

12/05/2020

Marktconsultatie

STATION Antwerpen - Berchem


Exploitatie van een concept : Food and Beverage – Sandwicherie

NMBS Directie Stations
Dienst Concessies – Commercial Mix & Prospection
10.08 B-ST. 311
Frankrijkstraat 91
B-1060 Brussel

Onze referentie: CM019BU2020 – 0007388




SAMENVATTING

**Locatie**


Station Antwerpen-Berchem

**Activiteit**

Food and Beverage –Sandwicherie

**Aantal reizigers**

181.594 reizigers per week

**Oppervlakte**115.09 m²**Indienen voorstel**

Tot en met 1 oktober 2020

**Contract**Duur: 8 jaar
Startdatum:01/02/2021

Een begeleid bezoek aan de ruimte is mogelijk zodat u het potentieel ervan kan zien en evalueren. De afspraken vinden plaats te Burgemeester E. Ryckaertsplein,2600 Berchem (Station Antwerpen - Berchem):

Gelieve uw afspraak in te plannen via Yannick Hammel, Retail Manager Vlaanderen via yannick.hammel@nmbs.be of 0490 13 56 22

INHOUD

<i>Station Antwerpen - Berchem</i>	3
<i>Populaire tijden in het station: (Google)</i>	4
<i>Grondplan Station</i>	5
I. Verduidelijkingen bij de exploitatievoorwaarden:	6
<i>Voorwerp van concessie:</i>	6
<i>Inrichting concessieruimtes:</i>	6
<i>Concessievergoeding:</i>	6
<i>Duur van de concessie:</i>	7
<i>Borgstelling</i>	7
<i>Contractueel kader:</i>	7
II. Toewijzingsprocedure	8
<i>Indienen van het voorstel:</i>	8
<i>Bijlagen bij het voorstel</i>	8
<i>Wijzigen of intrekken van een reeds ingediend voorstel:</i>	9
<i>Verbintenistermijn</i>	9
III. Wijze van toekenning van de concessieovereenkomst.	10
<i>Toegangsrecht</i>	10
<i>Kwalitatieve selectie</i>	10
<i>Toewijzingscriteria:</i>	11
Bijlage 1 aan marktconsultatie: Plan van de beschikbare concessieruimte.....	12

Inleiding



Met gemiddeld 181.594 treinreizigers per week (tellingen 2018) is Antwerpen-Berchem een belangrijk knooppunt in het Belgische spoornet. Bijna elke trein die in Antwerpen toekomt, stopt eerst in dit station.

Het voorplein en stationsgevel (zie foto) kregen samen met de bouw van de Noord-Zuid verbinding een grondige opfrissing. Zo is het stationsplein een cruciaal intermodaal kruispunt geworden van de stad door de vele bus en tramlijnen die er een halte hebben.

Het station is direct verbonden met de fietsstrade richting Mechelen-Brussel. Dit nieuwgebouwde fietspad gaat in een boog langs de Singel ter hoogte van de sporen en sluit rechtstreeks aan op de fietsenstalling aan het station. Elke werkdag steken meer dan 5000 fietsers het kruispunt van de Antwerpse Singel en de Posthofbrug over.

Dankzij het gloednieuwe kantorencomplex naast het station (Post X) waar vroeger het oude sorteercentrum van de Post was, bruist het van bedrijvigheid in de buurt. Deze businesshub telt +- 75.000 m² kantooroppervlakte en kent enkele gekende huurders waaronder Bol.com en Coolblue.

Post X heeft een rechtstreekse verbinding met het station dankzij een nieuwe wandelbrug over de Singel.

[Station Antwerpen - Berchem](#)



Populaire tijden in het station: (Google)

Maandag



dinsdag



Woensdag



Donderdag



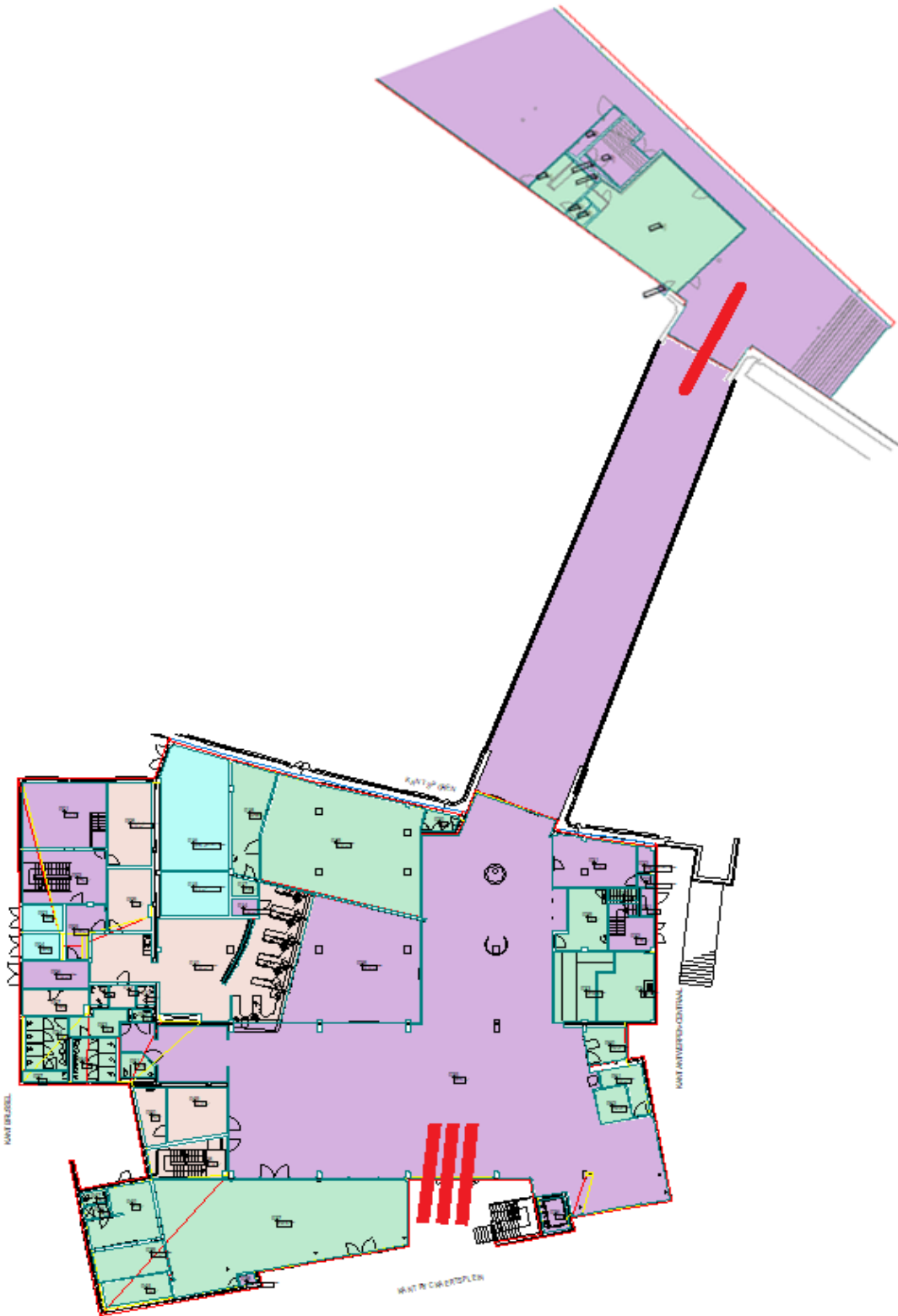
Vrijdag



Weekend



Grondplan Station



I. Verduidelijkingen bij de exploitatievoorwaarden:

Voorwerp van concessie:

De concessie heeft tot doel de uitbating van een concept **"Food & Beverage: Sandwicherie"**

De kandidaat-concessionaris dient in zijn assortiment een duidelijk productgamma voor te stellen dat volledig aansluit bij het voorgestelde concept.

De kandidaat-concessionaris dient een omstandige omschrijving te geven van het exploitatieconcept dat hij wenst te realiseren, de geboden dienstverlening en het productgamma.

De concessionaris geeft hierbij tevens aan op welke manier hij verantwoord omgaat met de verwerking van afval, het tegengaan van voedselverspilling en het gebruik van duurzaam verpakkings- en verbruiksmaterialen.

Inrichting concessieruimtes:

Voor de exploitatie van zijn concessie beschikt de kandidaat-concessionaris over een totale oppervlakte van 115.09 m² bestaande uit:

- 84.85 m² commerciële ruimte;
- 12.5 m² bureau;
- 6.44 m² stockage;
- 2.60 m² sanitair.

De lokalen zijn aangeduid op het plan in bijlage (ook *elektronisch te verkrijgen op specifieke aanvraag*).

De inrichting van de lokalen valt volledig ten laste van de concessionaris en zal gebeuren volgens de strikte bepalingen vermeld in het technisch lastenboek (*elektronisch te verkrijgen op specifieke aanvraag*).

De concessionaris aanvaardt de ruimte in de staat waarin ze zich bevindt, inclusief het huidig vermogen inzake elektriciteit van 3x 63A. Dit kan, mits technische goedkeuring van de NMBS, verhoogd worden door de nutsmaatschappij en dit volledig op kosten van de concessionaris.

Er worden **geen open gasinstallaties** toegelaten.

De nodige inrichtingsplannen en bestekken dienen bij het exploitatievoorstel te worden gevoegd.

Het is de concessionaris niet toegelaten producten of diensten aan te bieden, noch publiciteitspanelen of verkoopsdisplays te plaatsen buiten zijn concessie.

Concessievergoeding:

De geboden concessievergoeding dient door de kandidaat te worden opgegeven, bedrag exclusief 21% BTW, en dient te bestaan uit een **variabele procentuele vergoeding** berekend op de netto gerealiseerde omzet per maand, waarbij een **maandelijke minimumvergoeding** gewaarborgd wordt.

Opdat NMBS de inkomsten op jaarbasis zou kunnen bepalen, dient de kandidaat een gedetailleerd en realistisch financieel plan voor te leggen. Hij zal eveneens alle mogelijkheden en garanties bieden om de opgegeven omzetcijfers te kunnen verifiëren. NMBS is vrij om een variabele vergoeding te weigeren als de controlemogelijkheden opgegeven door de kandidaat onvoldoende blijken te zijn.

De minimumvergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de index der consumptieprijzen waarbij de index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de voorstellen moeten ingediend worden de basis is.

De verrekening van de maandelijkse concessievergoeding zal via domiciliëring gebeuren.

Het verbruik van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit) en data is bijkomend ten laste van de concessionaris evenals andere kosten zoals reparaties.

Kwaliteit en dienstverlening:

De concessionaris dient bijzondere aandacht te besteden aan een **snelle en perfecte dienstverlening aan de reiziger.**

De concessionaris moet over bevoegd en voldoende personeel beschikken om de

bediening op een perfecte wijze en met de vereiste snelheid te kunnen verzekeren.

De concessionaris dient volgende minimale openingsuren, die van toepassing zijn in het station, te respecteren, tenzij anders wordt overeengekomen in de individuele overeenkomst.

De personeelsleden die in contact komen met het publiek dienen bovendien een onberispelijk voorkomen te genieten, waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan beleefdheid en een goed verzorgd uiterlijk. Zij dienen tevens het Nederlands machtig te zijn.

De openingsuren en dagen zijn voor te stellen door de concessionaris.

Duur van de concessie:

De concessie wordt verleend voor een duur van **maximaal 8 jaar** met startdatum van het contract op **01/02/2021**.

De kandidaat dient er rekening mee te houden dat de **startdatum van het concessiecontract gelijkstaat aan het ter beschikking stellen van de ruimte en het betalen van de concessievergoeding.**

Borgstelling

Als borg voor de goede uitvoering van de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, dient de concessiehouder binnen dertig dagen volgend op de ondertekening van het contract en, indien eerder, uiterlijk voor aanvang van het concessiecontract, het bewijs te leveren van belegging van een waarborg, gelijk aan zesmaal het gewaarborgd maandelijks minimum, inclusief 21 % BTW.

Contractueel kader:

Het contractueel kader betreffende de uitvoering van de concessieovereenkomst is opgenomen in het ontwerpcontract (op eenvoudig verzoek te bekomen via yannick.hammel@belgiantrain.be dat volledig in de plaats komt van de algemene voorwaarden van de concessiehouder en dat integraal zal overgenomen worden in de definitieve overeenkomst die later met de gekozen concessiehouder zal worden afgesloten.

//. Toewijzingsprocedure

Indienen van het voorstel:

Indien u interesse heeft in de uitbating van deze concessie en uw kandidatuur wenst te stellen, gelieve ons dan uw voorstel, dat beantwoordt aan de bovenvermelde richtlijnen en onderstaande voorwaarden, **ten laatste op 1 oktober 2020** (poststempel geldt als bewijs) te bezorgen.

Enkel voorstellen verstuurd per aangetekende post worden in aanmerking genomen. De NMBS houdt zich het recht voor om biedingen die voldoen aan bovenvermelde voorwaarde inzake termijn maar die ons na een termijn van 5 werkdagen na de uiterste bovenvermelde antwoorddatum bereiken (datum van ontvangstbewijs geldt als bewijs), niet meer te aanvaarden indien op datum van ontvangst de procedure tot beoordeling van de offertes reeds zou aangevangen zijn. Het voorstel dient steeds ondertekend te zijn door de inschrijver of zijn gemachtigde vertegenwoordiger.

Het voorstel wordt in gesloten omslag gestoken met vermelding van:

1. de uiterste datum van indienen van de voorstellen: **1 oktober 2020**
2. de referentie van deze concessie
Antwerpen-Berchem/ Sandwicherie

De enveloppe zal in een andere enveloppe worden gestoken met de volgende vermelding:

1. het woord "Concessie" in de linkerbovenhoek
2. het volgend adres:

NMBS
Dienst Commercialisation & Contract
Management – 10.08 B-ST.312
T.a.v. Dhr. Bjorn Scheerens
Frankrijkstraat 91
1060 BRUSSEL

Offertes per e-mail of per fax zijn **niet** toegestaan.

Bijlagen bij het voorstel

Bij uw voorstel dienen bovendien volgende documenten of attesten gevoegd te worden:

De inschrijver dient het bewijs te leveren van zijn identiteit:

- o Voor inschrijvers die deelnemen als natuurlijke personen: een kopie van de identiteitskaart;
- o Voor inschrijvers die deelnemen onder de vorm van verenigingen of vennootschappen: een geconsolideerd en actueel exemplaar van de statuten, een lijst met de leden van de Raad van Bestuur, het bewijs van vertegenwoordigingsbevoegdheid van de ondertekenende persoon.

De inschrijver dient eveneens de volgende documenten bij zijn voorstel te voegen:

- o een **recent uittreksel uit het strafregister** (hoogstens 3 maanden oud op de uiterste datum voor de indiening van het voorstel) waaruit blijkt dat de inschrijver niet veroordeeld is tot deelneming aan een criminele organisatie, omkoping, fraude, terroristische misdrijven, witwassen van geld of financiering van terrorisme, of enig ander misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast (bewijs van goed zedelijk gedrag);
- o een **verklaring dat hij zich niet bevindt in een toestand** van faillissement, vereffening, stopzetting van activiteiten, gerechtelijke reorganisatie of elke gelijkaardige situatie;
- o een **verklaring dat hij in regel is met zijn professionele fiscale verplichtingen** volgens de wettelijke bepalingen;
- o een **recent attest** (hoogstens 3 maanden oud op de uiterste datum voor de indiening van een aanvraag om deelneming) waaruit blijkt dat hij **in regel is met de betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen**, volgens de wettelijke bepalingen;
- o M.b.t. de financiële draagkracht: **Het bewijs van zijn financiële en economische vermogen**, met name een kopie van de drie meest recente balansen.

- o M.b.t. de technische en beroepsvaardigheid:
Een lijst met **belangrijkste referenties met betrekking tot soortgelijke activiteiten van de laatste drie jaar**, met beschrijving van de activiteit, desgevallend met opgave van de opdrachtgever en diens contactgegevens (telefoonnummer, e-mailadres);
 1. Het bewijs dat de personen die in contact zullen komen met het publiek, het Nederlands machtig zijn. De kennis van andere talen is een voordeel;
 2. Indien de inschrijver een beroep doet op onderaannemers, zal hij dat vermelden en tevens hun naam opgeven. Gelieve te noteren dat ook onderaannemers moeten voldoen aan de voorwaarden inzake toegangsrecht.

- o M.b.t. het inhoudelijk voorstel van de inschrijver:
 1. Een omstandige **omschrijving** van het **exploitatieconcept, de geboden dienstverlening en het productgamma**;
 2. Een **gedetailleerd businessplan/financieel plan** voor de volledige duurtijd van de concessie;
 3. Een toelichting waaruit blijkt hoe de inschrijver de **dienstverlening en kwaliteit** zal garanderen;
 4. De maandelijkse **concessievergoeding** die door de inschrijver wordt voorgesteld aan de NMBS;
 5. Het afvalbeheer en het gebruik van duurzaam verpakkings- en verbruiksmaterialen;
 6. Een duidelijk, op schaal, **voorstel tot inrichting** (look & feel en 3D simulatie) rekening houdend om verkoop en klantenservice te maximaliseren

Wijzigen of intrekken van een reeds ingediend voorstel:

Om een reeds opgestuurd of ingediend voorstel te wijzigen of in te trekken, is **een schriftelijke verklaring vereist**, die door de inschrijver of zijn gemachtigde behoorlijk is ondertekend. Het voorwerp en de draagwijdte van de wijzigingen moeten, op straffe van nietigheid van het voorstel, nauwkeurig vermeld worden. Dit moet gebeuren voor de uiterste datum van het indienen van de voorstellen. In geval van intrekking van het voorstel, zal de betrokken kandidaat niet verder op de hoogte gehouden worden van het verloop van onderhavige procedure.

Verbintenistermijn

De **inschrijvers blijven verbonden door hun voorstel, gedurende negentig dagen te rekenen vanaf de uiterste datum voor ontvangst**. Voor het verstrijken van de verbintenistermijn, kan de NMBS aan de inschrijvers een vrijwillige verlenging van deze termijn vragen.

III. Wijze van toekenning van de concessieovereenkomst.

De geïnteresseerde inschrijvers worden uitgenodigd om onmiddellijk hun beste voorstel te formuleren, rekening houdend met de hierna vermelde toewijzingscriteria.

Desgevallend behoudt de NMBS zich het recht voor de inschrijver uit te nodigen om zijn voorstel voor te stellen en te komen verduidelijken.

De NMBS heeft het recht om met de inschrijvers over hun voorstel te onderhandelen. Desgevallend, na het vaststellen van een (voorlopige) rangschikking der offertes, behoudt de NMBS zich het recht voor om uitsluitend te onderhandelen met de inschrijver/inschrijvers die aanvankelijk het/de meest voordelige voorstel/len ingediend heeft/hebben.

De persoonlijke ontmoetingen in het kader van de onderhandelingen zullen steeds plaats vinden in de lokalen van de NMBS.

De resultaten van de onderhandelingen moeten verplicht worden bevestigd door de kandidaat binnen de 24 uur, per e-mail aan de heer Koen Vangoidsenhoven, Contract Manager Commercial Activities (koen.vangoidsenhoven@nmbs.be).

Het volgen van een procedure houdt geen verplichting in tot het toekennen of het afsluiten van de concessieovereenkomst. De NMBS kan zowel afzien van het toekennen of het afsluiten van de concessieovereenkomst als de procedure herbeginnen, desnoods op een andere wijze.

Toegangsrecht

Wordt in elk stadium van de toewijzingsprocedure uitgesloten van de toegang ertoe, de inschrijver die:

- in staat van faillissement verkeert of aangifte van faillissement heeft gedaan, in staat van vereffening verkeert of voor wie een procedure van vereffening aanhangig is, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt, die een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of die in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg

van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;

- veroordeeld is voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan;
- niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen of van zijn belastingen;
- zich in ernstige mate heeft schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen met betrekking tot onderhavige uitsluitingscriteria of die deze inlichtingen niet heeft verstrekt.

Kwalitatieve selectie

De NMBS neemt slechts de voorstellen in aanmerking van de inschrijvers die:

- o Over voldoende financiële draagkracht beschikken voor het beheer van de concessie die voorwerp uitmaakt van deze marktconsultatie;
- o Over voldoende vakbekwaamheid beschikken:
 - o Het uitbaten van een concept, identiek of gelijkaardig aan het voorgestelde concept, in eigen beheer of voor derden;
 - o De personeelsleden van de inschrijver die in contact komen met het publiek spreken vloeiend Nederlands. Kennis van andere talen is een plus.

Toewijzingscriteria:

De NMBS wijst, op gemotiveerde wijze, de concessie toe aan de geselecteerde inschrijver met het regelmatige voorstel dat het best beantwoordt aan de hierna vermelde criteria:

1. Het vooropgestelde concept, dienstverlening en kwaliteit (20%)

Het ingediende exploitatievoorstel van de inschrijver zal onder andere onderzocht en beoordeeld worden op:

- De degelijkheid en kwaliteit van de aangeboden diensten;
- De snelheid van bediening, aangepast aan de drukte van het station;
- De openingsuren die de inschrijver voorstelt;
- Het productengamma, de kwaliteit van de producten met betrekking tot de hygiënestandaarden en de traceerbaarheid.
- Gekwalificeerd en voldoende personeel

2. Geboden concessievergoeding (40%)

- Variabele vergoeding (20 %) ;
- Gewaarborgd minimum (20 %)

De concessionaris die de hoogste vergoeding biedt, krijgt het maximum van de punten, de anderen worden volgens de regel van drie gescoord.

3. De kwaliteit van de inrichting van de commerciële ruimte (20%)

- De grote van de investeringskost zal mee bepalend zijn voor dit punt van de toewijzingskwalificatie;
- Een optimaal ontwerp binnen de beschikbare ruimte om verkoop en klantenservice te maximaliseren;
- De look & feel van het enseigne: de uitstraling, de transparantie, een sterke en moderne visuele identiteit van het enseigne, de kwaliteit van de materialen.

4. Het afvalbeheer en het gebruik van duurzame verpakkings- en verbruiksmaterialen (10%)

5. Complementariteit van het aanbod (10%)



Mocht u bijkomende vragen hebben over deze consultatie of wenst u een begeleid bezoek ter plaatse? U kunt steeds terecht bij onze Retail Manager Vlaanderen, Yannick Hammel via Yannick.hammel@nmbs.be of +32 490 13 56 22

Met de meeste hoogachting.

- Getekend -

Emmanuel Thiry
Division Manager

Bijlage 1 aan marktconsultatie: Plan van de beschikbare concessieruimte

