

## INTRODUCTIE

De EFRO-subsidie voor de Manufakture wordt toegekend overeenkomstig artikel 56 van de Europese Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV) op basis waarvan investeringssteun wordt toegekend aan lokale infrastructuurvoorzieningen.

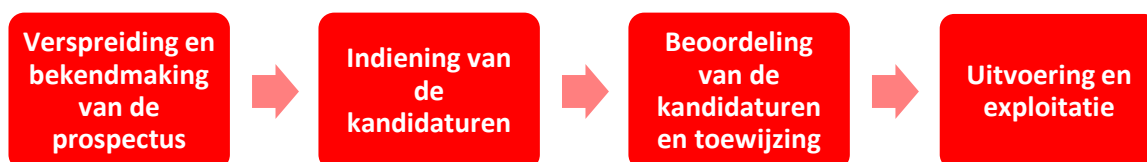
Dat artikel voorziet dat het moet gaan om *“financiering voor de bouw of het upgraden van lokale infrastructuurvoorzieningen waar het om **infrastructuur gaat die op het lokale niveau bijdraagt tot het verbeteren van het ondernemings- en consumentenklimaat en het moderniseren en ontwikkelen van de industriële basis.**”*

Het Manufakture project beantwoordt aan die doelstelling.

Daarnaast stelt artikel 56, lid 3 AGVV dat *dit soort infrastructuurvoorzieningen aan belangstellende partijen op open, transparante en niet-discriminerende basis beschikbaar worden gesteld. De prijs die voor het gebruik of de verkoop van de infrastructuur wordt berekend, stemt overeen met een marktprijs.*

Het gaat geenszins om een overheidsopdracht in de zin van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdracht, aangezien Abattoir geen aanbestedende overheid in de zin van deze reglementering is; de noties die worden gebruikt in dit document en voorkomen in de overheidsopdrachtenreglementering hebben dan ook niet noodzakelijk dezelfde betekenis.

Het plan van aanpak dat Abattoir zal volgen om de handelsruimte te verdelen onder de geïnteresseerde ondernemers/ondernemingen is als volgt:



### 1. Verspreiding en bekendmaking van de prospectus (28/02/2022)

De prospectus zal op een zo breed mogelijke manier verspreid worden waardoor zowel aanwezige klanten als andere potentiële kandidaten de mogelijkheid krijgen om hun interesse te laten blijken. De verspreiding zal gebeuren via:

- Sociale media Abattoir;
- Website – [www.manufakture.be](http://www.manufakture.be)
- Aanwezige klanten op de site en andere potentieel geïnteresseerden worden via mail geïnformeerd.

In de prospectus wordt reeds vermeld dat enkel KMO's (met de definitie hiervan) in de voedingssector zich kandidaat kunnen stellen en wordt ook reeds kort melding gemaakt van de objectieve gunningscriteria waaraan zal worden getoetst.

Kandidaten kunnen vragen stellen en zullen via mail een antwoord krijgen. Deze antwoorden worden op een geanonimiseerde wijze op de website van Abattoir gedeeld ([www.manufacture.be](http://www.manufacture.be)).

Er wordt een formulier opgemaakt dat ingevuld moet worden. Hierop worden alle verplichte bijlagen/documenten opgelijst.

Abattoir kan te allen tijde en zonder motief de gunningsprocedure stoppen en beslissen om niet over te gaan tot het sluiten van overeenkomsten. Zij kan tevens de procedure herbeginnen, desnoods op een andere wijze.

## 2. Indiening van de kandidaturen (31/03/2022)

Abattoir moet de offertes ten laatste **om 16 uur op 31/03/2022** op het volgende adres: Ropsy Chaudronstraat 24, bus 48, 1070 Brussel – onthaal Abattoir nv ontvangen. Laattijdige offertes zullen uitgesloten worden. De offertes moeten verstuurd worden:

- per aangetekende brief met ontvangstbewijs  
OF
- per e-mail verstuurd worden naar [info@abattoir.be](mailto:info@abattoir.be)  
OF
- tegen ontvangstbewijs afgegeven worden aan het onthaal van Abattoir nv.

De kandidaten blijven gebonden door hun offerte gedurende een termijn van 120 kalenderdagen, ingaand de dag na de uiterste ontvangstdatum van de offertes.

Door de indiening van een offerte verbindt de kandidaat zich ertoe een strikte geheimhouding in acht te nemen met betrekking tot alle informatie die niet bestemd is om aan het publiek te worden meegedeeld en waarvan hij in het kader van de onderhavige procedure kennis zou kunnen krijgen.

## 3. Beoordeling en toewijzing (22/04/2022)

De selectie van de kandidaten zal gebeuren aan de hand van enkele geschiktheidsvoorwaarden en objectieve gunningscriteria die zonder discriminatie op allen van toepassing zullen zijn. Deze voorwaarden en criteria zullen worden gepubliceerd op de website van Abattoir (zie bijlage).

De kandidaten dragen de volle verantwoordelijkheid voor de volledigheid en de accuraatheid van hun ingediend dossier. De ingediende dossiers moeten m.a.w. duidelijk en volledig zijn. Onduidelijke en onvolledige dossiers kunnen worden geweigerd, tenzij de tekortkoming(en) binnen een periode van vijf werkdagen nadat Abattoir daarom heeft verzocht kan(kunnen) worden rechtgezet.

De offerte, met alle bijhorende documenten, en de correspondentie moet worden opgesteld en verlopen in het Nederlands of in het Frans.

Kandidaten moeten opgeven welk type/grootte van atelier zij wensen in te nemen (XS / S / M / L).

De kandidaten zullen scores krijgen op de gunningscriteria en in functie daarvan zal een ranking bepaald worden. De volgorde van deze ranking zal gebruikt worden om de volumes toe te wijzen. Eens alle volumes werden toegewezen zal de plaats in het gebouw toegewezen worden. De verhuurder heeft de vrijheid om naar best vermogen te beslissen welke volumes aan welke kandidaat worden toegewezen, om een zo praktisch mogelijke verdeling van de beschikbare ruimte te bepalen. De kandidaten kunnen geenszins aanspraak maken op een bepaalde locatie of grootte.

Mochten er te veel kandidaten zijn voor de beschikbare ruimte, dan zullen de kandidaten die het minst goed scoren op de gunningscriteria, afvallen. Zij komen op een wachtlijst te staan. Ondernemingen die op de wachtlijst staan, staan hier gedurende vijf jaar op. Mocht er in geval van vervroegd vertrek of faillissement een ruimte vrijkomen, zullen eerst de ondernemingen die op de wachtlijst staan, aangesproken worden, in de volgorde van de ranking.

#### **4. Contractuele voorwaarden van concessieovereenkomst**

De kandidaten dienen alle contractuele voorwaarden zoals bepaald in het ontwerp van concessieovereenkomst te aanvaarden. Dit ontwerp kan men in de bijlage bij de huidige prospectus terugvinden.

Door zich kandidaat te stellen, gaan de kandidaten akkoord met de voorwaarden opgenomen in het ontwerp van de concessieovereenkomst en verbinden zij zich ertoe om deze na te leven. Indien de kandidaat op enigerlei wijze afwijkt van deze contractuele voorwaarden, behoudt Abattoir zich het recht om deze kandidaat uit te sluiten.

Voor alle duidelijkheid, noch de handelshuurwet van 30 april 1951, noch de wetten van 17 juni 2016 betreffende overheidsopdrachten en concessies (en de gerelateerde besluiten) zijn van toepassing op deze concessieovereenkomsten.

## BIJLAGE - Geschiktheidsvoorwaarden en de gunningscriteria

De offertes die niet voldoen aan de criteria beschreven onder punt A (geschiktheidsvoorwaarden) zullen niet in aanmerking worden genomen. Enkel de offertes van de kandidaten die voldoen aan de geschiktheidsvoorwaarden zullen met andere woorden met elkaar worden vergeleken op basis van de gunningscriteria zoals vermeld in punt B (gunningscriteria).

### A. GESCHIKTHEIDSVORWAARDEN

**1. Verklaring op eer** - Tenzij in het geval waarbij de kandidaat aantoont toereikende maatregelen te hebben genomen om zijn betrouwbaarheid aan te tonen, sluit Abattoir een kandidaat van deelname aan de procedure uit wanneer zij heeft vastgesteld of anderszins ervan op de hoogte is dat die kandidaat door een rechterlijke beslissing met kracht van gewijsde veroordeeld is om een van de volgende misdrijven:

1. deelneming aan een criminele organisatie;
2. omkoping;
3. fraude;
4. terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten, dan wel uitlokking van, medeplichtigheid aan of poging tot het plegen van een dergelijk misdrijf of strafbaar feit;
5. witwassen van geld en financiering van terrorisme;
6. kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel.

Ter staving wordt een verklaring op eer gevraagd waarbij de kandidaat verklaart niet veroordeeld te zijn voor één van de bovenstaande misdrijven.

Mocht deze verklaring op eer ontbreken, informeert Abattoir de kandidaat desbetreffende en geeft zij de kandidaat een termijn van vijf werkdagen om de verklaring alsnog te bezorgen. Die termijn gaat in op de dag die volgt op de kennisgeving.

**2. Betaling van fiscale en sociale schulden** - Abattoir sluit de kandidaat van deelname aan de procedure uit wanneer de kandidaat niet blijkt te voldoen aan zijn verplichtingen tot betaling van belastingen enerzijds of sociale zekerheidsbijdragen anderzijds, tenzij wanneer het onbetaald gebleven bedrag telkens het bedrag van 3.000 EUR niet overschrijdt. Deze informatie kan gedownload worden via [myminfin.be](http://myminfin.be) en via [socialsecurity.be](http://socialsecurity.be) en dient door de kandidaat te worden meegedeeld in zijn kandidatuur.

Abattoir geeft elke kandidaat echter de kans om zich in de loop van de procedure in regel te stellen ten opzichte van de sociale en fiscale verplichtingen nadat ze een eerste maal heeft vastgesteld dat de kandidaat op dit vlak niet voldeed aan de eisen.

Ze stelt de kandidaat hiervan in kennis. Vanaf die kennisgeving geeft Abattoir de kandidaat een termijn van vijf werkdagen om het bewijs te geven van zijn regularisatie. Van die regularisatie kan slechts éénmalig gebruik gemaakt worden. De termijn gaat in op de dag die volgt op de kennisgeving.

Als bewijs moet de kandidaat een door de bevoegde instantie van het betrokken land afgegeven certificaat bezorgen waaruit blijkt dat aan de betrokken eisen werd voldaan.

**3. Kleine en middelgrote ondernemingen** - De Manufakture staat open voor kleine en middelgrote ondernemingen. Overeenkomstig de aanbeveling van de Commissie van van 6 mei 2003 betreffende de definitie van micro, kleine en middelgrote ondernemingen, hebben kleine en middelgrote ondernemingen “*minder dan 250 werknemers in dienst. Hun omzet moet minder dan 40 miljoen euro of hun balanstotaal minder dan 27 miljoen euro bedragen.*”

**4. Voedingssector** – De Manufakture staat uitsluitend open voor ondernemingen in de voedingssector. Op basis van de NACE-code van de onderneming moet de kandidaat aantonen dat hij actief is in deze sector.

**5. Ervaring** - De kandidaat moet zijn ervaring in de voedingssector aantonen. De kandidaat moet ten minste 3 jaar in de afgelopen 15 jaar actief zijn geweest in de voedingssector. Om Abattoir in staat te stellen te beoordelen of aan deze voorwaarde is voldaan, moet de kandidaat aantonen 3 jaar ervaring te hebben in de voedingssector:

- als onafhankelijke bedrijfsleider
- als dagelijks bestuurder zonder arbeidsovereenkomst
- als werknemer in een leidinggevende functie
- als zelfstandig assistent van een manager

Nieuwe bedrijven met ervaren managers/personeel kunnen bijgevolg ook een offerte indienen. Ook in het buitenland opgedane praktijkervaring kan, voor zover deze gelijkwaardig is, in aanmerking worden genomen.

Als de beroepservaring van de aanvrager niet aan deze minimumeis voldoet, kan de offerte worden aanvaard, mits de kandidaat kan aantonen dat hij/zij over basiskennis op managementgebied beschikt.

**6. Openstaande schulden** - Als de kandidaat al klant is bij Abattoir nv, sluit Abattoir de kandidaat van deelname aan de procedure uit wanneer de kandidaat een niet betwiste betalingsachterstand bij Abattoir heeft van meer dan 3.000 EUR.

Abattoir geeft elke kandidaat echter de kans om zich in dat opzicht in de loop van de procedure in regel te stellen nadat ze een eerste maal heeft vastgesteld dat de kandidaat op dit vlak niet voldeed aan die voorwaarde.

Ze stelt de kandidaat hiervan in kennis. Vanaf die kennisgeving geeft Abattoir de kandidaat een termijn van vijf werkdagen om het bewijs te geven van zijn betaling of van een grondige en verantwoorde betwisting. Die termijn gaat in op de dag die volgt op de kennisgeving.

**7. Varia** - De kandidaat moet aantonen met objectieve documenten dat hij/zij beschikt over:

- een autocontrolesysteem (voor een startende onderneming vervalt dit en moet dit bij de effectieve opstart aangetoond worden)
- een registratie bij het FAVV; (voor een startende onderneming vervalt dit en moet dit bij de effectieve opstart aangetoond worden)

## B. GUNNINGSCRITERIA

De volgende gunningscriteria zullen in aanmerking worden genomen ter beoordeling van de ingediende offertes van de kandidaten die aan de geschiktheidsvoorwaarden voldoen:

	Aantal punten
<b>1. Sociaal-economische aspect (businessplan)</b>	60 punten
<i>Visietekst – 40 punten</i>	
<i>Investerings- en exploitatieplan – 20 punten</i>	
<b>2. Duurzaamheid</b>	25 punten
<i>Korte keten – 12,5 punten</i>	
<i>Bescherming van het milieu en het klimaat – 12,5 punten</i>	
<b>3. Gelijke kansen</b>	15 punten
<b>TOTAAL</b>	<b>100 punten</b>

### 1. SOCIAAL-ECONOMISCHE ASPECT – businessplan (60 punten)

#### VISIETEKST (40 punten)

De kandidaat schrijft een concreet uitgewerkte visietekst (max. 1000 woorden) waarin wordt toegelicht hoe hij/zij de exploitatie van hun onderneming op het terrein van Abattoir en de relatie met de omgeving zien. De kandidaten zijn zich daarbij bewust van het belang dat wordt gehecht aan volgende elementen:

1. Duurzame economische ontwikkeling
2. Creatie van werkgelegenheid
3. Behoud van productie-activiteit en handenarbeid in de stad
4. Aandacht voor innovatieve toepassingen en producten
5. Kwaliteitsvisie
6. Toegankelijkheid en verduurzaming transport
7. Link met de buurt en sociaal engagement
8. Gemengde stedelijke ontwikkeling van een historische site
9. Educatief karakter
10. Visie op communicatie

Dit criterium beoordeelt de mate waarin de kandidaat zich de doelstellingen van algemeen belang die het Manufacture-project beoogt en waar de nv Abattoir voor staat onderschrijft.

Toekenning punten: voor elk van bovenstaande tien element wordt een score gegeven van 1 tot 4 punten:

- 1 punt: niet van toepassing of geen informatie verstrekt
- 2 punten: het element in de visietekst is zwak en slecht uitgewerkt
- 3 punten: het element in de visietekst is behoorlijk uitgewerkt, zonder meer
- 4 punten: de visietekst is goed uitgewerkt en overtuigend; er zijn goede redenen om te geloven dat de kandidaat zijn/haar ambities ook in de praktijk zal waarmaken

## INVESTERINGS- en EXPLOITATIEPLAN (20 punten)

De kandidaat geeft een investerings- en exploitatieplan mee.

Dit criterium beoordeelt in welke mate het investerings- en exploitatieplan is doordacht. Zowel de plannen van de kandidaat op economisch vlak en de grootte van de vooropgestelde investeringen die de kandidaat zal doen, worden in aanmerking genomen.

Toekenning punten aan het investerings- en exploitatieplan

Basis uitgewerkt	5 punten
Normaal uitgewerkt	10 punten
Goed uitgewerkt	15 punten
Zeer goed uitgewerkt	20 punten

## 2. DUURZAAMHEID (25 punten)

### KORTE KETEN (12,5 punten)

Het idee van de korte keten is een duurzaamheidsprincipe dat steeds belangrijker wordt. Hierbij worden zo weinig mogelijk tussenschakels behouden tussen de producent en de consument en is er een zekere nabijheid tussen producent en consument. Als er aangetoond kan worden dat er een link is tussen de onderneming en de andere activiteiten op de site is dit alvast een pluspunt. Het kan bijvoorbeeld gaan over levering aan klanten in de Foodmet, slachten in het slachthuis van Anderlecht, leveren aan de markt of klanten/leveranciers hebben in de buurt.

Dit criterium geeft aan in welke mate de onderneming bijdraagt aan de korte keten en er een link is of kan zijn tussen de onderneming en de andere activiteiten op de site.

Toekenning punten:

	Gegevens	Score
Aantal <b>klanten</b> in de buurt van de Abattoir-site (in een straal van 10 km)	Aantal:	Minder dan 3 klanten in de buurt: 0 punten Vanaf 3 klanten in de buurt: 2 punten Meer dan 5 klanten in de buurt: 3 punten
Aantal <b>leveranciers</b> in de buurt van de Abattoir-site (in een straal van 10 km)	Aantal:	Minder dan 3 leveranciers in de buurt: 0 punten Vanaf 3 leveranciers in de buurt: 2 punten Meer dan 5 leveranciers in de buurt: 3 punten
Aantal <b>klanten</b> op de Abattoir-site	Aantal:	Minder dan 3 klanten op de site: 0 punten Vanaf 3 klanten op de site: 2 punten Meer dan 5 klanten op de site: 3,25 punten
Aantal <b>leveranciers</b> op de Abattoir-site	Aantal:	Minder dan 3 leveranciers op de site: 0 punten Vanaf 3 leveranciers op de site: 2 punten Meer dan 5 leveranciers op de site: 3,25 punten

*De namen, contactgegevens en ondernemingsnummers van alle vermelde klanten of leveranciers worden vermeld*

### BESCHERMING VAN HET MILIEU EN HET KLIMAAT (12,5 punten)

De kandidaat geeft weer op welke manier volgende elementen op een duurzame manier zullen worden aangepakt in de toekomstige bedrijfsvoering:

- afvalverwerking
- energieverbruik
- biodiversiteit
- beleid rond logistiek
- beleid rond transport werknemers
- ... (andere elementen kunnen door de kandidaat aangebracht worden)

Dit criterium geeft aan in welke mate de werking van de onderneming bijdraagt aan en rekening houdt met de bescherming van het milieu en het klimaat.

Toekenning punten:

De kandidaat pakt geen enkel element aan op een praktische en tastbare manier, met reële impact	0 punten
De kandidaat pakt 1 element aan op een praktische en tastbare manier, met reële impact.	3 punten
De kandidaat pakt 2 elementen aan op een praktische en tastbare manier, met reële impact.	6 punten
De kandidaat pakt 3 elementen aan op een praktische en tastbare manier, met reële impact.	9 punten
De kandidaat pakt 4 of meer elementen aan op een praktische en tastbare manier, met reële impact.	12,5 punten

### 3. GELIJKE KANSEN (15 punten)

Gelijke kansen voor iedereen, zonder discriminatie, worden door Abattoir nv hoog in het vaandel gedragen. We willen diversiteit op onze site stimuleren. Het is een pluspunt als kandidaten zich inschrijven in deze visie en kunnen aantonen dat ze hier bewust acties rond voeren (hoe klein ook) en hun visie hierrond ook actief uitdragen.

Dit criterium peilt naar de acties die kandidaten rond gelijke kansen en diversiteit al hebben verwezenlijkt in het verleden en nog zouden kunnen organiseren.

Toekenning punten:

De kandidaat kan geen voorbeeld voorleggen over een actie die de kandidaat deed in functie van het stimuleren van gelijke kansen. Hij/zij engageert zich wel om diversiteit te stimuleren en gelijkheid van kansen te garanderen	5 punten
De kandidaat kan 1 voorbeeld voorleggen over een actie die hij/zij deed in functie van het stimuleren van gelijke kansen.	7,5 punten
De kandidaat kan 2 voorbeelden voorleggen van acties die hij/zij deed in functie van het stimuleren van gelijke kansen.	10 punten
De kandidaat stelt één of meerdere projecten voor rond gelijke kansen die hij wenst te organiseren tijdens de exploitatie	5 punten <i>Extra te verdienen</i>



**ONTWERP VAN CONCESSIEOVEREENKOMST**

Zie bijlage