

Projectoproep (P BLOCK) met betrekking tot de domaniale concessie van een oppervlakte bestaande uit een logistiek en kantoorgebouw van 6.097,5 m² en terreinen van 3.234,5 m², op de rechteroever van de voorhaven van Brussel

1 IDENTITEIT VAN DE CONCESSIEVERLENENDE OVERHEID:

de Gewestelijke Vennootschap van de Haven van Brussel
Correspondentie te richten aan:

de heer Gert Van der Eeken - directeur-generaal
Redersplein 6, 1000 Brussel - België
website: www.port.brussels

2 BETREFT:

De Haven van Brussel, een openbare overheid, lanceert een projectoproep P Block met betrekking tot de domaniale concessie die bestaat uit een oppervlakte met een logistiek en kantoorgebouw op de rechteroever van de voorhaven van 6.097,5 m² (het 'Gebouw') en een terrein van 2.508,5 m² (met de mogelijkheid van een bijkomende oppervlakte van 726 m² voor de parking), waarvan de Haven van Brussel eigenaar is (de 'Concessie').

3 CONTEXT:

In overeenstemming met haar beheerscontract (artikel 49) kent de Haven van Brussel haar domaniale concessies toe op basis van een evaluatieschema dat ten minste de volgend elementen in aanmerking neemt:

- het gebruik van de waterweg;
- het aantal, de dichtheid en het type van banen naargelang van de aard van de haven- en logistieke activiteiten, en de gevolgen voor de lokale werkgelegenheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de opnemings in een economisch overgangsproces;
- de duurzaamheid van de inrichting van de site, de infrastructuren die er zullen worden geïnstalleerd en de activiteiten die er zullen worden uitgevoerd;
- de economische en financiële degelijkheid van het project (met inbegrip van de duur van de concessie naargelang van een eventuele milieuvergunning en het bedrag van de investeringen, evenals de garanties van de solvabiliteit van de onderneming die zich kandidaat zou stellen);
- de inkomende en uitgaande goederenstromen, hun modale verdeling en het stedelijke karakter van de logistiek;
- de bijdrage van het project aan de duurzame ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

4 GEPLANDE ACTIVITEITEN:

Het Gebouw waarvoor de domaniale concessie wordt overwogen, is op het gewestelijk bodembestemmingsplan (GBP) een gebied voor havenactiviteiten en vervoer (GHV) en moet dus in de eerste plaats beantwoorden aan de voorschriften voor deze zone. Het project is bedoeld om een logistieke activiteit te ontwikkelen die verbonden is met de waterweg en voornamelijk het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedient.

Verder wenst de Haven van Brussel dat het domaniale concessieproject ervoor zal zorgen dat ze kan voldoen aan een deel van de doelstellingen en ambities zoals omschreven in haar beheerscontract 2021-2025, waaronder:

- het bevorderen van goederentransport over het water en per spoor, om het aantal wegvoertuigen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verminderen, met bijzondere aandacht voor de koolstofvrije 'last mile';
- het prioritair ondersteunen van bedrijven die deel uitmaken van een economisch overgangsproces en zich positioneren als facilitator voor de ontwikkeling van de circulaire economie in het Brussels

Hoofdstedelijk Gewest, om bij te dragen tot een Brusselse kwalitatieve aanpak binnen dit domein;

- de Haven van Brussel de mogelijkheid geven om zich te ontwikkelen als multi- en intermodaal logistiek platform, dankzij een uitbreiding binnen de grenzen van het aangepaste GBP en een harmonieuze ontplooiing van de infrastructuren en van de haven- en logistieke activiteiten die van wezenlijk belang zijn voor de economische ontwikkeling van het Gewest;
- toezien op een kwaliteitsvolle milieu- en stedelijke integratie van de havenactiviteiten en de harmonie garanderen tussen de economische activiteiten en de andere stedelijke functies, en de klimaatdimensie opnemen in een optiek van duurzame ontwikkeling en een beperking van de ecologische impact van de activiteiten binnen het havendomein.

5 VOORNAAMSTE KENMERKEN VAN DE CONCESSIE:

Een cartografisch dossier van de site is als bijlage bij dit document gevoegd.

a) Het Gebouw:

Het Gebouw dateert uit 2003 en is als volgt ingedeeld:

- Benedenverdieping:
 - 1.093,4 m² laad- en losruimte met 11 aanlegplaatsen en een gelijkvloerse ingang
 - 3.997 m² opslagruimte met een hoogte van 11,5 m onder de balken en industriële rekken met een capaciteit van ongeveer 1.000 pallets en 1 gelijkvloerse toegang voor vrachtwagens. Niet-geïsoleerde ruimte
 - 29,2 m² kantoren en 215,3 m² gemeenschappelijke ruimtes en sanitaire voorzieningen
- 1^e verdieping:
 - 366,8 m² kantoren
 - 207,1 m² gemeenschappelijke ruimtes en sanitaire voorzieningen (inclusief refter en keuken)
- 2^e verdieping:
 - 115 m² kantoren
 - 73,7 m² gemeenschappelijke ruimtes en sanitaire voorzieningen

De Haven van Brussel had een concessie verleend voor een recht van oppervlakte op het dak van het Gebouw aan een privébedrijf, een dak waarop deze onderneming zonnepanelen, waarvan ze eigenaar was, had geïnstalleerd. Deze installatie zal zijn ontmanteld op het moment dat de concessieovereenkomst wordt gesloten.

Deze projectoproep heeft betrekking op het in concessie geven van het hele gebouw, inclusief het dak. De toekomstige concessiehouder zal verantwoordelijk zijn voor het conform maken van het gebouw en de hele site, evenals voor de aanpassing ervan aan de hoogste normen op het gebied van energie-efficiëntie en milieuprestaties. De energieaudit van het gebouw, die in 2023 is uitgevoerd, geeft aanwijzingen over de verbeteringen die kunnen worden aangebracht. Van de kandidaat wordt verwacht dat hij de verschillende aanbevelingen in het bijgevoegde rapport uitvoert. Er dient te worden opgemerkt dat de audit ook betrekking heeft op de fotovoltaïsche installatie die bij de gunning van de concessie zal zijn ingetrokken. De audit is meegeleverd als bijlage.

De toekomstige concessiehouder is verantwoordelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden en neemt de kosten ten laste in verband met het onderhoud, de aanpassingen, de renovaties en de herstellingen van het gebouw en de huidige en/of toekomstige infrastructuren die op de site worden geïnstalleerd, inclusief elke eventuele bodemsanering.

In overeenstemming met artikel 2 van onze algemene voorwaarden (zie bijlage) die als bijlage zijn opgenomen, wenst de Haven van Brussel erop te wijzen dat, wat de in de projectoproep opgenomen kantooroppervlakten betreft, de kandidaat-concessiehouder deze geheel of gedeeltelijk in onderconcessie kan geven, op voorwaarde dat de Haven van Brussel hiervoor vooraf haar uitdrukkelijke en schriftelijke akkoord geeft.

Daarnaast, in conformiteit met artikel 14 van onze algemene voorwaarden, de kandidaat-concessiehouder mag op het in concessie gegeven goed gelijk welke constructie, gebouw of installatie oprichten, de bestaande installaties wijzigen of aanpassen, met naleving van de toepasbare reglementen en de wettelijke voorschriften ter zake en met de voorafgaande goedkeuring van de Haven van Brussel.

b) De terreinen rond het Gebouw:

Een volledige betonnen ruimte van ongeveer 1.550 m² aan de achterkant van het Gebouw geeft toegang tot de havenkades - op 200 m afstand - en tot een gelijkvloerse ingang naar het laad- en losgebied. Binnen deze oppervlakte, aan de achterkant, naast de opslagruimte, is een extra ruimte van 787 m² (met een nuttig laadvermogen van 2 t/m² omdat het op het gewelf van de Zenne ligt) die als parking kan worden gebruikt en 1 directe toegang heeft tot de opslagruimte.

Aan de voorkant van het Gebouw, aan de kant van de Vilvoordse laan, kan een grotendeels overdekte ruimte van ongeveer 950 m² als parking voor de auto's van het personeel worden gebruikt.

Aan de achterkant van het gebouw, aan de andere kant van de rijweg, kan een extra ruimte van 726 m² dienst doen als bijkomende parking.

c) Toegang tot de waterweg:

De Concessie heeft geen directe toegang tot de waterweg, maar ligt op minder dan een kilometer van de containerterminal, die een multimodale service biedt (waterweg, spoor wanneer heraangesloten, weg), en op 200 meter van de dichtstbijzijnde havenkade.

Daarom wordt het gebruik van de waterweg standaard uitgedrukt in TEU ('twenty foot equivalent unit') (bij gebrek aan bewijs van het tegendeel is de gemiddelde tonnage per TEU in principe 11 t). De jaarlijkse tonnage (uitgedrukt in TEU) waartoe de toekomstige concessiehouder zich verbindt, kan worden gewogen volgens het soort van goederen dat wordt vervoerd.

d) Duurzaamheid en circulaire economie

Het doel dat op dit vlak wordt nagestreefd, is om van de Haven van Brussel een toonaangevende speler te maken die de ontwikkeling van een duurzame stedelijke logistiek stimuleert en concretiseert, door gebruik te maken van duurzame vervoerswijzen, met name de waterweg en het spoor, het groeperen van goederen, de stedelijke distributie en de economische transitie.

Daartoe wenst de Haven van Brussel de creatie en de selectie te stimuleren van ondernemingsprojecten die de economische transitie concreet maken, bijdragen tot het bereiken van de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vastgelegde klimaatdoelstellingen en een reële toegevoegde waarde inhouden voor de economische activiteit en de werkgelegenheid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (lokale banen, lokale productie, circulaire stromen, beperking van de ecologische voetafdruk, impact op de algemene en lokale gewestelijke mobiliteit, activiteiten in verband met de transitie naar een duurzamer verbruiker meer in verband met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

Dit betekent dat, in overeenstemming met het Masterplan 'Horizon 2040' van de Haven van Brussel, enerzijds de duurzame stedelijke logistiek (gebruik van de waterweg en/of het spoor voor de bevoorrading van Brussel of de afvoer van het afval van zijn verbruik, ontwikkeling van innovatieve of duurzame oplossingen in termen van vervoer en/of logistiek, in het bijzonder voor de stedelijke distributie), en anderzijds de bijdrage van het door de concessiehouder gedragen project aan de Shifting economy¹ de prioriteiten voor dit terrein zijn.

¹ Het doel van de strategie 'Shifting Economy.brussels (2022-2030)' is om alle Brusselse economische spelers te ondersteunen zodat ze op milieu- en sociaal vlak veerkrachtiger kunnen worden.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft zich tot doel gesteld om ervoor te zorgen dat de meeste bedrijven tegen 2030 bezig zijn met een transitieproces. Om deze transformatie mogelijk te maken, zal de economische steun (financiering, begeleiding, hosting, overheidsopdrachten, enz.) worden geheroriënteerd zodat de economische activiteit opnieuw territoriaal wordt verankerd en een maatschappelijk doel heeft. De 'Shifting Economy' zal niet minder dan 224 maatregelen inzetten, via 7 economische hefboomen en instrumenten en is gericht op het creëren van nieuwe economische kansen voor lokale banen van hoge kwaliteit.

De aard van het project, de uitvoeringsmodaliteiten ervan en de deliverables die het zal opleveren, dienen bij te dragen tot het bereiken van de door de 'Shifting Economy' nagestreefde doelstellingen. Er zal voorrang worden gegeven aan projecten die de lokale waardeketen⁽¹⁾ (economische partners, leveranciers, enz.) ondersteunen. Aan de kandidaat wordt gevraagd om uit te leggen hoe zijn project zal bijdragen tot de 'Shifting Economy', zoals gedefinieerd op de website https://shiftingeconomy.brussels/wp-content/uploads/2022/09/ShiftingEconomy-Brochure-NL_092022.pdf. In dat verband wordt aan de kandidaat gevraagd om de milieu-impact van het project en zijn positieve externe effecten te beoordelen, door een gedetailleerde beschrijving te geven van de belangrijke milieuvoordelen die zullen voortvloeien uit zijn project, indien mogelijk met een becijferde impact van het volume van de producten of diensten dat de activiteit voortbrengt (opwaardering van materialen, vermijden van afval, gezamenlijk gebruik van hulpbronnen, verlenging van de levensduur, vermeden kilometers, enz.). Vermeld de eventuele referentiebronnen waarop u zich voor uw ramingen baseert.

De in concessie gegeven plaats, de gebouwen en infrastructuur die er zullen worden opgericht en de activiteiten die er zullen worden uitgevoerd - met inbegrip van de mobiliteit van personen en het vervoer van goederen door voertuigen van de kandidaat - moeten volledig koolstofvrij zijn, tenzij de kandidaat een specifiek gedetailleerde en gerechtvaardigde uitzondering voorstelt. Het project moet lokale hernieuwbare energieproductie omvatten. In dat verband wordt verwacht dat het dak optimaal is uitgerust voor wat betreft de productiecapaciteit van zonne-energie. Het duurzaam beheer van water (waaronder regen-, afval- en leidingwater) moet worden geïntegreerd in het inrichtings- en beheerproject van de site. Het inrichtingsproject van de site moet een aanpak omvatten die het behoud en de regeneratie van de biodiversiteit aanmoedigt.

e) Labels CO₂ Neutral en Ecodynamische onderneming

Sinds 2020 zijn alle bedrijven die op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn gevestigd in het algemeen en in de perimeter van het havengebied in het bijzonder, verplicht om na een contractueel vastgelegde termijn een label te verkrijgen dat de koolstofneutraliteit van de site certificeert, evenals het label van Ecodynamische Onderneming, op straffe van sancties. De criteria voor het verkrijgen van de labels worden in de bijlage toegelicht. De Haven biedt financiële en operationele ondersteuning in het kader van het proces om het eerste label CO₂ Neutral te verkrijgen, indien de toekomstige concessiehouder zou willen worden begeleid.

f) Jaarlijkse vergoeding (volgens het tariefrooster 2023)

- 61,18 €/m² excl. btw voor de opslagplaatsen (5.090,4 m²)
- 134,43 €/m² excl. btw voor de kantoren (481,8 m²)
- 81,56 €/m² excl. btw voor de technische lokalen (gemeenschappelijke ruimtes, sanitaire voorzieningen, 496,1 m²)
- 8,74 €/m² excl. btw voor een betonnen terrein dat niet aan de waterweg is gelegen (3.234,5 m²)

De vermelde tarieven zijn in overeenstemming met de prijslijst van de Haven (tarief 2023, geïndexeerd op 1 januari van elk jaar), die op de website [Vrijstaande ruimte | Haven van Brussel](#) kan worden geraadpleegd.

De jaarlijkse voorziening voor de onroerende voorheffing bedraagt 15.500 euro excl. btw.

6 PROCEDURE

Bezoek aan de Concessie die het voorwerp van de projectoproep uitmaakt

De Haven van Brussel zal een bezoek aan de site organiseren om enerzijds de Concessie voor te stellen die het voorwerp van de projectoproep uitmaakt en anderzijds de economische en stedenbouwkundige uitdagingen van het project uiteen te zetten.

Het bezoek aan de site zal plaatsvinden op 15 oktober 2023 van 9.00 tot 12.00 uur.

7 PROCEDURE VOOR DE GUNNING VAN DE CONCESSIE

Alle dossiers zullen eerst worden geanalyseerd op basis van hun ontvankelijkheid (zie hieronder). De beslissing over de ontvankelijkheid van de dossiers wordt aan de kandidaten megedeeld.

Enkel kandidaturen die ontvankelijk worden verklaard, zullen worden geanalyseerd en vergeleken in het licht van de onderstaande selectiemodaliteiten.

De Haven van Brussel behoudt zich het recht voor om:

- aanvullende informatie of verduidelijkingen te vragen tijdens de analyse van de kandidaturen;
- geen gevolg te geven aan ingediende kandidaturen, zonder enige geëiste vergoeding te moeten betalen;
- de procedure opnieuw op te starten of een andere procedure te volgen;
- een beroep te doen op externe experts bij het bestuderen van de kandidaturen.

8 ONTVANKELIJKHEIDSVOORWAARDEN VAN DE KANDIDATUUR:

De kandidaat moet de onderstaande gegevens bij zijn dossier voegen, evenals het synthesedocument met 9 punten (synthesedocument, zie bijlage). Bij het ontbreken van de onderstaande elementen en/of het synthesedocument zal de Haven van Brussel de inhoud van het dossier van de kandidaat niet onderzoeken:

1. een algemene voorstelling van de kandidaat met een beknopte beschrijving over die laatste (de visie en strategie, de activiteit(en), het producten- of dienstenaanbod, de klantensegmenten, de resultaten, het aantal werknemers) en de context waarin de onderneming actief is (sectortrends, enz.);
2. het bewijs van inschrijving van de kandidaat bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (of equivalent voor buitenlandse bedrijven) en het (de) attest(en) om te bewijzen dat hij zijn fiscale en sociale verplichtingen nakomt;
3. de balansen en exploitatierekeningen van de laatste drie jaar;
4. de nuttige inlichtingen over de rechtsvorm van de kandidaat en zijn aandeelhoudersstructuur;
5. een standaardconcessieovereenkomst, volledig ingevuld door de kandidaat, met vermelding van:
 - de gewenste concessieduur met een maximum van 15 jaar;
 - de aard en de volledige planning van de ontwikkeling van het project, met een verbintenis inzake de jaarlijkse tonnage die zal worden vervoerd over het water (bulk en/of via de containerterminal) en/of het spoor;
 - het aantal voorziene m² per activiteit (productie, opslag, showroom, kantoren en administratieve ruimten, overige, ...);
6. het aantal te creëren jobs op de site;
7. een beschrijving van het project (doelstellingen, aanbod van producten of diensten, doelgroep van het aanbod);
8. het inplantingsplan met een gedetailleerde beschrijving van de verschillende functies en hun verdeling, met de logistieke stromen (raming van het aantal voertuigen voor leveringen en van de klanten per dag);
9. een nota over de afstemming van het project op de doelstellingen van de projectoproep:

- de bijdrage van het project aan de 'Shifting Economy';
 - de beoordeling van de milieu-impact van het project en zijn positieve externe effecten, met een gedetailleerde beschrijving van de belangrijke milieuvoordelen die eruit zullen voortvloeien, indien mogelijk met een gecijferde impact van het volume van de producten of diensten dat de activiteit voortbrengt (opwaardering van materialen, vermijden van afval, gezamenlijk gebruik van hulpbronnen, verlenging van de levensduur, CO₂-besparing, vermeden kilometers enz.); vermelding van de eventuele voor de ramingen gebruikte referentiebronnen;
10. een nota over de in het project te investeren bedragen en een volledig en gedetailleerd businessplan voor de 10 eerste jaren van de uitbating (deze documenten zullen vertrouwelijk worden behandeld);
11. een verbintenisbrief van een financiële instelling voor de financiering van het project. De bestuurder van de onderneming die klant van de Haven van Brussel wenst te worden, mag in de voorbije 5 jaar voorafgaand aan de publicatie van de projectoproep niet betrokken zijn geweest bij een juridisch geschil met de Haven van Brussel.

Elke kandidaatstelling die betrekking heeft op een project of een type van activiteiten die/dat niet in overeenstemming is met de doelstellingen van het Masterplan 'Horizon 2040' van de Haven van Brussel met betrekking tot de rechteroever van de voorhaven waar de concessie zich bevindt, zal onontvankelijk worden geacht.

9 SELECTIEMODALITEITEN MET RELATIEF BELANG (OP 100):

- **Innovatief en duurzaam karakter van het project** voor de Haven en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, compatibel met en ter versterking van de haven- en de logistieke cluster en rekening houdend met de doelstellingen van het beheerscontract 2021-2025 (decarbonisering van de last mile, circulaire economie) en de huidige activiteiten in de voorhaven (35/100)
 - Toegevoegde waarde van de activiteit van de kandidaat voor de Haven van Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
 - Innovatie met betrekking tot de activiteitensector en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
 - Economisch model (duurzaam en efficiënt gebruik van hulpbronnen, lokale waardeketen)
 - Positieve externe milieueffecten (lawaaï, afval, water, energie, biodiversiteit, mobiliteit, bodem, strijd tegen de klimaatverandering, enz.)
 - Beoordeling en controle van de impact op het milieu tijdens de concessie
 - Complementariteit en versterking van de havencluster en de logistiek van de havenzone van de voorhaven op de rechteroever
- **Aantal gecreëerde banen**, bij de opstart van het project en op termijn, evenals een indeling per grote functietypes en per status (opsplitsing directe werkgelegenheid en eventuele onderaannemers) (20/100)
- **Verbintenis over de tonnage over de waterweg en/of het spoor** Het gebruik van duurzaam vervoer zal in containers worden uitgedrukt. Deze tonnage wordt gewogen volgens de activiteitensector en toegevoegde waarde (25/100).
- **Financiële gezondheid van de kandidaat** en coherentie van zijn project met de financiële middelen voor de investering, namelijk (20/100):
 - financiële ratio's van de kandidaat
 - voor de uitvoering van het project voorziene begroting / investering
 - (eventuele) financiële steun (indien van toepassing) van een derde investeerder

10 INDIENING VAN DE KANDIDATUREN:

Kandidaturen moeten uiterlijk op 15 november 2023 om 12.00 uur via elektronische weg ldonck@port.brussels zijn overgemaakt ter attentie van:
De heer Gert Van der Eeken, directeur-generaal
Redersplein 6, 1000 Brussel - België

Contactpersonen:

De heer Luc Donck
Projectmanager
Haven van Brussel
Tél.: 02 421 6638
ldonck@port.brussels

Mevrouw Valérie Tanghe
Manager van de havencluster
Haven van Brussel
Tél.: 02 421 6650
vtanghe@port.brussels

11 BIJLAGEN:

1. Cartografisch dossier (foto en plan)
2. Synthesedossier in 9 punten dat samen met het kandidaatstellingsdossier moet worden ingediend
3. Standaardconcessieovereenkomst
4. Algemene voorwaarden
5. Masterplan 'Horizon 2040' van de Haven van Brussel
6. Samenvatting Kanaalplan
7. Energieaudit

12 NUTTIGE LINKS:

- Masterplan Haven van Brussel:
<https://www.port.brussels/nl/over-de-haven/strategie>
https://www.port.brussels/sites/default/files/2021-11/masterplan_2040_nl.pdf
- Gewestelijk Mobiliteitsplan Good Move:
<https://mobilite-mobiliteit.brussels/nl/good-move>
- Circulaire economie in Brussel
<https://hub.brussels/nl/circulaire-economie-in-brussel/>