

106007-2026 - Mededinging

**België – Dienstverlening van architecten en bouwkundigen, en controles – Mechelen -
Verbouwing gebouw voor studiowerking en mobiele diensten De Aanzet, bijzondere jeugdzorg -
Aanstellen architect
OJ S 31/2026 13/02/2026
Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling
Diensten**

1. Koper

1.1. Koper

Officiële naam: EMMAUS VZW

E-mail: bart.frans@emmaus.be

Rechtsvorm van de koper: Publiekrechtelijke instelling

Activiteit van de aanbestedende dienst: Gezondheid

2. Procedure

2.1. Procedure

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

Beschrijving: 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!

Identificatiecode van de procedure: f70d59f4-19fb-4aaa-a178-35bf9e5b35ef

Interne identificatiecode: PPP0TF-1568/6078/JEM_De Aanzet

Type procedure: Onderhandelingsprocedure met voorafgaande oproep tot mededinging / mededingingsprocedure met onderhandeling

De procedure wordt versneld: neen

2.1.1. Doel

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie (cpv): 71250000 Dienstverlening van architecten en bouwkundigen, en controles

2.1.2. Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)

Land: België

2.1.2. Plaats van uitvoering

Onderverdeling land (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)

Land: België

2.1.4. Algemene informatie

Rechtsgrondslag:

Richtlijn 2014/24/EU

2.1.6. Gronden voor uitsluiting

Bronnen voor uitsluitingsgronden: Aanbestedingsstuk

5. Perceel

5.1. Perceel: LOT-0001

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

Beschrijving: 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!

Interne identificatiecode: JEM_De Aanzet_1

5.1.1. Doel

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie (cpv): 71250000 Dienstverlening van architecten en bouwkundigen, en controles

5.1.2. Plaats van uitvoering

Postadres: Edgard Tinellaan 2B

Stad: Mechelen

Postcode: 2800
Onderverdeling land (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)
Land: België
Aanvullende informatie: Emmaüs vzw - CKG Betlehem

5.1.3. Geraamde duur

Begindatum: 10/07/2026
Einddatum van de duur: 30/04/2030

5.1.6. Algemene informatie

Voorbehouden deelname:

Deelname is niet voorbehouden.

De namen en beroepskwalificaties van het voor de uitvoering van de opdracht ingezette personeel moeten worden vermeld: Niet vereist

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt onder de Overeenkomst inzake overheidsopdrachten (GPA): ja

5.1.9. Selectiecriteria

Bronnen van selectiecriteria: Aankondiging

Criterium: Relevante onderwijs- en beroepskwalificaties

Beschrijving van het selectie criterium: 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.

Criterium: Referenties voor gespecificeerde diensten

Beschrijving van het selectiecriterium: 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: • Annemer 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.

Criterium: Andere economische of financiële eisen

Beschrijving van het selectiecriterium: * De attesten van BTW-hoedanigheid, RSZ-atteest, 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 opdracht dossier, 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 opdracht dossier, 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.

Informatie over de tweede fase van een procedure in twee fasen:

Minimumaantal gegadigden dat voor de tweede fase van de procedure moet worden uitgenodigd: 3

De koper behoudt zich het recht voor de opdracht zonder verdere onderhandelingen te gunnen op basis van de oorspronkelijke inschrijvingen

5.1.10. Gunningscriteria

Criterium:

Type: Kosten

Beschrijving: Prijs

Categorie van het gunningscriterium gewicht: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium numerieke waarde: 30

Criterium:

Type: Kwaliteit

Beschrijving: Kwaliteit

Categorie van het gunningscriterium gewicht: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium numerieke waarde: 70

5.1.11. Aanbestedingsstukken

Adres van de aanbestedingsstukken: <https://cloud.3p.eu/Downloads/1/1568/TF/2025>

5.1.12. Voorwaarden van de aanbesteding**Voorwaarden voor indiening:**

Elektronische indiening: Vereist

Adres voor indiening: <https://www.publicprocurement.be>

Talen waarin inschrijvingen of verzoeken tot deelname kunnen worden ingediend: Nederlands

Elektronische catalogus: Niet toegestaan

Varianten: Niet toegestaan

Uiterste datum voor de ontvangst van verzoeken tot deelname: 17/03/2026 09:00:00 (UTC+01:00) Midden-Europese tijd, West-Europese zomertijd

Voorwaarden van het contract:

De uitvoering van de opdracht moet plaatsvinden binnen het kader van programma's voor maatwerkbedrijven: Neen

Elektronische facturering: Vereist

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische orderplaatsing: neen

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische betaling: neen

5.1.15. Technieken**Raamovereenkomst:**

Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopstelsel:

Geen dynamisch aankoopstelsel

5.1.16. Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Organisatie voor beroepsprocedures: Rechtbank van Eerste Aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen afdeling Mechelen

Informatie over de termijnen voor beroep: volgens bepalingen Wet Rechtsbescherming

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt: Jeugdzorg Emmaus - regio Mechelen

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures: Rechtbank van Eerste Aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen afdeling Mechelen

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt: EMMAUS VZW

8. Organisaties

8.1. ORG-0001

Officiële naam: EMMAUS VZW

Registratienummer: BE 411.515.075

Postadres: Edgard Tinellaan 1c

Stad: Mechelen

Postcode: 2800

Onderverdeling land (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)

Land: België

Contactpunt: Bart Frans
E-mail: bart.frans@emmaus.be
Telefoon: +32 36802598
Fax: +32 15446710
Internetadres: <http://www.emmaus.be/>

Rollen van deze organisatie:

Koper
Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt

8.1. ORG-0002

Officiële naam: Jeugdzorg Emmaus - regio Mechelen
Registratienummer: BJZ
Postadres: Edgard Tinellaan 1c
Stad: Mechelen
Postcode: 2800
Onderverdeling land (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)
Land: België
Contactpunt: Karolien De Leye
E-mail: karolien.de.leye@emmaus.be
Telefoon: +32 473770661
Internetadres: <https://www.jeugdzorgemmausmechelen.be/>

Rollen van deze organisatie:

Organisatie die nadere inlichtingen over de aanbestedingsprocedure verstrekt

8.1. ORG-0003

Officiële naam: Rechtbank van Eerste Aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen afdeling Mechelen
Registratienummer: be
Postadres: Keizerstraat 20
Stad: Mechelen
Postcode: 2800
Onderverdeling land (NUTS): Arr. Mechelen (BE212)
Land: België
E-mail: info@just.fgov.be
Telefoon: +32 15288111

Rollen van deze organisatie:

Organisatie voor beroepsprocedures
Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures

8.1. ORG-0004

Officiële naam: 3P - Aanbieder van diensten / Prestataire de services
Registratienummer: BE 0475.480.736
Stad: Antwerpen / Anvers
Postcode: 2000
Onderverdeling land (NUTS): Arr. Antwerpen (BE211)
Land: België
E-mail: info@3p.eu
Telefoon: +32 3 294 30 51

Rollen van deze organisatie:

Aanbieder van aanbestedingsdiensten

8.1. ORG-0005

Officiële naam: FPS Policy and Support

Registratienummer: BE 0671.516.647

Stad: Brussels

Postcode: 1000

Onderverdeling land (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Land: België

E-mail: e.proc@publicprocurement.be

Telefoon: +32 2 740 80 00

Rollen van deze organisatie:

TED eSender

Informatie over een aankondiging

Identificatiecode/versie van de aankondiging: 299d6d84-7230-43b7-9d61-6fb4c690672f - 01

Type formulier: Mededinging

Type aankondiging: Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling

Subtype aankondiging: 16

Verzenddatum van de aankondiging: 11/02/2026 00:00:00 (UTC+01:00) Midden-Europese tijd, West-Europese zomertijd

Aankondiging datum verzending (eSender): 11/02/2026 00:00:00 (UTC+01:00) Midden-Europese tijd, West-Europese zomertijd

Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is: Nederlands

Publicatienummer aankondiging: 106007-2026

Nummer uitgave PB S: 31/2026

Datum van bekendmaking: 13/02/2026