

Stad brengt 34 nieuwe woonbootligplaatsen op de markt op het Eilandje

De stad Antwerpen brengt 34 nieuwe woonbootligplaatsen op de markt, gelegen aan de Houtdok-Zuidkaai te Antwerpen-Noord.



Deze 3D-rendering tracht een duidelijk overzicht te geven van de 34 woonbootligplaatsen en hun omgeving. Dit beeld is echter louter indicatief. Zo zijn de weergegeven gebouwen aan de waterrand slechts één mogelijke uitwerking van de nog te realiseren bouwprojecten. Verder in dit document staan meerdere 3D-renderings m.b.t. dit project.

Ligplaatsen woonschepen(-boten) Houtdok

Eilandje – Cadixwijk

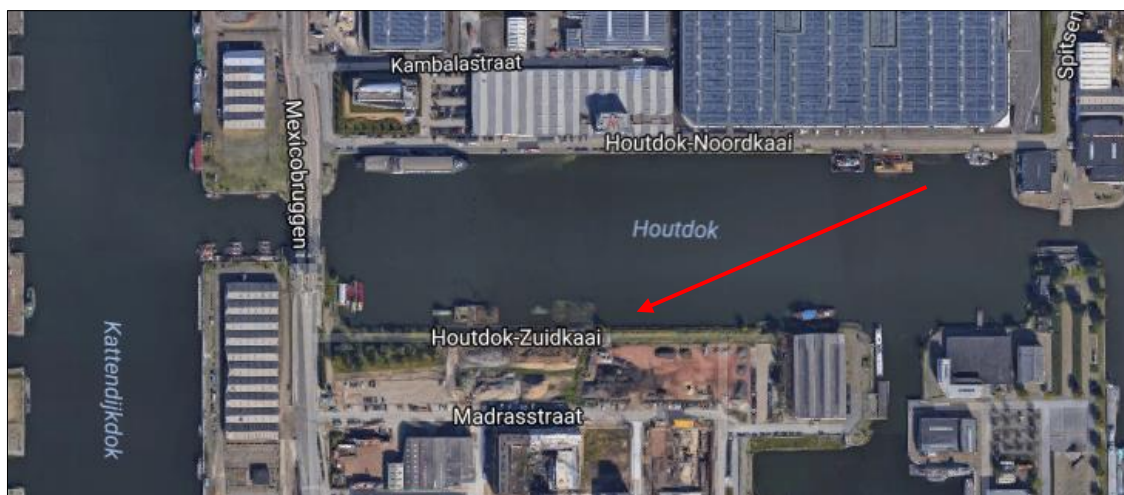
Het Eilandje heeft zijn naam niet gestolen: het oudste havengebied van Antwerpen is omgeven door water. Vandaag is de havenactiviteit meer in het noorden geconcentreerd, maar het havengevoel overheerst hier nog steeds.

In de Cadixwijk (26 ha) wil de stad een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij het openbaar domein wordt heraangelegd en nieuwe bouwblokken worden gerealiseerd. In het plan van aanpak Cadixwijk, dat in het voorjaar van 2008 werd goedgekeurd, wordt de nadruk gelegd op het aantrekken van nieuwe, jonge gezinnen en op duurzaamheid. Zo zal er in de Madrasstraat een kinderdagverblijf openen in de zomer van 2018. Op termijn (2024) zal er ook een kleuter-basisschool en secundair onderwijs worden gerealiseerd in de Madrasstraat. Naast een uitgebreid woonprogramma, goed voor 75% van de nieuw te realiseren vloeroppervlakte, is er ook ruimte voor handelsvestigingen en kantoren (21%), gemeenschapsvoorzieningen (4%) en het nieuwe wijkplein Cadix, dat het hart van de Cadixwijk moet worden.

Naast bovenstaande bouwblokken zullen er ook woonbootligplaatsen worden voorzien. Deze ligplaatsen zullen gelegen zijn aan de Houtdok-Zuidkaai en zullen bestaan uit steigers, en walstroomkasten op de kade die voorzien zijn van alle nodige aansluitingen (walstroom, drinkwater, riolering en data/internet). In de nabijheid van de ligplaatsen zijn er sorteerstraatjes te vinden voor de afvaldeponering. Bovendien zullen ook de nodige parkeerplaatsen voorzien worden voor de woonbooteigenaars. In een eerste fase zullen deze parkeerplaatsen zich bovengronds (openlucht) bevinden en in een latere fase zullen de nodige parkeerplaatsen ondergronds voorzien worden, geïntegreerd in één van de toekomstige bouwprojecten op de Houtdok-Zuidkaai.

Deze bundel bevat informatie over de nieuwe ligplaatsen, de belangrijkste concessievoorwaarden en de voorwaarden waaraan een bieding moet voldoen. De voorwaarden van de concessie zijn in detail opgenomen in de concessieovereenkomst.

Ligging woonboten



Huisnummering ligplaatsen Houtdok-Zuidkaai

Huisnummering van links naar rechts:

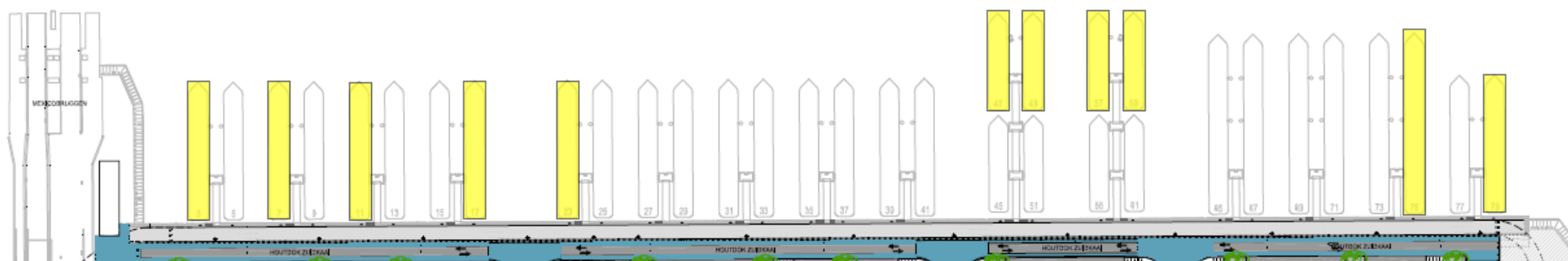
3, 5, 7, 9, ~~11~~, 13, 15, ~~17~~ // 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 // 45, ~~47~~, ~~49~~, 51 // 55, ~~57~~, ~~59~~, 61 // 65, 67, 69, 71, 73, ~~75~~, 77, ~~79~~

Betreffende huisnummers van ligplaatsen voor woonschepen (boten) van:

Circa 38 meter lengte, type Spits, 20 ligplaatsen: 3, 5, 7, 9, ~~11~~, 13, 15, ~~17~~, ~~23~~, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 77, ~~79~~

Circa 20 meter lengte, type Pleziervaart, 8 ligplaatsen: 45, 47, 49, 51, 55, ~~57~~, ~~59~~, 61

Circa 50 meter lengte, type Kempenaar, 6 ligplaatsen: 65, 67, 69, 71, 73, ~~75~~



De 11 ligplaatsen aangeduid in het geel werden reeds toegekend.

Beschrijving ligplaatsen

Er is plaats voor 34 ligplaatsen aan de Houtdok-Zuidkaai. De ligplaatsen werden als volgt ingedeeld:

- 6 ligplaatsen voor schepen van het type Kempenaar (circa 50 meter in lengte). Deze ligplaatsen werden voorzien van extra dukdalven wegens de extra lengte van dit type schip. In bovenstaand plan gaat het om de 6 ligplaatsen rechts gesitueerd op het plan: huisnummers 65 tot 75.
- 8 ligplaatsen voor schepen van het type Pleziervaart. Deze ligplaatsen werden verdeeld over 2 langere steigers, per steiger kunnen er dus 4 boten van dit type aanmeren. In bovenstaand plan gaat het om de ligplaatsen met de huisnummers 45 tot 61.
- 20 ligplaatsen voor schepen van het type Spits (circa 38 meter in lengte). Dit betreft de overige ligplaatsen in bovenstaand plan: 18 ligplaatsen links, en 2 ligplaatsen uiterst rechts, op het plan.

Het woonvaartuig moet minimum 75% van de lengte van de ligplaats innemen. Bovendien moet het vaartuig voldoen aan alle vereisten omschreven in de concessieovereenkomst en de technische fiche (bijlage van de concessieovereenkomst).

Er werden reeds 11 ligplaatsen toegekend aan kandidaten, op bovenstaand plan kan u zien om welke ligplaatsen het gaat. De overige ligplaatsen worden terug op de markt gebracht via een nieuwe publieke oproep.

Beelden Houtdok

Deze 3D-renderings trachten een duidelijk overzicht te geven van de 34 woonbootligplaatsen en hun omgeving. Deze beelden zijn echter louter indicatief. Zo zijn de weergegeven gebouwen aan de waterrand slechts één mogelijke uitwerking van de nog op te leveren bouwprojecten.







Doelpubliek - definitie woonschip (-boot)

Met woonschip (-boot) worden de vroegere bedrijfs-, passagiers- of pleziervaartuigen aangeduid, die nu als woonschip worden gebruikt of tot woonschip zijn omgebouwd. In geval het schip verbouwd werd is het uiterlijk weinig of niet veranderd en heeft de eventuele verbouwing slechts een geringe invloed op het uitzicht aan de buitenkant. Zowel de onderbouw (de romp) als de bovenbouw van het schip zijn t.o.v. het oorspronkelijke uitzicht niet ingrijpend gewijzigd. De meest voorkomende schepen die gebruikt worden als woonboot zijn beroepsschepen van het type Kempenaar of Spits.

Woonarken of woonschuiten zijn niet toegestaan in het gebied.

Onder een 'woonschuit' wordt verstaan: een vaartuig dat tot woonvaartuig is omgebouwd en waarbij alleen de onderbouw of casco ongewijzigd bleef. De bovenbouw van het vaartuig is ten opzichte van het oorspronkelijk uitzicht ingrijpend gewijzigd en alleen de (gestroomlijnde) onderbouw of romp is nog oorspronkelijk.

Een 'woonark' is een vaartuig waarbij zowel de onderbouw als bovenbouw ten opzichte van het oorspronkelijke uitzicht ingrijpend zijn gewijzigd, alsook een vaartuig of object te water dat specifiek als woonentiteit is geconcipieerd, maar geen gestroomlijnde romp of roer heeft.

Overzicht belangrijkste concessievoorwaarden

Hieronder vindt u een overzicht van de belangrijkste concessievoorwaarden. De gedetailleerde omschrijving vindt u terug in de concessieovereenkomst (met bijhorende bijlage).

1. Voorwerp

De stad verleent in concessie aan de concessionaris een "ligplaats", die omvat: de wateroppervlakte op de toegewezen ligplaats.

De kast met alle nodige aansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de steiger met bijhorende aanmeervoorzieningen vallen niet onder de concessie. Uiteraard is het de concessionaris wel toegestaan om gebruik te maken van voornoemde zaken.

Per ligplaats wordt minimaal één parkeerplaats ter beschikking gesteld in de buurt van de ligplaatsen. De concessionaris dient een van deze ligplaatsen te huren. Bij de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst zullen deze parkeerplaatsen nog niet gerealiseerd zijn, maar worden binnen een afgebakend openluchterrein reeds parkeerplaatsen voorzien. Zodra de parkeerplaatsen in gebruik kunnen worden genomen, dient de concessionaris daarvoor met AG VESPA een bijkomende overeenkomst af te sluiten als voorwaarde binnen de concessie.

2. Bestemming

Het woonvaartuig zal door de concessionaris gedurende de ganse duur van de concessie worden aangewend als hoofdverblijfplaats, waar hij in de bevolkingsregisters zal zijn ingeschreven.

Het is de concessionaris toegelaten in het woonvaartuig een vrij beroep (notaris, architect, advocaat, enz.) uit te oefenen, voor zover de ruimte die daartoe wordt gebruikt (inclusief de eventuele wachtruimte) niet meer bedraagt dan 30% van de totale bewoonbare oppervlakte van het woonvaartuig, met een maximum van 30 m². In het woonvaartuig is de exploitatie van een commerciële activiteit verboden.

3. Duur van de overeenkomst

De concessieovereenkomst loopt 9 jaar, zonder dat een stilzwijgende verlenging mogelijk is. Een verlenging van de concessieovereenkomst kan aangevraagd worden, de verlenging zal worden toegestaan voor een nieuwe periode van 9 jaar.

4. Beëindiging door concessionaris

Indien de concessie door toedoen van de concessionaris voortijdig wordt beëindigd, zal de concessionaris een schadevergoeding verschuldigd zijn ten bedrage van 20% van de instapvergoeding. De concessionaris zal alleszins een opzegtermijn van 3 maanden in acht moeten nemen. Deze termijn gaat in de eerste van de maand volgend op de datum van het aangetekend schrijven waarbij de concessionaris zijn opzeg geeft.

5. Vergoeding

a. Concessievergoeding

De jaarlijkse concessievergoeding wordt berekend volgens de formule: $E \times m^2 \times L$

- **EENHEIDSPRIJS (E)**, bepaald in het van kracht zijnde retributiereglement. Louter indicatief kan worden aangegeven dat deze eenheidsprijs in 2018 4,74 euro/m² bedroeg. De eenheidsprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex en zal jaarlijks automatisch worden aangepast.;
- het in concessie gegeven **WATEROPPERVLAK (m²)** vermeld in de concessieovereenkomst. Dit oppervlak omvat de maximaal ingenomen wateroppervlakte in m² berekend op basis van de grootste lengte en de maximale breedte, uitgedrukt in meter. Voor deze berekening worden de gegevens gehanteerd die vermeld zijn in de geldige meetbrief; indien geen geldige meetbrief voorhanden is, zal de stadshaven zelf

de oppervlakte inschatten. De normale afrondingsregels worden slechts toegepast op de berekende eindparameters;

- een omgevings- of **LOCATIEFACTOR (L)**, bepaald in het van kracht zijnde retributiereglement. Bij aanpassing van deze locatiefactor in het retributiereglement, zal ook de concessievergoeding voor het Houtdok worden aangepast. Louter indicatief kan worden aangegeven dat voor het Houtdok in 2018 de locatiefactor “3” bedroeg.

b. Instapvergoeding

De concessionaris betaalt éénmalig, bij het aangaan van de concessieovereenkomst, een bedrag als instaprecht op de ligplaats. De startprijs voor een ligplaats bedraagt 6.000,00 EUR (excl. BTW), dit is dus het minimumbedrag dat er dient geboden te worden.

c. Gebruik nutsvoorzieningen

Voor het gebruik en onderhoud van de nutsvoorzieningen, betaalt de concessionaris jaarlijks een bedrag van 750,00 EUR (incl. BTW), verbruik is hier niet bij inbegrepen. De stad voorziet in het onderhoud tot aan de (walstroom)kast, vanaf deze kast tot aan de woonboot is de concessionaris zelf verantwoordelijk.

d. Parkeren

Louter indicatief kan worden aangegeven dat de kostprijs in 2018 voor een parkeerplaats 80 EUR per maand (excl. BTW) bedroeg.

6. Waarborg

De concessionaris dient voor de ondertekening van de overeenkomst een waarborg te stellen van 2.500 EUR op een rekening van de stad.

7. Nutsvoorzieningen en lasten

De concessionaris is zelf verantwoordelijk voor alle nutsvoorzieningen van het aansluitpunt op de kade tot aan de woonboot. De concessionaris dient alle aansluitingen (drinkwaternet, walstroomkast, ...) te laten keuren zoals bepaald in de nautisch-technische fiche, die als bijlage aan de overeenkomst is gehecht. De kosten van deze keuringen en van de aansluiting zijn ten laste van de concessionaris.

Het privatieve verbruik van water en elektriciteit, evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing, afsluiting of vervanging bij opneming van de standen, zijn uitsluitend ten laste van de concessionaris. Deze lasten en kosten worden rechtstreeks door de maatschappijen aan de concessionaris gefactureerd.

8. Verkoop van het woonvaartuig

Indien de concessionaris zijn vaartuig aan een derde wenst te verkopen, heeft hij de plicht om de stad te verwittigen zodra het woonvaartuig te koop staat. Bij een verkoop van het woonvaartuig door de concessionaris wordt de lopende concessie van rechtswege beëindigd.

De nieuwe eigenaar zal met de Stad een nieuwe concessie dienen af te sluiten tegen de op dat ogenblik geldende voorwaarden. De instapvergoeding van de nieuwe eigenaar zal gelijk zijn aan de instapvergoeding die de vorige eigenaar betaalde, aangepast aan de gezondheidsindex.

De concessionaris verbindt zich ertoe eventuele kopers van het woonvaartuig formeel in te lichten over de door de nieuwe eigenaar aan de stad te betalen instap- en concessievergoeding en de verplichting een nieuwe concessieovereenkomst af te sluiten.

Biedingsvoorwaarden

Voorwerp

De stad biedt openbaar aan, onder de vorm van biedingen onder gesloten omslag, het recht tot inname van een ligplaats voor een woonschip (-boot) gelegen in het Houtdok te Antwerpen-Noord. Geïnteresseerden stellen zich aan de hand van het biedingsformulier kandidaat voor de concessie.

Ontvankelijkheid bieding

De kandidaat zorgt voor een correcte invulling en ondertekening van het biedingsformulier. Dit betekent dat:

- het gedagtekend is;
- het de volledige rechtsgeldige verschijning van de bieder vermeldt;
- de kandidaat verklaart de voorwaarden van de bieding en van de concessie te aanvaarden;
- elke bladzijde is geparafeerd;
- het bod voorzien is van geldige handtekeningen.

Het biedingsformulier is vergezeld van volgende bijlagen:

- foto's en/ of plannen van het woonschip (boot) in kwestie die de jury toelaten het esthetische karakter van het woonschip (boot) te evalueren op basis van de hieronder vermelde elementen. Er dienen minimaal 4 foto's uit verschillende standpunten toegevoegd te worden aan het dossier, de foto's dienen recent te zijn, van een voldoende resolutie, in kleur en dienen te worden voorzien van een datum;
- Afhankelijk van het type vaartuig en zijn parameters een kopie van volgende documenten (tabel Titel C in bijlage van de concessieovereenkomst):
 - meetbrief (indien schip $\geq$ 20 meter LOA);
 - expertiseverslag pleziervaartuig;
 - verklaring van overeenstemming;
 - bewijs van deugdelijkheid casco of verklaring van onderzoek;
 - verzekeringspolis (algemene en bijzondere voorwaarden);
 - bewijs van betaling verzekeringspremies.

Ook de kandidaat die op het ogenblik van de bieding nog niet beschikt over een woonboot kan zich reeds kandidaat stellen. Indien hij/zij nog niet al de hierboven opgesomde documenten kan aanleveren, dient hij niettemin de technische specificaties te bezorgen, samen met een fotodossier of de concrete (bouw)plannen. Bovendien dient de kandidaat – ingeval hem een plaats wordt toegewezen – de ligplaats in te nemen binnen de zes maanden na de toekenning ervan. De door de stadshaven gevraagde attesten en keuringsbewijzen dienen binnen de zes maanden na de toewijzing van de ligplaats te worden bezorgd. Het in gebruik nemen van de ligplaats in de stadshaven is enkel toegestaan

wanneer deze gevraagde attesten en keuringsbewijzen zijn goedgekeurd door de stadshavenmeester. Twee of meer personen die samen bieden, zijn solidair verbonden.

De kandidaat bezorgt dit formulier met bijlagen in een gesloten omslag bij de stad Antwerpen, Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen ten laatste op **ten laatste op vrijdag 7 september 2018 om 14.00 uur**. Als onderwerp moet de kandidaat vermelden: “**gesloten bieding voor ligplaats woonschip (-boot) in het Houtdok**”.

! Aandacht ! De inschrijvingen die niet op de voorgeschreven wijze of laattijdig worden ingediend of die niet voorzien zijn van al de bovenvermelde bijlagen kunnen onontvankelijk worden beschouwd. De kandidatuur voor woonschepen (-boten) die niet voldoen aan de in de concessieovereenkomst (+ bijlage) bepaalde voorschriften is onontvankelijk.

Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling van de kandidaturen houdt de stad rekening met volgende criteria:

1. Financieel - instappeld (80 punten)

De kandidaten doen in hun bieding een voorstel van de vergoeding die zij de stad Antwerpen aanbieden. De minimumvergoeding bedraagt 6.000,00 euro (exclusief BTW) eenmalig.

Kandidaten wiens het bod lager ligt, worden uitgesloten van de selectie.

De score (X) voor het financieel voorstel wordt berekend op basis van volgende formule.

$$X = \frac{A \times B}{C} \text{ waarbij}$$

A= het maximum aan te behalen punten (= 80)

B= de ingediende vergoeding

C= de hoogste aangeboden vergoeding

Voorstellen met een aangeboden vergoeding onder de minimumvergoeding komen niet voor toewijzing in aanmerking.

2. Esthetisch karakter van het woonschip (-boot) (20 punten)

Het Eilandje is een buurt in volle ontwikkeling, de stad streeft voor deze dynamische nieuwe woonbuurt naar de nodige beeldkwaliteit omwille van de leefkwaliteit. De woonfunctie op het watervlak dient dan ook aan te sluiten op de gewenste uitstraling voor het Eilandje in ontwikkeling. De kandidaat dient dit voldoende aan te tonen in zijn aanvraag en wordt op volgende aspecten beoordeeld:

- Kwalitatieve en esthetische uitzicht van het schip (visuele concept als geheel): het schip is in goede staat en is visueel ordentelijk en esthetisch afgewerkt - 5 punten;
- Het behoud van de originele lijn: zowel onderbouw als bovenbouw mogen niet te ingrijpend gewijzigd worden, de den en zijkanten van oorspronkelijke laadruimte mogen niet ingrijpend verhoogd worden, opbouw wordt dus slechts in beperkte mate (en beperkte hoogte) toegelaten, o.a. voor lichtcaptatie, roef en stuurhut blijven de hoogste constructies op het dek, de stuurhut blijft zoveel mogelijk intact, verbouwing

van de stuurhut kan enkel worden toegestaan mits voldoende respect voor het oorspronkelijke karakter en scheepstype - 5 punten;

- De kwalitatieve integratie van technische installaties (windmolen, zonnepanelen, waterzuiveringsinstallatie enz.): deze installaties kunnen het uiterlijk van het schip negatief beïnvloeden en kunnen storend zijn voor burens (geluid, schaduw,...) - 5 punten;
- De zichtlijn vanuit de stuurinrichting: het zicht vanuit de stuurhut mag niet belemmerd worden, het schip moet immers nog kunnen varen - 5 punten.

Woonschuiten en woonarken zijn per definitie niet toegelaten (definities in bijlage van de concessieovereenkomst opgenomen).

De offertes worden gerangschikt op basis van de gegeven totaalscore voor dit criterium. Voorstellen die op dit criterium minder dan 10/20 halen, komen niet in aanmerking voor toewijzing.

De scores voor de 2 bovenvermelde gunningscriteria (instapgeld, esthetisch karakter) zullen worden opgeteld. De toewijzing gebeurt op basis van de totale score, gerangschikt per type van woonschip (boot). Zoals in de infobrochure wordt vermeld onder “Beschrijving ligplaatsen” is per type woonschip (boot) immers een vast bepaald aantal ligplaatsen beschikbaar. Met het oog op de toewijzing van de plaatsen kan de stad het type woonschip (-boot) bovendien bij een ander type indelen wanneer het schip een lengte heeft die opmerkelijk groter of kleiner is dan de standaardmaat voor het door de bidder opgegeven type en het schip om die reden beter kan worden ondergebracht op een ligplaats die voor een ander type was bestemd.

Voor de kandidaten aan wie een ligplaats wordt toegekend, zal de uiteindelijke ligplaats in de mate van het mogelijke worden bepaald aan de hand van de door hen opgegeven voorkeursplaatsen. Daarbij wordt de volgorde van toewijzing bepaald door de rangschikking van de kandidaat. De Stad kan daarbij niet aansprakelijk worden gesteld indien de kandidaat een andere ligplaats krijgt toegewezen dan de door hem aangeduide voorkeurplaatsen, wanneer deze plaatsen reeds zijn ingenomen door hoger gerangschikte kandidaten.

Verloop van de biedingen en toewijzing

Een jury bestaande uit de Stadshavenmeester, de coördinator transitie stedelijk havengebied, de projectleider, een medewerker van AG Vespa, en medewerkers van de bedrijfseenheden Stadsontwikkeling en Stadsbeheer van stad Antwerpen zal de inschrijvingen beoordelen.

De uitslag van de oproep wordt voor goedkeuring aan de bevoegde overheid onderworpen. In geval de concessie niet goedgekeurd wordt, geschorst wordt of vernietigd, kan de voorlopige concessiehouder alleen aanspraak maken op teruggave van de waarborg, zonder schadevergoeding te mogen eisen uit hoofde van niet goedkeuring, schorsing of vernietiging.

Uiterlijk binnen een termijn van 14 dagen vanaf de mededeling dat zijn bod als hoogst regelmatig bod werd aangeduid, bezorgt de kandidaat aan de stad het bewijs van de

vestiging van de waarborg, gelijk aan 2.500 EUR, zoals bepaald in artikel 5 van de concessieovereenkomst (zie bijlage).

De stad behoudt zich het recht voor het bod als vervallen te beschouwen indien de kandidaat deze waarborg niet stelt binnen de voormelde termijn.

De stad sluit met de aangeduide concessiehouder een concessieovereenkomst af op basis van:

- De uitgangspunten opgenomen onder “overzicht van de belangrijkste voorwaarden”
- De concessievoorwaarden opgenomen in de overeenkomst als bijlage.

Informatie

Voor verdere informatie omtrent de procedure en de voorwaarden, kan de kandidaat-inschrijver contact opnemen met de dienst Stadshaven.

Het kantoor van de Stadshaven is gevestigd op het volgende adres:
Droogdokkenweg 18 te 2030 Antwerpen en is geopend van 08u30 tot 16u30.

De assistenten - stadshavenmeester zijn aanwezig elke werkdag van 06u00 tot 22u00.
Buiten de kantooruren is er telefonische permanentie via het vast nummer:
+32(0)3 338 93 14 en dit 24/7. Het stadshaventeam is ook te bereiken via VHF kanaal : VHF 23. Per mail : stadshaven@stad.antwerpen.be

Wijze van inschrijven

1. De kandidaat zorgt voor een correcte invulling en ondertekening van het biedingsformulier en voegt de verplichte bijlagen toe.
2. De kandidaat bezorgt deze documenten onder een gesloten omslag op volgend adres: Den Bell, Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen **ten laatste op vrijdag 7 september 2018 om 14.00 uur.**

Als onderwerp moet de kandidaat vermelden: “**gesloten bieding voor ligplaats woonschip (-boot) in het Houtdok**”.

Bijlagen

- Biedingsformulier;
- Ontwerp concessieovereenkomst