



---

**2022\_GR\_00870 Overheidsopdracht van diensten - Raamovereenkomst met meerdere ontwerpteams architectuur - Woonprojecten 2022-2026 (perceel 1 - Algemene woonopgaves EN perceel 2 - Specifieke sociale woonprojecten) - ASL-22.003 - Bestek - Vaststelling**

**Beslissing:** Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 oktober 2022

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

de heer Christophe Peeters, voorzitter  
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; mevrouw Anne Schiettekatte; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; mevrouw Karlijn Deene; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Tom De Meester; de heer Bert Mispion; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers; mevrouw Emilie Peeters; de heer Jeroen Van Lysebetsens; mevrouw Martine Verhoeve; de heer Anton Vandaele  
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-  
algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 10°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

De Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

**Motivering**

In uitvoering van de aanbevelingen van de Commissie Sui Generis (2016\_GR\_00981) kreeg de Stadsbouwmeester opdracht (2019\_CVB\_08723) om een kader uit te werken voor de

aanbesteding van ontwerp opdrachten. Dit resulteerde in 2021 in de Leidraad Samen Stad Ontwerpen (2021\_CVB\_04609; 2021\_CBS\_07383).

In deze leidraad werd beslist om een aantal aanbestedingsmodellen uit te werken voor ontwerp opdrachten. Verder omvat de leidraad een werkwijze voor de bepaling van selectie- en gunningscriteria, alsook een praktisch afsprakenkader voor het verloop van de plaatsingsprocedure.

Een van deze modellen bestaat in een aantal "ontwerppoules" voor een reeks gelijkaardige ontwerp opdrachten. Dit zijn raamovereenkomsten met een looptijd van vier jaar, op basis waarvan de gekozen ontwerpteams via een roulement telkens per drie uitgenodigd worden om deel te nemen aan een mini-competitie voor specifieke deelopdrachten binnen de raamovereenkomst.

Voor deelopdrachten binnen de ontwerppoule geldt dat het opdrachten zijn zonder uitvoeringsontwerp en/of ontwerp opdrachten voor niet beeldbepalende projecten (zoals gedefinieerd in het advieskader van de Kwaliteitskamer – 2021\_GRMW\_00248).

Eveneens in uitvoering van de Leidraad Samen Stad Ontwerpen wordt de ontwerppoule opengesteld voor overheidsopdrachten van andere aanbesteders. Aldus treedt de Stad via deze raamovereenkomst op als aankoopcentrale.

Voorliggend besluit betreft een derdeontwerppoule, namelijk die voor ontwerp opdrachten voor woonprojecten:

- perceel 1 – Algemene woonopgaves
- perceel 2 – Specifieke sociale huisvestingsprojecten

Binnen perceel 1 worden maximaal zes ontwerpteams aangesteld en zullen maximaal 25 opdrachten gegund worden gedurende de uitvoeringstermijn. Binnen perceel 2 worden maximaal twaalf ontwerpteams aangesteld en zullen maximaal 50 opdrachten gegund worden gedurende de uitvoeringstermijn.

De raamovereenkomst stedenbouw wordt in hoofdzaak opgemaakt voor de volgende aanbesteders (zowel binnen perceel 1 als binnen perceel 2): De Groep Gent, zijnde de Stad Gent en haar verschillende samenwerkingsverbanden, dit zijn: Stad Gent en OCMW Gent, inclusief de IVA's; De politiezone Gent; Sociaal Verhuurkantoor Gent; de autonome gemeentebedrijven: AG sogent, AG Kunsten en Design, AG District09, AG Erfgoed; De EVA's: EVA vzw BIG, EVA vzw In-Gent, EVA vzw Regent, EVA vzw De Centrale, EVA vzw SodiGent, EVA vzw Fietsambassade, EVA vzw Muziekcentrum Bijloke, EVA vzw Wijkwerken; Ivago, TMVW, Hulpverleningszone Centrum, North Sea Port nv, AZ Jan Palfijn Gent A.V. Alsook alle dochtervennootschappen van bovenvermelde partners binnen Groep Gent. Alsook WoninGent, en de nieuw op te richten eengemaakte woonmaatschappij.

Daarnaast wordt de raamovereenkomst opengesteld voor derde aanbesteders voor woonopgaves in functie van projecten die gelegen zijn op het grondgebied Gent. Het moet bovendien gaan om Belgische aanbestedende overheden die op datum van publicatie van het bestek beantwoorden aan de voorwaarden van artikel 2, 1° Wet Overheidsopdrachten.

Hiertoe werd het bestek ASL-22.003 - Raamovereenkomst met meerdere ontwerpteams architectuur - Woonprojecten 2022-2026 (perceel 1 - Algemene woonopgaves EN perceel 2 - Specifieke sociale woonprojecten) opgemaakt. Verder zijn de belangrijkste voorwaarden:

- **Procedure:** mededingingsprocedure met onderhandeling voor de aanstelling van maximum zes ontwerpteams voor perceel 1 en twaalf ontwerpteams voor perceel 2. Deelopdrachten worden vervolgens toegewezen via mini-competitie tussen telkens drie

ontwerpteams, gekozen uit de voor de raamovereenkomst aangestelde teams, op basis van een slim roulement.

- **Wijze van prijsbepaling:** gemengd.
- **Looptijd van de raamovereenkomst:** 4 jaar vanaf de sluiting van de raamovereenkomst.
- **Gunningscriteria voor de raamovereenkomst:**
  - Perceel 1
    - Kwaliteit van de ontwerpvisie (40 punten);
    - Kwaliteit van de samenstelling en de werking van het projectteam (20 punten);
    - Kwaliteit van de procesaanpak (40 punten).
  - Perceel 2
    - Kwaliteit van de ontwerpvisie (50 punten);
    - Kwaliteit van de samenstelling en de werking van het projectteam (20 punten);
    - Kwaliteit van de procesaanpak (30 punten).
- **Gunningscriteria voor volgende deelopdrachten ingevolge minicompetitie:**
  - Bij architectuuropdrachten voor nieuwbouwprojecten en vervangbouwprojecten:
    - Kwaliteit van de ontwerpvisie (50 punten)
    - Kwaliteit van de samenstelling en de werking van het projectteam (20 punten)
    - Kwaliteit van de specifieke procesaanpak (30 punten)
  - Bij architectuuropdrachten voor renovatieprojecten, en bij opdrachten voor haalbaarheidsstudies (al dan niet met eventuele architectuuropdracht als voorwaardelijke deelopdracht):
    - Kwaliteit van de ontwerpvisie (40 punten)
    - Kwaliteit van de samenstelling en de werking van het projectteam (20 punten)
    - Kwaliteit van de specifieke procesaanpak (40 punten)

De raamovereenkomst bevat naast de plaatsingsregels ook alle administratieve en technische bepalingen die van toepassing zijn op alle deelopdrachten.

Bijzonderheid is dat voor beide percelen de eerste deelopdracht al gekend is; namelijk de **casus Sint-Pietersplein voor opdrachtgever Stad Gent** (Perceel 1) en **casus Eindeke voor opdrachtgever Woningent** (Perceel 2) en deze vormen de casus waarop de gunningscriteria ter beoordeling van de offertes voor de raamovereenkomst worden toegepast. Daarom zal deze eerste deelopdracht meteen samen met de raamovereenkomst worden gegund aan de eerst gerangschikte inschrijver die de economisch meest voordelige offerte heeft ingediend voor het respectieve perceel van de raamovereenkomst.

Voor de volgende deelopdrachten die via mini-competitie gegund zullen worden, worden de bijzondere bepalingen telkens vastgelegd in een minibestek, dat apart zal worden goedgekeurd. Het gemeenteraadsbesluit 2018\_GR\_00073 van 22 januari 2018 heeft het begrip “dagelijks bestuur” opnieuw vastgesteld. Op grond van dit besluit is het college van burgemeester en schepenen bevoegd voor de goedkeuring van de procedure en de voorwaarden van opdrachten” waarvan de raming minder bedraagt dan de drempel voorzien in artikel 42, §1, 1°, a) van de Wet Overheidsopdrachten, vandaag 140.000 euro excl. btw. Nu het mogelijk is dat de raming van eigen deelopdrachten die door de Stad Gent zelf zullen worden gelanceerd op basis van deze raamovereenkomst en waarvoor een minibestek zal worden uitgeschreven, voormelde drempel overschrijdt, is het verdedigbaar en aangewezen om het begrip “dagelijks bestuur”

hiervoor uit te breiden. Dit opdat het college van burgemeester en schepenen ook bevoegd zou worden om dergelijk minibestek goed te keuren indien de raming voormelde drempel overschrijdt.

Het minibestek dat in functie van elke specifieke deelopdracht zal worden opgemaakt en als basis zal dienen voor de minicompetitie zal slechts een toelichting bevatten van het specifieke ontwerpvragestuk en aanvullingen en/of specificaties inhouden ten opzichte van de raamovereenkomst, die met dit besluit ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Derhalve is het met oog op een soepele werking van de raamovereenkomst in de praktijk, aangewezen dat de gemeenteraad de "goedkeuring van de procedure en voorwaarden van elke deelopdracht" in uitvoering van de "Raamovereenkomst met meerdere dienstverleners stedenbouwkundig Ontwerp 2022-2026 (perceel 1 - Ontwerpend onderzoek en inrichtingsschetsen EN perceel 2 - Complexe stedenbouwkundige planprocessen en masterplannen" bijkomend vaststelt als "dagelijks bestuur" in de zin van artikel 41, 10, a van het Decreet Lokaal Bestuur.

Gezien de tijdsdruk van het project Sint-Pietersplein is vervroegde publicatie wenselijk.

## **Financiële informatie**

**Voorgestelde uitgaven:** € 9.680,00

Gebudgetteerd: Ja

Financiële verbintenis zal pas bij latere besluitvorming ontstaan. Raming voor de studie is vastgesteld op € 9680 incl. BTW.

<b>Dienst*</b>	Dienst wonen
<b>Budgetplaats</b>	BP 354020000 t
<b>Categorie*</b>	
<b>Subsidiecode</b>	
<b>2023</b>	9.680 €
<b>Totaal</b>	9.680 €

**Verwachte ontvangsten:** € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

<b>Dienst*</b>	
<b>Budgetplaats</b>	
<b>Categorie*</b>	
<b>Subsidiecode</b>	
<b>2022</b>	
<b>2023</b>	
<b>2024</b>	
<b>2025</b>	
<b>Later</b>	
<b>Totaal</b>	

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- 20220922\_NO\_Bestek 22.003 Huisvesting\_poule\_ASL
- 20220922\_NO\_Bestek 22.003 Huisvesting\_poule ASL bijlage 6\_bijzondere bepalingen deelopdracht 1
- 20220921\_NO\_Bestek 22.003 bijlage 7.1 Deelopdracht 2 Eindeke
- 20220921\_NO\_Bestek 22.003 bijlage 7.2 Deelopdracht 2 Eindeke contract
- 20220921\_NO\_Bestek 22.003 bijlage 7.3 Deelopdracht 2 Eindeke projectdef
- 20220921\_NO\_Bestek 22.003 bijlage 8 Modelovereenkomst ontwerpteam WoninGent
- 20220921\_NO\_Bestek 22.003 bijlage 9.1 Bijlage ontwerprichtlijnen GOLLD-charter
- 20220921\_NO\_Bestek 22.003 bijlage 9.2 Bijlage ontwerprichtlijnen draft wetgeving brandreactie
- 20220921\_NO\_Bestek 22.003 bijlage 9.3 Bijlage ontwerprichtlijnen attest van plaatsbezoek
- 20220921\_NO\_Bestek 22.003 bijlage 9.4 Bijlage ontwerprichtlijn keuringen en TF
- 20220921\_NO\_Bestek 22.003 bijlage 9.5 Bijlage ontwerprichtlijnen opleidingen techn inst

### **Beslissing**

#### **Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen**

#### **Beslist het volgende:**

- Met unanimititeit

#### **Artikel 1:**

Stelt vast het bij dit besluit gevoegde bestek van de overheidsopdracht van diensten - Raamovereenkomst met meerdere ontwerpteam architectuur - Woonprojecten 2022-2026 (perceel 1 - Algemene woonopgaves EN perceel 2 - Specifieke sociale woonprojecten) ASL-22.003

**Procedure:** mededingingsprocedure met onderhandeling voor de aanstelling van maximum zes ontwerpteam voor perceel 1 en maximum twaalf ontwerpteam voor perceel 2.

Deelopdrachten worden vervolgens toegewezen via mini-competitie tussen telkens drie ontwerpteam, gekozen uit de voor de raamovereenkomst aangestelde team, op basis van een slim roulement.

**Wijze van prijsbepaling:** gemengd.

**Looptijd van de raamovereenkomst:** 4 jaar vanaf de sluiting van de raamovereenkomst.

#### **Gunningscriteria voor de raamovereenkomst:**

- Perceel 1
  - Kwaliteit van de ontwerpvisie (40 punten);
  - Kwaliteit van de samenstelling en de werking van het projectteam (20 punten);
  - Kwaliteit van de procesaanpak (40 punten).
- Perceel 2
  - Kwaliteit van de ontwerpvisie (50 punten);
  - Kwaliteit van de samenstelling en de werking van het projectteam (20 punten);
  - Kwaliteit van de procesaanpak (30 punten).

#### **Gunningscriteria voor volgende deelopdrachten ingevolge minicompetitie:**

- Bij architectuuropdrachten voor nieuwbouwprojecten en vervangbouwprojecten:

- Kwaliteit van de ontwerpvisie (50 punten)
- Kwaliteit van de samenstelling en de werking van het projectteam (20 punten)
- Kwaliteit van de specifieke procesaanpak (30 punten)
- Bij architectuuropdrachten voor renovatieprojecten, en bij opdrachten voor haalbaarheidsstudies (al dan niet met eventuele architectuuropdracht als voorwaardelijke deelopdracht):
  - Kwaliteit van de ontwerpvisie (40 punten)
  - Kwaliteit van de samenstelling en de werking van het projectteam (20 punten)
  - Kwaliteit van de specifieke procesaanpak (40 punten)

**Artikel 2:**

Keurt goed de uitbreiding van het begrip “dagelijks bestuur” zoals vastgesteld in het gemeenteraadsbesluit 2018\_GR\_00073 van 22 januari 2018 naar de vaststelling van de voorwaarden van de deelopdrachten die worden uitgeschreven in uitvoering van de Raamovereenkomst met meerdere ontwerpteams architectuur - Woonprojecten 2022-2026 (perceel 1 - Algemene woonopgaves EN perceel 2 - Specifieke sociale woonprojecten) ASL-22.003

2022\_GR\_00870 - Overheidsopdracht van diensten - Raamovereenkomst met meerdere ontwerpteams architectuur - Woonprojecten 2022-2026 (perceel 1 - Algemene woonopgaves EN perceel 2 - Specifieke sociale woonprojecten) - ASL-22.003 - Bestek