

B-Brussels: building construction work

OJ S 57/2012 22/03/2012

Contract notice

Works

Directive 2004/18/EC

Section I: Contracting authority

I.1. Name and addresses

Official name: ParticipatieMaatschappij Vlaanderen NV

Postal address: Oude Graanmarkt 63

Town: Brussel

Postal code: 1000

Country: Belgium

Contact person: Mevrouw Mia Segaert

E-mail: mia.segaert@pmv.eu

Telephone: +32 22295230

Fax: +32 22295231

Internet address(es):

General address of the contracting authority: www.pmv.eu

Additional information can be obtained from:

the abovementioned address

Specifications and additional documents (including documents for competitive dialogue and a dynamic purchasing system) can be obtained from:

the abovementioned address

Tenders or requests to participate must be submitted: the abovementioned address

I.2. Type of the contracting authority

I.3. Main activity

Other: regionale investerings- en participatiemaatschappij

I.4. Contract award on behalf of other contracting authorities

The contracting authority is purchasing on behalf of other contracting authorities: no

Section II: Object of the contract

II.1. Description

II.1.1. Title attributed to the contract by the contracting authority

Oproep tot kandidaatstelling - Herontwikkeling van de Imalso-site m.o.o. kantorenbouw: geschikte huisvesting voor personeel Vlaamse overheid.

II.1.2. Type of contract and place of performance or delivery

Works

Design and execution

Main site or place of performance: Antwerpen.

NUTS code BE1 Région de Bruxelles-Capitale/Brussels Hoofdstedelijk Gewest

II.1.3. Information about a framework agreement or a dynamic purchasing system

The notice involves a public contract

II.1.4. Information about framework agreement

II.1.5. Short description of the contract or purchase(s)

De Vlaamse Overheid (VO) beoogt de herontwikkeling van de Imalso-site te Antwerpen m.o.o. de centralisatie van diverse watergebonden diensten van de VO.

De VO heeft PMV gemandateerd om deze huisvesting op voormelde locatie te realiseren, zulks in naam en voor rekening van de VO.

Men beoogt met name de realisatie van ca. 4 000 m² bruto kantooroppervlakte d.m.v. renovatie van het bestaande Imalso-gebouw uit 1954 en ca. 2 000 m² bruto kantooroppervlakte nieuwbouw op de Imalso-site.

De Imalso-site is gelegen aan de Thonetlaan 102 op Antwerpen-Linkeroever en heeft een oppervlakte van ca. 1,45 ha. Het terrein en het bestaande gebouw zijn reeds in bezit van de Vlaamse Overheid.

In voormelde kantoren zullen de volgende entiteiten van de VO met een watergebonden karakter worden gehuisvest:

- DAB loodswezen,
- DAB Vloot,
- Afdeling Maritieme Toegang (AMT),
- Afdeling Kust.

De oppervlakten zijn bedoeld voor kantoren voor 180 werkplekken alsook voor specifieke ruimten voor de entiteiten (atelier, logistiek etc.).

De betrokken entiteiten wensen over de ingerichte kantoren te kunnen beschikken eind 2014.

De opdracht omvat een Design en Build (DB) formule waarbij de opdracht zal bestaan uit:

- (1) het ontwerpen en bouwen van het project, zowel de renovatie van het bestaande gebouw als de nieuwbouw (inclusief korte termijn financiering tijdens bouwfase);
- (2) het verhuren voor 27 jaar van de nieuwbouw en onderhouden van de eerste 2 jaar (met mogelijkheid tot verlenging).

De opdrachtnemer of opdrachtgever zal hiertoe een Special Purpose Vehicle (SPV) oprichten. Inzake de beoogde projectstructuur valt het volgende op te merken:

- er wordt een erfpacht gevestigd voor 99 jaar tussen de VO (erfpachtgever) en de SPV (erfpachtnemer) op het terrein voor wat de nieuwbouw betreft. De canon van de erfpacht wordt verrekend in de later te betalen huur,
- PMV moet de mogelijkheid hebben om te participeren tijdens de ontwikkelingsfase in beginsel met minimum 50 %-1 aandeel of een vergelijkbare contractuele relatie. Daarenboven moet er een formule worden aangereikt waarbij de VO en/of PMV deelnemen aan een volwaardig bouwteam,
- na de voorlopige aanvaarding van de werken betaalt de VO rechtstreeks de factuur van de renovatie aan de SPV. Aldus blijft de VO volle eigenaar van het bestaande gebouw. Na voorlopige aanvaarding kan PMV (hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks) via een 100 % aandeelhouderschap eigenaar van de SPV worden, met inbegrip van de nieuwbouw.
- de nieuwbouw wordt verhuurd aan de VO. Het resultaat wordt een nieuwe huisvesting voor de VO waarbij er een huurovereenkomst wordt afgesloten voor 27 jaar tussen voormelde projectvennootschap (als verhuurder) en de VO (als huurder) en waarbij de VO een voorkooprecht krijgt,
- er wordt tevens een contract exploitatie (onderhoud) en totale waarborg afgesloten tussen voormelde SPV en een derde voor 2 jaar na voorlopige oplevering en dit zowel voor het bestaand gebouw als de nieuwbouw.

PMV behoudt zich het recht voor de structurering van het project nader te verfijnen tijdens het verder verloop van de gunningsprocedure.

II.1.6. CPV code(s)

45210000 Building construction work, 45262700 Building alteration work

II.1.7. Information about the Government Procurement Agreement (GPA)

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement: yes

II.1.8. Lots

This contract is divided into lots: no

II.1.9. Information about variants**II.2. Scope of the procurement****II.2.1. Total quantity or scope****II.2.2. Information about options**

Options: no

II.2.3. Information about renewals**II.3. Duration of the contract or time limit for completion**

Start 15.3.2013. Completion 1.12.2014

Section III: Legal, economic, financial and technical information

III.1. Conditions related to the contract**III.1.1. Deposits and guarantees required****III.1.2. Main financing conditions and payment arrangements and/or reference to the relevant provisions governing them****III.1.3. Legal form to be taken by the group of economic operators to whom the contract is to be awarded****III.1.4. Contract performance conditions**

The performance of the contract is subject to particular conditions: yes

Description of particular conditions: De aanvragen tot deelneming kunnen worden ingediend, hetzij door één enkele onderneming, hetzij door een combinatie van ondernemingen (hierna genoemd: "consortium") die de vorm aangaan van een tijdelijke handelsvennootschap of een ander samenwerkingsverband.

De onderneming of het consortium van ondernemingen die een aanvraag tot deelneming indient, wordt verder "kandidaat" genoemd.

Wanneer een aanvraag tot deelneming uitgaat van een consortium:

- gelden, behoudens andersluidende vermelding, alle verplichtingen t.a.v. een kandidaat ook voor alle leden van het consortium. De uitsluiting van een lid van het consortium kan aanleiding geven tot uitsluiting van het gehele consortium,
- zal ieder lid die de aanvraag tot deelneming en, na selectie, de offerte onderschrijft hoofdelijk en solidair jegens de Aanbestedende Dienst verbonden zijn,
- dient de aanvraag tot deelneming door alle leden van het consortium op rechtsgeldige wijze te worden ondertekend.

Mogelijkheid om zich te beroepen op de kwalificaties van andere entiteiten:

Kandidaten kunnen zich, ter staving van hun economische en financiële draagkracht en/of hun technische bekwaamheid beroepen op de economische en financiële draagkracht,

respectievelijk de technische bekwaamheid van andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van hun banden met die entiteiten.

In dat geval moet de kandidaat aan de Aanbestedende Dienst aantonen dat hij gedurende de totale looptijd van de opdracht daadwerkelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen, inzonderheid door overlegging van de verbintenis van deze entiteiten om de kandidaat de nodige middelen ter beschikking te stellen.

In het bestek kan desgevallend nader worden bepaald op welke wijze die entiteiten zich ten persoonlijke titel dienen te engageren.

III.2. Conditions for participation

III.2.1. Suitability to pursue the professional activity, including requirements relating to enrolment on professional or trade registers

List and brief description of conditions: Uitsluitingsgronden:

De kandidaat die zich zou bevinden in één van de uitsluitingsgevallen voorzien in artikel 17 van het Koninklijk besluit betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken van 8.1.1996, kan uitgesloten worden van deelneming aan deze opdracht. Bovendien dient elke kandidaat tevens te voldoen aan de voorschriften van artikel 17bis van het KB van 8.1.1996.

Bij hun aanvraag tot deelneming dienen de kandidaten een ondertekende verklaring op eer toe te voegen waarin zij expliciet verklaren zich niet in één van de voormelde uitsluitingsgronden te bevinden en te voldoen aan de voormelde voorschriften. Indien de kandidaat zich wel in een uitsluitbare situatie bevindt wordt daaromtrent volledige informatie verschaft.

Wanneer een kandidaat zich beroept op een andere entiteit, gelden de uitsluitinggronden ook ten aanzien van deze entiteiten. De uitsluiting van dergelijke entiteit kan tot de uitsluiting van de eigenlijke kandidaat aanleiding geven. Indien in de loop van de gunningprocedure zou blijken dat een kandidaat of een lid van een consortium zich komt te bevinden in een situatie die aanleiding kan geven tot uitsluiting, zal door de Aanbestedende Dienst steeds nog tot uitsluiting kunnen worden besloten.

Uniciteit van de aanvraag tot deelneming.

Elke onderneming kan zich slechts éénmaal, zij het alleen, in samenwerkingsverband of als entiteit waarop een kandidaat zich beroept, een aanvraag tot deelneming indienen.

Toelaatbaarheidsvoorwaarden:

1. De Aanbestedende Dienst gaat er van uit dat de werken die het voorwerp uitmaken van de onderhavige overheidsopdracht van werken, zijn gerangschikt in categorie D, klasse 8.

Ter staving dat aan de wetgeving met betrekking tot de erkenning zal zijn voldaan, voegt de kandidaat bij zijn aanvraag tot deelneming:

— ofwel een attest inzake erkenning m.b.t. de aannemer(s) die de werken zal (zullen) uitvoeren, zoals dit door de bevoegde overheden ter beschikking wordt gesteld,

— ofwel de bewijzen zoals dit wordt vereist door artikel 3 §1, 2° van de wet van 20.3.1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken.

2. De ontwerper van de gebouwen dient in België als architect beroepsgerechtigd te zijn, conform de wet van 20.2.1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect. Ten bewijze hiervan dient de kandidaat bij zijn aanvraag tot deelneming toe te voegen:

(A) Ofwel het bewijs van inschrijving van de ontwerper bij de Belgische Orde van Architecten;

(B) Ofwel een combinatie van (i) een attest waaruit blijkt dat de ontwerper één van de diploma's, certificaten of andere titels bezit, opgenomen in de bijlage van de wet van

20.2.1939, en (ii) een attest dat de ontwerper de desbetreffende werkzaamheden wettig uitoefent in het land waar hij gevestigd is.

III.2.2. Economic and financial ability

List and brief description of conditions: Teneinde dit aan te tonen dient elke kandidaat minstens de volgende documenten te verstrekken:

1. de jaarrekeningen over de laatste 3 boekjaren, zoals neergelegd bij de Nationale Bank van België of bij een gelijkaardige instantie;

Indien er zich sinds de laatst neergelegde jaarrekening belangrijke wijzigingen hebben voorgedaan is tevens vereist: een toelichting over de financiële resultaten en situatie.

2. bewijs van een eigen vermogen van 1 500 000 EUR gedurende het laatst afgelopen boekjaar; indien de kandidaat de vorm aanneemt van een samenwerkingsverband, wordt onderhavig criterium beoordeeld op basis van het eigen vermogen van het lid van het samenwerkingsverband met het hoogste eigen vermogen; (dit moet kunnen worden afgeleid uit de laatst normaal neergelegde jaarrekening of enig ander document);

3. een bankverklaring waaruit blijkt dat de kandidaat in staat wordt geacht om dit soort projecten financieel te dragen.

Minimum level(s) of standards possibly required: De kandidaat moet aantonen te beschikken over voldoende financiële en economische draagkracht voor het uitvoeren van de opdracht en om de gevraagde engagementen aan te gaan zonder dat zich een financieel risico voordoet voor de Aanbestedende Dienst.

III.2.3. Technical and professional ability

List and brief description of conditions:

Daartoe is het bewijs vereist van voldoende kennis en ervaring inzake de realisatie van relevante gelijkaardige projecten. Dit dient te worden aangetoond door de voorlegging van referenties en andere documenten waaruit een voor deze opdracht relevante kennis en ervaring blijkt:

— minstens 2 referenties van ontwikkeling van kantoorgebouwen en kantoorachtigen in renovatiebouw en/of sector monumentenzorg > 5 000 m² en,

— minstens 1 referentie van ontwikkeling van nieuwbouw met een duurzaam karakter van > 2 000 m²,

— uit het geheel van de 3 voorgaande referenties dient relevante kennis en ervaring inzake zowel het ontwerpen als het bouwen te blijken,

— minstens 1 referentie inzake projectmanagementervaring bij de ontwikkeling van kantoorgebouwen (via renovatie en / of nieuwbouw), op maat met deelname van de eindgebruiker in het bouwteam. Men dient aantoonbaar verantwoordelijk zijn geweest voor of in een leidinggevende rol in meer of mindere mate betrokken zijn geweest bij taken zoals dagelijkse leiding van de werkzaamheden, coördinatie tussen en integratie van de in de eis gevraagde disciplines, planning, verslaggeving en rapportage, management risico's / kwaliteit / financieel,

Alle referentiefiches vermelden minstens de volgende informatie: (i) de beschrijving van het referentieproject, (ii) de identiteit (naam en adres) van de opdrachtgever (incl. contactgegevens), (iii) de plaats van de uitvoering, (iv) de oppervlakte, (v) de bouwkost, (vi) het jaar van realisatie, en (vii) de datum van oplevering.

Voor alle referenties geldt bovendien dat de projecten moeten zijn uitgevoerd naar tevredenheid van de opdrachtgever. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor dit te controleren en verzoekt aldus dat de contactgegevens van de opdrachtgever bij alle referenties worden toegevoegd.

Er geldt geen minimum investeringswaarde voor de projecten die als referentie worden

opgegeven, doch de grootte en relevantie (inhoud) van de opgegeven projecten zal worden in beschouwing genomen bij het evalueren van de Kandidaatstellingen.

— de CV's van de mogelijke leden van het projectteam, die in het bijzonder ervaring inzake renovatie en / of sector monumentenzorg aantonen,

— opgave van het aantal jaren relevante beroepservaring in de renovatie en/of sector monumentenzorg.

Minimum level(s) of standards possibly required:

De kandidaat moet kunnen aantonen dat hij beschikt over een passende technische bekwaamheid voor het uitvoeren van de opdracht, inzonderheid inzake de ontwikkeling (zowel ontwerp als bouw) van kantoorgebouwen met betrokkenheid in het bouwproces van de eindgebruiker.

Vereiste erkenning: D (Bouwwerken), Klasse 8.

D (Bouwwerken), Klasse 8.

III.2.4. Information about reserved contracts

III.3. Conditions specific to services contracts

III.3.1. Information about a particular profession

III.3.2. Information about staff responsible for the performance of the contract

Section IV: Procedure

IV.1. Type of procedure

IV.1.1. Type of procedure

competitive dialogue

IV.1.2. Information about the limits on the number of candidates to be invited

Envisaged number of candidates: 5

Objective criteria for choosing the limited number of candidates: Er worden – voor zover er voldoende kandidaten zijn wiens aanvraag tot deelneming voldoet aan de uitsluitings-, toelaatbaarheids- en kwalitatieve selectiecriteria – in beginsel, behoudens een geval van ex aequo, maximum 5 kandidaten geselecteerd en toegelaten tot de gunningfase.

Indien het aantal geschikte kandidaten het maximum aantal van 5 te selecteren kandidaten overschrijdt, zal de Aanbestedende Dienst, ten einde het aantal geschikt bevonden kandidaten te beperken tot 5 (onverminderd de mogelijkheid van ex aequo) – een verdere selectie van de geschikt bevonden kandidaten opstellen, waaruit moet blijken welke 5 (behoudens ex aequo) kandidaten het beste beoordeeld worden.

Deze verdere selectie wordt vastgesteld door rekening te houden met de beoordeling van de ervaring met renovatie in kantoorprojecten waaraan een beschermingsdossier gekoppeld is en /of monumentenzorg en dit zowel inzake ontwerp als bouw.

Van zodra het principiële (behoudens ex aequo) maximum aantal van 5 te selecteren kandidaten wordt bereikt, zal er geen verdere selectie worden opgesteld.

IV.1.3. Information about reduction of the number of solutions or tenders during negotiation or dialogue

Recourse to staged procedure to gradually reduce the number of solutions to be discussed or tenders to be negotiated yes

IV.2. Award criteria

IV.2.1. Award criteria

The most economically advantageous tender in terms of Price is not the only award criterion and all criteria are stated only in the procurement documents

IV.2.2. Information about electronic auction

An electronic auction will be used: no

IV.3. Administrative information

IV.3.1. File reference number attributed by the contracting authority

Imalso - PMV - 1

IV.3.2. Previous publication concerning this procedure

no

IV.3.3. Conditions for obtaining specifications and additional documents or descriptive document

Payable documents: no

IV.3.4. Time limit for receipt of tenders or requests to participate

23.4.2012 - 11:00

IV.3.5. Estimated date of dispatch of invitations to tender or to participate to selected candidates

IV.3.6. Languages in which tenders or requests to participate may be submitted

Dutch.

IV.3.7. Minimum time frame during which the tenderer must maintain the tender

Duration in days: 60 (from the date stated for receipt of tender)

IV.3.8. Conditions for opening of tenders

Section VI: Complementary information

VI.1. Information about recurrence

This is a recurrent procurement: no

VI.2. Information about European Union funds

The procurement is related to a project and/or programme financed by European Union funds: no

VI.3. Additional information

De aanvraag tot deelneming moet – in functie van de bovenstaande eisen – verplicht de volgende documenten / gegevens bevatten:

- uitleg betreffende de identiteit en desgevallend de samenstelling van de kandidaat (consortium, THV, ...),
- expliciete verklaring op eer van de kandidaat (en desgevallend de entiteiten die een kandidaat ondersteunen) inzake uitsluitingsgronden,
- verklaring van derde-entiteit (incl. eventueel de ontwerper) dat deze zijn middelen en kwalificaties ter beschikking zal stellen voor de uitvoering van de opdracht,
- bewijs van erkenning als aannemer (zie rubriek III.2.1),
- bewijs van beroepsgerechtigheid architect,

- documenten m.b.t. de financieel-economische draagkracht,
- documenten m.b.t. de technische bekwaamheid.

Een document met nadere toelichting (incl. afbeeldingen) van de Imalso-site en het bestaande Imalso-gebouw, wordt door de Aanbestedende Dienst ter beschikking gesteld op volgende website: www.pmv.eu.

VI.4. Procedures for review

VI.4.1. Review body

Official name: Raad van State
Postal address: Wetenschapsstraat 37
Town: Brussel
Postal code: 1040
Country: Belgium
E-mail: info@raadfst-consetat.be
Telephone: +32 22349611
Fax: +32 22349499
Internet address: <http://www.raadvst-consetat.be/>

VI.4.2. Review procedure

Precise information on deadline(s) for review procedures: In overeenstemming met artikel 65 /14, 65/15, 65/23 en 65/24 van de Belgische Wet Overheidsopdrachten van 24.12.1993, zijn de volgende beroepsprocedures mogelijk:

- Een verzoek tot nietigverklaring, binnen een termijn van 60 dagen,
- Een verzoek tot schorsing (bij uiterst dringende noodzakelijkheid), binnen een termijn van 15 dagen.

VI.4.3. Service from which information about the review procedure may be obtained

Official name: Participatie Maatschappij Vlaanderen NV
Postal address: Oude Graanmarkt 63
Town: Brussel
Postal code: 1000
Country: Belgium
E-mail: elke.vandewalle@pmv.eu
Internet address: www.pmv.eu

VI.5. Date of dispatch of this notice

16.3.2012