



NIEUWE INVULLING GEZOCHT




Center 57 in Borgerhout



In 2017-2019 renoveerde AG Vespa 19 Centers, de onbenutte ruimtes onder de spoorwegbogen. Ze werden omgebouwd tot ruimtes voor ateliers, ambachten, verenigingsleven, dienstverlening, horeca en ander ondernemerschap. Er bestaan vandaag 4 types centers: basic, medio, maxi en duo maxi.

Vandaag is AG Vespa opzoek naar een nieuwe invulling voor Center 57. Deze basic medio heeft een oppervlakte van ongeveer 50m².

Geïnteresseerden kunnen een voorstel indienen tot uiterlijk **10 maart 2026 om 11 uur**.

-  Engelselei 258/Center 57
2140 Borgerhout
-  circa 50 m² nuttige binnenruimte
-  Termijn 6 jaar, verlengbaar

Type overeenkomst: Concessie
Vergoeding: 440 euro/maand
Termijn: 6 jaar, verlengbaar
Afsluit voorstellen: 10 maart 2026 om 11 uur
Info en documenten: www.agvespa.be/te-koop-te-huur

De informatie in deze bundel kan worden aangevuld of aangepast. Voor de meest recente versie kan u terecht op www.agvespa.be.



Ligging, historiek en toekomst

Omgeving & ligging

Het project de Centers bevindt zich langs de Engelselei, tussen het Luitenant Naeyaertplein en de Turnhoutsebaan. De Center 57 bevindt zich bij de Engelselei 258, Borgerhout, zoals aangeduid op onderstaande kaart.

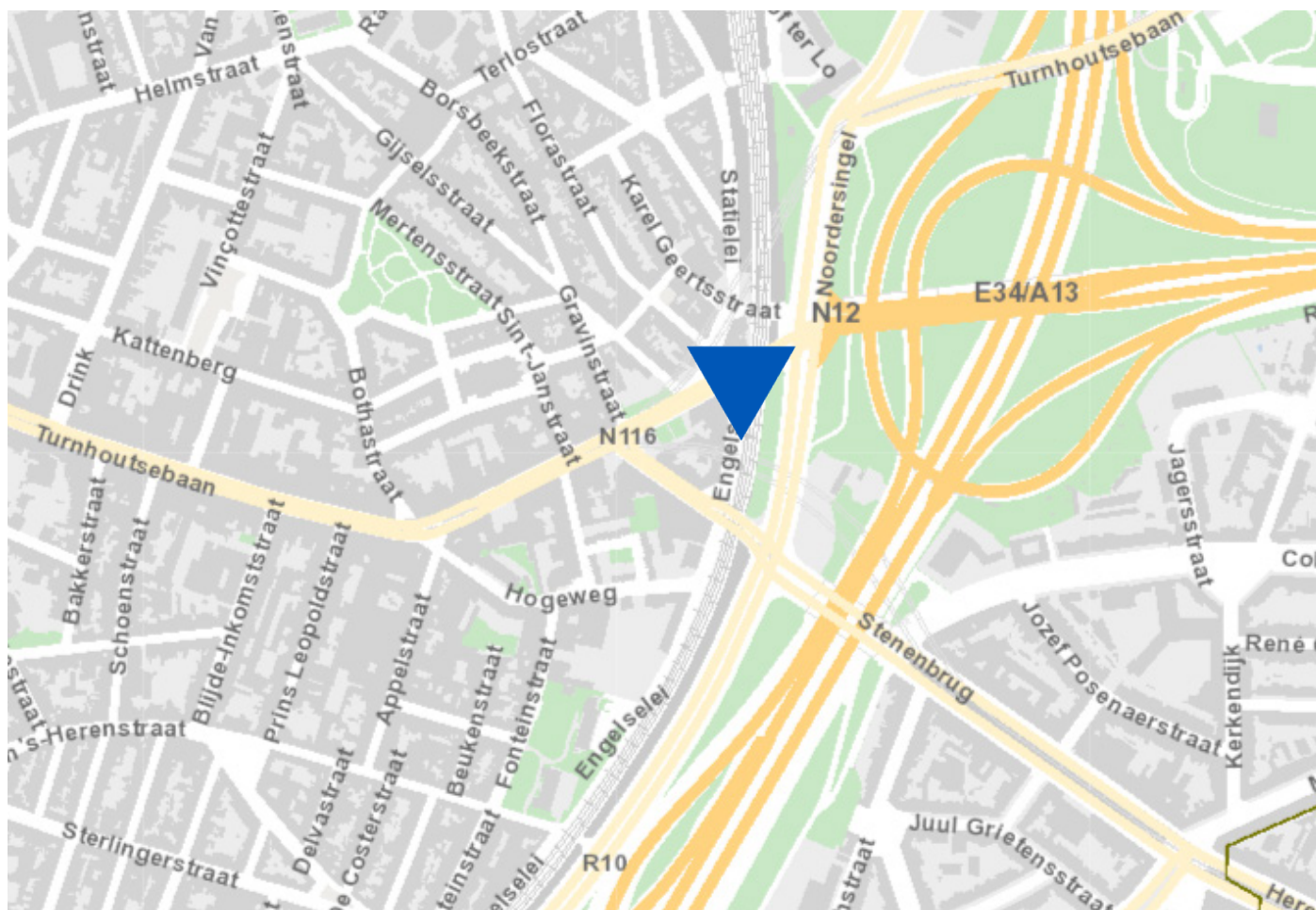
De gemetste spoorwegberm in Borgerhout dateert van 1899 en ligt op de grens tussen de Singel en de Antwerpse binnenstad. Ooit was deze spoorwegberm een verzorgde en aantrekkelijke stadswal. Tot voor kort was het een verwaarloosde muur aan de rand van de binnenstad; deze plek leek wel het einde van de stad. Daarom werd het project 'Vergeten Straat' genoemd, naar een boek van Louis Paul Boon.

Fase 1

In fase 1 van het project vormde AG VESPA de eerste 19 Centers om van een versleten muur tot een wand vol nieuwe activiteiten. Deze Centers strekken zich uit tussen de Stenenbrug en de groenzone en zijn goed zichtbaar vanaf de invalsweg Stenenbrug/ Herentalsepoort. Hiervoor werkte AG VESPA nauw samen met Infrabel NV, die eigenaar blijft van de bovenliggende spoorweginfrastructuur. Het district Borgerhout was eveneens betrokken, dat de straat en groenzone opnieuw heeft aangelegd. Het project werd mogelijk gemaakt door het Vlaamse Stadsvernieuwingsfonds.

Volgende fase(s)

Afhankelijk van het succes en het budget volgt er in latere fases de renovatie van de overige, nog lege, Centers.



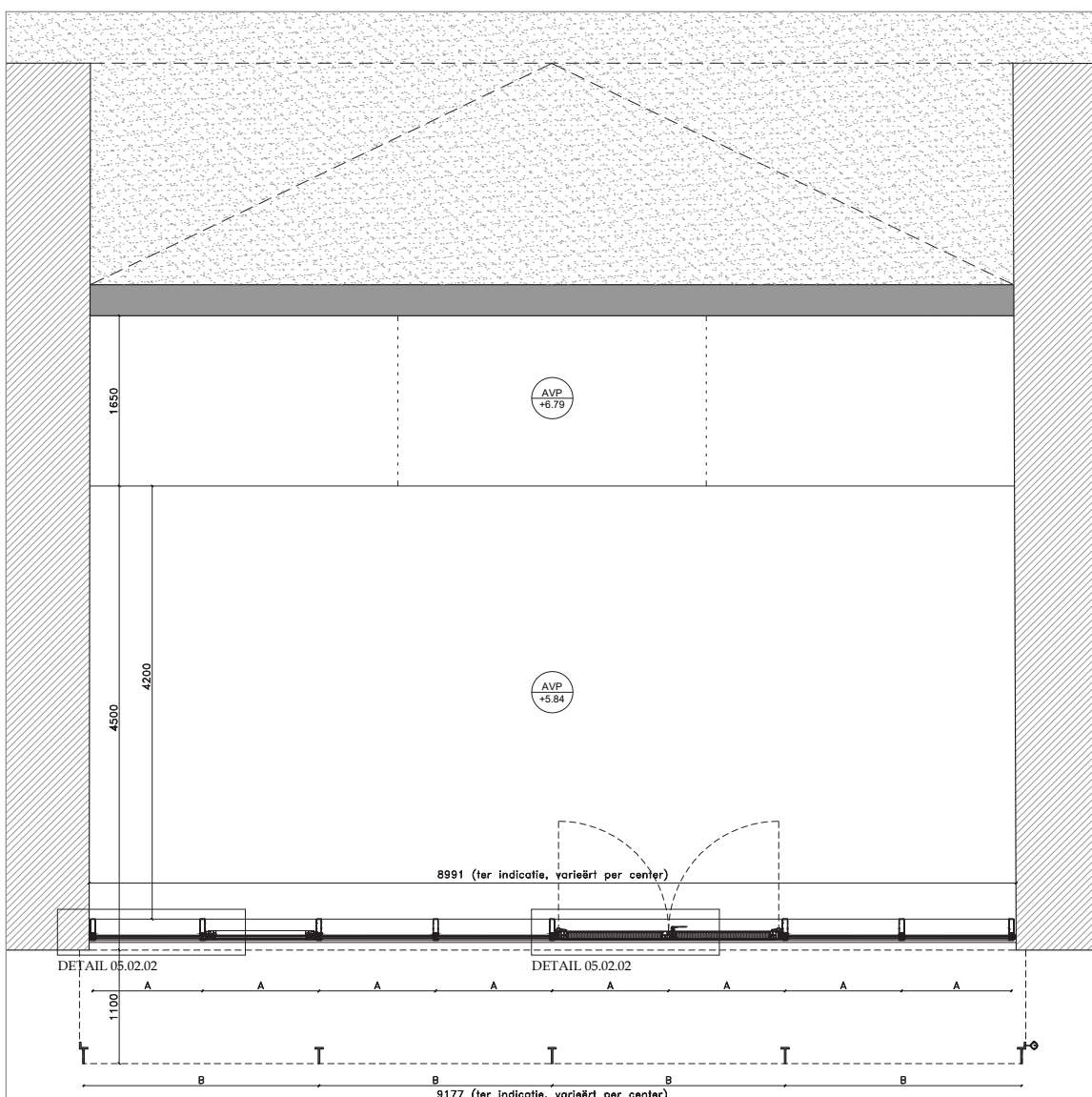
Kenmerken & Indeling

Center 57 heeft een vloeroppervlakte van ongeveer 50m², zoals aangeduid op onderstaand plan.

Center 57 is een medio type. Die zijn voorzien van een stalen voorzetstructuur die dienstdoet als overdekte ruimte. De voorgevel is in glas. Achteraan is er tegen de schuine wand een betonnen podium geïntegreerd, waardoor extra bruikbare oppervlakte ontstaat. De Center beschikt niet over eigen sanitair. Eén van de 19 Centers werd ingericht als centrale voorzieningencenter, met een kleine keuken en sanitair. De concessiehouder kan hiervan gebruik maken.

De Centers zijn atypische en speciale ruimtes. Ze liggen in een lange rij naast elkaar met elk een grote vitrine, tussen dikke gewelven en onder een spoorweg die nog steeds wordt gebruikt voor goederentransport. Het treinverkeer is hoorbaar in de Center. Omwille van de spoorweginfrastructuur die nog in gebruik is, mag men de ruimte enkel verwarmen met elektrische systemen. Andere verwarmingssystemen zoals aardgas, gas, kachels zijn niet toegelaten.

De infrastructuur van de spoorweg is meer dan één eeuw oud. In 2023 heeft INFRABEL de volledige waterdichting vernieuwd. Via het waterdichtingsysteem wordt het regenwater opgevangen en gedraineerd. AG Vespa kan echter geen garantie bieden voor een volledige waterdichting.



Stedenbouwkundige voorschriften

De voorschriften van het GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen, zoals goedgekeurd op 19 juni 2009, zijn van toepassing.

Het onroerend goed valt binnen het RUP Centers Borgerhout van 27 maart 2017. Het RUP kan u raadplegen via <https://www.antwerpen.be/nl/info/584ff253ca69bc6e36386ddb>.

Voor het onroerend goed werden, volgens de vastgoedinlichtingen volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd:

- Op 6 oktober 2017 voor het renoveren en herbestemmen van de Centers in Borgerhout.

Kandidaten moeten zich bij de opmaak van hun projectvoorstel houden aan de bouwcode van de stad Antwerpen.

Voor meer informatie over de stedenbouwkundige voorwaarden kan de kandidaat contact opnemen met de dienst stedenbouwkundige vergunningen van de stad Antwerpen via het perceleninformatieplatform van de stad Antwerpen <https://omgeving.antwerpen.be/homepage>.



Belangrijkste voorwaarden van de erfpachtovereenkomst

Juridische vorm

Concessie. De toepassing van de handelshuurwetgeving is uitgesloten.

Voorwerp

Center 57 gelegen aan de Engelselei 258 te 2140 Borgerhout, met een oppervlakte van circa 50m².

Bestemming

AG Vespa streeft ernaar deze rij van centers te benutten voor uiteenlopende activiteiten en levendigheid te creëren. De Centers worden in concessie gegeven als ruimte voor ateliers, bedrijven (handel, ambacht, kleinschalige productie), detailhandel, kantoorfuncties, horeca, verenigingsleven en ander ondernemerschap.

Niet toegelaten activiteiten zijn functies met risico op explosie, opslagruimte, parkeerplaatsen en wonen.

AG Vespa behoudt zich hierom het recht voor om bepaalde kandidaten te weren om een goede diversiteit te garanderen.

Termijn

De concessieovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van 6 jaar, welke onder bepaalde voorwaarden verlengd kan worden.

De concessiehouder kan de overeenkomst te allen tijde beëindigen met een opzegtermijn van 3 maanden.

Indien de concessiehouder niet meer voldoet aan de voorwaarden op basis waarvan werd toegewezen, kan AG Vespa te allen tijde een einde stellen aan de lopende concessieovereenkomst, met een opzegtermijn van 3 maanden.

Vergoeding

De maandelijkse concessievergoeding bedraagt 440 euro, jaarlijks te indexeren.

Onderhoudsverplichting

De concessiehouder staat in voor het huurdersonderhoud.

Vergunningen

De concessiehouder staat zelf in voor het aanvragen van alle noodzakelijke vergunningen en bestuurlijke toelatingen.

De kandidaat-concessiehouder informeert zich op eigen initiatief over de stedenbouwkundige voorwaarden. Voor meer informatie neemt de kandidaat-concessiehouder contact op met de dienst vergunning van de stad Antwerpen op het nummer 03 338 66 66 of per e-mail op omgevingsvergunning@antwerpen.be.

Nutsvoorzieningen

Elke center beschikt over een eigen meter voor elektriciteit en water. Enkel concessiehouders kunnen gebruik maken van het sanitair in de voorzieningcenter.

Waarborg

De concessiehouder stelt een waarborg gelijk aan 2 maanden vergoeding.

Belastingen, lasten en taken

De concessiehouder draagt alle taken, heffingen, belastingen en andere kosten, van welke aard ook.

Inrichting

De concessiehouder zal op eigen kosten de Center inrichten om het geschikt te maken voor zijn activiteit.

Waterdichtheid

AG Vespa kan geen garantie bieden voor een volledige waterdichtheid.



Procedure - Hoe stelt u zich kandidaat?

1. Bieding onder gesloten omslag

Deze oproep valt niet onder het toepassingsgebied van de wetgeving overheidsopdrachten. Teneinde de principes van mededinging, transparantie en gelijkheid te respecteren, kiest AG Vespa ervoor om te werken met een oproep via bieding onder gesloten omslag, zodat iedereen met interesse de kans krijgt om een voorstel in te dienen.

De kandidaat-concessiehouder dient een **papieren exemplaar** van het biedingsdossier in een gesloten omslag in. Op de buitenzijde van de gesloten omslag vermelden kandidaten duidelijk langs de voor- en achterzijde:

**‘Bod concessie /Center 57 – Engelselei 258, Borgerhout
Omslag niet openen – bieding onder gesloten omslag’**

De kandidaat-concessiehouder bezorgt de gesloten omslag bij het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed en Stadsprojecten Antwerpen (AG Vespa), Paradeplein 25, 2018 Antwerpen **ten laatste op 10 maart 2026 om 11 uur** door afgifte bij het onthaal van AG Vespa (op werkdagen tussen 8.30 uur en 17 uur).

Daarnaast dient de kandidaat-concessiehouder het volledige dossier ook **digitaal** te bezorgen ten laatste op 10 maart 2026 om 11 uur, door afgifte van een USB-stick.

2. Wat moet een biedingsdossier bevatten om geldig te zijn?

Het biedingsdossier moet verplicht een aantal onderdelen bevatten om regelmatig te worden bevonden en in aanmerking te komen voor beoordeling.

Gebruik onderstaande lijst dus zeker alvorens een dossier in te dienen om na te gaan of het dossier volledig is.

Document	Wat?	Check?
Biedingsformulier	Bezorg een volledig ingevuld en ondertekend biedingsformulier (met alle bijlagen). Om regelmatig te zijn, moet u verplicht het formulier gebruiken dat AG Vespa ter beschikking stelt als bijlage XX.	
Concessieovereenkomst	Bezorg een ondertekende versie van het ontwerp van concessieovereenkomst, dat u kan terugvinden als bijlage XX. Het ontwerp van overeenkomst moet achteraan ondertekend worden, en ook elke bladzijde moet een paraaf bevatten. Het is belangrijk dat u geen wijzigingen aanbrengt aan het ontwerp van overeenkomst. In het kader van de gelijkheid, zal dit ontwerp de basis vormen voor de definitieve concessieovereenkomst (met uitzondering van bepalingen die verband houden met het voorstel zelf – aangeduid in grijs). De overeenkomst moet ondertekend worden door de kandidaat zelf of een rechtsgeldige vertegenwoordiger van de kandidaat.	

Voorstelling	<p>Kandidaten moeten daarnaast een globale voorstelling van zichzelf bezorgen waarbij één uniek aanspreekpunt wordt opgeven. Alle verdere communicatie zal verlopen via dit aanspreekpunt. Voeg dus een korte voorstelling én een aanspreekpunt toe aan uw voorstel.</p> <p>Indien de kandidaat een nieuwe vennootschap wil oprichten na de gunning, dient hij dit van bij aanvang duidelijk aan te geven in zijn voorstelling.</p>	
Optie: enkel indien vennootschap	<p>Indien de bieding wordt ingediend door een vennootschap, zal de kandidaat een kopie van de integrale versie van de (gecoördineerde) statuten van de kandidaat-concessiehouder en eventuele partner(s) bezorgen (zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad)</p> <p>De indienende vennootschap zal als contractspartij moeten optreden. Dit kan dus nadien niet meer gewijzigd worden, tenzij u duidelijk aangeeft dat een nieuwe vennootschap zal worden opgericht.</p>	
Projectvoorstel	Meer informatie op pagina 9.	

Het biedingsformulier en het ontwerp van de concessieovereenkomst zijn terug te vinden als bijlagen op de website van AG Vespa (www.agvespa.be). Het projectvoorstel dient op initiatief van de kandidaat-concessiehouder te worden opgesteld.

In eerste instantie wordt nagekeken welke dossiers tijdig en rechtsgeldig zijn ingediend. We gaan dan controleren of alle dossiers de juiste documenten, informatie, bijlagen, handtekeningen, geldige biedingen ... bevatten. In principe zullen enkel de correcte en volledige dossiers beoordeeld worden op hun inhoud. Het is dus belangrijk de checklist héél goed na te kijken!

Sanctie?

Indien een voorstel een (substantiële) onregelmatigheid bevat, kan het ingediende voorstel van verdere beoordeling geweerd worden wegens onregelmatig, onverminderd het recht van AG Vespa om aanvullende of bijkomende informatie aan de kandidaten te vragen om de (substantiële) onregelmatigheid te regulariseren. Dit betreft echter geen verplichting in hoofde van AG Vespa. Dergelijke bijkomende informatie en/of toelichting kan worden gevraagd aan alle, één of meerdere kandidaten (zonder de gelijkheid te schenden).

Projectvoorstel en beoordeling

Een beoordelingscommissie zal een rangschikking maken de **regelmatige voorstellen**.

De beoordelingscommissie zal daarbij rekening houden met de volgende criteria:

- de mate waarin het concept geschikt is voor de Centers (m.a.w. activiteiten die baat hebben bij een open vitrine en niet gestoord worden door de treinactiviteiten, het feit dat er elektrisch verwarmd en geventileerd wordt, vochtigheid van de Center, ...);
- de mate waarin publiek wordt aangetrokken;
- de mate waarin het een bijdrage levert aan de levendigheid van de directe omgeving;
- de mate waarin het project buurtgebonden is;
- het tijdstip waarop de Center gebruikt zal worden: overdag, 's avonds, tijdens de week, weekend, eventuele openingsuren,....;
- de wijze waarop de Center ingericht en gebruikt zal worden;
- de haalbaarheid en realiteitszin van het project;
- de relevante ervaring van de kandidaat;
- verkeer belastende activiteiten zijn niet wenselijk.

Bij de beoordeling van de dossiers zal rekening gehouden worden met zowel de intrinsieke waarde van het dossier van de bewuste kandidaat-concessiehouder, als de vergelijking met andere ontvangen biedingsdossiers.

Gelet op deze criteria, is dus van belang dat het **projectvoorstel** een duidelijke **toelichting** en de nodige **stukken en/of documenten** bevat:

- Toelichting over het concept, de invulling of bestemming die wordt voorgesteld en hoe deze compatibel is met de Center, waarbij je rekening houdt met de eigenheid van de ruimte: de vochtigheid van de Center, het feit dat elektrisch verwarmd en geventileerd wordt, mogelijke geluidshinder van de treinen, één open vitrine ...
 - Hoe past uw bestemming in de Center?
- Hoe zal de center ingericht en gebruikt worden?
- Een toelichting over de mate waarin je concept een breed publiek wil aantrekken, bijdraagt aan de levendigheid van de directe omgeving en/of buurtgebonden is?
- Hoe zouden je openingsuren eruit zien? En wanneer zou je vooral opengaan? Overdag, week, weekend, avonden ... ?
- Toelichting over de haalbaarheid en realiteitszin van je project:
 - We vragen minstens een businessplan te bezorgen met een overzicht van geraamde inkomsten en uitgaven/kosten
 - Verder kan de haalbaarheid heel ruim zijn: is de exploitatie mogelijk wat betreft vergunningen? Hoe ga je zorgen voor voldoende onderhoud? Welke kosten ga je maken en hoe ga je die terugverdienen? Wanneer wil je opengaan? Heb je een team dat je bijstaat? Hoe ga je zorgen dat mensen je concept leren kennen? Hoe ga je om met de structuur van het gebouw en de beperkingen daarvan? ...
 - We willen vooral dat het concept realistisch, en haalbaar is
- Over welke relevante ervaring beschik je? Of ga je in teamverband werken? Of wordt je bijgestaan?
- Verkeersbelastende activiteiten zijn niet wenselijk: heb je nagedacht over de mobiliteitsimpact van je concept?

De beoordeling gebeurt in totaliteit op het geheel, maar kan uitgewerkt worden door aan elk van deze criteria een score toe te kennen op basis van de volgende 5 – punten schaal (waarbij met halve punten kan worden gewerkt om kleine verschillen aan te duiden):

- Slecht: 0
- Matig: 1
- Onvoldoende: 2
- Goed: 3
- Zeer goed: 4
- Uitstekend: 5



Zijn we dan klaar? Niet altijd.

Onderhandeling

Het kan zijn dat er onmiddellijk één voorstel wordt gekozen en dat er een toewijzing volgt (zie hieronder). In dat geval zullen de kandidaten allemaal een kennisgeving ontvangen met de beslissing van AG Vespa en de gevolgen daarvan voor hun eigen dossier.

Het staat AG Vespa echter vrij om onderhandelingen op te starten (het is dus geen verplichting).

Het kan zijn dat één of meerdere kandidaten die een regelmatig voorstel indienden, worden uitgenodigd voor één of meer **onderhandelingsrondes**, bijvoorbeeld (niet limitatief) zodat het biedingsdossier nog geoptimaliseerd kan worden of om onduidelijkheden weg te werken. Indien AG Vespa van deze mogelijkheid tot onderhandeling gebruik maakt, zullen de finaal ingediende voorstellen beoordeeld worden en zal ook dat finaal ingediende voorstel de basis vormen voor de concessieovereenkomst.

AG Vespa kan er ook voor kiezen om, na een eerste beoordeling op basis van de beoordelingscriteria zoals hoger omschreven, enkel met de **meest gunstig gerangschikte bieder(s) te onderhandelen**. Dit kan dus één bieder zijn, of meerdere gunstig gerangschikte bidders. In dit geval worden de kandidaten waarmee niet onderhandeld wordt, niet definitief uitgesloten van deelname aan de onderhandelingen, maar kunnen zij opnieuw worden uitgenodigd om deel te nemen aan de onderhandelingen indien de onderhandelingen met de beter gerangschikte bieder(s) niet tot het gewenste resultaat leiden.

Toewijzing

De concessieovereenkomst wordt toegewezen aan de kandidaat die het hoogste aantal punten behaalt op basis van het definitieve ingediende voorstel.

De toewijzing gebeurt steeds door de bevoegde bestuurlijke organen (bv. directiecomité AG Vespa, college van burgemeester en schepenen, ...). Tot het ogenblik waarop het bevoegd orgaan de toewijzing uitdrukkelijk heeft goedgekeurd, ontstaat er met andere woorden geen enkele verplichting in hoofde van AG Vespa. De beoordelingscommissie geeft louter een advies aan de bevoegde bestuurlijke organen en heeft dus zelf geen beslissingsbevoegdheid m.b.t. de toewijzing.

Na de definitieve toewijzing zullen AG Vespa en de kandidaat-concessiehouder de concessieovereenkomst zo snel als mogelijk en **uiterlijk binnen 3 weken ondertekenen**.

Wachlijst

Zowel de kandidaat die het best gerangschikt is, als de regelmatige kandidaten wiens bieding niet werd beoordeeld als best gerangschikt en die niet eerder werden uitgesloten, worden expliciet per e-mail op de hoogte gebracht van de definitieve toewijzing.

De regelmatige kandidaten met een gunstige bieding, maar die niet geselecteerd werden als best beoordeeld, zullen op een wachtlijst worden geplaatst in volgorde van de rangschikking. Indien er een andere Center vrijkomt, dan zal AG Vespa deze kandidaten in volgorde van rangschikking kunnen contacteren om een concessieovereenkomst af te sluiten (volgens de voorwaarden van het ingediende biedingsdossier).

De periode waarin andere kandidaten met een geldige bieding op de wachtlijst worden geplaatst eindigt 2 jaar, te rekenen vanaf de kennisgeving van de definitieve toewijzing.

Indien de concessieovereenkomst, om eender welke reden, niet kan ondertekend worden met de best gerangschikte kandidaat of indien tijdens deze 2 jaar een andere Center vrijkomt, kunnen de andere kandidaten (op de wachtlijst) geraadpleegd worden met het oog op het ondertekenen van een concessieovereenkomst.

De bieder verklaart te weten dat AG Vespa het recht heeft om de oproep niet te laten doorgaan, stop te zetten en eventueel een andere oproep uit te schrijven, zonder dat dit aanleiding kan geven tot enig recht op schadevergoeding in hoofde van de kandida(a)t(en).

Algemene Bepalingen

Aanpassingen

AG Vespa behoudt zich het recht voor om, indien nodig, aanpassingen aan te brengen aan deze oproep en de bijhorende documenten. In dat geval zal deze informatie kenbaar gemaakt worden via de website van AG Vespa. Het is dus aangeraden dat kandidaten regelmatig en zéker vlak voor het indienen van een voorstel, de website van AG Vespa raadplegen.

Indienen van een voorstel = aanvaarding van alle documenten

Door een voorstel in te dienen, aanvaardt de kandidaat onvoorwaardelijk de inhoud van onderhavige oproep en de bijhorende documenten zoals deze commerciële informatiebrochure, het ontwerp van de concessieovereenkomst en de gepubliceerde bijlagen. De kandidaat aanvaardt bijgevolg gebonden te zijn door de bepalingen van deze documenten.

De algemene voorwaarden (of gelijkaardige verwijzingen) van de kandidaat zijn niet op zijn bieding, noch op de concessieovereenkomst van toepassing. Opmerkingen van de kandidaat die in voorkomend geval bij het voorstel zouden zijn gevoegd, zullen als nietig en ongeschreven worden gehouden, zelfs indien het voorstel er uitdrukkelijk naar verwijst.

Vertrouwelijkheid

De informatie die AG Vespa in het kader van deze oproep ter beschikking stelt van de kandidaten, mag niet voor andere doeleinden worden aangewend, noch aan derden worden meegedeeld, dan voor het indienen van een voorstel.

Alle informatie, ongeacht het type, blijft steeds en onder alle omstandigheden eigendom van AG Vespa.

Voor elk "oneigenlijk" gebruik van informatie dient steeds schriftelijk toestemming gevraagd te worden aan AG Vespa. AG Vespa kan dit gebruik weigeren of voorwaarden opleggen om deze data te gebruiken.

Taalgebruik

De kandidaat gebruikt uitsluitend het Nederlands in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met AG Vespa, zo onder meer voor de opmaak van zijn voorstel.

Van officiële documenten die enkel in een andere taal beschikbaar zijn, kan AG Vespa desgevallend een beëdigde vertaling eisen op kosten van de kandidaat. De kandidaat is verantwoordelijk voor eventuele fouten in de vertaling.

Recht om niet toe te wijzen

Het deelnemen aan deze procedure is voor risico van de kandidaten.

AG Vespa behoudt zich het recht voor om de concessie niet toe te wijzen.

AG Vespa behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te schorsen en/of te stop te zetten en/of een andere oproep uit te zetten.

Noch het stopzetten noch het schorsen van de oproep kan aanleiding geven tot enig recht op schadevergoeding, noch enig ander recht betreffende de concessie in hoofde van de kandidaat.

GDPR

De persoonsgegevens die in het kader van deze oproep, hetzij door een kandidaat zelf aan AG Vespa worden meegedeeld, hetzij door AG Vespa worden ingewonnen zijn onderworpen aan de GDPR (Verordening 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming) (General Data Protection Regulation).

AG Vespa verwerkt deze gegevens enkel met het oog op de beoordeling van de kandidaturen en voorstellen.

De kandidaat of inschrijver stemt ermee in dat AG Vespa de relevante persoonsgegevens kan doorgeven aan een of meerdere entiteiten van het netwerk van AG Vespa en/of de stad Antwerpen en door haar kan gebruikt worden in het kader van opdrachten die zij uitschrijft.

Praktische informatie

Plaatsbezoek

De site is te bezichtigen op afspraak. Het plaatsbezoek is ten zeerste aan te raden en gebeurt op eigen risico en verantwoordelijkheid van de kandidaten.

Bijlagen

Alle informatie, attesten en documenten zijn te vinden op www.agvespa.be/te-koop-te-huur

AG Vespa

Paradeplein 25, 2018 Antwerpen

www.agvespa.be - 03 259 28 10

BTW-nummer BE0267.402.076

Contact en bezichtigingen
tijdens de week, na afspraak

Filip Daenen

0456 21 19 32

filip.daenen@antwerpen.be