

## BESTEK

# Concessie voor diensten voor het gebruik van zone 2.1 van de Witte Vrouwen-site in Sint-Pieters-Woluwe

Oproep tot projectdragers 'Open het veld!'



## Inhoudsopgave

I.1. Context .....	4
I.1.1. Algemene projectcontext en de verschillende zones .....	4
I.1.2. Specifieke context voor zone 2.1 .....	6
I.2. Voorwerp van de concessie.....	7
I.3. Beoogde ambities en doelstellingen en beoogd programma .....	7
I.3.1 Sitespecifieke context.....	7
I.3.2. Activiteiten die het memorandum van overeenstemming beoogt.....	7
I.3.3. Wensen van de burgers – ideeënoproep ‘Open het veld!’ .....	8
I.4. Bepaling van het programma in de kandidaturen .....	10
I.5. Identiteit van de aanbesteder .....	11
I.6. Concessieovereenkomst.....	11
II. Plaatsingsprocedure .....	12
II.1. Algemene organisatie van de procedure .....	13
II.2. Vóór de indiening van de offertes.....	13
II.2.1. Plaatsbezoek.....	13
II.2.2. Contact - vragen/antwoorden.....	13
II.3. Opmaak en indiening van de offertes .....	13
II.3.1. Samenwerking tussen verschillende ondernemers .....	13
II.3.2. Vorm en inhoud van de offertes .....	14
II.3.3. Ondertekening van de offerte.....	16
II.3.4. Indiening van de offertes .....	16
II.4. Analyse van de offertes en gunning .....	17
II.4.1. Toegangsrecht – kwalitatieve selectie .....	17
II.4.2 Gunningscriteria .....	18
II.4.3 Voorstelling en adviescomité .....	19
II.4.4 Analyse en onderhandelingen.....	20
II.4.5 Geldigheidstermijn .....	20
II.4.6 Kennisgeving van de concessie - verklaring zonder gevolg.....	20
III. Contractuele bepalingen .....	21
III.1. Looptijd van de concessie en verantwoordelijkheid voor het beheer van de site.....	21
III.2. Leidend ambtenaar en opvolgingscomité.....	21
III.3. Verzekeringen.....	22
III.4. Investerings, verbouwingen en onderhoud.....	22
III.4.1 Intredende plaatsbeschrijving.....	22

III.4.2 Verbouwingen en verbeteringen .....	22
III.4.3 Onderhoud en herstellingen .....	23
III.4.4 Uittredende plaatsbeschrijving .....	23
III.5 Subsidie – vergoeding – belasting – lasten .....	24
III.5.1 Startenveloppe .....	24
III.5.2 Vergoeding .....	24
III.5.3 Belastingen en taken.....	24
III.5.4 Lasten .....	25
III.6 Socioprofessionele inschakeling van personen met een handicap of kansarmen.....	25
III.6.1 Principe.....	25
III.6.2. Hulp en begeleiding.....	26
III.7 Onderaanneming.....	26
III.8 Wijzigingen aan de concessie .....	26
III.8.1 Herzieningsclausule .....	26
III.8.2 Overdracht van de concessie .....	27
III.8.3 Toepassing van de reglementaire bepalingen .....	28
III.9 Actiemiddelen van de concessiegever .....	28
III.9.2 Gebrekkige uitvoering en verweermiddelen.....	28
III.9.3 Straffen .....	29
III.9.4 Ambtshalve maatregelen .....	29
III.10 Einde van de concessie.....	29
III.10.1 Beëindiging door de concessiehouder .....	30
III.10.2 Beëindiging door de concessiegever in geval van tekortkoming door de concessiehouder .....	30
III.10.3 Beëindiging door de concessiegever om redenen van algemeen belang.....	30
III.11 Veiligheidsnormen en -voorschriften.....	31
III.12 Illegale arbeid en sociale wetgeving.....	31
III.12.1 Illegaal verblijvende onderdanen van derde landen.....	31
III.12.3 Strijd tegen sociale dumping .....	32
III.13 Afstand van recht en precedent.....	32
III.14 Keuze van woonplaats – Geschillen .....	32
Retroplanning.....	33
Lijst van de bijlagen .....	33

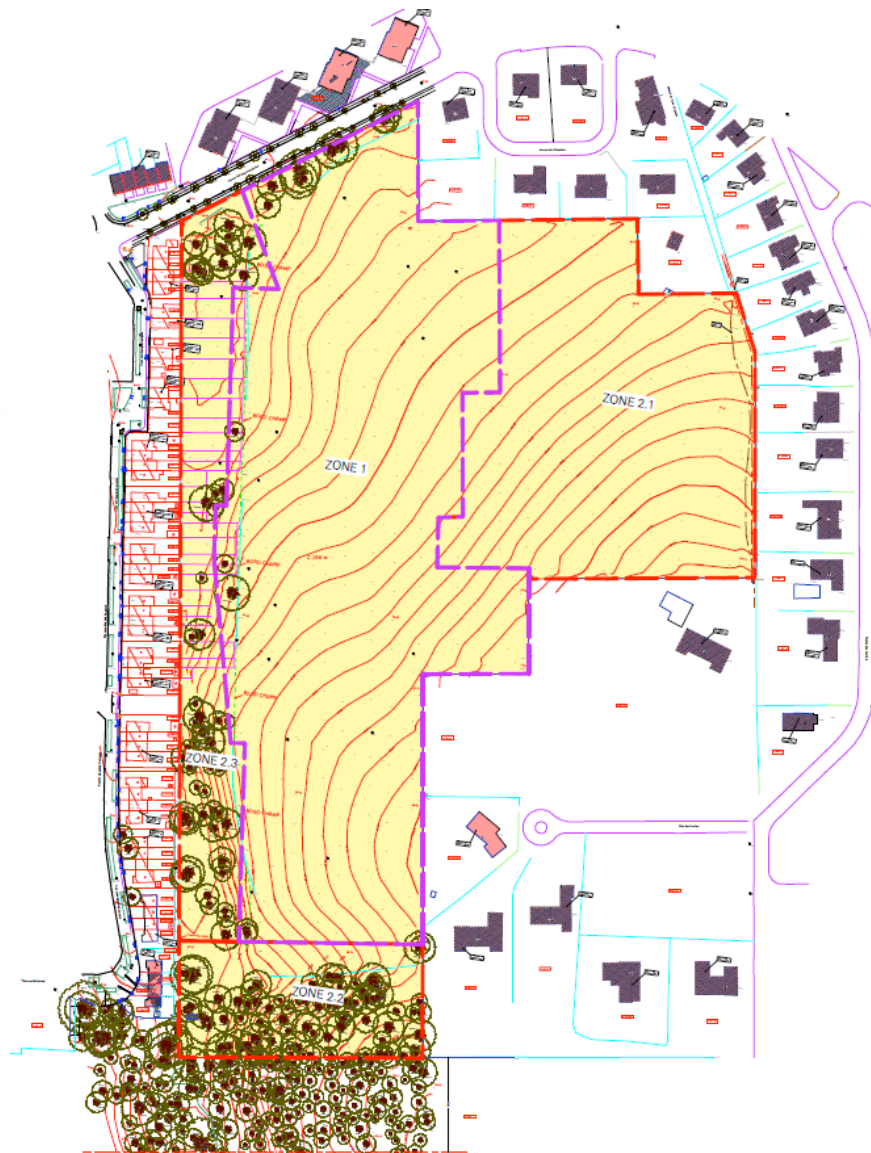
# Algemene bepalingen

## I.1. Context

### I.1.1. Algemene projectcontext en de verschillende zones

De Witte Vrouwen-site in Sint-Pieters-Woluwe beslaat ongeveer 9,3 ha en is in handen van de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij). Het Brussels Gewest, de BGHM en de gemeente Sint-Pieters-Woluwe ondertekenden in 2021 een **memorandum van overeenstemming** (bijlage 1 van dit bestek) om de ontwikkelingsprincipes van een gemengd project vast te leggen. Doel van dat project? Een voorbeeldwijk bouwen op het vlak van duurzame ruimtelijke inrichting.

Dat memorandum verdeelt de site in **verschillende zones** (zie afbeelding 1 - zoneplan, hieronder).



Afbeelding 1: zoneplan

Zone 1 is bestemd voor woningbouw. Zone 2.1 van ongeveer 2,5 ha is gewijd aan de ontwikkeling van een sector voor 'gemeenschapsleven'. Zone 2.2, op de grens met het Zoniënwoud, is een non-aedificandizone en in zone 2.3 blijven de bestaande gezins- en moestuinen behouden.

Overeenkomstig het memorandum is er een **coördinatiestructuur** in het leven geroepen om het gebruik van zone 2.1 aan te sturen en op te volgen (het voorwerp van deze oproep). Het gebruik zou 15 jaar duren. Daarna heeft de gemeente een koopoptie op de grond om het gebruik verder te zetten. In de coördinatiestructuur zit het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Woluwe, de BGHM, het Loket Tijdelijk Gebruik (vertegenwoordigd door citydev.brussels en perspective.brussels) en Leefmilieu Brussel.

Het **masterplan** dat in 2017 werd opgesteld voor rekening van de BGHM, diende als onderhandelingsbasis voor het memorandum van overeenstemming. Dat memorandum werd in september 2021 goedgekeurd. Het plan dat in het memorandum van overeenstemming is opgenomen, streeft de naleving van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) na en bevestigt tegelijkertijd het principe dat zone 2.1 niet mag worden verstedelijkt. Het plan is ook gebaseerd op een reeks **voorafgaande studies** (mobiliteit, IBKB, infiltratie en hydrogeologie, behoeften van de wijk ...) die werden besteld om zo goed mogelijk in te spelen op de duurzaamheidsuitdagingen. Die inspanningen finaliseren het **stedenbouwkundig plan** van december 2022, dat de ontwikkelingsbasis vormt voor het hele stuk grond (bijlage 2).

Aan de verwezenlijking van het stedenbouwkundig plan is ook een landschapsopdracht gekoppeld voor het ontwerp en de inrichting van de open ruimten. De opdracht legt bepaalde elementen vast voor zone 2.1, zoals de hoofdtoegangen van de site, de principes voor de landschapsinrichting en paden, de interacties met de toekomstige en de bestaande wijken, de beheerprincipes voor het regen- en afvloeiwater ...

Het hoofddoel van de landschapsinrichting is om de hele site coherent te laten functioneren en om de noodzakelijke fundamentele verbindingen aan te leggen voor de goede werking van de nieuwe wijk.

Het **stedenbouwkundig plan** is in deze fase bedoeld om de grote lijnen aan te geven voor de inrichting. De details van het plan worden uitgewerkt met de geselecteerde projectdragers zodat het resultaat voldoet aan de verschillende behoeften. De flexibele en dus nog bespreekbare punten worden uitgelegd onder punt I.1.2. Specifieke context voor zone 2.1.

De BGHM schreef op basis van het stedenbouwkundig plan een ontwerpdracht uit voor de bouw van maximaal 200 woningen, waarvan 120 sociale woningen en 80 koopwoningen voor middeninkomens (van het citydev.brussels-type), een crèche en een buurthuis (voor zone 1). In de doelstellingen van het memorandum van overeenstemming staat dat het project volstrekt voorbeeldig moet zijn qua duurzame inrichting van de ruimte. Doel is om er een ecologische voorbeeldwijk van de 21ste eeuw van te maken, ontworpen en gerealiseerd op basis van het 'Referentiekader Duurzame Wijken – Be Sustainable'<sup>1</sup> van het Brussels Gewest. Om dat doel te bereiken, zal de Facilitator Duurzame Wijkontwikkeling overeenkomstig het memorandum het hele project voor deze nieuwe ecologische wijk begeleiden. De nieuwe wijk en de woningen zouden af moeten zijn in 2028.

In die context past de activering van zone 2.1, in samenhang met de ontwikkeling van de toekomstige wijk en de omliggende wijken.

Het terrein was vroeger landbouwgrond en zal geleidelijk aan worden vrijgegeven volgens de voorwaarden die zijn vastgelegd met de BGHM. Zone 2.1 werd vrijgegeven in januari 2023, en in juni 2023 werd er groenbemesting gezaaid.

Er is ook een **participatieproces** opgestart rond het hele project met inbegrip van zone 2.1., zoals voorzien in het memorandum van overeenstemming. Er zijn verschillende workshops en een

---

<sup>1</sup> <https://besustainable.brussels/nl>

ideeënoproep ('Open het veld') georganiseerd voor zone 2.1. Aan de hand van de resultaten werden dan de doelstellingen voor het zoneprogramma bepaald. Er is bovendien een burgerpanel opgericht, dat zal worden geraadpleegd in het algemene kader van de ontwikkeling van de toekomstige wijk. Het panel is geraadpleegd voor deze oproep en zal integraal deel uitmaken van het adviescomité voor de projectdragers. Het verslag van dat proces zit als bijlage 3 bij dit bestek.

#### ➤ Stedenbouwkundige context

Het terrein van 2,47 ha ligt op de Witte Vrouwenlaan in Sint-Pieters-Woluwe (kadastraal perceel 187H04). Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is het ingekleurd als woongebied met residentieel karakter<sup>2</sup>. Het is omgeven door heel verschillend uitziende wijken. In het westen en in het noorden liggen de Mooiboswijk (tuinwijk) en de Sinte-Aleidiswijk die dateren van het interbellum. Kenmerkend zijn de kleine huizen en appartementsgebouwen tot zes verdiepingen. De wijk in het oosten is veel minder dicht bebouwd, met grote vrijstaande woningen.

Op het vlak van stedelijke en sociale gemengdheid zijn er in de Mooiboswijk en de Sinte-Aleidiswijk meer appartementen (74 %) en sociale woningen dan in de rest van Sint-Pieters-Woluwe.

#### 1.1.2. Specifieke context voor zone 2.1

Wanneer deze oproep wordt uitgeschreven, duidt de BGHM voor het architecturale deel een projectontwerper aan ter vervollediging van het team dat zorgt voor de ontwikkeling van zone 1 en de aanleg van het landschap en de openbare ruimten van zone 1 en zone 2.1.

Het aangeduide ontwerpteam staat in het kader van die opdracht in voor de studies, de coördinatie en de realisatie van de nodige grondwerken en paden (passages tussen de plateaus).

Bij de uitvoering van de werken moet er rekening worden gehouden met het programma dat de concessiehouder heeft voorgesteld. De aangewezen concessiehouder moet in contact staan met het ontwerpteam om ervoor te zorgen dat de zone goed wordt ingericht en om te bepalen welke plantensoorten hij in zijn eigen concessieproject opneemt.

Dit is de voorlopige planning van de opdracht die de BGHM tegelijkertijd met deze oproep uitschrijft (ter informatie):

- november 2023: start architecturale schets na de selectie van het team;
- september 2024: aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor de landschapswerken;
- eerste halfjaar 2025: grondwerken in zone 2.1 - de fasering en de strikte structuur met plateaus worden onderzocht in functie van de activiteiten van wie deze oproep binnenhaalt.

Die planning is uiteraard onderworpen aan de gebruikelijke fases voor de uitwerking van een project en moet dus met de nodige voorzichtigheid worden benaderd. De precieze planning moet worden bepaald in functie van de aangewezen concessiehouder en de ontwikkelde activiteit. **Hoe flexibel de activiteit van de concessiehouder is en hoe die zich verder ontplooit, zullen belangrijke belangrijke parameters zijn om de werken goed te kunnen coördineren.**

---

<sup>2</sup> Voor meer informatie, zie de Bijzondere voorschriften betreffende de woongebieden op de website van urban.brussels: [B. Bijzondere voorschriften betreffende de woongebieden — nl \(irisnet.be\)](#).

## I.2. Voorwerp van de concessie

citydev.brussels delegeert het beheer en de uitbating van zone 2.1 van de Witte Vrouwen-site via de concessie waarop dit bestek van toepassing is. Dat doet ze als vertegenwoordiger van het Loket Tijdelijk Gebruik en als door de GOB aangeduid beheerder volgens een overeenkomst tussen de twee instellingen.

## I.3. Beoogde ambities en doelstellingen en beoogd programma

### I.3.1 Sitespecifieke context

Bijlage 4 bevat een reeks onmisbare handvatten voor een goed begrip van de site en haar beperkingen en behoeften.

Het gaat om:

- milieuaspecten (Natura 2000, bodemonderzoeken, IBSQ-onderzoek);
- mobiliteit;
- goed nabuurschap;
- aspecten rond spel en sport- en socioculturele infrastructuur;
- communicatie rond het project;
- een overzicht van de betrokken gewestelijke plannen.

### I.3.2. Activiteiten die het memorandum van overeenstemming beoogt

Deze openbare ruimte wordt beschikbaar gesteld en geactiveerd via tijdelijk gebruik met als breder doel om nieuwe sociale samenhang te creëren in de buurt.

*“Zonder exhaustief te zijn, zal de structuur het gebruik van de locatie aan derden kunnen uitbesteden om er de ontwikkeling van de volgende activiteiten te garanderen (niet-exhaustieve lijst):*

- **projecten met een culturele bestemming of die op sociale cohesie gericht zijn,**
- **productieve stadslandbouw** (waarvan de verdeling terugvloeit naar de gemeenschap), **pedagogisch en/of voor of van liefhebbers**, met de steun van de facilitator "stadslandbouw" van Leefmilieu Brussel,
- projecten voor **voedselverwerking en -distributie** (solidaire markt, sociale kruidenierswinkel, sociaal restaurant),
- **sociaal-professionele integratiekanalen,**
- [...]

*Zone 2 wordt ontwikkeld in een logica van functionele mix aanvullend op Zone 1 en de omliggende wijken.”*

✓ De activiteiten willen dus:

- projectontwikkeling aanmoedigen die bijdraagt aan de inplanting van de nieuwe wijk via **de creatie van sociale banden en cohesie**, zowel in de wijk zelf als met de naburige wijken, om **functionele gemengdheid te verkrijgen die complementair is met zone 1;**

- bijdragen aan duurzamere levenswijzen om coherent te zijn en **dit toekomstige duurzaamewijkproject te versterken;**
- **de waarde van de site in de verf zetten op sociaal, voedings-, landbouw-, pedagogisch, recreatief en milieuvlak.**

Het doel is om er een **gemoedelijke plek van te maken die openstaat voor de wijk, die wordt gebruikt en toegeëigend door burgers van alle leeftijden en sociaaleconomische niveaus, en die uitwisseling, gastvrijheid en delen aanmoedigt.** Die doelstelling kan worden bereikt via verschillende hefboomen en activiteiten, waaronder **educatieve, culturele, sportieve, recreatieve en landbouwactiviteiten.** **Er gaat in het bijzonder aandacht naar de inclusie van de kwetsbaarste sociaaleconomische groepen.**

Er kunnen verschillende projectmodellen voor landbouw worden voorgesteld of zelfs naast elkaar bestaan: professioneel landbouwproject, vrijwillige burgerinitiatieven ... Die kunnen verschillende vormen aannemen (groenteteelt, voedselbos, weiland, wijngaard, collectieve moestuinen, boomgaard, buurtkwekerij, theekruidentuin ...). Het project moet **milieuvriendelijk** zijn en ernaar streven om agro-ecologische praktijken toe te passen, het moet minstens aan het lastenboek voor biologische landbouw voldoen en bijdragen aan het lokale voedselsysteem.

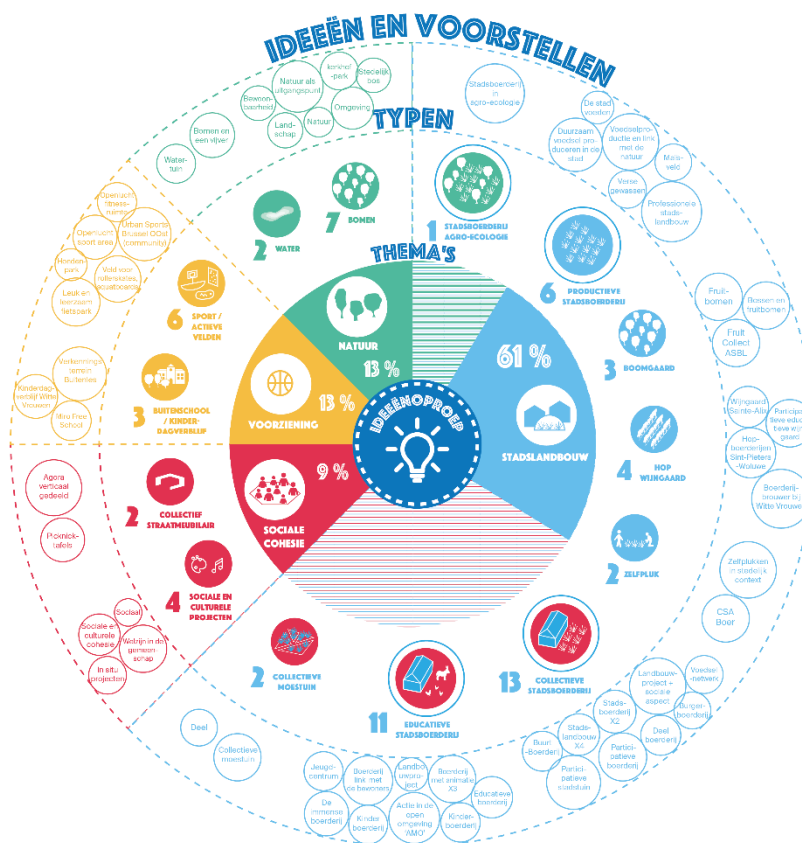
### I.3.3. Wensen van de burgers – ideeënoproep ‘Open het veld!’

#### Context

Om de ontwikkeling van de Witte Vrouwen-site te ondersteunen, is er een participatieproces op poten gezet: participatiebureau CityTools leidde twee workshops met de bewoners in goede banen en hield een ideeënoproep (volledig verslag in bijlage 3).

Het doel van die drie participatiemomenten was niet alleen om de reflectie op de programmamogelijkheden te bevorderen, maar bovenal om de buurtbewoners al van begin af aan te betrekken bij deze projectoproep om een gebruiksbeheerder aan te duiden voor zone 2.1.





Afbeelding 2: overzicht van de 73 ideeën die volgen uit de oproep, volgens thema

De resultaten van de ideeënoproep (zie afbeelding 2 hierboven) kunnen als volgt worden uitgesplitst:

- 61 % stadslandbouwprojecten: productieve of agro-ecologische stadsboerderij, boomgaard, wijngaard, hopteelt, zelfpluk;
- 9 % sociale cohesie: collectieve moestuinen, collectieve of pedagogische stadsboerderij, socioculturele projecten, collectief stadsmeubilair;
- 13 % voorzieningen: huiswerkbegeleiding en crèche, sport- en activiteitenvelden;
- 13 % natuur: waterpunten, bomen.

Uit dat proces bleek een **sterke voorkeur voor een collectieve stadsboerderij** die echt **toegankelijk is voor de bewoners**, in combinatie met **sociale en activiteitenruimtes**, en dat alles met een **sterke nadruk op pedagogie**. De leer- en deelnamemogelijkheid voor leken illustreert dat de bewoners in het algemeen belang hechten aan **sociale cohesie**.

In plaats van maar enkele heel toegewijde vrijwilligers de ruimte te laten gebruiken, willen de bewoners ervoor zorgen dat het project **toegankelijk is voor mensen met verschillende achtergronden, leeftijden, profielen en niveaus van fysieke toegankelijkheid (bv. PBM's)**.

Er is bovendien een duidelijke algemene voorkeur om **de site gedeeld te laten gebruiken door verschillende 'soorten' complementaire inrichtingen of activiteiten (in plaats van door één enkele gebruiker/activiteit) in een project met een evenwichtige verdeling van de verschillende ontvangen ideeënthema's**.

Dit zijn de populairste thema's:

- o een soort landbouwpark;

- een sociale ruimte;
- een educatieve ruimte.

De bewoners spraken zich ook uit over de organisatie en de waarden van het toekomstige project:

- een voorbeeldproject op ecologisch vlak (opwaardering van de biodiversiteit)

met een collectieve inslag, dat toegankelijk is voor een verscheidenheid aan spelers, en dat voortbouwt op de initiatieven en spelers of de gebruiksgewoonten die vandaag al aanwezig zijn op de site.

#### I.4. Bepaling van het programma in de kandidaturen

**De projectdragers stellen in hun kandidatuur een programma voor dat voldoet aan de ambities, de doelstellingen en het programma die beschreven staan in punten I.3.2 en I.3.3 van deze oproep. Het staat hun wel vrij om een van deze functies als hoofdfunctie te ontwikkelen en de andere als aanvullende 'ondersteunende' functies.**

De doelstellingen kunnen worden bereikt door één project op te zetten dat de verschillende functies vervult, bijvoorbeeld in de vorm van een 'multifunctionele wijkvoorziening', of door verschillende dragers en projecten samen te brengen.

Er moet dan naar complementariteit worden gezocht, of zelfs poolen van middelen. Er wordt wel maar één gebruiker aangeduid als **beheerder-coördinator** en ondertekenaar van de concessie voor diensten.

In elk geval moet het een **sterk en samenhangend, goed gecoördineerd geheel vormen**, waar - gezien de bijzondere aard van de site (met een uitgestrekte open ruimte in volle grond) - de uitdagingen inpassen rond gemeenschapsleven, sociale cohesie, en ook milieu.

De visie op het gebruik mag **progressief en veranderend** zijn, met gebruik in fases. De tijd dat de ruimten niet worden gebruikt, moet wel zo kort mogelijk zijn. Er moet ook rekening worden gehouden met de intrek van de toekomstige bewoners tegen 2028.

#### De projecten moeten bovendien een aantal transversale principes naleven:

- ✓ De projecten moeten passen in het milieu-, stedenbouwkundig en landschapskader, in het bijzonder:
  - de inrichting en het gebruik zo uitdenken en uitvoeren dat ze mee een buffer vormen voor de plaatselijke regenwaterbeheerproblematiek, door de afvloeiing te beperken en de recuperatie, de opvang en de infiltratie van regenwater te bevorderen;
  - de basisinrichting zoals beschreven in punt I.1.2 'Sitespecifieke context' naleven, maar de geselecteerde projectdrager(s) en het landschapsarchitectenbureau kunnen tijdens werkvergaderingen wel overeenkomen om een aantal wijzigingen aan te brengen die nodig zijn voor de goede werking en de ergonomie van het project;
  - bijdragen aan de continuïteit van de natuurlijke omgeving, en de waterdoorsijpeling en de ontwikkeling van de biodiversiteit bevorderen door omgevingen en habitats voor flora en fauna te creëren;

- aandacht besteden aan de landschapsintegratie;
- minstens voldoen aan het lastenboek voor biologische landbouw, zonder gebruik van chemische producten (in het bijzonder meststoffen en pesticiden).
- ✓ De site moet gedeeltelijk een groene ruimte blijven die toegankelijk is voor het publiek, ook al kunnen bepaalde zones die bijvoorbeeld bestemd zijn voor een professionele activiteit, ontoegankelijk worden gemaakt en worden beveiligd voor de behoeften van de activiteit op de site. De wandel- en fietspaden die door de site lopen, moeten wel publiek blijven, en de buurtbewoners moeten er ongehinderd gebruik van kunnen maken.
- ✓ De projecten moeten passen in het algemene streven naar circulariteit en een duurzaam gebruik van hulpbronnen.
- ✓ De activiteiten in zone 2.1 moeten, zoals bepaald in het memorandum, gericht zijn op de bewoners of toekomstige bewoners van zone 1 en de omliggende wijken. De ontwikkeling van de activiteiten van zone 2.1 moet passen in de filosofie van openbare dienstverlening, met een duurzame en solidaire open mentaliteit tegenover de buurtbewoners.
- ✓ De activiteiten moeten worden ingepast in de bestaande wijken (Sinte-Aleidis, Mooibos en Laurier) en zo min mogelijk overlast veroorzaken voor de buurt (lawaai, aantal bezoekers, mobiliteit ...).
- ✓ Het is verboden om zware constructies te installeren waarvoor er zware/ingrijpende asfalterings-, betonnerings-, cementerings- of grondwerken nodig zijn. Lichte infrastructuur met zo weinig mogelijk impact, die nodig is voor de functies die op de site zullen worden ontwikkeld, mag wel worden voorzien. Lichte infrastructuur is infrastructuur met weinig impact en minimale grondinname die mogelijk omkeerbaar, demonteerbaar of modulair is en die verenigbaar is met het bodem- en het milieubehoud (geen ondoordringbare bodems).

## I.5. Identiteit van de aanbesteder

citydev.brussels

Kruidtuinlaan 20

1000 Brussel

## I.6. Concessieovereenkomst

### Aard van de overeenkomst

De overeenkomst heeft betrekking op een concessie voor diensten zoals beschreven in dit bestek. In dat kader wordt citydev.brussels de concessiegever genoemd, en de aangewezen exploitant de concessiehouder.

De concessie behelst de beschikbaarstelling en uitbating van vastgoed. Alle andere overeenkomsten van burgerlijke of commerciële aard en meer in het bijzonder handelshuur- of pachtovereenkomsten zijn uitgesloten. Die beperking verklaart en rechtvaardigt het feit dat de geconcessioneerde dienst onderworpen blijft aan de controle van de concessiegever.

De concessiehouder kan in geen geval aanspraak maken op de commerciële waarde van de concessie, die uitsluitend toebehoort aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

### Geldende regelgeving

Deze concessie voor diensten wordt uitsluitend geregeld door:

- de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten;
- het koninklijk besluit van 25 juni 2017 betreffende de plaatsing en de algemene uitvoeringsregels van de concessieovereenkomsten;
- de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies;
- richtlijn 2014/23/EU van het Europees Parlement en de Raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten;
- dit bestek en zijn bijlagen.

Dit bestek, de bijlagen en de offerte maken integraal deel uit van de concessiedocumenten. Als er tegenstrijdigheden zijn, gelden dit bestek en de bijlagen.

De volgende zijn **nadrukkelijk uitgesloten** van de toepassing van deze concessie:

- de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en de uitvoeringsbesluiten ervan, wegens de overdracht van de uitbatingsrisico's op de concessiehouder;
- de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds, en de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over huurovereenkomsten;
- de algemene bedrijfsvoorwaarden van de concessiehouder. Door zijn offerte in te dienen, ziet de inschrijver af van de toepassing van zijn eigen algemene voorwaarden.

#### Sociale clausule

Via dit project streeft citydev.brussels ook een sociaal beleid voor socioprofessionele inschakeling en integratie van werkzoekenden en/of personen met een handicap na. De concessie kan worden uitgevoerd in overeenstemming met dat streven.

#### Duur van de concessie

Deze concessie wordt gesloten voor 15 jaar.

Die periode van 180 maanden waarin de Concessiewet voorziet, is gerechtvaardigd omdat de concessiehouder de werken en investeringen die hij doet, moet kunnen afschrijven. Het gaat dan om:

- materiële investeringen ten laste van de concessiehouder (aanplantingen, schoonmaakmateriaal voor groenten en fruit, meubilair, onderhoudsmateriaal ...);
- de investeringen in human resources;
- ...

## II. Plaatsingsprocedure

Dit deel gaat over de regelgeving voor de plaatsing van de concessieovereenkomst, tot de concessiehouder is aangesteld.

## II.1. Algemene organisatie van de procedure

De mededingingsprocedure verloopt volgens deze fases:

Fase 1: bekendmaking van de concessie

\*\*\* Plaatsbezoek \*\*\*

Fase 2: ontvangst van de offertes

Fase 3: onderzoek van de offertes

\*\*\* Voorstelling aan het adviescomité \*\*\*

Fase 4: eventuele onderhandelingen met een of meer inschrijvers

Fase 5: eventuele indiening van de eindoffertes bij onderhandelingen

Fase 6: rangschikking op basis van de gunningscriteria

Fase 7: gunning van de concessie, met daarbij in voorkomend geval de opstelling en de ondertekening van een concessieovereenkomst

## II.2. Vóór de indiening van de offertes

### II.2.1. Plaatsbezoek

**Er kan op deze datums worden deelgenomen aan het verplichte plaatsbezoek:**

- **dinsdag 17 oktober 2023 om 10 uur**
- **donderdag 9 november 2023 om 10 uur**

**Afspraak op het kruispunt van de Witte Vrouwenlaan, de Ringduivenlaan en de Duivenschieting in Sint-Pieters-Woluwe.**

De inschrijvers moeten deelnemen aan minstens een van de twee voorgestelde plaatsbezoeken om een kandidatuur te mogen indienen. **Op het einde van het bezoek wordt er een attest van bezoek overhandigd.**

### II.2.2. Contact - vragen/antwoorden

De inschrijvers mogen de vragen stellen die zij nuttig achten voor het opstellen van hun offerte, onder de volgende voorwaarden:

- de vragen worden ge-e-maïld naar [info@temporary.brussels](mailto:info@temporary.brussels) en [pcabrit@citydev.brussels](mailto:pcabrit@citydev.brussels);
- de uiterste ontvangstdatum voor de vragen is 10 kalenderdagen voor de deadline van de indiening van de offertes. Als ze pas daarna toekomen, behoudt citydev.brussels zich het recht voor om ze niet te beantwoorden.

**De vragen worden schriftelijk beantwoord, waarbij de anonimiteit van de inschrijvers wordt gerespecteerd. Alle gestelde vragen worden gecentraliseerd in een document, dat geregeld wordt gedeeld met al wie heeft deelgenomen aan het plaatsbezoek.**

## II.3. Opmaak en indiening van de offertes

### II.3.1. Samenwerking tussen verschillende ondernemers

Deze oproep tot projectdragers richt zich tot alle geïnteresseerde natuurlijke en rechtspersonen die zich niet in een van de uitsluitingsgevallen bevinden. De offerte mag stelen op een samenwerking tussen verschillende ondernemers (dit wordt zelfs sterk aangemoedigd).

Die kan verschillende vormen aannemen:

- ***Tijdens de indieningsfase van de offertes kan een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid een offerte indienen.***

In dat geval moeten de leden van de combinatie zich er hoofdelijk toe verbinden de concessie uit te voeren en een vertegenwoordiger aanduiden. De offerte moet ondertekend zijn door de wettelijk vertegenwoordiger van elk combinatie lid, hetzij rechtstreeks, hetzij via een verleende volmacht aan een van de combinatieleden (zie 'Ondertekening van de offerte'). In de gunningsfase moet de gekozen combinatie wel de vorm hebben of aannemen van één enkele rechtspersoon om de concessieovereenkomst te ondertekenen.

- ***De offerte mag steunen op de draagkracht van derden (zoals onderaannemers).***

De derde hoeft de offerte in dat geval niet te ondertekenen. De offerte moet wel een vaste verbintenis van de derde bevatten om deel te nemen aan de uitvoering van de opdracht. De bijlagen bevatten daarvoor een modelformulier.

#### Aandachtspunten:

- **Een ondernemer mag slechts één offerte per concessie indienen.** Die regel houdt in dat hij slechts lid kan zijn van één combinatie. Een en dezelfde ondernemer mag als onderaannemer wel deel uitmaken van verschillende teams.
- Het document van voorlopig bewijs (DVB, zie II.4.1.1) moet zijn ingevuld en bijgevoegd door de inschrijver, door elk lid van een eventuele combinatie en door elke derde op wiens draagkracht een beroep wordt gedaan voor de selectie.
- De concessiehouder moet met de aangeduide onderaannemers werken bij de uitvoering van de concessie. Als er een beroep wordt gedaan op andere onderaannemers, moet het opvolgcomité dat vooraf goedkeuren.

#### II.3.2. Vorm en inhoud van de offertes

De inschrijver maakt zijn offerte op in het Nederlands of in het Frans, en vult het offerteformulier in op het model in de bijlagen bij het bestek. Als de inschrijver zijn offerte op andere documenten opmaakt dan op het voorziene formulier, dan draagt hij de volle verantwoordelijkheid voor de volledige overeenstemming van de door hem gebruikte documenten met het formulier.

#### **Bij het offerteformulier (bijlage 5) moeten deze documenten gevoegd zijn:**

- **het (de) DVB('s)** (document van voorlopig bewijs, zie hierna) (bijlage 6) ingevuld door de inschrijver, de eventuele andere combinatieleden en/of derden op wier draagkracht een beroep wordt gedaan;
- de **administratieve documenten:**
  - het bewijs van handtekeningsbevoegdheid van de ondertekenaar(s) van de offerte (zie ook II.3.3);
  - het attest van plaatsbezoek;
  - in het geval van een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid: de hoofdelijke verbintenis van de natuurlijke of rechtspersonen, en de aanwijzing van de vertegenwoordiger van de vereniging tegenover de aanbestedende overheid (DVB – bijlage 6);
  - als er voor de selectie een beroep wordt gedaan op de draagkracht van een derde: de

- verbintenis van die derde om deel te nemen aan de uitvoering van de opdracht (DVB – bijlage 6);
- de documenten die bewijzen dat de inschrijver een erkende onderneming is voor socioprofessionele inschakeling en/of integratie (indien van toepassing);
  - een algemene voorstelling (maximaal 2 A4-bladzijden) van **ten minste één referentieproject** met ontwikkeling, coördinatie en beheer van een groot aantal actoren, onthaal van het publiek, een territoriale verankering en een evenwichtig economisch model - gesubsidieerd, met of zonder winstoogmerk of gemengd - in een stedelijke context die soortgelijke kenmerken heeft als deze site;
- een **verklarende nota** (maximaal 20 A4-bladzijden) waarin het voorgestelde project wordt beschreven in het licht van de selectiecriteria onder punt II.4.2, en waarin deze elementen zitten:
- de **projectvisie** van de inschrijver: doel van het project, waarden en finaliteiten, en hoe de visie concreet een antwoord biedt op de uitdagingen, meer bepaald de sociale en milieu-uitdagingen:
    - de **doelstellingen en verwachte resultaten** op korte, middellange en lange termijn;
    - de middelen die de inschrijver zal ontwikkelen om de gewenste doelstellingen te behalen;
    - een **beschrijving van de voorgestelde activiteiten**, van de geplande samenwerkingen om de activiteiten te ontwikkelen en hoe die op elkaar inspelen.
  - de aantoning van de **operationele haalbaarheid van het voorstel**, in het bijzonder van de geschiktheid voor de kenmerken, de beperkingen en de capaciteiten van de locatie:
    - de inschrijver stelt een **inrichtingsplan en bijhorend gebruiksprogramma voor (A4-document met de voorgestelde fasering in tijd en ruimte)**. Dat programma moet onder andere de fasering van het gebruik aangeven om de site volledig operationeel te maken, met een duidelijk onderscheid tussen de activeringsfase en de uitbatingsfase (rekening houdend met een fasering van de activiteit van de inschrijver in het licht van de grondwerken in 2025).
  - de **vaardigheden van het team**: het bewijs van de ervaring en knowhow van het samengestelde team, zijn vermogen om het technische en administratieve beheer en de coördinatie van de site organisatorisch op zich te nemen en zijn vermogen om de lasten in verband met het gebruik op zich te nemen (niet nodig als dat al werd toegelicht in de algemene voorstelling). Die ervaring kan worden gedragen door een ondernemer (huidige of vroegere activiteiten, vermogen om nieuwe activiteiten op te starten, specifieke knowhow die is opgedaan in een structuur, gestoeld op referenties) en/of door het profiel van een of meer specifieke personen die zijn toegewezen aan het project (cv, opleidingen ...);
  - een **voorlopig financieel plan** voor 15 jaar, waaruit blijkt dat de activiteit economisch levensvatbaar en haalbaar, relevant en realistisch is. Het moet de kosten, inkomsten en verwachte omzet bevatten, en ook de financieringsbehoeften en het toelaatbaar inkomen. Het houdt rekening met de eventuele fases;
  - de presentatie van het **bestuursmodel**, in het bijzonder de beoogde organisatiestructuur en de besluitvormingsmethoden, processen en procedures, en de manier waarop het contact met de concessiegever wordt geregeld.
- **het organigram en het cv van alle teamleden** die concreet zullen worden ingezet om het project te realiseren;

- de lijst met partners en onderaannemers met wie de kandidaat voorstelt te werken (hij vermeldt daarbij hoeveel procent van de uitvoering hij in onderaanneming plant te geven), en de referenties van hun activiteiten;
- een **samenvatting van het project** (maximaal 1 A3-bladzijde), met de hoofdpunten die de kandidaat wil communiceren aan het adviescomité.

De kandidaten verklaren op erewoord dat de informatie in het offertedossier juist is. Ze verbinden zich ertoe alle vragen over hun deelnamedossier en hun project te beantwoorden.

### II.3.3. Ondertekening van de offerte

**De offerte moet worden ondertekend door de persoon/personen die gemachtigd of bevoegd is/zijn om de inschrijver te binden.**

*Wanneer een offerte wordt ingediend door een rechtspersoon*, moeten de inschrijvers zeker de wet en de statuten van de rechtspersoon raadplegen om te bepalen wie vertegenwoordigingsbevoegdheid heeft.

**Een offerte die niet is ondertekend of die is ondertekend door een persoon die niet bevoegd is om de inschrijver te vertegenwoordigen, is een grond voor onregelmatigheid.**

*Wanneer de offerte wordt ingediend door een combinatie*, moet de offerte voor elk combinatie lid worden ondertekend door de persoon (personen) die bevoegd of gemachtigd is (zijn) om de inschrijver te binden, of door een gemachtigde van de combinatie die de bevoegdheid heeft om elk lid te vertegenwoordigen en die moet ondertekenen in de hoedanigheid van gemachtigde van de combinatie, en niet in de hoedanigheid van vertegenwoordiger van een van de combinatieleden.

### II.3.4. Indiening van de offertes

**Kandidaten kunnen hun offerte op elk moment indienen tijdens de geldigheidsperiode van 18 oktober 2023 tot 22 december 2023, 12 uur.**

**Offertes die buiten de geldigheidsperiode worden ingestuurd, worden als onontvankelijk beschouwd.**

Inschrijvers moeten hun deelnamedossier opstellen in het Nederlands of het Frans, en alle documenten dateren en ondertekenen (zie punt II.3.3. als de offerte wordt ingediend door een combinatie of door een rechtspersoon). **Het offertedossier moet de titel dragen van deze oproep tot projectdragers (Zone 2.1 'Open het veld!')**.

Alle documenten van het offertedossier **moeten elektronisch (pdf) worden ingediend** ([pcabrit@citydev.brussels](mailto:pcabrit@citydev.brussels) en [info@temporary.brussels](mailto:info@temporary.brussels)) én in 2 papieren exemplaren.

Het papieren offertedossier **moet aangetekend met ontvangstbewijs worden verzonden naar of per drager worden ingediend op het volgende adres:**

**Gemeente Sint-Pieters-Woluwe  
Dienst Leefmilieu Duurzame Ontwikkeling  
t.a.v. mevrouw Bénédicte Pauly  
Charles Thielemanslaan 93  
1150 Sint-Pieters-Woluwe**



Door een offerte in te dienen, aanvaarden de inschrijvers onvoorwaardelijk de inhoud van het bestek en de andere concessiedocumenten en de naleving van de plaatsingsprocedure zoals die in het bestek beschreven is, en aanvaarden ze dat ze gebonden zijn door de bepalingen ervan.

Als een inschrijver daar bezwaar tegen maakt, moet hij de aanbestedende overheid binnen 7 kalenderdagen na ontvangst van het bestek schriftelijk en aangetekend de redenen van zijn bezwaar meedelen (citydev.brussels, mevrouw Pauline Cabrit, Kruidtuinlaan 20, 1000 Brussel).

## II.4. Analyse van de offertes en gunning

### II.4.1. Toegangsrecht – kwalitatieve selectie

#### II.4.1.1. Inleiding: document van voorlopig bewijs (DVB)

Om te bewijzen dat er geen uitsluitingsgronden zijn en dat er aan de kwalitatieve-selectiecriteria is voldaan, moet de inschrijver een document van voorlopig bewijs (hierna DVB) invullen en voorleggen.

Als de inschrijver een combinatie is, moet elk combinatielid het DVB invullen en bij de offerte voegen. Hetzelfde geldt voor derden op wier draagkracht de inschrijver zich beroept om aan de selectievoorwaarden te voldoen (bv. onderaannemers).

Het bestaat uit een bijgewerkte eigen verklaring die door de concessiegever als voorlopig bewijs wordt aanvaard, om te bevestigen dat de concessiehouder aan alle onderstaande voorwaarden voldoet:

- 1° Hij bevindt zich niet in een van de situaties waardoor hij moet of kan worden uitgesloten krachtens artikels 50 tot 52 van de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten, en voldoet aan de voorwaarden voor het toegangsrecht (zie II.4.2.);
- 2° Hij beantwoordt aan de kwalitatieve selectiecriteria in het bestek (zie tabel onder punt II.4.2.).

De aanbestedende overheid controleert de verklaringen van de inschrijver in het DVB vóór de gunning van de concessie.

#### II.4.1.2 Toegangsrecht – Uitsluitingsgronden

##### **Juridische toestand van de inschrijver - vereiste referenties (uitsluitingscriteria)**

De inschrijver moet bij zijn offerte een DVB (bijlage 6 of 7) voegen waarmee hij verklaart dat hij zich niet in een van de uitsluitingssituaties bevindt uit artikel 50 tot 52 van de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten. Dat houdt in dat hij:

- niet in staat van faillissement of vereffening verkeert, geen faillissement heeft aangevraagd of er tegen hem geen procedure van vereffening of gerechtelijke reorganisatie loopt;
- in orde is met zijn verplichtingen inzake de betaling van socialezekerheidsbijdragen (RSZ-bijdragen voor inschrijvers die personeel tewerkstellen dat onderworpen is aan de wet van 27 juni 1969 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders), overeenkomstig de bepalingen van de Belgische wetgeving of die van het land waar de werknemers gevestigd zijn;

- in orde is met zijn belastingverplichtingen (minimaal btw en vennootschapsbelasting/personenbelasting) aan de FOD Financiën;
- bij zijn beroepsuitoefening geen ernstige fout heeft begaan;
- met uitzondering van dwingende redenen van algemeen belang of voldoende geachte corrigerende maatregelen niet door een rechterlijke beslissing met kracht van gewijsde veroordeeld is voor de volgende misdrijven:
  - o deelneming aan een criminele organisatie;
  - o corruptie;
  - o fraude;
  - o terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten, of uitlokking van, medeplichtigheid aan of poging tot het plegen van een dergelijk misdrijf of strafbaar feit;
  - o het witwassen van geld of de financiering van terrorisme;
  - o kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel;
  - o het tewerkstellen van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen.

**Elk van de situaties hierboven kan leiden tot uitsluiting van de concessiegunningsprocedure.**

De gekozen concessiehouder zal ook worden gevraagd om een uittreksel uit het strafregister.

**Technische en beroepsbekwaamheid van de inschrijver (selectiecriteria)**

Nr.	Selectiecriteria	Minimumeisen
1	Ervaring	De inschrijver moet het bewijs leveren van minstens één ervaring die vergelijkbaar is met functies die verband houden met het voorwerp van deze concessie (productie van goederen of diensten, gedurende een aanzienlijke periode, niet hoofdzakelijk winst als oogmerk).  <u>Document:</u> Korte beschrijving van de ervaring, waaruit de gelijkenis met het voorwerp van deze concessie blijkt (max. 1 A4-pagina).
2	Gemiddeld personeelsbestand op jaarbasis	De inschrijver moet aantonen dat hij de afgelopen 3 jaar collectieve activiteiten heeft georganiseerd die de omkadering en de organisatie vereisten van een meerkoppig team (van vrijwilligers of professionals), en die verband houden met het voorwerp van deze concessie.

**II.4.2 Gunningscriteria**

Hierna vindt u de gunningscriteria voor de concessie. Die criteria worden beoordeeld op basis van de bij de offerte gevoegde verklarende nota. Daarbij wordt ook gekeken of de richtlijnen van het programma, inclusief de garantie voor de uitvoering van de belangrijkste functies, worden nageleefd.

Nr.	Beschrijving
1	<b><i>Kwaliteit van de visie (35 punten)</i></b>

	Dit criterium wordt beoordeeld op basis van de inhoud van de verklarende nota (deel projectvisie). Er wordt gekeken of de voorgestelde visie relevant is voor de doelstellingen van dit bestek, of ze volledig is, of de inschrijver de uitdagingen van de concessie begrijpt en wat zijn antwoord op die uitdagingen is, meer bepaald op sociaal en milieugebied.
2	<b>Levensvatbaarheid en economische haalbaarheid van het project (25 punten)</b> Dit criterium wordt beoordeeld op basis van het businessplan en het financieel plan. Er wordt beoordeeld of het voorgestelde plan coherent, betrouwbaar en economisch levensvatbaar is.
3	<b>Relevantie van het voorgestelde team qua ervaring en organisatie (25 punten)</b> Dit criterium wordt beoordeeld op basis van de relevantie en mate van ervaring die de inschrijver aanvoert voor de exploitatie, en de samenhang van het opgezette kader ten aanzien van de doelstellingen.
4	<b>Maatregelen om een goed bestuur van de concessie te waarborgen (15 punten)</b> Goed bestuur wordt zowel op het niveau van de interne organisatie van de kandidaat-concessiehouder als in externe relaties gemeten. Dit criterium wordt beoordeeld op basis van deze elementen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dienstverlening aan de gemeenschap of aan de leden boven winstoogmerk;</li> <li>- beheersautonomie;</li> <li>- eventuele sociale tewerkstelling;</li> <li>- democratisch beslissingsproces;</li> <li>- voor de twee eerste jaren van het project: flexibiliteit en aanpasbaarheid van het project gezien de landschapsinrichtingswerken die zullen plaatsvinden;</li> <li>- personen en werk boven het kapitaal bij de verdeling van de inkomsten.</li> </ul>

Op basis van de beoordeling van al die criteria, wordt de concessie gegund aan de concessiehouder met de meest volledige offerte ten opzichte van de doelstellingen, de wensen van burgers en het verwachte programma.

#### II.4.3 Voorstelling en adviescomité

Bij de analyse van de offertes laat de aanbestedende overheid zich bijstaan door het adviescomité om de gunningscriteria te beoordelen en de concessiehouder te kiezen.

Het advies is raadgevend. De coördinatiestructuur neemt de gemotiveerde en definitieve beslissing om de opdracht te gunnen, met naleving van de gunningscriteria.

Het adviescomité stelt een gemotiveerd advies op op basis van een besluit bij consensus. Dat advies wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de leden van de coördinatiestructuur en het kabinet van de voogdijminister.

Behoudens onvoorziene omstandigheden bestaat het **adviescomité** uit:

- de BGHM – één vertegenwoordiger;
- de gemeente Sint-Pieters-Woluwe – één vertegenwoordiger;
- het Loket Tijdelijk Gebruik (vertegenwoordigd door citydev.brussels) – één vertegenwoordiger;
- Leefmilieu Brussel – één vertegenwoordiger;
- het burgerpanel – twee vertegenwoordigers aangewezen door participatiebureau CityTools, maar die samen tellen voor één stem.

Kort nadat ze hun offerte hebben ingediend, wordt de inschrijvers gevraagd om hun offerte voor te stellen aan het adviescomité. Tijdens die presentatie geven ze alle nodige verduidelijkingen, zodat het adviescomité en de aanbestedende overheid hun offerte goed kunnen begrijpen. De modaliteiten van de presentatie worden tijdig meegedeeld aan de inschrijvers.

Op de dag zelf stellen de inschrijvers hun offerte voor aan de hand van een powerpointpresentatie (.pptx) of pdf-bestand op USB-stick. De drager van de presentatie moet overeenstemmen met de offerte en mag geen nieuwe informatie of illustraties bevatten, om de gelijke behandeling van de inschrijvers te waarborgen.

***Opgelet:*** naargelang het aantal inschrijvers behoudt de coördinatiestructuur zich het recht voor om slechts 5 inschrijvers uit te nodigen voor een presentatie: de 5 hoogst gerangschikte inschrijvers na een eerste analyse van de offertes door de coördinatiestructuur. Als er een preselectie moet gebeuren, wordt die eerst voor goedkeuring voorgesteld aan het college van Sint-Pieters-Woluwe.

Binnen de 25 werkdagen na de mondelinge presentatie bezorgt het adviescomité zijn verslag ter informatie aan de kabinetten van de betrokken instellingen.

#### II.4.4 Analyse en onderhandelingen

Door een offerte in te dienen aanvaardt de inschrijver onvoorwaardelijk alle bepalingen van het bestek en ziet hij af van alle andere voorwaarden, ook van zijn eigen verkoopvoorwaarden, zelfs als die bij zijn offerte zijn gevoegd. Elk voorbehoud of elke niet-naleving van die verbintenissen ten aanzien van die voorwaarden of bepalingen kan ertoe leiden dat de offerte onregelmatig wordt beschouwd.

De onderhandelingen verlopen in opeenvolgende fases, volgens de beslissing van de coördinatiestructuur. Het aantal offertes waarover wordt onderhandeld, wordt zo gaandeweg beperkt. De coördinatiestructuur behoudt zich zo het recht voor om over wijzigingen van de ingediende offertes te onderhandelen met één of meerdere van de hoogst gerangschikte inschrijvers op basis van een eerste analyse.

De onderhandelingen mogen er in geen geval toe leiden dat de overdracht van het exploitatierisico aan de concessiehouder (wat een inherent onderdeel is van een concessie voor diensten) in vraag wordt gesteld.

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor de opdracht te gunnen op basis van de initiële offertes zonder te onderhandelen.

Na afloop van de eventuele onderhandelingen dienen de inschrijvers met wie de coördinatiestructuur heeft onderhandeld, hun nieuwe offertes schriftelijk in met een nieuw ingevuld, gedateerd en ondertekend offerteformulier of een strikt gelijkwaardig document. Verduidelijkingen, verbeteringen en aanvullingen ten opzichte van de initiële offerte die werden aangebracht bij de onderhandelingen, moeten duidelijk zijn aangegeven.

#### II.4.5 Geldigheidstermijn

De inschrijver blijft gedurende 300 kalenderdagen verbonden door zijn offerte. Die termijn gaat in op de deadline voor het indienen van de offertes.

#### II.4.6 Kennisgeving van de concessie - verklaring zonder gevolg

De concessie wordt gesloten wanneer aan de gekozen inschrijver wordt meegedeeld dat zijn offerte is goedgekeurd. Er wordt een concessieovereenkomst gesloten met de concessiehouder. Het volgen van een procedure houdt geen verplichting in om de concessie te gunnen of te sluiten. citydev.brussels,

die optreedt als concessiegever voor rekening van de coördinatiestructuur, kan ofwel ervan afzien om de concessie te gunnen of te sluiten, ofwel de procedure indien nodig op andere wijze overdoen, zonder dat de inschrijvers aanspraak kunnen maken op een vergoeding.

### III. Contractuele bepalingen

Dit tweede deel bepaalt de voorwaarden voor de uitvoering van de concessie.

#### III.1. Looptijd van de concessie en verantwoordelijkheid voor het beheer van de site

##### Looptijd

De concessie loopt **15 jaar**. Die termijn gaat in vanaf het door de concessiegever meegedeelde dienstorder, uiterlijk op de dag waarop de concessiehouder toegang krijgt tot het terrein.

Die toegang krijgt hij na ontvangst van de toelatingen, verzekeringen, opmaak van de plaatsbeschrijving ... voorzien in de opdrachtdocumenten.

Na het dienstorder heeft de concessiehouder **180 kalenderdagen tijd om de site open te stellen en te starten met de exploitatie ervan**.

De concessie eindigt van rechtswege op de geplande einddatum en zonder voorafgaande kennisgeving. Stilzwijgende verlenging is uitgesloten. Als het gebruik voortduurt na afloop van de contractuele termijn, vormt dat geen stilzwijgende verlenging van de exploitatieconcessie.

Na de termijn uit de vorige paragraaf is de bezetting door de concessiehouder zuiver ter bede, en kan hij geen enkel recht tegenover de concessiegever doen gelden.

De gevallen van beëindiging staan beschreven in punt III.10.

##### Vergunningen en verantwoordelijkheden

Als er een milieuvergunning of andere vergunning nodig is, is het aan de concessiehouder om die te verkrijgen.

De concessiehouder is volledig verantwoordelijk voor het beheer van de site (onderhoud, netheid, afval, hernieuwing, verbruik, taksen, verzekeringen, erkenningen ...).

#### III.2. Leidend ambtenaar en opvolgingscomité

De uitvoering van de concessie gebeurt onder het rechtsreeks toezicht van de leidend ambtenaar.

Leidend ambtenaar: Pauline Cabrit

Adres: Kruidtuinlaan 20 in 1000 Brussel

Telefoon: 02 422 50 85

E-mail: [pcabrit@citydev.brussels](mailto:pcabrit@citydev.brussels) en in cc [info@temporary.brussels](mailto:info@temporary.brussels)

Een opvolgingscomité zal het project bovendien monitoren.

Het comité bestaat uit minstens één vertegenwoordiger van de concessiehouder (financiën en/of directie naargelang de agenda) en leden van de coördinatiestructuur.

##### Evaluatieperiodes

Dat comité wordt opgericht om de evolutie van het project op te volgen. Na afloop van de concessieovereenkomst volgt er een evaluatie. Behalve die is er nog een tussentijdse evaluatie na

2 jaar. Het opvolgingscomité wil gedachten en praktijken delen. Het kan richtingen, acties en corrigerende maatregelen voorstellen ten aanzien van wat er werd vastgelegd, om de doelstellingen zo goed mogelijk te verwezenlijken.

#### Begeleidingsvergaderingen

Het opvolgingscomité komt voor het eerst samen in de maand na de ondertekening van de concessieovereenkomst. In de startfase van het project vergadert het één keer per kwartaal, en vanaf het tweede jaar van het project minstens één keer per jaar. Op schriftelijk verzoek van een van de leden van het comité kunnen er extra vergaderingen worden georganiseerd.

De concessiehouder mailt een financieel verslag en een jaarlijks activiteitenverslag naar de coördinatiestructuur ([info@temporary.brussels](mailto:info@temporary.brussels) en [pcabrit@citydev.brussels](mailto:pcabrit@citydev.brussels)). .

Elke wijziging in de samenstelling van het comité wordt ter informatie schriftelijk meegedeeld aan de concessiehouder.

### III.3. Verzekeringen

De concessiehouder verbindt zich ertoe om zijn aansprakelijkheid bij arbeidsongevallen en zijn (extracontractuele en objectieve) burgerlijke aansprakelijkheid en die van zijn aangestelden voor alle incidenten met personeelsleden, bezoekers van zone 2.1 van de Witte Vrouwen-site of derden te verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij.

De concessiehouder moet ook een verzekering brand en aanverwante gevaren voor een voldoende bedrag afsluiten om al zijn eigen goederen te verzekeren.

De concessiehouder ziet af van elk beroep tegen de concessiegever of zijn aangestelden. Hij verbindt zich ertoe dat zijn verzekeraar daar ook vanaf ziet. Ook de concessiegever ziet af van elk beroep tegen de concessiehouder en zijn aangestelden.

De eventuele franchises blijven ten laste van de concessiehouder.

Binnen een termijn van dertig dagen na de sluiting van de concessie en vóór de ingenottreding bezorgt de concessiehouder een kopie van de afgesloten verzekeringspolissen (algemene en bijzondere voorwaarden) en van het betaalbewijs van de premies.

De concessiehouder vrijwaart de concessiegever ook tegen verhaal van derden voor schade of ongevallen op het in concessie gegeven terrein of die voortvloeien uit de activiteiten van de concessiehouder.

### III.4. Investerings, verbouwingen en onderhoud

#### III.4.1 Intredende plaatsbeschrijving

Vóór de ingenottreding van de site door de concessiehouder stellen de partijen een intredende plaatsbeschrijving op.

#### III.4.2 Verbouwingen en verbeteringen

De concessiehouder mag geen verbouwingen, wijzigingen of verbeteringen uitvoeren op de site zonder het voorafgaande schriftelijke akkoord van het opvolgingscomité.

De concessiehouder voert de door de concessiegever toegestane werken uit op zijn kosten, risico en verantwoordelijkheid.

De concessiehouder neemt bovendien alle maatregelen om schade aan en overlast voor eventuele andere gebruikers of de gebouwen aan de Witte Vrouwen-site te vermijden.

De concessiehouder vrijwaart de concessiegever van alle vorderingen tegen hem en de openbare instellingen die deel uitmaken van de coördinatiestructuur wegens de werken.

De concessiehouder leeft de geldende voorschriften na voor alle werken die de concessiegever en de coördinatiestructuur toestaan, in het bijzonder die inzake stedenbouw, milieu, veiligheids- en gezondheidscoördinatie, inclusief de eventuele door de verzekeraar en brandweer vereiste veiligheidsnormen.

De concessiegever en de coördinatiestructuur behouden zich het recht voor om toezicht te houden op de werken die ze toestaan, zonder dat ze er aansprakelijk voor worden.

Na afloop van de overeenkomst wordt elke verbouwing, wijziging of verbetering eigendom van de concessiegever en bij uitbreiding van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dat gebeurt zonder vergoeding. Bij vervroegde beëindiging regelt artikel III.9 de vergoeding voor verbouwingen, wijzigingen of verbeteringen van de concessie.

Gebeuren er verbouwingen, wijzigingen of verbeteringen zonder toestemming van de concessiegever en de coördinatiestructuur, of zijn die in strijd met de geldende regelgeving, dan kan de concessiegever om het even wanneer eisen om de site in oorspronkelijke staat te herstellen. Die herstelling gebeurt op kosten van de concessiehouder en onverminderd eventuele extra schadevergoedingen en boetes.

#### III.4.3 Onderhoud en herstellingen

De concessiehouder verbindt zich ertoe de site als voorzichtig en redelijk persoon te gebruiken, en de site en eventuele bijhorende installaties (zoals beschreven in de intredende plaatsbeschrijving) gedurende de volledige concessieduur te onderhouden.

De concessiegever verbindt zich er dan ook toe om alle soorten herstellingen in zijn hoofde uit te voeren, behalve die die onder de garantie van de installateur vallen.

Vóór de ingenottreding verfijnen de partijen de in de offerte voorgestelde methode voor onderhoud ten laste van de concessiehouder en voor de reporting (zoals bewijsstukken van het onderhoud) door de concessiehouder aan de concessiegever en het opvolgingscomité.

De concessiehouder zal, als hij dat wil, het onderhoud kunnen beheren van de aanplantingen langs de nieuwe openbare paden. Zo niet zal de overheid (de gemeente Sint-Pieters-Woluwe) dat doen.

De gemeente kan de nieuwe wegen die worden aangelegd in zone 2.1, ten laste nemen volgens dezelfde modaliteiten als voor de nieuwe boswegen in zone 1 en voor de huidige gemeenteweggetjes. Als de concessiehouder om een operationele reden de aangelegde wegen wil beheren, kan dat worden besproken met de gemeente.

#### III.4.4 Uittredende plaatsbeschrijving

Na afloop van de overeenkomst laat de concessiehouder de site in nette staat achter, met uitzondering van normale slijtage en toegestane verbouwingen en verbeteringen (overeenkomstig punt III.4.2). Hij doet dat volgens de modaliteiten die werden besproken met de coördinatiestructuur na het voorafgaande bezoek in de maand vóór het verstrijken van de concessieovereenkomst.

In de maand voordat de concessie afloopt, plannen de concessiegever en de concessiehouder een sitebezoek in. Dat bezoek dient om in kaart te brengen wat er eventueel hersteld moet worden en wat er daarvoor moet gebeuren. De herstellingen moeten gebeuren vóór het einde van de concessie.

De uittredende plaatsbeschrijving wordt opgesteld en verstuurd binnen de vijftien dagen na het einde van de concessie, nadat de concessiehouder de site volledig heeft verlaten. Gebeurt dat niet, dan is de concessiehouder een onbeschikbaarheidsvergoeding verschuldigd die gelijk is aan de huurwaarde van de site, vermeerderd met de lasten, belastingen en taksen. Als ze wordt geëist, wordt de onbeschikbaarheidsvergoeding pro rata temporis berekend.

Het geven van toegang (of toegangsmiddelen zoals sleutels) tot de site aan de concessiegever mag niet worden geïnterpreteerd als een erkenning van de volledige nakoming door de concessiehouder van zijn contractuele verplichtingen, noch als een afstand van een schadeclaim voor eventuele huurschade.

### III.5 Subsidie – vergoeding – belasting – lasten

#### III.5.1 Startenveloppe

Bij het begin van het project krijgt de concessiehouder een eenmalige gesloten enveloppe van **100.000 euro (50.000 euro van de gemeente Sint-Pieters-Woluwe en 50.000 euro van het Loket Tijdelijk Gebruik) om van start te kunnen gaan. Het financieel plan dat de kandidaat-concessiehouder opneemt in zijn offerte, moet rekening houden met dat bedrag. De aanbestedende overheid geeft geen andere financiële steun voor het verloop van de concessie.**

#### III.5.2 Vergoeding

De concessiehouder is **geen enkele vergoeding** verschuldigd voor de exploitatie van de site. Hij moet wel het grootste deel van de exploitatiewinst (netto-inkomsten) in de werking van de site pompen.

Eventuele overschotten worden gebruikt om opdrachten van het type "openbare dienst" uit te voeren tegen de voorwaarden van de herzieningsclausule (zie punt III.8.1).

Staatssteun: aangezien er geen vergoeding is, is de terbeschikkingstelling van de infrastructuur onderworpen aan de staatssteunregels en met name aan het besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen (Publicatieblad van de Europese Unie L 7 van 11.01.2012). Door zijn offerte in te dienen, bevestigt de inschrijver dat hij kennis heeft genomen van die norm en verbindt hij zich ertoe hem na te leven. Met het oog op administratieve vereenvoudiging zal de toepasselijkheid van Verordening (EU) nr. 360/2012 van de Commissie van 25 april 2012 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het VWEU op de-minimisteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen (Publicatieblad van de Europese Unie L 114 van 26.04.2012), samen met de hoogst gerangschikte inschrijver, tijdens de procedure worden onderzocht.

#### III.5.3 Belastingen en taksen

De onroerende voorheffing en de gemeentelijke en gewestelijke taksen voor het goed zijn uitsluitend voor rekening van het Brussels Gewest. De belastingen en taksen voor de activiteit van de concessiehouder of zijn gebruik van de site zijn voor zijn eigen rekening.



Ook alle concessiegebonden kosten zoals de exploitatiekosten (inclusief de telefonie- en internetabonnementen, taksen (btw, Sabam ...)) zijn voor rekening van de concessiehouder.

Belastingen en taksen die van de concessiegever worden gevorderd maar die, overeenkomstig dit artikel, voor rekening van de concessiehouder zijn, worden door de concessiehouder aan de concessiegever betaald. Hij doet dat binnen de twee weken nadat de concessiegever gevraagd heeft om ze te betalen, na overlegging van de bewijsstukken.

De concessiehouder betaalt de belastingen en taksen die van hem worden gevorderd rechtstreeks en binnen de wettelijke termijnen, zodat de concessiegever zich daarover geen zorgen hoeft te maken. De concessiehouder bezorgt het betaalbewijs onmiddellijk aan de concessiegever. De concessiehouder verstuurt de documenten voor de concessiegever naar dit adres: [citydev.brussels](mailto:citydev.brussels), ter attentie van mevrouw Pauline Cabrit, Kruidtuinlaan 20 in 1000 Brussel. Hij kan ze ook mailen naar [info@temporary.brussels](mailto:info@temporary.brussels).

#### III.5.4 Lasten

De concessiehouder betaalt alle privaatieve lasten die rechtstreeks voortvloeien uit het gebruik van de site of de activiteiten die hij er uitoefent, en meer bepaald zijn persoonlijk verbruik (water, gas, elektriciteit ...) en alle meterkosten.

### III.6 Socioprofessionele inschakeling van personen met een handicap of kansarmen

#### III.6.1 Principe

In toepassing van artikel 58 van de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten verbindt de concessiehouder er zich toe om in het kader van de uitvoering van deze opdracht en voor zover mogelijk, acties te ondernemen voor de socioprofessionele inschakeling van bijzonder moeilijk te plaatsen personen met een handicap of kansarmen.

Onder 'sociale-inschakelingsonderneming' verstaat de aanbestedende overheid:

- sociale en democratische inschakelingsondernemingen (SDIO) zoals bedoeld in artikels 3, 11 en 14, §§ 1, 2 en 3 van de ordonnantie van 23 juli 2018 met betrekking tot de erkenning en de ondersteuning van de sociale ondernemingen;
- ondernemingen met aangepast werk (*entreprises de travail adapté*, ETA) zoals bedoeld in het decreet van de Franse Gemeenschapscommissie van 4 maart 1999 betreffende de sociale integratie van de gehandicapten en hun inschakeling in het arbeidsproces;
- ateliers de formation par le travail (AFT) zoals bedoeld in artikel 9 van het decreet van de Franse Gemeenschapscommissie van 27 april 1995 betreffende de erkenning van bepaalde organismen voor socioprofessionele inschakeling;
- maatwerkbedrijven (vroeger beschutte werkplaatsen of BW) zoals bedoeld in het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 1999 tot vaststelling van de erkenningsvoorwaarden van de beschutte werkplaatsen;
- Elke andere erkenning waarvoor minstens deze voorwaarden gelden:
  - o Het hoofddoel van de ondernemer is de professionele inschakeling van personen met een handicap of kansarmen.
  - o Minstens 30 % van de personeelsleden van die ateliers, ondernemers of programma's zijn personen met een handicap of kansarmen.

### III.6.2. Hulp en begeleiding

Voor meer inlichtingen en advies over hoe aan de sociale clausule kan worden voldaan, kan de opdrachtnemer contact opnemen met de pool sociale clausules van Actiris ([socialeclausule@actiris.be](mailto:socialeclausule@actiris.be)) of [clausesociale@actiris.be](mailto:clausesociale@actiris.be)).

## III.7 Onderaanneming

Als de concessiehouder met onderaannemers werkt, blijft hij aansprakelijk ten opzichte van de aanbestedende overheid. De aanbestedende overheid heeft geen enkele contractuele band met die derden, en de concessiehouder blijft als enige verantwoordelijk voor de uitvoering van de concessie.

De concessiehouder moet een beroep doen op de onderaannemers die er zich in de goedgekeurde offerte van de concessiehouder toe verbonden als dusdanig op te treden zodat de concessiehouder kon voldoen aan de selectievoorwaarden.

De concessiehouder moet de lijst van de onderaannemers die betrokken zijn bij de uitvoering van de diensten die het voorwerp vormen van deze concessie, bezorgen aan de aanbestedende overheid. Het niveau van betrokkenheid in de onderaannemingsketen of de omvang van hun prestaties spelen daarbij geen rol.

Die lijst wordt maandelijks bijgewerkt en op eenvoudige vraag van de concessiegever of een lid van de coördinatiestructuur overgemaakt. Ze bevat de identificatie- en contactgegevens van de onderaannemers en hun wettelijke vertegenwoordigers.

Overeenkomstig artikel 52 van het koninklijk besluit betreffende concessies, behoudt de concessiegever zich het recht voor om na te gaan of er geen uitsluitingsgronden voor die onderaannemers zijn (sociale of fiscale schulden ...).

De concessiehouder mag niet de volledige opdracht uitbesteden of ze alleen maar coördineren.

## III.8 Wijzigingen aan de concessie

### III.8.1 Herzieningsclausule

In het memorandum van overeenstemming van 2021 tussen de BGHM en de gemeente Sint-Pieters-Woluwe staat dat de Brusselse regering wil inzetten op “de ontwikkeling van een gebied dat bestemd is voor het ‘gemeenschapsleven’” op zone 2.1 van de Witte Vrouwen-site.

Deze projectoproep wil een dynamiek op gang brengen door de eerste bakens uit te zetten van de nodige infrastructuur om het gebied te ontwikkelen. Het project omvat ook een luik over stadslandbouw, pedagogische, socioculturele en inschakelingsopdrachten, de beschikbaarstelling van kwaliteitsvolle openbare groene ruimten ...

Gezien alle openbare dienstverleningsopdrachten van de concessiehouder besliste de concessiegever om geen vergoeding te vragen voor het gebruik van de site. De concessiehouder mag de site gebruiken als compensatie voor zijn openbare dienstverleningsopdrachten.

De concessiehouder moet de hoofdfuncties van de site (die hij zelf als dusdanig in zijn offerte definieert) te allen tijde vervullen. De neven- en ondersteuningsfuncties kunnen in zowel de offerte- als de uitvoeringsfase evolueren. Ze kunnen bijvoorbeeld evolueren om een financieel evenwicht te

bereiken of te behouden. Voorgestelde wijzigingen kunnen enkel worden goedgekeurd als ze verenigbaar zijn met de doelstellingen en waarden van het project.

Om er zeker van te zijn dat de toegekende compensatie (gratis bezetting) niet meer bedraagt dan wat nodig is voor de openbare dienstverlening, wordt de eventuele exploitatiewinst van de concessiehouder gebruikt:

- prioritair, voor het voortbestaan van de exploitatie zelf;
- boven een bepaalde drempel (die de concessiehouder en het opvolgingscomité in onderling overleg vastleggen), voor bijkomende openbare dienstverlening met een van deze doelstellingen:
  - o de invoering van specifieke maatregelen om te streven naar een voorbeeldsite op het gebied van milieu qua gebruik, bestuur of toegang voor het publiek;
  - o leren en kennis delen (pedagogische aspecten);
  - o bijdragen aan andere doelstellingen van het Brussels Gewest (zie I.3.1.).

Voorbeeld van bijkomende openbare dienstverlening:

- een activiteitenaanbod met voorkeurstarieven in lijn met de voormelde doelstellingen voor scholen of een maatschappelijk kwetsbaar publiek.

De evolutie en aanpassing van de zo door het comité goedgekeurde prestaties mogen niet tot gevolg hebben dat de belangrijkste functies van de exploitatie worden opgeheven of dat de concessiehouder wordt ontheven van het exploitatierisico, dat een essentieel onderdeel van de concessie vormt.

Het opvolgingscomité staat in voor de uitvoering en controle van deze herzieningsclausule. Blijft een akkoord uit ondanks overleg, is het opvolgingscomité bevoegd om van de concessiehouder te eisen dat hij een deel van de winst gebruikt voor openbare dienstverleningsopdrachten.

Het opvolgingscomité wordt opgericht om de uitvoering van de concessie te vergemakkelijken en om steun te verlenen op basis van dialoog en niet van verplichtingen. Wijzigingen aan de exploitatie gebeuren daarom altijd in onderling overleg.

Om de uitvoering te kunnen opvolgen:

- moet een onafhankelijke auditor de rekeningen van de onderneming jaarlijks controleren; en;
- moet er een specifieke analytische boekhouding zijn voor zone 2.1 van de Witte Vrouwen-site.

### III.8.2 Overdracht van de concessie

Overeenkomstig artikel 66 van het koninklijk besluit betreffende concessieovereenkomsten kan de overeenkomst worden overgedragen aan eender welke derde die dat aanvaardt, met voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessiegever, in alle gevallen waarin de oorspronkelijke concessiehouder niet langer in staat of gerechtigd is om de site te blijven exploiteren.

Het gaat dan onder meer over het faillissement of de stopzetting van activiteiten van een of meerdere leden van de combinatie. Zo zou de exploitatie kunnen worden overgenomen door een lid van de oorspronkelijke combinatie, door een onderaannemer ...

De uitvoering van de opdracht wordt verdergezet met de concessiehouder tegen de contractuele voorwaarden die gelden op het ogenblik van de overdracht.

### III.8.3 Toepassing van de reglementaire bepalingen

Voor de toepassing van de wijzigingen bedoeld in artikels 64 en volgende van het koninklijk besluit, kunnen de voorwaarden die zijn gekoppeld aan een percentage van het concessiebedrag niet worden toegepast.

De concessie omvat namelijk heel wat prestaties waarvan de sociale, pedagogische of milieuwaarde niet kan worden uitgedrukt in cijfers. De wijzigingen die in die bedingen zijn vastgelegd, kunnen ongeacht hun bedrag geldig worden opgelegd, op voorwaarde dat ze voldoen aan het vastgelegde kader van herzieningsclausule 8.1, dat wil zeggen dat de doelstellingen van de concessie nageleefd moeten worden en dat het comité moet instaan voor de opvolging.

### III.9 Actiemiddelen van de concessiegever

Bij de gunning van de concessie stellen de verschillende partijen een planning (in fasen) op. Daarbij worden de voorwaarden bepaald voor het openstellen van de site. Die planning wordt als bijlage bij de concessieovereenkomst gevoegd, en wordt gebruikt als referentie voor de tussentijdse evaluatie (twee jaar na de ondertekening van de overeenkomst) en de finale evaluatie (einde van de concessieovereenkomst).

De site moet in elk geval uiterlijk zes maanden na het dienstbevel (zie III.4) volledig operationeel zijn. Na die termijn vergadert het opvolgingscomité om te bepalen wat er moet gebeuren met de lopende concessieovereenkomst.

#### III.9.2 Gebrekkige uitvoering en verweermiddelen

##### III.9.2.1 Gebrekkige uitvoering

Deze gevallen worden beschouwd als een gebrekkige uitvoering door de concessiehouder:

1° als de prestaties niet worden uitgevoerd onder de voorwaarden die zijn vastgelegd in de concessiedocumenten, en ook wanneer de kwaliteit van de verkochte producten niet overeenstemt met de producten die werden getest bij de gunning van de concessie;

2° als hij de geldige schriftelijke orders van de concessiegever niet volgt. Wanneer in hoofde van de concessiehouder tekortkomingen worden vastgesteld, stelt hij zich bloot aan deze sancties: boetes, ambtshalve maatregelen ... (art. 71 en volgende van het KB van 25.06.2017).

##### III.9.2.2 Procedure en verweermiddelen

Alle tekortkomingen ten aanzien van de clausules van de concessie, inclusief de niet-naleving van de bevelen van de concessiegever, worden vastgesteld in een proces-verbaal waarvan onmiddellijk een kopie aangetekend wordt doorgestuurd naar de concessiehouder (citydev.brussels, t.a.v. mevrouw Pauline Cabrit, Kruidtuinlaan 20 in 1000 Brussel) of via e-mail ([info@temporary.brussels](mailto:info@temporary.brussels)) die op vergelijkbare wijze de precieze verzenddatum waarborgt.

De concessiehouder moet zijn tekortkomingen wegwerken binnen de vijftien dagen na de verzendingsdatum van het proces-verbaal. Hij kan zijn verweermiddelen doen gelden bij de concessiegever via een aangetekende brief of een e-mail die op vergelijkbare wijze de precieze verzenddatum waarborgt. Dat verweer wordt verstuurd binnen de vijftien dagen na de dag waarop het proces-verbaal werd verstuurd. Na het verstrijken van die termijn wordt het stilzwijgen van de concessiehouder beschouwd als erkenning van de vastgestelde feiten.

### III.9.3 Straffen

Onverminderd de eventuele bijzondere straffen die hierna worden bepaald, wordt er een algemene forfaitaire straf van 150,00 euro per vastgestelde tekortkoming toegepast wanneer er geen rechtvaardiging voor een naar behoren vastgestelde tekortkoming is aanvaard of wanneer die rechtvaardiging niet binnen de bovengenoemde termijn is gegeven. Als het belangrijk is om het voorwerp van de gebrekkige uitvoering te verwijderen, bedraagt die boete 75 euro per dag.

Er zal overigens een speciale boete van 500 euro worden toegepast per tekortkoming qua onderhoud/hygiëne van de concessie.

### III.9.4 Ambtshalve maatregelen

Als de concessiehouder na het verstrijken van de verweertermijn geen verweermiddelen heeft ingediend of er heeft aangevoerd die de concessiegever of de coördinatiestructuur niet gerechtvaardigd acht, kan de concessiegever of de coördinatiestructuur deze ambtshalve maatregelen nemen:

De ambtshalve maatregelen zijn:

1° de concessie eenzijdig verbreken;

2° het geheel of een deel van de niet-uitgevoerde concessie in eigen beheer uitvoeren;

3° één of meerdere overeenkomsten voor rekening sluiten met één of meerdere derden voor het geheel of een deel van de nog uit te voeren concessie.

De in 2° en 3° voorziene maatregelen worden toegepast op kosten, risico en gevaar van de in gebreke gebleven concessiehouder. De boetes en sancties die bij de uitvoering van een concessie voor rekening worden toegepast, zijn voor rekening van de nieuwe concessiehouder.

De beslissing van de concessiegever en, bij uitbreiding, van de coördinatiestructuur om een ambtshalve maatregel toe te passen, wordt aan de in gebreke zijnde concessiehouder meegedeeld in een aangetekende brief, via een e-mail die op vergelijkbare wijze de precieze verzenddatum waarborgt, of in een brief die wordt overhandigd tegen ontvangstbewijs.

Vanaf die kennisgeving mag de in gebreke zijnde concessiehouder niet meer betrokken zijn bij de uitvoering van het concessieonderdeel waarop de ambtshalve maatregel betrekking heeft.

Wanneer er een overeenkomst voor rekening wordt gesloten, wordt er een exemplaar van de documenten die de te sluiten concessie regelen, vooraf verstuurd naar de in gebreke zijnde concessiehouder. Dat gebeurt via een aangetekende brief of via een e-mail die op vergelijkbare wijze de precieze verzenddatum waarborgt.

## III.10 Einde van de concessie

### **Vroegtijdige beëindiging in onderling akkoord**

De partijen kunnen onderling overeenkomen om de overeenkomst te beëindigen. Als ze dat doen, moeten ze de modaliteiten daarvoor vastleggen (termijn, modaliteiten voor het vrijmaken van het perceel ...).

### **Eenzijdige beëindiging door de concessiegever**

Als de gekozen kandidaat zijn opdracht niet naar tevredenheid uitvoert, neemt het opvolgingscomité uitzonderlijk de beslissingen en nodigt het hem uit om zijn standpunt te toe te lichten. Het comité kan

het mandaat van de projectdrager opzeggen via een aangetekende brief met ontvangstbevestiging. De opzegperiode van zes maanden gaat in op de eerste dag van de maand na de opzegging (zie III.10.2).

#### **Eenzijdige beëindiging door de concessiehouder**

De concessiehouder kan de concessie zonder vergoeding beëindigen via een aangetekende brief en een kopie via e-mail aan de concessiegever, met een opzeggingstermijn van 6 maanden (zie III.10.1).

##### **III.10.1 Beëindiging door de concessiehouder**

De concessiehouder kan de concessie beëindigen onder deze voorwaarden:

- in een aangetekende brief met een kopie via e-mail aan de concessiegever
- met een opzeggingstermijn van 6 maanden;

De eerste twee jaar mag de overeenkomst niet worden beëindigd.

##### **III.10.2 Beëindiging door de concessiegever in geval van tekortkoming door de concessiehouder**

In deze gevallen kan de concessiegever de overeenkomst zonder opzegging herroepen via een aangetekende brief aan de concessiehouder:

- als de concessiehouder een valse verklaring aflegde in het kader van de procedure die leidde tot de gunning van de concessie, en meer bepaald in zijn offerte;
- als een van de toestemmingen of vergunningen om de site te mogen exploiteren niet wordt verkregen, wordt verloren, of niet wordt verlengd als ze verlopen is;
- als de exploitant zich in een uitsluitingsgrond bevindt (sociale, fiscale schulden ...);
- als de concessiehouder zijn verplichtingen krachtens deze overeenkomst ernstig of herhaaldelijk niet nakomt, nadat een ingebrekestelling door de concessiegever onbeantwoord is gebleven na een door de concessiegever vastgestelde termijn van minstens 5 werkdagen.

Als de concessie zo wordt beëindigd wegens een fout van de concessiehouder, moet de concessiehouder de geboekte winst betalen aan de concessiegever die handelt voor rekening van het Brussels Gewest, onverminderd boetes, schadevergoedingen of verwijlinteressen die de concessiegever kan eisen.

##### **III.10.3 Beëindiging door de concessiegever om redenen van algemeen belang**

De concessiegever kan de overeenkomst te allen tijde per aangetekende brief aan de concessiehouder herroepen om redenen van algemeen belang, die hij naar behoren aangeeft in de brief. De concessiegever leeft een opzegtermijn van 3 maanden na, tenzij een dwingende reden van algemeen belang het buitengewoon nadelig maakt om dat te doen.

De vergoeding die aan de concessiehouder verschuldigd is voor een vroegtijdige beëindiging door de concessiegever als de concessiehouder geen fout heeft begaan, wordt forfaitair en definitief vastgesteld als volgt:

- Het gedeelte van de inrichtings- en installatiekosten (enkel voor werken aan lichte infrastructuur) die de concessiehouder zou hebben afgeschreven als de overeenkomst uitgevoerd zou zijn tot het contractuele einde, op voorwaarde dat de concessiehouder bij de oplevering van de werken een afschrijvingstabel die overeenstemt met de daadwerkelijk uitgevoerde werken, heeft voorgelegd aan de concessiegever.

- De afschrijvingstabellen worden gedocumenteerd met facturen en boekhoudelementen, en maken integraal deel uit van deze concessie.
- Als de afschrijving is berekend op basis van een gebruiksduur die korter is dan de looptijd van de overeenkomst, is de concessiegever een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan de nettoboekwaarde in de balans.

Als de gebruiksduur langer is dan de looptijd van de overeenkomst, is de vergoeding gelijk aan de resterende boekwaarde die zou volgen uit de afschrijving van die goederen over de effectieve looptijd van de overeenkomst.

Zonder dat de operatie tot een negatief resultaat kan leiden, wordt de tijdens de exploitatie gecumuleerde winst in mindering gebracht van de berekening van het hierboven gedefinieerde deel van de inrichtings- en installatiekosten.

De concessiehouder krijgt geen enkele andere vergoeding, ook niet voor winstderving door vroegtijdige verbreking.

### III.11 Veiligheidsnormen en -voorschriften

De concessiehouder verbindt zich ertoe alle reglementaire bepalingen na te leven die van toepassing zijn voor zijn exploitatie, meer bepaald:

- de codex over het welzijn op het werk (koninklijk besluit van 12 augustus 1993);
- bepalingen inzake roken;
- de geldende wetgeving en reglementering inzake hygiëne en veiligheid;
- veiligheids- en hygiënevoorwaarden die niet noodzakelijkerwijs in de wet zijn voorzien, maar wel essentieel zijn om de doelstelling van artikel 54quater 2 van het koninklijk besluit van 20 juni 1975 te bereiken;
- het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB);
- het AREI;
- het eventuele advies van de preventieadviseur van de instelling en van de brandweer betreffende de voorgestelde inrichtingen;
- de huidige wetgeving en reglementering rond dierenwelzijn, en latere evolutie ervan.
- [...]

### III.12 Illegale arbeid en sociale wetgeving

#### III.12.1 Illegaal verblijvende onderdanen van derde landen

Wanneer de concessiehouder of onderaannemer het in artikel 49/2, vierde lid van het Sociaal Strafwetboek bedoelde afschrift ontvangt, waarmee hij ervan in kennis wordt gesteld dat hij een of meerdere illegaal verblijvende onderdanen van derde landen in België tewerkstelt, onthoudt de concessiehouder of onderaannemer zich er met onmiddellijke ingang van om de plaats van uitvoering van de opdracht nog te betreden of nog verder uitvoering aan de concessie te geven, tot de aanbestedende overheid daarover een andersluidende instructie geeft.

Hetzelfde geldt wanneer de concessiehouder of onderaannemer ervan in kennis wordt gesteld:

- naargelang het geval, door de opdrachtnemer of de aanbestedende overheid, dat zij de in artikel 49/2, eerste en tweede lid van het Sociaal Strafwetboek bedoelde kennisgeving hebben ontvangen die betrekking heeft op deze onderneming;
- via de aanplakking bedoeld in artikel 35/12 van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers, dat hij een of meerdere illegaal verblijvende onderdanen van derde landen in België tewerkstelt.

De concessiehouder of onderaannemer moet bovendien een clause opnemen in de onderaannemingsovereenkomsten die hij eventueel zou sluiten, op grond waarvan:

1° de onderaannemer zich ervan onthoudt de plaats van uitvoering van de opdracht nog te betreden of nog verder uitvoering aan de opdracht te geven, wanneer uit een kennisgeving, opgesteld in uitvoering van artikel 49/2 van het Sociaal Strafwetboek, blijkt dat die onderaannemer een illegaal verblijvende onderdaan van een derde land tewerkstelt;

2° de niet-naleving van de in 1° bepaalde verplichting gezien wordt als een ernstige tekortkoming van de onderaannemer, waardoor de onderneming gemachtigd is de overeenkomst te verbreken;

3° de onderaannemer ertoe gehouden is om een soortgelijke clause als die die wordt bedoeld in 1° en 2°, op te nemen in de onderaannemingsovereenkomsten en ervoor te zorgen dat dergelijke clauses ook in de verdere onderaannemingsovereenkomsten worden opgenomen.

### III.12.3 Strijd tegen sociale dumping

Door zijn offerte in te dienen verbindt de inschrijver zich ertoe alle wettelijke, reglementaire, administratieve of conventionele bepalingen na te leven die in voorkomend geval op het niveau van de activiteitensector of de aannemer gelden voor de individuele en collectieve arbeidsbetrekkingen, onder meer qua naleving van de arbeidsduur, de verplichtingen voor veiligheid en welzijn op het werk, de toekenning van een minimumloon aan zijn bedienden en arbeiders, de uitbetaling van het loon van zijn bedienden en arbeiders, de verplichtingen rond het leefmilieu en het behoud ervan, de tewerkstelling of het verblijf van buitenlandse werknemers, Dimona en Limosa ... De inschrijver staat er gelijk voor in dat zijn onderaannemers dat ook doen.

### III.13 Afstand van recht en precedent

Dat de concessiegever een recht niet uitoefent als de concessiehouder tekortschiet in een van zijn verplichtingen, vormt geen afstand van dat recht en schept geen precedent voor latere zelfde inbreuken.

Het staat de concessiegever steeds vrij om van de concessiehouder te eisen dat hij de bepalingen en verplichtingen uit deze overeenkomst volledig naleeft, ook al heeft de concessiegever een eerdere (gedeeltelijke) afwijking van de verplichtingen van de concessiehouder getolereerd of aanvaard.

### III.14 Keuze van woonplaats – Geschillen

De concessiehouder kiest voor de uitvoering van deze concessie woonplaats in zijn zetel of op het adres van de door hem opgegeven woonplaats in het geval van een feitelijke vereniging.

De concessie wordt uitgevoerd en geïnterpreteerd overeenkomstig het Belgische recht.



De partijen verbinden zich ertoe hun verbintenissen te goeder trouw na te komen om de concessie te doen slagen.

Elk geschil over de uitvoering van deze concessie valt onder de bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg van Brussel.

## Retroplanning

### *Fase kandidaatstelling*

- ✓ Uitschrijving: laatste week van september 2023
- ✓ Indiening van de kandidaturen: tussen 18 oktober 2023 en 22 december 2023 om 12 uur
- ✓ Verplicht sitebezoek vóór indiening van de kandidatuur: op 17 oktober 2023 om 10 uur en op 9 november 2023 om 10 uur
- ✓ Analyse van de kandidaturen: januari 2024

### *Selectie en gunning*

- ✓ Adviescomité – mondelinge verdediging: eind januari 2024
- ✓ Opmaak notulen adviescomité, interne nota en gunningsbrief naargelang de goedkeuring van de kabinetten (citydev.brussels stuurt de brief in naam van de coördinatiestructuur, met een kopie naar de leden van de structuur en de kabinetten): half februari 2024

### *Start van het project*

- ✓ Ondertekening van de concessieovereenkomst tussen de winnaar van de oproep en citydev.brussels: maart 2024
- ✓ De concessie gaat in bij de ondertekening van de concessieovereenkomst voor diensten tussen de concessiegever en de concessiehouder.

---

## Lijst van de bijlagen

Bijlage 1 – Memorandum van overeenstemming

Bijlage 2 – Algemeen stedenbouwkundig plan (Masterplan) – februari 2023

Bijlage 3 – Witte Vrouwen BGHM burgerparticipatie

Bijlage 4 – Handvatten

4.1 Milieucontext

4.2 Mobiliteit

4.3. Goed nabuurschap, samenwerking met de lokale actoren en communicatie

4.4 Studie over de noden qua spel en sport- en socioculturele infrastructuur

4.5 Gewestelijke plannen

Bijlage 5 – Offerteformulier

Bijlage 6 – Document van voorlopig bewijs (DVB) voor de leden van een combinatie