

106007-2026 - Mise en concurrence

Belgique – Services d'architecture, d'ingénierie et de métrage – Mechelen - Verbouwing gebouw voor studiowerking en mobiele diensten De Aanzet, bijzondere jeugdzorg - Aanstellen architect
OJ S 31/2026 13/02/2026

Avis de marché ou de concession – régime ordinaire
Services

1. Acheteur

1.1. Acheteur

Nom officiel: EMMAUS VZW

Adresse électronique: bart.frans@emmaus.be

Forme juridique de l'acheteur: Organisme de droit public

Activité du pouvoir adjudicateur: Santé

2. Procédure

2.1. Procédure

Titre: Mechelen - Verbouwing gebouw voor studiowerking en mobiele diensten De Aanzet, bijzondere jeugdzorg - Aanstellen architect

Description: De opdracht omvat de verbouwing van een bestaand gebouw van 1998, gelegen aan de ring rond Mechelen, Edgard Tinellaan 2b. Het gebouw doet momenteel dienst als residentiële opvang voor kinderen van de afdeling CKG en bevat ook een kantooromgeving. Zij zullen verhuizen naar een ander gebouw. In de toekomst zullen hier 12 jongeren, tussen 12 en 18 jaar oud, worden begeleid in de vorm van een studiowerking voor de werking de Aanzet. Tevens zullen de mobiele medewerkers van de Aanzet hier hun werkplek hebben. Ongeveer drie kwart van de ruimte is voorzien voor het residentieel gebruik, in de vorm van individuele studio's met ook gemeenschappelijke ruimte(s). Het resterende kwart wordt ingericht als kantooromgeving. De verbouwing heeft tot doel een multifunctioneel gebouw en bijhorende faciliteiten te creëren voor het verblijf en de begeleiding van 12 jongeren. De werken worden uitgevoerd in opdracht van de vzw Emmaüs en voor een groot deel met de steun van het Agentschap Jongerenwelzijn/VIPA. We streven naar een doordacht plan met een huiselijke sfeer welke voldoet aan de ontwerprichtlijnen van VIPA, INTER en de van toepassing zijnde wetgeving. Het gebouw zal voor de verbouwingswerken worden vrijgemaakt. Te verbouwen bruto oppervlakte 1112m²(opp. onder hellend dak op een vrije hoogte van 1,8m gemeten, 20m² kelder inbegrepen) Timing: voorjaar 2027 aanvraag omgevingsvergunning en indienen VIPA dossier, ingebruikname voorjaar 2029. Budget: 1.850.000euro (excl. BTW, herzieningen en onvoorziene omstandigheden) voor ruwbouw, afwerking, technieken, vast meubilair en buitenaanleg. Uitgaande van een ingrijpende energetische renovatie!

Identifiant de la procédure: f70d59f4-19fb-4aaa-a178-35bf9e5b35ef

Identifiant interne: PPP0TF-1568/6078/JEM_De Aanzet

Type de procédure: Négociée avec publication préalable d'un appel à la concurrence / concurrentielle avec négociation

La procédure est accélérée: non

2.1.1. Objet

Nature principale du marché: Services

Nomenclature principale (cpv): 71250000 Services d'architecture, d'ingénierie et de métrage

2.1.2. Lieu d'exécution

Subdivision pays (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)

Pays: Belgique

2.1.2. Lieu d'exécution

Subdivision pays (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)

Pays: Belgique

2.1.4. Informations générales

Base juridique:

Directive 2014/24/UE

2.1.6. Motifs d'exclusion

Sources des motifs d'exclusion: Document de marché

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Titre: Mechelen - Verbouwing gebouw voor studiowerking en mobiele diensten De Aanzet, bijzondere jeugdzorg - Aanstellen architect

Description: De opdracht omvat de verbouwing van een bestaand gebouw van 1998, gelegen aan de ring rond Mechelen, Edgard Tinellaan 2b. Het gebouw doet momenteel dienst als residentiële opvang voor kinderen van de afdeling CKG en bevat ook een kantooromgeving. Zij zullen verhuizen naar een ander gebouw. In de toekomst zullen hier 12 jongeren, tussen 12 en 18 jaar oud, worden begeleid in de vorm van een studiowerking voor de werking de Aanzet. Tevens zullen de mobiele medewerkers van de Aanzet hier hun werkplek hebben. Ongeveer drie kwart van de ruimte is voorzien voor het residentieel gebruik, in de vorm van individuele studio's met ook gemeenschappelijke ruimte(s). Het resterende kwart wordt ingericht als kantooromgeving. De verbouwing heeft tot doel een multifunctioneel gebouw en bijhorende faciliteiten te creëren voor het verblijf en de begeleiding van 12 jongeren. De werken worden uitgevoerd in opdracht van de vzw Emmaüs en voor een groot deel met de steun van het Agentschap Jongerenwelzijn/VIPA. We streven naar een doordacht plan met een huiselijke sfeer welke voldoet aan de ontwerprichtlijnen van VIPA, INTER en de van toepassing zijnde wetgeving. Het gebouw zal voor de verbouwingswerken worden vrijgemaakt. Te verbouwen bruto oppervlakte 1112m²(opp. onder hellend dak op een vrije hoogte van 1,8m gemeten, 20m² kelder inbegrepen) Timing: voorjaar 2027 aanvraag omgevingsvergunning en indienen VIPA dossier, ingebruikname voorjaar 2029. Budget: 1.850.000euro (excl. BTW, herzieningen en onvoorziene omstandigheden) voor ruwbouw, afwerking, technieken, vast meubilair en buitenaanleg. Uitgaande van een ingrijpende energetische renovatie!

Identifiant interne: JEM_De Aanzet_1

5.1.1. Objet

Nature principale du marché: Services

Nomenclature principale (cpv): 71250000 Services d'architecture, d'ingénierie et de métrage

5.1.2. Lieu d'exécution

Adresse postale: Edgard Tinellaan 2B

Ville: Mechelen

Code postal: 2800

Subdivision pays (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)

Pays: Belgique

5.1.3. Durée estimée

Date de début: 10/07/2026

Date de fin de durée: 30/04/2030

5.1.6. Informations générales

Participation réservée:

La participation n'est pas réservée.

Les noms et les qualifications professionnelles du personnel chargé de l'exécution du marché doivent être mentionnés: Non requises

Projet de passation de marché non financé par des fonds de l'UE

Le marché relève de l'accord sur les marchés publics (AMP): oui

5.1.9. Critères de sélection

Sources des critères de sélection: Avis

Critère: Qualifications éducatives et professionnelles pertinentes

Description du critère de sélection: 1. Teamsamenstelling 1.1 Studiekwalificaties, beroepservaring van de projectleider/leidend architect Voor deze opdracht is het opdrachtgevend bestuur op zoek naar kandidaten die over de beste beroepservaring en bekwaamheid beschikken om architectuuropdracht, zoals voorgesteld in deze opdracht met de nodige vakkennis uit te voeren. Dit gebeurt aan de hand van curriculum vitae van de projectleider-leidend architect (deze die project opvolgt tijdens voortraject en uitvoering). Deze CV geeft de relevante ervaring mee die bij de minimumeisen voor dit criterium wordt gevraagd. 1.2.2: Voorstelling kandidaat Het opdrachtgevend bestuur wil bovendien de structuur en (interne) werking van het architectenbureau kunnen beoordelen op ervaring, flexibiliteit en visie (naar duurzaamheid). Dit aan de hand van een presentatie en organogram van het architectenbureau. De kandidaat geeft ook aan welke taken uit de architectenopdracht hij intern opneemt en voor welke taken en op welke manier hij zich laat ondersteunen door externe gespecialiseerde partners en op welke manier hij de coördinatie met deze partners zal tewerkstellen. De studiebureaus, technieken, stabiliteit en akoestiek, waarmee zal worden samen gewerkt worden voorgesteld. Tevens wordt de relatie/ervaring met deze bureaus verduidelijkt. Ook het UEA van deze studiebureau's dient ingediend te worden. Minimumeisen: 1.1. Maximimaal 2 A4 pagina's * De projectleider-leidend architect heeft minimaal het diploma van architect en minimaal 5 jaar werfervaring. * Ervaring i.v.m. ontwerp, opmaak opdrachtdocumenten, werfervaring, projecten in de zorg- en welzijnssector, verbouwingen, overheidsopdrachten en VIPA wordt als essentieel onderdeel van de ervaring beschouwd van de projectleider-leidend architect. 1.2 1.2.1. Presentatie en organogram architectenbureau. Max. 2 A4 pagina's. Zodat deze kan beoordeeld worden op interne werking, ervaring, flexibiliteit en visie (naar duurzaamheid). 1.2.2 Presentatie bureaus technieken, stabiliteit en akoestiek Max. 2 A4-pagina's per bureau. Geef een korte voorstelling van het bureau en de projectleider. De studiebureaus tonen aan dat ze voldoende ervaring hebben en eerder succesvol hebben samengewerkt met het architectenbureau. Een nauwe en vlotte samenwerking met deze bureaus is essentieel voor een kwaliteitsvol project. Vermeld bovendien dat de projectleider(s) beschikken over de vereiste diploma's. Het studiebureau technieken is vertrouwd in een gebouwanalyse zodat gegrond advies kan worden gegeven over duurzame technieken. Daarnaast moet worden aangetoond dat de continuïteit van de projectopvolging gegarandeerd blijft bij langdurige afwezigheid van een lid van het projectteam, zowel binnen het architectenbureau als bij de studiebureaus. Zorg voor een overzichtelijke voorstelling waarin de gevraagde elementen snel en duidelijk terug te vinden zijn.

Critère: Références sur des services spécifiques

Description du critère de sélection: 2. Referenties 2.1 Ervaring met VIPA GRO Het architectenbureau toont aan dat ze ervaring hebben met VIPA en/of VIPA GRO of de GRO-duurzaamheidsmeter van Vlaamse overheid 2.2. Uitgelichte referenties De kandidaat illustreert zijn competenties (ontwerpkwaliteiten, conceptueel vermogen, relevante ervaring, geïntegreerde werking, ...) aan de hand van minstens 3 relevante referenties (max. 5). 2.2.1 De bekwaamheid tot het realiseren van een hoge ontwerpkwaliteit Er zal worden beoordeeld in welke mate uit de referenties de bekwaamheid en de know how blijkt om om te gaan met de bestaande context en de vraagstelling in het programma van eisen: * Architecturale kwaliteit: het creëren binnen de context van meerwaarde op gebied van architecturale beleving, comfort, integratie van technieken,... *De keuze van de technieken en materialen aangewend i. f.v. de specifieke eigenheid van het project * Het integreren en realiseren van duurzaamheid in de opdracht en dit in brede zin (niet limitatief): - Energetisch (energieverbruik, alternatieve energiebronnen) - Economisch (ruimtegebruik, flexibiliteit, materiaalkeuze) - Sociaal ('breed' gebruik van ruimten, constructies en gebouwen) 2.2.2 Relevantie Bovendien zal er geoordeeld worden over de relevantie van de referenties. Een referentievoorbeeld kan om zeer verscheiden redenen relevant zijn, zoals een zelfde type programma, wijze van aanpak, omgang met een bestaande context e.d. De kandidaat beargumenteert per referentie deze relevantie. De samenstelling van de dossiers moet toelaten om alle selectiecriteria zoals vermeld in deze paragraaf te beoordelen. Minimumeisen: 2.1 Lijst van projecten uitgevoerd met VIPA en/of VIPA GRO of via de GRO-duurzaamheidsmeter van Vlaamse overheid. Jaartal, soort project wordt vermeld en wat van toepassing is. (VIPA, VIPA GRO, GRO Vlaamse overheid) Max. 2 A4 pagina's. 2.2 Min. 3 relevante referenties, die aan volgende minimumeisen voldoen: • Definitief opgeleverd en max. 10 jaar (na definitieve oplevering) oud. Uitgezonderd referentie o.b.v. GRO VIPA, er dienen wel min. 3 voltooide referenties te zijn dus indien van toepassing als extra referentie toe te voegen (idem voor eventueel niet definitief opgeleverde relevante referenties). * Minimaal grootteorde van huidige projectvraag. • Minimum 1 referentie in de zorg- of welzijnssector met VIPA subsidiëring. • Minimum 1 referentie m.b.t. een verbouwing volgens grootteorde van huidige projectvraag. Max. 4 A4 pagina's per referentie met vermelding van: • Naam gebouw • Opdrachtgever en contactgegevens • Type gebouw • Uitvoeringsbedrag • Datum definitieve oplevering: • Aannemer geselecteerd via overheidsopdrachten? Ja/nee, welke procedure • Met VIPA/VIPA GRO? • Voorstelling projectteam * Een korte omschrijving (max. 1 pagina van de 4) van de opdracht waarbij de kandidaat uitleg geeft over de kwaliteiten en relevantie van de bezorgde referenties voor de opdracht. Hij licht de gebruikte technieken toe. Let op dat er geen overdaad aan tekst is en alles overzichtelijk blijft. *voldoende referentiefoto's van buiten en binnen, indien nodig relevante plannen.

Critère: Autres exigences économiques ou financières

Description du critère de sélection: * De attesten van BTW-hoedanigheid, RSZ-attest, attest van fiscale schulden, attest van niet-faling of soortgelijke toestanden worden door het bestuur op elektronische wijze opgevraagd. Omdat het opdrachtgevend bestuur niet bij machte is de bewijzen van de uitsluitingsgronden zelf op te zoeken in het geval van een buitenlandse inschrijving, dienen buitenlandse kandidaat-inschrijvers bij hun aanvraag tot deelneming zelf alle bewijzen omtrent de uitsluitingsgronden aan te leveren. * De kandidaat voegt bij zijn offerte wel het uittreksel uit het strafregister of een gelijkwaardig document uitgereikt door een gerechtelijke of bevoegde administratieve overheid van het betrokken land. Zowel van de inschrijver als project leidend architect. Het document mag, te rekenen vanaf de datum van publicatie van het opdrachtdossier, niet ouder zijn dan drie (3) maanden. BIJKOMENDE

BEPALINGEN (uitsluitingsgronden) De inschrijver voegt bij zijn offerte een expliciete verklaring op eer (zie bijlage B), waarbij: 1. de kandidaat of inschrijver verklaart zich akkoord met de inhoud van de “typeovereenkomst opdrachtgever-architect” die is toegevoegd in bijlage E van dit bestek en met de ereloonberekeningswijzen van de opdrachtgever zoals opgenomen in dit contract. 2. De kandidaat of inschrijver is bereid zich te schikken naar de richtlijnen en bepalingen die opgelegd worden door wetgeving overheidsopdrachten, door de subsidiërende overheid VIPA, naar de normen toegankelijkheid (INTER) en de algemeen heersende normen. 3. de architect hetzij als zelfstandige, hetzij als vennoot van een deelnemend architectenbureau, beantwoordt aan de volgende voorwaarden (waarvan bewijs dient geleverd te worden): a. hetzij als architect ingeschreven zijn op de tabel van de Orde van Architecten (zowel de inschrijver als project leidend architect). Het document mag, te rekenen vanaf de datum van publicatie van het opdrachtdossier, niet ouder zijn dan drie (3) maanden. b. hetzij als buitenlands architect voldoen aan de directieven van 2005/36/EG en een attest voorleggen van de Orde van Architecten, waaruit blijkt dat hij/zij een aanvraag tot erkenning als dienstverlener bij de Orde heeft ingediend 4. de kandidaat of inschrijver sluit een verzekering tegen beroepsrisico's af bij uitvoering van de opdracht. De opdrachtnemer dient ten laatste op het moment van gunning van de opdracht gedekt te zijn door deze verzekering. Deze verzekering tegen beroepsrisico's dient minimum te voldoen aan de bepalingen vastgelegd in het Koninklijk Besluit van 25 april 2007. Een bewijs van verzekering tegen beroepsrisico's van de architect of van alle leden van het architectenbureau moet worden afgeleverd aan de opdrachtgever bij het betekenen van de gunning van de opdracht. Indien het project over meerdere jaren loopt, zal dit bewijs minimaal om de 2 jaar opnieuw worden overgemaakt. De burgerlijke professionele aansprakelijkheid van eventuele gespecialiseerde partners (stabiliteit, ingenieur technieken, EPB-verslaggever, ...) die onder de opdracht van de architect vallen, wordt eveneens gedekt door een verzekering tegen beroepsrisico's. Deze gespecialiseerde partners dienen zich hier zelf tegen te verzekeren, en/of de architect breidt zijn eigen verzekeringspolis hiermee uit. De architect verbindt zich ertoe om op eerste verzoek de nodige bewijsstukken voor te leggen (kopie verzekeringscontract, attesten) die aantonen dat de nodige risico's gedekt zijn en dat de dekking hoog genoeg is. Ook hiervoor geldt het herhalingsprincipe zoals hiervoor beschreven. * Het UEA, waarmee de ondernemer verklaart dat hij zich niet bevindt in een van de uitsluitingssituaties als bedoeld in de artikelen 67 tot 69 van de wet van 17 juni 2016. Artikel 70 van de wet van 17 juni 2016 betreffende de overheidsopdrachten is van toepassing. Voor de in artikel 67 van de wet bedoelde uitsluitingsgronden deelt de gegadigde of inschrijver op eigen initiatief mee of hij bij het begin van de procedure de in artikel 70, lid 1, bedoelde corrigerende maatregelen heeft genomen.

Informations sur la seconde étape d'une procédure en deux étapes:

Nombre minimal de candidats à inviter pour la seconde étape de la procédure: 3

L'acheteur se réserve le droit d'attribuer le marché sur la base des offres initiales sans mener de négociations

5.1.10. Critères d'attribution

Critère:

Type: Coût

Description: Prijs

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 30

Critère:

Type: Qualité

Description: Kwaliteit

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (points, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 70

5.1.11. Documents de marché

Adresse des documents de marché: <https://cloud.3p.eu/Downloads/1/1568/TF/2025>

5.1.12. Conditions du marché public

Conditions de soumission:

Soumission par voie électronique: Requise

Adresse de soumission: <https://www.publicprocurement.be>

Langues dans lesquelles les offres ou demandes de participation/candidatures peuvent être présentées: néerlandais

Catalogue électronique: Non autorisée

Variantes: Non autorisée

Date limite de réception des demandes de participation/candidatures: 17/03/2026 09:00:00 (UTC+01:00) Heure de l'Europe centrale, heure d'été de l'Europe occidentale

Conditions du marché:

Le contrat doit être exécuté dans le cadre de programmes d'emplois protégés: Non

Facturation électronique: Requise

La commande en ligne sera utilisée: non

Le paiement électronique sera utilisé: non

5.1.15. Techniques

Accord-cadre:

Pas d'accord-cadre

Informations sur le système d'acquisition dynamique:

Pas de système d'acquisition dynamique

5.1.16. Informations complémentaires, médiation et recours

Organisation chargée des procédures de recours: Rechtbank van Eerste Aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen afdeling Mechelen

Description des délais d'introduction des procédures de recours: volgens bepalingen Wet Rechtsbescherming

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché: Jeugdzorg Emmaus - regio Mechelen

Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours: Rechtbank van Eerste Aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen afdeling Mechelen

Organisation qui reçoit les demandes de participation/candidatures: EMMAUS VZW

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Nom officiel: EMMAUS VZW

Numéro d'enregistrement: BE 411.515.075

Adresse postale: Edgard Tinellaan 1c

Ville: Mechelen

Code postal: 2800

Subdivision pays (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)

Pays: Belgique

Point de contact: Bart Frans

Adresse électronique: bart.frans@emmaus.be

Téléphone: +32 36802598

Télécopieur: +32 15446710

Adresse internet: <http://www.emmaus.be/>

Rôles de cette organisation:

Acheteur

Organisation qui reçoit les demandes de participation/candidatures

8.1. ORG-0002

Nom officiel: Jeugdzorg Emmaus - regio Mechelen

Numéro d'enregistrement: BJZ

Adresse postale: Edgard Tinellaan 1c

Ville: Mechelen

Code postal: 2800

Subdivision pays (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)

Pays: Belgique

Point de contact: Karolien De Leye

Adresse électronique: karolien.de.leye@emmaus.be

Téléphone: +32 473770661

Adresse internet: <https://www.jeugdzorgemmausmechelen.be/>

Rôles de cette organisation:

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché

8.1. ORG-0003

Nom officiel: Rechtbank van Eerste Aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen afdeling Mechelen

Numéro d'enregistrement: be

Adresse postale: Keizerstraat 20

Ville: Mechelen

Code postal: 2800

Subdivision pays (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)

Pays: Belgique

Adresse électronique: info@just.fgov.be

Téléphone: +32 15288111

Rôles de cette organisation:

Organisation chargée des procédures de recours

Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours

8.1. ORG-0004

Nom officiel: 3P - Aanbieder van diensten / Prestataire de services

Numéro d'enregistrement: BE 0475.480.736

Ville: Antwerpen / Anvers

Code postal: 2000

Subdivision pays (NUTS): Arr. Antwerpen (BE211)

Pays: Belgique

Adresse électronique: info@3p.eu

Téléphone: +32 3 294 30 51

Rôles de cette organisation:

Prestataire de services de passation de marché

8.1. ORG-0005

Nom officiel: FPS Policy and Support

Numéro d'enregistrement: BE 0671.516.647

Ville: Brussels

Code postal: 1000

Subdivision pays (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Pays: Belgique

Adresse électronique: e.proc@publicprocurement.be

Téléphone: +32 2 740 80 00

Rôles de cette organisation:

TED eSender

Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis: 299d6d84-7230-43b7-9d61-6fb4c690672f - 01

Type de formulaire: Mise en concurrence

Type d'avis: Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Sous-type d'avis: 16

Date d'envoi de l'avis: 11/02/2026 00:00:00 (UTC+01:00) Heure de l'Europe centrale, heure d'été de l'Europe occidentale

Date et heure de transmission de l'avis (eSender): 11/02/2026 00:00:00 (UTC+01:00) Heure de l'Europe centrale, heure d'été de l'Europe occidentale

Langues dans lesquelles l'avis en question est officiellement disponible: néerlandais

Numéro de publication de l'avis: 106007-2026

Numéro de publication au JO S: 31/2026

Date de publication: 13/02/2026