

MARKTRAADPLEGING

MARKTRAADPLEGING MET HET OOG OP DE TOEKENNING VAN EEN CONCESSIE
VOOR DE EXPLOITATIE VAN EEN CLUBHUIS VERBONDEN AAN DE JACHTHAVEN
VAN WAREGEM

Uiterste tijdstip van ontvangst van de biedingen:

Op 27/05/2019 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 concessie op privaat domein met betrekking tot de percelen gelegen aan Leiesas 1, 8793 Waregem, met het oog op de realisatie van een clubhuis voor de Jachthaven van Waregem.

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 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.

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.

De concessieovereenkomst:

De overeenkomst die wordt gesloten tussen de concessieverlenende vennootschap en de concessionaris.

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 West & Innovatie
T.a.v. Jonas Reynaert
Guldensporenpark 105
9820 Merelbeke

Telefoonnummer: 09/292.11.95

Email: jonas.reynaert@vlaamsewaterweg.be

Een afspraak om het terrein te bezoeken is mogelijk op 17 mei om 14u. Hiervoor dient de Kandidaat minimaal 3 werkdagen op voorhand dit per mail of telefoon te bevestigen aan de heer Jonas Reynaert.

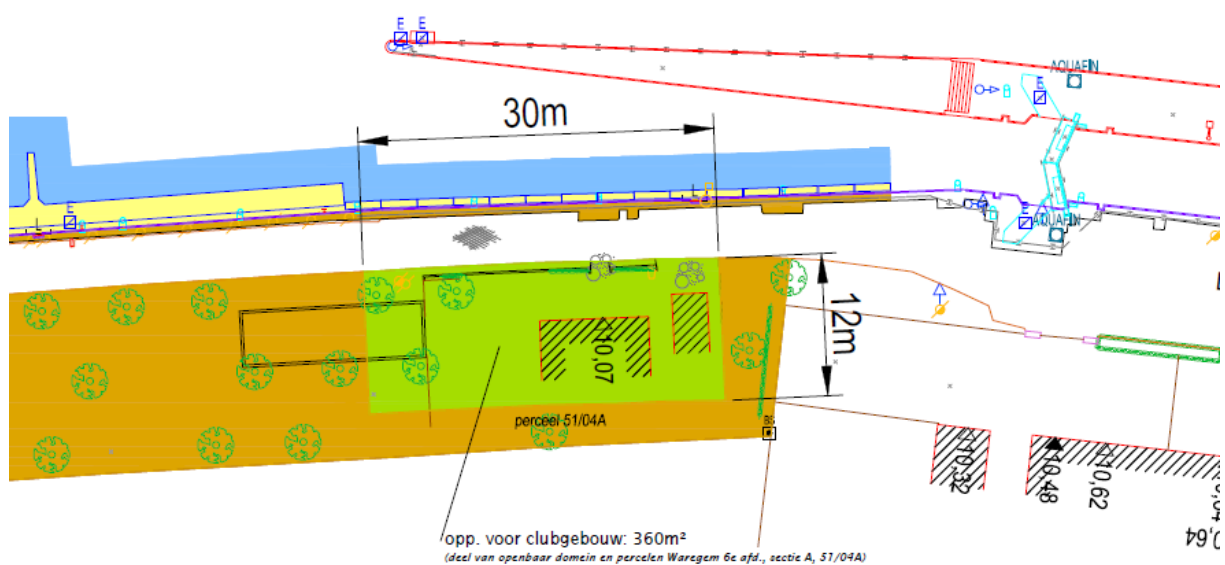
Teneinde de communicatie zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, wenst De Vlaamse Waterweg nv de communicatie met de Kandidaten telkens via één contactpersoon te laten verlopen. De contactpersoon dient gemachtigd te zijn om namens de Kandidaat op te kunnen treden. De namen, adressen, telefoonnummers 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 clubhuis te bouwen en te exploiteren die gelinkt is aan de jachthaven van Waregem. Hiervoor zal met de gegunde Kandidaat een concessieovereenkomst afgesloten worden. Het voorwerp van de concessie betreft een terrein met een bruto oppervlakte van 360 m² (30m op 12m) gelegen langs de rechteroever van de Leie ter hoogte van de Leiesas 1 te Waregem.

Het terrein maakt deel uit van het openbaar domein en percelen Waregem 6e afd., sectie A, 51/04A. In onderstaande afbeeldingen is het terrein terug te vinden. De zone van 30m op 12m is in detail ingekleurd in het groen op de tweede afbeelding.



III.2 Beschrijving van de Gronden:

De Gronden bevinden zich aan de Leiesas 1 te Waregem. Op het terrein is geen infrastructuur aanwezig.

III.3 Vergunningen

De concessionaris verbindt er zich toe alle vergunningen en voorschriften noodzakelijk voor de uitbating van een clubhuis verbonden aan een jachthaven – in het bijzonder de stedenbouwkundige- en milieuvergunning(en) - te bekomen en na te leven.

De concessionaris zal - als uitbater - alle nodige initiatieven en maatregelen nemen die nodig zijn voor de inrichting van een jachthaven. Hij zal in het bijzonder aandacht schenken aan de integratie van de jachthaven in zijn omgeving en desgevallend het nodige overleg plegen met de bevoegde instanties

III.4 Duurtijd

De concessie wordt toegekend voor een periode van 30 jaar.

III.5 Samenwerking Stad Waregem

Stad Waregem is concessiehouder voor de terreinen en het wateroppervlak van de jachthaven. De jachthaven wordt op heden uitgebaat door Waregem Yacht Club vzw. Op vandaag heeft de jachthaven ruimte voor 40 aanmeerplaatsen. Bij de toewijzing van de Gronden dient de samenwerking met de concessiehouder van de jachthaven en zijn een eventuele exploitant van de jachthaven steeds gegarandeerd te worden.

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 6 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.

IV.4.1 Inhoudelijke kwaliteit van het project en plan van aanpak [in totaal 50 ptn]

- Verbondenheid met de concessiehouder van de aanliggende jachthaven (of zijn exploitant) [20 ptn]
- Kwalitatieve heropbouw cafetaria in functie van de ligging en het doel [15 ptn]
- Termijn waarbinnen de nieuwe cafetaria operationeel kan uitgebraat worden [10 ptn]
- Uitbatingsvoorstel [5 ptn]

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 - 30

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 €5/m²/jaar (excl. BTW) 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 WAREGEM CLUBHUIS JACHTHAVEN – NIET OPENEN

De biedingen moeten uiterlijk op 27 mei 2019 om 16 uur toekomen op volgend adres:

De Vlaamse Waterweg nv
Afdeling Commercieel Beheer West & Innovatie
t.a.v. Jonas Reynaert
Guldensporenpark 105
9820 Merelbeke

De kandidatuur wordt in drievoud (1 origineel en 2 voor eensluidend verklaarde kopies) aan De Vlaamse Waterweg nv overgemaakt.

VI. CONTRACTUELE BEPALINGEN

De contractuele rechten en verplichtingen van beide partijen zullen worden vastgelegd in de concessieovereenkomst. Het ontwerp van concessieovereenkomst wordt als bijlage 2 toegevoegd aan dit marktraadplegingsdocument.

VII. BIJLAGEN

1. Kandidaatstellingsformulier
2. Concessieovereenkomst