

**Belgium-Ostend: Architectural and related services**

**OJ S 187/2018 28/09/2018**

**Contract notice**

**Services**

**Legal Basis:**

Directive 2014/24/EU

---

**Section I: Contracting authority**

---

**I.1. Name and addresses**

Official name: De Oostendse Haard

National registration number: 0405.277.282

Postal address: Nieuwpoortsesteenweg 205

Town: Oostende

NUTS code: BE255 Arr. Oostende

Postal code: 8400

Country: Belgium

Contact person: Mevrouw Vanessa Vens

E-mail: [info@oostendsehaard.be](mailto:info@oostendsehaard.be)

Telephone: +32 59702954

Fax: +32 59808091

**Internet address(es):**

Main address: [www.socialehuisvestingooostende.be](http://www.socialehuisvestingooostende.be)

**I.3. Communication**

The procurement documents are available for unrestricted and full direct access, free of charge, at: <https://cloud.3p.eu/Downloads/1/171/O3/2018>

Tenders or requests to participate must be submitted electronically via: <https://eten.publicprocurement.be>

Additional information can be obtained from another address:

Official name: De Oostendse Haard

National registration number: 0405.277.282

Postal address: Nieuwpoortsesteenweg 205

Town: Oostende

NUTS code: BE255 Arr. Oostende

Postal code: 8400

Country: Belgium

Contact person: Mevrouw Vanessa Vens

E-mail: [info@oostendsehaard.be](mailto:info@oostendsehaard.be)

Telephone: +32 59702954

Fax: +32 59808091

**Internet address(es):**

Main address: [www.socialehuisvestingooostende.be](http://www.socialehuisvestingooostende.be)

**I.4. Type of the contracting authority**

Other type: Sociale huisvestingsmaatschappij

**I.5. Main activity**

Housing and community amenities

## Section II: Object

---

### II.1. Scope of the procurement

#### II.1.1. Title

Oproep tot aanvraag tot deelneming - Kandidatuur architect voor opmaken vervangingsbouw - Westerkwartier "XL2"

Reference number: 2018/064 VMSW 2007/0492/02

#### II.1.2. Main CPV code

71200000 Architectural and related services

#### II.1.3. Type of contract

Services

#### II.1.4. Short description

Zie II.2.4

#### II.1.5. Estimated total value

#### II.1.6. Information about lots

This contract is divided into lots: no

### II.2. Description

#### II.2.2. Additional CPV code(s)

71000000 Architectural, construction, engineering and inspection services

#### II.2.3. Place of performance

NUTS code: BE255 Arr. Oostende

Main site or place of performance: Westerkwartier Gelijkheidstraat 142-152, Spaarzaamheidstraat 143-173, Golvenstraat 13-27, Verenigingstraat 166-172 & 150-164 te Oostende

#### II.2.4. Description of the procurement

Selectie voor aanstellen architect voor opmaken van Vervangingsbouw te Westerkwartier "XL2".

Ligging site: Gelijkheidstraat 142-152, Spaarzaamheidstraat 143-173, Golvenstraat 13-27, Verenigingstraat 166-172 te Oostende.

De Oostendse Haard is een sociale huisvestingsmaatschappij en beheert een patrimonium van bijna 1500 woningen en appartementen gelegen op het grondgebied Bredene en Oostende.

Vanwege het functionalistische architectuurritmische opeenvolging van uitspringende inkompartijen ten opzicht van verdiepte gecementeerde gevelvlakken, onder licht hellend plat dak werd de woninggroep opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (VIOE). Ook door Stad Oostende wordt de gebouwengroep gesmaakt en kreeg bij een Hoge locuswaarde bij de inventarisatie van De Smet Vermeulen architecten.

De maatschappij heeft als doel:

1o de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

Zo bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

Het Westerkwartier in Oostende is de wieg van de sociale huisvesting in de stad aan zee.

In 1921 werd "De Oostendse Haard" opgericht, het gros van de woningen die de Oostendse Haard bouwde bevinden zich in deze wijk. In 1922 werd een aanvang genomen met de ontwikkeling van deze wijk, dit eindigde eind jaren '70.

De laatste jaren wordt er in de wijk gerenoveerd en waar noodzakelijk vervangingsbouw gerealiseerd (sinds 2011).

Op dit moment is het aanbod op totaal van 444 wooneenheden binnen deze wijk als volgt:  
4 wooneenheden zijn studio's,

182 wooneenheden met 1 slaapkamer;

107 wooneenheden met 2 slaapkamers;

123 wooneenheden met 3 slaapkamers;

28 wooneenheden met 4 slaapkamers of meer slaapkamers;

Meer dan 60 % van de bewoners van de sociale woningen zijn ouder dan 60 jaar en meer dan 50 % zijn alleenstaanden. Het merendeel van de huidige huurders woont te groot of in een onaangepaste of sterk verouderde woning.

Daarom wordt er door de Oostendse Haard op wijk niveau gekeken hoe het aanbod hierop kan afgestemd worden, dit door nieuwbouw, vervangingsbouw en renovatieprojecten te realiseren.

Aangezien de bestaande gebouwen verouderd zijn en niet meer aan de bestaande OSW2017 voldoen, alsook op energetisch vlak zeer slecht scoren en dat er op het bestaande terrein meer eenheden kunnen gebouwd worden, wordt er gekozen voor vervangingsbouw.

De huidige woningen dateren uit 1962 waarvan:

- 18 woningen van het type 2 slaapkamers;
- 26 appartementen van het type 1 slaapkamer.
- 2 appartementen van het type 2 slaapkamers.

De aanpak groep woningen gelegen in de Verenigingstraat 150-164 zijn van de zelfde bouwphase en kunnen mogelijks in een extra fase mee aangepakt worden. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de reeds 2 verkochte woningen.

Het vooropgestelde bouwplan Vervangingsbouw Westerkwartier "XL2", dient in 3 fasen uitgevoerd te worden, zodat er een interne verhuisbeweging kan plaats vinden.

Bouwplan ziet er als volgt uit:

Het bouwen van minstens 40 wooneenheden:

Fase 1 (Spaarzaamheidstraat 143-173)

— min. 16 appartementen type 1 slaapkamer/2 personen

Fase 2 & 3 (Gelijkheidstraat 142-152 / Golvenstraat 13-27 / Verenigingstraat 166-172):

— minstens 14 woningen - Type 3 slaapkamers / 4 personen

— minstens 10 appartementen, waarvan min. 4 appartementen type 2 slaapkamer/3 personen  
de overige volgens optimal...(zie opdrachtdocumenten)

## **II.2.5. Award criteria**

Criteria below

Quality criterion - Name: 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 bestek / Weighting: 5

Quality criterion - Name: De procesgerichtheid en procesbereidheid / Weighting: 3

Quality criterion - Name: Realisatietermijn/verhuisbeweging en fasering / Weighting: 3

Quality criterion - Name: Duurzaamheid / Weighting: 2

Quality criterion - Name: Teamsamenstelling / Weighting: 1

Cost criterion - Name: De raming van de projectkost en honorarium / Weighting: 1

#### **II.2.6. Estimated value**

#### **II.2.7. Duration of the contract, framework agreement or dynamic purchasing system**

Start: 01/03/2019 End: 30/06/2025

This contract is subject to renewal: no

#### **II.2.9. Information about the limits on the number of candidates to be invited**

Envisaged minimum number: 5 Maximum number: 6 Objective criteria for choosing the limited number of candidates:

Zie selectiecriteria.

#### **II.2.10. Information about variants**

Variants will be accepted: no

#### **II.2.11. Information about options**

Options: no

#### **II.2.13. Information about European Union funds**

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

#### **II.2.14. Additional information**

### **Section III: Legal, economic, financial and technical information**

---

#### **III.1. Conditions for participation**

##### **III.1.1. Suitability to pursue the professional activity, including requirements relating to enrolment on professional or trade registers**

List and brief description of conditions:

\* Door in te schrijven op deze opdracht verklaart de inschrijver zich niet in een toestand van uitsluiting te bevinden, zoals bedoeld in artikel 20 §§1 en 1/1 van de wet van 15.6.2006 betreffende overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en artikel 61 tot en met 66 van het koninklijk besluit van 15.7.2011 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren.

\* Uittreksel uit het strafregister of evenwaardig document van het land waar hij gevestigd is, waaruit blijkt dat de inschrijver:

— niet veroordeeld is geweest voor deelname aan criminele organisaties, omkoping, fraude of witwassen,

— niet in staat van faillissement of vereffening verkeert,

— geen aangifte van faillissement heeft gedaan of geen procedure van vereffening of gerechtelijke reorganisatie aanhangig is tegen hem,

— niet veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast.

\* Machtiging voor ondertekening in geval van vennootschap (via kopie akte).

\* De inschrijver legt het door hen ingevulde Uniform Europees Aanbestedingsdocument voor, dat bestaat uit een bijgewerkte eigen verklaring en dat door de aanbestedende overheid als voorlopig bewijs wordt aanvaard ter vervanging van door overheidsinstanties of derden afgegeven documenten of certificaten die bevestigen dat de betrokken inschrijver aan alle hierna vermelde voorwaarden voldoet:

- 1o hij bevindt zich niet in een van de uitsluitingssituaties als bedoeld in de artikelen 67 tot 69 van de wet van 17.6.2016;
- 2o hij voldoet aan de toepasselijke selectiecriteria als vastgesteld overeenkomstig artikel 71 van de wet van 17.6.2016.

### **III.1.2. Economic and financial standing**

List and brief description of selection criteria:

Het UEA, waarmee de inschrijver verklaart dat hij voldoet aan de onderstaande selectiecriteria:

1. In navolging van art. 63 van het KB van 15.7.2011 moet de kandidaat of inschrijver bij zijn aanvraag tot deelneming of zijn offerte een attest toevoegen waaruit blijkt dat hij voldaan heeft aan zijn beroepsmatige fiscale verplichtingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is.
2. Een bewijs van verzekering tegen beroepsfouten, met pertinente minimumdekking voor het betreffende project.

Minimum level(s) of standards possibly required:

1. Het attest heeft betrekking op de laatste afgelopen fiscale periode vóór de uiterste datum voor de ontvangst van de aanvragen tot deelneming of offertes, al naargelang.
2. Max 3 maand oud.

### **III.1.3. Technical and professional ability**

List and brief description of selection criteria:

Het UEA, waarmee de inschrijver verklaart dat hij voldoet aan de onderstaande selectiecriteria:

1. Het bewijs van inschrijving op de tabel van de Orde van Architecten of van inschrijving op een gelijkaardige officiële lijst in een andere lid-staat van de Europese Gemeenschap van één of meerdere perso(o)nen die deel zal (zullen) uitmaken van het ontwerpteam.
2. Extra selectiecriteria:

Om opgenomen te worden op de kandidatenlijst dient de inschrijver minstens 80/130 te behalen.

Indien er meer dan 5 inschrijvers de kandidatenlijst behalen zal er door een jury (van min 3 personen) op basis van referenties en portfolio 5 kandidaten geselecteerd worden.

Voor de selectie project op volgende criteria:

3. Formulier referentieproject (min. 3 en max. 5 referenties, voorlopige opleveringsdatum van de laatste 7 jaar (>2010), waarvan min. 2 referenties van uitgevoerde projecten voor VMSW, met attest vakbekwaamheid, ondertekend door de bouwheer, referenties van min. 2 verschillende bouwheren en geen referentieprojecten van De Oostendse Haard). De inschrijver gebruikt uitsluitend het toegevoegd formulier bijlage 2.
4. "Ervaring in kostenbeheersing in ontwerp": op basis van referentieprojecten.
5. "Ervaring in kostenbeheersing in uitvoering": op basis van referentieprojecten.
6. Indien er meer dan vijf referenties worden voorgelegd, zal enkel rekening worden gehouden met de eerste vijf referenties. Het gaat hier niet om de veelheid aan referenties, maar wel om de kwaliteit ervan. De referentieprojecten die worden opgegeven verwijzen steeds naar de prestaties van de inschrijver (en/of zijn voltallige team). Referenties die enkel verwijzen naar prestaties van onderaannemers afzonderlijk zullen niet in rekening worden gebracht. De aanbestedende overheid houdt zich het recht voor om de bezorgde informatie eventueel te controleren via contactopname met de in referenties vermelde opdrachtgevers.
7. Portfolio van het architectenbureau, max. 7 pagina's formaat A4 enkelzijdig waarin volgende zaken vermeld worden: Motivatie inschrijving, samenstelling architectenbureau, anciënniteit en functie personeel, overzicht specialisaties, bijzondere referenties,....
8. Verklaaren bij deze akkoord te gaan met:
  - de richtlijnen van de VMSW te volgen (bijkomend info vindt u op de site: [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be))

- de vooropgestelde termijnen van de VMSW
- de oppervlakte- en prijsnormen en onderrichtingen van de website vmsw: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-professioneel/Woningbouw-en-renovatie/Ontwerp-en-bestek>, Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw (OSW 2017), bouwtechnisch bestek woningbouw (BBW) te gebruiken bij de opmaak van plannen, meetstaat, lastenboek en andere nodige documenten.
- de eventuele bijzondere technische voorschriften van De Oostendse Haard, te aanvaarden (deze lijst werd aan het bestek toegevoegd in bijlage)
- de voorgestelde modelcontracten en barema's, voor nieuwbouw en vervangingsbouw typecontract 98.2\_2006.
- de aanstelling door de opdrachtgever of ander betrokken instanties van andere bij het ontwerp en werkgebeuren te betrekken personen (ondermeer veiligheidscoördinatoren, omgevingsontwerpers,...).
- de architect stel een ingenieur technieken, ingenieur stabiliteit en EPB verslaggever aan bij voorstelling van project dit zal bij de gunningscriteria beoordeeld worden.
- dat alle communicatie met de aanbestedende overheid uitsluiten zal gebeuren in het Nederlands

Minimum level(s) of standards possibly required:

1. Origineel attest of een voor eensluidend verklaard afschrift, maximum 1 jaar oud.
3. Nieuwbouwprojecten:
  - Indien er 2 referentieprojecten + attest vakbekwaamheid uitgevoerd voor de VMSW, voorlopige opleveringsdatum van de laatste 7 jaar (>2010) krijgt de inschrijver hiervoor 21 /30,
  - Per bijkomende referentieproject met attest vakbekwaamheid voor een project van de vmsw van de laatste 7 jaar (>2010) krijgt men telkens 3 punten (met een max van 30/30),
  - Indien de ontwerper een referentie kan voorleggen van een vervangingsbouw op een site dat gelegen is in een projectzone dat is opgenomen op de lijst van bouwkundig erfgoed krijgt de inschrijver 2 extra punten (met een max van 30/30)
4. Er zal gerekend worden met het gemiddelde van door de bouwheer ondertekende referenties in samenwerking met de VMSW, met volgende formule:  $15 + (((1 - (\text{bestelbedrag} / \text{max ramingsbedrag voorontwerp simulatietabel})) \times 100)$ , met een maximum van 15/15 en een minimum van 0/15.
5. Er zal gerekend worden met het gemiddelde van door de bouwheer ondertekende referenties in samenwerking met de VMSW, met volgende formule:  $15 + (((1 - (\text{uitvoeringslbedrag} / \text{bestelbedrag})) \times 100)$ , met een maximum van 15/15 en een minimum van 0 /15.
7. Het ingediende portfolio wordt beoordeeld door een jury van min.3 personen (de directeur en /of voorzitter, bijgestaan door 1 of 2 bedienden van de dienst project en onderhoud van de sociale huisvestingsmaatschappij de Oostendse haard), maximaal 50 punten te verdienen.
8. Verklaring indien het inschrijvingsformulier volledig werd ingevuld en geen opmerkingen gemaakt wordt door het architectenbureau op 1 van de punten waarvoor een verklaring gevraagd wordt, krijgt de inschrijver het maximum van de punten, nl. 20.  
Indien de inschrijver voor een punt geen verklaring aflegt, krijgt de inschrijver 0 punten op 20.

### III.1.5. Information about reserved contracts

The execution of the contract is restricted to the framework of sheltered employment programmes

### III.2. Conditions related to the contract

#### III.2.1.

### **Information about a particular profession**

Execution of the service is reserved to a particular professionReference to the relevant law, regulation or administrative provision:  
Architecten of ingenieurs-architecten

### **III.2.3. Information about staff responsible for the performance of the contract**

Obligation to indicate the names and professional qualifications of the staff assigned to performing the contract

## **Section IV: Procedure**

---

### **IV.1. Description**

#### **IV.1.1. Type of procedure**

Restricted procedure

#### **IV.1.3. Information about a framework agreement or a dynamic purchasing system**

#### **IV.1.8. Information about the Government Procurement Agreement (GPA)**

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement: yes

### **IV.2. Administrative information**

#### **IV.2.2. Time limit for receipt of tenders or requests to participate**

Date: 07/11/2018 Local time: 11:08

#### **IV.2.3. Estimated date of dispatch of invitations to tender or to participate to selected candidates**

Date: 22/11/2018

#### **IV.2.4. Languages in which tenders or requests to participate may be submitted**

Dutch

#### **IV.2.6. Minimum time frame during which the tenderer must maintain the tender**

Duration in months: 6 (from the date stated for receipt of tender)

## **Section VI: Complementary information**

---

### **VI.1. Information about recurrence**

This is a recurrent procurement: no

### **VI.3. Additional information**

Het is niet de bedoeling dat de inschrijver plannen of bestekken van reeds gerealiseerde projecten indient.

Plaatsbezoek vereist:

Plaatsbezoek is verplicht voor de geselecteerde ontwerpers en zal plaatsvinden samen met de briefing van het project.

Datum wordt in de 2de fase meegedeeld aan de geselecteerd ontwerpers.

De kandidaturen en offertes kunnen alleen elektronisch ingediend worden via de e-Tendering internetsite <https://eten.publicprocurement.be/>.

### **VI.4. Procedures for review**

#### **VI.4.1.**

**Review body**

Official name: Rechtbank van eerste aanleg - arrondissement Brugge

Postal address: Kazernevest 3

Town: Brugge

Postal code: 8000

Country: Belgium

**VI.5. Date of dispatch of this notice**

26/09/2018