



Selectieleidraad

Volledige studieopdracht voor het bouwen van 55 sociale woningen en het aanleggen van de wegenis en de private, collectieve en publieke buitenruimtes voor de wijk Mierennest te Belsele.

Voor zover de bepalingen in deze selectieleidraad afwijken van het Reglement Open Oproep, hebben deze bijzondere bepalingen steeds voorrang.

Alle communicatie gebeurt via een elektronisch communicatiemiddel conform art. 14 en 2, ten 42ste van KB plaatsing.

1. Voorwaarden voor selectie

(Art. 67-71 wet, Art. 61-69 en 70-71, 73 KB plaatsing)

Om geselecteerd te kunnen worden moet je volgende stappen doorlopen:

1.1 Registratie voor Open Oproep

Om je kandidaat te stellen voor Open Oproep, dien je te beschikken over een online profiel op de website www.vlaamsbouwmeester.be

Als je nog geen online profiel hebt, kan je je registreren via de [registratiepagina](#) op de website van de Vlaamse Bouwmeester. Bij registratie vragen we je contactgegevens en je ondernemingsnummer in te geven in je online profiel. Je ontvangt een login en een wachtwoord na goedkeuring van je registratie.

Om je kandidaat te stellen voor Open Oproep kan je inloggen op de [loginpagina](#) op de website van de Vlaamse Bouwmeester.

Als je je kandidaat wil stellen in een tijdelijke maatschap dienen alle leden van de tijdelijke maatschap te beschikken over een online profiel. Onderaannemers dienen niet te beschikken over een online profiel.

1.2 Uitsluitingsgronden

Je mag je niet bevinden in één van de in artikelen 67 tot en met 69 van de Wet Overheidsopdrachten bedoelde situaties. Dit behelst de verplichte uitsluitingsgronden, de uitsluitingsgronden in verband met fiscale en sociale schulden, en de facultatieve uitsluitingsgronden.

Toe te voegen in het online profiel:

Je dient hiervoor een UEA in waarin je verklaart dat geen van bovenstaande uitsluitingsgronden op jou van toepassing is.

Niet-Belgische bureaus dienen aanvullend op te laden in het online profiel:

- het bewijs van naleving van sociale zekerheidsverplichtingen
- het bewijs van naleving van fiscale verplichtingen
- het bewijs van niet-faillissement en financiële status

Indien je kandideert met een tijdelijke maatschap, dienen alle leden van de tijdelijke maatschap over een UEA te beschikken in het eigen online profiel.

Onderaannemers dienen geen UEA in, voor zover er geen beroep wordt gedaan op hun draagkracht.

Indien er toch een verplichte of facultatieve uitsluitingsgrond op jou van toepassing is, mag je bewijzen dat de corrigerende maatregelen die je hebt genomen voldoende zijn om je betrouwbaarheid aan te tonen ondanks de toepasselijke uitsluitingsgrond. Als de opdrachtgever dat bewijs toereikend acht, word je niet uitgesloten van de plaatsingsprocedure. Daarom beveelt de aanbestedende overheid ten stelligste aan om de corrigerende maatregelen mee te sturen bij de kandidaatstelling.

Het uittreksel uit het strafregister hoeft je bij kandidaatstelling niet toe te voegen. Dit zal indien nodig worden opgevraagd door de Vlaamse Bouwmeester. Dit uittreksel uit het strafregister heeft betrekking op zowel de rechtspersoon van de kandidaat als op de personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend, of toezichthoudend orgaan van de kandidaat of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben.

1.3 Geschiktheid om beroepsactiviteit uit te oefenen

Je moet beschikken over een attest van de orde van architecten om je voor deze opdracht kandidaat te stellen.

Toe te voegen in het online profiel:

Nummer lidmaatschap Orde van Architecten

Voor niet-Belgische bureaus:

- een bewijs dat het bureau één van de diploma's, certificaten of andere titels bezit, opgenomen in de bijlage van de wet van 20 februari 1939
- een attest dat de ontwerper de desbetreffende beroepsactiviteit wettig uitoefent in het land waar die gevestigd is.

1.4 Technische en beroepsbekwaamheid

Opdat je geselecteerd zou kunnen worden, dien je minstens drie projecten in van diensten die je gedurende de laatste drie jaar in eigen naam als ontwerper verleende en waarvoor het ereloon of de wedstrijdvergoeding minimaal 1.000 euro (excl. btw) bedroeg. De projecten hebben in de afgelopen drie jaar het stadium van wedstrijdontwerp, voorontwerp, stedenbouwkundige vergunning, uitvoeringsdossier, uitvoering van de werken of voorlopige oplevering of beëindiging studieopdracht bereikt (art. 68, § 4, 1°, b) van het KB van 18 april 2017).

Deze projecten worden niet inhoudelijk beoordeeld en dienen enkel om aan te tonen dat je professioneel actief bent als ontwerper. Om deel te nemen aan Open Oproep volstaat het dat je als kandidaat (als bureau of als tijdelijke maatschap) beschikt over 3 projecten die aan de voorwaarden voldoen. Je kan in je online profiel dus ook minder dan 3 projecten ingeven, mits je als een tijdelijke maatschap kandideert of een beroep doet op de draagkracht van een onderaannemer.

Toe te voegen in het online profiel:

Maximaal 3 projecten

Per project geef je de naam van het project, de opdrachtgever, het stadium + datum en je rol in het project in. Je bevestigt dat je voor dit project 1.000 euro of meer hebt ontvangen.

2. Selectiebeperving van kandidaten die uitgenodigd worden om een offerte op te maken

(Art. 79 wet)

Indien je voldoet aan de voorwaarden voor selectie, kom je in aanmerking voor de selectiebeperving van kandidaten die uitgenodigd worden om een offerte op te maken. De Vlaamse Bouwmeester adviseert de opdrachtgever inzake de selectiebeperving. De publieke opdrachtgever neemt de eindbeslissing.

De selectiebeperving gebeurt aan de hand van een vergelijkende beoordeling tussen de kandidaten op grond van de hiernavolgende selectiecriteria.

2.1 Relevantie van de nota 'ambitie voor de opdracht' (gewicht 40%)

We willen inzicht krijgen in wat jij als kandidaat belangrijk vindt in de voorliggende opgave. We vragen je om een beknopte nota op te stellen die weergeeft hoe je de opdracht leest en welke uitdagingen / ambities deze opgave bij je oproept. Wat staat er voor jou op het spel?

Toe te voegen tijdens de online kandidaatstelling:

Nota 'ambitie voor de opdracht' van maximaal 2.000 tekens

Beoordeling

Er zal geëvalueerd worden in hoeverre je inzicht hebt in de uitdagingen die de opdracht stelt. De kwaliteit van je eerste lezing van de bestaande context, de randvoorwaarden en de uitdagingen van de opdracht wordt hier beoordeeld.

Opgelet: er worden geen ontwerpvoorstellen verwacht, indien deze worden opgenomen, zal er geen rekening mee worden gehouden.

2.2 Relevantie en kwaliteit van de specifieke referenties (gewicht 60%)

We willen ook de kwaliteit van je ontwerpen als kandidaat beoordelen. We vragen hiervoor 3 referenties waarbij we peilen naar **de kwaliteit van je ontwerpwerk** in relatie tot de context en de uitdagingen van de voorliggende opdracht, **de relevantie van die referenties** en **je rol in het referentieproject**. We zijn op zoek naar de manier waarop je doelstellingen realiseert die verband houden met de maatschappelijke en culturele dimensie van een opdracht en van publiek opdrachtgeverschap in brede zin. De referenties mogen gerealiseerd, in aanbouw of in (voor)ontwerpfase zijn. Wedstrijddeelnemers komen ook in aanmerking.

De referenties worden in aanmerking genomen indien deze je eigen ontwerpervaring als kandidaat aantonen. Ook ontwerpen die je maakte bij een ander bureau of werkgever mogen worden gebruikt op voorwaarde dat je zelf een ontwerpende rol had. Je licht je rol

als ontwerper toe bij elk van de referenties. Om deze referentieprojecten te gebruiken is géén beroep op de draagkracht van het andere bureau of werkgever noodzakelijk. Beroep op de draagkracht is enkel noodzakelijk indien je als bureau of tijdelijk maatschap geen ontwerpende rol had in het project.

Toe te voegen tijdens de online kandidaatstelling:

- Referentie 1 toont aan dat de ontwerper ervaring heeft met het ontwerpen van kwalitatieve sociale woningbouw via zorgvuldige verdichting met aandacht voor de relatie met de publieke ruimte.
- Referentie 2 toont aan dat de ontwerper ervaring heeft met het ontwerpen van kwalitatieve publieke ruimte die een meerwaarde biedt voor de buurt en kansen schept voor ontmoeting.
- Referentie 3 is een referentie die de ontwerper zelf relevant vindt voor de voorliggende opdracht.

Per referentie geef je in:

- Naam van het project
- Opdrachtgever
- Locatie
- Stadium waarin het project zich bevindt
- Omschrijving van het project (max. 1000 tekens)
- Duiding van de relevantie (max. 1000 tekens)
- Rol van de kandidaat in het project (max. 500 tekens)
- Maximum 8 afbeeldingen (foto's, schema's, plannen, ...)

Beoordeling

Beoordelingselementen die in aanmerking komen zijn onder andere de aandacht voor de context van de opgave, de toekomstbestendigheid (duurzaamheid, geschiktheid voor hergebruik, ...), de gebruikswaarde (bruikbaarheid, functionaliteit, doelmatigheid, ...) en de belevingswaarde (aantrekkelijkheid, vertrouwdheid, ...). Hoe substantiëler je rol bij de totstandkoming van de referentie, hoe positiever de opdrachtgever dit zal laten doorwegen in de beoordeling.

De beoordeling gebeurt op een globale, algemene en gemotiveerde wijze. Het feit dat er onder 2.1 of 2.2 een aantal beoordelingselementen worden opgesomd, doet hier geen afbreuk aan. Er wordt geen afzonderlijk gewicht toegekend aan specifieke elementen en deze worden niet systematisch getoetst.

3. Kennisgeving

De beslissing over de selectie wordt je ter kennisgegeven in overeenstemming met de zgn. Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies ('Rechtsbeschermingswet').

4. Beroep op de draagkracht

Je kan geen beroep doen op de draagkracht van een onderaannemer, om te voldoen aan de vereisten m.b.t. ‘de uitsluitingsgronden’ of ‘de geschiktheid om beroepsactiviteit uit te oefenen’. Je kan enkel een beroep doen op de draagkracht van een onderaannemer om te voldoen aan de criteria vermeld onder 1.4 Technische en beroepsbekwaamheid en 2.2. Relevantie en kwaliteit van de specifieke referenties.

Voor het gebruik van referenties kan je een beroep doen op de draagkracht van een onderaannemer in het geval dat je voor de beoordeling van ‘Rol van de kandidaat in het project’ de rol van de onderaannemer (eigenlijke uitvoerder van het project) wil laten beoordelen in plaats van je eigen rol in het project.

Opgelet, als je een beroep doet op de draagkracht van een onderaannemer, ben je in alle gevallen verplicht om bij selectie samen met deze onderaannemer een offerte op te maken en bij gunning de opdracht samen met deze onderaannemer uit te voeren. De onderaannemer draagt mee de verantwoordelijkheden gedurende het volledige ontwerpproces.

Toe te voegen tijdens de online kandidaatstelling:

Als je een beroep doet op de draagkracht van een onderaannemer, vragen we bij de online kandidaatstelling om volgende informatie aan te leveren:

Elke onderaannemer op wiens draagkracht je een beroep doet

Het UEA van de onderaannemers waarop je een beroep doet

De ondertekende verbintenisovereenkomst met de onderaannemer volgens het model van de Vlaamse Bouwmeester.

5. Gunningsfase

Enkel indien je wordt uitgenodigd om een offerte in te dienen, ontvang je het projectdossier. Dit projectdossier omvat de gunningsleidraad, de projectdefinitie, het offerteformulier en de modelovereenkomst.

Pas na de selectie word je gevraagd een ontwerpteam samen te stellen zodat een integrale ontwerpvisie ontwikkeld kan worden met volgende onderdelen:

De volledige studieopdracht voor de bouw van **55 sociale woningen** omvat:

- de architectuurstudie
- de stabiliteitsstudie
- de studie van het klimaat en de technieken: HVAC, sanitair, elektriciteit, telefonie, data, branddetectie en -beveiliging, inbraakbeveiliging en toegangscontrole, geluid en videofonie, gebouwbeheerssysteem en liften
- het uitvoeren van de EPB-verslaggeving
- de volledige studie van de akoestiek: de geluidsisolatie (buren- en buitengeluiden, de ruimten onderling), en het geluidsniveau in de lokalen

- het bijstaan van de opdrachtgever tijdens de procedure voor het aanstellen van de veiligheidscoördinator en het verwerken van de adviezen
- de ondersteuning van het participatie- of communicatietraject
 - Aanleveren van input voor het participatie- of communicatietraject
 - Deelname aan belangrijke momenten van het participatie- of communicatietraject
 - Integreren van input uit het participatie- of communicatietraject.

De volledige studieopdracht voor de **publieke ruimte** omvat volgende onderdelen, ingegrepen in het ereloon:

- de studie van de inrichting van wegenis
- de studie van de inrichting van de buitenruimte, inclusief beplantingsplan, beheersplan en vast meubilair
- de studie van de riolering en nutsvoorzieningen.

Enkel geselecteerde kandidaten mogen een offerte indienen. Om je ontwerpteam samen te stellen, mag je:

onderaannemers opnemen in je ontwerpteam;
uitbreiden naar een combinatie van ondernemers (bijvoorbeeld tijdelijke maatschap).

Het is verboden om met meerdere geselecteerde kandidaten samen een offerte in te dienen.

Je ontwerpteam zal een offerte opmaken op basis van volgende gunningscriteria:

Kwaliteit van de ontwerpvisie (gewicht: 50%)

Dit criterium betreft de kwaliteit van de concept- en visievorming en het ontwerpend onderzoek in het licht van de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever, zoals ze geformuleerd zijn in het projectdossier.

De kwaliteit wordt zowel beoordeeld in een ruim maatschappelijk en cultureel kader als met betrekking tot de noden van de gebruiker, de beleving, de functionele en relationele kwaliteiten en gebruikswaarden. Dit criterium betreft ook de visie op integrale duurzaamheid.

Werkwijze (gewicht: 20%)

Dit criterium betreft de manier waarop het ontwerpteam de opdracht zal uitvoeren. Het betreft onder meer de samenstelling van het volledige ontwerpteam, de specifieke ervaring die niet werd beoordeeld bij de selectiefase en het plan van aanpak (de manier waarop het ontwerpteam zal samenwerken, de procesbereidheid en methodologie). Dit criterium betreft ook de praktische haalbaarheid en de manier waarop invulling wordt gegeven aan de vereisten op vlak van participatie en communicatie.

Optimalisatie van de investering (gewicht: 20%)

Dit criterium betreft alle kosten die kunnen voortvloeien uit het gunnen van voorliggende ontwerpopdracht. Het betreft de te verwachten bouwkosten en alle andere kosten die inherent verbonden zijn aan het ontwerpvoorstel. Er wordt geëvalueerd of en hoe de ontwerpers aandacht hebben voor alle uitgaven die het project, volgens hun eerste ontwerpvisie, in de toekomst zal vereisen. Tevens wordt de kostenbeheersing beoordeeld

door na te gaan op welke manier de inschrijver de kosten via ontwerp onder controle houdt.

Ereloon (gewicht: 10%)

Het ereloonpercentage moet beantwoorden aan de door de opdrachtgever opgegeven vorm.

Onderhandelingen

De opdrachtgever kan een opdracht gunnen zonder onderhandelingen te voeren, op basis van de initiële offertes.