

MARKTRAADPLEGING

MARKTRAADPLEGING MET HET OOG OP DE TOEKENNING VAN EEN CONCESSIE
VOOR EEN TERREIN TE COKERIESTRAAT GRIMBERGEN, MET VERPLICHTE
AANKOOP VAN DE BESTAANDE OPSTALLEN

Uiterste tijdstip van ontvangst van de biedingen:

Op 15 oktober 2020 om 16u.

I. INLEIDING

I.1 ALGEMEEN

Voorliggend Marktraadplegingsdocument heeft als voorwerp de organisatie van een marktraadpleging met het oog op de mogelijke toekenning aan een private partner van:

Een domeinconcessie met betrekking tot de percelen gelegen aan Cokeriestraat 20, 1850 Grimbergen, met verplichte aankoop van de bestaande opstallen.

Deze toekenning van een concessie betreft geen overheidsopdracht. Bijgevolg is de wetgeving inzake overheidsopdrachten niet van toepassing. Het door de concessionaris te realiseren project heeft een zuiver privaat karakter.

De toekenning van de concessie is gekoppeld aan de verplichte aankoop van de opstallen die zich op deze grond bevinden. De aankoop van de opstallen zal geschieden voor een prijs van 1.850.000 euro (exclusief kosten en registratierechten).

De toewijzing van de concessie zal evenwel gebeuren op basis van een open en transparante marktraadpleging waarbij de concessionaris zal worden aangeduid op grond van selectie- en beoordelingscriteria.

Het Marktraadplegingsdocument wordt uitsluitend verstrekt onder de in dit document genoemde voorwaarden. Het wordt uitgegeven om de geïnteresseerde partijen de kans te bieden een kandidatuur in te dienen voor de toewijzing van deze concessie. Elk ander gebruik van dit Marktraadplegingsdocument is dan ook strikt verboden, behoudens uitdrukkelijke toelating van De Vlaamse Waterweg nv.

De Vlaamse Waterweg nv heeft ten allen tijde het recht om de concessie niet toe te kennen en om de huidige procedure te stoppen en om al dan niet een nieuwe procedure op te starten, in voorkomend geval met het oog op de toekenning van een ander zakelijk recht.

I.2 VRAGEN BETREFFENDE HET MARKTRAADPLEGINGSDOCUMENT

Kandidaten kunnen vragen stellen en/of opmerkingen maken over het Marktraadplegingsdocument. Deze vragen en opmerkingen kunnen uitsluitend schriftelijk, hetzij per e-mail of per schrijven, en tot uiterlijk 10 kalenderdagen vóór de uiterste datum van het indienen van de biedingen, bij de contactpersoon van De Vlaamse Waterweg nv worden ingediend.

De vragen en/of opmerkingen die kunnen worden overgemaakt aan deze contactpersoon, zullen uiterlijk 3 kalenderdagen vóór de uiterste datum van het indienen van de biedingen worden

beantwoord. De Toewijzende Overheid zal uitsluitend de vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte hebben en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van het Marktraadplegingsdocument aanleiding kunnen geven, beantwoorden.

I.3 DEFINITIES

In het Marktraadplegingsdocument hebben de hierna opgesomde begrippen de volgende inhoud:

Marktraadplegingsdocument:

Onderhavig document: het bevat de administratieve procedure, de uitsluitingsgronden, de selectiecriteria en de beoordelingscriteria met het oog op de selectie van de Kandidaten.

Gronden:

De gronden en de op heden op deze gronden aanwezige aanhorigheden waarop de concessie wordt gevestigd en die nader worden omschreven in artikel III.2 van onderhavig Marktraadplegingsdocument.

Opstallen

De opstallen zoals beschreven in bijgevoegde plaatsbeschrijving, die zich op de gronden van deze marktraadpleging bevinden en die het voorwerp zullen uitmaken van een afzonderlijke “koopovereenkomst” waarbij de concessionaris eigenaar wordt van de opstallen voor de duurtijd van de concessieovereenkomst.

Concessieverlenende vennootschap:

De Vlaamse Waterweg nv
Havenstraat 44
3500 Hasselt

Kandidaat:

De natuurlijke en/of rechtspersoon dan wel het consortium van natuurlijke en/of rechtspersonen die op grond van het Marktraadplegingsdocument een kandidatuur indient.

Concessionaris:

De gegunde Kandidaat aan wie de concessie wordt toegewezen voor het gebruik van de Gronden volgens het Marktraadplegingsdocument en met wie een concessieovereenkomst op lange termijn wordt gesloten.

Concessieovereenkomst:

De overeenkomst die wordt gesloten tussen de concessieverlenende vennootschap en de concessionaris voor het aangeboden terrein.

Aankoop opstallen

De aankoop van de opstallen voor een prijs van 1.850.000 euro (exclusief kosten en registratierechten).

II. ALGEMENE INFORMATIE

II.1 TOEWIJZENDE OVERHEID

De Toewijzende Overheid voor onderhavige concessie is:

De Vlaamse Waterweg nv
Havenstraat 44
3500 Hasselt

Inlichtingen betreffende de toewijzingsprocedure van de concessie kunnen bekomen worden bij:

De Vlaamse Waterweg nv
Afdeling Commercieel Beheer
T.a.v. Bavo Anciaux
Oostdijk 110
2830 Willebroek

Telefoonnummer: 03/860.62.22

Email: bavo.anciaux@vlaamsewaterweg.be

Een afspraak om het terrein te bezoeken is mogelijk op 1 oktober 2020. Hiervoor dient de Kandidaat minimaal 10 werkdagen op voorhand per mail of telefoon te bevestigen aan de heer Bavo Anciaux.

Teneinde de communicatie zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, wenst De Vlaamse Waterweg nv de communicatie met de Kandidaten telkens via één contactpersoon te laten verlopen. De contactpersoon dient gemachtigd te zijn om namens de Kandidaat op te kunnen treden. De namen, adressen, telefoonnummers en het e-mailadres van de contactpersoon en diens plaatsvervanger moeten in de Offerte worden vermeld.

III. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

III.1 Ligging

Met deze marktraadpleging wenst De Vlaamse Waterweg nv een Kandidaat te selecteren om een concessieovereenkomst afgesloten worden. Het voorwerp van de concessie betreft een terrein met een bruto oppervlakte van 10.251 m² met een gebouw van 5.373 m² gelegen langs de rechteroever van het Zeekanaal Brussel-Schelde te Grimbergen, zoals aangeduid op bijgevoegd plan (plannummer 20-23).

Het terrein is kadastraal gekend als Grimbergen 1ste afdeling sectie B percelen 193C en 193M. In onderstaande luchtfoto is het terrein terug te vinden, aangeduid met een rode contour.



III.2 Beschrijving van de Opstallen

De opstallen bestaan uit een kantoorgebouw met achterliggend een bedrijfsgebouw met 4 loodsen. De opstallen worden uitvoering beschreven in de opgemaakte plaatsbeschrijving dewelke op aanvraag kan bekomen worden (mail naar bavo.anciaux@vlaamsewaterweg.be).

III.3 Vergunningen

De concessionaris verbindt er zich toe alle vergunningen en voorschriften noodzakelijk voor de uitbating van haar geplande activiteiten – in het bijzonder de omgevingsvergunning - te bekomen en na te leven.

III.4 Duurtijd

De concessie wordt toegekend voor een periode van 25 jaar.

IV. DE TOEWIJZINGSPROCEDURE

Bij de onderhavige toewijzingsprocedure worden de in dit hoofdstuk omschreven criteria gehanteerd. Voor de toewijzing komen enkel de kandidaten in aanmerking die voldoen aan de volgende criteria inzake juridische, economische en technische bekwaamheid.

IV.1 UITSLUITINGSGRONDEN (TOEGANGSRECHT)

Van deelname aan de toewijzingsprocedure zal worden uitgesloten elke Kandidaat die verkeert in één van de hieronder bedoelde gevallen van uitsluiting.

Indien de Kandidaten zich wel in een uitsluitingssituatie bevinden, dienen zij bij hun kandidaatstelling daaromtrent volledige informatie te verschaffen, bij gebreke waaraan De Vlaamse Waterweg nv bijkomende informatie kan opvragen. Indien in de loop van de procedure zou blijken dat een Kandidaat zich komt te bevinden in een situatie die aanleiding kan geven tot uitsluiting, zal nog steeds tot uitsluiting worden besloten.

In elk stadium van de procedure wordt automatisch de Kandidaat uitgesloten die, bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is voor:

1. Deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
2. Omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek;
3. Fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002;
4. Witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme;

In elk stadium van de procedure kan de Kandidaat worden uitgesloten die:

- a) In staat van faillissement of van vereffening verkeert, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt, die een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of die in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
- b) Aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie een procedure van vereffening aanhangig is;
- c) Bij rechtelijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- d) Bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan;
- e) Niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen;
- f) Niet in orde is met de betaling van zijn belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is.

De Kandidaat voegt aangaande al deze uitsluitingsgronden een verklaring op eer toe dat hij zich niet bevindt in een situatie van die bepaalde uitsluitingsgrond.

IV.2 DE FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT VAN DE KANDIDAAT

De Kandidaat dient voldoende solvabiliteit en kredietwaardigheid aan te tonen op basis van gepaste stukken waaruit kan blijken dat hij voldoende financiële draagkracht heeft het door hem voorgestelde project te realiseren. De relevantie van deze stukken zal door De Vlaamse Waterweg nv worden beoordeeld.

IV.3 TIMING

In afwachting van het sluiten van een concessieovereenkomst zal de Kandidaat aan wie de Gronden worden toegewezen een maandelijkse reserveringsvergoeding verschuldigd zijn van 500 EURO vanaf de betekening van de Toewijzingsbeslissing van de Gronden tot het sluiten van de concessieovereenkomst. De reserveringsvergoeding wordt in mindering gebracht op de te betalen concessierechten, evenwel onverminderd het hieronder gestelde.

Indien de concessieovereenkomst niet wordt ondertekend uiterlijk 3 maanden na de betekening van de Toewijzingsbeslissing, dan vervalt deze Toewijzingsbeslissing van rechtswege en is de reserveringsvergoeding definitief verworven in het voordeel van De Vlaamse Waterweg nv.

Na een getekende concessieovereenkomst dient de kandidaat uiterlijk binnen de 12 maanden te starten met exploitatie van de site.

IV.4 DE BEOORDELINGSCRITERIA

Bij haar beoordeling zal De Vlaamse Waterweg nv rekening houden met de kwalitatieve inhoud van het project waarbij ook de haalbaarheid van het project doorslaggevend is. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de bieding van het totale jaarlijkse concessierecht gedurende de gehele contractperiode en de bieding van het totale watergebonden overslagengagement gedurende de gehele contractperiode.

IV.4.1 Inhoudelijke kwaliteit van het project en plan van aanpak [in totaal 25 ptn]

De Inschrijver levert een concrete visie op het project waarbij de volgende aspecten aan bod komen:

- Watergebonden bedrijvigheid;
- De ontsluiting van de bedrijvigheid;
- De financieel-economische haalbaarheid van het project;
- Een realistische timing van aanvang van de bedrijvigheid;
- De duurzaamheid van het project.

De Inschrijver levert:

- Een nota met een omschrijving van de bedrijvigheid die wordt beoogd met het project met toelichting over de punten zoals hierboven uiteengezet;
- Een overzichtsplan met de inplanting van de gebouwen, de ontsluiting en toegankelijkheid;
- Een plan van aanpak en timing van ingebruikname, geplande werken en andere na toewijzing.

IV.4.2 Jaarlijks concessierecht [50 ptn]

Dit Beoordelingscriterium wordt kwantitatief beoordeeld in de evaluatie van de kandidatuur. Daarbij zal de ingevulde waarde onder deze paragraaf ook opgenomen worden in de concessieovereenkomst, die De Vlaamse Waterweg nv met de geselecteerde kandidaat zal afsluiten.

Het concessierecht is verschuldigd aan De Vlaamse Waterweg nv vanaf de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst. Het bedrag van het concessierecht wordt berekend op de oppervlakte van het in concessie gegeven voorwerp. Het concessierecht zal op de eerste januari van ieder jaar aangepast worden aan het indexcijfer der consumptieprijzen volgens de volgende formule:

$$\frac{X \cdot x \cdot Y}{Z}$$

waarbij:

- X** = basisbedrag concessierecht
- Y** = indexcijfer van de maand december voorafgaand aan de aanpassing
- Z** = basisindex van de maand voorafgaand aan de aanvang van de concessie

Jaar	Concessierecht (EUR/m ² /jaar) (excl. BTW)
Jaar 1 - 25

Aan de Kandidaat met het hoogste concessietarief wordt 50 punten toegekend. De overige Kandidaten krijgen een score volgens de regel van drie. Een kandidatuur met een concessierecht onder €6/m²/jaar (excl. BTW) wordt niet weerhouden.

IV.4.3 Overslag via de waterweg [25 ptn]

Dit Beoordelingscriterium wordt kwantitatief beoordeeld in de evaluatie van de kandidatuur. Daarbij zal de ingevulde waarde onder deze paragraaf ook opgenomen worden in de concessieovereenkomst, die De Vlaamse Waterweg nv met de geselecteerde kandidaat zal afsluiten.

De Inschrijver verbindt zich tot het gebruik van de waterweg voor de aan- en/of afvoer van goederen van en naar het geconcedeerd goed vanaf aanvang van de concessieovereenkomst.

De Inschrijver verbindt er zich toe jaarlijks een minimale overslag per jaar te realiseren. Deze jaarlijkse overslag bedraagt:

JAAR 1: ... ton

JAAR 2: ... ton

JAAR 3: ... ton

JAAR 4: ... ton

JAAR 5: ... ton

JAAR 6: ... ton

JAAR 7: ... ton

JAAR 8: ... ton

JAAR 9: ... ton

JAAR 10: ... ton

Vanaf het 11e jaar, en tot het einde van de concessieovereenkomst, verbindt de Inschrijver er zich toe jaarlijks een overslag te verwezenlijken van ... ton per jaar.

Bij de berekening van de behaalde tonnages heeft de Inschrijver de mogelijkheid de te behalen overslag uit te drukken in volume of TEU waarbij 1 m³ wordt gelijkgesteld aan 1 ton en 1 TEU wordt gelijkgesteld aan 33 ton.

Aan de Kandidaat met het hoogste overslag via de waterweg wordt 25 punten toegekend. De overige Kandidaten krijgen een score volgens de regel van drie. Een kandidatuur met een minimale overslag onder 20.000 ton/jaar wordt niet weerhouden.

V. DE BIEDING

V.1 VERPLICHTE OPBOUW EN INDELING VAN DE BIEDING

De Kandidaat dient zijn bieding uit te brengen via het invullen van het kandidaatstellingsformulier voor de kandidaat-concessionaris (bijlage 1) en de indeling en volgorde te volgen zoals gehanteerd in het Marktraaplegingsdocument en conform onderstaande volgorde:

1. Kandidaatstellingsformulier:
 - a) Identificatiegegevens van de Kandidaat;
 - b) verklaring op eer betreffende de uitsluitingsgronden;
2. Minimumeisen betreffende de economische en financiële draagkracht;
3. Relevante stukken met betrekking tot de beoordelingscriteria;

V.2 TAALGEBRUIK

De biedingen moeten in het Nederlands worden opgesteld. Alle mededelingen en kennisgevingen tussen de Kandidaten en De Vlaamse Waterweg nv zullen in het Nederlands worden gevoerd.

V.3 INDIENING EN ONDERTEKENING

De bieding dient minstens ondertekend te worden door de Kandidaat. Ondertekening gebeurt steeds met vermelding van de plaats, datum en handtekening van de rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) van de kandidaat.

De indiening van de bieding geschiedt per aangetekende brief of ontvangstbewijs onder gesloten omslag, gericht aan De Vlaamse Waterweg nv.

Op de omslag wordt verplicht vermeld: "BIEDING CONCESSIE COKERIESSTRAAT GRIMBERGEN – NIET OPENEN"

De biedingen moeten uiterlijk op 15 oktober 2020 om 16 uur toekomen op volgend adres:

De Vlaamse Waterweg nv
Afdeling Commercieel Beheer
t.a.v. Bavo Anciaux
Oostdijk 110
2830 Willebroek

De kandidatuur wordt in tweevoud (1 origineel en 1 voor eensluidend verklaarde kopie) aan De Vlaamse Waterweg nv overgemaakt.

VI. CONTRACTUELE BEPALINGEN

De contractuele rechten en verplichtingen van beide partijen zullen worden vastgelegd in de concessieovereenkomst. De te ondertekenen concessieovereenkomst wordt als bijlage 3 toegevoegd aan dit marktraadplegingsdocument.

In het bijzonder zal een waarborg ten bedrage van 1 jaar concessievergoeding dienen gesteld te worden bij ondertekening van de concessieovereenkomst.

Volgens op de ondertekening van de concessieovereenkomst zal met de geselecteerde Kandidaat een notariële aankoopakte verleden worden voor de bestaande opstallen voor de duur van de concessie en voor een prijs van 1.850.000 euro. De onderhandse verkoopovereenkomst wordt als bijlage 4 toegevoegd aan dit marktraadplegingsdocument.

VII. BIJLAGEN

1. Kandidaatstellingsformulier
2. Plan 20-23
3. Concessieovereenkomst
4. Overeenkomst aankoop opstallen
5. Plaatsbeschrijving (te bekomen op aanvraag via bavo.anciaux@vlaamsewaterweg.be)