

SELECTIELEIDRAAD

VOOR DE OVERHEIDSOPDRACHT VOOR WERKEN

MET ALS VOORWERP

**“PROJECTONTWIKKELING, -FINANCIERING EN
-VERKOOP VAN ASSISTENTIEWONINGEN OP
DE SITE VAN HET OUDE RUSTOORD TE
LEMBEKE”**

MEDEDINGINGSPROCEDURE MET ONDERHANDELING

Aanbestedende Overheid

OCMW Kaprijke

Ontwerper

**technische dienst, Lucas Van der Meersch
Veld 1 te 9970 Kaprijke**

I. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.....	4
I.1 BESCHRIJVING VAN DE OPDRACHT	4
I.2 IDENTITEIT VAN DE OPDRACHTGEVER	5
I.3 WIJZE VAN GUNNEN.....	5
I.4 TOEGANGSRECHT EN KWALITATIEVE SELECTIE	7
I.5 VORM EN INHOUD VAN DE AANVRAAG TOT DEELNEMING	7
I.6 OPBOUW VAN DE AANVRAAG TOT DEELNEMING.....	7
I.7 INDIENEN VAN DE AANVRAAG TOT DEELNEMING.....	8
I.8 OPENING VAN DE AANVRAGEN TOT DEELNEMING.....	9
II. BIJLAGE A : DEELNEMINGSFORMULIER.....	10
III. BIJLAGE B : INDICATIEVE INFORMATIE OVER HET PROJECT	12

Ontwerper

Naam: technische dienst
Adres: Veld 1 te 9970 Kaprijke
Contactpersoon: De heer Lucas Van der Meersch
Telefoon: 09 323 90 26
Fax: 09 323 90 28
E-mail: wonenenwerken@kaprijke.be

Toepasselijke reglementering

1. Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, BS 14 juli 2016 (Wet 2016)
2. Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten, BS 21 juni 2013 zoals gewijzigd door de Wet van 16 februari 2017 tot wijziging van de Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten, BS 17 maart 2017
3. Wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken, BS 6 april 1991
4. KB van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren, BS 23 juni 2017 (KB Plaatsing)
5. KB 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken, BS 14 februari 2013 (AUR) zoals gewijzigd door het KB van 22 juni 2017, BS 27 juni 2017

I. Administratieve bepalingen

I.1 Beschrijving van de opdracht

1. Beschrijving van de opdracht

1.1.

Voorwerp van de opdracht betreft: PROJECTONTWIKKELING, -FINANCIERING EN -VERKOOP VAN ASSISTENTIEWONINGEN OP DE SITE VAN HET OUDE RUSTOORD TE LEMBEKE OP KOSTEN EN RISICO VAN DE OPDRACHTNEMER. (Hierna ook wel aangeduid als de "Opdracht").

Het OCMW-bestuur van Kaprijke is eigenaar van de site van het oude rustoord, te Aveschoot 2, 9971 Lembeke. Zij wenst deze site te herwaarderen en met onderhavige opdracht een promotor aan te stellen voor de ontwikkeling van deze site tot een assistentiewoningenproject om zodoende tot een integrale zorgcampus te komen.

Gezien zij niet over de expertise beschikt om de Opdracht te realiseren en slechts als dienstverlener wenst op te treden, wenst zij een publiek-private samenwerking aan te gaan voor de realisatie van dit project.

1.2.

De Opdracht bevat het ontwerp, de bouw en de financiering van het project op kosten en risico van de promotor/opdrachtnemer.

De Aanbestedende Overheid zal in het Bestek een aantal randvoorwaarden opnemen waarbinnen de inschrijvers een voorstel moeten doen.

Om hun plannen te realiseren zal de Aanbestedende Overheid de promotor/opdrachtnemer een opstalrecht verlenen. Het is dan vervolgens aan de promotor/opdrachtnemer om zijn plannen te realiseren. Het staat de promotor/opdrachtnemer vrij om het bouwwerk en/of zijn individuele eenheden te verkopen, dan wel in eigendom te houden.

Voor en ingevolge de realisatie van het project zal de Aanbestedende Overheid:

- Geen enkele vergoeding aan de promotor/opdrachtnemer verschuldigd zijn
- De gronden ter beschikking stellen via een recht van opstal
- Voor de grondwaarde betaald worden en dit in functie van de verkoop van het bouwwerk en/of zijn individuele eenheden. Op de promotor/opdrachtnemer rust een inkoopverplichting van hetgeen niet verkocht na een bepaalde termijn, zodat de Aanbestedende Overheid uiterlijk na de bepaalde termijn integraal vergoed zal zijn voor de grondwaarde.

Voor de exploitatie van het project, kan desgevallend een dienstverleningsovereenkomst worden aangegaan, waarbij het OCMW-bestuur als preferred partner wordt aanzien.

1.3.

De procedure tot toewijs zal in twee fasen gebeuren: na de kwalitatieve selectie worden de geselecteerde kandidaat-opdrachtnemers uitgenodigd om een offerte in te dienen.

. Verdere informatie hieromtrent wordt bezorgd in het Bestek dat aan de geselecteerde kandidaten zal worden overgemaakt

2. Toelichtingsvergadering

De Aanbestedende Overheid voorziet een toelichtingsvergadering omtrent de Opdracht op donderdag 24 augustus 2017 om 14 uur in de raadzaal van het OCMW van Kaprijke, Lembeke-Dorp 43 – 9971 Lembeke. Op deze vergadering zal de Aanbestedende Overheid het voorwerp van de Opdracht toelichten en haar ambities inzake het project uiteenzetten. Tevens is er mogelijkheid tot vraagstelling voor de aanwezige kandidaten.

De kandidaten dienen uiterlijk op 21 augustus 2017 hun aanwezigheid te melden bij de OCMW secretaris Martine Matthijs op het e-mailadres martine.matthijs@ocmwkaprijke.be.

Een verslag van de toelichtingsvergadering en de getoonde PowerPoint-presentatie zal onverwijld na de toelichtingsvergadering op de website www.kaprijke.be worden gepubliceerd.

I.2 Identiteit van de opdrachtgever

OCMW Kaprijke
Lembeke-dorp 43
9971 Kaprijke

Hierna ook wel aangeduid als "Aanbestedende Overheid".

I.3 Wijze van gunnen

1. Wijze van gunnen

De Opdracht wordt gegund bij wijze van een **mededingingsprocedure met onderhandeling**.

Motivering:

Zie artikel 38, § 1, 1^o, a) – c) Wet 2016:

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

1^o 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;"

De volgende elementen verantwoorden het beroep op de mededingingsprocedure met onderhandeling:

Een groot aantal van de architecturale parameters bij de uitvoering van de Opdracht is op dit ogenblik nog niet bekend: vb. het ontwerp van de buitenruimte, de inplanting ten aanzien van de huidige WZC-site, de invulling van de kapel in het totaalproject. De Aanbestedende Overheid zal dan ook in de gunningsfase slechts een functioneel bestek uitschrijven dat de kandidaat-inschrijver een kader biedt. Tevens zal de Aanbestedende Overheid het stedenbouwkundig attest en het masterplan waarop het stedenbouwkundig attest gebaseerd werd, als bijlage bij het Bestek meegeven.

De uiteindelijke realisatie van de Opdracht zal bijgevolg afhankelijk zijn van de voorstellen van de inschrijvers, die in deze eerste fase van de gunningsprocedure op basis van hun ervaring en knowhow zullen worden geselecteerd.

Eén en ander impliceert dat de Aanbestedende Overheid bij aanvang van de gunningsprocedure geen precies en vaststaand programma van eisen kan vaststellen. Het evolutief karakter van het programma van eisen vereist bovendien dat de Aanbestedende Overheid en de inschrijvers over dit programma moeten kunnen onderhandelen.

Gelet op het ambitieniveau van de Aanbestedende Overheid wordt van de kandidaten/inschrijvers een belangrijke mate van creativiteit verwacht, niet in het minst bij de opmaak van het architecturaal ontwerp. Er wordt van het in te planten gebouw verwacht dat het een beeldbepalend element in het dorpsgezicht wordt zoals bepaald in het stedenbouwkundig attest.

Dit noopt tot een zekere flexibiliteit en onderhandelingsmarge. Het is immers weinig waarschijnlijk dat de invulling van het behoeftenprogramma en de minimale eisen, zoals voorgesteld door de inschrijvers, voor de Aanbestedende Overheid zonder meer aanvaardbaar zal zijn. Eerder zal het noodzakelijk zijn over de meest diverse aspecten te overleggen, teneinde tot een optimale prijs-kwaliteitverhouding te komen.

2. Verloop van de selectie

In deze eerste fase van de gunningsprocedure zal de Aanbestedende Overheid nagaan of de kandidaten aan de bepalingen betreffende het toegangsrecht voldoen, alsook, op basis van de kwalitatieve selectiecriteria, een selectie doorvoeren.

De Aanbestedende Overheid zal de ingediende aanvragen tot deelneming beoordelen en vervolgens een selectiebeslissing nemen. De Aanbestedende Overheid zal maximaal vier kandidaten selecteren voor de gunningsfase. Indien er meer dan vier kandidaten in aanmerking komen voor selectie zal de Aanbestedende Overheid een doorselectie doorvoeren in toepassing van art. 79 Wet 2016 totdat vier kandidaten overblijven. De doorselectie zal gebeuren op basis van een inhoudelijke vergelijking van de bijgevoegde referenties. De kandidaten zullen worden gerangschikt in functie van de inhoudelijke beoordeling van hun referenties. Enkel de vier kandidaten die respectievelijk als 1^{ste}, 2^{de}, 3^{de} en 4^{de} zijn gerangschikt zullen uiteindelijk worden geselecteerd en uitgenodigd worden om een offerte in te dienen.

De niet-geselecteerde kandidaten zullen na het nemen van de selectiebeslissing overeenkomstig de Wet Rechtsbescherming van 17 juni 2013 geïnformeerd worden.

De geselecteerde kandidaten zullen in de tweede fase van de procedure tot de indiening van een offerte voor hun project worden uitgenodigd.

3.

De Aanbestedende Overheid behoudt zich het recht voor de Opdracht te gunnen op basis van de initiële offertes (art. 38, § 5 Wet 2016). Tevens behoudt de Aanbestedende Overheid zich het recht voor om inschrijvers na een bepaalde onderhandelingsfase te elimineren op grond van een beoordeling van de op dat ogenblik ingediende offertes in het licht van de gunningscriteria (art. 38, § 7 Wet 2016).

I.4 Toegangsrecht en kwalitatieve selectie

Het formulier voor de aanvraag tot deelneming (deelnemingsformulier, zie **Bijlage A**) moet vergezeld zijn van volgende stukken (tenzij anders aangegeven):

Juridische situatie van de inschrijver (uitsluitingscriteria)

Op deze opdracht zijn de verplichte, alsook de facultatieve uitsluitingsgronden uit de artikelen 67 tot en met 69 Wet 2016 van toepassing.

In toepassing van art. 39, § 1 vormt het loutere feit van de indiening van de aanvraag tot deelneming de impliciete verklaring op erewoord dat de kandidaat zich niet bevindt in één van de uitsluitingsgevallen bedoeld in de artikelen 67 tot 69 van de Wet 2016.

- Vereiste erkenningsklasse: Klasse 6D (categorie bouwwerken tot 3 225 000 euro)

- **referenties**

Een lijst van maximaal 5 relevante werken die de afgelopen vijf jaar werden verricht, die vergezeld gaat van attesten die bewijzen dat de belangrijkste werken naar behoren zijn uitgevoerd. Deze attesten worden afgeleverd en ondertekend door de bevoegde overheid. Wanneer de opdrachtgever een privépersoon is, worden ze door hem afgeleverd en ondertekend, zo niet wordt een eenvoudige verklaring van de aannemer aanvaard. Deze attesten vermelden het bedrag van de werken, de plaats en het tijdstip waarop ze werden uitgevoerd. Voorts wordt aangegeven of de werken volgens de regels van de kunst zijn uitgevoerd en regelmatig tot een goed einde zijn gebracht. In voorkomend geval worden de attesten door de bevoegde instantie rechtstreeks aan de Aanbestedende Overheid toegezonden.

I.5 Vorm en inhoud van de aanvraag tot deelneming

De kandidaat maakt zijn aanvraag tot deelneming op in het Nederlands en vult het deelnemingsformulier, **Bijlage A** bij de Selectieleidraad, in en voegt deze bij zijn aanvraag tot deelneming. Indien hij deze op andere documenten maakt dan op het voorziene formulier moet de kandidaat op ieder van deze documenten verklaren dat het document conform het bij het selectiebestek behorende model is.

De kandidaat voorziet naast een papieren versie ook een digitaal exemplaar (inclusief alle bijlagen), het liefst per e-mail in pdf formaat.

I.6 Opbouw van de aanvraag tot deelneming

De aanvraag tot deelneming dient volgende documenten te bevatten:

- Ondertekend deelnemingsformulier (met bijhorende documenten inzake de ondertekening)
- Alle documenten met betrekking tot de kwalitatieve selectie, vermeld onder I.4.

I.7 Indienen van de aanvraag tot deelneming

1.

De aanvraag tot deelneming wordt opgesteld:

- ofwel op papier
- ofwel digitaal (pdf)

en wordt al naargelang aan de Aanbestedende Overheid overgemaakt:

- ofwel per brief (met ontvangstbevestiging) of per bode ofwel
- ofwel per e-mail

2.

2.1

Ingeval van indiening op papier wordt de aanvraag tot deelneming in een definitief gesloten omslag gestoken, met vermelding van de referentie van de Selectieleidraad (2017/005 – PROJECTONTWIKKELING, -FINANCIERING EN -VERKOOP VAN ASSISTENTIEWONINGEN OP DE SITE VAN HET OUDE RUSTOORD TE LEMBEKE)

Bij verzending per post, wordt die gesloten omslag in een tweede gesloten omslag geschoven met opgave van het adres dat in het bestek is aangegeven en met de vermelding "AANVRAAG TOT DEELNEMING".

Deze tweede omslag moet geadresseerd zijn aan:

OCMW Kaprijke
T.a.v. de Voorzitter, Dhr. Marnix Seels
Lembeke-Dorp 43
9971 Lembeke

2.2.

Ingeval van digitale indiening wordt de aanvraag tot deelneming (pdf-vorm) per e-mail verzonden op het adres info@ocmwkaprijke.be met vermelding van de referentie van de Selectieleidraad (2017/005 – PROJECTONTWIKKELING, -FINANCIERING EN -VERKOOP VAN ASSISTENTIEWONINGEN OP DE SITE VAN HET OUDE RUSTOORD TE LEMBEKE)

3.

Iedere aanvraag tot deelneming moet uiterlijk op de uiterste datum en tijdstip van indiening van de aanvragen tot deelneming zijn ingediend.

Nochtans wordt een aanvraag tot deelneming die te laat toekomt, in aanmerking genomen voor zover:

- 1) de Aanbestedende Overheid aan de geselecteerden nog geen kennis heeft gegeven van haar beslissing,
- 2) **en** de aanvraag tot deelneming ten laatste vier kalenderdagen vóór de dag vastgesteld voor de ontvangst van de aanvragen tot deelneming bij de post als aangetekende zending is afgegeven.

De uiterste datum voor het indienen van de aanvragen tot deelneming is **4 september 2017 om 16.00 uur.**

I.8 Opening van de aanvragen tot deelneming

Er is GEEN publieke opening van de aanvragen tot deelneming.

II. BIJLAGE A : DEELNEMINGSFORMULIER

FORMULIER VOOR AANVRAAG TOT DEELNEMING VOOR DE OPDRACHT MET ALS VOORWERP
"PROJECTONWIKKELING, -FINANCIERING EN -VERKOOP VAN ASSISTENTIEWONINGEN OP DE SITE VAN
HET OUDE RUSTOORD TE LEMBEKE

Mededingingsprocedure met onderhandeling

Belangrijk: dit formulier dient volledig te worden ingevuld en ondertekend door de kandidaat.

Natuurlijke persoon

Ondergetekende (naam en voornaam):

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats (volledig adres):

Telefoon:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

Ofwel (1)

Rechtspersoon

De vennootschap (benaming, rechtsvorm):

Nationaliteit:

met zetel te (volledig adres):

Telefoon:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

(De gemachtigden voegen bij hun offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit hun bevoegdheid blijkt of een gewaarmerkt afschrift van hun volmacht; zij kunnen zich ook beperken tot een verwijzing naar het nr. van de bijlage van het Belgisch Staatsblad waarin hun bevoegdheden zijn bekendgemaakt.)

Ofwel (1)

Tijdelijke vereniging

De ondergetekenden die zich tijdelijk hebben verenigd voor de Opdracht (naam, voornaam hoedanigheid nationaliteit, voorlopige zetel):

Gedaan te

De

De kandidaat,

Handtekening:

Naam en voornaam:

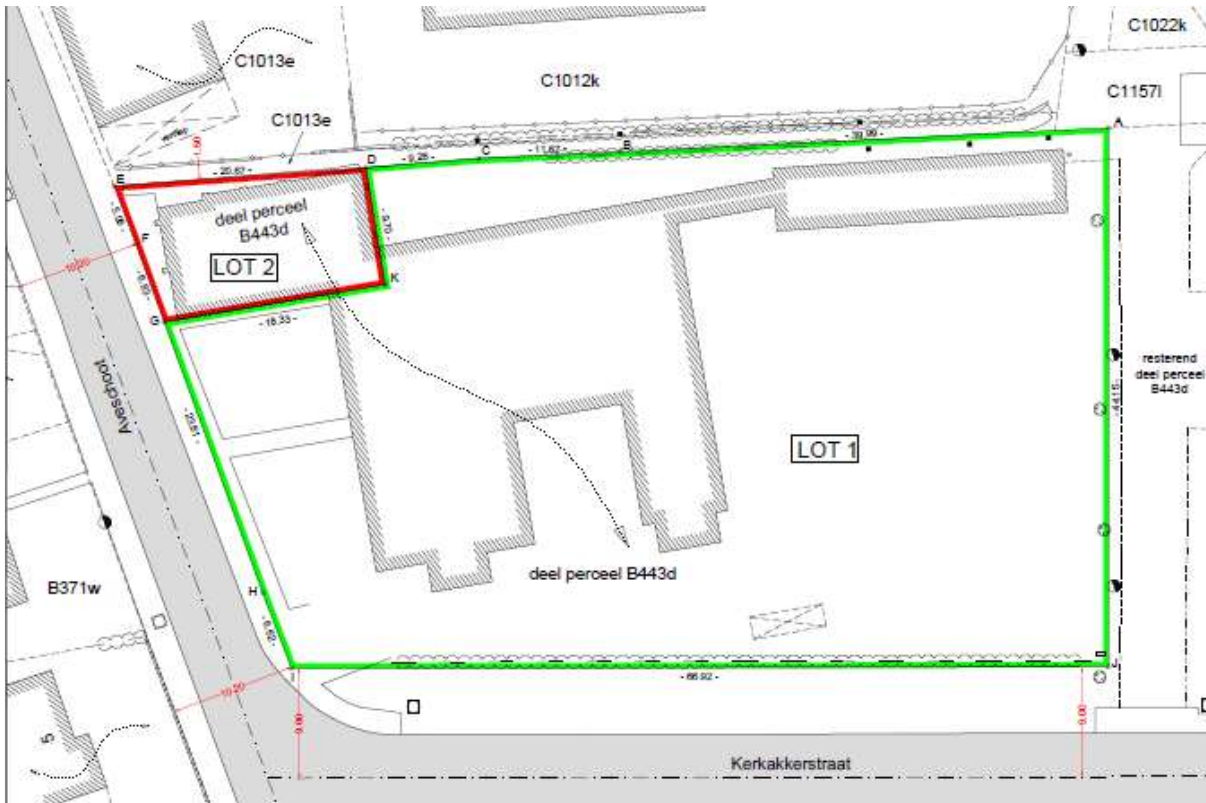
Functie:

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

III. BIJLAGE B : INDICATIEVE INFORMATIE OVER HET PROJECT

De site van het oude rustoord te Lembeke is heden in vervallen staat en niet meer geschikt voor moderne huisvesting van hulpbehoevende ouderen. Het OCMW-bestuur van Kaprijke wil daarom deze site herontwikkelen. De site heeft een oppervlakte volgens meting van 2933 m²

Afbakening projectzone:



Stedenbouwkundige info

De opdrachtgever heeft een stedenbouwkundig attest verkregen voor de ontwikkeling van een project. Op basis hiervan kan de opdrachtnemer een stedenbouwkundige aanvraag indienen. Het stedenbouwkundig attest en het masterplan waarop dit gebaseerd zal bij de opdrachtdocumenten worden gevoegd.

Bijzonderheden naar gebruik en toegankelijkheid

1. Realisatie groenzone aan voorzijde

Aan de voorzijde van het gebouw, in de ruimte tussen de kapel, het te renoveren of nieuw in te planten gebouw en de hoek Kerkakkerstraat - Aveschoot, dient een groenzone en verharde toegangsweg naar de kapel van minstens 3m breed te worden gerealiseerd

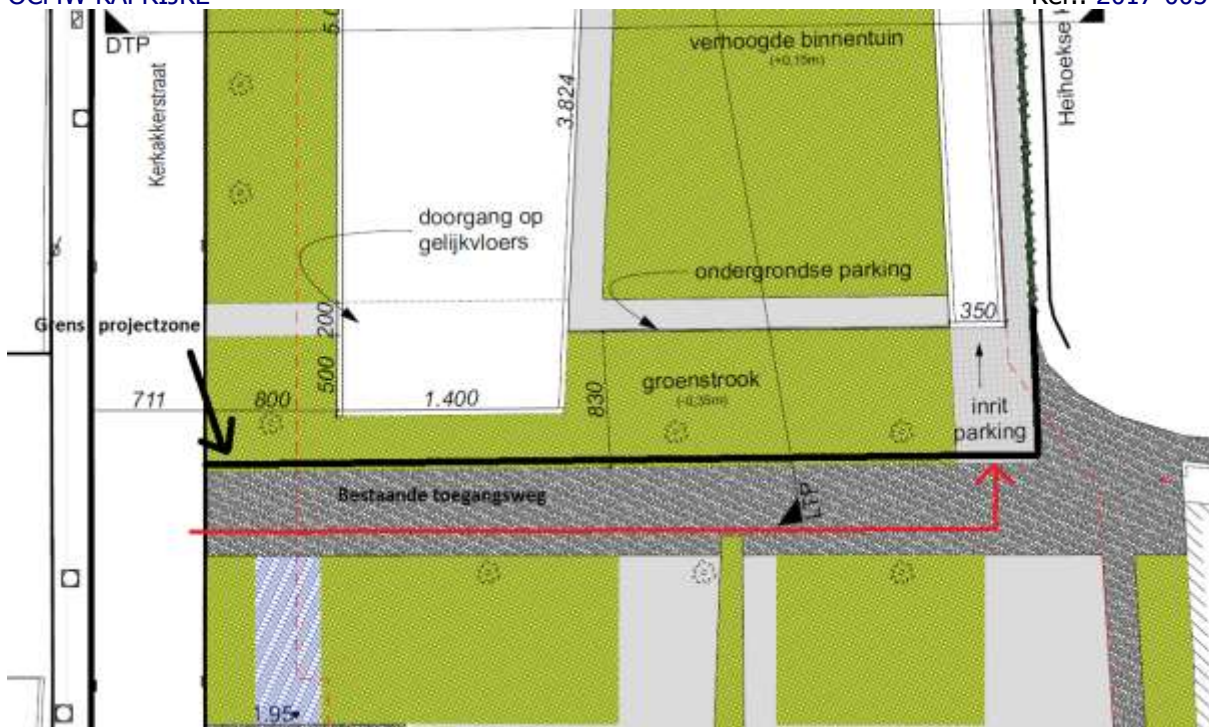
Deze zone zal na de realisatie van het complex kosteloos worden overgedragen als openbaar domein aan het gemeentebestuur middels authentieke akte.

Aanduiding van de te realiseren zone op basis van schets uit masterplan. (in scenario nieuwbouw)



2. Toegankelijkheid achterzijde

Indien voor de kandidaat-opdrachtnemer daar de noodzakelijkheid toe bestaat, is de opdrachtgever bereid om een private erfdienstbaarheid voor alle verkeer te vestigen op de toegangsweg die heden naar het woonzorgcentrum loopt om de toegankelijkheid naar de te renoveren of te bouwen constructie te verhogen. De vestiging van de private erfdienstbaarheid, is ten laste van de kandidaat-opdrachtnemer.



Het te realiseren project dient bij voorkeur in aanmerking te kunnen komen voor de erkenning bij het agentschap zorg en gezondheid. Hiertoe dient het te voldoen aan volgende regelgeving:

- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan ouderenvoorzieningen en centra voor herstelverblijf moeten voldoen en tot bepaling van de procedure voor de uitreiking van het attest van naleving van die normen.
- Woonzorgdecreet van 13 maart 2009
- Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers
- de vigerende EPB-normeringen