

////////////////////
SELECTIELEIDRAAD

**Mededingingsprocedure met
onderhandeling**

**Het ontwerpen, bouwen en ter
beschikking stellen (via een huur) van een
‘Gebouw’ voor de Vlaamse overheid in
Antwerpen**

////////////////////////////////////

Opdracht nr. ...

Limietdatum en limietuur voor ontvangst van de aanvragen tot deelneming

Limietdatum: (dag)

Limietuur: (tijdstip)

Inhoud

LEESWIJZER	3
DUURZAAMHEID	4
VRAGEN EN INLICHTINGEN BIJ DE OPDRACHTDOCUMENTEN	4
I. VOORWERP VAN DE OPDRACHT	5
I.1. SITUERING	5
I.2. DE OPDRACHT	5
I.2.1. VOORWERP	5
I.2.2. KENMERKEN	6
I.2.3. MINIMALE EISEN	8
I.3. BIJLAGEN	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
II. VERLOOP VAN DE PLAATSINGSPROCEDURE	12
II.1. HUIDIGE FASE: INDIENING AANVRAAG TOT DEELNEMING	12
II.2. SELECTIEBESLISSING EN UITNODIGING GESELECTEERDE KANDIDATEN	12
II.3. INDIENING INITIËLE OFFERTES	13
II.4. ONDERHANDELINGEN	13
III. ALGEMENE BEPALINGEN	14
III.1. AANBESTEDENDE OVERHEID	14
III.2. TOEPASSELIJKE WETTELIJKE BEPALINGEN	14
III.3. OVERIGE ALGEMEEN TOEPASSELIJKE BEPALINGEN	15
III.4. INZAGE PERSOONSgegevens DOOR AANBESTEDENDE OVERHEID	15
IV. VOORWAARDEN VOOR SELECTIE	17
IV.1. UITSLUITING	17
IV.2. SELECTIECRITERIA	18
IV.3. SELECTIEBEPERKING	20
IV.5. BEROEP OP DE DRAAGKRACHT VAN ANDERE ENTITEITEN	21
V. OPMAAK AANVRAAG TOT DEELNEMING	23
V.1. FORMULIER VOOR AANVRAAG TOT DEELNEMING	23
V.2. VOLDOEN MINIMALE EISEN	23
v.3. BEWIJSMIDDELEN VOOR SELECTIE	24
V.3.1. UITSLUITING	24
V.3.2. SELECTIECRITERIA	24
V.3.3. VERBINTENIS INZAKE DRAAGKRACHT	24
V.3.4. UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT	24
VI. INDIENING AANVRAGEN TOT DEELNEMING	27
VI.1. LIMIEDATUM EN LIMIEUUR VOOR ONTVANGST VAN DE AANVRAGEN TOT DEELNEMING	27
VI.2. WIJZE VAN INDIENING VAN DE AANVRAGEN TOT DEELNEMING	27
VI.3. ONDERTEKENING VAN DE AANVRAGEN TOT DEELNEMING	27
FORMULIER VOOR AANVRAAG TOT DEELNEMING	28
VERBINTENIS TERBESCHIKKINGSTELLING MIDDELEN	32

////////////////////////////////////

LEESWIJZER

De selectie leidraad is als volgt opgebouwd:

Voorafgaande bepalingen	Voorafgaande informatie, o.a. voor het stellen van vragen bij deze selectie leidraad.
Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.	Voorwerp van de opdracht
Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.	De beknopte omschrijving van de opdracht met de voornaamste aandachtspunten.
Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.	Verloop van de plaatsingsprocedure
Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.	Een overzicht van het verloop van de plaatsingsprocedure, die in twee fasen zal verlopen, en de relevante (wettelijke) bepalingen en documenten.
Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.	Algemene bepalingen
Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.	Informatie over o.m. de aanbestedende overheid en de toepasselijke wettelijke bepalingen.
Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.	Voorwaarden voor selectie
Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.	De voorwaarden om deel te kunnen nemen aan de plaatsingsprocedure, met name de uitsluitingsgronden en de kwalitatieve selectiecriteria.
Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.	Opmaak aanvraag tot deelneming
Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.	Overzicht van de documenten die de kandidaat moet opnemen in de aanvraag tot deelneming.
0	Indiening aanvraag tot deelneming
	Informatie over de manier waarop de aanvraag tot deelneming moet worden ingediend.
Formulier voor aanvraag tot deelneming	
Verbintenis terbeschikkingstelling middelen	
Bijlage 1 NBN EN 15221-6	
Bijlage 2 Oppervlaktetabel	
Bijlage 3 Leidraad bij het kwaliteitslabel toegankelijkheid voor kantoorgebouwen	
Bijlage 4 Invulblad ‘Economische en financiële draagkracht’	





DUURZAAMHEID

Het Facilitair Bedrijf engageert zich om 100 % duurzame overheidsopdrachten te plaatsen. Het ziet duurzame overheidsopdrachten als een instrument om te komen tot duurzame ontwikkeling. Daar waar mogelijk neemt het de nodige criteria betreffende ecologische, sociale en ethische aspecten op in haar bestekken. Indien zulke duurzaamheidscriteria zijn voorzien in deze selectieleidraad of in het bestek, moet het werk, de levering of de dienst vanzelfsprekend voldoen aan deze aspecten.



VRAGEN EN INLICHTINGEN BIJ DE OPDRACHTDOCUMENTEN

Nadere inlichtingen kunnen bekomen worden via onderstaand mailadres:
aanbestedingen.facilitairbedrijf@kb.vlaanderen.be.

Er kunnen over deze opdracht schriftelijk vragen gesteld worden tot uiterlijk 10 kalenderdagen voor de limietdatum voor de ontvangst van de aanvragen tot deelneming.

Deze vragen dienen gericht te worden aan het team Plaatsing en Rapportering (via mail op aanbestedingen.facilitairbedrijf@kb.vlaanderen.be).

Bij het indienen van de vragen dient het opdrachtnummer als referentie vermeld te worden.

De relevante antwoorden worden gepubliceerd als terechtwijzend bericht bij de aankondiging op e-Notification en in het Supplement op het Publicatieblad van de Europese Gemeenschappen. De gepubliceerde antwoorden in verband met deze opdracht maken integraal deel uit van de contractuele voorwaarden. De kandidaat wordt geacht hiervan kennis te hebben genomen en er rekening mede te hebben gehouden bij het opmaken van zijn aanvraag tot deelneming.



I. VOORWERP VAN DE OPDRACHT

Deze selectieleidraad moet steeds samen met de aankondiging van de opdracht gelezen worden.

I.1. SITUERING

De Vlaamse ambtenaren die werken in Antwerpen zijn vandaag voornamelijk gehuisvest in het Anna Bijnsgebouw. Aangezien die huurovereenkomst opzegbaar is in 2025, wordt uitgekeken om een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten voor een Gebouw om de Vlaamse ambtenaren in Antwerpen te huisvesten. Bij voorkeur worden nog een aantal diensten bijkomend gecentraliseerd in dat Gebouw.

'Gebouw' wordt hierbij gedefinieerd als een gebouw of meerdere gebouwen die fysiek aan mekaar gebonden zijn (bovengronds en/of ondergronds) op een door de opdrachtnemer voorgestelde locatie.

I.2. DE OPDRACHT

I.2.1. VOORWERP

Deze opdracht is een opdracht voor werken in de zin van artikel 2, 18° van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

CPV-classificatie: 45000000

Deze opdracht bestaat uit **het ontwerpen, bouwen en ter beschikking stellen (via een huur) van een 'Gebouw'**.

Verder kan de opdracht eveneens bestaan uit het realiseren en financieren van de inrichtingswerken.

Hierbij wordt uitgegaan van het volgende:

- De huurovereenkomst zal gesloten worden met de Vlaamse Gemeenschap. Er wordt uitgegaan van een huurperiode van 18 jaar. De huurovereenkomst bevat servicelevel agreements waarbij kwaliteitseisen tijdens de looptijd van de huurovereenkomst afdwingbaar worden gemaakt op straffe van huurvermindering en/of mogelijkheid tot het vorderen van de ontbinding van de huurovereenkomst. Er zal een huurovereenkomst bij het bestek gevoegd worden, waarin de aanbestedende overheid zal aangeven welke elementen het voorwerp kunnen uitmaken van onderhandelingen;

- De kandidaat wordt erop gewezen dat de ESR-neutraliteit van het project cruciaal is en dat het project in de loop van de plaatsingsprocedure te allen tijde zal moeten kunnen worden aangepast om die doelstelling te kunnen realiseren en dat indien niet aan deze voorwaarde zou voldaan zijn dit een voldoende reden is om de opdracht niet te gunnen.

1.2.2. KENMERKEN

Voorbeeldfunctie

De Vlaamse overheid heeft een belangrijke voorbeeldfunctie. Bij de huisvesting van haar ambtenaren oefent ze dan ook haar gidsfunctie uit en formuleert ze antwoorden op maatschappelijke tendensen die zich aandienen. Dit speelt mee in de randvoorwaarden van deze opdracht.

Een voorbeeldproject heeft een duidelijke ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde, waarbij wordt ingezet op een slimme werkomgeving met aandacht voor verblijfskwaliteit, stedelijke synergie, opladen van de publieke ruimte, architecturale uitstraling, het boeken van programmatorische winsten, veiligheid, energetische intelligentie, duurzaamheid, toegankelijkheid, circulariteit en innoverende technieken.

Een evenwichtige programmamix tussen kantoren, wonen en ondersteunende stedelijke buurtfuncties draagt bij tot een verrijking van de omgeving en tegelijk biedt het de verschillende gebruikers een meerwaarde. Hierbij is het de ambitie om een Gebouw (bijvoorbeeld in de vorm van een verzamelgebouw) te realiseren dat zowel de ruimere stedelijke context kan rehabiliteren, het publiek domein een nieuwe impuls kan schenken, alsook weet aan te sluiten bij de kleinschaligere buurtcontext. De monofunctionele kantoorzones omvormen tot volwaardige multifunctionele stedelijke omgevingen, met een 24u beleving die het huidig beperkte werktijdsgewricht van 8 tot 17u tijdens werkdagen ruim kan overschrijden, strookt tevens met de ambitie van de Vlaamse overheid. Bij voorkeur wordt er binnen het kader van een maximale bouwveloppe niet enkel gekeken naar kantoorinvulling, maar daarnaast ook naar een evenwichtige programmamix.

De ambitie is een geïntegreerd ontwerp- en bouwproces waarin de verschillende principes, die de Vlaamse overheid belangrijk vindt, afgewogen en geoptimaliseerd worden om tot een toekomstgericht, leefbaar Gebouw te komen. Integraal ontwerp, uitvoering en beheer is essentieel om te komen tot een kwalitatief Gebouw, rekening houdend met de principes van *People, Planet, Profit, climate responsive design* en *circulariteit*.

Uitgangspunten:

De hierna vermelde uitgangspunten zullen in het bestek verder uitgewerkt worden.

- **Ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde**

Meerwaarde creëren door concrete architecturale en ruimtelijke acties, in de stedelijke context en dus ook het openbaar domein, zowel op microniveau (buurt) als op macroniveau (stedelijke



uitstraling). Het Gebouw kan verschillende programma's in huis of in de nabije omgeving huisvesten of faciliteren.

– **Architecturale kwaliteit**

Er wordt bewust een hoog architecturaal niveau nagestreefd, dit wil zeggen dat volume, gevelontwikkeling, structuur, stedelijke synergie, programma flexibiliteit, verblijfskwaliteit, energetische & bouwfysische efficiëntie en economie op een intelligente wijze geschakeld worden, dusdanig dat het aangeboden project een voortrekkersrol weet te verzekeren.

De gevel is meer dan louter een huid, de gevel dient een intelligente agent te zijn tussen de functies aan de binnenzijde en de mogelijke interactie met de buitenwereld, alsook een wervend concept aan te bieden m.b.t. bezonning, daglichttoetreding, energieopslag, luchtkwaliteit, vegetatie, enz.

– **Integraal toegankelijk en genderneutraal**

Het Gebouw is bereikbaar, bruikbaar en helder leesbaar voor alle gebruikers van het Gebouw.

– **Circulariteit**

Een circulaire benadering streeft naar positieve effecten op economie, milieu en sociale gezondheid in een proces van continue kwaliteitsverbetering. Ontwerpen, bouwen en uitbaten dient te gebeuren volgens circulaire principes:

- In een circulair ontwerp wordt het gebouw een grondbank voor materialen;
- Het concept van afval wordt geëlimineerd op alle niveaus. Afval = grondstof;
- Alle materialen zijn gezond en veilig voor de mens en het milieu;
- Veranderingsgericht ontwerpen voor demontage en hergebruik;
- Energie moet hernieuwbaar zijn en efficiënt worden ingezet;
- Water moet effectief worden (her)gebruikt met behoud van de waterkwaliteit; ^[1] _[SEP]
- Fabrikanten inclusief hun toeleveranciers moeten maatschappelijk ondernemen met oog voor mens en milieu.

– **Duurzame mobiliteit**

Focus op fietsfaciliteiten, elektrische voertuigen en openbaar vervoer.

– **Uitnodigend gebouw**

Een Gebouw dat faciliterend en uitnodigend is. Anytime, anywhere, anyplace en anydevice, waardoor er steeds snel kan ingespeeld worden op maatschappelijke trends, veranderende manieren van werken en nieuwe digitale technologieën.

– **Een Nieuwe werkomgeving**



Door middel van een flexibele gebouw(en)structuur, met een gemengd programma, met een intelligent en meervoudig gebruik van plekken en voorzieningen, en met interessante binnen- en buitenruimtes, kan de Vlaamse overheid haar visie op Het Nieuwe Werken op een geloofwaardige manier uitstralen naar zijn ambtenaren, naar de bezoekers, naar de stedelijke omgeving en naar Vlaanderen.

Inrichten volgens Het Nieuwe Werken gebeurt met een variatie aan verschillende soorten activiteitsgebonden werkplekken, aangeboden in een 'kamerconcept' waarin open en afgesloten ruimten elkaar afwisselen, evenwichtig verdeeld worden over de verdieping en flexibel zijn in aantal. Er wordt maximaal digitaal gewerkt, waardoor het Gebouw papierarm is en geen archief bevat.

De werkomgeving voelt aan als een plaats van samenkomst die aantrekkelijk, aangenaam, licht en voorzien is van vegetatie.

– **Smart gebouw, kostenefficiënte installaties en exploitatie**

Het Gebouw is climate responsive ontworpen, de installaties zijn technologisch slim en flexibel. De nieuwe technologieën hebben tot gevolg dat er meer interactie is tussen de toestellen en de gebruikers en dat de gebouwen omgevormd worden tot geconnecteerde en slimme bouwwerken.

Gebaseerd op metingen en monitoring van individuele gebruikerservaringen zorgen ze voor een aangenaam en energie-efficiënt binnenmilieu.

De installaties laten toe dat er snel en kostenefficiënt kan ingespeeld worden op groei en krimp, op de nood aan ander gebruik, indeling en extra afgesloten ruimten.

– **Financiële transparantie**

Teneinde van in het begin financieel transparant te rapporteren moeten alle kosten (o.a. tijdelijke huisvesting indien nodig, verhuiskost,...) bij aanvang duidelijk zijn. Naast de huurkost zijn dit ook de exploitatiekosten, de gemeenschappelijke kosten m.b.t. het Gebouw en/of de site, de belastingen, enz..

I.2.3. MINIMALE EISEN

Het Gebouw moet aan de hiernavolgende minimale eisen kunnen voldoen. De kandidaat moet daartoe de nodige stavingstukken en onderbouwing voorleggen bij zijn aanvraag tot deelneming of deze op het eerste verzoek van de aanbestedende overheid kunnen voorleggen.

1. Oppervlaktebehoefte

Het Gebouw moet ruimte bieden aan ongeveer 645 werkplekken, ingericht volgens de principes van Het Nieuwe Werken. Dit komt met minstens 8.063 m² primaire oppervlakte, gemeten volgens de EU-code NBN EN 15221-6 'Facility Management, deel 6: Metingen van gebied en ruimte in Facility Management' (bijlage 1).



Dit vertaalt zich naar een bruto bovengrondse oppervlakte van minstens 19.000 m², inclusief specifieke, gebouwgebonden behoeften, vergadercentrum, facility hub en cateringbehoeften, nog te verhogen met fietsenstallingen en ondergrondse ruimten zoals motorstalling, archiefruimte, technische ruimten, parkeerplaatsen, enz.

De huur zal enkel worden berekend op de primaire oppervlakte.

De kandidaat voegt bij zijn aanvraag tot deelneming:

- Indien deze informatie reeds beschikbaar is (dus niet vereist): een oppervlaktetabel (bijlage 2) van het voor te stellen Gebouw, gemeten per bouwniveau en per bestemming, en volgens de NBN EN 15221-6. Aanduiding van de parkeermogelijkheden voor wagens, motors en fietsen, de omvang van de technische ruimten en mogelijke archiefruimte;
- De garantie dat de kandidaat aan de oppervlaktebehoefte kan voldoen.

2. Locatievereiste

De hoofdingang van het Gebouw moet gelegen zijn op minder dan 750 meter radius gemeten vanaf:

- ofwel de hoofduitgang (51°13'02.8"N 4°25'16.3"E of 51.217451, 4.421200) of de achteruitgang langs het Kievitplein (51°12'47.8"N 4°25'17.6"E of 51.213276, 4.421565) van het treinstation Antwerpen-Centraal;
- ofwel vanaf de hoofduitgang (51°12'01.0"N 4°25'58.1"E of 51.200278, 4.432806) van het treinstation Antwerpen-Berchem.

De kandidaat dient een duidelijke omschrijving van de aangeboden locatie te geven waaruit afdoende blijkt dat aan de vooropgestelde locatievereiste is voldaan.

De kandidaat voegt bij zijn aanvraag tot deelneming:

- De situering van het Gebouw: adres, liggings- en inplantingsplan, situering van de hoofdingang van het Gebouw, bereikbaarheid te voet cq. wandeltraject vanaf de hoofduitgang of de achteruitgang (Kievit) van het treinstation Antwerpen-Centraal of het treinstation Antwerpen-Berchem vanaf de hoofduitgang of de achteruitgang

3. Zakelijke rechten

De kandidaat is gehouden aan te tonen dat hij de nodige titels of rechten heeft of gedurende het verder verloop van de plaatsingsprocedure zal kunnen verwerven teneinde het voorgestelde Gebouw te realiseren. Inzonderheid moet hij uiterlijk bij gunning (cq. sluiting) daadwerkelijk en onvoorwaardelijk kunnen beschikken over de nodige zakelijke rechten op het projectterrein.

De kandidaat voegt bij zijn aanvraag tot deelneming:

- Staving van de zakelijke rechten op de locatie of verbintenissen die aantonen dat hij de nodige titels of rechten zal kunnen verwerven gedurende het verder verloop van de plaatsingsprocedure. De plaatsingsprocedure zal vermoedelijk afgerond zijn tegen de zomer van 2021.

4. Toegankelijkheid



Garanties dat het Gebouw minstens het label A+ voor toegankelijkheid haalt. Het behalen van het label A++ voor toegankelijkheid zal in de volgende fase van de plaatsingsprocedure beter beoordeeld worden. Het label wordt geduid in de documenten 'Leidraad bij het kwaliteitslabel toegankelijkheid voor kantoorgebouwen' (bijlage 3) en het criterium 'SOC3 Integrale Toegankelijkheid' van GRO (zie ook minimale eis '6. Duurzaamheid'). Er wordt op gewezen dat de nodige contractuele sanctiemechanismen zullen worden ingeschreven om de naleving van de desbetreffende garanties te verzekeren.

De kandidaat voegt bij zijn aanvraag tot deelneming:

- De garantie dat het Gebouw label A+ haalt voor toegankelijkheid.

5. Energie

De kandidaat zal zoeken naar innovatieve oplossingen om het energieverbruik op alle vlakken zoveel mogelijk te beperken en systemen voor het opwekken van hernieuwbare energie te maximaliseren, met als doel energieneutraliteit in de exploitatiefase te benaderen. Hoe meer de energieneutraliteit in de exploitatiefase benaderd wordt hoe beter dit zal beoordeeld worden in de volgende fase van de plaatsingsprocedure. Er wordt op gewezen dat de nodige contractuele sanctiemechanismen zullen worden ingeschreven om de naleving van de desbetreffende garanties te verzekeren.

De kandidaat voegt bij zijn aanvraag tot deelneming:

- De garantie dat de kandidaat zal trachten energieneutraliteit in de exploitatiefase zo goed mogelijk te benaderen.

6. Duurzaamheid

De duurzaamheid van het project wordt bepaald aan de hand van de duurzaamheidsmeter GRO van Het Facilitair Bedrijf (meest recente versie op het moment van de start van de 2^e fase plaatsingsprocedure). De generieke documenten van GRO zijn te downloaden onder:

www.vlaanderen.be/vlaamse-overheid/werking-van-de-vlaamse-overheid/bouwprojecten-van-de-vlaamse-overheid/gro-op-weg-naar-toekomstgerichte-bouwprojecten

Het minimale globale prestatieniveau van GRO moet *'beter'* zijn.

Op volgende specifieke criteria moet er *'uitstekend'* gehaald worden:

- SOC2 Sociaal veilig ontwerpen
- ENE1 Energieprestatie Vlaanderen
- MAT2 Materiaalkeuze
- WAT1 Waterverbruik
- WAT3 Afvoer van water
- LCC1 Onderhoudsvriendelijk ontwerpen
- LCC2 Schoonmaakbewust ontwerpen

//

Er wordt op gewezen dat de nodige contractuele sanctiemechanismen zullen worden ingeschreven om de naleving van de desbetreffende garanties te verzekeren.

De kandidaat voegt bij zijn aanvraag tot deelneming:

- De garantie dat het Gebouw het globale prestatieniveau '*beter*' haalt voor gebouw en site in het duurzaamheidsinstrument GRO en dat op de hierboven vermelde criteria '*uitstekend*' gehaald wordt.

7. Timing (vergunningsmatige planning en bouwproces)

De verhuis van het Gebouw dient als volgt te verlopen:

- De verhuis vanuit het Anna Bijnsgebouw en de VAC Annexen (Lange Kievitstraat 111-113 BLOK B en C, Copernicuslaan 40 BLOK G) te Antwerpen ten vroegste op 01/11/2024 en ten laatste op 01/02/2025.
- De verhuis vanuit het gebouw gelegen te Potvlietlaan 5 (VAPH) te Antwerpen ten vroegste op 01/11/2024 en ten laatste op 01/02/2025.
- De verhuis vanuit het gebouw gelegen te Quinten Matsijslei 55 (Justitiehuis Antwerpen) te Antwerpen ten vroegste op 01/11/2024 en ten laatste op 01/02/2025.
- De verhuis vanuit het gebouw gelegen te Markgravestraat 10 (FONS/VUTG) te Antwerpen ten vroegste op 01/11/2024 en ten laatste op 01/02/2025.

De kandidaat voegt bij zijn aanvraag tot deelneming:

- De garantie dat de verhuis in het Gebouw ten vroegste, respectievelijk ten laatste op de bovenstaande data kan verlopen.



overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies van 17 juni 2013.

II.3. INDIENING INITIËLE OFFERTES

De geselecteerde kandidaten ontvangen vervolgens in de tweede fase van de plaatsingsprocedure het volledige bestek, en zij worden uitgenodigd om een eerste offerte in te dienen.

De aanbestedende overheid zal in de tweede fase van de plaatsingsprocedure de economisch meest voordelige offerte vaststellen rekening houdende met de beste prijs (kosten)-kwaliteitsverhouding. De precieze gunningscriteria zullen in de tweede fase van de plaatsingsprocedure weergegeven worden in het bestek.

II.4. ONDERHANDELINGEN

De aanbestedende overheid heeft in de tweede fase van de plaatsingsprocedure de mogelijkheid om te onderhandelen met de inschrijvers.

De aanbestedende overheid heeft daarbij de mogelijkheid om de onderhandelingen te laten verlopen in opeenvolgende fasen, zodat het aantal inschrijvers waarmee de aanbestedende overheid onderhandelt wordt beperkt door toepassing van de gunningscriteria.

Het verdere verloop van de onderhandelingen zal in de tweede fase van de plaatsingsprocedure weergegeven worden in het bestek.



III. ALGEMENE BEPALINGEN

III.1. AANBESTEDENDE OVERHEID

1. Deze opdracht wordt uitgeschreven door de Vlaamse Gemeenschap, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering.
2. Volgende administratieve entiteit is belast met de opvolging van deze opdracht:

Beleidsdomein Kancelarij & Bestuur
Agentschap Facilitair Bedrijf
Havenlaan 88 bus 60
1000 BRUSSEL
3. Ieder deurwaardersexploit bestemd voor de aanbestedende overheid moet worden betekend aan de Kancelarij van de Voorzitter van de Vlaamse Regering, Koolstraat 35 in 1000 Brussel. Het is daarbij onverschillig of het gaat om de betekening van een dagvaarding, gerechtelijke uitspraak of een ander exploit.

III.2. TOEPASSELIJKE WETTELIJKE BEPALINGEN

Op deze opdracht zijn onder meer toepasselijk:

- a) Regelgeving overheidsopdrachten
 - Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 (hierna: Wet Overheidsopdrachten);
 - Koninklijk besluit plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren van 18 april 2017 (hierna: KB Plaatsing);
 - Koninklijk besluit tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken van 14 januari 2013 (hierna: KB Uitvoering);
 - Wet betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies van 17 juni 2013.

Deze regelgeving is terug te vinden op:

<http://overheid.vlaanderen.be/regelgeving-overheidsopdrachten>

- b) Milieu-, sociaal en arbeidsrecht

//

Gegevensbescherming. De persoonsgegevens zullen uitsluitend met het oog op de plaatsing en de uitvoering van de opdracht worden verwerkt.

De toegang tot en de inzage in de documenten worden beperkt tot de medewerkers van het agentschap Facilitair Bedrijf en de instanties die bevoegd zijn voor de administratieve – en begrotingscontrole, voor wie de toegang en inzage vanuit hun functie nodig zijn in het kader van de plaatsing en de uitvoering van de opdracht. De persoonsgegevens zullen worden verwerkt (opgeslagen, ...) op de IT-systemen van het agentschap Facilitair Bedrijf, die zich binnen de Europese Unie bevinden.

De inschrijver heeft de toestemming van de betrokkene om deze persoonsgegevens aan de offerte toe te voegen of deze tijdens de uitvoering aan de aanbestedende overheid mede te delen.

De persoonsgegevens worden, in overeenstemming met artikel 164 §4 van de Wet Overheidsopdrachten en zoals alle elementen van een plaatsingsdossier gedurende 10 jaar bewaard.

Meer info over het privacybeleid van het agentschap Facilitair Bedrijf, vindt u op de volgende webpagina: <https://overheid.vlaanderen.be/privacyverklaring-van-het-facilitair-bedrijf>



- de buitenlandse kandidaat: een uittreksel uit het strafregister dat maximaal 6 maanden oud is of geldig is conform de wetgeving van het land van herkomst op de limietdatum voor ontvangst van de offertes, certificaten inzake fiscale en sociale schulden, en een certificaat inzake niet-faling – ofwel vermeldt de kandidaat op het UEA de link naar een gratis toegankelijke elektronische toepassing in zijn lidstaat.

Wanneer een document of certificaat niet wordt uitgereikt in het betrokken land of dit niet afdoend voor alle uitsluitingsgronden het nodige bewijs levert, kan ter vervanging een verklaring onder eed toegevoegd worden, of in landen waar dit niet voorzien is, een plechtige verklaring van de betrokkene voor een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie, notaris of bevoegde beroepsorganisatie van het land van herkomst of van het land waar de ondernemer gevestigd is

Non-discriminatie:

De aanbestedende overheid heeft, in elke fase van de plaatsingsprocedure, de mogelijkheid om de kandidaat uit te sluiten indien de aanbestedende overheid met elk passend middel aantoonbaar dat de kandidaat of inschrijver de in artikel 7 van de Wet Overheidsopdrachten genoemde toepasselijke verplichtingen op het vlak van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht, heeft geschonden. Onder sociaal en arbeidsrecht wordt onder meer verstaan de wetgeving opgenomen onder [III.2.](#)

IV.2. SELECTIECRITERIA

De kandidaat dient te voldoen aan onderstaande selectiecriteria:

Economische en financiële draagkracht:

De minimale vereisten qua economische en financiële draagkracht zijn:

- De economische en financiële draagkracht (solvabiliteit, de liquiditeit, de rentabiliteit en de kredietwaardigheid) van de kandidaat wordt beoordeeld 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. Meer concreet kan de aanbestedende overheid op basis van deze jaarrekeningen de solvabiliteit, de liquiditeit en de rentabiliteit van de kandidaat (of, indien de kandidaat een combinatie betreft, de geconsolideerde situatie van de combinatie) globaal beoordelen.

De kandidaat toont meer bepaald aan dat hij op datum van indiening van de kandidatuur over een eigen vermogen van minstens 10.000.000 EUR beschikt, en daarnaast minstens voor 1 van de 3 meest recent afgesloten boekjaren aan elk van volgende minimale selectievoorwaarden inzake financiële en economische draagkracht voldeed:

- o Jaaromzet van minimum 10.000.000 EUR;
- o EBITDA (bedrijfswinst + afschrijvingen) van minimum 1.000.000 EUR.



De aanbestedende overheid zal naast deze minimale vereisten ook een oordeel vormen van de kredietwaardigheid van de kandidaat in verhouding tot de verwachte omvang van de opdracht op basis van volgende elementen:

- Solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen);
- Schuldgraad (eigen vermogen / vreemd vermogen);
- Netto financiële schuld (vreemd vermogen op lange termijn en op minder dan een jaar min liquide middelen en geldbeleggingen) en de verhouding tot EBITDA;
- EBIT en de verhouding tot omzet;
- Nettoresultaat en de verhouding tot omzet;
- Andere relevante financiële ratio's.

Kandidaten vullen hiertoe de Excel 'Invulblad Economische en financiële draagkracht' in, die als bijlage 4 bij deze selectieleidraad gevoegd werd.

Kandidaten die geen jaarrekeningen publiceren tonen het voorgaande aan door een bevestigend attest van een bedrijfsrevisor.

Voor de kandidaten (of leden daarvan) die een Belgische rechtspersoon zijn, zal de aanbestedende overheid deze informatie kunnen verifiëren aan de hand van de neergelegde balansen bij de Balanscentrale van de Nationale Bank.

Niet-Belgische rechtspersonen die (lid van een) kandidaat zijn dienen voormelde jaarrekeningen aan te leveren bij hun aanvraag tot deelneming.

De kandidaat vermeldt in de Excel 'Invulblad Economische en financiële draagkracht' (bijlage 4) eveneens volgende elementen:

- Buitenbalansverplichtingen (die volgens Belgische boekhoudregels of IFRS een toelichting zouden vereisen in de jaarrekening);
- Hangende geschillen (voor zover die meer dan 1 mio EUR vertegenwoordigen);
- Voor banken: Tier-1 kapitaal

De kandidaat bewijst zijn economische en financiële draagkracht 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 (indien niet beschikbaar via de webtoepassing van NBB “jaarrekeningen online raadplegen”).
- De ingevulde Excel 'Invulblad Economische en financiële draagkracht' (bijlage 4).

Technische en beroepsbekwaamheid:

De minimale vereisten qua technische en beroepsbekwaamheid zijn:

- De kandidaat moet aantonen dat hij beschikt over een passende technische- en beroepsbekwaamheid voor het uitvoeren van de opdracht. De kandidaat moet ervaring hebben met betrekking tot de volgende competenties:
 - Ontwikkeling van projecten van gelijkaardige omvang of complexiteit; én
 - Ontwikkeling van projecten met ambitieuze duurzaamheids- en energie-eisen; én



- Ontwikkeling van projecten met architecturale uitstraling, ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde.

De kandidaat bewijst zijn technische en beroepsbekwaamheid aan de hand van:

- De voorlegging van:
 - 1 referentie voor ontwikkeling van projecten van gelijkaardige omvang of complexiteit;
 - 1 referentie voor ontwikkeling van projecten met ambitieuze duurzaamheids- en energie-eisen;
 - 1 referentie voor ontwikkeling van projecten met architecturale uitstraling, ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde.

De referenties vermelden minstens de identiteit van de opdrachtgever, de plaats van de uitvoering, de oppervlakte, de werkelijke of geraamde bouwkost, het jaar van realisatie en de rol die de kandidaat in de referentie heeft gehad. Elke referentie wordt gestaafd met referentiebeelden, alsook met certificaten die bewijzen dat het project naar behoren werd uitgevoerd.

Alleen referenties die voldoende relevantie hebben voor de voorliggende opdracht worden in aanmerking genomen. Het is daarom van belang dat elk van de referenties zodanig gedocumenteerd wordt dat een beoordeling grondig maar efficiënt kan gebeuren. De kandidaat geeft duidelijk de relevantie van desbetreffende referentie aan.

De projecten waarop de referenties betrekking hebben zijn gerealiseerd vanaf 2009 tot nu. Deze periode is gerechtvaardigd om een toereikend mededingingsniveau te waarborgen. Alle projecten in uitvoeringsfase worden eveneens geaccepteerd. Een project kan desgevallend meermaals als referentie worden gebruikt.

- De cv's van de leden van het projectteam die ingezet kunnen worden voor deze opdracht, die in het bijzonder over expertise (geschikte opleiding of ruime ervaring, juiste competenties en passende attitude) beschikken inzake ontwikkeling van grootschalige kantoorgebouwen. Minstens 2 leden, waaronder de projectmanager, dienen te beschikken over 5 jaar relevante ervaring.

De kandidaat verklaart op het UEA of hij al dan niet voldoet aan de selectiecriteria. Zie [V.3.4.](#) voor meer informatie over het UEA. De kandidaat voegt daarnaast ook de vereiste bewijsstukken toe aan de aanvraag tot deelneming zoals hierboven aangegeven.

IV.3. SELECTIEBEPERKING

De aanbestedende overheid heeft op basis van artikel 79 Wet Overheidsopdrachten het recht om het aantal geselecteerde kandidaten te beperken tot 3, voor zover er voldoende geschikte kandidaten zijn.

In voorkomend geval zal de selectiebeperving gebeuren aan de hand van de beste – meest vergelijkbare – referenties.



IV.4. OVERIGE BEPALINGEN

De aanbestedende overheid wenst er de aandacht op te vestigen dat:

- De architect die instaat voor het ontwerp dat inherent is aan deze opdracht in België als architect dient beroepsgerechtigd te zijn, conform de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect;
- Voor de uitvoering van de werken die inherent zijn aan deze opdracht er een erkenning is vereist in de zin van de Wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van de aannemers van werken. De voor de uitvoering van de werken vereiste erkenning zal worden vastgesteld in functie van het weerhouden project.

In de volgende fase van de plaatsingsprocedure worden de nodige garanties gevraagd dat:

- De architect is ingeschreven bij de Belgische Orde van Architecten ofwel dat architect één van de diploma's, certificaten of andere titels bezit, opgenomen in de bijlage van de wet van 20 februari 1939 én een attest dat de ontwerper de desbetreffende werkzaamheden wettig uitoefent in het land waar hij gevestigd is.
- Degene(n) die de werken zal uitvoeren die inherent zijn aan deze opdracht over de vereiste erkenning beschikt.

IV.5. BEROEP OP DE DRAAGKRACHT VAN ANDERE ENTITEITEN

De kandidaat kan zich beroepen op de draagkracht van onderaannemers of andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van zijn band met die entiteiten, met het oog op het voldoen aan de selectiecriteria uit [IV.2.](#) (behalve voor criteria inzake de geschiktheid om de beroepsactiviteit uit te oefenen).

In geval van beroep op draagkracht, zijn de volgende regels van toepassing:

- De kandidaat voegt de nodige documenten toe aan zijn aanvraag tot deelneming, waaruit de verbintenis van deze onderaannemers of andere entiteiten blijkt om de voor de opdracht noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen van de kandidaat.
Voor opmaak van de bovenvermelde verbintenis kan gebruikgemaakt worden van het [model "Verbintenis terbeschikkingstelling middelen"](#), dat achteraan deze selectieleidraad gevoegd werd.
- Op deze onderaannemers of entiteiten op wiens draagkracht men beroep doet, mogen geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn zoals bedoeld in [IV.1.](#), onverminderd de mogelijkheid om corrigerende maatregelen te laten gelden.
- Indien de kandidaat beroep doet op draagkracht in het kader van studie- en beroepskwalificaties of relevante beroepservaring, is hij verplicht om voor de uitvoering van de opdracht daadwerkelijk beroep te doen op de onderaannemers op wiens draagkracht hij beroep doet.



Het inzetten van andere onderaannemers is onderworpen aan de voorafgaande toestemming van de aanbestedende overheid.

- Indien de kandidaat een beroep doet op de draagkracht in het kader van economische en financiële criteria, zijn de kandidaat en de entiteiten of onderaannemer waarop deze zich beroept, hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de opdracht.
De entiteiten of onderaannemers in kwestie dienen deze hoofdelijke aansprakelijkheid schriftelijk te aanvaarden in de bovenvermelde verbintenis.

Onder dezelfde voorwaarden kan een combinatie van ondernemers zich beroepen op de draagkracht van de deelnemers aan de combinatie of van andere entiteiten.

Indien de kandidaat geselecteerd wordt om in de tweede fase van de plaatsingsprocedure een offerte in te dienen, zal de aanbestedende overheid controleren of de vermeldingen inzake beroep de draagkracht in de offerte overeenstemmen met die in de aanvraag tot deelneming.

Opm.: het al dan niet gebruiken van de draagkracht van onderaannemers om te voldoen aan de selectiecriteria, neemt niet weg dat de kandidaat in de twee fase van de plaatsingsprocedure of tijdens de uitvoering van de opdracht nog bijkomende onderaannemers kan inzetten.



- een ingevuld UEA voorleggen voor elke deelnemer van een combinatie van ondernemingen die optreedt als kandidaat:
- een ingevuld UEA (afdelingen A en B van deel II en deel III) voorleggen voor elke onderaannemer of andere entiteit op wiens draagkracht de kandidaat beroep doet (zie [IV.5.](#));
- in geval de kandidaat een combinatie van ondernemingen is, aanduiden welke deelnemer aan de combinatie zal optreden als vertegenwoordiger naar de aanbestedende overheid toe, in deel II.B van het UEA.

STUK 6 Uniform Europees Aanbestedingsdocument <naam kandidaat>_06_UEA + voor elk lid van combinatie + bij beroep op draagkracht



FORMULIER VOOR AANVRAAG TOT DEELNEMING

Het ontwerpen, bouwen en ter beschikking stellen (via een huur) van een 'Gebouw' voor de Vlaamse overheid in Antwerpen

A. IDENTITEIT KANDIDAAT

Kruis hieronder één optie aan die op u van toepassing is, en vul de gevraagde gegevens aan:

() De natuurlijke persoon (naam en voornaam, hoedanigheid of beroep, nationaliteit, adres):

() De vennootschap (handelsnaam of benaming, rechtsvorm, nationaliteit, zetel):

vertegenwoordigd door (naam, voornaam en functie van de vertegenwoordiger(s)):

() De combinatie zonder rechtspersoonlijkheid, die bestaat uit de natuurlijke perso(o)n(en) en/of de vennootschap(pen) (voor elke deelnemer dezelfde gegevens als hierboven) :

De kandidaat wordt er op gewezen dat bovenstaand generiek e-mailadres zal gebruikt worden voor het versturen van de uitnodiging tot het indienen van een offerte in het geval de kandidaat geselecteerd werd.

Indien hiervoor een ander e-mailadres moet worden gebruikt, gelieve dit ook op het formulier tot aanvraag tot deelneming te vermelden:

D. BEROEP OP DRAAGKRACHT MET HET OOG OP DE KWALITATIEVE SELECTIE

De kandidaat beroept zich op de draagkracht van onderaannemers of andere entiteiten om te voldoen aan de eisen inzake kwalitatieve selectie:

JA / NEE ¹

Indien JA, vul aan:

- er wordt beroep gedaan op de draagkracht van volgende andere entiteiten (benaming, nationaliteit, ondernemingsnummer):

- het gedeelte van de opdracht waarvoor beroep op de draagkracht wordt gedaan op deze onderaannemers of andere entiteiten:

E. PERSONEEL

Er wordt personeel tewerkgesteld dat onderworpen is aan de sociale zekerheidswetgeving van een andere lidstaat van de Europese Unie:

JA / NEE ²

Het betreft volgende EU-lidstaat :

¹ Doorhalen wat niet van toepassing is

² Doorhalen wat niet van toepassing is



F. OVERZICHT DOCUMENTEN

De aanvraag tot deelneming bestaat uit:

Stuk 1	Formulier voor aanvraag tot deelneming	<naam kandidaat>_01_ FormulierAanvraag
Stuk 2	Voldoen minimale eisen	<naam kandidaat>_02_MinimaleEisen
Stuk 3	Bewijsmiddelen uitsluiting + voor elk lid van combinatie + bij beroep op draagkracht	<naam kandidaat>_03_Uitsluiting
Stuk 4	Bewijsstukken selectiecriteria	<naam kandidaat>_04_Selectiecriteria
Stuk 5	Verbintenis draagkracht (voor elke onderaannemer of andere entiteit op wiens draagkracht beroep wordt gedaan)	<naam kandidaat>_05_ VerbintenisDraagkracht
Stuk 6	Uniform Europees Aanbestedingsdocument + voor elk lid van combinatie + bij beroep op draagkracht	<naam kandidaat>_06_UEA

In deze fase van de procedure is het niet noodzakelijk dat de aanvraag tot deelneming (elektronisch) ondertekend wordt.

Ter informatie: indien u geselecteerd wordt voor de tweede fase van de procedure en een uitnodiging ontvangt om uw offerte in te dienen, zal u uw offerte wel dienen te ondertekenen.

Bij indiening van de offerte via e-Tendering zal de ondertekening de vorm moeten aannemen van een gekwalificeerde elektronische handtekening, en deze moet uitgaan van een bevoegd of gemachtigd persoon (of personen).

Het is aangewezen om de aanvraag tot deelneming op deze wijze te ondertekenen. Als de kandidaat nu gebruikmaakt van de mogelijkheid om de aanvraag tot deelneming elektronisch te ondertekenen in e-tendering op het indieningsrapport, zal het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (zie III.7.) niet opnieuw moeten toegevoegd worden aan de offerte in de volgende fase van de plaatsingsprocedure.



**VERBINTENIS TER BESCHIKKINGSTELLING
MIDDELEN**

*(Naam van de onderaannemer of andere entiteit)
(Adres)
(KBO-nummer)*

Betreeft: Overheidsopdracht *(Referentienummer en titel van de opdracht)*
Verbintenis onderaannemer of andere entiteit tot terbeschikkingstelling van middelen in
het kader van de kwalitatieve selectie

*(Naam onderaannemer of andere entiteit), rechtsgeldig vertegenwoordigd door de ondergetekende,
(naam en functie van ondertekenaar),*

verbindt zich er eenzijdig toe om, in het kader van bovenvermelde overheidsopdracht,

aan (naam van de kandidaat op de opdracht),

de noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen van de kandidaat voor de uitvoering van het
gedeelte van de opdracht waarvoor beroep op draagkracht wordt gedaan.

Gelet op het feit dat beroep wordt gedaan op de draagkracht in het kader van economische en
financiële criteria, aanvaardt *(naam onderaannemer of andere entiteit)* hoofdelijk aansprakelijk te zijn
voor de uitvoering van de opdracht.

Gedaan te *(plaats)* op *(datum)*

(Handtekening)

*(Naam ondertekenaar)
(Functie)*

