



---

**2023\_GR\_00830 DBFM-cluster - Scholen Steenakker Gent, Fabiolalaan Gent en De Lettertuin Ninove - vaststelling BAFO-gunningsbestek - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in openbare vergadering van 23 oktober 2023

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

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

**Bevoegd:** Evita Willaert

**Betrokken:** Sami Souguir, Hafsa El-Bazioui

**Juridisch kader**

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

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

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, §3.

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

De Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016, artikel 38, §1, 1°, a), b) en c)

**Motivering**

De Vlaamse Regering keurde op 25 november 2016 het Decreet betreffende de alternatieve financiering van schoolinfrastructuur via projectspecifieke DBFM-overeenkomsten goed. De Stad Gent stelde voor zich kandidaat te stellen voor dit programma via één cluster die bestaat uit drie projecten. Dit als antwoord op de oproep van 5 maart 2017.

Op 24 mei 2017 gaf het college van burgemeester en schepenen principiële goedkeuring voor de kandidaatstelling via een cluster Gent/Ninove die zou bestaan uit twee projecten in Gent en één

project in Ninove: Stadsgebouw Fabiolalaan Gent, Nieuwbouw Steenakker Gent en Nieuwbouw Ninove. Het college van burgemeester en schepenen gaf hierbij de opdracht om een samenwerkingsvorm uit te werken om de ingediende cluster te realiseren tussen het Departement Facility Management, het Departement Onderwijs, Opvoeding en Jeugd, de Stad Ninove en sogent. De aanvraag werd op 31 mei 2017 ingediend bij Agion.

Op 29 september 2017 besliste de Vlaamse Regering over de selectie van de projecten. De projectcluster Gent/Ninove werd geselecteerd. Vervolgens werden de projectinitiatiefiches van de twee Gentse projecten goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 9 november 2017. De projectorganisatie werd operationeel en de nodige overeenkomsten werden voorbereid.

Op 25 september 2018 keurde de Gemeenteraad de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen Stad en sogent goed, alsook de Clusterovereenkomst tussen Stad Gent, Ninove en Agion. Op 14 februari 2019 keurde het College van Burgemeester en Schepenen de projectfiches na onderzoeksfase goed voor de twee Gentse projecten: Realiseren DBFM Fabiolalaan (PR40625) en Realiseren DBFM Steenakker (PR40626). Op 23 april 2019 werd het addendum bij de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent en sogent goedgekeurd, alsook de Selectieleidraad.

De selectieleidraad werd gepubliceerd op 27 mei 2019. Kandidaten konden zich melden tot 9 september 2019. 11 teams stelden zich kandidaat. Agion coördineerde als aanbestedende overheid de selectiefase. Op 12 mei 2020 wordt het voorstel tot selectie goedgekeurd.

#### **AFSLUITEN SELECTIEFASE**

Op grond van de gemotiveerde beoordeling door Agion van de ingediende aanvragen tot deelneming, werd beslist de volgende vijf best gerangschikte kandidaten na doorselectie, zoals hierna opgesomd, te selecteren voor verdere deelname aan de plaatsingsprocedure.

1. Global Denys NV ("SPV Metis IV")
2. Consortium EPICo NV - RebelValley BV - Democo NV - Groep Van Roey NV ("Aurora")
3. Consortium Strabag Belgium NV - AMBER Infrastructure Group GmbH - INPP Public Infrastructure GmbH ("SPC Amber-Strabag 'School in Beweging'")
4. Consortium Jan De Nul NV - TDP NV – Tinc Comm. Va - ABETEC architecten & ingenieurs NV - OSK-AR Architecten CVBA – Architecten Vande Kerckhove BVBA – Bureau aRCHITEC BVBA ("Jan De Nul – PGN")
5. AG Real Estate NV

De gemotiveerde beslissing is te raadplegen via het selectieverslag.

#### **OPSTART GUNNINGSFASE**

##### **Voorwerp van de opdracht**

De Opdracht bestaat uit 3 Scholenbouwprojecten, zijnde Stadsgebouw Steenakker te Gent, Stadsgebouw Fabiolalaan te Gent en Basisschool De Lettertuin te Ninove, waarbij voor elk Scholenbouwproject afzonderlijk een DBFM-Overeenkomst zal worden gesloten. De Projectdefinities per Scholenbouwproject, houdende een omschrijving van ieder scholenbouwproject, worden gevoegd als deel 2 bij het bestek.

De opdracht omvat een indicatieve, geraamde bouwkost van 25,3 miljoen euro (exclusief BTW) voor het programma van de drie scholenbouwprojecten en het buiten-configuratie element samen. Daarbij dient de opdrachtnemer in te staan voor het ontwerp (*Design*), de bouw (*Build*), de financiering (*Finance*) en het onderhoud (*Maintain*) van de schoolinfrastructuur gedurende dertig (30) jaar.

De opdrachtnemer sluit voor elk scholenbouwproject (desgevallend met inbegrip van de buiten-configuratie elementen) een afzonderlijke DBFM-Overeenkomst (*Design, Build, Finance and Maintain*) met de opdrachtgever, zijnde de betreffende inrichtende macht van dat scholenbouwproject. Deze plaatsingsprocedure heeft de gunning van deze scholenbouwprojecten alsook de buiten-configuratie elementen als voorwerp.

Elk scholenbouwproject bestaat uit alle werkzaamheden, leveringen en diensten die onder de uit de plaatsingsprocedure per scholenbouwproject voortvloeiende DBFM-Overeenkomst moeten worden geleverd door de opdrachtnemer.

### **Procedure**

De Opdracht zal worden gegund na een mededingingsprocedure met onderhandeling op grond van artikel 38, §1, 1°, a), b) en c) van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten omdat "*a) er kan niet worden voorzien in de behoeften van de aanbestedende overheid zonder aanpassing van onmiddellijk beschikbare oplossingen; b) ze bevatten ontwerp- of innovatieve oplossingen en c) de opdracht kan niet worden gegund zonder voorafgaande onderhandelingen wegens specifieke omstandigheden die verband houden met de aard, de complexiteit of de juridische en financiële voorwaarden of wegens de daaraan verbonden risico's*".

De keuze voor een mededingingsprocedure met onderhandeling betekent dat in de selectiefase op basis van aanvragen tot deelneming werd beslist welke kandidaten worden uitgenodigd om in de gunningsfase een offerte in te dienen en aan de mogelijke onderhandelingen deel te nemen. Door een offerte in te dienen, aanvaardt de Inschrijver onvoorwaardelijk de inhoud en de toepassing van de gunningsleidraad en de hierin beschreven gunningsfase.

In deze tweede fase van de plaatsingsprocedure, de gunningsfase, worden de geselecteerden verzocht een voorstel voor de uitvoering van de opdracht uit te werken, en dit in een offerte aan te bieden, vervolgens deel te nemen aan de onderhandelingen en (desgevallend) over te gaan tot het indienen van een geactualiseerde offerte. Enkel aan de voorkeursbieder zal worden gevraagd een BAFO in te dienen.

### **Gunningscriteria**

De gunningscriteria werden bepaald door Agion en worden verder omschreven in de gunningsleidraad. De gunningscriteria en de weging zien er als volgt uit:

1. Prijs: 50 punten
2. Inhoudelijke kwaliteit: 40 punten:
  - Architecturale en functionele kwaliteit: 20 punten
  - Bouwtechnische kwaliteit: 10 punten
  - Duurzaamheid en aantoonbare energie-efficiëntie: 10 punten
3. Plan van aanpak: 10 punten:
  - Algemene benadering: 4 punten

- Plan van aanpak ontwerp- en bouwfase: 3 punten
- Plan van aanpak beschikbaarheidsfase: 3 punten

### **Gunningsbestek**

Het gunningsbestek lag voor ter goedkeuring. Dit bestek wordt na goedkeuring bezorgd aan de geselecteerde kandidaten.

Het bestek bestaat drie delen:

1. Gunningsleidraad (cluster)
2. Projectdefinitie (per project)
3. Contractuele documenten (per project):

De contractuele documenten zijn opgesplitst in:

#### 1. Outputspecificaties:

- Systeemfiche
- Cluster- en lokaalfiches
- Elementenbundel
- Verificatiematrix
- Programma van eisen

#### 2. DBFM-overeenkomst + bijlagen

Op 22 juni 2020 neemt de Gemeenteraad akte van de selectiebeslissing voor deze opdracht die door Agion werd genomen en keurt het gunningsbestek dat bestaat uit een gunningsleidraad, drie projectdefinities en de contractuele documenten goed.

Dit gunningsbestek werd aan de geselecteerde kandidaten overgemaakt.

Het team 2 Consortium EPICo NV - RebelValley BV - Democo NV - Groep Van Roey NV ("Aurora") heeft op 28/01/2021 het technisch deel van de offerte ingediend en op 29/03/2021 het financieel deel van de offerte ingediend.

Op 19/08/2021 heeft de Aanbestedende Overheid (Stad Gent) team 2 "Aurora" aangewezen als voorkeursbieder.

De Aanbestedende Overheid (Stad Gent) voert onderhandelingen met de regelmatige inschrijvers. Er zijn geen wezenlijke wijzigingen aangebracht aan de opdrachtdocumenten.

Vermits op 7/05/2023 een definitieve en uitvoerbare projectvergunning is verkregen voor het pilootproject Steenakker en in tussentijd volledige overeenstemming over de DBFM-overeenkomst is bereikt, ligt vandaag het BAFO-gunningsbestek, houdende het

projectvergunningontwerp en de aanvullende schetsontwerpen voor de niet-pilootprojecten en rekening houdend met de finale onderhandelingen, voor ter goedkeuring.

Dit BAFO-gunningsbestek wordt na goedkeuring bezorgd aan de Voorkeursbieder met verzoek een BAFO in te dienen.

Aan het college zal toestemming worden gevraagd om het BAFO-gunningsbestek al aan de voorkeursbieder te bezorgen onder het dubbele voorbehoud van enerzijds het nog te verkrijgen 'nihil obstat' van AGION en anderzijds het verkrijgen van de goedkeuring over dit BAFO-gunningsbestek van de gemeenteraad.

## **Financiële informatie**

**Voorgestelde uitgaven:** € 20.980.158,00

Gebudgetteerd: Neen

De uitgaven betreffen de bouwkost voor het project PR40625 DBFM Fabiolalaan (€ 9.121.374 ) en PR40626 DBFM Steenakker (€ 11.858.784). De uitgaven voor het project in Ninove zijn gebudgetteerd door Stad Ninove.

Dienst*	ODI	ODI	
Budgetplaats	406250003	406260001	
Categorie*	I	I	
Subsidiecode	niet_relevant	niet_relevant	
2020			
2021			
2022			
2023			
2024			
2025			
Later	9.121.374	11.858.784	
Totaal	9.121.374	11.858.784	

**Verwachte ontvangsten:** € 0,00

Gebudgetteerd: Neen

De betrokken Agion ontvangsten worden geboekt en verrekend op de beschikbaarheidsvergoeding.

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

- A\_BAFO Bijlage 9 Netto contante waarde (1).pdf
- A\_BAFO Bijlage 9 Netto contante waarde (2).pdf

- A\_BAFO Bijlage 9 Netto contante waarde (3).pdf
- A\_BAFO Bijlage 9 Netto contante waarde.xlsx
- A\_BAFO Bijlage 14 Voorbeeld Vlekkenplan.pdf
- A\_BAFO Bijlage 18 Template Verbruikskosten.pdf
- A\_BAFO Bijlage 18 Template Verbruikskosten.xlsx
- A\_BAFO\_Bijlage 15 Invulformulier scholenbouwproject.xlsx
- FABSCH\_A\_BAFO Bijlage 20.2-1 Toegestane wijzigingen.pdf
- FABSCH\_A\_BAFO Bijlage 20.2-2 Toegestane wijzigingen.pdf
- NINSCH\_A\_BAFO Bijlage 20.3-2 Toegestane wijzigingen.pdf
- NINSCH\_A\_BAFO\_Bijlage 20.3-1 Toegestane wijzigingen.pdf
- STESCH\_A\_BAFO Bijlage 20.1 Toegestane wijzigingen.pdf
- FABSCH\_B\_BAFO Bijlage 2.8 Opmetingsplan perceel.pdf
- STESCH\_B\_BAFO Bijlage 2.3 inplantingsplan met projectzone.pdf
- FABSCH\_C1\_BAFO Bijlage VI PVE.pdf
- FABSCH\_C1\_BAFO Bijlage VI PVE.xls
- NINSCH\_C1\_BAFO Bijlage VI PVE.pdf
- NINSCH\_C1\_BAFO Bijlage VI PVE.xls
- STESCH\_C1\_BAFO Bijlage VI PVE.pdf
- STESCH\_C1\_BAFO Bijlage VI PVE.xls
- FABSCH\_C2\_BAFO Bijlage 14 Directe ovk.docx
- FABSCH\_C2\_BAFO Bijlage 14 Directe ovk.pdf
- NINSCH\_C2\_BAFO Bijlage 14 Directe ovk.docx
- NINSCH\_C2\_BAFO Bijlage 14 Directe ovk.pdf
- NINSCH\_C2\_BAFO Bijlage 16a geotech onderzoek.pdf
- NINSCH\_C2\_BAFO Bijlage 24a Schoolreglement.pdf
- NINSCH\_C2\_BAFO Bijlage 24b Huishoudelijk regl buurthuizen.pdf
- NINSCH\_C2\_BAFO Bijlage 24c Retributiereg l buurthuizen.pdf
- STECH\_C2\_BAFO Bijlage 14 Directe ovk.docx
- STECH\_C2\_BAFO Bijlage 14 Directe ovk.pdf
- A\_BAFO\_Bijlage 15.1 Invulformulier scholenbouwproject.pdf
- A\_BAFO\_Bijlage 15.2 Invulformulier scholenbouwproject.pdf
- A\_BAFO\_Bijlage 15.3 Invulformulier scholenbouwproject.pdf
- A\_BAFO Gunningsleidraad Gent-Ninove.pdf
- STESCH\_C2\_BAFO DBFM-ovk (002).pdf
- FABSCH\_C2\_BAFO-DBFM-ovk.pdf
- NINSCH\_C2\_BAFO DBFM-ovk.pdf

## **Beslissing**

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

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

- Met unanimititeit

#### **Artikel 1:**

Stelt vast het bij dit besluit gevoegde BAFO-gunningsbestek dat bestaat uit een BAFO-gunningsleidraad, drie projectdefinities en de contractuele documenten.

2023\_GR\_00830 - DBFM-cluster - Scholen Steenakker Gent, Fabiolalaan Gent en De Lettertuint  
Ninove - vaststelling BAFO-gunningsbestek