

Uw kenmerk

ons kenmerk  
GS-136-2019

bijlage(n)

Datum  
20-3-2019

## **Station Brussel-Zuid: Commercialisering van concessieruimtes C.24 voor een “Non Food” concept**

Geachte,

Het station Brussel-Zuid is een uitzonderlijke commerciële trekpleister:

- Ca. 139.542 passagiers/bezoekers op weekdagen (ca. 71.097 per dag tijdens WE)
- Drukste en grootste station in België
- Talrijk aantal kantoorgebouwen in de directe omgeving
- Goede zichtbaarheid
- Aanwezigheid van bekende internationale en nationale enseignes
- Complementaire branche-mix
- Nationaal en internationaal treinverkeer (Eurostar, Thalys, TGV, etc.)

In de winkelgalerij van het station, in de nabijheid van de Foodcourt komt er een commerciële ruimte ter beschikking met een totale oppervlakte van +- 89m<sup>2</sup>.

Deze concessie is gelegen in de laterale verbindingsgalerij tussen de oostelijke toegang (Fonsnylaan) en de westelijke toegang (Hortaplein) van het station. (zie grondplan in bijlage)

In deze galerij zijn een aantal bekende merken aanwezig, zoals **Quick, Yves Rocher, DI, Plaent Parfum, Carrefour Express, The Body Shop, Häagen-Dazs, Rituals, Relay, e.a..**





De NMBS zoekt via deze marktconsultatie naar kandidaat-concessionarissen voor de exploitatie van een concept "**Non Food**" voor de commerciële ruimte C24 van ca. 89 m<sup>2</sup> (zie plan in bijlage).

### **I. Verduidelijkingen bij de exploitatievoorwaarden:**

#### **1. Voorwerp van concessie:**

De concessie heeft tot doel de uitbating van een concept "**Non Food**".

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

#### **2. Inrichting concessieruimtes:**

De concessionaris beschikt voor de exploitatie van zijn concessie over een oppervlakte van ongeveer **89m<sup>2</sup>**.

De realisatie en ontwikkeling van de kiosk valt volledig ten laste van de concessionaris en zal gebeuren volgens de strikte bepalingen vermeld in het technisch lastenboek. (deze kan op verzoek worden verkregen via het e-mailadres onderaan deze pagina) .

#### **Het is verplicht om op voorhand een technisch plaatsbezoek te organiseren.**

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

#### **3. Concessievergoeding:**

De geboden concessievergoeding dient door de kandidaat te worden opgegeven, bedrag exclusief 21% BTW, en kan enkel op de volgende manier gebeuren:

Een variabele procentuele vergoeding berekend op de jaarlijkse omzet, waarbij een jaarlijkse 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.

Het verbruik van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, verwarming,... ) en data is bijkomend ten laste van de concessionaris.

De concessionaris draagt bij in de algemene kosten (veiligheid + reiniging van de commerciële zones in het station) voor een bedrag van 65,00 €/m<sup>2</sup>/jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de index der consumptieprijzen.

Voor het gebruik van een eventuele stockageruimte zal er een supplement aangerekend worden t.b.v. 75,00 €/m<sup>2</sup>/jaar. Dit bedrag wordt tevens jaarlijks geïndexeerd volgens de index der consumptieprijzen.

**De betaling van de vergoedingen dient te worden voldaan via domiciliëring.**

#### **4. 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 personeelsleden die in contact komen met het publiek dienen bovendien een onberispelijk voorkomen te hebben, waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan beleefdheid en een goed verzorgd uiterlijk. Zij dienen tevens het Nederlands – Frans machtig zijn. Gelet op het internationale karakter van het station, is de kennis van andere talen een pluspunt.

**De openingsuren zijn voor te stellen door de concessionaris.**

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

Weekdagen	08h00 – 19h00
Zaterdag	10h00 – 18h00
Zondag	11h00 – 17h00

#### **5. Duur van de concessie:**

De concessie wordt verleend voor een duur van **8 jaar vanaf de datum van het ter beschikking stellen van de ruimte voor inrichting door de uitgekozen concessionaris. Deze datum is vastgesteld, ten vroegste, op 1 juli 2019.**

#### **6. 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 de helft van het gewaarborgd jaarlijks minimum inclusief 21 % BTW.

## 7. Contractueel kader

Het contractueel kader betreffende de uitvoering van de concessieovereenkomst is opgenomen in het ontwerpcontract (op eenvoudig verzoek te bekomen via onderstaand telefoonnummer of e-mailadres), dat volledig in de plaats komt van de algemene voorwaarden van de concessiehouder en integraal zal overgenomen worden in de definitieve overeenkomst die later met de gekozen concessiehouder zal worden afgesloten.

## II. Toewijzingsprocedure

### 1. 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 **31 mei 2019 (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:

- de uiterste datum van indienen van de voorstellen
- de referentie van deze concessie **BMCC.24**

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

- Het woord "Concessie" in de linkerbovenhoek
- Het volgend adres:  
**NMBS**  
**Commercialisation & Contract Management – 10.08 B-ST.312**  
**T.a.v. Dhr. Arnaud Blommaert**  
**Frankrijkstraat 85**  
**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:

- Voor inschrijvers die deelnemen als natuurlijke personen: een kopie van het identiteitsbewijs voor natuurlijke personen.
- 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:

- 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);
- een verklaring dat hij zich niet in een toestand van faillissement, vereffening, stopzetting van activiteiten, gerechtelijke reorganisatie of elke gelijkaardige situatie bevindt;
  - een verklaring dat hij in regel is met zijn professionele fiscale verplichtingen volgens de wettelijke bepalingen;
  - een recent attest (hoogstens 3 maanden oud op de uiterste datum voor de invoering van een aanvraag om deelneming) waaruit blijkt dat hij in regel is met de betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen, volgens de wettelijke bepalingen;
  - M.b.t. de financiële draagkracht:
    - o Het bewijs van zijn financiële en economische vermogen, met name een kopie van de drie meest recente balansen;
  - M.b.t. de technische en beroepsvaardigheid:
    - o 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-mail adres);
    - o Het bewijs dat de personen die in contact zullen komen met het publiek, het Nederlands en Frans machtig zijn. De kennis van andere talen is een pluspunt.
    - o Indien de inschrijver een beroep doet op onderaannemers, zal hij dat vermelden en de naam van de onderaannemers opgeven. Gelieve te noteren dat ook onderaannemers moeten voldoen aan de voorwaarden inzake toegangsrecht (zie hoofdstuk II.3).
  - M.b.t. het inhoudelijk voorstel van de inschrijver:
    - o De concessievergoeding die door de inschrijver wordt voorgesteld aan de NMBS;
    - o De openingsuren die de inschrijver voorstelt;
    - o Een toelichtende nota waaruit blijkt hoe de inschrijver de kwaliteit van de dienstverlening zal garanderen;
    - o Een overzicht van de werknemers die zullen instaan voor taken die verband houden met de exploitatie van de concessie.
    - o Een plan waarin de look & feel duidelijk wordt.

### **Wijzigen of intrekken van een reeds ingediend voorstel**

Om een reeds opgestuurde 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.

## **2. Wijze van toekenning van de concessieovereenkomst.**

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

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/e 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 Bart Buermans, Business Development & Retail Manager (bart.buermans@b-rail.be). Het volgen van een procedure houdt geen verplichting in tot het toekennen of het sluiten van de concessieovereenkomst. De NMBS kan zowel afzien van het toekennen of het sluiten van de concessieovereenkomst als de procedure herbeginnen, desnoods op een andere wijze.

### **3. 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.

### **4. Kwalitatieve selectie**

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

- Over voldoende financiële draagkracht beschikken voor het beheer van de concessie die voorwerp uitmaakt van deze marktconsultatie
- 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 zijn het Nederlands - Frans machtig. Gelet op het internationale karakter van het station, is de kennis van andere talen een pluspunt.

### **5. Toewijzingscriteria:**

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

#### **1. Het voorgestelde concept (25%)**

#### **2. De complementariteit en kwalitatieve meerwaarde van het voorgestelde concept in het geheel van concessies in het station (20%)**

#### **3. De vooropgestelde dienstverlening en kwaliteit: (20%)**

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

- De degelijkheid en kwaliteit van de aangeboden diensten.
- De kwaliteit van de inrichting van de commerciële ruimte, rekening houdende met het type aangeboden producten en/of diensten
- De snelheid van bediening, aangepast aan de drukte van het station.

#### **4. Geboden concessievergoeding (25%)**

#### **5. De datum waarop het contract kan beginnen (10%)**





Mocht u bijkomende vragen hebben over deze consultatie of u wenst een plaatsbezoek, dan kan u steeds bij ons terecht op het telefoonnummer 0475/80.87.85 tijdens de kantooruren of op het e-mailadres [andy.catry@b-rail.be](mailto:andy.catry@b-rail.be).

Met vriendelijke groeten.

*-getekend-*

**Bart BUERMANS**  
Business Development & Retail Manager



Bijlage:

