sncb

GEZAMENLIJKE OPROEP TOT HET INDIENEN VAN BLIJKEN VAN BELANGSTELLING

‘tijdelijke bezetting Brussel-West’

Domaniale concessie van perceel nr. 18 van het NMBS-patrimoniumplan 102800060_West in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Uiterste datum voor de indiening van een kandidatuurdossier:
01 mei 2023 inbegrepen

Beheerders van de projectoproep:

- citydev.brussels
  De heer Didier LEDOCTE
  Kruidtuinlaan 20
  1000 Brussel

- NMBS
  Real Estate Concessions
  De heer Loïc WALLER
  Frankrijkstraat 85
  1070 Brussel

- Gemeentebestuur
  Graaf van Vlaanderenstraat 20
  1080 Sint-Jans-Molenbeek

I. CONTEXT

Tijdelijke bezetting is een nieuw instrument voor stadsontwikkeling dat tot doel heeft de transformatie van sites of wijken te bevorderen door *ter plaatse* diverse activiteiten op te zetten. Het gaat erom de te ontwikkelen site te bezetten gedurende de ontwerpfase van het stadsproject (onderhandelingen, voorstudies, voorbereiding van de werken, enz.) om een positieve dialoog met de buurtbewoners op gang te brengen, de openbare ruimte rond de site leven in te blazen en de locatie, het station en de wijk veilig te maken.

De tijdelijk te bezetten site is een onbebouwd braakliggend perceel van 10.000 vierkante meter tussen de spoorlijn en de Alphonse Vandenpeereboomstraat (zie kaart in bijlage 1).

Momenteel voeren de betrokken partijen een studie uit met betrekking tot het definitieve project op de site van het Weststation; de eerste werkzaamheden zullen niet voor 2026 plaatsvinden. Tijdelijke bezetting is dus mogelijk voor een periode van 6 jaar met een proefperiode van 2 jaar waarin 100% van de in het kandidatuurdossier geplande en verdedigde structurele inrichtingen moeten worden gerealiseerd.

NMBS (de huidige eigenaar van de site), citydev.brussels, (een operator die expertise ontwikkelt op het vlak van tijdelijke bezettingen in het kader van opdrachten gedelegeerd door het Gewest of de gemeenten), en de gemeente Sint-Jans-Molenbeek (op wiens grondgebied de site zich bevindt) hebben de ambitie om de site Brussel-West vanaf vandaag te activeren door middel van een tijdelijke bezetting.

Rekening houdend met de omringende stedelijke dynamiek willen zij, door het perceel beschikbaar te stellen, bijdragen tot de totstandbrenging van een economisch, ecologisch en cultureel activiteitenbekken.

NMBS, citydev.brussels en de gemeente Sint-Jans-Molenbeek staan open voor elk type structuur en maatschappelijk doel van de kandidaat, op voorwaarde dat hieraan (ze bedoelen het maatschappelijk doel) activiteiten kunnen worden opgehangen en deze activiteiten kunnen worden beheerd volgens de geest van hetgeen hierboven beschreven wordt.

Deze gezamenlijke projectoproep (NMBS - citydev.brussels - gemeente) heeft tot doel de context en de voorwaarden van deze tijdelijke terbeschikkingstelling voor te stellen en de kandidaat die de projectoproep wint aan te duiden als beheerder. Die zal ‘concessiehouder’ worden genoemd vanwege de contractuele band die hem aan NMBS (domaniale concessie) zal binden. Tijdens de hele duur van het project zullen

de concessiehouder, NMBS, citydev.brussels, de gemeente en alle andere bij het project betrokken partijen regelmatig bijeenkomen in een opvolgingscomité.

II. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE PROJECTOPROEP

VOORWERP

- De geselecteerde kandidaat zal verantwoordelijk zijn voor het tijdelijk gebruik van de site van perceel nr. 18 van het NMBS-Patrimoniumplan 102800060_West in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek, en zal instaan voor de ontwikkeling, de coördinatie en het beheer van de site, hierna ook 'het project' genoemd. In die context zal hij met NMBS een 'concessieovereenkomst voor het openbaar domein van NMBS' sluiten (zie bijzondere voorwaarden in bijlage 2). De geselecteerde kandidaat kan op zijn beurt de gebouwen ter beschikking stellen van tijdelijke gebruikers, met inachtneming van de rechten en plichten die voortvloeien uit de hoofdconcessieovereenkomst.

- De geselecteerde kandidaat zal in samenwerking met NMBS, Infrabel, citydev.brussels en de gemeente de voorzieningen ontwikkelen die nodig zijn om zijn activiteit uit te oefenen. Deze voorzieningen moeten vooraf door het opvolgingscomité worden gevalideerd. NMBS blijft als enige verantwoordelijk voor de veiligheidsaspecten van de site. De weerhouden kandidaat is verantwoordelijk voor het wettelijk in orde brengen van het goed.

- Het doel van de exploitatie van het goed is uitsluitend de organisatie van economische, ecologische, sportieve en socioculturele activiteiten met of zonder winstoogmerk. Huisvesting is er dus verboden.

- Het opzetten van activiteiten van religieuze of politieke aard is verboden.

PLAATS PROJECT

De terbeschikkingstelling betreft perceel nr. 18 van het NMBS-patrimoniumplan 102800060_West in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek. De erfdienstbaarheid t.a.v. Infrabel is opgeheven. Dit perceel is gelegen langs de Alphonse Vandenpeereboomstraat, tussen de Euro-Car-Wash (NMBS-concessie) en de voetgangersbrug Beekkant (zie plan bijlage 1).

DUURTIJD PROJECT (TERBESCHIKKINGSTELLING VAN DE LOCATIE)

Ten vroegste vanaf 01 juli 2023 en tot 30 april 2029 - met een proefperiode van twee jaar, namelijk ten vroegste vanaf 01 juli 2023 tot 01 juli 2025 - naar goeddunken van NMBS, citydev.brussels en de gemeente.

BEHEERDERS VAN DE GEZAMENLIJKE PROJECTOPROEP

NMBS
Stations-B-ST.335
Frankrijkstraat 91
1060 Brussel

citydev.brussels
Kruidtuinlaan 20
1000 Brussel

Gemeentebestuur
Graaf van Vlaanderenstraat 20
1080 Sint-Jans-Molenbeek

III. TER BESCHIKKING GESTELDE LOCATIE

Het ter beschikking gestelde perceel is vrij van bebouwing en ligt momenteel braak.

Bijgevoegd plan biedt een algemeen overzicht van de ter beschikking gestelde locatie.

De ter beschikking gestelde oppervlakte wordt aan de spoorzijde van de concessie afgebakend; aan de straatzijde wordt de concessie begrensd met Securifor-omheiningen langs de rijweg van de Vandenpeereboomstraat. De afsluiting van de concessie aan de straatkant gebeurt naar goeddunken van de weerhouden kandidaat in functie van de ontwikkelde activiteiten en in goed overleg met NMBS en de gemeentediensten.

Verbruiksgoederen:

- De weerhouden kandidaat moet zelf bij het KLIM/CICC een aanvraag indienen voor een nutsleidingenplan;
- De weerhouden kandidaat zal verantwoordelijk zijn voor de rechtstreekse aansluiting op het wegennet, volgens de regels van de kunst;

- Er is geen afvoer van afvalwater;
- Op dit ogenblik is er geen afvoer voor de toiletten.

IV. ONTWIKKELING EN EXPLOITATIE

IV.1. Ontwikkeling van de site

Het terrein ligt braak en is vrij van bebouwing. Gezien de nabijheid tot het spoorwegnet moet er beveiliging komen aan de kant van de sporen (methode gespecificeerd in punt 2). Deze beveiligingswerken vallen onder de verantwoordelijkheid van NMBS en moeten worden uitgevoerd vóór de toekomstige activiteiten op de site worden ontwikkeld.

De ontwikkeling van de activiteiten op de site kan:

- uitgevoerd worden in opeenvolgende fasen. In dat geval wordt van de kandidaten verwacht dat zij de gewenste fasering zowel ruimtelijk als temporeel beknopt specificeren. Tijdens de duurtijd van het project kunnen in overleg met het opvolgingscomité aanpassingen worden aangebracht;
- Lichte en gemakkelijk te demonteren bouwwerken omvatten; de concessiehouder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de nodige administratieve vergunningen en voor het verwijderen van deze bouwwerken van de site aan het einde van de concessie;
- Beplante zones omvatten; de concessiehouder is verantwoordelijk voor de bestemming van de beplantingen wat betreft de verontreinigingsstudies. Er kan niet worden gegarandeerd dat de beplantingen kunnen blijven na afloop van de concessie.

Er zal ook moeten worden voldaan aan de instructies van de DBDMH al naargelang het project dat bij hen zal worden ingediend.

Nooduitgangen: de concessiehouder is verantwoordelijk voor de conformiteit van de noodzakelijke nooduitgangen, met name wat betreft de evacuaties naar de Vandenpeereboomstraat. Uiteraard kan er aan de kant van de sporen geen nooduitgang gecreëerd worden.

Na voltooiing van deze werken, waarvan de datum in de concessieovereenkomst zal worden vastgesteld, kunnen de ruimtes voor het publiek worden opengesteld, onder voorbehoud van goedkeuring door de DBDMH. De site zal enkel toegankelijk zijn via de Vandenpeereboomstraat.

IV.2. Exploitatie van de site

Het doel van de exploitatie is de organisatie van economische, sportieve, ecologische en socioculturele activiteiten met of zonder winstoogmerk. Huisvesting en activiteiten van politieke of religieuze aard zijn automatisch uitgesloten.

De weerhouden kandidaat zal als enige gerechtigd zijn om de tijdelijke bezetting van de betrokken site te activeren, te coördineren en te beheren, onder zijn verantwoordelijkheid, overeenkomstig zijn kandidatuurdossier en in samenwerking met de partners van de gezamenlijke projectoproep (NMBS - citydev.brussels - gemeente).

De kandidaat kan evenwel samenwerken met de in zijn dossier vermelde partners, overeenkomstig punt 6.b hieronder, alsmede met elke partner die nodig is voor de verwezenlijking van zijn activiteiten tijdens de gehele duur van zijn project.

Bij de exploitatie van de site moet de weerhouden kandidaat:

- de veiligheid van de locatie waarborgen;

- rekening houden met de beperkingen van de site, zoals vervuiling;

- de informatie over tijdelijk beheer vaststellen en uitwisselen met de projectpartners tijdens de vergaderingen van het opvolgingscomité;

- gedurende de hele bezetting, verschillende projecten en activiteiten opzetten die de economische, ecologische, sociale, culturele, artistieke, sportieve en participatieve dimensies van de wijk aanvullen en met elkaar verbinden, rekening houdend met elk initiatief dat een meerwaarde kan betekenen voor de wijk en zijn bewoners;

- de bewoners van de wijk betrekken bij de concretisering en het beheer van het project, met name door lokale projecten (artistiek, economisch, cultureel, sociaal enz.) aan te moedigen;

- instaan voor de communicatie, zichtbaarheid en verspreiding van het project onder de buurtbewoners, de gebruikers van NMBS en de Brusselaars, met name door te werken aan de ingang van de site, zodat het project zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en zelfs vanuit het station Brussel-West;

- zorgen voor een administratieve, boekhoudkundige en logistieke opvolging van de site en de bezetting ervan;

- ervoor zorgen dat de nodige vergunningen voor de activiteiten worden verkregen (stedenbouwkundige vergunning, milieuvergunning, gemeentelijke vergunning, politievergunning, advies van de DBDMH, enz;)

- een BA-verzekering afsluiten en een verzekering die de activiteiten van de site dekt;

- toezicht uitoefenen op de site, overeenkomstig de algemene en specifieke voorwaarden van de met NMBS gesloten concessieovereenkomst, waarbij erop wordt toegezien dat de activiteiten geen overlast veroorzaken voor de bewoners van de wijk;

NMBS, citydev.brussels en de gemeente hebben in afwachting van de ontwikkeling van de site de volgende mijlpalen uitgezet:

- In de eerste 6 maanden na activering van de site/projectuitvoering: totstandbrenging van een connectie met de wijk en bezetting van 10% van de ruimte;
- In het 1e jaar: minimale bezetting van 40% van de ruimte en zomeractiviteiten;
- In het "2e jaar: minimale bezetting van 80% en een jaarlijks activiteitenprogramma.

De partners van de gezamenlijke projectoproep (NMBS - citydev.brussels - gemeente) behouden zich het recht voor een of meer specifieke activiteiten te organiseren op de locatie.

De weerhouden kandidaat moet een te bepalen ruimte voorbehouden voor de tentoonstelling van het RPA over de ontwikkeling van de stationswijk van Brussel-West, aan de hand van verklarende tools en maquettes. Deze ruimte is niet exclusief bedoeld en er mogen andere activiteiten in georganiseerd worden.

Merk op dat van de weerhouden kandidaat wordt verwacht dat hij neutraal optreedt, vrij van politieke en religieuze overwegingen en belangenconflicten, en in een geest van partnerschap met de non-profitorganisaties, de gemeente en de bij het project betrokken ondernemingen. In dat opzicht is elke religieuze, politieke en/of illegale activiteit verboden.

Een snelle opstart van de activiteiten op de site is gewenst. NMBS, citydev.brussels en de gemeente zijn zich er echter van bewust dat het, gezien de aard en de oppervlakte van het terrein, zeer duur kan zijn om het volledige ter beschikking gestelde perceel in één keer te activeren. Daarom geniet het de voorkeur dat het

voorstel een realistische fasering van de activering inhoudt in functie van het economisch model van het project.

IV.3. Duur van de exploitatie

De concessieovereenkomst wordt gesloten vanaf de kennisgeving van de aanduiding van de concessiehouder. Het contract eindigt uiterlijk op 30 april 2029. Indien nodig kan de overeenkomst worden verlengd als ook het partnerschap tussen NMBS, Citydev.brussels en de gemeente wordt verlengd. Na afloop van deze periode moeten alle activiteiten worden gestaakt en zal NMBS, eigenaar van de locatie, de site weer in bezit nemen overeenkomstig de voorwaarden van de concessieovereenkomst.

De weerhouden kandidaat zal de locatie kunnen bezetten om ze in te richten alvorens ze voor het publiek open te stellen.

V. FINANCIËLE ASPECTEN/VERGOEDING

De concessieovereenkomst wordt gesloten met een verwachte vergoeding van € 3.600 per jaar.

Citydev.brussels stelt, als medecoördinator van het gewestelijk loket tijdelijke bezettingen, een budget van € 50.000 (incl. btw) ter beschikking van NMBS, dat zal worden gebruikt om de werken uit te voeren die nodig zijn om het terrein te beveiligen. Indien het bedrag van de beveiligingswerken lager uitvalt dan de hierboven vermelde € 50.000 (incl. btw), dan verbindt NMBS zich ertoe het saldo terug te storten aan citydev.brussels of het in goede samenwerking met de concessiehouder te gebruiken, onder voorbehoud van het voorafgaand akkoord van citydev.brussels over het gebruik van dit bedrag om de site te activeren.

Verbruiksartikelen en de eventuele aansluitingen ervan vallen ten laste van de concessiehouder. Op kosten van de concessiehouder wordt een doorstroommeter geplaatst om het werkelijke verbruik aan de concessiehouder te kunnen factureren.

Er wordt bij aanvang en einde een plaatsbeschrijving opgemaakt onder de gebruikelijke voorwaarden voor de concessie van een spoorwegperceel.

Vóór de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst wordt een plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt en worden de meters, indien die er zijn, in aanwezigheid van de partijen opgenomen door de onafhankelijke externe expert die belast is met het opmaken van de plaatsbeschrijving

Deze plaatsbeschrijving maakt integraal deel uit van de concessieovereenkomst.

VI. SELECTIEPROCEDURE

VI.1. Verplicht plaatsbezoek

NMBS, citydev.brussels en de gemeente Sint-Jans-Molenbeek organiseren een bezoek ter plaatse in de verplichte aanwezigheid van de kandidaten. Dit bezoek vindt plaats op 28 maart 2023 om 14.00 uur. Een tweede sessie kan worden vastgelegd op 19 april 2023 om 14.00 uur.

VI.2. Toegangsvoorwaarden voor de projectoproep

Deze projectoproep staat open voor rechtspersonen, ongeacht hun juridische vorm.

Een aanvraag is slechts ontvankelijk als de kandidaat de site vooraf heeft bezocht. Daarnaast moet het kandidatuurdossier de volgende documenten bevatten:

- Een algemene presentatie (maximaal 2 A4-tjes) van ten minste één referentie voor de uitwerking, coördinatie en het beheer van een project waarin sprake is van een veelheid aan actoren, onthaal van het publiek, territoriale verankering en een evenwichtig economisch model, ongeacht of dat gesubsidieerd, met winstoogmerk of gemengd is, in een stedelijke context met gelijkaardige kenmerken als de site;
- Het organigram en het CV van alle teamleden die concreet zullen meewerken aan de verwezenlijking van het project;
- De lijst van partners met wie de kandidaat wil samenwerken en hun referenties voor hun activiteiten;
- Een algemene nota (maximaal 7 bladzijden A4) waarin het voorgestelde project wordt beschreven in het licht van de selectiecriteria van artikel IV;
- Een A4-document met de voorgestelde temporele en fysieke fasering;
- Een financieel plan dat de haalbaarheid van het project aantoont.

De kandidaten verklaren op erewoord dat de gegevens op het deelnemingsformulier juist zijn.

Zij verbinden zich ertoe alle vragen in verband met hun deelnemingsdossier en hun project te beantwoorden.

VI.3. Tijdschema voor de indiening van de kandidaturen

Zodra de gezamenlijke projectoproep wordt gelanceerd op 24 maart 2023, kan de aanvrager zijn deelnemingsdossier indienen.

De uiterste datum voor het indienen van de dossiers is vastgelegd op 01 mei 2023 inbegrepen.

Kandidaten kunnen op elk moment tijdens de hierboven vermelde geldigheidsperiode, van 24 maart 2023 tot 01 mei 2023 inbegrepen, hun kandidatuur indienen.

Elke kandidatuur die buiten de geldigheidsduur wordt ingediend, zal onontvankelijk worden beschouwd.

VI.4. Modaliteiten voor het indienen van de kandidatuurdossiers

De kandidaat maakt zijn deelnemingsdossier op in het Nederlands of het Frans, waarbij alle documenten gedateerd en ondertekend worden door de kandidaat. Op het dossier moet de titel van deze projectoproep vermeld worden.

Alle documenten die deel uitmaken van het deelnemingsdossier moeten in elektronisch formaat (PDF) worden ingediend op de volgende adressen loic.waller@nmbs.be , obadiou@molenbeek.irisnet.be en info@temporary.brussels en op papier in 2 exemplaren. De papieren offerte wordt per aangetekende zending met ontvangstbevestiging verzonden of persoonlijk afgegeven op het volgende adres:

NMBS

Real Estate Concessions

Ter attentie van Loïc WALLER

10-08 B-ST.335

Frankrijkstraat 85

B-1070 Brussel

VI.5. Raadgevend comité

Er zal een raadgevend comité worden samengesteld om de verschillende kandidaturen te analyseren in het licht van de selectiecriteria en de voorwaarden voor toegang tot de oproep tot het indienen van projecten (zie punt VI.2 van deze oproep). Dat comité zal een met redenen omkleed advies opstellen, op basis van een beslissing bij gewone meerderheid, dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan NMBS, citydev.brussels en de gemeente Sint-Jans-Molenbeek.

Het raadgevend comité zal bestaan uit:

- een vertegenwoordiger van NMBS;
- een vertegenwoordiger van het gewestelijk loket tijdelijke bezettingen vertegenwoordigd door citydev.brussels;
- een vertegenwoordiger van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek.

Op 4 mei 2023 wordt een fysieke of digitale mondelinge presentatie van het project gegeven voor het raadgevend comité.

Het raadgevend comité zal de kandidaturen toetsen aan de selectiecriteria (zie punt 6.7.2. van deze oproep) en binnen de 5 werkdagen na de mondelinge presentatie van het project verslag uitbrengen.

VI.7. Selectie van het project

6.7.1 Contextualisering van de doelstellingen

Overeenkomstig bovenvermelde doelstellingen zal het raadgevend comité dat belast is met het onderzoek van de kandidaturen zich baseren op een aantal prioriteiten die in het ingediende project tot uiting moeten komen:

- Beveiliging van de plaats, het publiek en de bezetters en aandacht voor het minimale comfort (verlichting en openbare hygiëne);
- Vermogen om het beheer van het project op lange termijn te ondersteunen (technisch, met human resources en financieel);
- Snelle, gefaseerde en realistische activering van het project;
- Burgerparticipatie;
- Lokale verankering en dynamisering van de wijk en het station - expliciete doelstelling van diensten aan de gemeenschap in de vorm van een activiteitenbekken: activiteiten in verband met opleiding, het scheppen van werkgelegenheid, start-ups. Geen enkel specifiek publiek of thema wordt uitgesloten, maar het inclusieve karakter en de band met de wijk worden bijzonder gewaardeerd;

- Ontwikkeling van een ecologische projectdimensie;
- Culturele, artistieke, sportieve dimensie. Alsook de componenten ‘sociale cohesie en ‘duurzame consumptie’;
- Communicatie via verschillende media (papier, social media, pers, inwoners, zichtbaarheid van de plaats vanuit de openbare ruimte, enz.) aan de verschillende doelgroepen (inwoners van de wijk en van Molenbeek, pendelaars en gebruikers van NMBS en van het station Brussel-West in het bijzonder, Brusselaars).

6.7.2. Selectiecriteria

- ***Haalbaarheid, technische en financiële middelen en human resources (10 punten)***
  Menselijke, financiële en technische capaciteit om het project van de ontwikkeling tot de voltooiing ervan in goede banen te leiden. Dit omvat met name de kwaliteit van de geplande voorzieningen en de voorgestelde partnerschappen. Het realistische aspect van het economisch model - gesubsidieerd, met winstoogmerk of gemengd - zal bijzondere aandacht krijgen;

- ***Diversiteit van het aanbod (8 punten).***
  De diversiteit van het project op het vlak van economische, culturele, milieu-, participatieve, sociale en artistieke aspecten;

- ***Methodologie (6 punten)***
  Manier waarop de kandidaat kwaliteit, diversiteit en methodologie wil combineren, in lijn met de beveiliging van de site, de plaatselijke verankering, de aantrekkingskracht van het project, de technische/praktische verenigbaarheid van de site en de voorgestelde planning;

- ***Lokale verankering en openheid naar de wijk (8 punten)***
  Belang dat wordt gehecht aan de toegankelijkheid en openheid voor het publiek (toegang voor PBM's, publiek van alle leeftijden, multicultureel publiek, publiek op doorreis afkomstig van het station, enz;)

- ***Inzicht in de uitdagingen, prioriteiten en doelstellingen (6 punten)***
  Relevantie van het project, waaruit met name begrip van de uitdagingen blijkt en kwaliteit van de kritische analyse met identificatie van de aandachtspunten om de doelstellingen zo getrouw mogelijk te verwezenlijken;

- ***Termijnen voor de realisatie (6 punten)***
  Tijdschema en vermogen van de kandidaat om de eerste inrichtingswerkzaamheden zo snel en efficiënt mogelijk uit te voeren met het oog op een snelle openstelling voor het publiek;

- ***Communicatie (3 punten)***

  Visie ontwikkeld om het project bekend te maken bij een groter aantal mensen, in het bijzonder de inwoners van de gemeente Molenbeek en het Brussels Gewest, alsook de gebruikers van NMBS, vanaf het moment van de ontwikkeling tot aan de voltooiing ervan.

- ***Kwaliteit van de geplande werken (3 punten)***.

  Het weerhouden project moet echter een aanbod omvatten aan activiteiten die zo min mogelijk overlast bezorgen voor de wijk (nachtlawaai, autoverkeer, enz.).

VI.8. Verbintenissen van de kandidaat

Met de indiening van zijn dossier:

- aanvaardt de kandidaat alle clausules van deze oproep tot het indienen van projecten, net als de algemene en specifieke voorwaarden van de bijgevoegde ontwerp-concessieovereenkomst (zie bijlage 2), die met NMBS zal worden gesloten;

- verklaart de kandidaat dat hij de locatie heeft bezocht, kennis heeft genomen van de toestand ervan en zich ertoe verbindt de locatie in te richten en te beveiligen en er gedurende de gehele bezetting de volledige verantwoordelijkheid voor op zich te nemen;

- verbindt de kandidaat zich ertoe om, zodra de concessieovereenkomst met NMBS is ondertekend, de nodige stappen te ondernemen om de locatie in overeenstemming te brengen met de veiligheidsnormen (via een DBDMH-rapport) en de stedenbouwkundige voorschriften (milieuverklaring en eventueel milieuvergunning), alvorens de overgedragen ruimte te exploiteren;

- verbindt de kandidaat zich ertoe ervoor te zorgen dat het afval overeenkomstig de toepasselijke normen wordt gesorteerd;

- verbindt de kandidaat zich ertoe de ruimtes te exploiteren overeenkomstig het doel van deze offerteaanvraag.

VI.9. Raadgevend opvolgingscomité

Om de drie maanden zullen opvolgingsvergaderingen worden gehouden. Het secretariaat (agenda's, dagordes, notulen en opvolging) wordt verzorgd door een van de vertegenwoordigers van NMBS, citydev.brussels of de gemeente.

Deze vergaderingen dienen om de goede verstandhouding tussen de partners in stand te houden en de voortgang van het project te bewaken.

Elke deelnemer aan het raadgevend opvolgingscomité brengt verslag uit aan zijn overheid.

Het raadgevend opvolgingscomité zal samengesteld zijn uit:

- een vertegenwoordiger van NMBS
- een vertegenwoordiger van citydev.brussels
- een vertegenwoordiger van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek
- een vertegenwoordiger van de kandidaat die als laureaat is aangeduid

Indien de NMBS, citydev.brussels en de gemeente hiermee instemmen, kan de facultatieve aanwezigheid van de volgende personen worden gevraagd:

- Een vertegenwoordiger van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, indien het Gewest dit wenst.

Deze vertegenwoordigers kunnen ook samen afspreken dat een of andere gast deze vergaderingen bijwoont, wiens aanwezigheid gerechtvaardigd is voor het goede verloop van het project. De deelname van deze gast is echter louter adviserend.

VII. VERZEKERINGEN

De weerhouden kandidaat sluit de nodige verzekeringen af met het oog op de dekking van zijn aansprakelijkheid in verband met de uitvoering van zijn project, alsook de verzekeringen die worden genoemd in de algemene en bijzondere voorwaarden van de concessieovereenkomst in bijlage 2. De modaliteiten voor het leveren van het bewijs van verzekering zijn ook vastgelegd in de concessieovereenkomst.

VIII. ONDERAANNEMERS

De kandidaat kan een beroep doen op onderaannemers of andere entiteiten die uitsluitend onder zijn verantwoordelijkheid vallen. In dat geval wordt dit vermeld in de organisatorische nota.
NMBS, citydev.brussels of de gemeente gaan in het kader van dit project geen enkele contractuele relatie aan met de onderaannemers.

IX. TAALGEBRUIK

Kennis van het Nederlands en het Frans is vereist voor alle dienstverleners die bij de uitvoering van het project kunnen worden betrokken. De kandidaat blijft de belangrijkste contactpersoon voor NMBS, citydev.brussels en de gemeente en erkent dat hij het Nederlands of Frans beheerst.

X. AANPASSING VAN DE OVEREENKOMST

NMBS, citydev.brussels en de gemeente behouden zich het recht voor om tijdens de procedure of tijdens de uitvoering van de concessieovereenkomst één of meer wijzigingen/specificaties aan te brengen aan de inhoud van de opdracht, indien deze wijzigingen/specificaties voldoen aan één van deze criteria en zonder afbreuk te doen aan de concessieovereenkomst:

- De wijziging respecteert het algemene kader van de opdracht en de filosofie van het project;
- De wijziging respecteert de principes van deze projectoproep;
- De wijziging wordt aangebracht om technische redenen of omdat zij waarschijnlijk een toegevoegde waarde heeft voor het oorspronkelijke project;
- De wijziging kon niet worden voorzien in het presentatiedossier omdat enkele elementen ontbraken;
- De wijziging neemt een belangrijk ongemak bij de uitvoering van de opdracht of een aanzienlijke kostenstijging voor de subsidieverlenende instantie weg.

XI. GESCHILLEN

Alle uit dit reglement voortvloeiende geschillen worden beslecht door de bevoegde rechterlijke instanties van Brussel.

XII. BORGSOM

Als borg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen moet de bezetter vóór de ondertekening van de overeenkomst een waarborg stellen voor een bedrag van € 7.500,00 op de bankrekening van NMBS. Indien na afloop van de overeenkomst blijkt dat de bezetter niet aan al zijn verplichtingen heeft voldaan, hebben NMBS/Infrabel, citydev.brussels en de gemeente het recht de waarborg te gebruiken om het goed in de oorspronkelijke staat te herstellen. Deze waarborg wordt teruggestort zodra de plaatsbeschrijving bij vertrek is opgemaakt en geen opmerkingen meer bevat.

XIII. EINDE VAN DE CONCESSIE

Aan het einde van de bezetting dient de bezetter het goed leeg van alle materiaal en afval, terug te geven, in dezelfde staat als waarin hij het ontvangen heeft en zoals vermeld in de plaatsbeschrijving bij aanvang, met uitzondering van de eventuele door NMBS/INFRABEL, citydev.brussels of de gemeente uitgevoerde en betaalde werken, die deze gratis mogen behouden. De andere goederen/werken kunnen door de bezetter worden gerecupereerd.

XIV. WIJZIGING VAN DE CONCESSIEOVEREENKOMST

Onverminderd de concessieovereenkomst behoudt NMBS zich het recht voor tijdens de procedure of tijdens de uitvoering van de concessieovereenkomst één of meer wijzigingen/aanvullingen aan te brengen aan de inhoud van de concessie, indien deze wijzigingen/aanvullingen beantwoorden aan één van de hieronder vermelde niet-exhaustieve criteria:

- De wijziging wordt uitgevoerd conform het algemene kader van de opdracht en de filosofie van het project;

- Deze wijziging wordt uitgevoerd conform de principes van deze oproep;

- De wijziging wordt aangebracht om technische redenen of vanwege een mogelijke meerwaarde voor het oorspronkelijke project;

- De wijziging kon niet worden voorzien in het kandidatuurdossier omdat enkele elementen ontbraken;

- De wijziging neemt een aanzienlijke last of kost weg voor de overheid bij de uitvoering van de opdracht.

XV. CONTACTPERSONEN

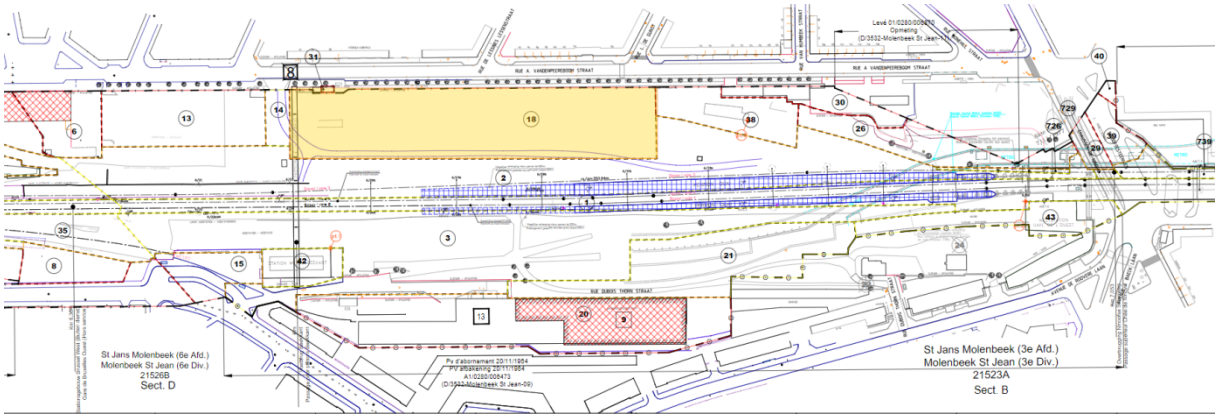
Met alle bijkomende vragen kan u terecht bij:

Voor NMBS:
Alexia Rincé - alexia.rince@nmbs.be
Loïc Waller - loic.waller@nmbs.be - 0490 13 56 21

Voor citydev.brussels :
Didier Ledocte - dledocte@citydev.brussels
Alexandra Ergo – aergo@citydev.brussels – 0499 28 49 53

Voor de gemeente Sint-Jans-Molenbeek:
Océane Badiou – obadiou@molenbeek.irisnet.be – 02 412 36 15

Bijlage 1 - liggingsplan van het perceel



Bijlage 2 – algemene en bijzondere voorwaarden bij de concessieovereenkomst

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de goederen van het openbaar domein van NMBS die in concessie worden gegeven, behoudens deze waarvan afgeweken wordt in de RE219 en/ of de bijlagen.

Artikel1. Regelgeving en verantwoordelijkheid

Artikel 1.1. Uitsluiting van de wetten op de huur, (erf)pacht, opstalrecht en exclusiviteit

De concessionaris beschikt over een precair recht op het in concessie gegeven goed dat deel uitmaakt van het openbaar domein van NMBS. De concessionaris erkent dat de regelgeving inzake huur, erfpacht, noch het opstalrecht van toepassing zijn op dit concessiecontract.

Dit concessiecontract houdt geen enkel recht van exclusiviteit in. NMBS heeft het recht, zonder dat de concessionaris hiertegen bezwaar kan opperen en/of enige vergoeding kan eisen, gelijkaardige concessies toe te kennen op haar goederen.

Artikel 1.2. Hiërarchie der normen en toepasselijke regelgeving

De concessionaris verklaart uitdrukkelijk kennis genomen te hebben van de lokale politionele en gemeentelijke voorschriften en het huishoudelijk reglement, die van toepassing zijn in het station waar het in concessie gegeven goed is gelegen en van de bijlagen aan de RE219 en verbindt er zich toe ze te eerbiedigen.

De RE219 en bijlagen van toepassing op de concessie zullen altijd voorrang hebben op de andere toepasselijke documenten en reglementen, behoudens bepalingen van dwingend recht en desgevallend, het huishoudelijk reglement.

Het concessiecontract bestaat uit volgende documenten, opgesomd in volgende orde van prioriteit:

- RE219– concessiecontract;
- Bijlagen RE219 – behalve bijlagen 1 – 2, hiernavermeld;
- Bijlage 2 – bijzondere voorwaarden, resp. van toepassing op commerciële of domaniale concessies of “nutsleidingen”;
- Bijlage 1 – algemene voorwaarden.

NMBS behoudt zich het recht voor om eenzijdig bepaalde contractuele bepalingen te wijzigen in het geval de wetgeving het oplegt of wanneer het goede beheer van de goederen van NMBS en/of van haar administratie het rechtvaardigen. De concessionaris wordt hier door NMBSvan geïnformeerd.

Indien door voormelde wijziging(en), essentiële elementen van het concessiecontract worden gewijzigd, kan de concessionaris het concessiecontract opzeggen mits een opzegtermijn van drie maanden die hij, om geldig te zijn, schriftelijk zal moeten betekenen binnen de maand van de mededeling van de contractuele wijziging.

De concessionaris verbindt zich ertoe om alle wettelijke voorschriften, alsook de bevelen opgelegd door NMBS en door de spoorweginfrastructuurbeheerder (Infrabel) in het belang van de algemene veiligheid en de spoorweguitbating, strikt na te leven.

Onverminderd de verplichtingen opgelegd door de gecoördineerde wet op het gebruik der talen in bestuurszaken van 18 juli 1966 (art.1 § 1, 6 en 52) is de concessionaris, in voorkomend geval, onderworpen aan de volgende bepalingen:

- de berichten, mededelingen en formulieren die voor het publiek bestemd zijn, worden minstens gesteld in de taal (talen) van de regio;
- de klanten van NMBS moeten correct in deze taal (talen) bediend en te woord gestaan worden;
- het internationaal karakter van grote stations, dat ze al dan niet toeristisch zijn, dient in rekening te worden genomen. De concessionaris zal namelijk voorzien in voldoende meertalig personeel, met een goede kennis van het Nederlands en het Frans en met een goede mondelinge kennis van het Duits en het Engels.

Artikel 1.3. Vergunningen, toelatingen en wettelijke keuringen

De concessionaris verbindt zich ertoe de nodige vergunningen, toelatingen, keuringen aan te vragen, te verkrijgen en de eventuele verlengingen, wijzigingen of hernieuwingen te verkrijgen m.b.t. de hem verleende concessie.

De concessionaris maakt, tenzij anders overeengekomen, de verkregen vergunningen, toelatingen en keuringen over aan NMBS alvorens de uitbating van de concessie te starten, evenals iedere hernieuwing, wijziging of verlenging tijdens de uitbating. De concessionaris verbindt zich ertoe de concessie niet uit te baten zo lang hij deze documenten niet in zijn bezit heeft. Tijdens de uitbating dient de concessionaris de installaties in de concessie in overeenstemming met de wettelijke periodiciteiten te laten keuren, en de keuringsattesten bij ontvangst voor te leggen aan NMBS, o.a. de brandbeveiligingsattesten.

In geen geval zal de weigering, de intrekking van de vergunning, toelating, keuring of negatieve controle, de contractuele verplichtingen van de concessionaris opheffen, met inbegrip van de betaling van de concessievergoeding.

Bij weigering of intrekking van de vergunning, van de toelating of van de keuring, of in geval van afkeuring na controle, kan NMBS de concessie stopzetten overeenkomstig artikel 5.3. en kan NMBS, bij tekortkoming van de concessionaris, hiervoor een schadevergoeding vorderen overeenkomstig artikel 5.4. De concessionaris zal in dit geval geen aanspraak kunnen maken op enige schadevergoeding.

NMBS zal niet verantwoordelijk kunnen worden gesteld voor voormelde feiten.

Artikel 1.4. Verantwoordelijkheid van de concessionaris

Artikel 1.4.1. Principe

De concessionaris neemt bezit van het in concessie gegeven goed en gebruikt het als goede huisvader, met kennis van zaken.

Behalve wanneer een opzettelijke fout ten laste van NMBS kan gelegd worden, draagt de concessionaris, tot volledige ontlasting van NMBS en haar personeel, die hij tegen alle eventueel verhaal vrijwaart, alle om het even welke schadelijke gevolgen voortspruitend uit ongevallen of als gevolg van elke andere oorzaak, zelfs toevallige, die naar aanleiding van de concessie mochten overkomen aan hetzij:

de concessionaris, zijn aangestelden of hun respectievelijke rechthebbenden;

- NMBS, haar gebouwen, haar materieel, haar goederen, haar aangestelden en de goederen van laatst genoemden;
- de reizigers en andere derden, waaronder de spoorweginfrastructuur-beheerder.

De concessionaris is verantwoordelijk tegenover NMBS en dient haar te vrijwaren voor vorderingen t.t.v. schade aan personen of goederen binnen of buiten de concessie, tijdens en/of naar aanleiding van de activiteiten uitgeoefend

door de concessionaris welke ook de oorzaak van de schade is, en ongeacht of hij met aangestelden werkt. De concessionaris voert regelmatig toezicht uit op zijn personeel en aangestelden.

'Aangestelden' van de concessionaris zijn alle ondernemingen of personen die prestaties leveren in naam en/of voor rekening van de concessionaris, binnen de concessie of in de openbare zones waar het in concessie gelegen goed is gelegen.

De concessionaris is verantwoordelijk om zijn personeel en aangestelden op de hoogte te brengen van de modaliteiten en plichten van het concessiecontract.

Artikel 1.4.2. Goed in de buurt van een spoorlijn in dienst

De concessionaris wiens concessie gelegen is in de nabijheid van een spoorlijn in dienst verklaart expliciet ervan af te zien NMBS en de exploitant(en) van de spoorlijn te vervolgen uit hoofde van schadelijke gevolgen, zoals lawaai, trillingen, stof en hinder, die worden veroorzaakt door de exploitatie van de naburige spoorlijn.

De concessionaris verbindt zich er bovendien toe om de spoorweginfrastructuurbeheerder te raadplegen, om kennis te nemen van eventueel bijzondere veiligheidsmaatregelen die op de concessie nageleefd moeten worden.

De concessionaris moet op eigen kosten een afsluiting plaatsen en onderhouden. Deze afsluiting is minstens 1,80 m hoog en wordt geplaatst over de volledige lengte van het in concessie gegeven goed, in overeenstemming met de bepalingen opgelegd door NMBS.

Het is verboden, zelfs ten voorlopige titel, een opslagplaats voor goederen, een constructie of enige andere hindernis op te trekken of te handhaven op minder dan 2,50 m van de dichtstbijzijnde spoorstaven.

1.4.3. Verantwoordelijkheid bij het uitvoeren van werken

De concessionaris verbindt zich ertoe om bij het uitvoeren van inrichtingswerken of werken waarvoor hij toestemming heeft gekregen van NMBS (in of rond de concessie), de (veiligheids)voorwaarden die hem opgelegd zijn door NMBS en de spoorweginfrastructuurbeheerder strikt na te leven. Deze verplichting heeft als doel de veiligheid van alle installaties, van de spoorwegexploitatie en van de spoorwegklanten te vrijwaren.

De concessionaris moet het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen naleven.
De concessionaris moet bij het uitvoeren van werken, en bij het zich verplaatsen op het domein van NMBS of deze van de infrastructuurbeheerder (Infrabel), kennisnemen van volgende voorschriften en deze eerbiedigen :

- het boekje «Veilig werken en zich verplaatsen bij NMBS» ;
- de wet van 27 april 2018 op de politie van de spoorwegen ;
- bundel 61 (laatste versie) uitgegeven door Infrabel, " Aanvullende bepalingen voor de overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten" ;
- bundel 63 (laatste versie) uitgegeven door Infrabel, "Veiligheids- en gezondheidsmaatregelen bij het uitvoeren van opdrachten voor werken, leveringen en diensten"

Deze documenten kunnen gedown- load worden op de website van Infrabel: https://infrabel.be/nl/leveranciers-aannemers#werken-aanneming of bij de contactpersoon van NMBS vermeldt in de RE219.

De concessionaris verbindt zich ertoe deze voorschriften mee te delen aan zijn eigen personeel, aangestelden, alsook de aannemers en hun onderaannemers belast met de uitvoering van werken ; om deze voorschriften te laten respecteren, alsook zich te informeren van de aanpassingen aan deze voorschriften.

Artikel 2. De concessie

Artikel 2.1. Principe

De concessie is uitsluitend bestemd voor de uitoefening van de activiteit(en) omschreven in de RE219.

De concessionaris kan geen activiteit uitoefenen die gevaarlijk en/of ongezond is, die de bodem zou kunnen vervuilen of hinderlijk geacht wordt of waarvoor een bijzondere toelating vereist is uit hoofde van wetten en reglementen, behoudens voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van NMBS en er de nodige vergunningen voor te hebben gekregen.

Het goed wordt in concessie gegeven in de staat waarin het zich bevindt, gekend door de concessionaris die uitdrukkelijk erkent de staat van de concessie te kennen , met alle voordelen en nadelen, alle zichtbare en onzichtbare gebreken, zonder enige waarborg betreffende de inhoud, met alle actieve en passieve erfdienstbaarheden en zonder verplichting voor NMBS om de toegang tot het goed te verzekeren, noch een toegangsweg aan te leggen, laat staan, te onderhouden.

NMBS draagt geen enkele aansprakelijkheid ten gevolge van de eventuele aanwezigheid van asbest, huiszwam of welke andere parasieten ook, die de concessie zouden kunnen aantasten.

Artikel 2.2. Controle, toegang en bezoek van de concessie door NMBS

De concessionaris laat, zonder schadeloosstelling, het bezoek toe van het personeel van NMBS of iedere persoon door haar aangeduid. Deze bezoeken zullen minstens 7 dagen op voorhand aangekondigd worden, behalve in geval van hoogdringendheid. NMBS beslist zelf of een bezoek hoogdringend is.

Het doel van de bezoeken is : de staat van de concessie te controleren ; na te gaan of de contractuele voorwaarden worden nageleefd en de nodige inspecties uit te voeren. Hiervoor kunnen technische installaties gecontroleerd worden, grondafnames of alle soorten bodemonderzoeken uitgevoerd worden in geval van milieuvervuiling, alsook onderzoeken naar de eventuele aanwezigheid van asbest, huiszwam, en meer algemeen, alle schimmels of parasieten en dit ten exclusieve laste van de concessionaris.
In dit kader kan NMBS alle documenten en attesten inzien bij de concessionaris of bij andere instanties.

Artikel 2.3. Beveiliging van de concessie

De concessionaris is zelf verantwoordelijk voor de veiligheid van en in de concessie.

Bij ongevallen, schade, diefstal of geweldpleging zal NMBS steeds door de concessionaris ingelicht worden, naast de bevoegde instanties, binnen de kortst mogelijke termijn.

Artikel 2.4. Exploitatiewijzigingen door NMBS

De concessionaris erkent het recht van NMBS om alle door haar nodig of nuttig geachte wijzigingen aan te brengen aan:

- de treinbewegingen (frequentie en duurtijd van treinritten, herkomst en bestemming van treinen, samenstelling van treinen, frequentie en duurtijd van haltes, enz.) ;

- de reizigersbewegingen (afsluiten en openen van in- en uitgangen, inrichting van de openbare ruimtes in stations, verandering in openingsuren/dagen van stations en loketten enz.).

zonder dat deze wijzigingen aanleiding kunnen geven tot een schade- vergoeding of tot de vermindering van de concessievergoeding.

Artikel 2.5. Wijziging van de inrichting van de concessie

Behoudens voorafgaandelijk, uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van NMBS is het de concessionaris verboden om, om het even welke constructie, zelfs een uiteenneembare, of technische installatie op te richten of wijzigingen aan te brengen aan de concessie. Bij gebreke aan akkoord behoudt NMBS zich het recht voor om deze na voorafgaandelijke ingebrekestelling per aangetekend schrijven te verwijderen, ten exclusieve laste van de concessionaris.

Indien NMBS voormeld akkoord geeft, ontslaat dit de concessionaris geenszins van de verplichting om, voor de opstarting van de werken, alle nodige vergunningen te verkrijgen die door de wetten en reglementen terzake voorgeschreven zijn, bij de bevoegde overheden, en onverminderd artikel 1.3.

Artikel 2.6. Nutsvoorzieningen

Artikel 2.6.1. Toevoer

De concessionaris die nutsvoorzieningen plaatst, verplaatst, aanpast of verwijderd, moet alle nodige contacten opnemen met de maatschappijen, overheden en bevoegde instanties, met inbegrip van de spoorweginfrastructuurbeheerder en NMBS, om op voorhand inlichtingen in te winnen over de eventuele aanwezigheid en, in voorkomend geval, de locatie van de leidingen, rioleringen, kabels of luchtlijnen.

Hij zal tevens de schriftelijke toestemming van NMBS moeten krijgen om zulks te doen. NMBS komt niet tussen in de kosten, vergoedingen of lasten die hieruit kunnen voortvloeien.
De concessionaris wordt ervan geïnformeerd dat het in concessie gegeven goed doorkruist kan worden door leidingen, rioleringen, kabels of luchtlijnen, en aanvaardt de risico's die verbonden zijn aan hun eventuele aanwezigheid.

De concessionaris wordt als enige aansprakelijk gesteld in geval van beschadiging aan die installaties ten gevolge van werken en/of het gebruik van het in concessie gegeven goed.

Artikel 2.6.2. Opties voor de concessionaris wat betreft elektriciteit en (eventueel) aardgas.

De concessionaris heeft een vrije energie-leverancierskeuze voor wat betreft elektriciteit en (eventueel) aardgas. Aan iedere wijziging van leverancier in de loop van het contract, zal een opzegtermijn van 3 maanden voorafgaan.

De concessionaris zal één van volgende opties kiezen, die zal opgenomen worden in de RE219:

1. De concessie is uitgerust met een afzonderlijke aansluiting op het publieke net. De concessionaris vervult zelf alle formaliteiten met de lokale publieke netbeheerder en energieleverancier;

2. De concessie is aangesloten op het net van NMBS en de concessionaris sluit aan bij het aankoopcollectief van NMBS. Met de ondertekening van het concessiecontract en door deze optie te kiezen, verleent de concessio- naris NMBS het mandaat om de voor de concessie nodige energie aan te kopen. NMBS behoudt zich het recht voor om van leverancier te veranderen in functie van de geplaatste overheidsopdrachten;

3. De concessie is aangesloten op het net van NMBS en de concessionaris sluit NIET aan bij het aankoopcollectief van NMBS. Enkel het gebruik van het net wordt aangerekend aan de concessionaris tegen de voorwaarden vermeld in de RE219. De telinrichting dient wel toegankelijk te blijven voor NMBS.

Artikel 2.7. Openingsuren en openingsdagen

Op verzoek van NMBS kunnen punctueel bijzondere openings- of sluitingsuren/ dagen worden opgelegd, en dit tegen onderling af te spreken voorwaarden.

Artikel 3. Financiële voorwaarden

Artikel 3.1. Vergoeding

De concessionaris betaalt een vergoeding zoals afgesproken in de RE219 en/of opgenomen op de facturen uitgegeven ten deze titel.

De vergoeding wordt per bank gedomicilieerd, behoudens anders afgesproken in de RE219.

Artikel 3.2. Indexering van de vergoeding

De vergoeding wordt op de jaarlijkse vervaldag van het concessiecontract geïndexeerd, volgens de consumptieprijsindex van het Koninkrijk België, overeenkomstig volgende formule:

$$\frac{\text{Basisvergoeding x nieuwe index}}{\text{Aanvangindex}}$$

De aanvangindex is vastgelegd in de RE219.
De nieuwe index is deze van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van het concessiecontract.
In geen geval zal de toepassing van de indexatie tot gevolg kunnen hebben dat de nieuw berekende vergoeding lager is dan de voorgaande.
De indexatie kan tot één jaar na de betrokken facturatieperiode terug gevorderd worden door NMBS, ongeacht of deze in de factuur werd opgenomen.

Indien de index der consumptieprijzen opgeheven wordt, zullen partijen in gemeen overleg een nieuwe wijze van indexeren overeenkomen rekening houdend met de geest van onderhavig concessiecontract.

Artikel 3.3. BTW

Afhankelijk van het voorwerp van/de activiteiten in/op de concessie zal de btw al dan niet van toepassing zijn overeenkomstig volgende wetgeving:

- Richtlijn nr. 4 van 1973 – exploitatie van een concessie in een station ;
- Artikel 44 wetboek btw – gelijkstelling van de concessie met de vrijgestelde onroerende verhuur;
- Artikel 18 wetboek btw – exploitatie gelijkgesteld met een dienst en / of ter beschikkingstelling van een ruimte; met het recht er een beroepswerkzaamheid uit te oefenen.

De nutsvoorzieningen en andere diverse prestaties, worden gefactureerd met btw.

Artikel 3.4. Belastingen, lasten en taksen

De concessionaris zal alle belastingen, lasten en taksen met betrekking tot de concessie dienen te betalen, ook deze ten laste van NMBS, en dit ter volledige ontlasting van NMBS.

Artikel 3.5. Verbruik

De kosten voor de installatie van elektriciteit, verwarming, watervoorzieningen, enz., zijn ten laste van de concessionaris. De berekening van het verbruik en de toepasselijke voorwaarden worden opgenomen in de RE219.

Alle kosten met betrekking tot het verbruik van nutsvoorzieningen waaronder elektriciteit, verwarming, airco, ventilatie en verbruik van water zijn steeds ten laste van de concessionaris.

Voor zover deze niet forfaitair deel uitmaakt van de concessievergoeding, wordt het verbruik gefactureerd aan de concessionaris op basis van de opname van de meterstand vermeldt in de plaatsbeschrijving (artikel 6). Provisies worden maandelijks, trimestrieel of jaarlijks aangerekend aan de concessionaris en jaarlijks wordt een afrekening opgesteld. Deze provisies kunnen jaarlijks herbekeken en aangepast worden aan het werkelijke verbruik.

NMBS en de concessionaris verbinden er zich toe om alle vigerende en toekomstige wettelijke verplichtingen betreffende de elektriciteit-, water- en gassector te eerbiedigen.

Artikel 3.6. Kosten

De concessionaris dient alle kosten zoals deze van onderhoud, herstellingen, investeringen en alle prestaties die hem tot voordeel strekken en door NMBS worden geleverd, te betalen, behalve als uitdrukkelijk is bepaald dat deze niet te zijnen laste zijn.

Artikel 3.7. Sancties

De concessionaris wordt verondersteld in gebreke te zijn gesteld tot het betalen van alle openstaande facturen, door het louter verstrijken van de vervaldag en zonder noodzaak tot voorafgaande aanmaning.

Facturen die niet schriftelijk geprotesteerd worden binnen de 14 kalenderdagen die volgen op de verzenddatum van de factuur worden verondersteld definitief aanvaard te zijn.

Elke niet betaalde factuur doet vanaf de vervaldag van rechtswege en zonder noodzaak tot bijkomende ingebrekestelling verwijlintresten lopen aan de wettelijke intrestvoet of, indien van toepassing, aan de intrestvoet bepaald bij wet 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstanden in handelstransacties.

NMBS kan eveneens een bijkomende schadevergoeding vorderen van 10 % van de totale achterstallen, met een minimum van 25€.

Artikel 4. Waarborg

Artikel 4.1. Principe

Voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen, zal de concessionaris een waarborg stellen overeenkomstig de voorwaarden opgelegd bij de RE219.

De waarborg wordt naar keuze van de concessionaris gesteld:

a ; hetzij door een door NMBS goedgekeurde *bankwaarborg* gesteld bij een in België gevestigde bankinstelling, opeisbaar op eerste verzoek door de NMBS, zonder toepassing van het voorrecht van uitwinning met vermelding van het nummer van dit concessiecontract ;

b. hetzij via een cashwaarborg door het bedrag van de waarborg te storten op rekening BE45 2100 0001 3489 van de NMBS op basis van een debetnota.

In beide gevallen zal de concessionaris het schriftelijke bewijs leveren van de waarborgstelling bij de ondertekening van het contract en ten laatste bij de overhandiging van de sleutels. Bij gebreke hieraan te voldoen zal de terbeschikkingstelling van het in concessie gegeven goed uitgesteld kunnen worden in toepassing van artikel 5.1.

De waarborg zal geldig en opeisbaar blijven tot 6 maanden na de beëindiging van het contract. In ieder geval zal de waarborg slechts worden vrijgegeven na beëindiging van het concessiecontract, en voor zover alle contractuele verplichtingen werden nageleefd door de concessionaris.

Bij het stellen van een waarborg via een cashwaarborg is de NMBS geen intresten verschuldigd bij teruggave en/of aanslaan van deze waarborg. Dit op grond van artikel 59 van de wet van 11 juli 2013 (Burgerlijk Wetboek – Boek III – Titel XVII: Zakelijke zekerheden op roerende goederen) aangaande het *"pandrecht op geldsom"*.

Artikel 4.2. Aanpassing van de waarborg

Het bedrag van de waarborg zal door de concessionaris dienen aangepast te worden overeenkomstig de bijzondere voorwaarden en/of de RE219 en in ieder geval, wanneer de oorspronkelijke vergoeding met 20 % is verhoogd wegens indexatie of om elke andere reden.

De concessionaris zal na schriftelijke in gebreke stelling door NMBS binnen de maand de waarborg aanpassen en binnen dezelfde termijn, het bewijs ervan leveren.

Artikel 5. Duur en opzeg van het concessiecontract

Artikel 5.1. Duur

Het concessiecontract wordt afgesloten voor een duur bepaald in de RE219. Het concessiecontract zal in werking treden vanaf de datum voorzien in de RE219. De concessievergoeding is vanaf dan verschuldigd. Behoudens anders bepaald in de RE219 zal de ter beschikkingstelling op dezelfde datum plaatsvinden als de inwerkingtreding. De terbeschikkingstelling kan uitgesteld worden indien bepaalde bijlagen opgelegd door de RE219 niet overhandigd worden door de concessionaris.

Het concessiecontract eindigt van rechtswege en zonder stilzwijgende verlenging op de in de RE219 vermelde einddatum.

Artikel 5.2. Opzeg door de concessionaris

De concessionaris kan mits aangetekend schrijven aan NMBS, het concessiecontract opzeggen op de jaarlijkse vervaldatum, behoudens andersluidende bepalingen in de bijzondere voorwaarden of de RE219. Een opzegtermijn is voorzien in de RE219 en gaat in vanaf de 1ste dag van de maand volgend op de postdatum vermeld op voormeld aangetekend schrijven.
Tevens kan het concessiecontract opgezegd worden voor het geval specifiek voorzien bij artikel 1.2 al. 5, mits een opzegtermijn van drie maanden die betekend moet worden binnen de maand volgend op de mededeling van de contractuele wijziging.

Artikel 5.3. Opzeg door NMBS

NMBS kan te allen tijde het concessiecontract opzeggen mits aangetekend schrijven en na voorafgaandelijke ingebrekestelling voor de gevallen 1, 3 en 4 :

a. met onmiddellijke ingang:

1. bij het niet eerbiedigen van de algemene en/of bijzondere voorwaarden

en/of de RE219 ;

2. in de gevallen waar het algemeen belang en/of de openbare veiligheid het rechtvaardigen of de spoorwegexploitatie in het gedrang komt;

3. wanneer een concessie moet sluiten wegens inbreuken op het vlak van hygiëne of veiligheid, vastgesteld door een officiële instantie en/of indien de noodzakelijke vergunningen/ keuringen niet kunnen worden voorgelegd of indien deze vergunningen/ keuringen niet werden geëerbiedigd;

4. indien de voorwaarden omtrent de vestiging van de waarborg niet worden geëerbiedigd en/of de nodige verzekeringen niet werden afgesloten;

5. in geval van faillissement van de concessionaris.

b. met opzegtermijn:

6. bij werken van openbaar nut die op het in concessie gegeven goed of in het station waar het goed zich bevindt dienen te gebeuren (bv. stationsvernieuwingen, spooruitbreidingswerken …) De door NMBS te eerbiedigen termijn is een kalendermaand vóór de opstart van de geplande werken en vijf werkdagen vóór niet-geplande werken (bv. incidenten).

7. NMBS mag het concessiecontract opzeggen, mits eerbiediging van een opzegperiode van 3 maanden, die ten minste 3 maanden voor de eigendomsoverdracht of overdracht van elk andere zakelijk recht (erfpacht, recht van opstal, ,…) per aangetekende brief moet worden verstuurd.

8. op ieder moment, mits een opzegtermijn van zes maanden voor de domeinconcessies en 1 jaar voor de commerciële concessies, behoudens anders bepaald bij RE219. Voor andere types concessies kan de RE219 een specifieke opzegtermijn voorzien.

De opzegperiode zal steeds ingaan op de 1e dag van de maand volgend op voormelde mededeling bij aangetekend schrijven van de beëindiging van het concessiecontract.

Indien, in de gevallen 2, 6, 7 en 8, de concessievergoeding driemaandelijks, semestrieel of jaarlijks wordt betaald, zal NMBS pro rata temporis het teveel betaalde terugstorten aan de concessionaris.

Artikel 5.4. Schadevergoeding

Bij beëindiging van het concessiecontract door de concessionaris binnen het jaar na de inwerkingtreding, kan een schadevergoeding gelijk aan drie maanden vergoeding verschuldigd zijn aan NMBS.

Wanneer het concessiecontract moet stopgezet worden door een fout van de concessionaris, namelijk voor de gevallen voorzien bij artikel 5.3.a. (1, 3 en 4) zal NMBS recht hebben op een schadevergoeding gelijk aan ten minste zes maanden concessievergoeding, met een minimum van 200 €, en kan NMBS in ieder geval volledig herstel van haar schade vorderen.

Wanneer het concessiecontract wordt opgezegd omdat de concessionaris de contractuele verplichtingen niet heeft nageleefd, waardoor de vertrouwensrelatie tussen NMBS en de concessionaris verbroken is en iedere verdere samenwerking onmogelijk is geworden, heeft NMBS het recht om alle andere contracten afgesloten met de concessionaris op te zeggen..

Artikel 5.5. Onrechtmatig gebruik

Niettegenstaande de bijkomende schadevergoeding voorzien bij artikel 5.4. en de toepassing van de bepalingen van artikel 12, zal de concessionaris die het in concessie gegeven goed niet heeft vrijgegeven na beëindiging van het concessiecontract, (nl. overhandi- ging van sleutels en deelnemen aan de plaatsbeschrijving van uittrede, vrijmaking van de concessie overeenkomstig de gemaakte afspraken,…), per begonnen facturatieperiode verplicht zijn minstens een schadevergoeding te betalen die ten minste gelijk is aan de concessievergoeding voor die facturatieperiode (exclusief btw). Iedere bijkomende schade kan tevens worden teruggevorderd.

Bovendien zullen de nutsvoorzieningen en alle andere lasten verbonden aan de concessie gefactureerd worden zolang het in concessie gegeven goed niet is vrijgegeven in de staat bepaald in artikel 12 of in de RE219.

Artikel 6. Tegensprekelijke plaatsbeschrijving van intrede en

Voor de inwerkingtreding van het concessiecontract wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van intrede opgesteld in aanwezigheid van partijen en worden, voor zover ze bestaan, de tellers afgelezen door een onafhankelijke externe expert gelast met de opmaak van de plaatsbeschrijving. De concessionaris kan ervoor kiezen zich te laten bijstaan door een eigen expert, waarvan hij de kosten zelf draagt.

Deze plaatsbeschrijving maakt integraal deel uit van het concessiecontract. Er kan op verzoek van partijen ook een tussentijdse plaatsbeschrijving opgemaakt worden.

Bij de effectieve stopzetting van de uitbating (ongeacht of de eindduur van het concessiecontract is bereikt) en voor afgifte van de sleutels wordt een plaatsbeschrijving van uittrede opgesteld op basis van de oorspronkelijke en de eventuele tussentijdse plaatsbeschrijvingen.

Een door NMBS aangestelde onafhankelijke externe expert stelt de plaatsbeschrijvingen op, in het bijzijn en met akkoord van NMBS en de concessionaris en of zijn eigen expert, waarvan hij de kosten draagt.

De kosten van de plaatsbeschrijving bij intrede en bij uittrede zullen door NMBS en de concessionaris bij gelijke helften gedragen worden. Na uitvoering van de plaatsbeschrijving zal de helft van de kosten gefactureerd worden door NMBS aan de concessionaris.

Artikel 7. Verzekeringen burgerlijke aansprakelijkheid / brand en andere

Om zijn verantwoordelijkheid zoals omschreven onder artikel 1.4. in te dekken, is de concessionaris verplicht de nodige verzekeringspolis(sen) af te sluiten voor de volledige duur van het concessiecontract. Deze hangen af van het voorwerp van de concessie en de aard van de activiteiten, en dit voor de volledige duur van het concessiecontract. De af te sluiten polissen worden opgesomd in de RE219.

De algemene kenmerken van deze polis(sen) worden voor zover als nodig gedetailleerd in de bijzondere voorwaarden.

Deze polissen moeten in ieder geval

volgende bepalingen bevatten:

- een clausule volgens welke de opheffing van de waarborgen of de stopzetting van de polis enkel gevolgen zal teweeg brengen t.a.v. NMBS, 30 dagen na ontvangst van een aangetekende brief verstuurd door de verzekeraar van de concessionaris aan NMBS, omtrent deze beslissing ;
- een afstand van verhaal t.a.v. NMBS, haar vertegenwoordigers en aangestelden, als t.a.v. hun verzekeraar ;

De concessionaris zal vóór de ingebruikname van het in concessie gegeven goed, en op iedere verjaardag van de verzekeringspolis, de verzekeringsattesten voorleggen waaruit de geldigheid van de polis(sen) en de betaling van de premies blijkt.

In het geval NMBS dergelijke verzekeringspolissen afsluit :

- kan de concessionaris kiezen om al dan niet aan te sluiten tot deze verzekering, te zijnen laste. Dit zal opgenomen worden in de RE219.
- als de concessionaris in gebreke blijft het bewijs te leveren van een een gepaste dekking, dan behoudt NMBS zich het recht voor om de concessionaris aan te sluiten aan deze verzekeringspolis(sen) en dit, ten laste van de concessionaris.

Indien dergelijke verzekering niet door NMBS werd afgesloten en de concessionaris nalaat zich te verzekeren of zich onvoldoende verzekert, laat hij NMBS toe om, in voorkomend geval, dergelijke verzekeringen af te sluiten in zijn naam, voor zijn rekening en te zijnen laste.

NMBS behoudt zich het recht voor om de concessionaris, indien het risico verbonden aan zijn activiteit het rechtvaardigt, te verplichten bijkomende specifieke verzekeringen af te sluiten, conform wat vermeld staat in de RE219.

Artikel 8. Onderhoud en herstellingen

Artikel 8.1. Onderhoud en herstellingen door de concessionaris

De concessionaris verbindt zich ertoe het in concessie gegeven goed als een goede huisvader te gebruiken, te beheren en het te allen tijde in goede en propere staat te onderhouden en te herstellen zowel binnen als buiten.

Hiertoe zal hij regelmatig, op zijn kosten en onder zijn verantwoordelijkheid de nodige onderhouds- en herstellingswerken uitvoeren of laten uitvoeren, overeenkomstig de door NMBS meegedeelde voorwaarden en termijn en veiligheidsregels. Indien de concessionaris de verplichtingen tot herstelling en onderhoud niet naleeft, ondanks voorafgaandelijke schriftelijke ingebrekestelling, behoudt NMBS zich het recht voor de werken zelf uit te voeren of te laten uitvoeren op kosten en risico van de concessionaris. Deze kosten zijn opeisbaar op loutere mededeling van de factuur.

De concessionaris zal onverwijld en per aangetekend schrijven contact opnemen met NMBS indien herstellingen moeten worden uitgevoerd ten laste van NMBS. Als hij dit niet doet, draagt de concessionaris het risico verantwoordelijk te worden gesteld voor de vernielingen, schade en alle andere gevolgen die hieruit zouden volgen.

De technische tussenkomsten van NMBS op vraag van de concessionaris zullen worden aangerekend aan de concessionaris, voor zover deze interventies onder de verantwoordelijkheid van de concessionaris vallen of indien de schade berokkend is door de concessionaris. Deze interventies worden aan kostprijs doorgerekend.

Zonder afbreuk te doen aan artikel 3.6. en, in voorkomend geval, aan de bepalingen van de RE219, zullen de kosten verbonden aan grote herstellingen ten laste van de concessionaris zijn, behoudens anders afgesproken tussen partijen.

Zonder afbreuk te doen aan artikel 5.3.b.6. kunnen de werken die uitgevoerd moeten worden in de concessie of in het station waar de concessie zich bevindt geen aanleiding geven tot opzegging door de concessionaris of vordering tot schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding, behalve indien onderling anders afgesproken.

Artikel 8.2. Orde en netheid van de concessie

Gelet op het feit dat de concessie openbaar domein is van NMBS, dient de concessionaris er steeds voor te zorgen dat de concessie er ordelijk en net uitziet.

De concessionaris staat in voor zijn eigen afvalbeheer, behoudens andere afspraken met NMBS.

Zonder afbreuk van artikel 9 is het verboden om producten, diensten en/of publiciteit te verkopen of te plaatsen buiten de grenzen van de concessie, behoudens uitdrukkelijk, voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van NMBS. De eventuele goedkeuring kan afhankelijk worden gesteld van de betaling van een bijkomende vergoeding of de eerbiediging van andere voorwaarden ten laste van de concessionaris.

Indien de concessionaris de toelating krijgt om planten / bomen te laten groeien, dient dit in eerbiediging met de wetten van 25 juli 1891 en 21 maart 1991 en hun uitvoeringsbesluiten en de wet van 27 april 2018, met betrekking tot de politie der spoorwegen, te gebeuren.

Artikel 9. Publiciteit

Het is verboden aan de buitenzijde van de concessie publiciteit te plaatsen zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van NMBS. De concessionaris dient uitdrukkelijk rekening te houden met de exclusiviteit van de vennootschap belast met de publiciteit op spoorwegdomein (momenteel PUBLIFER).

Het is verboden folders /reclameproducten uit te delen of te laten uitdelen zonder voorafgaandelijke schriftelijk akkoord van NMBS.

De concessionaris heeft wel het recht, kosteloos een uithangbord, zelfs verlicht, te plaatsen op zijn kosten, met naam en voorwerp van de concessie, mits inachtneming van de eventueel door NMBS opgelegde richtlijnen en de lokale of regionale toepasselijke regelgeving.

Artikel 10. Overdraagbaarheid en onder-concessie

Onderhavig concessiecontract is intuitu personae.

Het is de concessionaris bijgevolg verboden de concessie geheel of gedeeltelijk over te dragen of een contract af te sluiten van onder-concessie zonder voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van NMBS.

De eventuele overdracht en/of de onder-concessie zullen enkel in aanmerking genomen worden door NMBS indien de overnemende partij of de onder-concessionaris voldoet aan dezelfde toetredingsvoorwaarden (indien ze bestaan) en contractuele voorwaarden die afgesproken zijn met de concessionaris.

Bovendien zal enkel in geval van overdrachten, een nieuwe waarborg moeten worden gesteld, zoals omschreven bij artikel 4 en het bewijs ervan worden

voorgelegd.

De concessionaris dient aan alle contractuele verplichtingen te hebben voldaan.

De overdracht en onder-concessie zullen enkel plaatsvinden na vervulling van alle door NMBS opgelegde voorwaarden. Zolang dit niet het geval is, blijft de concessionaris bij overdracht verantwoordelijk voor alle contractuele verplichtingen.

In geval van een onder-concessie, blijft de concessionaris tegenover NMBS uitsluitend verantwoordelijk voor het vervullen van de contractuele verplichtingen tijdens de hele duur van het contract.

Artikel 11. Vervreemding van het in concessie gegeven goed

De concessionaris kan zich niet verzetten tegen de overdracht van de in concessie gegeven goed door NMBS in de loop of op het einde van het contract, ongeacht de wijze van vervreemding.

Bij vervreemding van het in concessie gegeven goed door NMBS zal de concessionaris ervan op de hoogte worden gebracht per aangetekende brief.

De concessionaris zal geen rechten noch verplichtingen meer kunnen putten uit huidig concessiecontract vanaf eigendomsoverdracht of overdracht van zakelijk recht.

Indien de concessievergoeding driemaandelijks, semestrieel of jaarlijks wordt betaald, zal NMBS pro rata temporis het teveel betaalde bedrag terugstorten aan de concessionaris.

In geval van vervreemding moet de concessionaris dulden dat het concessiecontract ten informatieve titel wordt meegedeeld aan de kandidaat overnemers.

Bovendien wordt NMBS gerechtigd affiches te plaatsen met het oog op de aankondiging van een nieuwe bestemming van het goed en bezoeken met de kandidaat overnemers te organiseren. De concessionaris zal de bezoeken met de kandidaten moeten dulden. Eventuele modaliteiten kunnen tussen partijen afgesproken worden.

Artikel 12. Staat van het goed en investeringen bij het einde van het concessiecontract

Op het einde van het concessiecontract, zal de concessionaris in ieder geval, de concessie in de oorspronkelijke staat plaatsen, overeenkomstig de plaatsbeschrijving van intrede en/of eventuele tussentijdse plaatsbeschrijvingen en zonder afbreuk aan artikel 2.5. De concessie zal vrij zijn van constructies, funderingen, afval of allerhande overblijfselen, en in goede staat van onderhoud en herstelling.

Bij gebreke hieraan te voldoen kan NMBS dit zelf doen of laten doen door een derde, op kosten en risico's van de concessionaris.

Niettegenstaande het voorgaande heeft NMBS het recht om bij het einde van het concessiecontract te vorderen of te aanvaarden om kosteloos eigenaar te worden van de roerende investeringen gemaakt door de concessionaris, die door bestemming of incorporatie onroerend zijn geworden en de onroerende investeringen, zonder dat de concessionaris zich hiertegen kan verzetten of enige schadevergoeding kan vorderen, behoudens anders overeengekomen tussen partijen.

Artikel 13. Overmacht

Partijen kunnen op geen enkele manier aansprakelijk worden gesteld voor de niet-naleving of een vertraging van de nale- ving van de verplichtingen voorvloeiend uit het concessiecontract indien deze niet-naleving of de vertraging voortvloeit uit een onweerstaanbare en onverwachte omstandigheid, buiten de wil van partijen, die niet redelijk kon worden voorzien bij het afsluiten van de concessieovereenkomst en die het tijdelijk onmogelijk maakt deze na te leven, zoals: oorlog, opstand, sabotage, natuurrampen (b.v. overstromingen, aardbevingen, stormen), ontploffing, brand, boycot.

Een staking, met inbegrip van secto- rale staking, lock-out, bezetting van werkplaatsen, enz … wordt door de partijen altijd beschouwd als een geval van overmacht.

De partij die overmacht inroept verwit- tigt onmiddellijk de andere partij via alle mogelijke communicatiemiddelen, met bevestiging via aangetekende brief en ontvangstmelding, waarbij vermeld wordt wat de voorziene duur is van het voorval, welke verplichtingen niet nagekomen zullen kunnen worden en welke maatregelen worden voorgesteld om de gevolgen van het voorval te beperken.

Artikel 14. Faillissement en vereffening

Noch het faillissement, noch de vereffening van de concessionaris beletten NMBS rechten te putten uit dit concessiecontract, m.b.t. onder andere, de vrijgave van het in concessie gegeven goed.

Artikel 15. Geschil

Het concessiecontract is onderworpen aan het Belgisch recht.

Alle geschillen, betwistingen of bezwaren die voortvloeien uit de toepassing, de uitvoering of de interpretatie van dit concessiecontract of betreffende niet voorziene elementen, door partijen in dit kader, zullen uitsluitend door de rechtbanken van het arrondissement waar de concessie zich bevindt, worden beslecht.

Artikel 16. Kosten, rechten, erelonen

Alle kosten, rechten en erelonen waaraan het concessiecontract onderworpen is of onderworpen kan worden, en waarvoor niets anders is afgesproken, zijn ten laste van de concessionaris.

Artikel 17. Keuze van woonplaats

NMBS kan de concessionaris rechtsgeldig aanschrijven zowel op het adres van de concessie als op de maatschappelijke zetel van de concessionaris, en dit, zelfs na beëindiging van het concessiecontract zolang er geen ander adres wordt meegedeeld per aangetekende brief. NMBS kiest woonplaats in haar maatschappelijke zetel zoals vermeld in de RE219.

Artikel 18. Vertegenwoordiging van NMBS

Het concessiecontract kan enkel afgesloten en beëindigd worden door de personen die hiertoe gemachtigd zijn door de delegaties van bevoegdheid van NMBS. Behoudens hieraan te voldoen kan NMBS niet rechtsgeldig verbonden zijn. De contactgegevens van de bevoegde dienst voor het dagelijks beheer van de contractuele verhouding is vermeld in de RE219.

Artikel 1. Bijzondere voorwaarden van toepassing op de domaniale concessie

Op de goederen van het openbaar domein van NMBS die geen commerciële uitbating van het type 'kleinhandel' van de concessie als voorwerp hebben, maar voor privaat of industrieel gebruik, zijn volgende bijzondere voorwaarden van toepassing. Deze bijzondere voorwaarden maken integraal deel uit van het concessiecontract en dienen samen gelezen te worden met 'bijlage 1: algemene voorwaarden' en de RE219. Ze hebben voorrang op de algemene voorwaarden.

Artikel 2. Voorwerp van de domaniale concessie

Een domaniale concessie kan betrekking hebben op het gebruik van een terrein, een gebouw of delen van een gebouw (lokalen) - met de specifieke bestemming opslag, kantoor, woning, fietspad, organisatie van een evenement, parking, tuin, doorgang, jacht en visrecht. Het voorwerp van de concessie is omschreven in de RE219 en haar bijlagen.

Artikel 3. Borg/verzekering inherent aan het vervuilings-risico verbonden aan de activiteit

Artikel 3.1. Principes

De concessionaris zal NMBS onverwijld op de hoogte stellen van alle risico's tot vervuiling in toepassing van artikel 2.1. al. 2 van de algemene voorwaarden.

Zonder afbreuk te doen aan artikel 4 van de algemene voorwaarden, kan NMBS van de concessionaris vorderen om in het kader van de goede uitvoering van zijn contractuele verplichtingen inzake milieu, een bijzondere waarborg conform de voorschriften in de RE219 te stellen of een milieuverzekering af te sluiten :

voor Vlaanderen: indien de concessionaris een inrichting vestigt of een activiteit uitoefent die opgenomen is in bijlage1 – Vlarem II van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne.

voor Wallonië: indien de concessionaris een inrichting vestigt of een activiteit uitoefent die bodemverontreiniging kan veroorzaken, zoals activiteiten opgenomen onder bijlage III van het Decreet van 5 december 2008 betreffende het bodembeheer, overeenkomstig artikel 6 van onderhavige bijzondere voorwaarden;

Indien de concessionaris voormelde waarborg en/of verzekering moet stellen, dienen de voorwaarden opgelegd door NMBS bij de RE219 te worden geëerbiedigd.

Artikel 3.2. Milieuwaarborg

De waarborg bestaat uit een door NMBS goedgekeurde bankwaarborg bij een in België gevestigde bankinstelling, 'opeisbaar op eerste verzoek', zonder toepassing van het voorrecht van uitwinning;

De concessionaris moet het schriftelijk bewijs van het vestigen van deze waarborg voorleggen op datum van ondertekening van het concessiecontract. Bij gebreke hieraan te voldoen zal de concessionaris niet in het genot kunnen treden van het goed, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen werd tussen de partijen.

De milieuwaarborg wordt pas vrijgemaakt na stopzetting van het concessiecontract, en in zoverre alle contractuele en milieuverplichtingen nageleefd zijn door de concessionaris.

Artikel 3.3. Milieuverzekering

Zonder afbreuk te doen aan de bepalingen voorzien in artikel 5 van de huidige bijzondere voorwaarden inzake milieu, en voor zover opgelegd in de RE219, zal de concessionaris een specifieke verzekeringspolis voor milieurisico's onderschrijven, die alle kosten dekt verbonden met de sanering van de grond, de ondergrond en het grondwater van de site die het voorwerp van de concessie uitmaakt.

Deze polis zal dekking verlenen ten belope van een minimumbedrag dat vastgelegd is inde RE219.

Deze verzekering moet naast het risico van accidentele vervuiling (gewoonlijk gedekt in een B.A. verzekering Exploitatie) ook het risico van 'graduele' vervuiling dekken.

Artikel 4. Bepalingen van toepassing op de aanwezigheid van een koolwaterstoffen-reservoir

De concessionaris mag op de concessie, geen koolwaterstoffen reservoir/ mazouttank/stookolietank plaatsen of laten plaatsen, zonder het uitdrukkelijk, voorafgaand en schriftelijk akkoord van NMBS.

Voor het geval er reeds een koolwaterstoffenreservoir/mazouttank/stookolietank aanwezig is op de concessie, of er door NMBS de toestemming wordt gegeven om er een te plaatsen, dient artikel 1.3. van de algemene voorwaarden te worden geëerbiedigd.

Artikel 5. Milieu - Asbest

Artikel 5.1. Milieu

Voor Vlaanderen:

Het aangaan en beëindigen van dit concessiecontract wordt beschouwd als een 'overdracht van gronden' overeenkomstig het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna genoemd het bodemdecreet) zodat partijen gehouden zijn de in dit kader door het decreet opgelegde verplichtingen na te leven.

Artikel 5.1.1.

NMBS verklaart de concessionaris voor het sluiten van onderhavig concessiecontract op de hoogte te hebben gebracht van de inhoud van het/de bodemattest(en) afgeleverd door OVAM in overeenstemming met het bodemdecreet.

Afschrift van dit/deze bodemattest(en) wordt/worden gevoegd bij dit concessiecontract en de kosten voor het afleveren van het/de bodemattest(en) zijn ten laste van de concessionaris.

Indien de concessionaris bij aanvang van het contract op de concessie een inrichting vestigt, of activiteit uitoefent die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen zoals gedefinieerd in bijlage 1 van Vlarem II van 1 juni 1995, na uitdrukkelijk, voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van NMBS, dient de concessionaris onmiddellijk en per aangetekend schrijven een kopie te bezorgen van alle verkregen vergunningen en toelatingen, en zal NMBS een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren.

Voorgaande paragraaf is eveneens van toepassing indien de concessionaris tijdens de duurtijd van het concessiecontract een risico-inrichting vestigt of risico-activiteit start-zonder hieruit rechten te kunnen putten om de bestemming te wijzigen en zonder afbreuk te doen aan artikel 5.4 van de algemene voorwaarden, doch met dien verstande dat de concessionaris de verplichting heeft om een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Indien de concessionaris een risico-activiteit vestigt of risico-activiteit start zonder het voorafgaandelijk, uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van NMBS en/of het bekomen van de nodige vergunningen, zal hij NMBS bijkomend volledig dienen te vrijwaren voor alle schade die ze hierdoor lijdt.

Artikel 5.1.2

Bij het einde van het concessiecontract zal de concessionaris een nieuw bodemattest voorleggen en indien op de concessie een inrichting was gevestigd of een activiteit werd uitgeoefend opgenomen in de lijst van risico-inrichtingen zoals opgenomen in bijlage 1 Vlarem II van juni 1995 ook een oriënterend bodemonderzoek op zijn kosten laten uitvoeren, alsmede instaan voor alle eventuele kosten van beschrijvend bodemonderzoek, sanering en andere maatregelen die het bodemdecreet en OVAM zal opleggen.

Voor Wallonië:

Artikel 5.1.1.

Indien er (een) bodemattest(en) bestaat(n), zal NMBS deze voorleggen aan de concessionaris bij het sluiten van het concessiecontract, behoudens anders afgesproken met de concessionaris.

Afschrift van dit/deze bodemattest(en) wordt/worden gevoegd bij “RE 219”.

Artikel 5.1.2.

Indien de concessionaris op de concessie een inrichting vestigt of een activiteit uitoefent die bodemverontreiniging kan veroorzaken zoals de activiteiten opgenomen in het Besluit van de Waalse Regering van 4 juli 2002 tot bepaling van de lijst van de aan een milieueffectstudie onderworpen projecten en van de ingedeelde installaties en activiteiten, kunnen NMBS en/of de concessionaris voorafgaandelijk een studie van de grond bestellen, en dit uitsluitend bij een expert erkend in het Waals Gewest. De kosten verbonden aan deze studie zullen betaald worden door de verzoeker. De studie zal integraal deel uitmaken van het contract.

Indien :

- er geen voorafgaandelijke bodemstudie isbesteld;
- de studie geen vervuiling aantoont;
- de studie wijst op een vervuiling waarvan de ernst geen bijkomende studie vereist of maatregelen benodigd;
- een aanpassing van het terrein aan de normen werd verwezenlijkt;

ontlast de concessionaris volledig NMBS van alle vorige, huidige of toekomstige vrijwaringen gebonden aan de staat van de grond van de concessie en verbindt zich ertoe om in de plaats te treden van NMBS voor alle verleden, huidige of toekomstige verplichtingen die voortvloeien uit de wetgeving of ingebrekestellingen verstuurd door stedenbouwkundige en/of milieuoverheden. De concessionaris zal namelijk alle kosten en lasten verbonden aan de bodemstudie(s), aan de eventuele reiniging van de bodem en eventuele bijkomende maatregelen ten laste nemen, in de loop of op het einde van het concessiecontract.

Indien de voorafgaandelijke bodemstudie een bodemvervuiling aantoont waarvan de ernst bijkomende studies vergt of maatregelen benodigd, behoudt NMBS zich het recht voor om het concessiecontract te beëindigen, zonder bijkomende schadeloosstelling.

Voor Brussel:

Indien de concessionaris een inrichting vestigt of een activiteit uitoefent die opgenomen is in de bijlage van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2009 tot vaststelling van de lijst van de risicoactiviteiten.

Artikel 5.1.1.

Indien de concessionaris bij aanvang van het contract op de concessie een inrichting vestigt, of activiteit uitoefent die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen zoals gedefinieerd in de bijlage van het Besluit van 17 december 2009 tot vaststelling van de lijst van de risicoactiviteiten, na uitdrukkelijk, voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van NMBS, dient de concessionaris onmiddellijk en per aangetekend schrijven een kopie te bezorgen van alle verkregen vergunningen en toelatingen, en zal hij een verkennend bodemonderzoek uitvoeren vóór de afgifte van demilieuvergunning.

Voorgaande paragraaf is eveneens van toepassing indien de concessionaris tijdens de duurtijd van het concessiecontract een risico-inrichting vestigt of risico-activiteit start of uitbreidt -zonder hieruit rechten te kunnen putten om de bestemming te wijzigen en zonder afbreuk te doen aan artikel 5.4 van de algemene voorwaarden. Indien de concessionaris een risico-activiteit vestigt of risico-activiteit start of uitbreidt zonder het voorafgaandelijk, uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van NMBS en/of het bekomen van de nodige vergunningen, zal hij NMBS bijkomend volledig dienen te vrijwaren voor alle schade die ze hierdoor lijdt.

Artikel 5.1.2.

Bij het einde van het concessiecontract zal de concessionaris die een inrichting heeft gevestigd of een activiteit heeft uitgeoefend opgenomen in de lijst van risico-inrichtingen zoals opgenomen in bijlage van het Besluit van 17 december 2009 een verkennend bodemonderzoek op zijn kosten laten uitvoeren, alsmede instaan voor alle eventuele kosten van gedetailleerd bodemonderzoek, risico-onderzoek, sanering en andere maatregelen die de bodemordonnantie en Brussels Leefmilieu zal opleggen. Hij bezorgt een kopie van het verkennend bodemonderzoek aan de NMBS van zodra ontvangst.

Voor de drie gewesten:

De overeengekomen concessievergoeding blijft na het beëindigen van onderhavig concessiecontract door de concessionaris verschuldigd tot op de datum dat de concessionaris alle bodemverplichtingen heeft nageleefd.

Artikel 5.2. Asbest

Zonder afbreuk van artikel 2.1 van de algemene voorwaarden verklaart de concessionaris de concessie te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt, en aanvaardt derhalve alle kosten ten laste te nemen, zonder enige tussenkomst van NMBS, verbonden aan de verwijdering vanasbest.

Artikel 6. Verboden activiteiten

Behalve wanneer hij het uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande akkoord van NMBS gekregen heeft waarin de specifieke voorwaarden voor de toegekende concessie vermeld zijn, is het de concessionaris verboden om:

1. materialen en afval van allerlei aard te verbranden;
2. de hieronder opgesomde producten uit te gieten, op te slaan, te gebruiken of tebehandelen:

- stookolie, brandstof (verwarming, verbrandingsmotoren, benzine, diesel…);
- oliën (motorolie, hydraulische olie enz.);
- niet-gebruikt vet (wrijving …);
- gevaarlijk afval (gebruikte accu’s en batterijen, gebruikte motorolie,

gebruikte hydraulische vloeistof, gebruikte koelvloeistof, gebruikte asbesthoudende remblokken, besmette stoffen, onder andere met koolwaterstoffen of zuren, asbestproducten …);
- chemische producten zoals: verf, afbijtmiddelen, detergenten, verdunners, behandelingsproducten (fungiciden, beitsen, brandwerende middelen, middelen tegen termieten, vochtwerende middelen);
- natuurlijke meststoffen (mest, drek …) en kunstmeststoffen;
- ongesorteerde gebruikte materialen (Schreders);

3. afvalwater te lozen;
4. verplaatsbare installaties aan te brengen die als permanente woning gebruikt worden;
5. het onderhoud van motorvoertuigen uit te voeren in het gebouw of op de terreinen van NMBS;
6. glascontainers te plaatsen;
7. banden op te slaan;
8. voertuigen zonder nummerplaat te stallen.

Deze lijst is niet limitatief.

Artikel 7. Vergunning om te vissen of te jagen

Artikel 7.1. Principes

De volgende bepalingen zijn van toepassing als een dergelijke vergunning in de RE219 verleend is.

Het vissen en jagen gebeurt volgens de wetten en reglementen ter zake en in het bijzonder overeenkomst het boswetboek, de wetten betreffende de natuurbescherming, de natuurgebieden en de visvangst/jacht, in overleg met de betrokken overheden.

Niemand mag vissen noch jagen zonder in het bezit te zijn van een regelmatige vergunning en een schriftelijke vergunning afgeleverd door NMBS.

De concessionaris mag in geen enkel geval de sporen oversteken of erop lopen, noch de dienstwegen of ingerichte bermen langs deze sporen gebruiken. Hij moet, indien nodig, een regeling treffen met de concessionaris van het jachtrecht op de aanpalende terreinen om bij te dragen tot het vormen van een jachtgebied conform de wetsbepalingen.

Het is hem strikt verboden kreupelhout te verwijderen op de bermen en de grond om te spitten.

De concessionaris heeft geen politionele bevoegdheid op de concessie dat het voorwerp van deze vergunning uitmaakt.

De concessionaris moet waken over zijn eigen veiligheid en over de veiligheid van zijn rechthebbenden, van de bewoners en van de gebruikers. NMBS wijst alle verantwoordelijkheid af bij ongevallen die in het kader van deze vergunning zouden gebeuren.

De werken of realisaties van openbaar nut kunnen leiden tot de opschorting of de stopzetting van het concessiecontract, zonder dat de concessionaris een vergoeding van NMBS kan eisen. NMBS zal de concessionaris ten gepaste tijde inlichten.

Voor het geval het concessiecontract betrekking heeft op een buiten dienst gestelde lijn gelegen in Wallonië, wordt de aandacht van de concessionaris erop gevestigd dat de lijn het voorwerp kan uitmaken van een erfpacht met het Waalse Gewest, voor de uitbating van haar RAVeL-netwerk (wegen voor voetgangers, ruiters en fietsers). De concessionaris mag in geen geval de verwezenlijking en het gebruik van het RAVeL-netwerk hinderen.

Het concessiecontract zal bij de ondertekening van de erfpacht tussen NMBS en het Waals Gewest, door de concessionaris opgezegd kunnen worden mits een opzeg van één maand.

Artikel 7.2. Vergunning om te vissen

De verkoop van vissen en rivierkreeftjes moet gebeuren in overeenstemming met de reglementering van kracht.

De oevers worden teruggeven in hun oorspronkelijke staat, conform artikel 2.1. algemene voorwaarden.

NMBS garandeert de toegang tot de oevers niet wanneer de concessionaris privéterreinen moet doorkruisen om ze te bereiken. Hij moet ervoor zorgen dat hij van de andere eigenaars de nodige toelatingen en/of vergunningen krijgt. De concessionaris zal zo nodig op eigen kosten moeten zorgen voor de toegang tot de betrokken oevers.

De concessionaris mag het kreupelhout snoeien om het visrecht beter te kunnen uitoefenen, met dien verstande dat de wortels van het kreupelhout niet beschadigd mogen worden, teneinde de stabiliteit van de berm te vrijwaren.

Als door de diensten van de 'Service Public de Wallonie' of enige andere overheid, bepaalde maatregelen worden opgelegd of genomen worden om de waterlopen te verbeteren, of om gelijk welke andere reden ook, dan kan de concessionaris geen aanspraak maken op enige vergoeding.

Artikel 7.3. Vergunning om te jagen

Het type jagen dat op de concessie uitgevoerd mag worden, kan door NMBS beperkt worden en in voorkomend geval vermeld worden in de RE219. Het gaat in het bijzonder om de hypothese waarbij alleen het jagen met een fret toegelaten is op de concessie.

Wanneer de vergunning om te jagen toegekend wordt voor een goed in de buurt van sporen die in dienst zijn, dan is het alleen toegelaten om met een net en met een fret te jagen.

NMBS garandeert geenszins de toegang tot de concessie wanneer de concessionaris privéterreinen moet doorkruisen om ze te bereiken. Hij moet zich voorzien van de noodzakelijke toelatingen en/of vergunningen van de betrokken eigenaars.

De uitoefening van het jachtrecht omvat het eraan gekoppelde uitroeien van schadelijke dieren conform de wettelijke bepalingen. De concessionaris moet de verantwoordelijkheid op zich nemen voor alle klachten die NMBS zou ontvangen van de bewoners aangaande wildschade aan de oogst. Bijgevolg zal hij alle processen voor eigen rekening moeten voeren en, ingeval NMBS zou worden gedagvaard, vrijwillig tussenkomen in de zaak.

NMBS zal op geen enkele wijze tussenkomen in de vergoedingen wegens wildschade die geëist zouden kunnen worden door de eigenaars van terreinen die aan de concessie palen waarop het jachtrecht is verleend. De mogelijks verschuldigde schadevergoedingen vallen ten laste van de concessionaris, zonder verhaal tegen NMBS.

NMBS verbindt zich ertoe zo spoedig mogelijk, maar in alle geval tijdig, alle documenten te bezorgen betreffende aanvragen voor vergoedingen wegens wildschade en met betrekking tot die aanvragen zich ervan te onthouden een vergelijk te treffen zonder het uitdrukkelijk, voorafgaand en schriftelijk akkoord van de concessionaris.

Artikel 8. Doorgangsvergunning verbonden met de concessie

De volgende bepalingen zijn van toepassing als een dergelijke vergunning in de RE219 verleend is.

Artikel 8.1. Doorgangsvergunning van de concessionaris

De doorgangsvergunning is aangeduid op het plan dat bij de RE219 gevoegd is en kan in geen geval gelijk gesteld worden met een erfdienstbaarheid.

De concessionaris moet de RE219 en zijn identiteitskaart steeds bij zich hebben, om te vermijden dat hij als overtreder beschouwd wordt.

Op de ingenomen strook terrein is het verboden voertuigen te parkeren. Het is bovendien verboden om er aanplantingen te doen of opslagruimtes op te trekken, op straffe van de onmiddellijke intrekking van deze vergunning.

Het onderhoud van de ingenomen terreinstrook wordt verzekerd door de concessionaris, en uitsluitend op zijn kosten. De strook moet in een perfecte staat van netheid gehouden worden. Indien verschillende concessionarissen een doorgangsvergunning hebben voor hetzelfde terrein, zullen zij zich onderling gedragen als goede huisvader, zodat de verplichtingen verbonden aan het gebruik van het terrein nageleefd worden. In geen geval kan onenigheid tussen de concessionaris ingeroepen worden om de niet-naleving van hun verplichtingen te rechtvaardigen.

NMBS behoudt zich het recht voor om eveneens aan derden een doorgangsvergunning te verlenen op hetzelfde terrein, zonder dat de concessionaris hiervoor een vergoeding kan eisen.

Artikel 8.2. Doorgangvergunning van NMBS

NMBS of elke persoon die door deze laatste gerechtigd is, heeft het recht om op de concessie, te rijden om dienstredenen, middels een voorafgaande kennisgeving aan de concessionaris, tenzij in geval van dringende noodzaak.

Artikel 8.3. Doorgangvergunning van de spoorweginfrastructuurbeheerder, niet om dienstredenen

De spoorweginfrastructuurbeheerder krijgt van NMBS de vergunning om de concessie, te betreden zonder dat deze laatste hiervoor een vergoeding kan eisen, mits een voorafgaandelijke notificatie aan de concessionaris.

Artikel 9. Verzekering in functie van de uitgebate concessie

Zonder afbreuk te doen aan de verplichtingen opgelegd bij artikel 7 van de algemene voorwaarden, gelden de volgende bepalingen.

Artikel 9.1. Verzekering Brand - huurdersaansprakelijkheid

Zoals voorzien in de RE219, moet de concessionaris op zijn kosten en voor de ganse duur van het concessiecontract een polis huurdersaansprakelijkheid onder-schrijven om zijn burgerlijke aansprakelijkheid ten opzichte van NMBS te dekken in geval van schade veroorzaakt aan de concessie, door brand, en alle aanverwante risico's, namelijk glasbreuk, waterschade, elektriciteitschade, storm, hagel en overstroming evenals zijn aansprakelijkheid tegenover derden in geval van uitbreiding van de schade aan hun goederen..

Deze verzekering moet onderschreven worden voor het bedrag (te verzekeren kapitaal) dat aangegeven wordt in de RE219 en moet het volgende bevatten:

- het afzien van de evenredigheidsregel bij een schadegeval;
- een luik 'verhaal van derden' bij uitbreiding van de schade tot de goederen van derden of tot de goederen van de eigenaar die niet tot de concessie behoren, ten belope van het bedrag (te verzekeren kapitaal) vermeld in de RE219. De verzekeringspolis moet uitdrukkelijk vermelden dat NMBS voor dit garantieluik de hoedanigheid van derde heeft.

Dezelfde clausules moeten voorzien worden in de polis die de concessionaris eventueel onderschrijft om zijn goederen te verzekeren.

Artikel 9.2. Verzekering Burgerlijke aansprakelijkheid

Zoals voorzien in de RE219, moet de concessionaris een polis 'burgerlijke aansprakelijkheid uitbating' afsluiten, om lichamelijke, materiële en immateriële schade aan NMBS, de aangestelden van NMBS en/of derden te dekken, met inbegrip van de schade veroorzaakt door brand, vuur, ontploffing, rook en water, ten bedrage van het bedrag (te verzekeren kapitaal) vermeld in de RE219.

Deze verzekeringspolis moet uitdrukkelijk vermelden dat NMBS de hoedanigheid van derde heeft.

Artikel 9.3. Alle-bouwplaatsrisico's en burgerlijke aansprakelijkheid

Als de concessionaris van NMBS het akkoord gekregen heeft om nieuwe constructies te bouwen op de concessie, of om bestaande constructies aan te passen, of wanneer deze werken een impact kunnen hebben op de spoorweginstallaties en/of de veiligheid van de reizigers, en als de RE219 dat vermeldt, dan moet hij een verzekering 'Alle-bouwplaatsrisico's en burgerlijke aansprakelijkheid' onderschrijven, die beantwoorden aan de specifieke kenmerken vermeld in de RE219.

Artikel 9.4. Verzekering tienjarige aansprakelijkheid

Als de concessionaris van NMBS de vergunning gekregen heeft om nieuwe constructies te bouwen op de concessie, of om aanzienlijke wijzigingen aan te brengen aan bestaande constructies, of wanneer deze werken een impact kunnen hebben op de stabiliteit van de bouwwerken, en als de RE219 dat vermeldt, dan moet hij een verzekering 'Tienjarige aansprakelijkheid' onderschrijven, beantwoordend aan de specifieke kenmerken vermeld in de RE219.