



**Oproep tot deelneming  
DBFMO opdracht  
voor een nieuw overdekt olympisch topsportbad  
met sportbad te Hofstade  
en optioneel programma**

Ref.nr. XXX

---

**Selectieleidraad**

*Overheidsopdracht voor werken*

*Mededingingsprocedure met onderhandeling*

Uiterste limietdatum en -uur voor  
ontvangst van de aanvragen tot deelneming:

maandag 2 september 2024 om 11 uur.

# Inhoudsopgave

---

I.	Algemene situering van de opdracht .....	4
II.	Toepasselijke regelgeving .....	6
III.	Keuze van de plaatsingsprocedure.....	6
IV.	Verloop van de plaatsingsprocedure.....	7
	A. Stap 1 - Selectiefase.....	7
	B. Stap 2 - Gunningsfase.....	8
	C. Verplichte toelichtingsvergadering.....	8
	D. Indicatieve timing.....	9
	E. Geen verplichting tot gunning.....	9
V.	Meldingsplicht.....	9
VI.	Verplichte samenstelling van de kandidaten.....	10
	A. Ontwikkelaar/exploitant.....	10
	B. Architect.....	11
	C. Studiebureau stabiliteit.....	12
	D. Studiebureau technieken met inbegrip van waterbehandeling.....	12
	E. Stedenbouwkundig ontwerper.....	13
	F. Aannemer.....	13
	G. Onderhoudsfirma.....	14
	H. Exploitant.....	14
VII.	Uitsluitingsgronden.....	14
	A. Bewijsmiddelen.....	14
	B. Gebruik van het UEA.....	15
VIII.	Kwalitatieve selectiecriteria .....	16
	A. Financiële en economische draagkracht.....	16
	1. Passende bankverklaring.....	16
	2. Verzekering tegen beroepsaansprakelijkheid.....	16
	3. Voldoende liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit om de opdracht te kunnen uitvoeren.....	17
	B. Technische draagkracht.....	18
	1. Bekwaamheid.....	18
	2. Ervaring.....	18
	3. Titels en erkenningen.....	20
	C. Visienota.....	20

D. Selectiebepanking.....	21
IX. Verplichte samenstelling van de aanvraag tot deelneming.....	22
X. Wijze van indiening en uiterste limietdatum en -uur voor indiening van de aanvraag tot deelneming 22	
XI. Ondertekening van de aanvraag tot deelneming.....	23
XII. Gunningscriteria .....	23
XIII. Bijlagen.....	23
A. BIJLAGE 1 – FORMULIER AANVRAAG TOT DEELNEMING .....	24
B. BIJLAGE 2 – FINANCIËLE RATIO'S.....	27
C. BIJLAGE 3 – MODEL VAN PASSENDE BANKVERKLARING .....	28
D. BIJLAGE 4 – MODEL REFERENTIE .....	29
E. BIJLAGE 5 – ATTEST VERPLICHTE TOELICHTINGSVERGADERING.....	31
F. BIJLAGE 6 – PROJECTDEFINITIE EN HAALBAARHEIDSTUDIE .....	32

## I. Algemene situering van de opdracht

1. Deze opdracht wordt uitgeschreven door het agentschap met rechtspersoonlijkheid Sport Vlaanderen, gevestigd te 1000 Brussel, Simon Bolivarlaan 17, verder ook aangeduid als de "Aanbesteder". Sport Vlaanderen kan als Aanbesteder ook de gemeenten Boortmeerbeek en Zemst bij de opdracht betrekken. Hierover zal in de gunningsleidraad meer informatie opgenomen worden.

De persoon aan wie de overheidsopdracht zal worden toegewezen, wordt aangeduid als "weerhouden inschrijver".

2. De Aanbesteder kiest voor een DBFMO-project voor het basisbouwprogramma.

De Aanbesteder wenst een publiek private samenwerking aan te gaan tot het ontwerpen (Design), bouwen (Build), financieren (Finance), onderhouden (Maintenance) en exploiteren (Operate) van een nieuw overdekt olympisch topsportbad met sportbad en administratief gebouw te Hofstade, ook Basisbouwprogramma genoemd. Met het oog op de realisatie van het Basisbouwprogramma zal door de Aanbesteder een DBFMO-overeenkomst worden gesloten met de projectvennootschap (SPV-DBFM). Voorliggende selectieleidraad kadert in de aanstelling van een private partner.

Het Basisbouwprogramma wordt in de markt gezet onder de vorm van een DBFMO-overeenkomst, een langdurige overeenkomst die zowel het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud en de exploitatie gedurende (in principe) maximum 30 jaar omvat. Dergelijke looptijd is verantwoord gelet op de noodzaak om de mogelijkheid te laten om de meerwaarden inherent aan een DBFMO-formule, zoals het in aanmerking nemen van de lifecyclekost door de Opdrachtnemer, te realiseren, alsook om een effectieve overdracht van bouwrisico's te bewerkstelligen.

3. Daarnaast zal mogelijks een optioneel programma dienen gerealiseerd te worden binnen dezelfde opdracht, ook Optioneel Programma genoemd, namelijk:

- DBFM(O) – hernieuwbouw Sportverblijf
- DBFM – Sportloods
- DBFMO - 50 meter buitenzwembad

Het Basisbouwprogramma en Optioneel Programma worden samen "Project", dan wel "Opdracht" genoemd.

Het Project zal nog verder worden verfijnd en uitgelijnd in het bestek, hetgeen in een latere fase aan de geselecteerde kandidaten zal worden overgemaakt. Het programma opgenomen in deze selectieleidraad is louter indicatief.

4. De Opdracht in zijn geheel is gekwalificeerd als een overheidsopdracht voor werken, met dien verstande dat er ook belangrijke diensten in vervat zijn, waaronder het ontwerp van de werken, het financieren ervan, het onderhoud en mogelijks de exploitatie. Deze diensten vereist in een DBFM(O)-Project zijn onlosmakelijk verbonden met en zijn cruciaal in het kader van de Opdracht. Een DBFM(O)-Project kan niet met een klassieke overheidsopdracht voor werken gelijkgesteld worden.

Voor het Basisbouwprogramma en het Optioneel Programma zal de Opdrachtnemer in principe door middel van beschikbaarheidsvergoedingen of een algemene werkingssubsidies betaald worden.

5. De Aanbesteder wenst het Project op ESR-neutrale wijze te realiseren. De ontwerp DBFM(O)-Overeenkomst(en) zal (zullen) vanuit dat uitgangspunt worden opgesteld, en door het indienen van een Aanvraag tot Deelneming worden de Kandidaten geacht zich ermee akkoord te verklaren om hun medewerking te verlenen aan de realisatie van deze randvoorwaarde van het Project.

Kandidaten/Inschrijvers dienen dit voornemen inzake ESR-neutraliteit doorheen de plaatsingsprocedure te respecteren.

6. Voor een nadere invulling van de Opdracht wordt verwezen naar de Projectdefinitie en de uitgevoerde haalbaarheidsstudie zoals opgenomen onder Bijlage 6.

## II. Toepasselijke regelgeving

7. Op de opdracht en plaatsingsprocedure is, naast onderhavige selectieleidraad en het opdrachtdocument, onder meer de volgende wetgeving van toepassing:

- Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, en latere wijzigingen (hierna "Wet Overheidsopdrachten");
- Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en later wijzigingen (hierna "Wet Rechtsbescherming");
- Koninklijk besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren, en latere wijzigingen (hierna "KB Plaatsing");
- Koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen (hierna "KB Uitvoering");
- Wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken, vastgesteld door het koninklijk besluit van 26 september 1991;
- Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk en het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, en latere wijzigingen;
- Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB), Welzijnswet en Codex over het welzijn op het werk;
- Wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen;
- Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II).

De inschrijver wordt geacht de op deze opdracht toepasselijke wetgeving te kennen en toe te passen.

## III. Keuze van de plaatsingsprocedure

8. Deze opdracht zal worden gegund via een mededingingsprocedure met onderhandeling aan de geselecteerde inschrijver die de regelmatige offerte heeft ingediend die vanuit het oogpunt van de Aanbesteder de economisch voordeligste is, rekening houdend met de gunningscriteria in het opdrachtdocument. Hiervoor wordt verwezen naar het artikel 38, §1 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

Dit artikel stelt het volgende:

*"§ 1. De aanbestedende overheid kan in de volgende gevallen gebruik maken van een mededingingsprocedure met onderhandeling:*

*1° met betrekking tot werken, leveringen of diensten die aan één of meer van de volgende criteria voldoen:*

- a) er kan niet worden voorzien in de behoeften van de aanbestedende overheid zonder aanpassing van onmiddellijk beschikbare oplossingen;*
- b) ze bevatten ontwerp- of innovatieve oplossingen;*

*c) de opdracht kan niet worden gegund zonder voorafgaande onderhandelingen wegens specifieke omstandigheden die verband houden met de aard, de complexiteit of de juridische en financiële voorwaarden of wegens de daaraan verbonden risico's";*

9. De keuze van de mededingingsprocedure met onderhandeling wordt gemotiveerd als volgt:
- Een eerste reden betreft het feit dat het olympisch topsportbad op maat van de Aanbesteder moet worden ontworpen. Er moeten verschillende functies verenigd worden. Hiervoor bestaat geen onmiddellijk beschikbare oplossing zodat voldaan is aan artikel 38, §1, 1° a) van de wet van 17 juni 2016 inzake de overheidsopdrachten.
  - De tweede reden betreft het feit dat er een ontwerp oplossing moet worden toegevoegd in de offerte voor het olympisch topsportbad. Deze oplossing moet door de inschrijvers worden uitgewerkt. Nadien zal dit ontwerp nader moeten worden besproken tijdens de onderhandelingen. Er is voldaan aan artikel 38, §1, 1° b) van de wet van 17 juni 2016 inzake de overheidsopdrachten
  - De Aanbesteder wenst de ganse coördinatie met inbegrip van het coördinatierisico aan de weerhouden inschrijver over te dragen. Om die reden betreft het ook een complexe opdracht. Teneinde dit te kunnen realiseren is er overleg noodzakelijk tussen de Aanbesteder en de weerhouden inschrijver. Tijdens deze onderhandeling zullen de laatste onduidelijkheden worden uitgeklaard zodat het volledige ontwerprisico aan de inschrijver wordt overgedragen. Ook om die reden is het aangewezen om te onderhandelen. Het kan immers niet worden uitgesloten dat beperkte aanpassingen aan het ontwerp noodzakelijk zijn die een invloed hebben op de prijs. Er is voldaan aan artikel 38, §1, 1° c) van de wet van 17 juni 2016 inzake de overheidsopdrachten
  - Tot slot kan algemeen worden gesteld dat voor een ontwerp- en bouwproject onderhandelingen noodzakelijk zijn. Het ontwerp van de inschrijver zal immers beperkt moeten worden bijgestuurd om maximaal te kunnen voldoen aan de eisen van de Aanbesteder.

#### IV. Verloop van de plaatsingsprocedure

##### *A. Stap 1 - Selectiefase*

10. Op basis van deze selectieleidraad kunnen geïnteresseerden een aanvraag tot deelneming indienen. De selectieleidraad heeft tot doel na te gaan of de inschrijvers zich niet in een situatie van uitsluiting bevinden en voldoen aan de kwalitatieve selectiecriteria.

De kandidaten zullen worden uitgenodigd om hun aanvraag tot deelneming te komen toelichten tijdens een toelichtingsmoment.

Aan de hand van deze selectieleidraad wordt het aantal geselecteerde inschrijvers dat wordt toegelaten om een offerte in te dienen beperkt tot minimum drie (3) en maximum vijf (5), en dit voor zover er voldoende inschrijvers kunnen worden gevonden die zich niet in één van de uitsluitingsgevallen bevinden en die de kwalitatieve selectiecriteria vervuld hebben.

De Aanbesteder behoudt zich het recht voor om de plaatsingsprocedure stop te zetten indien er minder dan drie inschrijvers zijn die aan de kwalitatieve selectiecriteria voldoen.

Indien meer dan vijf inschrijvers aan de vooropgestelde voorwaarden zouden voldoen, zal de Aanbesteder doorselecteren op van basis van hetgeen verder in de selectieleidraad wordt uiteengezet.

De niet-geselecteerde inschrijver(s) wordt/worden onmiddellijk na de selectiefase middels aangetekend schrijven en per e-mail in kennis gesteld van de motieven van zijn/hun niet-selectie.

Na het verstrijken van de wettelijke wachttijd van vijftien (15) kalenderdagen vanaf voormelde kennisgeving wordt de plaatsingsprocedure verdergezet met de geselecteerde inschrijvers.

## ***B. Stap 2 - Gunningsfase***

11. In de gunningsfase zullen de geselecteerde inschrijvers het opdrachtdocument ontvangen en worden uitgenodigd tot het indienen van een offerte.

De beoordeling van de offertes zal gebeuren aan de hand van gunningscriteria en hun weging die nauwkeurig zullen worden omschreven in het opdrachtdocument.

De Aanbesteder behoudt zich het recht voor om in de loop van de procedure af te wijken van de bepalingen van de selectieleidraad, zonder evenwel afbreuk te doen aan de beginselen van transparantie, objectiviteit en gelijke behandeling. De Aanbesteder zal dit enkel doen in de mate dat dit niet leidt tot enige concurrentievervalsing of discriminatie van de inschrijvers. Daartoe zullen de inschrijvers tijdig en uitdrukkelijk gewezen worden op gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen of aanvullingen.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de publicatie van de opdracht en onderhavige selectieleidraad prevaleert de selectieleidraad.

Er wordt geen vergoeding voorzien voor de deelname aan de selectiefase. In het bestek zal een vergoeding worden voorzien voor de gunningsfase in geval een voldoende kwalitatieve offerte zou worden ingediend. Het bestek zal hierover de nadere bepalingen bevatten.

## ***C. Verplichte toelichtingsvergadering***

12. Er zal op **AANVULLEN om XX uur** een verplichte toelichtingsvergadering worden georganiseerd door de Aanbesteder op het domein te Hofstade.

Tijdens deze toelichtingsvergadering zal de opdracht nader worden toegelicht. Er bestaat tevens de mogelijkheid om vragen te stellen. Hiervan wordt een verslag gemaakt dat aan alle gegadigden meegedeeld wordt. De deelname is verplicht. Van de aanwezigheid van de inschrijver bij deze verplichte toelichtingsvergadering dient tevens een attest te worden bijgevoegd aan de aanvraag tot deelneming (zie Bijlage 5).



Het betreft een gezamenlijke en verplichte, op straffe van onregelmatigheid van de aanvraag tot deelneming, toelichtingsvergadering.

De inschrijver meldt zijn aanwezigheid op deze vergadering vooraf aan de Aanbesteder (contactpersoon: **AANVULLEN**).

#### *D. Indicatieve timing*

13. Volgende indicatieve timing wordt vooropgesteld voor het doorlopen van de plaatsingsprocedure:

- Publicatie selectieleidraad: maart 2024
- Verplichte toelichtingsvergadering: april 2024
- Ontvangst aanvragen tot deelneming: maandag 2 september 2024 om 11 uur
- Toelichtingsmoment door inschrijver van de ingediende kandidatuur: datum zal later worden meegedeeld
- Selectiebeslissing: november 2024
- Toezenden Selectiebeslissing (inclusief mededeling niet-selectie) : november 2024
- Goedkeuring bestek gunningsleidraad: juni 2025
- Toezenden bestek gunningsleidraad: juni 2025
- Toelichtingsmoment aan geselecteerde inschrijvers en plaatsbezoek: juli 2025
- Indiening offertes: juni 2026
- Eventuele onderhandelingen + BAFO: juni - oktober 2026
- Gunning van de opdracht: december 2026

#### *E. Geen verplichting tot gunning*

14. Er bestaat in hoofde van de Aanbesteder geen enkele verplichting tot gunning. De Aanbesteder kan te allen tijde de plaatsingsprocedure stopzetten zonder enige vergoeding te zijn verschuldigd.

### **V. Meldingsplicht**

15. Door de indiening van een aanvraag tot deelneming aanvaardt de inschrijver volledig en onvoorwaardelijk de inhoud van deze selectieleidraad.

Ingeval de inschrijver meent dat de selectieleidraad dubbelzinnigheden, onduidelijkheden, leemten en/of fouten bevat, dient hij de Aanbesteder hierover onverwijld schriftelijk in kennis te stellen en uiterlijk dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan de uiterste limietdatum voor het indienen van de aanvragen tot deelneming. Na het verstrijken van deze termijn behoudt de Aanbesteder zich het recht voor de vragen/opmerkingen niet meer te beantwoorden.

Enkel vragen of opmerkingen die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van de selectieleidraad aanleiding kunnen geven, zullen door de Aanbesteder worden beantwoord. Vragen of opmerkingen die verder gaan dan een algemene inhoudelijke verduidelijking en die onderhandelingen zouden impliceren

aangaande de selectievoorwaarden van de opdracht of op een andere wijze de gelijkheid der geïnteresseerde partijen probeert te ondermijnen, zullen niet worden beantwoord door de Aanbesteder.

De antwoorden zullen in beginsel aan alle inschrijvers gelijktijdig worden bekendgemaakt.

16. Indien de Aanbesteder geen schriftelijke vragen/opmerkingen krijgt binnen de vooropgestelde termijn, wordt ervan uitgegaan dat de inhoud van de selectieleidraad duidelijk is en kan de inschrijver zich niet meer beroepen op dubbelzinnigheden, onduidelijkheden, leemten en/of fouten in deze selectieleidraad.

Contactpersoon m.b.t. meldingsplicht:

NAAM: AANVULLEN

E-MAIL: AANVULLEN

## VI. Verplichte samenstelling van de kandidaten

17. De kandidaten moeten, gelet op de wettelijk verplichte onafhankelijkheid tussen een architect en een aannemer en gelet op de onderscheiden rolverdeling en aansprakelijkheid, verplicht inschrijven met een samenwerkingsverband dat minimaal bestaat uit een ontwikkelaar/exploitant, architect, stedenbouwkundig ontwerper, een studiebureau technieken met inbegrip van waterbehandeling, een studiebureau stabiliteit, een aannemer én een onderhoudsfirma.

Zij worden samen aangeduid als de "verplicht betrokken partijen". Indien een samenwerkingsverband niet bestaat uit een ontwikkelaar/exploitant, architect, stedenbouwkundig ontwerper, een studiebureau technieken met inbegrip van waterbehandeling, een studiebureau stabiliteit, een aannemer én een onderhoudsfirma kan het samenwerkingsverband niet worden geselecteerd. De verplicht betrokken partijen moeten vermeld worden op het aanvraagformulier (zie Bijlage I) en dit formulier mee ondertekenen.

Er wordt geen enkele juridische vorm/structuur opgelegd voor het samenwerkingsverband maar de contractuele structuur die hierna wordt beschreven, moet verplicht worden nageleefd.

In het bestek zal verder verduidelijkt worden hoe de onafhankelijkheid van de architect zal worden gewaarborgd.

Het samenwerkingsverband neemt wel een projectnaam aan die vermeld wordt op het aanvraagformulier. Deze projectnaam heeft enkel tot doel om het samenwerkingsverband te benoemen in het aanbestedingsproces. De projectnaam heeft geen enkele juridische waarde.

### A. *Ontwikkelaar/exploitant*

18. De ontwikkelaar/exploitant betreft een vennootschap én is de rechtspersoon die optreedt als coördinator en afzonderlijke overeenkomsten afsluit met de architect, de aannemer en de onderhoudsfirma en andere derden in de bouwfase. Deze overeenkomsten moeten voldoen aan de normale bepalingen die gelden tussen bouwheer en architect/stedenbouwkundig ontwerper enerzijds én bouwheer en aannemer/onderhoudsfirma anderzijds. De ontwikkelaar/exploitant is bijgevolg een

afzonderlijke rechtspersoon. De ontwikkelaar/exploitant kan m.a.w. geen architect, stedenbouwkundig ontwerper, aannemer of onderhoudsfirma zijn.

De ontwikkelaar/exploitant is bijgevolg de enige contractpartij van de Aanbesteder. Hij staat in voor de volledige coördinatie en aansturing van de opdracht. De ontwikkelaar/exploitant treedt dan ook op als aanspreekpunt voor de Aanbesteder. Hij staat ook in voor de aanvraag van alle noodzakelijke vergunningen.

De ontwikkelaar/exploitant zal de architect, de stedenbouwkundig ontwerper, het studiebureau technieken, het studiebureau stabiliteit, de aannemer, de onderhoudsfirma en eventuele derden aanspreken indien deze tekortkomen aan hun verplichtingen. De architect, aannemer en onderhoudsfirma stellen zich borg ten aanzien van de Aanbesteder voor hun respectievelijke contractuele verplichtingen met de ontwikkelaar/exploitant. Het betreft een burgerlijke borg (dus geen bankwaarborg) waardoor de Aanbesteder hen in rechte kan aanspreken indien de ontwikkelaar/exploitant die zou nalaten.

De ontwikkelaar/exploitant is voor het geheel van de overheidsopdracht aansprakelijk ten aanzien van de Aanbesteder overeenkomstig de wetgeving op de overheidsopdrachten zoals aangevuld door het algemene verbintenissen- en aannemingsrecht.

De ontwikkelaar/exploitant is ervoor verantwoordelijk dat de Aanbesteder het volledig as-built en postinterventiedossier krijgt.

De ontwikkelaar/exploitant is samen met de aannemer en de architect hoofdelijk gehouden tot de tienjarige aansprakelijkheid (1792 Oud B.W. en 2270 Oud B.W.) ten aanzien van de Aanbesteder die begint op het moment van de voorlopige oplevering. Er geldt geen onderlinge hoofdelijkheid tussen aannemer en architect tenzij de wettelijke voorwaarden inzake hoofdelijkheid of in solidum-gehoudenheid zijn vervuld.

De ontwikkelaar/exploitant sluit met de architect de nodige overeenkomsten af voor een volledig afgewerkt bouwkundig ontwerp en corresponderende plannen, evenals de bescheiden en berekeningen die het ontwerp ondersteunen, zodat het geheel beantwoordt aan de bepalingen van het opdrachtdocument. Deze architectenovereenkomst moet de onafhankelijkheid van de architect waarborgen en voldoen aan de voorwaarden van de wet van 20 februari 1939 op de titel en de bescherming van het beroep van architect.

De ontwikkelaar/exploitant zal het Basisbouwprogramma moeten exploiteren gedurende de duur vermeld in het bestek. Hij staat in voor de volledige exploitatie welke hij in eigen naam en voor eigen rekening en op eigen risico uitvoert. Hij verkrijgt alle inkomsten uit de exploitatie en zal een beschikbaarheidsvergoeding of algemene werkingssubsidie ontvangen van de Aanbesteder.

## ***B. Architect***

19. De architect (of een samenwerkingsverband van architecten) maakt deel uit van de verplicht betrokken partijen en wordt in deze selectieleidraad aangeduid als "architect".

De architect staat in voor de volledige coördinatie en aansturing van het ontwerp van de opdracht. De architect treedt dan ook op als aanspreekpunt voor de Aanbesteder voor wat betreft het ontwerp van de opdracht. Hij staat ook in voor de opmaak van de aanvraag van alle noodzakelijke vergunningen.

De architect is verantwoordelijk voor de opstelling van het volledig as-built en postinterventiedossier.

De architect doet een beroep op alle nodige studiebureaus, onder meer een ingenieur stabiliteit, ingenieur technieken en waterbehandeling, een ingenieur akoestiek, een duurzaamheidsingenieur, een veiligheidscoördinator, een EPB-verslaggever en een erkend bodemsaneringsdeskundige.

De architect moet de namen meedelen voor de start der werken tenzij deze namen reeds voorafgaand zouden worden gevraagd. De Aanbesteder heeft het recht om te weigeren indien de bekwaamheid niet kan worden aangetoond.

De architect staat in voor de integratie van alle studies in zijn ontwerp en is dus als enige aansprakelijk voor het integrale ontwerp, dus met in begrip van de studies die door andere studiebureaus zijn uitgevoerd.

De architect moet het ontwerp opmaken in alle onafhankelijkheid én in overeenstemming met alle wettelijke bepalingen met betrekking tot het beroep van architect zoals bepaald in de wet van 20 februari 1939 op de titel en de bescherming van het beroep van architect en volgens de regels van de kunst.

De opdracht aan de architect omvat eveneens het opmaken van het uitvoeringsdossier, de controle op de werken, de bijstand bij de opleveringen en het nazicht der rekeningen en de opmaak van de werfverslagen. De architect zal hierover steeds ook rechtstreeks rapporteren aan de Aanbesteder.

De architect (eventueel architecten) is (zijn), overeenkomstig de bepalingen van de wetgeving op de overheidsopdrachten, aansprakelijk ten aanzien van de Aanbesteder. De 10-jarige aansprakelijkheid van architect en aannemer (1792 B.W. en 2270 B.W.) ten aanzien van de Aanbesteder begint op de dag van de voorlopige oplevering.

### ***C. Studiebureau stabiliteit***

20. Er wordt aandacht gevraagd voor de stabiliteit. Het betreft de bouw van het Project op een bestaande site met veel water in de omgeving. Ook is aan de overzijde van het nieuw op te richten zwembad een historisch zwembad aanwezig. De inschrijver zal dan ook voldoende aandacht aan de stabiliteit moeten besteden. Om die reden wordt het studiebureau stabiliteit opgenomen als een verplicht betrokken partij.

Het studiebureau stabiliteit zal optreden als onderaannemer van de architect.

De architect is ten aanzien van de Aanbesteder als enige aansprakelijk voor het integrale ontwerp, dus met inbegrip van de studies die door de ingenieur/het studiebureau stabiliteit zijn uitgevoerd.

### ***D. Studiebureau technieken met inbegrip van waterbehandeling***

21. De Aanbesteder hecht een bijzonder belang aan het realiseren van een duurzaam gebouw. Om die reden moet verplicht een studiebureau technieken met bijzondere expertise inzake waterbehandeling aan het samenwerkingsverband worden toegevoegd.

Het studiebureau technieken moet deel uit maken van de verplicht betrokken partijen.

Het studiebureau technieken zal optreden als onderaannemer van de architect.

Het studiebureau stabiliteit kan ook optreden als studiebureau technieken met inbegrip van waterbehandeling en andersom voor zover elke Verplicht Betrokken Partij hiervoor voldoet aan de selectiecriteria van de vereiste specialiteit.

De architect is ten aanzien van de Aanbesteder als enige aansprakelijk voor het integrale ontwerp, dus met inbegrip van de studies die door de ingenieur/het studiebureau technieken zijn uitgevoerd.

### ***E. Stedenbouwkundig ontwerper***

22. De Aanbesteder hecht veel belang aan de stedenbouwkundige (totaal)visie van het Project (basisprogramma, optionele delen en bestaande infra). Om die reden moet verplicht een stedenbouwkundig ontwerper aan het samenwerkingsverband worden toegevoegd. De ontwerper zal instaan voor het opstellen van een ruimtelijk plan en visie om de verschillende functies en activiteiten in de projectzone te integreren met respect voor de bestaande (erfgoed)context en de andere ontwikkelingen. Doelstelling is om de aanwezige sterktes en kwaliteiten van het domein in Hofstade te versterken met het nieuwe bouwprogramma. Hiertoe zal hij samenwerken met architecten om architectonische ontwerpen te ontwikkelen die passen binnen het ruimtelijk plan en de visie voor het domein.

De stedenbouwkundig ontwerper treedt op als onderaannemer van de architect. Op die manier blijft de architect verantwoordelijk voor het geheel.

De architect kan ook zelf optreden als stedenbouwkundig ontwerper voor zover de architect hiervoor voldoet aan de selectiecriteria.

### ***F. Aannemer***

23. De aannemer staat in voor de integrale uitvoering. Het Project moet door de aannemer volledig afgewerkt en schoongemaakt dit wil zeggen "sleutel-op-de-deur" worden opgeleverd.

De aannemer moet deel uit maken van de verplicht betrokken partijen en wordt in deze selectieleidraad aangeduid als "aannemer".

De algemene aannemer moet de werken uitvoeren overeenkomstig de regels van de kunst. Hij mag hiervoor een beroep doen op gekwalificeerde onderaannemers maar dit doet geen afbreuk aan zijn integrale aansprakelijkheid voor de uitvoering ten aanzien van de ontwikkelaar/exploitant. De ontwikkelaar/exploitant ziet erop toe dat de aannemer enkel een beroep doet op bekwaame onderaannemers. De lijst van de onderaannemers moet door de ontwikkelaar/exploitant voor de start der werken worden meegedeeld aan de Aanbesteder die deze goedkeurt.

De aannemer sluit de nodige verzekeringen af zoals bepaald in het bestek (ABR, arbeidsongevallen, ...) waarin ook de Aanbesteder en zijn aangestelden mee verzekerd zijn.

De aannemer is, overeenkomstig de bepalingen van de wetgeving op de overheidsopdrachten, aansprakelijk ten aanzien van de Aanbesteder. De 10-jarige aansprakelijkheid (1792 B.W. en 2270 B.W.) ten aanzien van de Aanbesteder begint echter pas op de dag van de voorlopige oplevering.

De definitieve oplevering is voorzien 2 jaar na de voorlopige oplevering.

De verplicht betrokken partijen moeten gedurende de ganse duur van de opdracht behouden blijven. Enkel bij gegronde redenen kan de inschrijver de Aanbesteder vragen om één van de verplicht betrokken partijen te vervangen. De Aanbesteder neemt hierover een gemotiveerde beslissing.

### ***G. Onderhoudsfirma***

24. De onderhoudsfirma zal het Project zowel bouwfysisch en technisch moeten onderhouden gedurende de duur vermeld in het bestek. Het onderhoud zal zowel preventief als curatief onderhoud omvatten met inbegrip van de waterbehandeling. Er zal tevens een conditiemeting worden opgelegd.

### ***H. Exploitant***

25. De ontwikkelaar/exploitant zal het basisbouwprogramma, mogelijks een deel van het optionele sportverblijf en desgevallend het optionele 50 meter openlucht zwembad moeten exploiteren gedurende de duur vermeld in het bestek. Hij staat in voor de volledige exploitatie welke hij in eigen naam en voor eigen rekening en op eigen risico uitvoert en werft hiertoe het nodige personeel aan. Hij verkrijgt alle inkomsten uit de exploitatie en zal een beschikbaarheidsvergoeding of algemene werkingssubsidie ontvangen van de Aanbesteder.

## **VII. Uitsluitingsgronden**

26. Geen enkele van de verplicht betrokken partijen mag zich in één van de in de artikelen 67 tot en met 69 Wet Overheidsopdrachten bedoelde situaties bevinden. Dit behelst de verplichte uitsluitingsgronden, de uitsluitingsgronden in verband met fiscale en sociale schulden en de facultatieve uitsluitingsgronden.

Indien een verplichte of facultatieve uitsluitingsgrond van toepassing is op een van de verplicht betrokken partijen, mag overeenkomstig artikel 70 Wet Overheidsopdrachten de betreffende partij bewijzen dat de corrigerende maatregelen die hij heeft genomen voldoende zijn om zijn betrouwbaarheid aan te tonen ondanks de toepasselijke uitsluitingsgrond. Als de Aanbesteder dat bewijs toereikend acht, wordt de betrokken inschrijver niet uitgesloten van de plaatsingsprocedure.

27. Deze bepaling is individueel van toepassing op alle verplicht betrokken partijen die samen een aanvraag tot deelneming indienen, alsook op entiteiten op wiens draagkracht de inschrijver een beroep doet met het oog op het voldoen aan de eisen inzake kwalitatieve selectie.

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

### ***A. Bewijsmiddelen***

28. De inschrijver legt voor elk van de verplicht betrokken partijen een ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) voor als verklaring dat er geen uitsluitingsgrond op hem van toepassing is (zie verder onder "Gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument").

Eventuele corrigerende maatregelen worden vermeld op dit UEA.

De inschrijver dient tevens volgende documenten toe te voegen voor elk van de verplicht betrokken partijen:

- *de Belgische inschrijver*: een uittreksel uit het strafregister dat maximaal 6 maand oud is op het uiterste tijdstip van ontvangst van de aanvragen tot deelneming op naam van de vennootschap alsook op naam van de personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de inschrijver of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben;
- *de Belgische inschrijver die personeel tewerkstelt dat onderworpen is aan de sociale zekerheidswetgeving van een andere lidstaat van de Europese Unie*: een recent attest uitgereikt door de bevoegde buitenlandse overheid waarin bevestigd wordt dat hij voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor sociale zekerheid overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is;
- *de buitenlandse inschrijver*: uittreksel uit het strafregister, certificaten inzake fiscale en sociale schulden, en een certificaat inzake niet-faling. 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.

De voormelde documenten worden ingediend voor elk van de verplicht betrokken partijen, alsook voor elke onderaannemer of andere entiteit op wiens draagkracht een beroep wordt gedaan.

## ***B. Gebruik van het UEA***

29. De inschrijver legt overeenkomstig art. 73 Wet Overheidsopdrachten voor elk van de verplicht betrokken partijen een ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) voor. Het UEA bestaat uit een eigen verklaring die de Aanbesteder als voorlopig bewijs aanvaardt dat op de inschrijver geen uitsluitingsgrond van toepassing is en dat de inschrijver voldoet aan de selectiecriteria.

Voor opmaak van het UEA kan de inschrijver gebruik maken van het formulier zoals opgenomen op de website: [ESPD \(publicprocurement.be\)](https://publicprocurement.be)

### Instructies voor het invullen van het UEA:

Bij het invullen van het UEA dient de inschrijver rekening te houden met het volgende:

- Deel III D – Louter nationale uitsluitingsgronden: de toepasselijke uitsluitingsgrond betreft de tewerkstelling van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen. De inschrijver dient bijgevolg te verklaren of hij wegens het tewerkstellen van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen werd veroordeeld door een administratieve of gerechtelijke beslissing, met inbegrip van en in uitvoering van artikel 49/2 van het Sociaal Strafwetboek opgestelde schriftelijke kennisgeving die niet ouder is dan vijf jaar of die expliciet een uitsluitingsperiode bevat die nog steeds van toepassing is.". Indien 'Ja', geef meer informatie.
- Deel IV – Selectiecriteria: de inschrijver dient louter te verklaren dat hij voldoet aan de voorgeschreven selectiecriteria. De documenten inzake selectie zullen immers door de inschrijver bij de aanvraag tot deelneming moeten worden gevoegd.

- Deel VI – Slotopmerkingen: de ondertekening door de inschrijver wordt gedaan door middel van het plaatsen van een elektronische handtekening op het indieningsrapport in e-procurement. Dit indieningsrapport slaat op de gehele aanvraag tot deelneming, incl. het UEA. Zie evenwel titel “Ondertekening van de aanvraag tot deelneming” van onderhavige selectieleidraad.

#### Bijkomende vereisten:

De inschrijver moet tevens:

- een ingevuld UEA voorleggen voor elke deelnemer van een combinatie van ondernemingen die optreedt als inschrijver;
- een ingevuld UEA (afdelingen A en B van deel II en deel III) voorleggen voor elke onderaannemer of andere entiteit op wiens draagkracht de inschrijver beroep doet;
- in geval de inschrijver 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.

## VIII. Kwalitatieve selectiecriteria

### *A. Financiële en economische draagkracht*

30. De inschrijver dient te beschikken over een voldoende financiële en economische draagkracht om de opdracht uit te voeren.

De financiële en economische draagkracht (artikel 67 KB plaatsing) moet voor elk van de verplicht betrokken partijen worden bewezen aan de hand van drie selectiecriteria:

- a) passende bankverklaring;
- b) verzekering tegen beroepsaansprakelijkheid;
- c) voldoende liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit om de opdracht te kunnen uitvoeren.

De inschrijver moet aantonen dat elk van de verplicht betrokken partijen aan deze drie criteria voldoet zoals hierna verder bepaald.

#### 1. Passende bankverklaring

31. De inschrijver voegt voor elk van de verplicht betrokken partijen een verklaring toe van een kredietinstelling onderworpen aan het toezicht van de Nationale Bank van België of aan een gelijkaardige toezichthouder in één van de EU-lidstaten waarin de kredietinstelling verklaart dat de betrokken persoon bij haar cliënt is en dit tot tevredenheid van de kredietinstelling.

Deze verklaring moet in het Nederlands zijn opgesteld én mag maximaal drie maanden oud zijn. Indien de verklaring in een andere taal is opgesteld, wordt een beëdigde vertaling toegevoegd. Het model gevoegd als Bijlage 3 wordt verplicht gevolgd.

#### 2. Verzekering tegen beroepsaansprakelijkheid



32. De inschrijver toont aan dat minstens de architect en de aannemer voldoende verzekerd te zijn tegen beroepsaansprakelijkheid voor het uitvoeren van de opdracht. De inschrijver kan dit aantonen aan de hand van eigen verzekeringen van de volgende verplicht betrokken partijen: architect en aannemer of met het bewijs dat hij voor deze opdracht een specifieke projectverzekering zal afsluiten. De inschrijver voegt een kopie toe van de polissen of een verklaring van een makelaar of verzekeraar dat de specifieke verzekering bij gunning van de opdracht zal worden afgesloten.

3. Voldoende liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit om de opdracht te kunnen uitvoeren

33. Elk van de verplicht betrokken partijen moet zich in een normale financiële toestand bevinden waardoor zij in staat zijn deze opdracht tot een goed einde te kunnen brengen.

De inschrijver moet hiertoe de financiële ratio's berekenen voor elk van de verplicht betrokken partijen aan de hand van de jaarrekeningen van de laatste drie (3) jaren.

Deze jaarrekeningen moeten worden toegevoegd. De ratio's en financiële gegevens staan vermeld in Bijlage 2.

Zij betreffen onder meer:

- Voor de solvabiliteit zal minstens de ratio van de "algemene schuldgraad" worden gehanteerd (vreemd vermogen / totaal vermogen);
- Voor de liquiditeit zal minstens de ratio "liquiditeit in enge zin" worden gehanteerd (vorderingen op ten hoogste één jaar & geldbeleggingen en liquide middelen / schulden op ten hoogste één jaar);
- Voor de rendabiliteit zal minstens de ratio "brutorendabiliteit van het eigen vermogen na belastingen" worden gehanteerd (cash-flow na belastingen / eigen vermogen).

Doelstelling van de controle: deze ratio's mogen niet wijzen op een risico op discontinuïteit van de verplicht betrokken partijen. Er wordt aangenomen dat er een risico op discontinuïteit bestaat indien gedurende de laatste drie (3) boekjaren twee maal een negatief eigen vermogen of twee maal verlies vóór belasting wordt vastgesteld bij één of meerdere van de verplicht betrokken partijen.

Hiermee heeft de Aanbesteder geenszins de bedoeling om ondernemingen dewelke minder dan drie jaar bestaan, uit te sluiten. De Aanbesteder kan steeds rekening houden met andere aangeleverde informatie teneinde de financiële en economische draagkracht te beoordelen.

De inschrijver mag voor één of meer van de verplicht betrokken partijen bijkomende informatie verstrekken door bijvoorbeeld te wijzen op een garantie van de moedervenootschap bij de bepaling van de solvabiliteit.

In elk geval kan enkel rekening worden gehouden met bijkomende informatie indien deze wordt gestaafd met bewijsstukken waaruit een afdwingbare en onvoorwaardelijke verbintenis van de betrokken vennootschap blijkt én wordt aangetoond dat de vennootschap zelf voldoende solvabel is.

De Aanbesteder heeft het recht ook andere ratio's te bepalen en de ratio's te herberekenen door correcties uit te voeren op de gegevens in de jaarrekeningen. De Aanbesteder kan ook rekening houden met de omzet, balans totaal, verklaringen van de bedrijfsrevisor, ...

De inschrijver moet voor elk van de verplicht betrokken partijen Bijlage 2 invullen en toevoegen aan de aanvraag tot deelneming met inbegrip van de jaarrekeningen van de afgelopen drie boekjaren. De berekening van de ratio's en de gevraagde gegevens moeten worden geattesteerd door een interne/externe accountant/boekhouder of een bedrijfsrevisor.

## ***B. Technische draagkracht***

34. De technische draagkracht wordt beoordeeld aan de hand van enerzijds de bekwaamheid om de opdracht uit te voeren én anderzijds de relevante ervaring.

### 1. Bekwaamheid

35. Voor elk van de verplicht betrokken partijen moet individueel en per specialisatie de volgende informatie worden meegedeeld: een korte bedrijfspresentatie met een lijst van het inzetbaar personeel met hun bekwaamheden en een lijst van het inzetbaar eigen materieel.

Hieruit moet blijken dat elk van de verplicht betrokken partijen over de nodige bekwaamheid beschikt om de opdracht tot een goed einde te brengen.

De inschrijver geeft een voorstelling van het volledige projectteam dat deze opdracht zal uitvoeren. De voorstelling bevat de volgende onderdelen:

- Opgave van de naam en het CV van de projectverantwoordelijke/teamleider (met plaatsvervanger) die het project zal leiden, met vermelding van de ervaring en de referenties van deze persoon. Uit het CV moet blijken dat de betrokkene voldoende bekwaam is een project van dergelijke omvang te leiden;
- Opgave van de naam en het CV van andere teamleden die het projectteam zullen vervolledigen. Uit het CV moet blijken hoe de expertise van de betrokkene bijdraagt tot het ontwerpen van een zwembadcomplex;
- Opgave van de naam en het CV van de eventuele adviseurs, die kunnen worden ingezet voor deze opdracht, met vermelding van de functie, specialisatie en relevante ervaring. Uit het CV moet blijken hoe de expertise van de betrokkene bijdraagt tot het ontwerpen van een zwembadcomplex;
- Een organigram van het volledige projectteam.

### 2. Ervaring

36. De inschrijvers moeten ervaring aantonen met het ontwerpen, bouwen, onderhouden en exploiteren van zwembadcomplexen (inclusief zwembad, sanitaire voorzieningen, kleedkamers, ...) in de laatste vijf jaar. Van de inschrijvers wordt de nodige aandacht gevraagd om relevante referenties op te geven. De referenties moeten afgestemd worden op de locatie én de ambitie van de Aanbesteder.

De ontwikkelaar moet ervaring aantonen aan de hand van twee (2) referenties van gelijkaardige zwembadcomplexen (bouwwolume, functie, investeringsbedrag...). De referenties moeten opgemaakt worden aan de hand van het model in bijlage 5.

De architect moet ervaring aantonen met het ontwerpen van de bouw van gelijkaardige zwembadcomplexen, in stedenbouwkundig gevoelige context, aan de hand van twee (2) referenties. De referenties moeten opgemaakt worden aan de hand van het model in bijlage 5.

De stedenbouwkundige ontwerper moet ervaring aantonen met het opstellen van een ruimtelijk plan en visie voor een sportsite aan de hand van twee (2) referenties waarbij de inschrijver wordt gevraagd om referenties voor te brengen van projecten gelegen in beschermde landschappen en/of erfgoedgevoelige sites of in sites met gebouwen met sterk historisch karakter van vergelijkbare omvang. De referenties moeten opgemaakt worden aan de hand van het model in bijlage 5.

Het studiebureau stabiliteit moet ervaring aantonen met de stabiliteit van gelijkaardige zwembadcomplexen aan de hand van twee (2) referenties. De referenties moeten opgemaakt worden aan de hand van het model in bijlage 5.

Het studiebureau technieken met inbegrip van waterbehandeling moet ervaring aantonen met de technieken en de waterbehandeling van gelijkaardige zwembadcomplexen aan de hand van twee (2) referenties. De referenties moeten opgemaakt worden aan de hand van het model in bijlage 5.

De aannemer moet ervaring aantonen met de uitvoering van de bouw van gelijkaardige zwembadcomplexen aan de hand van twee (2) referenties. De referenties moeten opgemaakt worden aan de hand van het model in bijlage 5.

De onderhoudsfirma moet ervaring aantonen met het volledig onderhoud van gelijkaardige zwembadcomplexen aan de hand van twee (2) referenties. De referenties moeten opgemaakt worden aan de hand van het model in bijlage 5.

De exploitant moet ervaring aantonen aan de hand van twee (2) referenties van de exploitatie van gelijkaardige zwembadcomplexen (bouwwolume, functie, investeringsbedrag...). De referenties moeten opgemaakt worden aan de hand van het model in bijlage 5.

Er worden derhalve van elk van de verplicht betrokken partijen twee (2) referenties verwacht voor gelijkaardige zwembadcomplexen. Niet meer en niet minder. Er wordt dus van de inschrijvers verwacht dat zij goed overwegen voor elk van de verplicht betrokken partijen welke relevante referenties worden meegedeeld. Zoals verder wordt uiteengezet, zijn deze essentieel voor de selectie. Deze referenties moeten verplicht opgemaakt aan de hand van het model in bijlage 5. Indien minder dan twee (2) referenties per verplicht betrokken partij worden meegedeeld dan kan de inschrijver niet worden geselecteerd. Indien er meer dan twee (2) referenties worden ingediend, worden enkel de twee (2) eerste in aanmerking genomen doch het groter aantal zal beschouwd worden als een negatief element in de beoordeling. In geval een gelijkaardige score zal de inschrijver die zich gehouden heeft aan het aantal van twee (2) de voorkeur krijgen op de inschrijver die er meer heeft toegevoegd.

Indien de verplicht betrokken partijen samen aan een bepaald zwembadproject hebben gewerkt, kunnen ze uiteraard elk zich beroepen voor hun specialiteit op deze referentie.

Enkel referenties die minstens in uitvoering zijn of waarvoor een omgevingsvergunning werd bekomen, komen in aanmerking als referenties voor de architect, stedenbouwkundig ontwerper en de aannemer.

Projecten die enkel bestudeerd werden; deelname aan wedstrijden welke niet werden gegund, projecten die niet gerealiseerd werden ... komen niet in aanmerking. Indien deze toch worden toegevoegd, worden deze referenties als onbestaand beschouwd wat tot niet-selectie leidt. Voor de onderhoudsfirma moeten de referenties betrekken hebben op gebouwen waar het onderhoud effectief wordt uitgevoerd. Voor de exploitant moeten referenties worden gevoegd dewelke effectief operationeel zijn.

Attesten van goede uitvoering zijn een pluspunt doch niet strikt vereist.

De referenties van respectievelijk ontwikkelaar, architect, stedenbouwkundig ontwerper, studiebureaus, aannemer, onderhoudsfirma en exploitant mogen uiteraard betrekking hebben op hetzelfde project. Het is een pluspunt dat het team reeds heeft samengewerkt in meerdere projecten.

De kandidaten zullen uitgenodigd worden om de referenties en de visienota (zie verder) mondeling te komen toelichten.

### 3. Titels en erkenningen

37. Daarenboven moet de architect over de nodige titels beschikken om het beroep van architect te mogen uitoefenen. De architect voegt een bewijs van de inschrijving toe in de Orde van Architecten. Voor architecten uit andere EU-lidstaten moet aangetoond worden dat de architect in de betrokken lidstaat het beroep van architect mag uitoefenen.

De aannemer moet erkend zijn in de klasse gelijk aan de waarde van de opdracht in categorie D, meer bepaald 8D. Het bewijs van erkenning moet worden toegevoegd.

### *C. Visienota*

38. De inschrijver voegt bij zijn aanvraag tot deelneming tevens een visienota toe. Hierin beschrijft de inschrijver meer in detail hoe hij één of meer van de vermelde referenties concreet heeft aangepakt en hoe deze ervaring relevant is voor de hier voorliggende opdracht.

Deze visienota moet de Aanbesteder in staat stellen zich een algemeen beeld te vormen van de ervaring, de werkwijze en relevante kennis van de inschrijver. Hierbij is het belangrijk dat de inschrijver, op basis van zijn ervaring, aangeeft dat hij in staat is om de visie van de Aanbesteder voor het ontwerp en de uitvoering van het Project zoals verwoord in deze selectieleidraad verder te ontwikkelen. Ook dient de inschrijver aan de hand van zijn ervaring aan te tonen dat hij in staat is om het onderhoud en de exploitatie uit te voeren waarbij de inschrijver dient aan te geven hoe hij de uitbating efficiënter kan organiseren dan wanneer de exploitatie zou uitgevoerd worden door de Aanbesteder zelf.

De Aanbesteder hecht veel belang aan de stedenbouwkundige (totaal)visie van het Project bestaande uit het nieuwe basisprogramma, de optionele delen en dit met respect voor de bestaande infrastructuur en omgeving en de ontwikkelingen van de site. Het Project dient in de projectzone te worden geïntegreerd met respect voor de bestaande (erfgoed)context op de site en de omgeving. Als onderdeel van de visienota zal een stedenbouwkundige visie moeten worden toegevoegd om aan te tonen dat het consortium over voldoende expertise en relevante ervaring zal beschikken en hoe het deze belangrijke discipline zal integreren in haar team.

De visienota betreft dan ook een geschreven document dat kan aangevuld worden met illustraties, tekeningen, schema's of charts. De visienota heeft enkel tot doel de technische bekwaamheid van de inschrijver te beoordelen en betreft geenszins een inhoudelijke beoordeling. Het betreft geenszins al een offerte of een onderdeel ervan.

Het totale aantal pagina's is beperkt tot maximaal tien (10) bladzijden, inclusief eventuele illustraties en dergelijke.

Ingeval de nota meer dan tien (10) bladzijden A4 omvat, zal enkel rekening worden gehouden met de eerste tien (10) bladzijden.

De visienota dient volgens het format A4 bij de offerte gevoegd te worden.

#### *D. Selectiebeperving*

39. Op grond van artikel 79 Wet Overheidsopdrachten heeft de Aanbesteder het recht om het aantal geselecteerde inschrijvers te beperken.

De Aanbesteder zal het aantal geselecteerde inschrijvers in beginsel beperken tot drie (3). Het aantal wordt beperkt omwille van de grootte van de opdracht zodat voor de inschrijvers er een reële kans op toewijzing bestaat én voor de Aanbesteder de evaluatie van de offertes beheersbaar blijft.

In geval zou blijken dat meer dan drie (3) inschrijvers voldoen aan de selectievoorwaarden kan het aantal van drie (3) verhoogd worden tot maximaal vijf (5).

Indien meer dan het vooropgestelde maximale aantal inschrijvers voldoet aan de selectievoorwaarden zal er dienen te worden doorgeselecteerd.

Omwille van het belang dat de Aanbesteder hecht aan de architecturale kwaliteit van het gebouw zal de doorselectie in eerste instantie geschieden aan de hand van de twee (2) referenties die de architect opgeeft. Hierbij zal de relevantie van de referenties voor onderhavige opdracht beoordeeld worden aan de hand onder meer de volgende beoordelingselementen: vergelijkbaarheid met de opdracht, functie van het gebouw, bouwvolume, totale investeringsbedrag, energetische waarde en duurzaamheid, ...

In geval van gelijke scores voor de referenties van de architect zullen de referenties van de stedenbouwkundig ontwerper worden beoordeeld waarbij de relevantie van de referenties beoordeeld wordt aan de hand van projecten gelegen in beschermde landschappen of erfgoedgevoelige sites of in sites met gebouwen met sterk historisch karakter.

In geval de scores dan nog gelijk zouden zijn, zullen de referenties van de aannemer beoordeeld worden op dezelfde wijze als de referenties van de architect (zie boven).

In geval de scores nog gelijk zijn, wordt de visienota beoordeeld.

In geval de scores nog gelijk zijn en het aantal meer dan vijf (5) bedraagt, volgt een loting.

## IX. Verplichte samenstelling van de aanvraag tot deelneming

40. De aanvraag tot deelneming bestaat minstens uit volgende documenten:

- Formulier aanvraag tot deelneming (zie **Bijlage 1**);
- Voorstelling van het samenwerkingsverband met een beschrijving van elk van de verplicht betrokken partijen;
- Uniform Europees Aanbestedingsdocument(en) voor elk van de verplicht betrokken partijen;
- Indien van toepassing: verbintenis van onderaannemers of andere entiteiten op wiens draagkracht de inschrijver beroep doet in het kader van het voldoen aan de selectiecriteria;
- Indien van toepassing: ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument voor de onderaannemers of andere entiteiten op wiens draagkracht de inschrijver zich beroept, en voor alle deelnemers aan de combinatie zonder rechtspersoonlijkheid;
- Inzake uitsluitingsgronden:
  - uittreksel uit het strafregister van max. 6 maanden oud voor elk van de verplicht betrokken partijen op naam van vennootschap alsook op naam van de personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de inschrijver of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben;
  - desgevallend: attest inzake sociale zekerheid van de Belgische inschrijver die personeel tewerkstelt dat onderworpen is aan de sociale zekerheidswetgeving van een andere lidstaat van de Europese Unie.
- Inzake economische en financiële draagkracht:
  - Beschrijving van de capaciteit van elk van de verplicht betrokken partijen;
  - Verzekeringsdocumenten van elk van de verplicht betrokken partijen;
  - Berekening ratio's (zie **Bijlage 2**) + jaarrekeningen van laatste drie boekjaren voor elk van de verplicht betrokken partijen;
  - Passende bankverklaring (zie **Bijlage 3**) voor elk van de verplicht betrokken partijen.
- Inzake technische draagkracht:
  - Referenties van elk van de verplicht betrokken partijen + attesten van goede uitvoering;
  - Inschrijving Orde Architecten;
  - Erkenning aannemer;
  - Visienota.

## X. Wijze van indiening en uiterste limietdatum en -uur voor indiening van de aanvraag tot deelneming

41. De aanvraag tot deelneming moet uiterlijk op 2 september 2024 om 11 uur elektronisch worden ingediend via het e-Procurement platform (<https://www.publicprocurement.be/>). Dit is een elektronisch platform in de zin van art. 14, § 7 van de Wet Overheidsopdrachten.

Helpdesk platform:

- (+32) (0)2 740 80 00
- e.proc@public.procurement.be

Voor hulp bij het indienen van uw aanvraag tot deelneming kunt u gebruik maken van het Helpcentrum van e-Procurement. Via dit Helpcentrum vindt u bv. alle nodige handleidingen om een aanvraag tot deelneming in te dienen via dit platform.

Elke aanvraag tot deelneming moet vóór de limietdatum en het limietuur ontvangen worden. Laattijdige aanvragen tot deelneming worden niet aanvaard.

## XI. Ondertekening van de aanvraag tot deelneming

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

### Ter informatie:

Indien de inschrijver geselecteerd wordt voor de tweede stap van de procedure, nl. de gunningsfase, en een uitnodiging tot het indienen van een offerte ontvangt, zal de offerte wel globaal elektronisch moeten worden ondertekend.

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

Het is evenwel aangewezen om de aanvraag tot deelneming op deze wijze te ondertekenen. Als de inschrijver nu gebruik maakt van de mogelijkheid om de aanvraag tot deelneming elektronisch te ondertekenen in e-procurement op het indieningsrapport, zal het UEA niet opnieuw moeten toegevoegd worden aan de offerte in de volgende stap van de plaatsingsprocedure. Wordt het UEA in deze eerste fase, nl. de selectiefase, niet globaal ondertekend via het indieningsrapport, dan zal de geselecteerde inschrijver het UEA in de gunningsfase een tweede maal en samen met zijn offerte moeten opladen en globaal ondertekenen.

Meer informatie kan u terugvinden in de handleiding <https://www.publicprocurement.be/nl/documents>.

## XII. Gunningscriteria

43. De beoordeling van de gunningscriteria heeft betrekking op de tweede fase van de plaatsingsprocedure, nl. de gunningsfase. De aanvragen tot deelneming in de huidige fase van de plaatsingsprocedure zullen NIET op basis van deze gunningscriteria, maar wel op basis van de hoger vermelde kwalitatieve selectiecriteria worden beoordeeld.

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

## XIII. Bijlagen

## A. BIJLAGE 1 – FORMULIER AANVRAAG TOT DEELNEMING

**Oproep tot deelneming voor een DBFMO opdracht voor een nieuw overdekt olympisch topsportbad met sportbad te Hofstade en optioneel programma**  
**Ref.nr. XXX**

### A. IDENTITEIT INSCHRIJVER

*Het volgende samenwerkingsverband, met als projectnaam,*

\_\_\_\_\_

*bestaande uit:*

#### a) Ontwikkelaar

*VUL NAAM IN + VENNOOTSCHAPSZETEL + KBO NR. + NAAM VAN DE PERSOON DIE DE INSCHRIJVING ONDERTEKENT + BEWIJS VAN DIENS HANDTEKENBEVOEGDHEID*

#### b) Architect

*VUL NAAM IN + VENNOOTSCHAPSZETEL + KBO NR. + NAAM VAN DE PERSOON DIE DE INSCHRIJVING ONDERTEKENT + BEWIJS VAN DIENS HANDTEKENBEVOEGDHEID*

#### c) Stedenbouwkundig ontwerper

*VUL NAAM IN + VENNOOTSCHAPSZETEL + KBO NR. + NAAM VAN DE PERSOON DIE DE INSCHRIJVING ONDERTEKENT + BEWIJS VAN DIENS HANDTEKENBEVOEGDHEID*

#### d) Studiebureau stabiliteit

*VUL NAAM IN + VENNOOTSCHAPSZETEL + KBO NR. + NAAM VAN DE PERSOON DIE DE INSCHRIJVING ONDERTEKENT + BEWIJS VAN DIENS HANDTEKENBEVOEGDHEID*

#### e) Studiebureau technieken met inbegrip van waterbehandeling

*VUL NAAM IN + VENNOOTSCHAPSZETEL + KBO NR. + NAAM VAN DE PERSOON DIE DE INSCHRIJVING ONDERTEKENT + BEWIJS VAN DIENS HANDTEKENBEVOEGDHEID*

#### f) Aannemer

*VUL NAAM IN + VENNOOTSCHAPSZETEL + KBO NR. + NAAM VAN DE PERSOON DIE DE INSCHRIJVING ONDERTEKENT + BEWIJS VAN DIENS HANDTEKENBEVOEGDHEID*

#### g) Onderhoudsfirma



VUL NAAM IN + VENNOOTSCHAPSZETEL + KBO NR. + NAAM VAN DE PERSOON DIE DE INSCHRIJVING ONDERTEKENT + BEWIJS VAN DIENS HANDTEKENBEVOEGDHEID

h) Exploitant

VUL NAAM IN + VENNOOTSCHAPSZETEL + KBO NR. + NAAM VAN DE PERSOON DIE DE INSCHRIJVING ONDERTEKENT + BEWIJS VAN DIENS HANDTEKENBEVOEGDHEID

Stelt zich kandidaat voor bovenvermelde opdracht.

**B. BEROEP OP DRAAGKRACHT MET HET OOG OP DE KWALITATIEVE SELECTIE**

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

- JA
- NEE

Indien JA, vul aan:

- er wordt beroep gedaan op de draagkracht van de volgende onderaannemers of andere entiteiten (benaming, nationaliteit, ondernemingsnummer):  
.....  
.....
- het gedeelte van de opdracht waarvoor beroep op de draagkracht wordt gedaan op deze onderaannemers of andere entiteiten: .....

De inschrijver voegt voor de bovenvermelde onderaannemers of andere entiteiten de nodige documenten toe (zie D. *Bijlagen*).

**C. ELEKTRONISCHE COMMUNICATIE**

De inschrijver verklaart dat hij volgend(e) mailadres(sen) zal gebruiken voor elektronische communicatie en informatie-uitwisseling met de aanbestedende overheid:

De inschrijver wordt er op gewezen dat bovenstaand 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. BIJLAGEN**

Bij deze aanvraag tot deelneming zijn eveneens gevoegd:

- Formulier aanvraag tot deelneming (zie **Bijlage 1**);
- Voorstelling van het samenwerkingsverband met een beschrijving van elk van de verplicht betrokken partijen;
- Uniform Europees Aanbestedingsdocument(en) voor elk van de verplicht betrokken partijen;

- Indien van toepassing: verbintenis van onderaannemers of andere entiteiten op wiens draagkracht de inschrijver beroep doet in het kader van het voldoen aan de selectiecriteria;
- Indien van toepassing: ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument voor de onderaannemers of andere entiteiten op wiens draagkracht de inschrijver zich beroept, en voor alle deelnemers aan de combinatie zonder rechtspersoonlijkheid;
- Inzake uitsluitingsgronden:
  - uittreksel uit het strafregister van max. 6 maanden oud voor elk van de verplicht betrokken partijen op naam van vennootschap alsook op naam van de personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de inschrijver of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben;
  - desgevallend: attest inzake sociale zekerheid van de Belgische inschrijver die personeel tewerkstelt dat onderworpen is aan de sociale zekerheidswetgeving van een andere lidstaat van de Europese Unie.
- Inzake economische en financiële draagkracht:
  - Beschrijving van de capaciteit van elk van de verplicht betrokken partijen;
  - Verzekeringsdocumenten van elk van de verplicht betrokken partijen;
  - Berekening ratio's (zie **Bijlage 2**) + jaarrekeningen van laatste drie boekjaren voor elk van de verplicht betrokken partijen;
  - Passende bankverklaring (zie **Bijlage 3**) voor elk van de verplicht betrokken partijen.
- Inzake technische draagkracht:
  - Referenties van elk van de verplicht betrokken partijen (zie **Bijlage 4**) + attesten van goede uitvoering indien mogelijk;
  - Inschrijving Orde Architecten;
  - Erkenning aannemer;
  - Visienota.

**DATUM + HANDTEKENINGEN VAN ALLE VERPLICHT BETROKKEN PARTIJEN MET BEWIJS VAN HANDTEKENBEVOEGDHEID**

## B. BIJLAGE 2 – FINANCIËLE RATIO'S

Projectnaam:

Lid van het samenwerkingsverband:

	<b>Laatste Boekjaar</b>	<b>Voorlaatste Boekjaar</b>	<b>Boekjaar vóór het voorlaatste boekjaar</b>
<b>Jaartal</b>			
<b>Liquiditeit</b> (vorderingen op ten hoogste één jaar & geldbeleggingen en liquide middelen / schulden op ten hoogste één jaar)			
<b>Solvabiliteit</b> (vreemd vermogen / totaal vermogen)			
<b>Rendabiliteit</b> (cash flow na belastingen / eigen vermogen)			
<b>Balanstotaal</b>			
<b>Omzet</b>			
<b>Winst voor belastingen</b>			

In te vullen voor elk van de verplicht betrokken partijen.

Geattesteerd door:

NAAM VAN DE INTERNE/EXTERNE ACCOUNTANT OF BEDRIJFSREVISOR + DATUM + HANDTEKENING

### *C. BIJLAGE 3 – MODEL VAN PASSENDE BANKVERKLARING*

Deze verklaring betreft de volgende overheidsopdracht: Oproep tot deelneming voor een DBFMO opdracht voor een nieuw overdekt olympisch topsportbad met sportbad te Hofstade en optioneel programma

Hierbij bevestigen wij U dat de (naam vennootschap) onze cliënt is sinds (datum).

#### Wat betreft de financiële relatie bank-client

De financiële relaties die wij onderhouden met (naam vennootschap) hebben tot op heden, (datum), beantwoord aan onze verwachtingen.

Op basis van de gegevens waarover onze bank vandaag beschikt hebben wij geen ongunstige elementen vastgesteld en de (naam vennootschap) heeft tot op heden, voor zover wij kunnen nagaan en met betrekking tot de ons gekende contracten en projecten, de financiële capaciteit gehad om de contracten of projecten uit te voeren die haar werden toegewezen.

De (naam vennootschap) geniet ons vertrouwen en  
ofwel: onze bank stelt op dit ogenblik de volgende kredietlijnen ter beschikking van deze vennootschap (alleen vermelden met de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de klant) :...  
ofwel: onze bank stelt op dit ogenblik kredietlijnen ter beschikking van de vennootschap.  
ofwel: onze bank is bereid eventuele kredietaanvragen of een aanvraag voor borgstelling met het oog op de uitvoering van de opdracht te onderzoeken.  
ofwel: (geen van de drie voorafgaande verklaringen).

Deze verklaring houdt geen verbintenis in van onzentwege voor de toekomst en onze bank neemt dienaangaande geen enkele verantwoordelijkheid.

#### Wat betreft de notoriëteit van de cliënt

De (naam vennootschap) bekleedt een belangrijke plaats (ofwel: is actief) in de sector van (...). Tot op heden en voor zover we konden nagaan heeft ze een uitstekende (ofwel: goede) technische reputatie en is gebleken dat ze werd geleid door bekwame en achtbare personen. De bank kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor de juistheid en de volledigheid van haar verschaft informatie. De feiten die in de toekomst deze verklaring zouden beïnvloeden kunnen U niet automatisch worden medegedeeld.

Opgemaakt in ....., op .....

Benaming bank, naam en titel ondertekenaar en handtekening

## *D. BIJLAGE 4 – MODEL REFERENTIE*

### PAGINA 1 – ALGEMENE GEGEVENS

(De onderstaande gegevens mogen uitgewerkt worden op 2 pagina's. Op pagina's 3 en 4 mogen meerdere foto's, tekeningen, ... worden weergegeven. Er geldt een strikte beperking tot 4 pagina's. De rest wordt niet gelezen).

Naam van het project:

Naam van de Opdrachtgever + naam van de verantwoordelijke persoon:

Locatie:

Bouwvolume:

Indeling van het gebouw (sportbad, wellness, recreatie, doelgroepenbad, ...):

Architect:

Aannemer:

Studiebureaus (waaronder eventueel stedenbouwkundig ontwerper):

Datum van de vergunning:

Data uitvoering:

Totale investeringsbedrag:

Jaarlijkse subsidie vanuit aanbestedende overheid:

Energetische waarde (E-peil en K-peil):

Duurzaamheidsmaatregelen:

Plaats waar meer informatie kan gevonden worden over de referentie (website, boek, ...):

Relevantie van dit project voor onderhavige overheidsopdracht:

Pagina 3 en 4 – VISUELE ONDERSTEUNING (foto's en/of tekeningen, rendering, ...)

*E. BIJLAGE 5 – ATTEST VERPLICHTE TOELICHTINGSVERGADERING*

Opdracht: **Oproep tot deelneming voor een DBFMO opdracht voor een nieuw overdekt olympisch topsportbad met sportbad te Hofstade en optioneel programma**

Ik, ondergetekende:

.....

afgevaardigde van Sport Vlaanderen  
verklaar dat:

.....

vertegenwoordiger van:

.....

heeft deelgenomen aan de toelichtingsvergadering, inclusief het onderdeel Vraag & Antwoord, met betrekking tot deze opdracht, om alle elementen te verifiëren, nodig om een aanvraag tot deelneming op te kunnen stellen.

Ondertekening:

Voor de Inschrijver,

Voor Sport Vlaanderen,

**Dit attest moet ingevuld en bij de aanvraag tot deelneming gevoegd worden.**

*F. BIJLAGE 6 – PROJECTDEFINITIE EN HAALBAARHEIDSSTUDIE*

Zie aparte documenten