

PROJECT SINT-HELENA-SITE TE SINT-GILLIS-WAAS

SELECTIELEIDRAAD

REALISATIE VAN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN, SOCIALE WONINGEN OF DOELGROEPWONINGEN

SAMENVATTING

- Plaats : Sint-Gillis-Waas
- Project : SINT-HELENA-site
- Voorwerp van de opdracht : Realisatie van private woongelegenheden en / of andere functies
- **Plaatsingsprocedure : mededingingsprocedure met onderhandeling**

Uiterste datum indiening aanvraag tot deelneming: 15 februari 2018 om 11u.

Downloaden via website: www.interwaas.be

Bijlages :

Bijlage 1 : Formulier aanvraag tot deelneming

Bijlage 2 : Uniform Europees Aanbestedingsformulier

Bijlage 3 : Formulier ratio's en financiële gegevens

Bijlage 4 : Overzichtskaart

Bijlage 5 : Uittreksel RUP + voorschriften

Bijlage 6 : Plannen gebouw Sint-Helena

Bijlage 7 : Overzicht bomen park + toestand (studie PAN Boomcontrole Sint-Helena)

Bijlage 8 : Foto's

Bijlage 9 : Overzichtsplan zorgcampus

Bijlage 10 : Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeerplaatsen buiten openbare weg
(versie 2)

Bijlage 11 : Asbestinventaris

Inhoudsopgave

Project SINT-HELENA-Site te Sint-Gillis-Waas.....	1
Selectieleidraad	1
Realisatie Van Gemeenschapsvoorzieningen, sociale woningen of doelgroepwoningen	1
1_Algemene situering van de opdracht.....	4
1.1_Situering sint-helena site	4
1.2_Publieke projectpartners en -delen	6
1.3_Kwaliteitsbewaking	6
1.4_Publiek domein	6
1.5_Ontsluiting - (Fiets)Parkeren.....	7
1.6_Prijs	7
1.7_Indicatieve timing	7
2_Algemene situering van de plaatsingsprocedure	7
2.1_Toepasselijke wetgeving.....	7
2.2_Aanbestedende overheid	8
Contactgegevens :.....	8
2.3_Keuze en motivering plaatsingsprocedure	9
2.4_Plaatsingsprocedure in twee fasen.....	9
2.5_Geen opsplitsing in percelen	10
3_Samenstelling van de private partner.....	11
3.1_Verplichte samenstelling van het basisteam	11
3.2_Aansprakelijkheid	12

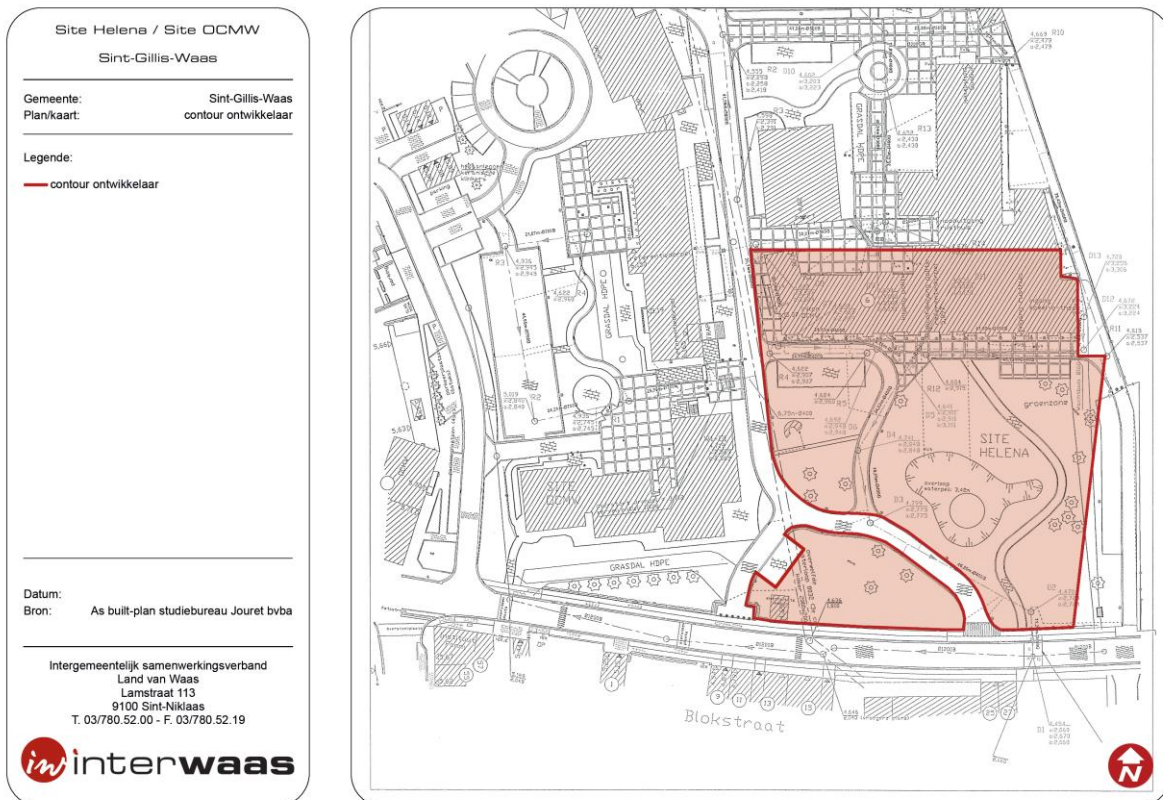
3.3_Identificatie	13
4_Bepalingen inzake uitsluitingsgronden en kwalitatieve selectie	13
4.1_Uitsluitingsgronden (art. 66 – 70 Wet van 17 juni 2016, art. 61 – 64 en 73 KB Plaatsing)	13
4.2_Kwalitatieve selectiecriteria (art. 71 Wet van 17 juni 2016, art. 65 – 69 en 73 KB Plaatsing)	14
4.2.1. Economische financiële draagkracht.....	15
4.2.2. Technische draagkracht	
Bekwaamheid Projectontwikkelaar die deel uitmaakt van het Basisteam.....	15
Bekwaamheid Architect die deel uitmaakt van het Basisteam	16
Bekwaamheid Aannemer die deel uitmaakt van het Basisteam of Aangewezen Onderaannemer	16
Bekwaamheid organisatie met sociaal doel	17
Erkenningsreglementering.....	17
4.3_Selectiebeperving	17
4.4_Gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (art. 73 Wet van 17 juni 2016, art. 38 KB Plaatsing)	18
5_Opmaak van de aanvraag tot deelneming	18
5.1_Opbouw en indeling van de aanvraag tot deelneming.....	18
5.2_Wijze van indiening van de aanvraag tot deelneming	19
Vorm	19
5.3_Uiterste tijdstip van indiening van de aanvraag tot deelneming	20
6_Beoordelingscommissie	20

1_ALGEMENE SITUERING VAN DE OPDRACHT

1.1_SITUERING SINT-HELENA SITE

Deze opdracht wordt geplaatst door de gemeente Sint-Gillis-Waas (hierna de "Aanbestedende Overheid"), mede in naam en voor rekening van het OCMW Sint-Gillis-Waas, die samen met de gemeente mede-eigenaar is van de Projectsite zoals hierna gedefinieerd. De opdracht wordt geplaatst met de ondersteuning van Interwaas, waarbij de Aanbestedende Overheid tot een vorm van publiek-private samenwerking wenst te komen voor de realisatie van een project op de Sint-Helena-site te Sint-Gillis-Waas.

De voormalige ziekenhuissite Sint-Helena (hierna "Sint-Helena-site") is gelegen in de kern van Sint-Gillis-Waas en maakt deel uit van de zorgcampus. De projectsite maakt onderdeel uit van de Sint-Helena-site en heeft een totale oppervlakte van ca. 7.650m² (hierna "Projectsite" - aangeduid in het rood op het onderstaande plan). De Projectsite is gelegen in de onmiddellijke omgeving van meerdere zorginstellingen van het OCMW van Sint-Gillis-Waas en van de polykliniek AZ Nikolaas. De Projectsite bestaat uit een park met vijver en grot en een gebouw. Het gebouw heeft een zekere maatschappelijke waarde waardoor behoud kan worden overwogen, maar geenszins verplicht wordt gesteld.



Erfdienstbaarheden (zowel boven- als ondergrondse) binnen deze zone worden mee overgenomen of in overleg met de gemeente op een alternatieve wijze opgevangen.

De Projectsite bevindt zich binnen het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Blokstraat – Zwanenhoek, definitief vastgesteld op 12 oktober 2006 (zie bijlage 5) en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 14 december 2006.).

De Projectsite is ingekleurd als “Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en woningbouw”, deelzone A. Deelzone A: gemeenschapsvoorzieningen en woningbouw. **Deelzone A is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, sociale woningbouw en woningbouw voor specifieke doelgroepen.**

Binnen deelzone A kan de huidige grondoppervlakte van de gebouwen met maximaal 20% worden uitgebreid voor zover de uitbreiding fysisch aansluit bij de bestaande bebouwing.

Gezien de projectsite slechts een deel is van deelzone A wordt de uitbreiding beperkt tot 20 % van het bestaande gebouw binnen de opgegeven site.

Elke deelzone dient als één geheel ontwikkeld te worden. Er dient dus een globale ontwikkeling te worden vooropgezet voor deelzone A, waarbinnen het voorgestelde project past.

Het projectvoorstel zal moeten voldoen aan voormelde bestemming opgenomen in het RUP en de zorgcampus. De functies kunnen dus zowel (mogelijks gecombineerd) zijn:

- Gemeenschapsvoorzieningen
- Sociale woningbouw
- Woongelegenheden voor specifieke doelgroepen

Wat betreft het aandeel sociale woningbouw en te realiseren objectief zal dit worden bekeken vanuit de Sint-Helena-site in haar geheel. M.a.w. gezien de voldoende realisatie aan sociale huisvesting in het geheel van de site, geldt voor dit project geen sociale huisvestingsverplichting meer.

Het voorstel dient tevens te passen binnen de contouren van het bestaande gebouw (verbouwd of nieuwbouw) met een uitbreiding van maximaal 20 % in oppervlakte en waarbij fysisch aangesloten wordt. Het bestaande gebouw is in behoorlijk vervallen toestand, maar heeft een zekere uitstraling en is een “landmark” binnen de gemeente. Het behoud van deze uitstraling is een meerwaarde, wat niet betekent dat het gebouw op zich moet behouden blijven.

De overige niet-bebouwde parkzone binnen de Projectsite moet worden ingericht of heringericht als publiek toegankelijk park, rekening houdende met:

- Het behoud van de bestaande bomen (zie bijlage 7, “Boomcontrole Sint-Helena”)
- De grot (behoud of verplaatst)
- De toegangsmogelijkheden en vereisten in functie van het woonzorgcentrum, leveranciers, bezoekers, ...
- De nutsvoorzieningen voor de zorgcampus

- Behoud van het aantal parkeerplaatsen (zie bijlage 10 “gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeerplaatsen buiten openbare weg (versie 2)”)

1.2_PUBLIEKE PROJECTPARTNERS EN -DELEN

Op de Sint-Helena-site site is vooral het OCMW van Sint-Gillis-Waas actief. Andere partners zijn AZ Nikolaas, de gemeente, de huisvestingsmaatschappij, ...

De verschillende publieke partners streven ernaar om voor de Sint-Helena-site zoveel als mogelijk een aanpak binnen een gezamenlijk kader uit te werken.

De kandidaat schrijft zich in in het totale plan en voorgestelde bestemming en zal mee de ontwikkeling van de site bevorderen door zijn project.

1.3_KWALITEITSBEWAKING

Om de eenheid op de Sint-Helena-site, de kwalitatieve architecturale ontwikkeling ervan, de coherentie tussen de verschillende (parallele) ontwerp(processen) voor de gebouwen en de inrichting van het publiek domein te waarborgen gebeurt de kwaliteitsbewaking in onderling overleg. De kandidaat is bereid hieraan mee te werken.

Er is geen externe kwaliteitsbewaker.

1.4_PUBLIEK DOMEIN

Het publieke domein vervult een belangrijke functie in het project. Het park, de grot en bijhorende vijver dienen niet noodzakelijk te worden bewaard in de huidige toestand, maar de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de publiek ruimte dient wel te worden bewaard, uitgezonderd de hoger genoemde mogelijkheid tot maximale 20 % uitbreiding.

De (nieuwe) publieke ruimte – met vijver en grot - dient als openbaar domein te worden (her)aangelegd met een hoofdzakelijk groene invulling / parkinvulling en is toegankelijk voor het publiek. Deze publieke ruimte wordt na de definitieve oplevering overgedragen aan de gemeente die vanaf dan voor het verder onderhoud zal instaan.

Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten op de Projectsite met uitzondering voor hulpdiensten, laden en lossen, toegang tot het gebouw(en) en parkeren in functie van de bestemming.

Er wordt een centraal afvalinzamelpunt met ondergrondse afvalcontainers (type 'molok') voorzien. De realisatie van dit afvalinzamelpunt maakt deel uit van de aanleg van het publiek domein.

1.5_ONTSLUITING - (FIETS)PARKEREN

De Projectsite wordt enkel ontsloten voor het autoverkeer via de bestaande wegen aan de rand van het projectgebied.

Het bestemmingsparkeren wordt gecentraliseerd binnen de Projectsite.

De mogelijkheid om enkele parkeerplaatsen voor autodelen/cambio te voorzien wordt nagestreefd.

Daarnaast worden een ruim aantal private fietsbergingen gerealiseerd en worden ruime (deels overdekte) parkeermogelijkheden voor (elektrische) fietsen, scootmobielen, rolstoelen, bakfietsen, ...voorzien.

Voor de minimale invulling hiervan wordt verwezen naar de de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Parkeerplaatsen Buiten Openbare Weg, opgenomen als bijlage 10.

1.6_PRIJS

Het gebouw en eventuele uitbreiding in de parkzone zullen in de tweede fase van de plaatsingsprocedure, dus in de gunningsfase, gezamenlijk worden aangeboden tegen de hieronder vermelde minimale instelprijs. Deze minimale instelprijs is te beschouwen bovenop de kost voor realisatie van de publieke ruimte (heraanleg park, parkeerzone, fietsstelplaatsen, ...). M.a.w. de gemeente en het OCMW verwachten een heraanlegd park en een bedrag van minimaal 2 miljoen euro.

De minimale instelprijs bedraagt excl. registratie en andere kosten (aktekosten, ed.) **2.000.000 (twee miljoen) euro**

1.7_INDICATIEVE TIMING

Volgende indicatieve timing wordt vooropgesteld voor het doorlopen van de plaatsingsprocedure en realisatie van het project:

15.01.2018 : publicatie selectieleidraad

15.02.2018 : ontvangen aanvragen tot deelneming

begin april 2018 : uitsturen bestek aan geselecteerde kandidaten

eind juni 2018 : ontvangst offertes

september 2018 : gunning opdracht

eind 2018 / begin 2019 : aanvang realisatie project

eind 2019 : voorlopige oplevering

2_ALGEMENE SITUERING VAN DE PLAATSINGSPROCEDURE

2.1_TOEPASSELIJKE WETGEVING

Op de opdracht zijn onder meer volgende wettelijke bepalingen van toepassing:

- Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten (hierna “Wet van 17 juni 2016”);
- Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies;
- Koninklijk Besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren (hierna “KB Plaatsing”);
- Het Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten (hierna “KB Uitvoering”);

en alle eventuele latere aanvullingen en wijzigingen

De uiteindelijke opdrachtnemer zal steeds aan alle geldende wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen moeten voldoen. Hierbij wordt onder meer verwezen naar de bepalingen van het Sociaal Strafwetboek inzake illegaal verblijvende onderdanen van een derde land en de bepalingen inzake loonschulden.

2.2_AANBESTEDENDE OVERHEID

De gemeente Sint-Gillis-Waas en het OCMW Sint-Gillis-Waas zijn samen eigenaar van de Projectsite.

In deze zal de gemeente Sint-Gillis-Waas optreden als aanbestedende overheid (in de selectieleidraad aangeduid als “Aanbestedende Overheid”) en dus optreden mede in naam en voor rekening van het OCMW Sint-Gillis-Waas.

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband van het Land van Waas, afgekort “Interwaas” werd door de gemeente Sint-Gillis-Waas aangesteld als coördinator voor het project en begeleidt de gemeente Sint-Gillis-Waas doorheen de gehele plaatsingsprocedure. De selectie- en gunningsbeslissing worden door de gemeente Sint-Gillis-Waas genomen.

Alle vragen, verzoeken tot inlichtingen, opmerkingen e.d. tijdens de plaatsingsprocedure dienen schriftelijk gericht te worden aan de hieronder vermelde contactpersoon.

Contactgegevens :

Contactpersonen : Bart Casier (Interwaas)

Adres : Lamstraat 113 – 9100 Sint-Niklaas

Telefoon : +32 3 780 52 00

Email : bart.casier@interwaas.be

2.3_KEUZE EN MOTIVERING PLAATSINGSPROCEDURE

Deze opdracht wordt gegund bij mededingingsprocedure met onderhandeling o.g.v. artikel 38, §1, 1° a) en b) van de Wet van 17 juni 2016, aan de inschrijver die de regelmatige offerte heeft ingediend die vanuit het oogpunt van de Aanbestedende Overheid de economisch voordeligste is, rekening houdend met de gunningscriteria vermeld in het opdrachtdocument. Voormelde bepalingen luiden als volgt:

“Art. 38, §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;”

De keuze voor de mededingingsprocedure met onderhandeling wordt gemotiveerd als volgt.

- de gehele Projectsite dient te worden ontworpen en ontwikkeld rekening houdende met de behoeften en ter beschikking zijnde ruimte van de Aanbestedende Overheid en het OCMW Sint-Gillis. Er is dus geen kant-en-klare oplossing beschikbaar op de markt, waarbij de uitvoering van de opdracht daarenboven duidelijk een ontwerp-oplossing behoeft. Er is dan ook voldaan aan artikel 38, §1, 1°, a) en b) van de Wet van 17 juni 16;

2.4_PLAATSINGSPROCEDURE IN TWEE FASEN

1. Voorliggende selectieleidraad past in de plaatsingsprocedure voor de realisatie van gemeenschapsvoorziening, sociale woningen en woningen voor doelgroepen op de Projectsite die is gelegen binnen de site Sint-Helena te Sint-Gillis-Waas.

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

In een eerste fase zullen er minimum drie (3) en maximum vijf (5) kandidaten worden geselecteerd voor zover er drie voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deze selectieleidraad. Indien meer dan vijf kandidaten aan de vooropgestelde voorwaarden zouden voldoen, zal de Aanbestedende Overheid doorselecteren op basis van hetgeen verder in de selectieleidraad wordt uiteengezet.

De geselecteerde kandidaten zullen in een tweede fase het bestek ontvangen en worden uitgenodigd tot het indienen van een offerte. De beoordeling van de offertes zal gebeuren op basis van de in het bestek opgenomen gunningscriteria.

Er is **geen** vergoeding voorzien voor deelname aan de plaatsingsprocedure.

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

3. De Aanbestedende Overheid behoudt zich het recht voor om in de loop van de plaatsingsprocedure af te wijken van de bepalingen van deze selectieleidraad, doch met motivering en zonder het voorwerp van de opdracht te wijzigen. Alle houders van deze selectieleidraad zullen uitdrukkelijk van gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen of aanvullingen op de hoogte worden gebracht.

4. Deze selectieleidraad is met de grootste zorg samengesteld. De Aanbestedende Overheid hecht veel belang aan de gelijke behandeling van de kandidaten en inschrijvers en heeft deze selectieleidraad dan ook in het licht van deze bekommernis opgesteld.

Indien in deze selectieleidraad tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, enz. opgemerkt worden, dan worden de kandidaten verzocht om dit onverwijld schriftelijk te laten weten aan de contactpersoon aangeduid in punt 2.2-Aanbestedende Overheid, en in ieder geval uiterlijk 10 kalenderdagen vóór de uiterste datum van de indiening van de aanvraag tot deelneming. De Aanbestedende Overheid zal de kandidaat zo snel mogelijk een antwoord verschaffen. De antwoorden zullen in beginsel worden verspreid aan alle personen die de selectieleidraad hebben opgevraagd.

Door een aanvraag tot deelneming in te dienen, aanvaardt de kandidaat onvoorwaardelijk de inhoud van voorliggende selectieleidraad alsmede de gekozen plaatsingsprocedure. Indien de kandidaat hiermee niet akkoord kan gaan en/of hierover opmerkingen wenst te formuleren, dient hij de Aanbestedende Overheid hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen <u>uiterlijk 15 kalenderdagen</u> vóór de uiterste datum van de indiening van de aanvraag tot deelneming.

2.5 _GEEN OPSPLITSING IN PERCELEN

De opdracht kan niet worden opgesplitst in percelen. Er wordt immers een ontwerp en ontwikkeling verwacht met betrekking tot de Projectsite in zijn geheel. Enkel op die wijze kan tot een optimale inpasbaarheid en samenhang worden gekomen van het project. Door de Projectsite als één geheel te behandelen en over te gaan tot de aanduiding van één consortium met een projectontwikkelaar en architect

en tevens aannemer, zij het desgevallend als verplichte onderaannemer van deze eerste, wenst de Aanbestedende Overheid daarenboven een kortere doorlooptijd van het project te bewerkstelligen.

3_SAMENSTELLING VAN DE PRIVATE PARTNER

3.1_VERPLICHTE SAMENSTELLING VAN HET BASISTEAM

1. Gelet op de aard en de complexiteit van de opdracht, wordt de verplichting opgelegd om zich in teamverband kandidaat te stellen. **Dit team kan zich aanbieden op één van volgende wijzen:**

Ofwel bestaat de kandidaat uit een projectontwikkelaar (Projectontwikkelaar) en architect (Architect). Zij worden samen aangeduid als het "Basisteam". Het Basisteam wordt evenwel aangevuld met minstens een aannemer van werken, die zal optreden in onderaanneming van de Projectontwikkelaar, d.i. de Aangewezen Onderaannemer. Voor hetgeen volgt wordt de Aangewezen Onderaannemer niet beschouwd als een lid van het Basisteam.

Ofwel bestaat de kandidaat uit een Projectontwikkelaar, Architect en aannemer van werken (Aannemer). Zij worden in dat geval samen aangeduid als Basisteam. De aannemer treedt in dit geval dus niet op als onderaannemer; hij maakt immers deel uit van het Basisteam.

Een team dat zich niet op één van voormelde wijzen aanbiedt, zal niet worden geselecteerd.

Het "Basisteam", kan de vorm aannemen van een combinatie van deelnemers met rechtspersoonlijkheid of een combinatie van deelnemers zonder rechtspersoonlijkheid.

De kandidaat beschrijft duidelijk de samenstelling van het Basisteam dat kan bestaan uit een combinatie van deelnemers, hetzij een daartoe bijzonder op te richten of opgerichte projectvennootschap, al dan niet aangevuld met andere personen of ondernemingen.

Indien wordt gewerkt met een Aangewezen Onderaannemer van werken, zal dit duidelijk worden aangegeven in de aanvraag tot deelneming.

De Aangewezen Onderaannemer dient in ieder geval te voldoen aan elk van de volgende voorwaarden:

- De Aangewezen Onderaannemer is steeds een natuurlijke persoon of rechtspersoon en geen samenwerkingsverband;
- De kandidaat voegt bij de aanvraag tot deelneming een schriftelijke verklaring of overeenkomst waaruit met zekerheid blijkt dat de kandidaat zal beschikken over de kennis en ervaring van de Aangewezen Onderaannemer;

- De kandidaat mag zich enkel beroepen op de kennis van een Aangewezen Onderaannemer, indien de Aangewezen Onderaannemer ook daadwerkelijk zal worden betrokken bij de uitvoering van de opdracht;
- Aangewezen Onderaannemers mogen zich slechts beroepen op hun eigen bekwaamheden.

2. Een lid van het Basisteam mag slechts aan één combinatie van deelnemers deelnemen. Ondernemingen met een groepsverband mogen zich niet in een verschillend Basisteam aanmelden. Voor de beoordeling van het al dan niet aanwezig groepsverband zullen de bepalingen van de artikelen 5 tot 9 van het Wetboek van Vennootschappen bepalend zijn.

Na datum van het indienen van de aanvraag tot deelneming mogen de leden van het Basisteam, de in voorkomend geval Aangewezen Onderaannemer, alsook de onderaannemers en/of derden op wiens draagkracht de kandidaat beroep doet, niet meer worden vervangen, behalve indien deze wijziging het gevolg is van vennootschapsrechtelijke omstandigheden, zoals voorzien in artikel 38/3 van het KB Uitvoering.

De kandidaat is gehouden om onverwijld de Aanbestedende Overheid schriftelijk in kennis te stellen van deze vennootschapsrechtelijke wijzigingen. Na ontvangst zal de Aanbestedende Overheid nagaan of, gegeven de vennootschapsrechtelijke wijzigingen, het Basisteam nog voldoet aan de selectievereisten en -criteria, zoals opgenomen in onderhavige selectieleidraad. Indien dit niet het geval is, zal de Aanbestedende Overheid de betreffende kandidaat schriftelijk in kennis stellen van het feit dat als gevolg van de vennootschapsrechtelijke wijzigingen, haar selectie vervalt, met opgave van de motieven.

3.2_AANSPRAKELIJKHEID

De leden van het Basisteam zijn hoofdelijk aansprakelijk.

Overeenkomstig art. 44, §1, lid 3 KB Plaatsing is deze hoofdelijke aansprakelijkheid evenwel niet van toepassing op de Architect die zou behoren tot een combinatie waarin eveneens de Aannemer aanwezig is.

De uiteindelijke opdrachtnemer blijft steeds volledig en individueel aansprakelijk ten opzichte van de Aanbestedende Overheid voor het geheel van de verplichtingen onder de te sluiten overeenkomst met in begrip van het Basisteam en de door de opdrachtnemer ingeschakelde andere onderaannemers, waaronder in voorkomend geval de Aangewezen Onderaannemer.

De Aanbestedende Overheid acht zich door geen enkele contractuele band met die derden verbonden.

3.3_IDENTIFICATIE

Iedere aanvraag tot deelneming vermeldt per lid van het Basisteam, alsook in voorkomend geval de Aangewezen Onderaannemer, volgende identificatiegegevens:

- Naam van de ondernemer (volgens de maatschappelijke naam zoals vermeld in de Kruispuntbank van Ondernemingen of een soortgelijk register in het land van vestiging);
- Maatschappelijke zetel;
- Rechtsvorm van de ondernemer;
- Telefoon- en ev. Faxnummer, e-mailadres van de ondernemer;
- Contactpersoon tijdens de plaatsingsprocedure met inbegrip van het correspondentieadres en e-mailadres;
- Ondernemingsnummer;
- Informatie betreffende de persoon/personen die de onderneming rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen.

4_BEPALINGEN INZAKE UITSLUITINGSGRONDEN EN KWALITATIEVE SELECTIE

4.1_UITSLUITINGSGRONDEN (ART. 66 – 70 WET VAN 17 JUNI 2016, ART. 61 – 64 EN 73 KB PLAATSING)

De kandidaat mag zich niet bevinden in één van de in de artikelen 67 tot en met 69 van de Wet van 17 juni 2016 bedoelde situaties. 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 de kandidaat, mag de kandidaat overeenkomstig artikel 70 van de Wet van 17 juni 2016 bewijzen dat de corrigerende maatregelen die hij heeft genomen voldoende zijn om zijn betrouwbaarheid aan te tonen ondanks de toepasselijke uitsluitingsgrond. Als de Aanbestedende Overheid dat bewijs toereikend acht, wordt de betrokken kandidaat niet uitgesloten van de plaatsingsprocedure.

Deze bepaling is individueel van toepassing op de deelnemers die samen als een combinatie een aanvraag tot deelneming indienen, m.a.w. dus minstens op de leden van het Basisteam, alsook op entiteiten op wiens draagkracht de kandidaat een beroep doet met het oog op het voldoen aan de eisen inzake kwalitatieve selectie, waaronder in voorkomend geval de Aangewezen Onderaannemer.

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

Bewijsmiddelen:

De kandidaat legt een ingevuld **Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)** voor als verklaring dat er geen uitsluitingsgrond op hem van toepassing is (zie verder onder 4.4_Gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument).

Eventuele corrigerende maatregelen vermeldt de kandidaat op dit UEA.

De kandidaat dient tevens volgende documenten toe te voegen:

- de Belgische kandidaat: 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 toezichhoudend orgaan van de kandidaat of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben;
- de Belgische kandidaat 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 kandidaat: 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 per lid van de combinatie van deelnemers, alsook in voorkomend geval de Aangewezen Onderaannemer, alsook voor elke onderaannemer of andere entiteit op wiens draagkracht een beroep wordt gedaan.

4.2_KWALITATIEVE SELECTIECRITERIA (ART. 71 WET VAN 17 JUNI 2016, ART. 65 – 69 EN 73 KB PLAATSING)

De kandidaat dient te voldoen aan de onderstaande selectiecriteria.

4.2.1 Economisch Financiële Draagkracht

De kandidaat voegt bij zijn aanvraag tot deelneming een verklaring betreffende de totale omzet over de laatste drie beschikbare boekjaren, afhankelijk van de oprichtingsdatum of van de datum waarop de kandidaat zijn bedrijvigheid is begonnen. Het minimale niveau van de totale omzet op jaarbasis dat moet worden behaald, bedraagt € 2.000.000. In geval van een combinatie van deelnemers dient minstens één van de leden van de combinatie aan deze vereiste te voldoen.

De kandidaat moet zich bovendien in een normale financiële toestand bevinden waardoor hij in staat is deze opdracht tot een goed einde te brengen. De kandidaat voegt de laatste drie neergelegde jaarrekeningen toe en berekent de ratio's en financiële gegevens vermeld in Bijlage 3.

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 rentabiliteit zal minstens de ratio "brutorentabiliteit 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 kandidaat. Er wordt aangenomen dat er een risico op discontinuïteit bestaat indien gedurende de laatste 3 boekjaren tweemaal een negatief eigen vermogen wordt vastgesteld en/of indien gedurende de 3 laatste boekjaren steeds een verlies werd geboekt.

In geval van een combinatie van deelnemers, dient elk lid van de combinatie deze informatie op te geven. In voorkomend geval, dient dit ook te gebeuren van de Aangewezen Onderaannemer, alsook elke andere onderaannemer of derde op wiens draagkracht een beroep wordt gedaan.

4.2.2 Technische Draagkracht

Bekwaamheid Projectontwikkelaar die deel uitmaakt van het Basisteam

De technische bekwaamheid wordt aangetoond door opgave van minstens drie (3) relevante en vergelijkbare projecten met een omvang van minstens twee miljoen (2.000.000) euro. Deze projecten werden ontwikkeld, gerealiseerd en voorlopig opgeleverd tijdens de laatste vijf (5) jaar waarbij de Projectontwikkelaar het ontwerp, de realisatie, de financiering en commercialisatie heeft gedaan.

Voor elk opgegeven referentieproject wordt de relevantie voor het voorliggende project geargumenteed en wordt tevens volgende info meegegeven :

- Omschrijving project (oppervlakte, eenheden, functies, doelgroepen, masterplan, foto's, investeringsbedrag, edm. ...);

- Ontwikkelingsvisie van het project;
- Organisatie van de samenwerking : aard van de publiek private samenwerking, omschrijving procesmanagement van het project, e.d.;
- De toegepaste maatregelen op vlak van kwaliteitsbewaking en duurzaamheid;
- Termijn van realisatie en termijn van commercialisering;
- Lijst van ontwerpers, adviseurs, studiebureaus, etc. per project;

Bekwaamheid Architect die deel uitmaakt van het Basisteam

De Architect zal zijn technische bekwaamheid voor volgende basisdisciplines aantonen :

- Architectuur (ontwerp van woongebouwen en alle bijkomende functies en onderdelen);
- Duurzaam bouwen : integrale duurzaamheid op gebouwniveau;

De Architect zal daartoe de nodige informatie verstrekken m.b.t. :

- de studies en beroepskwalificaties van de voorgestelde architect, zijn ondernemingskader en, in het bijzonder, van de verantwoordelijke(n) die voor de leiding van de ontwerpopdracht zal/zullen instaan;
- de architecturale kwaliteit van minstens drie (3) relevante, gelijkaardig (ver)nieuwbouwprojecten die door de Architect werden ontworpen en die in de afgelopen vijf (5) jaar daadwerkelijk gerealiseerd werden. Voor elk opgegeven referentieproject wordt de relevantie voor het voorliggende project beargumenteerd en wordt tevens volgende info aangegeven :
 - korte omschrijving van de opdracht met plaats van uitvoering en met aanduiding van functies en omvang, masterplan, enkele foto's, etc;
 - naam van de opdrachtgever;
 - uitvoeringsduur, startdatum en einddatum;

Bekwaamheid Aannemer die deel uitmaakt van het Basisteam of Aangewezen Onderaannemer

De Aannemer of Aangewezen Onderaannemer dient zijn technische bekwaamheid en expertise aan te tonen met betrekking tot het onderdeel van de werken waarvoor hij zal worden ingezet.

De Aannemer of Aangewezen Onderaannemer zal daartoe de volgende informatie verstrekken:

- de studies en beroepskwalificaties van de verantwoordelijke(n) die voor de leiding van de opdracht zal/zullen instaan;
- minstens drie (3) relevante, gelijkaardige projecten/opdrachten die door de Aannemer of Aangewezen Onderaannemer in de afgelopen vijf (5) jaar daadwerkelijk gerealiseerd en voorlopig opgeleverd werden. Voor elk opgegeven referentieproject wordt de relevantie voor het voorliggende project beargumenteerd en wordt tevens volgende info aangegeven :

- korte omschrijving van de opdracht met plaats van uitvoering en met aanduiding van functies en omvang, masterplan, enkele foto's, etc.;
- naam van de opdrachtgever;
- uitvoeringsduur, startdatum en einddatum;

Bekwaamheid organisatie met sociaal doel

Het Basisteam kan aangevuld worden met één of meerdere organisaties met sociaal doel die in eigen naam of in naam van een derde partij zullen instaan voor de invulling van de mogelijke **doelgroepenfunctie** in het project.

De organisatie met sociaal doel zal/zullen hun bekwaamheid en expertise aantonen door het voorleggen van de vereiste erkenning(en) m.b.t. de voorziene/geambieerde functie(s).

Erkenningsreglementering

De aandacht wordt erop gevestigd dat de werken in elk geval zullen moeten worden uitgevoerd door een aannemer die voor de desbetreffende categorie(ën) aan de erkenningsreglementering voldoet.

4.3_SELECTIEBEPERKING

Op grond van artikel 79 van de Wet van 17 juni 2016 heeft de Aanbestedende Overheid het recht om het aantal geselecteerde kandidaten te beperken tot maximaal vijf (5) én minimaal drie (3) voor zover er drie (3) voldoen aan de voorwaarden voor de kwalitatieve selectie. De Aanbestedende Overheid heeft het recht om door te selecteren op basis van het bepaalde in onderhavige selectieleidraad. Bij de doorselectie wordt het criterium "Technische draagkracht" en meer in het bijzonder de relevante referenties van de Projectontwikkelaar, Architect en Aannemer, dan wel Aangewezen Onderaannemer. De voorkeur zal uitgaan naar de kandidaat met de meeste relevante referenties. Indien dan de beoordeling nog steeds gelijk is, wordt de visienota (zie hieronder) gehanteerd waarbij de voorkeur uitgaat naar de visienota die inhoudelijk het sterkst is uitgewerkt.

Visienota

De kandidaat voegt een algemene visienota toe waarin hij zijn visie weergeeft op de realisatie van projecten in bestemmingszones voor gemeenschapsvoorzieningen, sociale woningen en doelgroepwoningen. Meer in het bijzonder geeft de kandidaat zijn visie over de ruimtelijke en architecturale kwaliteiten en invulling, woonkwaliteit en duurzaamheidsvereiste binnen dergelijke bestemmingszones. Hierbij geeft de kandidaat niet enkel zijn visie op de huidige situatie, maar bekijkt deze kritisch en geeft aan met welke uitdagingen deze bestemmingszones (zullen) worden geconfronteerd en eventuele opportuniteiten mogelijk zijn.

De visienota behelst maximaal 3 bladzijden - A4-formaat.

4.4_GEBRUIK VAN HET UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT (ART. 73 WET VAN 17 JUNI 2016, ART. 38 KB PLAATSING)

Voor de opmaak van het UEA kan de kandidaat gebruik maken van het model dat mee opgeladen werd bij de opdrachtdocumenten op e-Notification (zie bijlage 2).

Voor wat betreft deel IV van het UEA moet de kandidaat louter verklaren dat hij voldoet aan de voorgeschreven selectiecriteria.

De kandidaat moet tevens:

- een ingevuld UEA voorleggen voor elke deelnemer van een combinatie van ondernemingen die optreedt als kandidaat, en in voorkomend geval de Aangewezen Onderaannemer alsook, voor elke onderaannemer of andere entiteit op wiens draagkracht de kandidaat beroep doet;
- 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.

De Aanbestedende Overheid kan de kandidaten tijdens de procedure te allen tijde verzoeken de vereiste ondersteunende documenten geheel of gedeeltelijk in te dienen wanneer dit noodzakelijk is voor het goede verloop van de procedure.

Meer informatie m.b.t. het UEA alsook het model kan worden geconsulteerd op volgende website <https://ec.europa.eu/tools/espd?lang=nl>

5_OPMAAK VAN DE AANVRAAG TOT DEELNEMING

5.1_OPBOUW EN INDELING VAN DE AANVRAAG TOT DEELNEMING

De aanvragen tot deelneming worden overeenkomstig onderstaande indeling en volgorde opgebouwd :

- Identificatiegegevens kandidaat (zie bijlage 1);
- Uniform Europees Aanbestedingsdocument (zie bijlage 2);
- Bewijsstukken m.o.o. beoordeling van financiële en economische draagkracht (zie bijlage 3);
- Bewijsstukken m.o.o. beoordeling van de technische bekwaamheid :
 - Projectontwikkelaar : voorstelling referentieprojecten (incl. relevantie) : **max. 2 blz. A3 per referentie;**
 - Architect :
 - CV's van architecten en medewerkers : **max. 2 blz. A4 per persoon;**

- Voorstelling van referentieprojecten (incl. relevantie) : **max. 2 blz. A3 per referentie**;
- Aannemer of Aangewezen Onderaannemer :
 - CV's van medewerkers : **max. 2 blz. A4 per persoon**;
 - Voorstelling van referentieprojecten (incl. relevantie) : **max. 2 blz. A3 per referentie**;
- Visienota : **max. 3 blz. A4**
- Verklaring en/of overeenkomst van of met de Aangewezen Onderaannemer(s);
- Ondertekening (plaats, datum, handtekening rechtsgeldige vertegenwoordiger(s)). Ingeval wordt ingeschreven bij wijze van een combinatie dient elk lid van de combinatie de kandidatuur mede te ondertekenen.

Bovenstaande categorieën en indeling dienen eenduidig van elkaar onderscheiden te zijn. Er kan van een kandidaat nadere aanvulling of verduidelijking worden gevraagd ten aanzien van de door hem ingediende documenten.

5.2_WIJZE VAN INDIENING VAN DE AANVRAAG TOT DEELNEMING

De aanvraag tot deelneming wordt opgemaakt in het Nederlands.

De aanvraag tot deelneming met de bijlagen vereist in de selectieleidraad worden onder definitief gesloten dubbele omslag toegezonden. Het dossier wordt gericht aan :

Gemeente Sint-Gillis-Waas
 Contractenbeheer
 Mevrouw Bianca Polderman
 Burgemeester Omer De Meyplein 1
 9170 Sint-Gillis-Waas

De binnenste, gesloten omslag dient te vermelden : *“SINT-HELENA-site, Aanvraag tot deelneming”*

Vorm

De volledige aanvraag tot deelneming (dus inclusief alle bijlagen) moet ingeleverd worden zowel op papier als op digitale drager:

- op papier in tweevoud (1 origineel en 1 kopie) met aanduiding van het origineel;
- twee digitale kopieën, elk op een afzonderlijke USB-sticks

Alle documenten in niet beveiligde pdf-vorm (waarvoor kopiëren is toegestaan); elk document in een aparte pdf-file; geordend volgens dezelfde mappenstructuur als de papieren versie.

Bij tegenstrijdigheden tussen de papieren en de digitale versies van documenten, nota's en tekeningen primeert de papieren versie op de digitale.

5.3_UITERSTE TIJDSTIP VAN INDIENING VAN DE AANVRAAG TOT DEELNEMING

De aanvraag tot deelneming moet worden ingediend op uiterlijk 15 februari 2018 om 11 uur.

Laattijdige aanvragen tot deelneming worden niet weerhouden tenzij uitdrukkelijk toegelaten in de regelgeving. Het is de **verantwoordelijkheid van de kandidaat** dat de aanvraag tot deelneming **tijdig** aankomt.

Er is geen publieke openingszitting.

6_BEOORDELINGSCOMMISSIE

De ingediende kandidaturen en offertes worden beoordeeld door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie kan bestaan uit:

- Vertegenwoordiging van de gemeente en OCMW;
- Vertegenwoordiging van Interwaas;
- Een of meer externe deskundigen.

De beoordelingscommissie zal na beoordeling van de kandidaturen een voorstel formuleren aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas voor de selectie van minimaal 3 en maximaal 5 te selecteren kandidaten.

De beoordelingscommissie zal in een tweede fase eveneens instaan voor de beoordeling van offertes zowel naar formele regelmatigheid als naar beantwoording aan de gestelde gunningcriteria. Bovendien zal de beoordelingscommissie de onderhandelingen begeleiden en een definitief gunningsverslag opstellen. De beoordelingscommissie adviseert het College van Burgemeester en Schepenen betreffende de meest voordelige regelmatige offerte.