiecontract voortvloeiende verplichtingen, zal de concessionaris voor de ondertekening van het concessiecontract 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, betaalbaar op eerste verzoek, zonder toepassing van het voordeel van uitwinning en met vermelding van het nummer van het concessiecontract) welke gelijk moet zijn aan **zes** maanden van de jaarlijkse concessievergoeding, exclusief btw en eventuele extra kosten voor een constructie. De concessionaris zal het bewijs van de waarborgstelling leveren bij de ondertekening van het contract en in elk geval voor de terbeschikkingstelling van het goed.

Indien er, met voorafgaandelijk akkoord van NMBS, een risicoactiviteit in de zin van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems en zijn uitvoeringsbesluiten 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 en/of vóór de uitoefening van een dergelijke activiteit, het bewijs te leveren van:

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



In voorkomend geval wordt dit vermeld in het concessiecontract (aangeduid als "RE219").

### **Staat van het goed**

Het goed zal in concessie worden gegeven in de staat waarin het zich zal bevinden op de dag van de inwerkingtreding van het contract, zoals bepaald, zijnde nadat de huidige concessionaris het goed heeft verlaten en de nodige saneringsmaatregelen heeft uitgevoerd, evenals de werkzaamheden om de bestaande installaties/gebouwen te verwijderen.

Het goed zal dus vrij van alle gebruik ter beschikking worden gesteld, zonder enige installatie, tenzij anders overeengekomen tussen NMBS, de huidige concessionaris en de toekomstige concessionaris voor het onderhoud van bepaalde installaties.

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.

Er zal een plaatsbeschrijving van intrede worden opgemaakt, zoals voorzien in artikel 6 van de algemene voorwaarden van toepassing op de NMBS-concessies.

### **Verzekeringen**

De concessionaris is er contractueel toe gehouden om de verzekeringen af te sluiten zoals voorzien in artikel 7 van de algemene voorwaarden, van toepassing op de concessies van NMBS, en in artikel 9 van de bijzondere voorwaarden, van toepassing op de domaniale concessies van NMBS.

Deze verzekeringen zullen door de concessionaris afgesloten worden, dit voor de bedragen en volgens de voorwaarden/modaliteiten die in het concessiecontract zullen voorzien worden (hierna "RE219" genoemd).

### **Lasten**

De regeling (installatie en gebruik) van de uitrustingen van openbaar nut gebeurt op de volgende manier : de concessionaris is verantwoordelijk voor zijn eigen uitrusting en moet een contract afsluiten met de leveranciers zonder tussenkomst van NMBS.



## Indienen van een bod

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

Het bod wordt ingediend aan de hand van het hierbij gevoegde biedingsformulier en inlichtingenfiche, dat ons volledig, recto/verso ingevuld en ondertekend, moet toekomen, uiterlijk op **16 mei 2025**, datum poststempel telt, naar volgend adres :

**VERTROUWELIJK**  
**NMBS**  
**Sales & Transactions**  
**Ter attentie van Stéphanie DETHIER**  
**10-08 B-ST.342**  
**Frankrijkstraat 91**  
**1070 Brussel**

Het bod moet aangetekend verzonden worden onder dubbele gesloten omslag.  
De naar behoren gefrankeerde buitenste enveloppe moet bovenstaand adres vermelden.  
De binnenste enveloppe vermeldt alleen de volgende informatie : **“Bod Ukkel – Waterlooosesteenweg – offerteaanvraag CM021PA2025 – 0011930”**.

Het bod dient ondertekend te zijn door de kandidaat-concessionaris.

De identiteit van de kandidaat-concessionaris moet identiek blijven gedurende de volledige toewijzingsprocedure, ook bij 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 biedingsformulier de voorgestelde jaarlijkse vergoeding (exclusief btw en eventuele extra constructiekosten) **in cijfers** en **voluit in letters**.

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

Het bod van de kandidaat-concessionaris mag geen enkel voorbehoud of opschortende of ontbindende voorwaarde bevatten, op straffe van uitsluiting van de procedure.

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

Het bod van de kandidaat-concessionaris is bindend en bindt de kandidaat-concessionaris, die door zijn bod gebonden blijft gedurende een periode van 120 kalenderdagen vanaf 16 mei 2025.



## Bijlagen bij het bod

Bij uw bod moeten de volgende documenten en attesten gevoegd worden:

De kandidaat-concessionaris dient het bewijs van zijn identiteit te leveren:

- Voor de kandidaat-concessionarissen die deelnemen als natuurlijk persoon: een kopie van de identiteitskaart van de natuurlijke personen.
- Voor kandidaten-concessionarissen die deelnemen onder de vorm van verenigingen of vennootschappen:
  - een kopie van de publicatie van de oprichtingsakte in het Belgisch Staatsblad;
  - een kopie van de laatste statuten, gecoördineerd indien van toepassing, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad;
  - een kopie van de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de delegatie van bevoegdheden aan de bedrijfsvertegenwoordigers.

De kandidaat-concessionaris dient eveneens de volgende documenten bij zijn bod te voegen :

- een recent uittreksel uit het strafregister (maximaal 3 maanden oud t.o.v. de uiterste dag voor het indienen van de offertes) waaruit blijkt dat de kandidaat-concessionaris niet werd veroordeeld voor deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude, witwassen van geld of financieren van terrorisme, of voor enig ander misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast (attest van goed zedelijk gedrag);
- een bewijs van de financiële draagkracht van de concessionaris om de vergoedingen te betalen;
- een verklaring waaruit blijkt dat hij zich niet in een toestand van faillissement, vereffening, staking van activiteiten, gerechtelijke reorganisatie, collectieve schuldenregeling of eender welke gelijkaardige situatie bevindt;
- een verklaring waaruit blijkt dat hij in regel is met zijn persoonlijke en professionele sociale en fiscale verplichtingen, conform de wettelijke bepalingen;
- een recent attest (hoogstens 3 maanden oud op de uiterste dag voor het indienen van de offertes) waaruit blijkt dat hij in regel is met zijn verplichtingen inzake de betaling van zijn socialezekerheidsbijdragen, conform de wettelijke bepalingen;

De laatste drie punten hebben alleen betrekking op rechtspersonen.

Met betrekking tot de financiële draagkracht van deieder:

- een bewijs van zijn financiële en economische gezondheid, d.w.z. een kopie van de laatste drie balansen van het bedrijf en, in geval van een natuurlijke persoon, elk officieel document dat getuigt van zijn financiële capaciteit om de vergoedingen te betalen (bijvoorbeeld: de laatste drie loonfiches ...).



## Toewijzing van de concessie

### Opening van de biedingen

De opening van de biedingen zal achter gesloten deuren plaatsvinden op 23 mei 2025, in aanwezigheid van drie ambtenaren.

Tijdens de openingszitting van de offertes kan NMBS kiezen tussen:

#### **A. het toewijzen van het goed in 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. uitnodigen tot een hoger bod**

Indien NMBS het nodig acht, kan zij de kandidaten-concessionaris die een offerteaanvraag hebben ingediend, bij aangetekend schrijven of via mail in kennis stellen van het hoogste bod en 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.

NMBS kan deze procedure 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 van het goed

De concessie wordt toegewezen aan de hoogstbiedende kandidaat **die de regelmatige offerte met de hoogste vergoeding indient** (exclusief btw en exclusief bijkomende kosten voor een eventuele constructie).

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 ten opzichte van de bieder(s), noch zal ze enige kosten betalen, in geval van stopzetting van de offerteaanvraagprocedure of aanpassing van de voorwaarden.

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

Het bod van elke rechtspersoon of natuurlijke persoon die aan ten minste een van de volgende criteria voldoet, **wordt automatisch uitgesloten**:

- veroordeling tot strafrechtelijke sancties voor een overtreding 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 misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast en/of getuigt van een ernstige beroepsfout;
- niet in regel zijn met zijn verplichtingen inzake de betaling van zijn socialezekerheidsbijdragen 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 de wetgeving betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems en zijn uitvoeringsbesluiten wenst uit te oefenen.

Indien, ongeacht welke reden, het concessiecontract niet gesloten kan worden met de hoogste bieder, 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 hoogste bieder.

De bieder verbindt zich ertoe om, als hem de concessie wordt toegewezen, het concessiecontract met NMBS te ondertekenen met de vergoeding die hij zal hebben geboden en die NMBS zal hebben aanvaard. Alle rechten, kosten en erelonen nodig voor de verwezenlijking van het concessiecontract zijn ten laste van de weerhouden bieder.

Voor bijkomende inlichtingen over deze offerteaanvraag kunt u zich tijdens de kantooruren wenden tot onze contactpersoon: **Stéphanie Dethier** - [stephanie.dethier@sncb.be](mailto:stephanie.dethier@sncb.be)

Hoogachtend,

Pamela De Waele  
Manager Real Estate Operations Stations

Bijlagen:

- Plan van het goed
- Biedingsformulier
- Identificatiefiche

---

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 directmarketingdoeleinden, 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.