



BESTEK CONCESSIE

VOORWERP VAN DE CONCESSIE:

Ontwerp, Bouw, Financiering, Onderhoud en Exploitatie (DBFMO) van een stadscamping

REFERENTIE VAN DE CONCESSIE:

Willem Gijsselsstraat, 2050 Antwerpen

TYPE CONCESSIE:

Concessie voor Werken

AANBESTEDENDE OVERHEID:

AG VESPA

Contactpersoon: Ann Bogaerts

ann.bogaerts@antwerpen.be

03 432 82 81

PLAATSINGSPROCEDURE:

Plaatsingsprocedure in één fase - met onderhandeling.

ERKENNING AANNEMER

Categorie: D, C – klasse 7.

DE UITERSTE DATUM VOOR DE ONTVANGST VAN DE OFFERTES:

14 januari 2021, om 14.00

De offertes moeten elektronisch worden ingediend via **e-tendering:**
<https://eten.publicprocurement.be/>.

LEESWIJZER

Met dit bestek worden geïnteresseerde ondernemers uitgenodigd om een offerte in te dienen.

Het verloop van de plaatsingsprocedure wordt toegelicht in artikel 5 (Verloop van de plaatsingsprocedure).

INLICHTINGEN:

De inschrijvers kunnen over deze opdracht vragen stellen tot uiterlijk 3 januari 2021.

Vergissingen en/of onzorgvuldigheden in dit bestek dienen voor de voormelde datum gemeld te worden aan de aanbestedende overheid.

E-MAIL:

Voor inlichtingen betreffende deze plaatsingsprocedure kan contact worden opgenomen met de voormelde contactpersoon van de aanbestedende overheid via e-mail: ann.bogaerts@antwerpen.be.

De aanbestedende overheid kan de antwoorden op gestelde vragen publiceren op e-notification zodat alle geïnteresseerden er kennis van kunnen nemen. Deze antwoorden worden geacht integraal deel uit te maken van de concessiedocumenten.



DEEL I. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Inhoudsopgave

Bestek concessie.....	1
DEEL I. Administratieve bepalingen.....	3
1. Aanbestedende overheid.....	7
1.1. AG VESPA.....	7
1.2. Elektronische communicatie met de aanbestedende overheid.....	8
2. Voorwerp van de concessie.....	8
2.1. Algemeen.....	8
2.2. Vastgoedtransactie.....	9
2.3. Looptijd van de concessie (art 37 Wet CS).....	9
2.4. Ramingsmethode (art 35 Wet CS).....	10
3. Prijs.....	10
3.1. Vergoeding van de concessiehouder.....	10
3.2. Vastgoedvergoeding.....	10
4. Percelen.....	10
4.1. Geen percelen.....	10
5. Verloop van de plaatsingsprocedure.....	11
5.1. Organisatie van de plaatsingsprocedure (art 38 Wet CS).....	11
5.2. Plaatsbezoek.....	11
5.3. Schematische voorstelling van het verloop van de plaatsingsprocedure.....	11
6. Toepasselijke bepalingen en documenten.....	12
6.1. Wetgeving.....	12
6.2. Concessiedocumenten (en bijlagen).....	13
7. Opties en varianten.....	15

7.1.	Vrije opties of varianten	15
8.	Uitsluitingsgronden	15
8.1.	Niet bevinden in een geval van uitsluiting	15
8.2.	Bewijsdocumenten betreffende de uitsluitingsgronden	15
9.	Selectiecriteria	16
9.1.	Economische en financiële draagkracht.....	17
9.2.	Technische en beroepsbekwaamheid	18
9.3.	Bewijsdocumenten betreffende de selectiecriteria	19
10.	Erkenning.....	20
11.	Verificatie van de uitsluitingsgronden en selectiecriteria op basis van het DVB.....	20
12.	Beroep op de draagkracht en onderaanneming.....	21
12.1.	Beroep op de draagkracht in het kader van de selectie (art 49 Wet Cs).....	21
12.2.	Indienen als combinatie	22
12.3.	Onderaanneming zonder beroep op de draagkracht vermelden in offerte	22
12.4.	Onderaanneming zonder beroep op de draagkracht.....	22
13.	Verbintenistermijn	23
14.	Gunningscriteria.....	23
14.1.	Financieel voorstel (weging: 20%).....	23
14.2.	Vastgoedvergoeding (weging: 10%).....	24
14.3.	Kwaliteit (weging: 70%)	25
15.	Presentatiemoment.....	28
16.	Onderhandelingen	28
16.1.	Verloop van de onderhandelingen.....	28
16.2.	Voorwerp van de onderhandelingen.....	29
16.3.	Stap 1: Publicatie van dit bestek.....	30
16.4.	Stap 2: Indienen van de initiële (eerste) offertes	30
16.5.	STAP 3-4: Beoordeling van de initiële (eerste) offertes en verloop van de onderhandelingen	30
16.6.	STAP 5-6: BAFO's	31

16.7.	STAP 7: Gunningsbeslissing	32
16.8.	STAP 8: Contractsluiting.....	32
17.	Indienen van een offerte	32
17.1.	Uiterste datum en uur voor ontvangst van de offerte	32
17.2.	Indienen van de offerte.....	32
17.3.	Elektronische ondertekening van de offerte	32
17.4.	Aandachtspunten bij elektronische ondertekening	33
17.5.	Bij de offerte te voegen documenten.....	33
17.6.	Aandachtspunten voor een elektronische offerte	34
18.	Algemene bepalingen aangaande de opdracht.....	35
18.1.	Indienen offerte = aanvaarding van de concessiedocumenten.....	35
18.2.	Vertrouwelijkheid	35
18.3.	Taalgebruik	35
18.4.	Recht om niet te gunnen.....	35
18.5.	GDPR.....	36
DEEL II. Concessieovereenkomst.....		37
1.	Definities	37
2.	Ontbindende voorwaarden	39
3.	Inleidende bepalingen.....	39
4.	Toepasselijke bepalingen	40
5.	Voorwerp en aard van de overeenkomst.....	40
5.1.	Voorwerp.....	40
5.2.	Aard van de overeenkomst.....	4140
6.	Looptijd van deze Overeenkomst	41
7.	Kernverplichtingen van de partijen	41
7.1.	Kernverplichtingen van de Concessiehouder	41
7.2.	Kernverplichtingen van de Aanbestedende Overheid	42
8.	Investeringsstoelage.....	4342

9.	Domeinconcessievergoeding.....	43
9.1.	Jaarlijkse domeinconcessievergoeding	43
9.2.	Indexering	4443
10.	bouwtermijn.....	4443
11.	Onderaanneming	44
11.1.	Aansprakelijkheid voor onderaannemers	44
11.2.	Informatieplicht onderaannemers	44
11.3.	Erkenning onderaannemer	4544
11.4.	Controle uitsluitingsgronden	45
11.5.	Beperking onderaannemingsketen	45
12.	Leidend ambtenaar en communicatie	45
12.1.	Leidend ambtenaar	45
12.2.	(Elektronische) communicatie tussen partijen	4645
13.	Vergunningen	46
14.	Kabels en leidingen	4746
15.	Bodem en grondverzet	4746
16.	Exploitatie van De Stadscamping.....	47
17.	Onderhoud	47
17.1.	Volledige onderhoudsverplichting.....	47
17.2.	Investeringsplan.....	48
18.	Waarborgen	49
18.5.	Aanvangsgarantie	5049
18.6.	Overdrachtsgarantie	50
19.	Actiemiddelen van de Aanbestedende Overheid	5150
19.1.	Straffen	5150
19.2.	Vertragingsboetes.....	51
19.3.	Ambtshalve maatregelen	51
20.	Aansprakelijkheid voor het ontwerpen, bouwen, financieren, onderhouden en exploiteren van De Stadscamping.....	52

20.1.	Geen aansprakelijkheid van de Aanbestedende Overheid	52
20.2.	Vrijwaring voor aanspraken van derden	52
20.3.	Vrijwaring voor aanspraken van derden inzake intellectuele eigendom	52
20.4.	Vrijwaring voor rechtstreekse vordering	53
20.5.	Boetes en straffen.....	54 5453
21.	Verzekeringen.....	54
22.	Situatie van overmacht	54
23.	Lot van opgerichte constructies en uitgevoerde werken bij het einde van deze Overeenkomst	55
24.	Overdracht van de overeenkomst	55
24.1.	Recht van overdracht van de Concessie mits akkoord van de Aanbestedende Overheid	55
24.2.	Overdracht	56 5655
25.	Deelbaarheid	56
26.	Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank	56
27.	Bijlagen die integraal deel uitmaken van deze Overeenkomst.....	56

1. AANBESTEDENDE OVERHEID

1.1. AG VESPA

Aanbestedende
overheid

AG VESPA
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen
KBO: BE067 402 076
www.agvespa.be

Contactpersoon
aanbestedende
overheid

Ann Bogaerts
ann.bogaerts@antwerpen.be
03 432 82 81

OVER AG VESPA

AG VESPA is het autonoom gemeentebedrijf voor vastgoedbeheer en stadsprojecten voor de stad Antwerpen. AG VESPA beheert het stadspatrimonium en geeft uitvoering aan het stadsontwikkelingsbeleid zoals bepaald door het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad. Met dit bedrijf

beschikt het stadsbestuur over een instrument om de stadsvernieuwing te concretiseren en realiseren. AG VESPA is operationeel sinds 1 maart 2003.

1.2. Elektronische communicatie met de aanbestedende overheid

- a. Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, dient alle briefwisseling met betrekking tot de opdracht aan de contactpersoon van de aanbestedende overheid te worden verzonden:
 - Ann Bogaerts
 - e-mail contactpersoon: ann.bogaerts@antwerpen.be
- b. Alle communicatie met betrekking tot deze plaatsingsprocedure, dient de referentie van deze concessie ("Willem Gijsselsstraat, 2050 Antwerpen") te vermelden.
- c. **Het gebruik van elektronische middelen (e-mail) voor het uitwisselen van schriftelijke stukken is verplicht**, zowel in het kader van de plaatsing als van de uitvoering van de opdracht. Een aangetekende zending hoeft echter niet elektronisch te zijn.

De inschrijver vermeldt op het offerteformulier één contactpersoon en e-mailadres waarmee elektronische communicatie kan gevoerd worden.
- d. De indiening van de offerte gebeurt via **e-tendering**, zoals hierna wordt toegelicht onder artikel 17.2 (Indienen van de offerte)

2. VOORWERP VAN DE CONCESSIE

2.1. Algemeen

- a. Deze concessie is een concessie voor werken in de zin art. 2, 7°, a) van de Wet concessieovereenkomsten.
- b. Het voorwerp van deze concessie betreft: Ontwerp, Bouw, Financiering, Onderhoud en Exploitatie (DBFMO) van een stadscamping.

De concessiehouder staat in voor het ontwerpen, bouwen, financieren, onderhouden en exploiteren van De Stadscamping.

De aanbestedende overheid is op zoek naar een concessiehouder met het oog op het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud en de exploitatie van de stadscamping. Hiertoe zal de aanbestedende overheid voor een periode van 30 jaar vanaf de start van de exploitatie een recht van concessie verlenen aan de concessiehouder op gronden aan de Willem Gijsselstraat te Antwerpen. De aanbestedende overheid streeft ernaar om Antwerpen voor binnen- en buitenland een toeristische aantrekkingspool te maken wat de lokale economie en beeldvorming over de stad versterkt. De realisatie van de nieuwe stadscamping moet deze doelstelling ondersteunen.

- c. De concessiehouder moet in overeenstemming met de bepalingen van de concessieovereenkomst:
 - De Stadscamping ontwerpen en bouwen in overeenstemming met het programma opgenomen in Bijlage III.6a (Programma) en aanvullend Bijlage III.7b (Ontwerpvoorstel) en conform de flow die is opgenomen in Bijlage III.12;
 - De eenmalige investeringstoelage (zie hierna) aanwenden om het terrein bouwrijp te maken (bv. verharding, aanleg, groenbuffer, wegenis, nutsaansluitingen,...);
 - Het ontwerp en de bouw van De Stadscamping Financiering. De financiering van de realisatie van de Stadscamping geschiedt door de concessiehouder en wordt door de aanbestedende overheid geraamd op 3.100.000 euro inclusief de éénmalige investeringstoelage van 1.950.000 EUR (zie hierna); en

- De Stadscamping nauwgezet en op eigen risico onderhouden en exploiteren, in overeenstemming met het Onderhoudsplan, opgenomen in Bijlage II.2 (Business-, onderhouds- en exploitatieplan) en het Exploitatieplan opgenomen in Bijlage II.2 (Business-, onderhouds- en exploitatieplan), en instaan voor de financiering hiervan;

Het voorwerp van de concessie wordt nader omschreven in de technische bijlagen onder deel III van dit bestek.

d. CPV-codes (Common Procurement Vocabulary):

- 55220000 - Kampeerterrein;
- 45100000 - Bouwrijp maken van terreinen;
- 45200000 - Volledige of gedeeltelijke bouw- en civieltechnische;
- 71000000 - Dienstverlening op het gebied van architectuur, bouwkunde, civiele techniek en inspectie.

e. Plaats van uitvoering: Willem Gijsselsstraat, 2050 Antwerpen

f. NUTS-code: BE21 - Provincie Antwerpen

2.2. Vastgoedtransactie

- a. Deze concessie omvat tevens een vastgoedtransactie waarbij aan de concessiehouder een onroerend goed (vastgoed) van de aanbestedende overheid ter beschikking wordt gesteld, in functie van de uitvoering van de concessie voor werken.

Het vastgoed dat aan de concessiehouder ter beschikking wordt gesteld is het volgende: De Projectgrond met een oppervlakte van ongeveer 54.136 m² gelegen 2050 Antwerpen, Willem Gijsselsstraat en Halewijnlaan , gekend op het kadaster onder Antwerpen, afdeling 13, sectie N, perceelnummers 852 R2, 860G, 863A, 863/02, 864C, 854E, delen van 862D, 865A/2, 866Y, 125C, 124C, 129/02B, 130H, 866T, 866V en 848Y2 en deel van het openbaar domein, aangeduid op het plan in de Bijlage III.3 (Ruimtelijke context).

Meer informatie is (desgevallend) voorzien in de technische bepalingen.

- b. Het vastgoed wordt door de aanbestedende overheid aan de concessiehouder ter beschikking gesteld middels domeinconcessie.

De vastgoedovereenkomst is in bijlage bij dit bestek gevoegd. Zie artikel 6.2 (Concessiedocumenten (en bijlagen)).

2.3. Looptijd van de concessie (art 37 Wet CS)

- a. De concessie heeft een initiële **looptijd** van 30 jaar.
- b. De hiervoor bedoelde vastgoedtransactie wordt gesloten voor eenzelfde looptijd.
- c. De langere looptijd wordt bepaald, rekening houdend met de periode waarin van de concessiehouder redelijkerwijs verwacht mag worden dat hij de investeringen die hij heeft gemaakt voor de exploitatie van de werken samen met een rendement op het geïnvesteerde vermogen terugverdiend, rekening houdend met de investeringen die nodig zijn om de specifieke contractuele doelstellingen te halen.
- d. De looptijd is noodzakelijk gezien de investeringen (financiering) die van de concessiehouder worden verwacht voor het bouwrijp maken van het terrein, de inrichting van de stadscamping en de koste voor exploitatie, die enkel over een lange looptijd kunnen terugverdiend worden.

2.4. Ramingsmethode (art 35 Wet CS)

- a. De geraamde waarde van de concessie wordt berekend op basis van de volgende objectieve methode.

De geraamde waarde van de concessie wordt bepaald door de totale tijdens de looptijd van de concessie te behalen omzet van de concessiehouder, excl. BTW, als tegenprestatie voor de werken (en diensten) die het voorwerp uitmaken van de concessie, en ook voor de eventuele leveringen die in het kader van de concessie worden verricht.

- b. Voor de voorliggende concessie is de waarde van de concessie als volgt samengesteld:
 - de hierna bedoelde investeringstoelage; de noodzakelijke investeringen voor de bouw, het onderhoud en de exploitatie van de Stadscamping; de te betalen vastgoedvergoeding; de inkomsten uit de overeenkomsten met en de diensten aan de gebruikers van de Stadscamping.

3. PRIJS

3.1. Vergoeding van de concessiehouder

- a. De gunning van de concessie houdt de overdracht aan de concessiehouder in van het operationeel risico dat inherent is aan de exploitatie van de werken.
- b. De tegenprestatie van de aanbestedende overheid voor de uitvoering van de concessie bestaat uit het recht om de werken die het voorwerp uitmaken van de concessieovereenkomst te exploiteren.

De aanbestedende overheid voorziet bovendien in een **éénmalige investeringstoelage van maximaal 1.950.000 EUR** (incl. BTW, indien van toepassing). De investeringstoelage is conform artikel 57 KB concessies, in principe slechts betaalbaar na de uitvoering van de werken of diensten waarop ze betrekking heeft (behoudens de in het voornoemd artikel bepaalde uitzonderingen waarin voorschotten kunnen worden betaald). De betalingsmodaliteiten van deze toelage worden gespecificeerd in de contractuele bepalingen in deel II bij dit bestek. De investeringstoelage is niet herzienbaar.

3.2. Vastgoedvergoeding

- a. De vastgoedtransactie als omschreven onder artikel 2.2 (Vastgoedtransactie) gaat gepaard met de betaling door de concessiehouder aan de aanbestedende overheid van een vergoeding van minimaal 22.132,3 EUR per jaar voor de ter beschikkingstelling van het vastgoed.

De betalingsmodaliteiten van de vastgoedvergoeding worden gespecificeerd in de vastgoedovereenkomst (in bijlage bij de contractuele bepalingen) (deel II van dit bestek - zie artikel 6.2 (Concessiedocumenten (en bijlagen))).

- b. De inschrijver formuleert een voorstel over de jaarlijkse vastgoedvergoeding die hij aan de aanbestedende overheid zal betalen. Zie artikel 14.2 (Vastgoedvergoeding (weging: 10%)).

4. PERCELEN

4.1. Geen percelen

Deze concessie is **niet** onderverdeeld in percelen.

5. VERLOOP VAN DE PLAATSINGSPROCEDURE

5.1. Organisatie van de plaatsingsprocedure (art 38 Wet CS)

- a. De opdracht wordt gegund door middel van een plaatsingsprocedure in één fase, met onderhandelingen.

Geïnteresseerde ondernemers kunnen op basis van de publicatie van dit bestek een offerte indienen. De inschrijver toont in zijn offerte aan dat hij:

- zich niet in een geval van uitsluiting bevindt conform artikel 8.1 (Niet bevinden in een geval van uitsluiting)
- voldoet aan de selectiecriteria conform artikel 9 (Selectiecriteria)

Vervolgens wordt de offerte beoordeeld in het licht van de gunningscriteria bepaald in artikel 14 (Gunningscriteria).

- b. De aanbestedende overheid heeft de mogelijkheid om alle, één of meerdere inschrijvers uit te nodigen voor één of meerdere onderhandelingsronde(n), teneinde de offerte(s) te optimaliseren zodat deze beter beantwoorden aan de behoeften van de aanbestedende overheid.

Het verloop van de onderhandelingen wordt omschreven in artikel 16 (Onderhandelingen).

5.2. Plaatsbezoek

- a. Een voorafgaandelijk plaatsbezoek is niet verplicht, maar sterk aanbevolen.

Het plaatsbezoek vindt plaats op de plaats van de uitvoering.

- b. Plaatsbezoeken kunnen doorgaan vanaf 19 oktober 2020 tot 5 januari 2021. De inschrijver neemt tijdig contact op met de contactpersoon van de aanbestedende overheid om een afspraak te maken.

U meldt zich aan ter plaatse.

5.3. Schematische voorstelling van het verloop van de plaatsingsprocedure

- a. Hierna volgt een schematisch overzicht van de verschillende fasen van de plaatsingsprocedure.

- b. Na de '/' in de opsomming hierna, is een voorlopige en indicatief tijdschema opgenomen. Dit bindt de aanbestedende overheid op geen enkele wijze.

- Publicatie van dit bestek, op basis waarvan geïnteresseerde ondernemers een offerte kunnen indienen.
- Plaatsbezoek. Zie artikel 5.2 (Plaatsbezoek);
- Uiterste datum voor het stellen van vragen met betrekking tot dit bestek: 3 januari 2021;
- Uiterste datum voor ontvangst van de offertes / ~~15~~14 januari 2021;
- Afsluiting van de onderhandelingen - Uiterste datum voor ontvangst definitieve offerte (BAFO): 18 april 2021;
- Eventueel: aanduiden van een voorkeursbieder voor laatste besprekingen;
- Gunningsbeslissing / 31 mei 2021;
- Informatie en motivering ten aanzien van de inschrijvers;

- Sluiten van de concessie / na afloop van de wachttermijn;
 - Aanvang van de concessie / 20 juni 2021.
- c. Dit overzicht bevat enkel de grote fasen. Gesprekken of andere vormen van overleg kunnen steeds op initiatief van de aanbestedende overheid ingevoegd worden.

6. TOEPASSELIJKE BEPALINGEN EN DOCUMENTEN

6.1. Wetgeving

- a. De volgende wetgeving is van toepassing op deze concessie. Deze opsomming is niet limitatief. De inschrijver is gehouden om de opdracht uit te voeren overeenkomstig alle toepasselijke wetgeving, met inbegrip van Belgische en Europese regelgeving met betrekking tot de privacy, de milieu-sociale en/of arbeidswetgeving.
- b. De concessiehouder moet in het bezit zijn van alle vereiste toelatingen, vergunningen en goedkeuringen, nodig voor de uitvoering van de concessie en het gebruik van de middelen die hij daartoe zal inzetten.

C. WETGEVING CONCESSIEOVEREENKOMSTEN

- Wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten. Hierna genoemd 'Wet concessieovereenkomsten'
- Koninklijk Besluit van 25 juni 2017 betreffende de plaatsing en de algemene uitvoeringsregels van de concessieovereenkomsten. Hierna genoemd 'KB concessies'
- Wet van 17 juni 2013 Wet betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies. Hierna genoemd 'Rechtsbeschermingswet'
- Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten. Hierna genoemd 'KB Uitvoering' (enkel wat de artikels betreft waarnaar expliciet wordt verwezen in de contractuele bepalingen)

ERKENNING AANNEMERS

- De wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken (hierna genoemd: Erkenningswet) en de uitvoeringsbesluiten.

D. ARBEIDSBESCHERMING EN VEILIGHEID

- De wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk (de Welzijnswet) De codex over het welzijn op het werk
- Het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming (A.R.A.B.)
- Het algemeen reglement op de elektrische installaties (A.R.E.I.)
- Het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen; en
- Koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen.

E. STEDENBOUW EN MILIEU

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (en uitvoeringsbesluiten)
- Het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM)

- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage (MER-besluit)
- Het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II)
- het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, met name de bepalingen aangaande archeologie
- De Vlaamse gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen: o.a. verordening hemelwater en verordening toegankelijkheid, en lokale stedenbouwkundige verordeningen en bestemmingsvoorschriften

F. ENERGIEPRESTATIE BINNENKLIMAAT (EPB)

- Het Energiedecreet van 8 mei 2009
- Het Energiebesluit van 19 november 2010

G. BODEM

- Het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet)
- Het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO, BVR 14/12/07), met name de bepalingen aangaande het **grondverzet** en de codes van goede praktijk
- Leidraad voor het werken met uitgegraven bodem (OVAM, 23 mei 2008)

H. MATERIALENBEHEER

- Het Materialendecreet van 23 december 2011
- Het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen (VLAREMA, BVR 17 februari 2012), met name de bepalingen aangaande de sloopketen (VLAREMA 6)
- Standaardprocedure traceerbaarheid sloopmateriaal via een sloopbeheerorganisatie (zoals Tracimat vzw)

I. TECHNISCHE NORMEN

- De recentste “technische voorlichtingen” van het WTCB
- De recentste ééngemaakte technische specificaties (STS)
- Richtlijnen van de Nutsmaatschappijen en beheerders openbaar domein
-
- **SPECIFIEKE REGELS:**
- De stedenbouwkundige verordening van de stad Antwerpen; en
- De Code van Politierglementen (Politiecodex) van de stad Antwerpen.

6.2. Concessiedocumenten (en bijlagen)

- a. Dit bestek – van toepassing op deze concessie – is als volgt samengesteld.
- b. Dit bestek met referentie Willem Gijsselsstraat, 2050 Antwerpen, bestaat uit 3 delen:
 - DEEL I: Administratieve bepalingen: Betreft de plaatsingsprocedure, dus de procedure tot de concessie is gegund en gesloten. De bepalingen die vervat zijn in dit document, hebben betrekking op de Wet concessieovereenkomsten en het KB concessies;

- DEEL II: Uitvoeringsvoorwaarden of contractuele bepalingen: Regelt de uitvoering van de concessie. Voor zover er niet van afgeweken wordt, is titel 3 van het KB concessies van toepassing.; en
 - DEEL III: Technische bepalingen.
- c. De volgende bijlagen maken deel uit van DEEL I van dit bestek:
- Bijlage 1: Offerteformulier;
 - Bijlage 2: Verbintenis beroep op de draagkracht;
 - Bijlage 3: Document van voorlopig bewijs;
- d. De volgende bijlagen maken deel uit van deel II van dit bestek:
- Bijlage 1: Domeinconcessieovereenkomst;
 - Bijlage 2: Business- onderhouds- en exploitatieplan; (op te maken door inschrijver en bij de concessieovereenkomst te voegen. Zie gunningscriteria);
 - Bijlage 3: Timing van de werken (op te maken door inschrijver en bij de concessieovereenkomst te voegen. Zie gunningscriteria);
 - Bijlage 4: Model Aanvangsgarantie;
 - Bijlage 5: Model overdrachtsgarantie.
- e. De volgende **technische bijlagen** maken deel uit van DEEL III van dit bestek
- Bijlage 1: Concessieovereenkomst De Vlaamse Waterweg;
 - Bijlage 2: Inleiding en ambitie;
 - Bijlage 3: Ruimtelijke context;
 - Bijlage 4: Voorlopige vaststelling RUP Stadscamping;
 - Bijlage 5: Masterplan landschapspark Middenvijver;
 - Bijlage 6: Programma: a. Programma; b. Exploitatie en maatschappelijke meerwaarde;
 - Bijlage 7 :Landschappelijke, ruimtelijke en architecturale kwaliteit: a. ontwerp en visievorming; b. Ontwerpvoorstel;
 - Bijlage 8: Ontwerp camping;
 - Bijlage 9: Normen, eisen en richtlijnen in verband met duurzaamheid, comfort en energie;
 - Bijlage 10: Bouwnormen en -richtlijnen;
 - Bijlage 11: Omgevingsvergunning;
 - Bijlage 12: Flow aanvraag werken.
- f. Al deze documenten samen vormen de concessiedocumenten, van toepassing op deze concessie.
- g. Let op! De aanbestedende overheid kan bijkomende informatie of rechtzettingen (rectificaties) publiceren op e-notification. Deze informatie maakt deel uit van dit bestek. De inschrijver dient hier rekening mee te houden bij het indienen van zijn offerte.
- h. Indien een inschrijver in verband met een rechtzetting een bezwaar heeft, dient hij dat schriftelijk en per aangetekende post, binnen één week na ontvangst of publicatie van de rechtzetting en met omschrijving van de redenen, aan de aanbestedende overheid bekend te maken.

7. OPTIES EN VARIANTEN

7.1. Vrije opties of varianten

Het indienen van vrije varianten is niet toegelaten.

Het indienen van vrije opties is niet toegelaten.

8. UITSLUITINGSGRONDEN

8.1. Niet bevinden in een geval van uitsluiting

- a. De inschrijver mag zich niet bevinden in één van de in de artikels 50 tot en met 52 van de Wet concessieovereenkomsten (zoals gepreciseerd in de artikels 31 tot en met 33 KB concessies), bedoelde situaties. Dit behelst de verplichte uitsluitingsgronden, de uitsluitingsgronden in verband met fiscale en sociale schulden, en de facultatieve uitsluitingsgronden.
- b. Indien een verplichte of facultatieve uitsluitingsgrond van toepassing is op de inschrijver, mag de inschrijver op eigen initiatief bewijzen dat de **corrigerende maatregelen** die hij heeft genomen voldoende zijn om zijn betrouwbaarheid aan te tonen ondanks de toepasselijke uitsluitingsgrond. Meer toelichting: artikel 53 Wet concessieovereenkomsten.

Eventuele corrigerende maatregelen vermeldt de inschrijver op het Document van Voorlopig Bewijs (zie Artikel 11 (Verificatie van de uitsluitingsgronden en selectiecriteria op basis van het DVB)).

Als de aanbestedende overheid dat bewijs toereikend acht, wordt de betrokken inschrijver niet uitgesloten van de plaatsingsprocedure.

- c. De bepalingen inzake de uitsluitingsgronden zijn individueel van toepassing op de deelnemers die samen als een combinatie een offerte indienen, alsook op entiteiten op wiens draagkracht de kandidaat/ inschrijver een beroep doet met het oog op het voldoen aan de eisen inzake kwalitatieve selectie, conform artikel 12 (Beroep op de draagkracht en onderaanneming) van dit bestek. De aanbestedende overheid onderzoekt de uitsluitingsgronden dus zowel in hoofde van de inschrijver als in hoofde van alle leden van de combinatie/ entiteiten op wiens draagkracht beroep wordt gedaan. Meer toelichting: artikel 54 Wet concessieovereenkomsten.

De hierna vereiste bewijsdocumenten dienen dus eveneens te worden voorgelegd door alle deelnemers aan een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid en/of alle onderaannemers op wiens draagkracht beroep wordt gedaan. Zie ook artikel 12 (Beroep op de draagkracht en onderaanneming) van dit bestek.

- d. De verplichte uitsluitingsgronden zijn ook van toepassing in hoofde van personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de kandidaat/ inschrijver of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben.

8.2. Bewijsdocumenten betreffende de uitsluitingsgronden

- a. De inschrijver legt een ingevuld **Document van Voorlopig Bewijs (DVA)** voor als verklaring dat er geen uitsluitingsgrond op hem van toepassing is. Zie verder voor meer informatie over het DVA.

De achterliggende bewijsdocumenten (fiscaal- en RSZ attest, attest niet-faillissement) zoekt de aanbestedende overheid zelf op via elektronische weg (toepassing [Telemarc](#)).

De overige bewijsdocumenten die niet beschikbaar zijn via elektronische weg (met name de uittreksels uit het strafregister alsook de documenten voor buitenlandse inschrijvers), dient de inschrijver zelf bij zijn offerte te voegen.

- b. De inschrijver verklaart op het inschrijvingsformulier het volgende:
- de inschrijver stelt (enkel) personeel tewerk dat onderworpen is aan de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders (=Belgische sociale zekerheid); en/of
 - de inschrijver stelt personeel tewerk uit een andere lidstaat van de Europese Unie.

- c. De **Belgische inschrijver** dient met name de volgende documenten bij zijn offerte te voegen:

- Een uittreksel strafregister op naam van de rechtspersoon (inschrijver, leden van de combinatie, onderaannemers op wiens draagkracht beroep wordt gedaan);
- Een uittreksel strafregister voor alle personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de inschrijver of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben. Een uittreksel enkel op naam van de rechtspersoon volstaat dus niet.

De uittreksels uit het strafregister zijn maximaal 6 maanden oud op de uiterste datum voor de ontvangst van de offertes. Meer info aangaande het bekomen van een uittreksel strafregister bij het Centraal strafregister, vindt u op de website van de [FOD Justitie](#).

- d. De **Belgische inschrijver die personeel tewerkstelt dat onderworpen is aan de sociale zekerheidswetgeving van een andere lidstaat van de Europese Unie**: naast voorgaande tevens een recent attest uitgereikt door de bevoegde buitenlandse overheid waarin bevestigd wordt dat hij voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor sociale zekerheid overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is (of de vermelding via welke gratis toegankelijke elektronische toepassingen de aanbestedende overheid deze attesten zelf kan opzoeken);

De **Belgische inschrijver die geen personeel tewerkstelt** voegt een verklaring op eer bij de offerte, waarin deze verklaart niet RSZ-plichtig te zijn.

- e. De **buitenlandse inschrijver** dient alle bewijsdocumenten zelf bij zijn offerte te voegen, gezien de aanbestedende overheid deze niet zelf kan opzoeken via elektronische weg (indien dat wel kan, vermeldt hij de gratis toegankelijke elektronische toepassingen die voor de aanbestedende overheid toegankelijk zijn).

Het gaat om volgende documenten: uittreksels uit het strafregister (zie hiervoor), certificaten inzake fiscale en sociale schulden en een certificaat inzake niet-faillissement.

- f. Wanneer het betrokken land de hiervoor bedoelde documenten niet aflevert of wanneer deze niet alle gevallen bedoeld in de eerste paragraaf dekken, kunnen deze vervangen worden door een verklaring op erewoord of, in de landen waar een dergelijke verklaring niet voorzien is, door een plechtige verklaring afgelegd door de betrokkene voor een rechterlijke of administratieve overheid, een notaris of een gekwalificeerd beroepsorganisme van het land van oorsprong of van het land waar de ondernemer is gevestigd.

9. SELECTIECRITERIA

Om in aanmerking te komen voor selectie, dient de inschrijver te voldoen aan de hierna bepaalde minimale vereisten op vlak van:

- economische en financiële draagkracht; en
- technische en beroepsbekwaamheid.

De inschrijver verklaart op het Document van Voorlopig Bewijs (DVA) of hij al dan niet voldoet aan de selectiecriteria.

Indien een inschrijver een combinatie van ondernemers vormt, moet de combinatie in haar geheel voldoen aan de selectievoorwaarden en -criteria. Echter moet aan elke voorwaarde en elk criterium volledig voldaan zijn door ten minste één deelnemer aan de combinatie (art 37, pgf 3 KB concessies).

Het beantwoorden aan de selectiecriteria en het zich niet in een geval van uitsluiting bevinden is een voortdurende vereiste. De aanbestedende overheid kan deze criteria (opnieuw) beoordelen, in welk stadium van de plaatsingsprocedure ook.

9.1. Economische en financiële draagkracht

De minimale vereisten betreffende financiële en economische draagkracht zijn de volgende:

- Financiële continuïteit.

Deze worden hierna in detail toegelicht.

A. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

De aanbestedende overheid zal aan de hand van de enkelvoudige en, voor zover van toepassing, de geconsolideerde jaarrekeningen van de laatste drie afgesloten boekjaren, geattesteerd door de commissaris of door een daaraan gelijkgestelde accountant, en het lopende boekjaar, de financiële continuïteit van de inschrijver (of, indien de inschrijver een combinatie betreft, de toestand van elk lid van de combinatie) beoordelen. De aanbestedende overheid kan de financiële toestand beoordelen aan de hand van ratio's (kerngetallen) inzake (minimaal) de solvabiliteit, de liquiditeit en de rendabiliteit van de inschrijver (en de leden van de combinatie), met bijzondere focus op het laatste afgesloten boekjaar en het lopende boekjaar.

De inschrijver (en – indien van toepassing - de leden van de combinatie of onderaannemers op wiens draagkracht beroep wordt gedaan) dient over een voldoende economische en financiële draagkracht te beschikken om deze concessie te kunnen uitvoeren. De financiële continuïteit (gezondheid) van de inschrijver (of de leden van de combinatie) mag niet in gevaar zijn. De financiële ratio's moeten overwegend positief zijn.

De aanbestedende overheid kan voor haar oordeel eventueel beroep doen op rapporten van gespecialiseerde dienstverleners zoals Graydon of Creditsafe.

In geval van negatieve ratio's (of een negatief rapport) kan de inschrijver alsnog geselecteerd worden mits grondige motivatie door een boekhouder of bedrijfsrevisor dat de negatieve ratio's geen bedreiging vormen voor de financiële continuïteit van de inschrijver gedurende de looptijd van de concessie, bijvoorbeeld door het aantonen van bepaalde investeringen, een overname, interne herstructureringen, e.a. met een negatieve impact op de ratio's of door te verwijzen naar de draagkracht van leden van de combinatie of onderaannemers op wiens draagkracht men beroep doet (indien van toepassing).

Het netto-actief van de vennootschap van de inschrijver (en de leden van de combinatie **en de onderaannemers op wiens draagkracht beroep wordt gedaan**) bedraagt meer dan de helft van het maatschappelijk kapitaal.

B. BEWIJSDOCUMENTEN INZAKE HET SELECTIECRITERIUM 'FINANCIËLE CONTINUÏTEIT'

De inschrijver dient de volgende bewijsdocumenten voor te leggen:

- Voor alle inschrijvers:

- gedetailleerde proef- en saldi balans voor het laatste afgelopen boekjaar en voor het lopende boekjaar tot het laatste afgesloten kwartaal, geattesteerd door een interne/externe accountant/boekhouder of een bedrijfsrevisor; en
- De berekening van de volgende ratio's geattesteerd door een interne/externe accountant/boekhouder of een bedrijfsrevisor:
 - ◇ de solvabiliteit of "algemene schuldgraad": vreemd vermogen / totaal vermogen;
 - ◇ de "liquiditeit in enge zin": vorderingen op ten hoogste één jaar en geldbeleggingen en liquide middelen / schulden op ten hoogste één jaar; en
 - ◇ de "bruto rendabiliteit van het eigen vermogen na belastingen": cash-flow na belastingen / eigen vermogen.
- Voor de inschrijver (of leden daarvan) die een Belgische rechtspersoon zijn, zal de aanbestedende overheid deze informatie kunnen verifiëren aan de hand van de enkelvoudige en, voor zover van toepassing, de geconsolideerde jaarrekeningen van de laatste drie afgesloten boekjaren, zoals neergelegd bij de Nationale Bank van België; en
- Niet-Belgische rechtspersonen die (lid van een) inschrijver zijn, dienen voormelde jaarrekeningen zelf voor te leggen (of te verwijzen naar de gratis toegankelijke elektronische toepassingen die voor de aanbestedende overheid toegankelijk zijn).

9.2. Technische en beroepsbekwaamheid

De minimale vereisten betreffende technische en beroepsbekwaamheid zijn de volgende:

- Referenties;
- Studie- en beroepskwalificaties personeel.

Deze worden hierna in detail toegelicht.

A. REFERENTIES

De inschrijver beschikt over minimaal 1 referentie inzake vergelijkbare, uitgevoerde opdrachten/projecten, gerealiseerd gedurende de laatste 8 jaar.

Onder vergelijkbare opdrachten/ projecten wordt in het kader van deze opdracht verstaan: exploitatie, met inbegrip van het onderhoud en het beheer, van met het voorwerp van de Concessie vergelijkbare campings of verblijfsrecreatie.

De Inschrijver moet, op basis van zijn referenties, aantonen dat hij in staat is om de visie van de Aanbestedende Overheid voor de exploitatie van een nieuwe Stadscamping verder te ontwikkelen.

B. BEWIJSDOCUMENTEN INZAKE HET SELECTIECRITERIUM REFERENTIES

De inschrijver dient de volgende bewijsdocumenten voor te leggen:

Een **Referentiefiche** voor 1 vergelijkbare opdracht /project(en). De inschrijver dient de volgende informatie mee te delen:

- Identificatie van de referentie
 - Naam van de opdracht / het project
 - Opdrachtgever en adresgegevens contactpersoon, met aanduiding of het gaat om een private of publieke bouwheer (onder publieke bouwheer wordt verstaan: onderworpen aan de wetgeving overheidsopdrachten);

- Plaats van uitvoering
- Totale waarde van de referentie-opdracht
- Periode van uitvoering
- Omschrijving van de referentieopdracht, met aanduiding van welke taken/ aspecten ervan door de titularis van de referentie zelf zijn uitgevoerd en welke andere partijen (onderaannemers,...) bij de uitvoering betrokken waren
- Motivering waarom deze referentie relevant is voor onderhavige opdracht

Elke referentiefiche bestaat uit maximaal 2 A4-pagina's of 1 A3-pagina inclusief beeldmateriaal, minimaal lettergrootte 10.

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om de goede uitvoering van elk van deze referenties te verifiëren bij de desbetreffende opdrachtgever.

C. STUDIE EN BEROEPSKWALIFICATIES - PERSONEELSLEDEN

De inschrijver dient te beschikken over voldoende gekwalificeerde medewerkers om de opdracht uit te voeren.

De inschrijver dient te beantwoorden aan de volgende minimale vereisten:

- Beschikken over minimaal 1 verantwoordelijke/ contactpersoon die kan worden ingezet voor de uitvoering van de opdracht en die beantwoordt aan de volgende vereisten:
 - aangetoonde bekwaamheid voor de uitoefening van het dagelijks bestuur en de dagelijkse (commerciële) exploitatie en operationele leiding voor campings.

D. BEWIJSDOCUMENTEN INZAKE HET SELECTIECRITERIUM 'STUDIE EN BEROEPSKWALIFICATIES - PERSONEELSLEDEN'

De inschrijver dient de volgende bewijsdocumenten voor te leggen:

- Een korte voorstelling van de inschrijver met een overzicht van de samenstelling van het team dat kan worden ingezet voor de uitvoering van deze opdracht/ dit project, alsook een korte voorstelling van de voorgestelde verantwoordelijke/ contactpersoon; en
- Curriculum vitae (CV) van minstens 1 verantwoordelijke/ contactpersoon (elke CV max 3 pagina's A4), met opgave van:
 - Relevante diploma's, getuigschriften en opleidingen;
 - Relevante kennis, specialisaties, etc.; en
 - Relevante beroepservaring in de huidige en vorige functies.

9.3. Bewijsdocumenten betreffende de selectiecriteria

- a. De inschrijver verklaart op het Document van Voorlopig Bewijs (DVA), of hij al dan niet voldoet aan de selectiecriteria.
- b. De hiervoor vermelde bewijsdocumenten in het kader van de selectiecriteria die de aanbestedende overheid niet zelf kan opzoeken via elektronische weg (toepassing Telemarc of een gelijkaardige buitenlandse toepassing die gratis toegankelijk is), dienen verplicht bij de offerte te worden gevoegd.

10. ERKENNING

- 10.1. De inschrijver moet **erkend** zijn in de klasse: 7, de categorie: D, **C** conform de Erkenningwet van 20 maart 1991.
- 10.2. Indien de inschrijver niet zelf over een erkenning beschikt, dan dient deze voor de uitvoering van de werken die deel uitmaken van de concessie, beroep te doen op een onderaannemer die wel over de hier vermelde erkenning beschikt, dan wel met een erkende aannemer een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid te vormen. In het eerste geval zal een beroep op de draagkracht moeten worden gedaan conform artikel 12 (Beroep op de draagkracht en onderaanneming).
- 10.3. De opgegeven vereiste erkenningsklasse geldt ten indicatieve titel en wordt definitief bepaald door het bedrag van de offerte.
- 10.4. De aanbestedende overheid zal het bewijs van erkenning (door de bevoegde Belgische federale overheidsdienst) zelf opzoeken via Telemarc.
- 10.5. Inschrijvers die niet over een (Belgische) erkenning beschikken dienen de volgende documenten bij hun offerte te voegen:
- ofwel een bewijs/ certificaat van inschrijving op een officiële lijst van aannemers erkend in een andere lidstaat van de Europese Unie, voor zover die erkenning gelijkwaardig is overeenkomstig de voorwaarden gesteld in artikel 4, paragraaf 1 van de Erkenningwet van 20 maart 1991. Indien dit bewijs elektronisch opgezocht kan worden door de aanbestedende overheid via een gratis toegankelijke elektronische toepassing, vermeldt de inschrijver op het offerteformulier het betreffende internetadres;
 - Ofwel – indien de inschrijver niet erkend is op basis van de Belgische wetgeving of de wetgeving van een andere EU-lidstaat - een volledig dossier waaruit blijkt dat de inschrijver voldoet aan de erkenningsvereisten van de betrokken werken, in toepassing van artikel 3, paragraaf 1,2° van de Erkenningwet.
- 10.6. In de twee laatste gevallen maakt de aanbestedende overheid de desbetreffende bewijzen voor advies over aan de erkenningscommissie waarna de bevoegde minister bij positief advies van de commissie een getuigschrift van erkenning aflevert.
- 10.7. Door een offerte in te dienen, verklaart de inschrijver dat, rekening houdend met de stand van de aan gang zijnde aannemingen, het maximumbedrag van de gelijktijdig uit te voeren werken, dat is vastgelegd voor de verkregen erkenningsklasse, door de sluiting van deze opdracht niet zal worden overschreden.
- 10.8. Indien het voornoemde maximumbedrag wél wordt overschreden, voegt de inschrijver de voorgescreven afwijkingaanvraag bij zijn offerte.

11. VERIFICATIE VAN DE UITSLUITINGSGRONDEN EN SELECTIECRITERIA OP BASIS VAN HET DVB

- 11.1. De inschrijver legt overeenkomstig art. 48 van de Wet concessieovereenkomsten een volledig ingevuld (deel A en deel B) **Document van Voorlopig Bewijs (DVB)** voor.
- 11.2. Het DVB bestaat uit een officiële verklaring waarin de ondernemer (art 2,13° KB concessies):
- verklaart dat de uitsluitingsgronden niet van toepassing zijn of dat corrigerende maatregelen zijn genomen;
 - verklaart dat voldaan is aan de selectievoorwaarde(n); en
 - zich ertoe verbindt de bewijsstukken te verstrekken indien geen gratis beschikbare databanken bestaan.

- 11.3. De inschrijver dient het DVB in te vullen op basis van het model gevoegd in bijlage bij dit concessiedocument (zie opsomming bijlagen onder artikel 6.2 (Concessiedocumenten (en bijlagen))).
- 11.4. Wanneer de inschrijver bestaat uit een combinatie van ondernemers, vult elk lid van de combinatie het deel A (uitsluitingsgronden) van het DVB in en worden deze bij de offerte gevoegd. Deel B (kwalitatieve selectie) van het DVB kan daarentegen wel gezamenlijk voor alle leden van de combinatie worden ingevuld en bij de offerte worden gevoegd.
- 11.5. Wanneer de inschrijver beroep doet op de draagkracht van een derde om aan de selectiecriteria/voorwaarden te voldoen, vult deze derde eveneens een afzonderlijk deel A van het DVB in en voegt de inschrijver dit document bij zijn offerte.
- 11.6. Het DVB wordt ondertekend door middel van het plaatsen van een elektronische handtekening op het indieningsrapport in e-tendering. U hoeft het - voor wat de inschrijver betreft - dus niet afzonderlijk te ondertekenen.
- 11.7. Het DVB van een onderaannemer of derde entiteit op wiens draagkracht beroep wordt gedaan, wordt ondertekend door de bevoegde persoon middels een handgeschreven of elektronische handtekening op het DVB.

12. BEROEP OP DE DRAAGKRACHT EN ONDERAANNEMING

12.1. Beroep op de draagkracht in het kader van de selectie (art 49 Wet Cs)

- a. De inschrijver kan zich, met het oog op het voldoen aan de voormelde selectiecriteria, beroepen op de economische en financiële draagkracht en/of de technische en beroepsbekwaamheid van andere entiteiten (onderaannemers, verbonden ondernemingen,...).
- b. De inschrijver vermeldt deze andere entiteiten (onderaannemers) op het offerteformulier (en op het DVB – zie artikel 11 (Verificatie van de uitsluitingsgronden en selectiecriteria op basis van het DVB)) en geeft daarbij aan voor welk gedeelte van de concessie hij een beroep doet op de draagkracht.
- c. In dat geval, zijn de volgende regels van toepassing.
 - De inschrijver voegt de nodige documenten toe aan zijn offerte, waaruit de **verbintenis** van deze onderaannemers of andere entiteiten blijkt om de voor de opdracht noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen van de inschrijver. Om de verbintenis van deze onderaannemers of andere entiteiten aan te tonen, kan de inschrijver gebruik maken van het **modelformulier gevoegd in bijlage bij dit bestek** (zie artikel 6.2 (Concessiedocumenten (en bijlagen))).
 - Indien de inschrijver een beroep doet op de draagkracht in het kader van economische en financiële criteria, zijn de inschrijver en de entiteiten of onderaannemer waarop deze zich beroept, hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de concessie. De entiteiten of onderaannemers in kwestie dienen deze hoofdelijke aansprakelijkheid schriftelijk te aanvaarden in de bovenvermelde verbintenis. Indien de voormelde schriftelijke aanvaarding niet wordt gegeven, kan de inschrijver zich niet op de draagkracht van die entiteit beroepen. Deze bepaling doet geen afbreuk aan krachtens andere wetten ingestelde hoofdelijke aansprakelijkheidsregelingen, met name op het vlak van sociale, fiscale of loonschulden.
 - De entiteiten of onderaannemers op wiens draagkracht beroep wordt gedaan, mogen zich niet bevinden in een grond tot uitsluiting als bedoeld in de artikelen 50 t.e.m. 53 van de Wet concessieovereenkomsten.
 - Indien dit wél het geval is, kan de aanbestedende overheid de vervanging vragen van de entiteit in kwestie. Het niet ingaan op een verzoek tot vervanging geeft aanleiding tot een beslissing tot niet-selectie.

- **De bewijsdocumenten inzake de uitsluitingsgronden (evenals het DVB, conform bovenstaande instructies) moeten conform artikel 8.1 (Niet bevinden in een geval van uitsluiting) tevens worden voorgelegd voor alle onderaannemers op wiens draagkracht beroep wordt gedaan.**

d. De opdrachtnemer blijft aansprakelijk ten opzichte van de aanbestedende overheid wanneer hij de uitvoering van zijn verbintenissen geheel of gedeeltelijk aan onderaannemers toevertrouwt. De aanbestedende overheid acht zich door geen enkele contractuele band verbonden met die onderaannemers.

12.2. Indienen als combinatie

- a. Onder dezelfde voorwaarden kan een combinatie van ondernemers zonder rechtspersoonlijkheid (Tijdelijke maatschap) zich beroepen op de draagkracht van de deelnemers aan de combinatie of van andere entiteiten.
- b. Een combinatie van ondernemers dient als één geheel een offerte in. Zij duidt op het offerteformulier aan welke van de deelnemers de combinatie zal vertegenwoordigen ten aanzien van de aanbestedende overheid.
- c. Elke deelnemer aan de combinatie verbindt zich hoofdelijk ten aanzien van de aanbestedende overheid. De bewijsdocumenten inzake de uitsluitingsgronden (**evenals het DVB**) moeten tevens worden toegevoegd voor elk lid van de combinatie.

12.3. Onderaanneming zonder beroep op de draagkracht vermelden in offerte

- a. Het is mogelijk dat de inschrijver beroep doet op onderaannemers, zonder dat dit vereist is met het oog op het voldoen aan de voormelde selectiecriteria.
- b. Conform artikel 43 KB concessies vermeldt de inschrijver op het offerteformulier voor elke onderaannemer die hij voor de uitvoering van de concessie wil inzetten, de naam, maatschappelijke zetel en ondernemingsnummer en de contactpersoon, alsook voor welk gedeelte van de concessie de onderaannemer wordt ingezet.
- c. De opdrachtnemer kan alleen beroep doen op de onderaannemers vermeld in zijn offerte. Het inzetten van andere onderaannemers is onderworpen aan de voorafgaande, schriftelijke toestemming van de aanbestedende overheid (art 50 KB Concessies).
- d. De opdrachtnemer blijft aansprakelijk ten opzichte van de aanbestedende overheid wanneer hij de uitvoering van zijn verbintenissen geheel of gedeeltelijk aan onderaannemers toevertrouwt. De aanbestedende overheid acht zich door geen enkele contractuele band verbonden met die onderaannemers.

12.4. Onderaanneming zonder beroep op de draagkracht

A. ALGEMEEN

Het is verboden voor een onderaannemer om het geheel van de concessie die hem werd toegewezen in onderaanneming te geven aan een andere onderaannemer. Het is eveneens verboden voor een onderaannemer om alleen de coördinatie van de opdracht te behouden.

Het is steeds verboden om beroep te doen op onderaannemers die zich in één van de gevallen bevinden als bepaald in artikel 56 KB concessies.

B. ONDERAANNEMING VAN WERKEN

De inschrijver wordt erop gewezen dat alle onderaannemers die zullen worden ingezet, op welke plaats in de onderaannemingsketen zij ook optreden, moeten voldoen aan de wetgeving inzake de erkenning van aannemers in verhouding tot het deel van de opdracht dat die onderaannemer zal uitvoeren (artikel 55 KB concessies).

De inschrijver wordt ook gewezen op de bepalingen van artikel 53 KB concessies aangaande de beperking van de onderaannemingsketen tot 2 of 3 niveaus, naargelang de werken zijn ingedeeld in een ondercategorie (2) of een categorie (3) in de zin van artikel 4 van het koninklijk besluit van 26 september 1991 tot vaststelling van bepaalde toepassingsmaatregelen van de Erkenningwet.

13. VERBINTENISTERMIJN

De inschrijvers blijven gebonden door hun offerte gedurende een termijn van 240 dagen, ingaande de dag na de uiterste ontvangstdatum van de offertes.

De indiening van aangepaste offertes tijdens de onderhandelingen doet de verbintenistermijn telkenmale opnieuw lopen.

14. GUNNINGSCRITERIA

De aanbestedende overheid kiest de economisch meest voordelige, regelmatige offerte(s) op basis van de volgende gunningscriteria:

- financieel voorstel;
- vastgoedvergoeding; en
- kwaliteit.

Het gunningscriterium kwaliteit is onderverdeeld in de volgende subgunningscriteria:

- stadsamping: programma en maatschappelijke meerwaarde;
- architecturale, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid; en
- timing.

De weging van de gunnings- (en subgunnings)criteria wordt hierna bepaald.

14.1. Financieel voorstel (weging: 20%)

- a. De inschrijver formuleert een financieel voorstel met een business- onderhouds- en exploitatieplan voor de uitvoering van de concessie.
- b. De Inschrijver voegt bij zijn Offerte een degelijk onderbouwd business-onderhouds- en exploitatieplan waarmee hij de financiële haalbaarheid van het project inschat en aantoont voor elk van de verschillende aspecten van de uitbating met name het inrichten, onderhouden en exploiteren. Een onderhouds- en exploitatieplan maakt deel uit van het businessplan.
- c. Het financieel voorstel omvat zowel een gedetailleerde opgave van de **investeringen en exploitatiekosten** van de inschrijver als een **inzicht in de inkomsten (businessplan of financieel plan)** die de inschrijver verwacht op basis van de exploitatie van het werk, gedurende de looptijd van de concessie.

- d. Het **overzicht van de investeringen en exploitatiekosten** omvat minimaal de volgende elementen:
- Welke investeringen voor bouwrijp maken en aanleg zullen worden gemaakt en hoe zullen deze worden gefinancierd?;
 - een onderhoudsplanning met een inschatting van de kosten voor het onderhoud gedurende de volledige periode van de exploitatie, in functie van een zo optimaal mogelijke conditiestaat 1, 2 of minimaal 3, respectievelijk een “uitstekende”, “goede” of “redelijke” conditie voor de gehele stadscamping, de omliggende infrastructuur, de installaties (conform NEN2767); en
 - de jaarlijks / maandelijks terugkerende vaste kosten.
- e. Het **businessplan/ financieel plan** omvat minimaal de volgende elementen:
- Geprojecteerde balans- en resultatenrekening;
 - kasstroomoverzicht ;
 - kasplan;
 - tarieven voor de gebruikers;
- Alle kosten en opbrengsten worden uiteengezet in de tijd voor de volledige looptijd van de Concessieovereenkomst;
- Het businessplan dient voor elk jaar deze gegevens weer te geven;
- Alle belangrijke veronderstellingen die aan de basis liggen van het businessplan (relevante kosten- en opbrengstenelementen) dienen nader toegelicht te worden.
- f. **Beoordelingsmethode:**
- het financieel voorstel wordt kwalitatief beoordeeld. De aanbestedende overheid zal het financieel voorstel van de inschrijver in zijn geheel beoordelen. De beoordelingsmethode is dezelfde als de methode voorzien onder artikel 14.3), hierna.
 - De maximumscore bedraagt 20. De score kan niet lager zijn dan 0 punten. De punten zullen worden afgerond op 2 decimalen.

14.2. Vastgoedvergoeding (weging: 10%)

- a. De inschrijver specificeert het bedrag van de jaarlijkse vastgoedvergoeding die hij zal betalen aan de aanbestedende overheid voor de ter beschikking stelling van het vastgoed omschreven in artikel 2.1 (Algemeen). Deze vergoeding dient minimaal overeen te komen met het bedrag bepaald in artikel 3 (Prijs).

- b. **Beoordelingsmethode:**

De Inschrijver formuleert een voorstel over de jaarlijkse vergoeding die hij aan de Aanbestedende Overheid zal betalen voor het gebruik van de Projectgrond. Het voorstel betreffende de jaarlijkse concessievergoeding bedraagt minimaal 0,425 euro/m²/jaar, jaarlijks geïndexeerd, dus 22.132,30 euro per jaar indien de Inschrijver de gehele Projectgrond in gebruik wenst te nemen.

De score (X) voor het financiële voorstel wordt berekend op basis van volgende formule:

$$X = A + \frac{A \times B}{C}$$

A = 5 = de helft van het maximum te behalen punten (= 10)

B = de geboden vergoeding

C = de hoogst aangeboden vergoeding

De maximumscore bedraagt 10. De score kan niet lager zijn dan 0 punten. De punten zullen worden afgerond op 2 decimalen.

14.3. Kwaliteit (weging: 70%)

De kwaliteit van de offerte wordt beoordeeld rekening houdend met de volgende subgunningscriteria (en de hierna vermelde weging ervan):

- stadscamping: programma en maatschappelijke meerwaarde;
- architecturale, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid; en
- timing.

Beoordelingsmethode

De score van de offerte wordt toegekend op basis van de intrinsieke waarde van de offerte van de bewuste inschrijver en de vergelijking met de offertes van de andere inschrijvers.

Er wordt voor de volgende subgunningscriteria een score tussen 0 en 5 toegekend op basis van de volgende 5-punten schaal. Om kleine verschillen aan te duiden kan de aanbestedende overheid werken met halve punten (Voorbeeld: 3,5 is tussen goed en zeer goed). De score wordt vervolgens herrekend naar de opgegeven weging van het (sub)gunningscriterium.

Geen meerwaarde	0	Grote meerwaarde	3
Beperkte meerwaarde	1	Zeer grote meerwaarde	4
Gemiddelde meerwaarde	2	Uitstekende meerwaarde	5

Maximum aantal bladzijden

De inschrijver dient de hierna vereiste documenten toe te voegen aan zijn offerte. Indien door een inschrijver meer dan het hierna opgegeven maximumaantal A4-bladzijden zou worden ingediend, behoudt de aanbestedende overheid zich het recht voor om enkel die informatie in overweging te nemen die het meest vooraan in de respectievelijke documenten werd opgenomen. De aanbestedende overheid behoudt zich tevens het recht voor om énkél die documenten te beoordelen die hierna worden vereist. Alle overtollige informatie die een inschrijver bij zijn offerte voegt, dient niet mee te worden beoordeeld.

A. STADSCAMPING: PROGRAMMA EN MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE (WEGING: 30%)

Dit gunningscriterium heeft betrekking op de voorstellen van de inschrijvers aangaande de inrichting en invulling van de te realiseren Stadscamping. De vraag waarop de Aanbestedende Overheid in het kader van dit gunningscriterium een antwoord wenst, betreft met name "*Welke Stadscamping gaat de Inschrijver bouwen en op welke wijze gaat hij dit invullen?*".

In het bijzonder dienen de Inschrijvers in het kader van dit gunningscriterium aan te tonen op welke wijze het programma zal worden gerealiseerd, hoe de Stadscamping zal worden geëxploiteerd, welke maatschappelijke meerwaarde kan worden gecreëerd, e.d.m.

De exploitatie van de Stadscamping en de maatschappelijke meerwaarde die daarmee kan worden gecreëerd is voor de Aanbestedende Overheid van doorslaggevend belang in het licht van de doelstellingen die worden beoogd met de realisatie van deze nieuwe Stadscamping.

De Inschrijvers moeten een voorstel uitwerken waaruit blijkt dat zij het programma, zoals omschreven in **Bijlage III.6** bij dit Bestek (zie artikel 6.2 voor een overzicht van de bijlagen), realiseren alsook de wijze waarop dit precies zal gebeuren.

BEWIJSDOCUMENTEN

De inschrijver voegt volgende documenten bij zijn offerte:

Een **ontwerpvoorstel**, aangevuld met een **toelichtingsnota** van maximaal 15 blz. A4, waarin o.m. volgende elementen aan bod moeten komen:

- In welke mate is er flexibiliteit mogelijk in het programma, zowel op functioneel als ruimtelijk vlak.
- Op welke wijze en in welke mate is fasering mogelijk in het programma, zowel op functioneel als ruimtelijk vlak.
- Op welke wijze wordt er voldaan aan een comfortclassificatie van minimaal 3 sterren. Meer informatie: <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet>.
- Op welke wijze en in welke mate wordt rekening gehouden met de wensen van Atmosphere Architects, de festivalorganisator op Middenvijver.
- Op welke wijze is de nieuwe Stadscamping niet beperkt tot enkel kamperen maar voorziet hij ook in bv. vaste infrastructuur voor individuen/gezinnen/groepen, trekkershutten, glamping en alternatieve kampeervormen. Horeca is een pluspunt indien deze ook opengesteld kan worden voor bezoekers van de Middenvijver.
- Op welke wijze is de Stadscamping bovenop de minimale reglementering afgestemd op andersvalide gebruikers.
- Op welke wijze en in welke mate draagt de exploitatie van de stadscamping bij aan enerzijds het imago van de stad Antwerpen en anderzijds het logiesaanbod in de stad Antwerpen.
- Op welke manier wordt de stadscamping als toonaangevend concept voor andere terreingebonden logies uitgewerkt qua inventiviteit en kwaliteit van de overnachtingsmogelijkheden?
- Op welke manier zal worden gestreefd naar een maximale bezoekerstevredenheid?

B. ARCHITECTURALE, RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID (WEGING: 25%)

In het kader van dit gunningscriterium dient de Inschrijver de architecturale en ruimtelijke invulling, duurzame technieken (energie) en materiaalgebruik van en in de Stadscamping te verduidelijken.

De Inschrijvers dienen een voorstel uit te werken waaruit blijkt dat zij de **ruimtelijke visievorming**, de **ontwerpvoorwaarden** en de accenten inzake **duurzaamheid en duurzame energie**, zoals omschreven in **Bijlage III.7, III.8, III.9 en III.10 en III.11** bij dit Bestek (zie artikel 6.2 voor een overzicht van de bijlagen), realiseren alsook de wijze waarop dit precies zal gebeuren.

De Aanbestedende Overheid wenst de ruimtelijke **ontwerp- en visievorming** van de Inschrijver te kunnen beoordelen, met name hoe het project van de Inschrijver tot stand komt, , rekening houdend met de volgende beoordelingselementen:

- op welke wijze en in welke mate het campingconcept bij voorkeur uitgaat van een flexibele, aanpasbare, multifunctionele en efficiënte invulling van het bouwprogramma;

- op welke wijze er wordt voldaan aan het RUP Stadscamping en het voorgestelde masterplan landschapspark Middenvijver van de stad Antwerpen;
- het ruimtelijk opzet: de functionaliteit en de potenties van de ontworpen Stadscamping naar het gebruik ervan (programmatorisch concept / structuur en ontsluiting), ruimtelijke relaties en ordeningsprincipes, bouwmassa's, silhouetten, gebouwtypologieën, relaties tussen buiten en binnen etc.

De aanbestedende overheid beoordeelt de **ontwerpkwaliteit**, rekening houdend met de volgende beoordelingselementen:

- een architecturale visie en het ontwerp zelf van van de gebouwen en verblijfsinfrastructuren (trekkershutten, chalets, alternatieve kampeervormen,...) dit zowel op conceptueel, functioneel als technisch vlak
- op welke wijze er wordt voldaan aan voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften van de stad Antwerpen
- het materiële opzet: compositie en geleding van het bouwvolumes, expressie van de Stadscamping, keuze van materialen in functie van de specifieke eigenheid van het project, etc.

De aanbestedende overheid beoordeelt de richtlijnen omtrent **duurzaamheid en energie (bijlage III.9)**, rekening houdend met de volgende beoordelingselementen:

- **Energie**
Dit aspect gaat over de energiestatistiek van de geklimatiseerde/geventileerde gebouwen en de voorziene installaties/toestellen. De beoordeling gebeurt op basis van de logica van het geheel, de logische inplanting (oriëntatie beglaasde oppervlakte, aandeel hernieuwbare energie). De Inschrijver maakt een inschatting van het verwachte energieverbruik en toont aan op welke manier dit berekend werd.
- **Water**
De Inschrijver toont aan welke maatregelen genomen worden met het oog op rationeel waterverbruik. Hij maakt een inschatting van het verwachte waterverbruik en toont aan op welke manier dit berekend werd.
- **Materialen, vervuiling, biodiversiteit**
Dit aspect gaat over de milieuvriendelijkheid van de te gebruiken materialen. De aanpak om het materiaalgebruik te beperken, om materialen te hergebruiken, om schade aan materialen en onderhoud te beperken, om het sluiten van materiaalkringlopen te bevorderen, om afval te beperken (inclusief in de gebruiksfase).

Hoe zal de Inschrijver vervuiling van de omgeving beperken (o.a. lichtpollutie , NOx-emissies) en biodiversiteit positief beïnvloeden. Andere onderdelen die als positief beoordeeld kunnen worden op het vlak van duurzaamheid, zijn (niet-limitatief): de visie op het beheer van de camping, initiatieven voor duurzame mobiliteit, duurzame innovaties,...

BEWIJSDOCUMENTEN

De inschrijver voegt volgende documenten bij zijn offerte:

- Een nota ontwerp- en visievorming van maximaal 15 pagina's A4
- Een architecturaal schetsontwerp
 - grondplannen op voldoende grootte
 - voldoende langs- en dwarsdoorsneden op voldoende grootte;
 - gevelaanzichten op voldoende grootte.
- Een nota duurzaamheid en duurzame energie van maximaal 15 pagina's A4

C. TIMING (WEGING: 15 %)

De Aanbestedende Overheid heeft de ambitie om de exploitatie van de Stadscamping zo snel mogelijk te laten aanvangen.

De aanbestedende overheid beoordeelt de timing van de inschrijver voor de uitvoering van de concessie rekening houdend met de volgende beoordelingselementen:

- vanaf wanneer kan de exploitatie van de Stadscamping aanvangen (de Aanbestedende Overheid ziet een snelle ingebruikname van de Stadscamping als een meerwaarde);
- wat zijn de stappen die ondernomen worden om de opstart van de bouwwerken en latere exploitatie te verzekeren, en wanneer? Welke middelen worden hiervoor ingezet?

BEWIJSDOCUMENTEN

De inschrijver voegt volgende documenten bij zijn offerte:

Een **indicatieve timing** (bij voorkeur in GANT-diagram) met minimaal de volgende aspecten:

- voortraject omgevingsvergunning (Bijlage 08 bevat een indicatieve timing hiervoor)
- indienen van omgevingsvergunning.
- aanvang werfinrichting;
- aanvang bouwrijp maken terrein;
- aanvang bouwwerken;
- voorlopige oplevering van de bouwwerken en opstart van de exploitatie van de stadscamping.

15. PRESENTATIEMOMENT

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om alle regelmatige inschrijvers na de opening van de offertes uit te nodigen om hun offerte toe te lichten op een individueel presentatiemoment (dit is geen toetsingsmoment, noch vragenronde voor de inschrijvers). De aanbestedende overheid is echter niet verplicht tot het organiseren van dergelijk presentatiemoment.

De inschrijvers zullen tijdig een uitnodiging ontvangen met exacte datum en uur en het adres waarop ze verwacht worden.

16. ONDERHANDELINGEN

16.1. Verloop van de onderhandelingen

- a. De aanbestedende overheid heeft de mogelijkheid om alle, één of meerdere inschrijvers uit te nodigen voor één of meerdere onderhandelingsronde(n), teneinde de offerte(s) te optimaliseren zodat deze beter beantwoorden aan de behoeften van de aanbestedende overheid.
- b. De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om de concessie meteen te gunnen, zonder het voeren van onderhandelingen. In dat laatste geval geldt de initieel ingediende offerte (eerste offerte) als definitieve offerte. Gezien deze mogelijkheid, dienen de inschrijvers reeds alle

vereiste en noodzakelijke elementen voor de uitvoering van de concessie in hun initiële offerte op te nemen.

- c. De aanbestedende overheid behoudt zich eveneens het recht voor om op basis van de initieel ingediende offertes, meteen een voorkeursbieder aan te duiden waarmee nog een laatste onderhandelingsronde wordt gevoerd.
- d. Indien een offerte een (substantiële) **onregelmatigheid** bevat, kan de aanbestedende overheid deze (substantiële) onregelmatigheid door de inschrijver laten regulariseren voor de onderhandelingen worden aangevat. Een laattijdig ingediende offerte kan echter niet geregulariseerd worden.
- e. In het kader van de onderhandelingen kunnen één of meerdere inschrijvers worden uitgenodigd om één of opeenvolgende **aangepaste offertes** in te dienen.
- f. Indien niet alle regelmatige inschrijvers worden uitgenodigd voor de onderhandelingen, dan worden enkel die inschrijvers uitgenodigd die gunstig gerangschikt zijn op basis van een eerste beoordeling van de offertes in het licht van de gunningscriteria.
- g. In dit laatste geval worden de inschrijvers waarmee niet wordt onderhandeld, in een zogenaamde **'wachtkamer'** geplaatst. Zij worden niet definitief uitgesloten van deelname aan de onderhandelingen. De inschrijvers in de wachtkamer kunnen opnieuw worden uitgenodigd om deel te nemen aan de onderhandelingen indien de onderhandelingen met de beter gerangschikte inschrijver(s) niet tot het gewenste resultaat leiden.
- h. De aanbestedende overheid kan elk van de eventuele onderhandelingsrondes al dan niet laten volgen door de indiening van één of meerdere tussentijdse offertes of een definitieve offerte.
- i. De aanbestedende overheid kan tijdens de loop van de onderhandelingen aangeven hoe de aangepaste en definitieve offertes moeten worden ingediend.
- j. De onderhandelingen zullen in hoofdlijnen bestaan uit de volgende stappen:
 - STAP 1. Publicatie van dit bestek en mogelijkheid tot schriftelijke vraagstelling;
 - STAP 2. Indiening van de initiële (eerste) offerte;
 - STAP 3: Beoordeling van de initiële offertes;
 - STAP 4. Onderhandelingen (optioneel);
 - STAP 5. Indiening van BAFO (optioneel);
 - STAP 6. Beoordeling van de BAFO's (optioneel);
 - STAP 7. Formele gunningsbeslissing;
 - STAP 8. Sluiting van de concessie.

16.2. Voorwerp van de onderhandelingen

- a. Het initiatief tot onderhandelen ligt bij de aanbestedende overheid. De onderhandelingen kunnen hetzij mondeling, hetzij schriftelijk worden gevoerd. De inschrijvers kunnen suggesties doen voor de onderwerpen die het voorwerp van onderhandelingen kunnen uitmaken. De aanbestedende overheid is echter niet verplicht om aan deze suggesties gevolg te geven.
- b. Tijdens de onderhandelingen kan de aanbestedende overheid de inschrijvers vragen bepaalde onderdelen van hun offerte nader uit te werken, te onderbouwen te verfijnen, te optimaliseren en/of te wijzigen. In principe zullen de onderhandelingen echter niet tot gevolg kunnen hebben dat afbreuk kan worden gedaan aan de engagementen van de inschrijver zoals die blijken uit diens initiële offerte. Het doel van de onderhandelingen is om tot een verbetering van het geheel economisch voordeel voor de aanbestedende overheid te komen.

- c. Meer in het bijzonder houdt de aanbestedende overheid zich het recht voor om een tussentijdse of definitieve offerte te weren, indien blijkt dat deze geen verbetering van het geheel economisch voordeel ten gunste van de aanbestedende overheid uitmaakt ten opzichte van de voorgaande offerte. In dat geval blijft de inschrijver gebonden door zijn voorgaande offerte.
- d. De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om, met het oog op een globale verbetering van de offertes, tijdens de onderhandelingen bepaalde voorwaarden of (technische) eisen van de concessiedocumenten (o.a. dit bestek) aan te vullen, te preciseren en/of te wijzigen.
- e. De contractuele bepalingen/ uitvoeringsvoorwaarden die deel uitmaken van de concessiedocumenten (deel II van dit bestek, zie overzicht onder artikel 6.2 (Concessiedocumenten (en bijlagen))), kunnen eveneens het voorwerp uitmaken van onderhandelingen en zijn dus vatbaar voor aanvullingen, preciseringen en/of wijzigingen.
- f. Over de minimumeisen – die expliciet als dusdanig zijn aangemerkt in dit concessiedocument - en de gunningscriteria wordt niet onderhandeld.
- g. In voorkomend geval maken deze aanvullingen, preciseringen en/of wijzigingen integraal deel uit van de op de concessie toepasselijke bepalingen. De inschrijver zal geacht worden hiervan kennis te hebben genomen en er bij de opmaak van zijn offerte rekening mee te hebben gehouden.
- h. Indien een inschrijver met betrekking tot een meegedeelde aanvulling, precisering en/of wijziging van de concessiedocumenten een bezwaar heeft, dient hij dat schriftelijk en per aangetekend schrijven, binnen één week na ontvangst van de mededeling en met omschrijving van de redenen, aan de aanbestedende overheid bekend te maken.

16.3. Stap 1: Publicatie van dit bestek

- a. Door middel van publicatie van dit bestek worden geïnteresseerden uitgenodigd om een offerte in te dienen.
- b. Aan de inschrijvers wordt de gelegenheid geboden om schriftelijk vragen te stellen over het bestek. Zie bepalingen bovenaan dit document.
- c. In deze fase wordt ook een plaatsbezoek voorzien. Zie hierover de bepalingen onder artikel 5.2 (Plaatsbezoek).

16.4. Stap 2: Indienen van de initiële (eerste) offertes

- a. De aanbestedende overheid opent de ingediende offertes en maakt een PV van opening op.
- b. Op dit moment kan het presentatiemoment voorzien worden, waarvan sprake in artikel 15 (Presentatiemoment).

16.5. STAP 3-4: Beoordeling van de initiële (eerste) offertes en verloop van de onderhandelingen

- a. De aanbestedende overheid zal de volledigheid en de regelmatigheid van de ingediende eerste offertes onderzoeken.
- b. Indien een offerte een substantiële onregelmatigheid bevat, kan de aanbestedende overheid deze substantiële onregelmatigheid laten regulariseren voor de onderhandelingen worden aangevat. Een laattijdig ingediende offerte kan echter niet geregulariseerd worden.

- c. Alleen de volledige en regelmatige eerste offertes (eventueel na regularisatie) zullen op basis van de gunningscriteria worden beoordeeld. Op basis van die beoordeling zal een rangschikking van de inschrijvers worden opgemaakt.
- d. De aanbestedende overheid kan, in geval meerdere onderhandelingsrondes worden georganiseerd, het aantal offertes waarover moet worden onderhandeld, en/of het aantal inschrijvers dat tot de indiening van één of meerdere tussentijdse offertes of een definitieve offerte wordt uitgenodigd, op basis van de voornoemde rangschikking beperken.
- e. De aanbestedende overheid heeft echter ook de mogelijkheid om de eerste offertes niet te beoordelen op basis van de gunningscriteria en dus niet te rangschikken, en alle regelmatige inschrijvers uit te nodigen tot de onderhandelingen, of om niet te onderhandelen en meteen te gunnen dan wel een voorkeursbieder aan te duiden.
- f. **SYSTEEM VAN GEFASEERDE ELIMINATIE**
- g. In de hypothese vermeld onder d), hiervoor, zullen de onderhandelingen verlopen via een systeem van gefaseerde eliminatie.
- h. Alleen de volledige en regelmatige eerste offertes (zoals eventueel geregulariseerd), zullen op basis van de gunningscriteria worden beoordeeld. Op basis van die beoordeling zal een rangschikking van de inschrijvers worden opgemaakt.
- i. De aanbestedende overheid zal enkel met de 3 hoogst gerangschikte inschrijvers verder onderhandelen.
- j. Echter, indien wordt vastgesteld dat de verschillen tussen de 3 hoogst gerangschikte inschrijvers en de overige gerangschikte inschrijvers klein zijn, kan de aanbestedende overheid alsnog alle gerangschikte inschrijvers voor deelname aan de onderhandelingen uitnodigen.
- k. Wanneer het aantal inschrijvers dat een volledige en regelmatige eerste offerte indiende, lager is dan 3, kan de plaatsingsprocedure niettemin met dit kleinere aantal inschrijvers worden voortgezet.

16.6. STAP 5-6: BAFO's

- a. De aanbestedende overheid kan één of meer onderhandelingsrondes organiseren, waarna de inschrijvers een aangepaste (tussentijdse) offerte kunnen indienen.
- b. Wanneer de aanbestedende overheid de onderhandelingen wenst af te sluiten, stelt zij de resterende inschrijvers daarover in kennis.
- c. Met resterende inschrijvers wordt bedoeld de inschrijvers waarmee de aanbestedende overheid op dat ogenblik nog onderhandelingen voert.
- d. Deze resterende inschrijvers worden uitgenodigd om een definitieve offerte (BAFO) in te dienen.
- e. De definitieve offerte vervangt alle voorgaande offertes evenals alle communicatie en documenten uitgaande van de inschrijver die desgevallend zijn uitgewisseld in de loop van de onderhandelingen.
- f. De BAFO dient te worden ingediend als een integraal nieuw document, waarin de wijzigingen t.o.v. de eerste (en tussentijdse) offerte zichtbaar zijn.
- g. De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om een voorkeursbieder aan te duiden waarmee al dan niet nog een laatste onderhandelingsronde wordt gevoerd.

16.7. STAP 7: Gunningsbeslissing

- a. Na de finale gunningsbeslissing zullen de inschrijvers per e-mail en per aangetekend schrijven van de gemotiveerde formele gunningsbeslissing op de hoogte worden gebracht.

16.8. STAP 8: Contractsluiting

- a. Tot slot zal de concessie worden gesloten.
- b. De aanbestedende overheid is tot op het ogenblik van contractsluiting op geen enkele wijze gebonden. De aanbestedende overheid aanvaardt geen aansprakelijkheid indien niet tot contractsluiting wordt gekomen.

17. INDIENEN VAN EEN OFFERTE

17.1. Uiterste datum en uur voor ontvangst van de offerte

- a. De uiterste datum en uur voor de ontvangst van de offertes: 14 januari 2021, om 14.00.
- b. Dit uiterste tijdstip is bepalend voor de tijdige indiening door de inschrijvers. Elke offerte moet vóór dit tijdstip aankomen. Laattijdige offertes worden niet aanvaard.
- c. Er wordt géén publieke openingszitting georganiseerd.
- d. De opening van de offertes verloopt elektronisch.

17.2. Indienen van de offerte

- a. De offerte moet **elektronisch ingediend** worden via **e-tendering**: <https://eten.publicprocurement.be/>.
- b. Indienen op papier of per e-mail is **niet** toegestaan.
- c. Meer informatie over het elektronisch indienen en elektronisch ondertekenen van offertes en aanvragen tot deelneming (e-tendering), vindt u in de handleidingen voor ondernemers van de dienst e-procurement: <http://www.publicprocurement.be/nl/ondernemingen/handleidingen-checklists>. De [checklist e-tendering](#) bevat een handige samenvatting.
- d. Voor alle vragen m.b.t. tot e-procurement kan u terecht bij de helpdesk e-Procurement via e-mail: [helpdesk e-Procurement](#) of telefoon: 02 740 80 00.

17.3. Elektronische ondertekening van de offerte

- a. De inschrijver ondertekent zijn offerte elektronisch via e-tendering met een gekwalificeerde, geavanceerde of gewone elektronische handtekening.
- b. De elektronische handtekening dient te worden geplaatst op het indieningsrapport in e-tendering.
- c. Deze elektronische handtekening moet uitgaan van de **persoon of personen die bevoegd of gemachtigd is/zijn om de inschrijver te verbinden. De inschrijver voegt bij zijn offerte de nodige documenten waaruit de bevoegdheid van de ondertekenaar(s) blijkt.**
- d. Als de ondertekening gebeurt door een **bevoegde persoon**, dan voegt de inschrijver de nodige bewijsdocumenten bij zijn offerte zoals een uittreksel uit de statuten (met markering van de

relevante passages aangaande de vertegenwoordigingsbevoegdheid) en de benoemingsbesluit(en) van de bevoegde bestuurder(s).

- e. Als de ondertekening gebeurt door een **gemachtigde**, vermeldt deze duidelijk zijn volmachtgever of volmachtgevers. De gemachtigde voegt bij de offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit zijn bevoegdheid blijkt of een afschrift van zijn volmacht. Eventueel verwijst hij naar het nummer (en de bladzijde) van de bijlage van het Belgisch Staatsblad waarin de akte bij uittreksel is bekendgemaakt.
- f. Als de offerte wordt ingediend door een **combinatie zonder rechtspersoonlijkheid** (bvb. een tijdelijke maatschap), geldt de vereiste van ondertekening voor elke deelnemer aan de combinatie. Er dient op het offerteformulier verplicht vermeld te worden wie van de deelnemers aan de combinatie ermee belast zal zijn de combinatie te vertegenwoordigen ten overstaan van de aanbestedende overheid. Door in te schrijven op deze opdracht is elke deelnemer aan de combinatie **hoofdelijk verbonden** ten aanzien van de aanbestedende overheid voor de uitvoering van de concessie.

17.4. Aandachtspunten bij elektronische ondertekening

- a. Een gekwalificeerde elektronische handtekening kan geplaatst worden door middel van een **Belgische e-ID**, een **certificaat op naam van de rechtspersoon** (art. 18, paragraaf 5 KB concessies) of een **gekwalificeerd certificaat** dat kan aangekocht worden bij private actoren.
- b. **AANDACHTSPUNTEN**
 - Controleer tijdig of u over de nodige ICT vereisten beschikt om elektronisch te ondertekenen via e-tendering. Bekijk de vereiste instellingen voor de e-ID handtekenservice op <https://www.e-contract.be/support>.
 - Voor meer informatie omtrent de aankoop van een **gekwalificeerd certificaat** en de ondertekening zonder e-ID, zie: <http://overheid.vlaanderen.be/gekwalificeerde-certificaten>. Let op. De aankoop van een gekwalificeerd certificaat, kan enige tijd in beslag nemen.
 - Wanneer de **buitenlandse inschrijver** een eigen elektronisch middel gebruikt om de handtekening te plaatsen, garandeert hij zelf dat deze handtekening voldoet aan de wettelijke voorwaarden. Deze elektronische handtekening moet aldus conform zijn met de regels van het Europees, en het daarmee overeenstemmend nationaal, recht inzake de geavanceerde elektronische handtekening met een geldig gekwalificeerd certificaat, waarbij deze handtekening werd gerealiseerd via een veilig middel voor het aanmaken van een handtekening. Gelieve ook alle nuttige informatie over het gebruikte elektronische middel aan de offerte toe te voegen opdat de aanbestedende overheid kan nagaan of het gebruikte elektronische middel geldig is en conform is met de bepalingen in de regelgeving.
 - Voor **buitenlandse inschrijvers** mag het certificaat niet op naam van de rechtspersoon staan. Overeenkomstig EU-Verordening 910/2014 (eIDAS-verordening) kan dit immers geen bindende elektronische ondertekening van de offerte voortbrengen. Voor rechtspersonen in België gevestigd is dit daarentegen wel het geval, op basis van art. XII.25. ,paragraaf 3 Wetboek Economisch Recht.

17.5. Bij de offerte te voegen documenten

- a. De offerte van elke inschrijver bestaat uit de volgende documenten. Deze opsomming is niet limitatief. De inschrijver draagt de verantwoordelijkheid voor het indienen van een volledige en regelmatige offerte.
- b. Een overzicht van de bijlagen bij dit deel I van het bestek vindt u onder artikel 6.2 (Concessiedocumenten (en bijlagen)).

- **OFFERTEFORMULIER.** Het ingevulde offerteformulier dat als bijlage bij het bestek gevoegd is. De inschrijver dient het in bijlage bij dit bestek gevoegde MS Word-formulier in te vullen en te converteren naar pdf.
- **DVB.** Document van Voorlopig Bewijs. Zowel voor de inschrijver als voor alle leden van de combinatie zonder rechtspersoonlijkheid en/of onderaannemers op wiens draagkracht beroep wordt gedaan.
- **BEVOEGDHEID.** Documenten tot bewijs van de ondertekeningsbevoegdheid (geconsolideerde statuten, benoemingsbesluit(en), volmachten, ...);
- **UITSLUITING.** De documenten die worden vereist onder de uitsluitingsgronden (zie artikel 8.1 (Niet bevinden in een geval van uitsluiting)).
- **SELECTIE.** De gevraagde documenten betreffende de onder artikel 9 (Selectiecriteria) gevraagde selectiecriteria:
 - artikel 9.1 (Economische en financiële draagkracht): Economische en financiële draagkracht:
 - ◇ Financiële continuïteit.
 - artikel 9.2 (Technische en beroepsbekwaamheid): Technische en beroepsbekwaamheid:
 - ◇ Referenties; en
 - ◇ Studie- en beroepskwalificaties personeel.
- **VERBINTENIS** Een verbintenis beroep op de draagkracht (indien beroep wordt gedaan op de draagkracht van een derde entiteit). De inschrijver kan gebruik maken van het model in bijlage.
- **GUNNING.** De documenten die worden vereist onder de gunningscriteria (zie artikel 14 (Gunningscriteria)):
 - financieel voorstel;
 - vastgoedvergoeding; en
 - kwaliteit:
 - ◇ stadscamping: programma en maatschappelijke meerwaarde;
 - ◇ architecturale, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid; en
 - ◇ timing.
- **OVERIGE.** Alle andere documenten die bij de offerte moeten worden gevoegd conform de opdrachtdocumenten.

17.6. Aandachtspunten voor een elektronische offerte

Voor de opmaak van uw offerte in elektronisch formaat, houdt u rekening met volgende zaken:

- U maakt uw offerte op in evenveel delen als hiervoor vermeld. Elk van de delen is een afzonderlijk pdf-document met als documentnaam de hiervoor vetgedrukte tekst in drukletters en de naam van uw onderneming in kleine letters. Voorbeeld: 1-OFFERTEFORMULIER-naam-inschrijver
- Alle documenten worden ingediend in leesbaar, digitaal pdf-formaat (geen scans!).
- Voor het opladen van documenten, gelden de volgende beperkingen:
 - maximum 80 MB per document
 - maximum 350 MB voor het geheel van alle documenten
- Maak geen linken naar externe websites of documenten. Alle informatie moet bij de offerte worden gevoegd.

18. ALGEMENE BEPALINGEN AANGAANDE DE OPDRACHT

18.1. Indienen offerte = aanvaarding van de concessiedocumenten

- a. Door een offerte in te dienen, aanvaardt de inschrijver onvoorwaardelijk de inhoud van dit bestek en de bijhorende concessiedocumenten en de invulling van de plaatsingsprocedure zoals deze in dit bestek beschreven is en aanvaardt hij door de bepalingen ervan gebonden te zijn.
- b. Indien een inschrijver in dat verband een bezwaar heeft, dient hij dat ten laatste 10 dagen vóór de uiterste datum voor de ontvangst van de offertes, schriftelijk en per aangetekende zending te melden aan de aanbestedende overheid met omschrijving van de reden.
- c. Bij gebreke aan tijdige melding, kan de inschrijver geen (ontvankelijk en nuttig) verhaalmiddel meer laten gelden - met betrekking tot de wettigheid, onduidelijkheid of onjuistheid van de concessiedocumenten en/of de plaatsingsprocedure - tegen de beslissing van de aanbestedende overheid tot selectie van de kandidaten en/of de gunning van de opdracht.
- d. De algemene bedrijfsvoorwaarden (of gelijkaardige verwijzingen) van de inschrijver die in voorkomend geval bij de offerte zouden zijn gevoegd, zullen als nietig en ongeschreven worden gehouden, zelfs indien de offerte er uitdrukkelijk naar verwijst.

18.2. Vertrouwelijkheid

- a. De informatie die de aanbestedende overheid in het kader van deze plaatsingsprocedure ter beschikking stelt van de inschrijvers, mag niet voor andere doeleinden worden aangewend, noch aan derden worden meegedeeld, dan voor het indienen van een offerte.
- b. Alle informatie, ongeacht het type, blijft steeds onder alle omstandigheden eigendom van de aanbestedende overheid.
- c. Voor elk "oneigenlijk" gebruik van informatie dient steeds schriftelijk toestemming gevraagd te worden aan de aanbestedende overheid. De aanbestedende overheid kan dit gebruik weigeren of voorwaarden opleggen om deze data te gebruiken.
- d. De opdrachtnemer neemt in zijn contracten met de onderaannemers eveneens deze verplichtingen inzake vertrouwelijkheid over.

18.3. Taalgebruik

- a. De inschrijver gebruikt uitsluitend het Nederlands in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met de aanbestedende overheid, met name voor de opmaak van zijn offerte.
- b. Van officiële documenten die enkel in een andere taal beschikbaar zijn, kan de aanbestedende overheid een, desgevallend beëdigde, vertaling eisen, op kosten van de inschrijver. De inschrijver is verantwoordelijk voor eventuele fouten in de vertaling.

18.4. Recht om niet te gunnen

- a. Het deelnemen aan deze procedure is voor risico van de inschrijvers.
- b. De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om de concessie niet te gunnen of te sluiten.
- c. De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te schorsen.

- d. Noch het stopzetten noch het schorsen van de procedure kan aanleiding geven tot schadevergoeding, noch enig ander recht op de opdracht.

18.5. GDPR

- a. De persoonsgegevens die in het kader van de plaatsingsprocedure:

- hetzij door een kandidaat of inschrijver zelf aan de aanbestedende overheid worden meegedeeld;
- hetzij door de aanbestedende overheid 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).

- b. De aanbestedende overheid verwerkt deze gegevens met het oog op de beoordeling van de kandidaturen/ offertes.
- c. De kandidaat of inschrijver stemt ermee in dat de aanbestedende overheid de relevante persoonsgegevens kan doorgeven aan een of meerdere entiteiten van het netwerk van de aanbestedende overheid en door hen kunnen gebruikt worden in het kader van overheidsopdrachtenprocedures die zij uitschrijven.



DEEL II. CONCESSIEOVEREENKOMST

TUSSEN:

AG VESPA, met zetel te Paradeplein 25, 2018 Antwerpen, en ondernemingsnummer BE067 402 076, vertegenwoordigd door **vertegenwoordiger1**, **vertegenw1-functie**;

Hierna de Aanbestedende Overheid;

EN:

naam, met zetel te **adres**, en ondernemingsnummer **ondernemingsnummer**, vertegenwoordigd door **vertegenwoordiger1-naam** **vertegenw1-functie**;

Hierna de Concessiehouder;

Gezamenlijk 'de Partijen' genoemd.

WORDT VOORAFGAAND UITEENGEZET WAT VOLGT:

1. **Overwegende dat** AG VESPA in eigen naam en voor rekening van de stad Antwerpen een procedure voor het verlenen van een concessie voor werken organiseerde met het oog op de aanduiding van een Concessiehouder voor het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud en de exploitatie van een nieuwe Stadscamping, ter hoogte van de Willem Gijsselstraat te Antwerpen (de "Concessie", zoals omschreven in het Bestek);
2. **Overwegende dat** AG VESPA met de realisatie van deze nieuwe Stadscamping doelstellingen nastreeft op het vlak van verblijfsrecreatie;
3. **Overwegende dat** op basis van de gevoerde plaatsingsprocedure de Concessiehouder de economisch meest voordelige offerte heeft ingediend en dat met de Concessiehouder overeenstemming werd bereikt omtrent de contractuele bepalingen die van toepassing zijn op hun rechtsverhouding; dat de Concessiegever aldus op [**] 2021 besliste om de Opdracht te gunnen aan de Concessiehouder;
4. **Overwegende dat** de Concessiehouder, de contractuele bepalingen aanvaardt, op eigen risico zal instaan voor het ontwerp, de bouw en de financiering van de Stadscamping, waarna hij de Stadscamping zal exploiteren en onderhouden, overeenkomstig de bepalingen en de voorwaarden van deze Overeenkomst.

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

1. DEFINITIES

De hieronder vermelde termen worden in deze overeenkomst vermeld met een hoofdletter en hebben de betekenis zoals ernaast wordt vermeld.

“Aanbestedende Overheid”	AG VESPA.
“Aanvangsgarantie”	De garantie omschreven in artikel 18.5 (Aanvangsgarantie)
“Concessie”	Het voorwerp van deze Overeenkomst, dat kwalificeert als een concessie voor werken, in de zin van artikel 2,7°, a) van de Wet Concessieovereenkomsten, meer bepaald het ontwerpen, bouwen, financieren, onderhouden en exploiteren van De Stadscamping.
“Concessiedocumenten”	Alle documenten die van toepassing zijn op de Concessie in de zin van artikel 2,13° de Wet Concessieovereenkomsten, waaronder het bestek, onderverdeeld in III delen: I. Administratieve bepalingen, II. Deze Overeenkomst en III. Technische bepalingen, en alle bijlagen daarbij. Een overzicht van de Concessiedocumenten is opgenomen in Deel I: Administratieve bepalingen.
“Concessiehouder”	naam
“Exploitatiedatum”	De datum waarop de exploitatie van De Stadscamping effectief een aanvang neemt. De geplande Exploitatiedatum is geplande-datum
“KB Concessies”	Koninklijk Besluit van 25 juni 2017 betreffende de plaatsing en de algemene uitvoeringsregels van de concessieovereenkomsten.
“Onvoorzienbare Omstandigheden”	Omstandigheden als bedoeld in artikel 38/9 KB Uitvoering.
“Overdrachtsgarantie”	De garantie omschreven in artikel 18.6 (Overdrachtsgarantie)
“Overeenkomst”	Deze overeenkomst die deel II van het bestek vormt, zoals toegelicht in artikel 3 (Inleidende bepalingen)
“Project”	De Stadscamping
“Straffen”	Een financiële sanctie ten aanzien van de Concessiehouder wegens een inbreuk op een wettelijke of reglementaire bepaling of een voorschrift van de Concessiedocumenten

<p>“Wet Concessieovereenkomsten”</p>	<p>Wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten.</p>
---	---

2. ONTBINDENDE VOORWAARDEN

2.1. : De Aanbestedende Overheid behoudt zich het recht voor om deze overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden indien, cumulatief, aan de volgende voorwaarden is voldaan;

- het niet definitief verbindend en uitvoerbaar worden van het RUP Stadscamping Middenvijver binnen 1 jaar na de ondertekening van de Concessieovereenkomst voor zover dit voor gevolg heeft dat het Project geen omgevingsvergunning kan bekomen; en
- het niet verkrijgen door de Concessiehouder, van de nodige uitvoerbare vergunningen (waaronder de Omgevingsvergunning) voor het realiseren van de Concessie binnen de 1 jaar na de ondertekening van de Concessieovereenkomst of binnen de 1 jaar na de inwerkingtreding van het RUP Stadscamping Middenvijver indien dit nog niet in werking is getreden bij de sluiting van de Concessieovereenkomst.

In het geval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van dit artikel zijn Partijen aan elkaar geen enkele schadevergoeding verschuldigd, tenzij de niet (tijdige) verkrijging van de omgevingsvergunning toe te rekenen is aan een tekortkoming of onzorgvuldigheid in hoofde van de Concessiehouder.

De Concessiehouder aanvaardt uitdrukkelijk het risico voor het mogelijk niet in werking treden van het RUP Stadscamping Middenvijver.

De Concessiehouder verklaart volledig op de hoogte te zijn van de stand van zaken betreffende het RUP Stadscamping Middenvijver op het ogenblik van de sluiting van deze Overeenkomst.

3. INLEIDENDE BEPALINGEN

3.1. Deze Overeenkomst regelt de uitvoering van de Concessie en is samen te lezen met de overige Concessiedocumenten, die er integraal deel van uitmaken.

3.2. Bij tegenstrijdigheid tussen documenten die deel uitmaken van de Concessiedocumenten of waarnaar in de documenten wordt verwezen, gelden achtereenvolgens de volgende interpretatieregels:

- de bepalingen van deze Overeenkomst.
- de bepalingen van deel I van het bestek: Administratieve bepalingen.
- de bepalingen van deel III van het bestek: Technische bepalingen.
- de overige Concessiedocumenten dan voornoemde documenten, meer bepaald de bijlagen bij het bestek en deze Overeenkomst.
- De definitieve offerte (BAFO) van de Concessiehouder
 -

3.3. De Concessiehouder erkent en verklaart door de indiening van zijn offerte uitdrukkelijk dat:

- de offerte, in hoofde van de Concessiehouder, geen afbreuk kan doen aan bestaande verplichtingen op grond van de Concessiedocumenten of de overige bijlagen en geen verplichtingen kan doen ontstaan, die niet elders in de Concessiedocumenten uitdrukkelijk zijn voorzien of erkend;

- indien de kwaliteit van het aangeboden in de offerte de in de Concessiedocumenten voorgeschreven kwaliteit overschrijdt, de offerte in die mate voorrang zal hebben op de Concessiedocumenten.

3.4. Onder geen beding mag, indien verschillende interpretaties van de verplichtingen van de Concessiehouder mogelijk zijn, een restrictieve, letterlijke interpretatie prevaleren. De partijen verklaren en erkennen uitdrukkelijk dat de interpretatieregel uit artikel 1162 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is op deze overeenkomst.

3.5. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen twee of meer documenten van hetzelfde hiërarchische niveau, zullen de bepalingen van het document dat de beste kwaliteit voorziet voor de Aanbestedende Overheid, voorrang hebben.

Indien op basis van de kwaliteit volgens deze regel geen prioriteit kan worden bepaald, zal door de Aanbestedende Overheid in redelijkheid en billijkheid een interpretatie worden gegeven die het best de door de betrokken eisen nagestreefde doelstellingen realiseert.

3.6. In geen geval zullen de algemene (factuur)voorwaarden van de Concessiehouder, zowel de huidige als eventuele toekomstige, op de Concessie van toepassing zijn, zelfs niet indien daarin wordt bepaald dat enkel de algemene (factuur)voorwaarden van de Concessiehouder van toepassing zijn. De concessiehouder doet aldus uitdrukkelijk en onherroepelijk afstand van zijn eigen (huidige en toekomstige) algemene (factuur)voorwaarden.

3.7. Door het indienen van zijn offerte wordt de Concessiehouder geacht de draagwijdte van De Concessie te kennen.

4. TOEPASSELIJKE BEPALINGEN

4.1. Deze Overeenkomst is een concessie voor werken in de zin van art. 2, 7°, a) de Wet Concessieovereenkomsten.

4.2. Deze Overeenkomst is onderworpen aan de Wet Concessieovereenkomsten en haar uitvoeringsbesluiten.

De bepalingen van titel 3 van het KB Concessies zijn van toepassing op deze Overeenkomst.

4.3. Overeenkomstig artikel 70 het KB Concessies worden de volgende bepalingen van het KB Uitvoering van toepassing verklaard op deze Overeenkomst: 75§2, art 78 en 79, art 82§1 en 2, art 90.

5. VOORWERP EN AARD VAN DE OVEREENKOMST

5.1. Voorwerp

- a. Het voorwerp van deze Overeenkomst betreft: Ontwerp, Bouw, Financiering, Onderhoud en Exploitatie (DBFMO) van een stadscamping.

De Concessiehouder staat in voor het ontwerpen, bouwen, financieren, onderhouden en exploiteren van De Stadscamping in/op het vastgoed (projectgebied) zoals omschreven in artikel 7.2 (Kernverplichtingen van de Aanbestedende Overheid), hierna genoemd het Project.

- b. Op basis van deze Overeenkomst wordt De Stadscamping verwezenlijkt, waarbij volgende realisatie wordt voorzien: het ontwerp, de bouw, financiering, het onderhoud en de exploitatie, gedurende de periode die overeenstemt met het concessierecht dat aan de Concessiehouder is verleend in overeenstemming met de Domeinconcessieovereenkomst die als Bijlage II.1 (Domeinconcessieovereenkomst) bij deze Overeenkomst is gevoegd, van een Stadscamping,

overeenkomstig het Programma opgenomen als Bijlage III.6.a (Programma) bij deze Overeenkomst.

5.2. Aard van de overeenkomst

- a. Behoudens uitdrukkelijke afwijking, zijn de verplichtingen van de Concessiehouder bij de uitvoering van deze Overeenkomst **resultaatsverbintenissen**.
- b. De Concessiehouder verbindt zich ertoe de Concessie uit te voeren, op te leveren en te waarborgen, overeenkomstig de bepalingen van deze Overeenkomst en de Concessiedocumenten die er integraal deel van uitmaken.

Zelfs bij ontstentenis van specifieke technische specificaties of voorwaarden in deze Overeenkomst, voldoen alle prestaties en werken op alle punten aan de regels van de kunst/ de regels van goed vakmanschap en aan alle geldende wettelijke en technische normen en standaarden die betrekking hebben op het voorwerp van de Concessie. De Concessiehouder is er daarbij toe gehouden om het door de Concessiedocumenten beoogde en beschreven resultaat te bereiken.

- c. De bepalingen met betrekking tot de te behalen resultaten hebben steeds voorrang op de eventuele bepalingen met betrekking tot de hiertoe aan te wenden middelen behoudens uitdrukkelijke afwijking.
- d. De Concessiehouder waarborgt dat de gebruikte materialen minstens voldoen aan de op het moment van uitvoering van de Concessie gangbare standaarden van de betrokken sector, alsmede aan de wettelijke vereisten en dat deze kwalitatief hoogstaand en duurzaam zijn, en dat hieraan blijvend wordt voldaan tijdens de looptijd van deze Overeenkomst.

6. LOOPTIJD VAN DEZE OVEREENKOMST

- 6.1. Deze Overeenkomst treedt in werking op de datum van haar ondertekening door beide partijen. Dit is de datum van de sluiting van de Concessie.
- 6.2. Deze Overeenkomst heeft een looptijd van 30 jaar.

De domeinconcessieovereenkomst bedoeld in artikel 7.2 (Kernverplichtingen van de Aanbestedende Overheid) wordt gesloten voor eenzelfde looptijd.

De looptijd van deze Overeenkomst neemt een aanvang op de Exploitatiedatum

- 6.3. De looptijd van deze Overeenkomst is niet verlengbaar.

7. KERNVERPLICHTINGEN VAN DE PARTIJEN

7.1. Kernverplichtingen van de Concessiehouder

- a. De Concessiehouder moet in overeenstemming met de bepalingen van deze Overeenkomst:
 - De Stadsamping ontwerpen en bouwen in overeenstemming met het programma opgenomen in Bijlage III.6a (Programma) en aanvullend Bijlage III.7b (Ontwerpvoorstel) en conform de flow die is opgenomen in Bijlage III.12;
 - De eenmalige investeringstoelage (zie hierna) aanwenden om het terrein bouwrijp te maken (bv. verharding, aanleg, groenbuffer, wegenis, nutsaansluitingen,...);

- Het ontwerp en de bouw van De Stadscamping Financiering. De financiering van de realisatie van de Stadscamping geschiedt door de concessiehouder en wordt door de aanbestedende overheid geraamd op 3.100.000 euro inclusief de éénmalige investeringstoelage van 1.950.000 EUR (zie hierna);
 - De Stadscamping nauwgezet en op eigen risico onderhouden en exploiteren, in overeenstemming met het Onderhoudsplan, opgenomen in Bijlage II.2 (Business-, onderhouds- en exploitatieplan) en het Exploitatieplan opgenomen in Bijlage II.2 (Business-, onderhouds- en exploitatieplan), en instaan voor de financiering hiervan;
- b. De Concessiehouder draagt het operationeel risico dat inherent is aan de exploitatie van de van de werken.
- Tenzij waar deze Overeenkomst deze risico's uitdrukkelijk ten laste legt van de Aanbestedende Overheid, moet de Concessiehouder hierbij alle risico's van ontwerp, bouw, financiering, onderhoud en exploitatie dragen, beheersen en ondergaan, en deze risico's en verantwoordelijkheden derhalve ook te nemen ten aanzien van elke onderaannemer en elke partij waarmee de Concessiehouder samenwerkt.
- c. De Concessiehouder dient een domeinconcessievergoeding te betalen aan de Aanbestedende Overheid, conform artikel 9.1 (Jaarlijkse domeinconcessievergoeding).
- d. De tegenprestatie van de Aanbestedende Overheid voor de uitvoering van de Concessie bestaat uit het recht om de werken die het voorwerp uitmaken van deze Overeenkomst te exploiteren. De Concessiehouder staat zelf in voor de integrale financiering van de uitvoering van de Concessie, met uitzondering van de **éénmalige investeringstoelage** vermeld in artikel 8 (Investeringsstoelage).

7.2. Kernverplichtingen van de Aanbestedende Overheid

- a. De Aanbestedende Overheid stelt aan de Concessiehouder een onroerend goed (vastgoed) ter beschikking, in functie van de exploitatie van De Stadscamping, gedurende de looptijd zoals bepaald in artikel 6 (Looptijd van deze Overeenkomst).

Het vastgoed dat aan de Concessiehouder ter beschikking wordt gesteld is het volgende: De Projectgrond met een oppervlakte van ongeveer 54.136 m² gelegen 2050 Antwerpen, Willem Gijsselsstraat en Halewijnlaan, gekend op het kadaster onder Antwerpen, afdeling 13, sectie N, perceelnummers 852 R2, 860G, 863A, 863/02, 864C, 854E, delen van 862D, 865A/2, 866Y, 125C, 124C, 129/02B, 130H, 866T, 866V en 848Y2 en deel van het openbaar domein, aangeduid op het plan in de Bijlage III.3 (Ruimtelijke context).

Het vastgoed wordt door de Aanbestedende Overheid aan de Concessiehouder ter beschikking gesteld middels een domeinconcessie.

De domeinconcessieovereenkomst is in **Bijlage II.1** bij deze Overeenkomst opgenomen.

De eigendomssituatie is de volgende: de Aanbestedende Overheid is de volle eigenaar van een gedeelte van de Projectgronden en concessiehouder van het overige gedeelte van de Projectgronden op grond van een concessieovereenkomst met De Vlaamse Waterweg (Bijlage III.1), zoals aangeduid en omschreven in Bijlage III.3 (Ruimtelijke context).

- b. De Aanbestedende Overheid betaalt een investeringstoelage als voorzien in artikel 8 (Investeringsstoelage) van deze Overeenkomst.
- c. De Aanbestedende Overheid heeft geen andere verplichtingen ten aanzien van de Concessiehouder.

8. INVESTERINGSTOELAGE

8.1. Er wordt door de Aanbestedende Overheid een éénmalige maximale investeringstoelage aan de Concessiehouder verstrekt in het kader van deze Overeenkomst.

8.2. Indien de Concessiehouder voldoet aan de opgelegde voorwaarden, ontvangt hij met het oog op de uitvoering van de Concessie een maximale investeringstoelage van 1.950.000 EUR.

De investeringstoelage kan enkel worden aangewend voor: kosten verbonden aan de terreininrichting (bv. verharding, aanleg, groenbuffer, wegenis, nutsaansluitingen,...), exclusief de betaalde BTW.

8.3. De investeringstoelage is betaalbaar nadat de onderliggende werken en/of diensten zijn uitgevoerd en de Concessiehouder de daarmee corresponderende kosten heeft gemaakt of betaald.

Met het oog op de betaling van de investeringstoelage verstuurt de Concessiehouder gefaseerd schuldvorderingen aan de Aanbestedende Overheid die steunen op een gedetailleerde staat van de gerealiseerde prestaties en met als bijlage het bewijs van de gemaakte kosten. In het geval van onderaanneming bestaat dit bewijs uit de voorlegging van het bewijs van de van ontvangen facturen van onderaannemers en de betaling ervan.

De schuldvordering vermeld het rekeningnummer van de Concessiehouder waarop gefaseerd moet worden overgeschreven.

8.4. De Aanbestedende Overheid beschikt over een verificatietermijn van 30 dagen.

De betaling door de Aanbestedende Overheid vindt vervolgens plaats binnen een betalingstermijn van 30 dagen vanaf de beëindiging van de hiervoor bedoelde verificatie.

8.5. Artikel 58 van het KB Concessies is van toepassing op de betaling van de investeringstoelage.

9. DOMEINCONCESSIEVERGOEDING

9.1. Jaarlijkse domeinconcessievergoeding

a. Op grond van de vastgoedtransactie als omschreven in artikel 7.2 (Kernverplichtingen van de Aanbestedende Overheid) dient de Concessiehouder jaarlijks een vergoeding te betalen aan de Aanbestedende Overheid voor de ter beschikkingstelling van het vastgoed.

De domeinconcessievergoeding bedraagt minimaal 22.132,3 EUR, per jaar. Het verschuldigde bedrag stemt overeen met het aanbod uit de (BAFO)offerte van #concessiehouder, namelijk: *VUL IN*

b. De domeinconcessievergoeding is jaarlijks en bij voorbaat betaalbaar, een eerste maal bij de aanvang van de exploitatie.

De domeinconcessievergoeding is verder jaarlijks betaalbaar op de datum van de verjaardag van de exploitatie (de Exploitatiedatum). De Aanbestedende Overheid zal daartoe een factuur verzenden aan de Concessiehouder, die vervolgens uiterlijk binnen 30 dagen door de Concessiehouder dient te worden betaald (op een op te geven rekeningnummer van de Aanbestedende Overheid).

De Concessiehouder aanvaardt de verzending van digitale facturen.

De domeinconcessievergoeding blijft verschuldigd ook als de Aanbestedende Overheid nalaat om facturen te verzenden.

9.2. Indexering

- a. De domeinconcessievergoeding wordt van rechtswege, eenmaal per jaar, op de verjaardag van de exploitatie, aangepast volgens de volgende formule: $(\text{basisvergoeding} * \text{nieuw indexcijfer}) / \text{aanvangsindexcijfer} = \text{nieuwe vergoeding}$.
- b. De basisvergoeding is de vergoeding vermeld in artikel 9.1 (Jaarlijkse domeinconcessievergoeding). Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand voorafgaand aan de maand van de start van de exploitatie. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van de aanpassing van de domeinconcessievergoeding.

De nieuwe domeinconcessievergoeding kan nooit meer dan 10% lager zijn dan de basisvergoeding.

10. BOUWTERMIJN

- 10.1. De exploitatie van De Stadscamping dient te starten uiterlijk op **geplande datum**, zijnde de geplande Exploitatiedatum.

Dit is een resultaatsverbintenis in hoofde van de Concessiehouder.

- 10.2. De Concessiehouder streeft er echter naar om de realisatie van het ontwerp en de bouw van De Stadscamping te realiseren in overeenstemming met de fasering van werkzaamheden zoals beschreven in **Bijlage** (Timing van de werken).

- 10.3. Indien zich tijdens de ontwerp- en/of bouwwerkzaamheden Onvoorzienbare Omstandigheden zouden voordoen die zouden nopen tot een aanpassing van de geplande Exploitatiedatum, zullen partijen hiertoe, te goeder trouw, in onderling overleg treden met elkaar desgevallend met het oog op de aanpassing van de geplande Exploitatiedatum.

11. ONDERAANNEMING

11.1. Aansprakelijkheid voor onderaannemers

- a. De Concessiehouder blijft steeds de volledige en integrale eindverantwoordelijkheid dragen voor de prestaties van onderaannemers en is aansprakelijk voor de naleving van al zijn verplichtingen onder deze Overeenkomst.

De Concessiehouder is ervoor verantwoordelijk dat alle verplichtingen van de Concessiehouder onder deze Overeenkomst worden nageleefd, ongeacht of delen ervan door onderaannemers worden gerealiseerd.

- b. Het is de Concessiehouder verboden het geheel of een deel van de uitvoering van de Concessie toe te vertrouwen aan een aannemer, leverancier of dienstenpresteerder die moet worden uitgesloten op basis van één van de gronden bedoeld in artikel 50 van de Wet Concessieovereenkomsten (onverminderd corrigerende maatregelen).
- c. Het is verboden voor een onderaannemer om het geheel van de Concessie in onderaanneming te geven aan een andere onderaannemer. Het is eveneens verboden voor een onderaannemer om alleen de coördinatie van de Concessie te behouden.

11.2. Informatieplicht onderaannemers

- a. De Concessiehouder deelt aan de leidend ambtenaar schriftelijk de naam, KBO-nummer contactgegevens en wettelijke vertegenwoordigers van al zijn onderaannemers mee, ongeacht hun aandeel of plaats in de keten van onderaanneming.

Hij doet dat ten laatste bij de aanvang van de uitvoering van de Concessie, voor zover deze gegevens op dat moment bekend zijn. In het andere geval moet hij deze gegevens meedelen ten laatste 15 kalenderdagen vóór de aanvang van de overeenstemmende werken, behalve in geval van hoogdringendheid waarbij deze termijn van 15 kalenderdagen kan ingekort worden.

De Concessiehouder is tijdens de volledige looptijd van de Concessie gehouden om de Aanbestedende Overheid binnen 10 kalenderdagen in kennis te stellen van alle wijzigingen van de gegevens aangaande de onderaannemers, alsmede van de vereiste gegevens betreffende eventuele nieuwe onderaannemers die hij nadien bij de uitvoering van deze opdracht zal betrekken.

- b. Artikel 51 van het KB Concessies is van toepassing op deze Overeenkomst.

11.3. Erkenning onderaannemer

- a. Conform artikel 55 van het KB Concessies, moeten alle onderaannemers die worden ingezet, op welke plaats in de onderaannemingsketen zij ook optreden, voldoen aan de wetgeving inzake de erkenning van aannemers.

11.4. Controle uitsluitingsgronden

- a. Er wordt uitdrukkelijk verwezen naar de bepalingen van artikel 52 van het KB Concessies, die van toepassing zijn op deze Overeenkomst indien de geraamde waarde hoger is dan deze bepaald in artikel 4 het KB Concessies, aangaande de controle of er in hoofde van de rechtstreekse onderaannemers van de Concessiehouder gronden tot uitsluiting voorhanden zijn als bedoeld in de artikelen 50 tot 52 van de Wet Concessieovereenkomsten.
- b. De Aanbestedende Overheid kan/ moet (naargelang het geval) de vervanging bevelen van een onderaannemer die zich in een geval van uitsluiting bevindt.

11.5. Beperking onderaannemingsketen

- a. Er wordt uitdrukkelijk verwezen naar de bepalingen van artikel 53 van het KB Concessies aangaande de beperking van de onderaannemingsketen voor concessies, die van toepassing zijn op deze Overeenkomst.

12. LEIDEND AMBTENAAR EN COMMUNICATIE

12.1. Leidend ambtenaar

- a. De Concessie wordt uitgevoerd onder leiding van de leidend ambtenaar van de Aanbestedende Overheid. De leidend ambtenaar is **leidend-ambtenaar**.

Met betrekking tot de uitvoering van de Concessie is de leidend ambtenaar het unieke aanspreekpunt voor de Concessiehouder.

- b. De Concessiehouder kan zich echter nooit op de tussenkomst van de Aanbestedende Overheid (al dan niet handelend via de leidend ambtenaar) beroepen om van zijn eigen aansprakelijkheid te worden ontheven.
- c. De rol van de leidend ambtenaar is beperkt. De Concessiehouder is integraal verantwoordelijk voor de realisatie van het Project, zodat de leidend ambtenaar geen dagelijkse opvolging van de uitvoering zal doen. De opdracht van de leidend ambtenaar is beperkt tot eventuele besprekingen en communicatie met de Concessiehouder.

De leiding en controle van de uitvoering van de Concessie behoort tot de opdracht van de Concessiehouder.

- d. De Aanbestedende Overheid of de leidend ambtenaar namens de Aanbestedende Overheid kan ten allen tijde een overleg met de Concessiehouder organiseren, waarop de Concessiehouder aanwezig dient te zijn, en waarbij de voortgang van de uitvoering van de Concessie verder wordt besproken.

12.2. (Elektronische) communicatie tussen partijen

- a. Tenzij anders is bepaald, moeten alle kennisgevingen op grond van deze Overeenkomst schriftelijk en in het Nederlands worden gedaan op de adresgegevens als vermeld in het bestek - deel I: Administratieve bepalingen, voor de Aanbestedende Overheid en op het offerteformulier voor de Concessiehouder.

Als de adresgegevens een verwijzing bevatten naar een bepaalde afdeling of persoon, zal een kennisgeving geacht worden niet te zijn gedaan als zij die verwijzing niet bevat.

Een partij mag haar adresgegevens wijzigen door middel van een kennisgeving aan de andere partij met inachtneming van een termijn van 5 werkdagen.

- b. Het gebruik van elektronische middelen is verplicht voor het uitwisselen van schriftelijke stukken. Een aangetekende zending hoeft echter niet elektronisch te zijn.

De Concessiehouder is gehouden om vanwege de Aanbestedende Overheid elektronische aangetekende zendingen (aangetekende e-mail) te ontvangen in de zin van artikel XII. 24 e.v. van het Wetboek van Economisch Recht, indien de Aanbestedende Overheid daarvoor opteert.

13. VERGUNNINGEN

- 13.1. De Concessiehouder is uitsluitend verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen, verkrijgen, vernieuwen en in stand houden van alle nuttige en noodzakelijke vergunningen (met inbegrip van omgevingsvergunningen en exploitatievergunningen) vereist voor de uitvoering van de Concessie en de realisatie van De Stadscamping.

Dit geldt eveneens voor de vergunningen nodig voor het uitvoeren van tijdelijke bouwwerkzaamheden in het kader van het onderhoud en de exploitatie van het Project, waarvoor de Concessiehouder verantwoordelijk is.

De Aanbestedende Overheid is in geen enkel geval verantwoordelijk voor het niet (tijdig) verkrijgen van een vergunning.

De verschillende aanvraagdossiers worden door de Concessiehouder voorbereid en ingediend.

Indien de omgevingsvergunning wordt geweigerd, zal de Concessiehouder het aanvraagdossier herwerken zonder dat hij daarvoor op een bijkomende vergoeding of schadevergoeding aanspraak kan maken.

- 13.2. Onder vergunning wordt verstaan: elk vergunning, toelating, erkenning, beschikking, besluit, toestemming, machtiging, ontheffing, (aan)melding, of andere (impliciete) toestemming van publiekrechtelijke aard of vorm van medewerking door het bevoegd gezag, een overheid of een namens een overheid toezichthoudend orgaan, die op grond van regelgeving nodig is voor de realisatie van de Concessie door de Concessiehouder.

14. KABELS EN LEIDINGEN

- 14.1. De Concessiehouder is integraal verantwoordelijk voor de kabels, leidingen, hoogspanningscabines en rioleringen en dient daaromtrent de coördinatiewerkzaamheden te verrichten die met het oog op de uitvoering van de bouwwerken noodzakelijk zouden zijn (inbegrepen de eventuele verlegging van kabels, de afspraken hieromtrent met de beheerders van de kabels, leidingen, hoogspanningscabines en rioleringen).
- 14.2. Het verwijderen of verleggen van een kabel, leiding, hoogspanningscabine of riolering moet desgevallend plaatsvinden op grond van een bevel van de bevoegde overheid aan de desbetreffende kabel-, leiding- of rioolbeheerder. Deze bevelen moeten in functie van de planning door de Concessiehouder tijdig worden voorbereid en aan de betrokken overheid voorgelegd. Het behoort tot het risico van de Concessiehouder om de toelating tijdig te verkrijgen.
- 14.3. De Concessiehouder moet de desgevallend aan de kabel-, leiding- of rioolbeheerder verschuldigde vergoeding betalen.

15. BODEM EN GRONDVERZET

- 15.1. Voor zover voorafgaand aan de vastgoedtransactie (verlenen van een domeinconcessie) bodemverontreiniging zou worden vastgesteld in het vastgoed als bepaald in artikel 7.2 (Kernverplichtingen van de Aanbestedende Overheid) en bodemsanering noodzakelijk zou zijn, zullen de marktconforme kosten voor de uitvoering van de bodemsanering voor de alsdan vastgestelde verontreiniging ten laste zijn van de Aanbestedende Overheid.
- 15.2. Alle risico's en gevolgen van een grondverzet in het kader van de uitvoering van werkzaamheden, zijn te laste van de Concessiehouder zonder enige mogelijkheid tot verhaal op de Aanbestedende Overheid.

16. EXPLOITATIE VAN DE STADSCAMPING

- 16.1. De Concessiehouder exploiteert het Project in eigen beheer, op eigen risico en voor eigen rekening en conform de overeengekomen exploitatievoorwaarden, zoals (desgevallend) omschreven in de Concessiedocumenten.

Weliswaar houdt de Concessiehouder rekening met de door de Aanbestedende Overheid gegeven instructies in de loop van de exploitatie omtrent de aard van de exploitatie van De Stadscamping, in het licht van de door de Aanbestedende Overheid nagestreefde doelstellingen.

- 16.2. De Aanbestedende Overheid draagt geen enkele verantwoordelijkheid met betrekking tot de exploitatie van het Project.

17. ONDERHOUD

17.1. Volledige onderhoudsverplichting

- a. De Concessiehouder staat in voor het volledig (eigenaars- en huurders-) onderhoud van De Stadscamping.

Dit onderhoud behelst zowel het gewoon onderhoud, het groot onderhoud waarbij vervangingsinvesteringen moeten worden gemaakt voor zowel het Project (inclusief omgevingsaanleg) als het schoonmaken van het Project, en dit in overeenstemming met het onderhoudsplan dat als **Bijlage** bij deze Overeenkomst is gevoegd.

- b. De Concessiehouder zal in die zin De Stadscamping beheren als een goede huisvader en instaan voor alle inrichtings-, herstel- en aanpassingswerken, opdat De Stadscamping op elk ogenblik aan

de vooropgestelde conditiestaten conform NEN 2767 gedurende de volledige duurtijd van deze Overeenkomst voldoen.

Gedurende de volledige duurtijd van deze Overeenkomst mag geen enkel gebouw- of installatieonderdeel van De Stadscamping lager scoren dan conditiestaat '3', zoals opgenomen in onderstaande tabel (Conditiecores overeenkomstig NEN 2767):

Condiestaat	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Geen gebreken
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering, functie niet in gevaar
4	Matig	Kans dat functie in gevaar is
5	Slecht	Veroudering onomkeerbaar
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor sloop

- c. Bij de aanvang van de exploitatiefase van De Stadscamping wordt een eerste conditiestaatmeting opgemaakt door de Aanbestedende Overheid, op diens kosten, die de basis vormt voor de verdere opvolging van de onderhoudsverplichting van de Concessiehouder op grond van deze Overeenkomst.

17.2. Investeringsplan

- a. In het kader van zijn onderhoudsverplichting maakt de Concessiehouder vijfjaarlijks (vanaf de Exploitatiedatum) een investeringsplan op, dat minstens bevat:
- het verslag van een conditiemeting teneinde de conditiestaat van De Stadscamping (het gebouw, de omliggende infrastructuur en de installaties) te bepalen, waarbij geen enkel element slechter dan 3 mag scoren;
 - de uitgevoerde onderhoudswerken van de afgelopen 5 jaar; en
 - een planning en raming van de onderhoudswerken voor de komende 5 jaar.
- b. Het investeringsplan wordt uiterlijk op de vijfde verjaardag van de Exploitatiedatum (en vervolgens de tiende, vijftiende, etc. verjaardag) ter goedkeuring en controle voorgelegd aan de Aanbestedende Overheid. In het kader van deze controle kan de Aanbestedende Overheid

inspecties uitvoeren met betrekking tot De Stadscamping, dewelke niet op onredelijke gronden zullen worden georganiseerd en waarvan de Concessiehouder in kennis zal worden gesteld, en waarbij de Aanbestedende Overheid zich op diens kosten door derden (zoals o.m. technische adviseurs) kan laten bijstaan.

- c. Binnen een termijn van 15 werkdagen na ontvangst van het investeringsplan zal de Aanbestedende Overheid de Concessiehouder op de hoogte brengen dat hij al dan niet instemt met het voorgelegde investeringsplan. Indien de Aanbestedende Overheid akkoord gaat met het voorgelegde investeringsplan zal de Concessiehouder het investeringsplan overeenkomstig uitvoeren.

Indien de Aanbestedende Overheid niet akkoord gaat met het voorgelegde investeringsplan en op redelijke wijze wordt aangetoond dat het investeringsplan niet voldoende is om minstens de contractueel vooropgestelde conditiestaat gedurende de volgende vijf (5) jaar te behouden, zal de Aanbestedende Overheid de Concessiehouder hiervan op de hoogte brengen, met inbegrip van de motieven, met het verzoek om het investeringsplan binnen een termijn van 10 werkdagen, of iedere andere redelijke termijn die tussen partijen zal worden overeengekomen, aan te passen.

- d. Indien De Concessiehouder er opnieuw niet in slaagt een investeringsplan voor te leggen op basis waarvan de Aanbestedende Overheid kan vaststellen dat De Stadscamping de volgende vijf (5) jaar minstens de contractueel vooropgestelde conditiestaat behouden, zullen partijen in gezamenlijk overleg een deskundige aanstellen die tot een gedragen investeringsplan kan komen.
- e. Als de partijen geen overeenstemming bereiken over de aan te stellen deskundige, kiest elke partij een deskundige, die op hun beurt in onderling overleg een derde deskundige aanstellen. De deskundigen vormen een college. Indien nodig kan de meest gereede partij zich tot de rechter wenden.

Tevens is de Aanbestedende Overheid gerechtigd om op kosten en risico van de Concessiehouder een derde partij aan te duiden met het oog op de uitvoering van het investeringsplan, overeenkomstig artikel 19.3 (Ambtshalve maatregelen).

18. WAARBORGEN

- 18.1. Op de waarborgen of garanties bepaald in dit artikel, zijn de volgende algemene regels van toepassing.
- 18.2. De waarborgen bepaald in dit artikel doen geen afbreuk aan eventuele waarborgen die zijn voorzien in de domeinconcessieovereenkomst.
- 18.3. De borgsteller kan aan het stellen van de borg geen andere voorwaarden verbinden dan die vermeld in deze Overeenkomst.

In voorkomend geval houdt de Aanbestedende Overheid van de waarborg ambtshalve de sommen af die haar toekomen, met name wanneer de opdrachtnemer in gebreke blijft bij de uitvoering zoals vermeld in artikel 19 (Actiemiddelen van de Aanbestedende Overheid).

Deze afhouding is onderworpen aan de naleving van de in artikel 71, paragraaf 2 van het KB Concessies, bepaalde voorwaarden, met inbegrip van de voorwaarde dat de door de Concessiehouder opgeworpen verweermiddelen in overweging worden genomen.

Na toepassing van de voornoemde procedure kan de borgsteller niet het akkoord van de Concessiehouder eisen om de waarborg of garantie vrij te geven aan de Aanbestedende Overheid.

- 18.4. Een waarborg of garantie wordt slechts vrijgegeven door de Aanbestedende Overheid na voorafgaandelijk verzoek van de Concessiehouder middels aangetekende zending.

18.5. Aanvangsgarantie

- a. Uiterlijk 10 dagen voor de ondertekening van deze Overeenkomst moet de Concessiehouder, tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen in de ontwerp- en bouwfase op grond van deze Overeenkomst, een op eerste verzoek afroepbare, onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie doen stellen door een erkende financiële instelling met minimaal een rating A- (zoals gedefinieerd door Standard & Poor's) ten voordele van de Aanbestedende Overheid, voor een bedrag van 100.000 EUR ("de Aanvangsgarantie"), conform het model opgenomen als **Bijlage II.4** bij deze Overeenkomst (Model Aanvangsgarantie).

Voorafgaand aan de sluiting van deze Overeenkomst deelt de Concessiehouder het bewijs hiervan mee aan de Aanbestedende Overheid.

- b. De Aanvangsgarantie moet een initiële looptijd hebben tot minstens drie maanden na de geplande Exploitatiedatum.

Als de geplande Exploitatiedatum verschuift, moet de Concessiehouder binnen een termijn van twee weken na de vaststelling van de nieuwe geplande Exploitatiedatum het bewijs van de verlenging van de looptijd van de Aanvangsgarantie met een overeenstemmende periode als de verschuiving voorleggen aan de Aanbestedende Overheid.

- c. De Aanvangsgarantie wordt aan de Concessiehouder vrijgegeven op Exploitatiedatum.

18.6. Overdrachtsgarantie

- a. Met het oog op de naleving van zijn onderhoudsverplichting, in overeenstemming met artikel 17.1 (Volledige onderhoudsverplichting) en inzonderheid de verplichting dat de Stadscamping en alle installaties op het ogenblik van het verstrijken van de Overeenkomst voldoen aan de voorwaarden van respectievelijk conditiestaat 1, 2 of 3 (in overeenstemming met NEN2767), dient de Concessiehouder twaalf (12) maanden voorafgaand aan het verstrijken van deze Overeenkomst een op eerste verzoek afroepbare onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen door een erkende financiële instelling met minimaal een rating A- (zoals gedefinieerd door Standard & Poor's) ten voordele van de Aanbestedende Overheid, ten bedrage van ten minste 100.000 EUR ("De Overdrachtsgarantie"), conform het model opgenomen als **Bijlage II.5** bij deze Overeenkomst (Model Overdrachtsgarantie).

- b. De Overdrachtsgarantie moet een looptijd hebben tot 6 maanden na het verstrijken van deze Overeenkomst.

- c. Het bedrag dient door de Concessiehouder, op verzoek van de Aanbestedende Overheid, evenredig te worden aangepast (in meer) voor zover zou komen vast te staan dat de uit te voeren werken om de Stadscamping in staat te stellen het bedrag van 100.000 EUR zouden overschrijden. De Aanbestedende Overheid zal de verhoging van de Overdrachtsgarantie omstandig motiveren, met bijstand van een onafhankelijk technisch adviseur.

Voor zover zou blijken dat de omvang van de uit te voeren werken om de Stadscamping in staat te stellen, het bedrag van 100.000 EUR niet zou bereiken, kan de Aanbestedende Overheid er voorafgaand en schriftelijk mee instemmen om het bedrag van de Overdrachtsgarantie evenredig te verlagen.

- d. Vanaf twaalf (12) maanden voorafgaand aan het verstrijken van deze Overeenkomst, zal de Aanbestedende Overheid om de drie (3) maanden een inspectie uitvoeren, onverminderd het recht van de Aanbestedende Overheid om op grond van artikel 17.2 (Investeringsplan) inspecties uit te voeren, naar aanleiding waarvan de Overdrachtsgarantie desgevallend telkens met vijfentwintig (25) procent kan worden verminderd voor zover de omvang van de uit te voeren werken een dergelijke vermindering toelaat.

19. ACTIEMIDDELEN VAN DE AANBESTEDENDE OVERHEID

19.1. Straffen

- a. Onverminderd artikel 71 van het KB Concessies kan de Aanbestedende Overheid de volgende Straffen opleggen aan de Concessiehouder wegens een inbreuk op een wettelijke of reglementaire bepaling of een voorschrift van de concessiedocumenten.

De éénmalige straf bedraagt 250 EUR.

De dagelijkse straf bedraagt 100 EUR per dag, zolang de inbreuk blijft voortduren.

Straffen worden toegepast vanaf de derde dag na de datum van afgifte van de aangetekende zending, vermeld in artikel 71, paragraaf 2 van het KB Concessies, tot en met de dag waarop aan de gebrekkige uitvoering een einde werd gesteld door toedoen van de Concessiehouder of van de Aanbestedende Overheid zelf.

- b. De inbreuken waarvoor Straffen kunnen worden opgelegd, zijn de volgende:
- Een inbreuk op de exploitatievoorwaarden zoals omschreven in artikel 16 (Exploitatie); en
 - Een inbreuk op de onderhoudsverplichting als omschreven in artikel 17 (Onderhoud).
- c. De voornoemde straffen kunnen slechts worden opgelegd na het doorlopen van de procedure voorzien in artikel 71, paragraaf 2 van het KB Concessies, te weten na een voorafgaand proces-verbaal van ingebrekestelling, betekend per aangetekende zending.

19.2. Vertragsboetes

- a. De Aanbestedende Overheid kan vertragsboetes opleggen voor de hierna bepaalde vertragingen in de uitvoering van de Concessie.
- b. De vertragsboete is verschuldigd door de Concessiehouder aan de Aanbestedende Overheid, van rechtswege, zonder voorafgaande ingebrekestelling.

Het bedrag van de vertragsboete bedraagt 100 EUR per dag vertraging voor de eerste 90 dagen, 200 EUR per dag vertraging voor de daaropvolgende 90 dagen, en 300 EUR per dag voor de daaropvolgende dagen, met een maximum van 100.000 EUR.

- c. De vertragingen waarvan sprake in lid 1, zijn de volgende:
- Indien de exploitatie van het Project niet is aangevangen uiterlijk op de geplande Exploitatiedatum (**geplande datum**, eventueel aangepast), zoals bepaald in artikel 10 (bouwtermijn).
 - Indien de in het (eventueel door de Aanbestedende Overheid aangepast) investeringsplan, bedoeld in artikel 17.2 (Investeringsplan), vermelde onderhoudswerken niet binnen de daarin opgenomen termijnen zijn uitgevoerd.

19.3. Ambtshalve maatregelen

- a. De Aanbestedende Overheid kan overeenkomstig artikel 71, paragraaf 1 van het KB Concessies beslissen om ambtshalve maatregelen toe te passen, waaronder de eenzijdige verbreking van de Concessie, zonder rechterlijke tussenkomst, in geval van ernstige contractuele tekortkoming van de Concessiehouder.

- b. Worden ondermeer beschouwd als een ernstige contractuele tekortkoming, die aanleiding kan geven tot ambtshalve maatregelen:
 - Indien het maximumbedrag van de vertragingsboetes bepaald in artikel 19.2 (Vertragingsboetes) is bereikt.
- c. De voornoemde ambtshalve maatregelen kunnen slechts worden opgelegd na het doorlopen van de procedure voorzien in artikel 71, paragraaf 2 van het KB Concessies, te weten na een voorafgaand proces-verbaal van ingebrekestelling, betekend per aangetekende zending.

20. AANSPRAKELIJKHEID VOOR HET ONTWERPEN, BOUWEN, FINANCIEREN, ONDERHOUDEN EN EXPLOITEREN VAN DE STADSCAMPING

20.1. Geen aansprakelijkheid van de Aanbestedende Overheid

De Aanbestedende Overheid is niet aansprakelijk voor enig door de Concessiehouder geleden rechtstreeks of onrechtstreeks financieel of ander nadeel.

20.2. Vrijwaring voor aanspraken van derden

- a. De Concessiehouder neemt alle voorzorgen die door de bouwkunst en door de bijzondere omstandigheden worden vereist om de naburige eigendommen te vrijwaren en om te vermijden dat daarin door zijn toedoen stoornissen worden veroorzaakt.

In geen geval mag de Aanbestedende Overheid ter vrijwaring worden geroepen voor gebeurlijke, vastgestelde beschadigingen of stoornissen.

De Concessiehouder is alleen en volledig verantwoordelijk wat ook de omvang van de schade en vrijwaart en vergoedt de Aanbestedende Overheid voor gebeurlijke aanspraken van derden, onder meer, doch niet uitsluitend, voor foutloze burenhinder, gegrond op art. 544 van het Burgerlijk Wetboek.

De Concessiehouder vrijwaart bovendien de Aanbestedende Overheid tegen elke schadevergoeding die deze aan derden verschuldigd is op grond van zijn eigen tekortkoming(en).

- b. In geval de Aanbestedende Overheid wordt vervolgd in verband met aangebrachte schade is de Concessiehouder verplicht in het geding tussen te komen op eenvoudig verzoek daartoe van de Aanbestedende Overheid, en deel te nemen aan alle maatregelen welke de Aanbestedende Overheid nuttig oordeelt uit te lokken tegenover derden ten einde haar rechten te vrijwaren.
- c. De Concessiehouder vrijwaart bovendien de Aanbestedende Overheid tegen elke aanspraak van kabel-, leiding of rioolbeheerders in verband met de uitvoering van de Concessie.

20.3. Vrijwaring voor aanspraken van derden inzake intellectuele eigendom

- a. De Concessiehouder en zijn onderaannemers, voor wie hij zich sterk maakt:
 - garanderen dat het gebruik van de middelen, werken, uitvindingen of know-how die worden aangewend in de voorbereiding en uitvoering van de Concessie geen inbreuk uitmaken op de intellectuele eigendomsrechten van derden; en
 - dienen de Aanbestedende Overheid volledig te vrijwaren voor elk verhaal dat een derde tegen de Aanbestedende Overheid zou instellen wegens een beweerdelijke schending van zijn intellectuele eigendomsrechten.

- b. Indien om het even welke eis wordt ingesteld door een derde, die het wettelijk toegelaten is om een vermeende inbreuk op een intellectueel eigendomsrecht in te roepen naar aanleiding van de levering of het gebruik van de producten of diensten waarop de opdracht betrekking heeft, dan zal de Concessiehouder op het eerste verzoek van de Aanbestedende Overheid alle mogelijke informatie verschaffen en hulp en bijstand verlenen (onder andere het vrijwillig tussenkomen in een procedure op het eerste verzoek van de Aanbestedende Overheid) om de Aanbestedende Overheid in staat te stellen haar verdediging daadwerkelijk en efficiënt te organiseren.

De Concessiehouder zal alle kosten ingevolge een dergelijke aantijging dragen (advocatenkosten en kosten van een octrooigemachtigde- en andere gemachtigde, zoals bijvoorbeeld een merkengemachtigde, inbegrepen).

Indien de Aanbestedende Overheid ten gevolge van een dergelijke eis een boete en/of schadevergoeding moet betalen, zal de Concessiehouder deze betaling op zich nemen. Ook het bedrag dat door de Aanbestedende Overheid in eer en geweten, en na hierdoor geadviseerd te zijn door een kundige derde, in het kader van een minnelijke regeling zou worden betaald, zal door de Concessiehouder op zich worden genomen.

Indien ten gevolge van een dergelijke eis de producten en diensten niet meer succesvol geleverd en/of gebruikt kunnen worden of een geleverde dienst niet langer succesvol kan blijven bestaan, zal de Concessiehouder na overleg met de Aanbestedende Overheid en op zijn kosten instaan voor het herstel daarvan.

20.4. Vrijwaring voor rechtstreekse vordering

- a. De Concessiehouder maakt zich sterk dat geen rechtstreekse vorderingen zullen worden ingesteld door onderaannemers of partijen met wie de Concessiehouder samenwerkt ten aanzien van de Aanbestedende Overheid.
- b. Ingeval van een rechtstreekse vordering van een onderaannemer tegen de Aanbestedende Overheid, stelt de Concessiehouder, de Aanbestedende Overheid volledig schadeloos voor alle gevolgen van deze rechtstreekse vordering. Aldus dient de Concessiehouder, de Aanbestedende Overheid onder meer te vergoeden voor alle gerechtskosten (met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding in verhouding tot het bedrag van de vordering), en zal hij aan de Aanbestedende Overheid ipso facto een forfaitaire vergoeding verschuldigd zijn van € 5.000 ter dekking van de administratieve kosten van de Aanbestedende Overheid. De Concessiehouder machtigt de Aanbestedende Overheid nu reeds deze kosten, rechten en vergoeding rechtstreeks af te houden van de betalingen verschuldigd aan de Concessiehouder.

Indien de Concessiehouder door zijn onderaannemer niet werd betrokken bij de rechtstreekse vordering, stelt de Aanbestedende Overheid, de Concessiehouder binnen de 10 werkdagen in kennis van de rechtstreekse vordering. In elk geval dient de Concessiehouder, de Aanbestedende Overheid binnen de 10 werkdagen nadat hij kennis kreeg van de rechtstreekse vordering, schriftelijk en uitdrukkelijk te melden of hij zich verzet tegen de betaling van de onderaannemer door de Aanbestedende Overheid.

Bij gebreke van verzet binnen deze termijn is de Aanbestedende Overheid gerechtigd de betaling aan de onderaannemer uit te voeren, ten belope van hetgeen de Aanbestedende Overheid op dat ogenblik aan de Concessiehouder verschuldigd is. Dergelijke betaling aan de betrokken onderaannemer zal tevens gelden als bevrijdende betaling t.o.v. De Concessiehouder.

In geval van verzet van de Concessiehouder, verbindt deze zich ertoe, ingeval hij geen partij is bij de rechtstreekse vordering, vrijwillig tussen te komen in het geding, en alleszins om de motieven van zijn verzet kenbaar te maken binnen een termijn van 15 werkdagen, te rekenen vanaf het ogenblik waarop de Concessiehouder kennis kreeg van de rechtstreekse vordering. Het niet-naleven van deze bepalingen machtigt de Aanbestedende Overheid er andermaal toe om de betaling van de onderaannemer uit te voeren, ten belope van hetgeen de Aanbestedende Overheid op dat ogenblik aan de Concessiehouder verschuldigd is.

Huidige bepaling maakt expliciet geen beding ten behoeve van een derde uit, en bevat derhalve geen verplichting tot betaling van de Aanbestedende Overheid t.o.v. de onderaannemers.

20.5. Boetes en straffen

- a. De toepassing van (vertragings)boetes of straffen ontnemt de Aanbestedende Overheid niet het recht om het volledige herstel te vragen van het nadeel dat zij lijdt ingevolge de contractuele tekortkomingen en de vertragingen in de uitvoering van de Concessie.
- b. De Concessiehouder vrijwaart de Aanbestedende Overheid in voorkomend geval tegen elke schadevergoeding die deze aan derde verschuldigd is op grond van de tekortkomingen of de vertragingen in de uitvoering van de Concessie.

21. VERZEKERINGEN

- 21.1. De Concessiehouder verbindt zich ertoe alle wettelijk vereiste en nodige verzekeringen met betrekking tot de realisatie van het Project af te sluiten, bij kredietwaardige maatschappijen met een minimum lange termijnrating Standard & Poor's van A, of gelijkwaardig bij een in België erkende eersterangs verzekeringsmaatschappij. De Concessiehouder zal op eerste verzoek van de Aanbestedende Overheid de gevraagde verzekeringsattesten bezorgen.
- 21.2. De verplichtingen van de Concessiehouder die uit deze Overeenkomst voortvloeien en zijn contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheden worden niet beperkt of verminderd door enige bepaling betreffende verzekeringen in dit artikel, noch geven deze aanleiding tot enige gedeelde aansprakelijkheid tussen de Aanbestedende Overheid en de Concessiehouder.

22. SITUATIE VAN OVERMACHT

- 22.1. Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens deze Overeenkomst niet kunnen nakomen ingevolge overmacht, zijnde een gebeurtenis die onafhankelijk is van de wil van de partijen, die onmogelijk kon worden voorzien noch verhinderd worden, en die een totale onmogelijkheid van uitvoering van deze Overeenkomst of een deel van deze Overeenkomst, met zich meebrengt.

Onder overmacht wordt alleszins niet verstaan: gebrek aan personeel, stakingen, ziekte van personeel, verlate aanlevering of ongeschiktheid van materialen, wanprestatie van ingeschakelde derden of onderaannemers, liquiditeits- en/of solvabiliteitsproblemen van de Concessiehouder, onderaannemers of andere ingeschakelde derden.

- 22.2. In geval van overmacht in hoofde van de Aanbestedende Overheid, kan de Aanbestedende Overheid voortijdig een einde maken aan deze Overeenkomst.
- 22.3. In dat geval heeft de Concessiehouder recht op betaling, binnen de termijn van 1 jaar, van een vergoeding die overeenstemt met een deel, uitgedrukt door een breuk, van de helft van de kostprijs van de door hem uitgevoerde werken.

Onder deze kostprijs valt niet: de kosten voor onderhoudswerken die gedurende de looptijd van deze Overeenkomst worden uitgevoerd, de erelonen van de architect, ingenieur of andere dienstverleners en de kosten voor diverse onderzoeken en studies (waaronder niet limitatief: sonderingsonderzoeken, archeologienota's, e.d.m.).

Van deze kostprijs worden bijkomend afgetrokken: éénmalige of structurele subsidies die de Concessiehouder zou bekomen voor de realisatie van de Concessie (met inbegrip van de investeringstoelage waarvan sprake in artikel 8 (Investeringstoelage)).

- 22.4. De noemer van de hiervoor bedoelde breuk voor het bepalen van het gedeelte van de helft van de kosten waar de Concessiehouder recht op heeft is gelijk aan de looptijd van deze Overeenkomst, zoals bepaald in artikel 6 (Looptijd van deze Overeenkomst).

De teller van de breuk is gelijk aan het verschil tussen de looptijd van deze Overeenkomst en het aantal volle jaren verlopen tussen de Exploitatiedatum en die waarop de Aanbestedende Overheid deze Overeenkomst heeft beëindigd. Daarbij wordt een gedeelte van het jaar als een volledig jaar beschouwd.

Indien de exploitatie nog niet is gestart is de teller gelijk aan de noemer.

- 22.5. De aldus verkregen vergoeding wordt verhoogd met een bedrag dat gelijk is aan de domeinconcessievergoeding bepaald in artikel 9.1 (Jaarlijkse domeinconcessievergoeding) betaald door de Concessiehouder voor de periode van 2 jaar voorafgaand aan de voortijdige einddatum van deze Overeenkomst.

Deze verhoging wordt tot het passende bedrag teruggebracht wanneer de Aanbestedende Overheid een einde maakt aan de Concessie minder dan 2 jaar vóór de voorziene einddatum ervan.

23. LOT VAN OPGERICHTE CONSTRUCTIES EN UITGEVOERDE WERKEN BIJ HET EINDE VAN DEZE OVEREENKOMST

- 23.1. Op het einde van deze Overeenkomst, door gelijk welke oorzaak, heeft de Aanbestedende Overheid de keuze om:

- ofwel de door de Concessiehouder opgerichte constructies kosteloos over te nemen;
- ofwel de door de Concessiehouder opgerichte constructies op kosten en risico van de Concessiehouder af te breken of te laten afbreken.

- 23.2. Hetzelfde geldt voor eventuele aanpassings- en verbeteringswerken aan bestaande constructies. De Aanbestedende Overheid kan in voorkomend geval kiezen om bepaalde constructies kosteloos over te nemen en andere af te breken of te laten afbreken.

24. OVERDRACHT VAN DE OVEREENKOMST

24.1. Recht van overdracht van de Concessie mits akkoord van de Aanbestedende Overheid

- a. Voor zover hiertoe gegronde redenen bestaan, is de Concessiehouder gerechtigd om de rechten en verplichtingen met betrekking tot het Project op grond van deze Overeenkomst over te dragen aan een derde partij, mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de Aanbestedende Overheid.
- b. Partijen verbinden zich ertoe om in dat geval onderling afspraken te maken omtrent de splitsingsvoorwaarden. In het kader daarvan kan aan de Concessiehouder worden gevraagd de nodige garanties voor de verdere goede uitvoering te verlenen. De Concessiehouder zal in elk geval de hoofdelijke aansprakelijkheid garanderen voor de in deze Overeenkomst opgenomen verplichtingen.
- c. Elke derde partij aan wie de Concessiehouder zijn verplichtingen overdraagt, moet in elk geval voldoen aan betrouwbaarheids- en kwalitatieve selectiecriteria opgenomen in de Concessiedocumenten.

24.2. Overdracht

- a. Onverminderd artikel 24.1 (Recht van overdracht van de Concessie mits akkoord van de Aanbestedende Overheid) kan geen der partijen, zonder schriftelijke toestemming van de andere Partij en op straffe van ontbinding van rechtswege van deze Overeenkomst lastens deze Partij, haar rechten en/of plichten uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen.
- b. Onder overdracht in de zin van dit artikel wordt evenwel niet verstaan, een rechtsopvolging onder algemene of gedeeltelijke titel in de positie van de ~~de~~-Concessiehouder, ten gevolge van herstructurering van de onderneming, onder meer door overname, fusie, acquisitie of insolventie, door een andere ondernemer die voldoet aan de aanvankelijk in de Concessiedocumenten vereiste selectiecriteria.

25. DEELBAARHEID

- 25.1. Indien krachtens wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht één of meerdere bepalingen van deze Overeenkomst nietig of niet-tegenstelbaar zouden zijn, worden de artikelen die nietig of niet-tegenstelbaar zijn, als ongeschreven beschouwd.
- 25.2. De nietigheid of niet-tegenstelbaarheid van een bepaling in deze Overeenkomst brengt geenszins de nietigheid of de niet-tegenstelbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst of van de deze Overeenkomst zelf met zich.
- 25.3. Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in die zin dat te allen tijde het voorwerp van deze Overeenkomst in essentie dient bewaard te blijven.

26. TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTBANK

- 26.1. Het Belgisch recht is van toepassing. Ingeval van betwisting zijn uitsluitend de hoven en rechtbanken van Antwerpen, afdeling Antwerpen territoriaal bevoegd, ook in geval van dringende of voorlopige maatregelen of tussenkomst in een bestaand geding.

Ieder deurwaardersexploot bestemd voor de Aanbestedende Overheid moet worden betekend per adres van haar maatschappelijke zetel.

- 26.2. Elk geschil met betrekking tot het ontstaan, de interpretatie en de uitvoering van deze Overeenkomst dient voorafgaand aan de inleiding van een gerechtelijke procedure, het voorwerp uitmaken van een poging tot minnelijke regeling.
- 26.3. De Concessiehouder zal op eerste verzoek van de Aanbestedende Overheid vrijwillig tussenkomen in elk geding of elke procedure dat met betrekking tot de Concessie aanhangig zou worden gemaakt tegen de Aanbestedende Overheid, en zulks ongeacht voor welke rechtbank dit geschiedt.

27. BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN DEZE OVEREENKOMST

- 27.1. De volgende bijlagen maken deel uit van DEEL I van het bestek:

- Bijlage 1: Offerteformulier;
- Bijlage 2: Verbintenis beroep op de draagkracht;
- Bijlage 3: Document van voorlopig bewijs;
- Bijlage 4: Bewijsstukken inzake financiële en economische draagkracht;
- Bijlage 5: Bewijsstukken inzake de technische bekwaamheid.

27.2. De volgende bijlagen maken deel uit van deel II van het bestek:

- Bijlage 1: Domeinconcessieovereenkomst;
- Bijlage 2: Business- onderhouds- en exploitatieplan;
- Bijlage 3: Timing van de werken;
- Bijlage 4: Model Aanvangsgarantie;
- Bijlage 5: Model overdrachtsgarantie.
- Bijlage 6: de BAFO (Definitieve offerte) van de Concessiehouder
-

27.3. De volgende **technische bijlagen** maken deel uit van DEEL III van het bestek

- Bijlage 1: Concessieovereenkomst De Vlaamse Waterweg;
- Bijlage 2: Inleiding en ambitie;
- Bijlage 3: Ruimtelijke context;
- Bijlage 4: Voorlopige vaststelling RUP Stadscamping;
- Bijlage 5: Masterplan landschapspark Middenvijver;
- Bijlage 6: Programma: a. Programma; b. Exploitatie en maatschappelijke meerwaarde;
- Bijlage 7 :Landschappelijke, ruimtelijke en architecturale kwaliteit: a. ontwerp en visievorming; b. Ontwerpvoorstel;
- Bijlage 8: Ontwerp camping;
- Bijlage 9: Normen, eisen en richtlijnen in verband met duurzaamheid, comfort en energie;
- Bijlage 10: Bouwnormen en -richtlijnen;
- Bijlage 11: Omgevingsvergunning;
- Bijlage 12: Flow aanvraag werken.

27.4. Al deze documenten samen vormen de Concessiedocumenten, van toepassing op de Concessie en maken integraal deel uit van deze Overeenkomst.

Deze Overeenkomst, omvattende 5825 bladzijden, opgemaakt te **plaats** op **datum**, in 2 originelen, waarbij elke partij erkend een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Aanbestedende Overheid:

.....

vertegenwoordiger1

vertegenw1-functie

Voor de Concessiehouder:

.....

vertegenwoordiger1-naam

vertegenw1-functie