



Bestemd voor de gemeenteraad

2025_CBS_10255 Overheidsopdracht van diensten - Raamovereenkomst voor facilitaire dienstverlening voor diverse gebouwen van de Groep Gent ((ramen)schoonmaak en bijhorende soft facilities) (6 percelen) - SLS/2025/048 - ID5830 - Goedkeuring oproep tot deelneming en vaststelling bestek - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: 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°;
- De beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 21 juni 2021 houdende goedkeuring overheidsopdrachten - Generieke machtiging aan Stad Gent voor optreden als aanbestedende overheid en aankoopcentrale voor diverse opdrachten.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

Motivering

In zitting van het college van burgemeester en schepenen de dato 28 mei 2020 werd de overheidsopdracht van diensten - Raamovereenkomst voor facilitaire dienstverlening voor diverse gebouwen van de Groep Gent (schoonmaak en bijhorende soft facilities) - SLS/2019/055 - ID4729 gegund aan de volgende firma's:

- perceel 1: ISS Facility Services NV,
- percelen 2, 3: Atalian NV,
- percelen 4, 5: MCS Solutions NV,
- perceel 6: Atir België BV.

In zitting van de raad voor maatschappelijk welzijn de dato 28 september 2020 werd de beslissing tot toetreding van OCMW Gent tot de aankoopcentrale van de Stad Gent goedgekeurd.

In zitting van het college van burgemeester en schepenen de dato 30 november 2023 werd deze overheidsopdracht van diensten in het kader van besparingsmaatregelen als volgt gewijzigd: verlenging van de uitvoeringstermijn tot 31 augustus 2026.

Op 1 maart 2024 werden alle contracten die gesloten werden met de firma MCS Solutions NV integraal overgenomen door de firma Atir België BV. In zitting van het college van burgemeester en schepenen de dato 14 maart 2024 werd de overname van de contracten door Atir België BV goedgekeurd.

Er dient een nieuwe overheidsopdracht te worden uitgeschreven.

De Stad Gent treedt op als aanbestedende overheid en als aankoopcentrale voor het vaststellen van de plaatsingsprocedure, voor de voorwaarden van de opdracht, het voeren van de plaatsingsprocedure alsook de gunning, de sluiting en de uitvoering van de opdracht.

De raad voor maatschappelijk welzijn heeft in zitting van 21 juni 2021 de Stad Gent gemachtigd om wat betreft zijn aandeel in diverse opdrachten op te treden als aanbestedende overheid en aankoopcentrale.

Het OCMW Gent wenst voor haar aandeel in deze opdracht beroep te doen op de Stad Gent welke laatste optreedt als aankoopcentrale. Hierdoor is het OCMW Gent vrijgesteld van de verplichting zelf een plaatsingsprocedure te organiseren. Op die manier kan het OCMW Gent binnen de opdracht rechtstreeks bestellingen afnemen bij de gekozen dienstverleners.

Hiertoe werden de selectieleidraad en het bestek van de overheidsopdracht van diensten - Raamovereenkomst voor facilitaire dienstverlening voor diverse gebouwen van de Groep Gent ((ramen)schoonmaak en bijhorende soft facilities) (6 percelen) - SLS/2025/048 - ID5830, opgemaakt.

Procedure: mededingingsprocedure met onderhandeling.

Gelet op de aard en complexiteit van de opdracht wordt voor deze gefaseerde plaatsingsprocedure gekozen. Dit onder meer gezien de diversiteit van de locaties, het toelichten van de bij de offertes voor te stellen projecten, de te gebruiken machines en voorgestelde schoonmaakproducten en het uitwerken van het project "werken met derden" en het uitwisselen van risico's in samenwerking met de Interne Preventiedienst.

Wijze van prijsbepaling: gemengde prijsvaststelling.

Uitvoeringstermijn: 6 jaar. De uitvoeringstermijn wordt gekozen enerzijds in het belang van een stabiel sociaal beleid voor de personeelsleden van de inschrijvers en anderzijds zodat de gevraagde machines en vloot op een langere termijn zouden kunnen afgeschreven worden.

Percelen:

1. Facilitaire dienstverlening voor musea en historische gebouwen ((ramen)schoonmaak en bijhorende soft facilities),
2. Facilitaire dienstverlening voor kleine filialen ((ramen)schoonmaak en bijhorende soft facilities),
3. Facilitaire dienstverlening voor administratieve gebouwen ((ramen)schoonmaak en bijhorende soft facilities),

4. VSR-controles perceel 1 + advies,
5. VSR-controles perceel 2 + advies,
6. VSR-controles perceel 3 + advies.

Het geheel van de schoonmaakdienstverlening binnen onze organisatie wordt - gezien de grootte ervan - al jaren opgesplitst in verschillende raamovereenkomsten. Dit omdat wij als aanbesteder niet één groot dossier op de markt willen brengen, aangezien dit voor een marktversturende werking zou zorgen. Door deze dienstverlening in verschillende dossiers op te splitsen, kunnen er steeds verschillende firma's meedingen. De verschillende raamovereenkomsten zijn geclusterd volgens type gebouwen. Ook binnen de raamovereenkomsten wordt gezorgd voor evenwicht op de markt, door te verbieden dat bepaalde percelen aan éénzelfde firma gegund worden.

In de eerste fase van de procedure wordt nagegaan of de kandidaten bekwaam zijn om de opdracht uit te voeren. Enkel de kandidaten die hierna geselecteerd worden, krijgen in de tweede fase van de procedure het bestek toegestuurd en kunnen een offerte indienen. Er is geen beperking van het aantal kandidaten dat wordt uitgenodigd voor de volgende fase in de procedure. Alle firma's die voldoen aan de selectie-eisen worden geselecteerd.

In de eerste fase van de procedure gebeurt de beoordeling van de deelnemers op basis van de selectiecriteria zoals bepaald in de selectieleidraad:

- Percelen 1, 2, 3:
 - Omzet: overzicht totale jaaronzet voor de laatste 3 beschikbare boekjaren, waarbij in minimaal één van die boekjaren een omzet moet gerealiseerd zijn van minstens € 60.000.000,00.
 - Lid ABSU: de inschrijver moet op datum van het indienen van de aanvraag tot deelneming lid zijn van de Algemene Belgische Schoonmaakunie (ABSU).
 - Kwaliteitsbeleid: ISO-certificaat 9001: 2015 of gelijkwaardig.
 - Milieuzorgsysteem: ISO-certificaat 14001: 2015, EMAS-certificaat of gelijkwaardig.
 - Referenties: overzicht + attesten goede uitvoering van minimaal 3 gelijkaardige schoonmaakopdrachten tijdens de laatste 3 jaar, die minstens 2 jaar in uitvoering zijn en met elk een waarde van minimaal € 2.000.000,00 exclusief btw per jaar, waarvan minimaal € 100.000,00 exclusief btw per jaar soft facilities buiten de reguliere (ramen)schoonmaak betreft en telkens met een minimale binnenoppervlakte van 50.000 m².
 - Personeelsbeleid: intentieverklaring op eer duurzame tewerkstelling, waarbij minimaal 95% van de medewerkers die worden tewerkgesteld voor deze opdracht een vast contract hebben.
 - Uniform Europees Aanbestedingsdocument.
 - Uittreksel strafregister.
- Percelen 4, 5, 6:
 - Uniform Europees Aanbestedingsdocument.
 - Uittreksel strafregister.

In de tweede fase van de procedure wordt het bestek verstuurd naar de kandidaten die in de eerste fase geselecteerd werden op basis van de selectiecriteria.

Gunningscriteria:

- Percelen 1, 2, 3:
 - uren schoonmaak en ploegleiding: 50 punten,
 - prijs: 15 punten,
 - sociaal verantwoord personeels- en welzijnsbeleid: 15 punten,
 - duurzaam facilitair project: 15 punten,
 - veiligheidsmaatregelen: 5 punten.
- Percelen 4, 5, 6:
 - prijs: 60 punten,
 - duurzaam facilitair project: 40 punten.

Duurzaamheid:

- In de selectieleidraad in fase 1 van de procedure wordt verwezen naar de aankoopstrategie van de Stad en het OCMW Gent, waarbij de doelstellingen voor ons strategisch, innovatief en duurzaam aankoopbeleid toegelicht worden.
- In de gunningscriteria voor de percelen 1, 2 en 3 wordt een criterium " sociaal verantwoord personeels- en welzijnsbeleid" opgenomen.
- In de gunningscriteria voor alle percelen wordt een criterium "duurzaam facilitair project" opgenomen.
- Op het gebied van duurzaam transport zijn de standaard paragrafen rond de lage emissie-zone (LEZ) en de autovrije gebieden opgenomen. Bijkomend wordt vereist dat projectbeheerders en de mobiele ploeg verplicht met een elektrisch of hybride voertuig rijden, of met het openbaar vervoer, de fiets of te voet komen.
- De bijzondere voorwaarden inzake non-discriminatie en gelijke kansen, mensenrechten, Russische niet-betrokkenheid en de Israël-clausule zijn opgenomen.
- Er worden specifieke sociale uitvoeringsbepalingen opgelegd voor alle percelen, met focus op een sociaal verantwoord personeels- en welzijnsbeleid.
- De inschrijvers voor de percelen 1, 2 en 3 dienen de MVO-scan in te vullen om te zien hoe ver de inschrijvers staan wat betreft duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen.
- Bij de firma's aan wie de percelen 1, 2 en 3 worden toegewezen worden minstens 10 % van de aanwervingen in het kader van deze opdracht tijdens de uitvoering verplicht toegeleid door de Dienst Activering en Werk van de Stad Gent. De firma's dienen ook periodiek te overleggen met de Dienst Activering en Werk en te rapporteren over het sociaal verantwoord personeels- en welzijnsbeleid.
- Bepaalde taken zijn voorbehouden voor de sociale economie.
- Er worden specifieke milieumaatregelen opgenomen om de impact op het milieu te beperken.
- Er moeten producten aangeboden worden die voldoen aan de voorwaarden tot het bekomen van een Europees Eco-label en cradle-to-cradle certificaat of gelijkwaardig. Ook pro-biotische reinigingsmiddelen kunnen ingezet worden.

De Dienst Milieu en Klimaat, de Dienst Activering en Werk, het Departement Human Resources en de Interne Preventiedienst werden betrokken bij de opmaak van het bestek. De bepalingen

aangaande het personeels- en welzijnsbeleid werden opgenomen in lijn met deze in het vorige bestek voor facilitaire dienstverlening, dat vastgesteld werd op de gemeenteraad de dato 25 november 2024.

Historisch verbruik:

Analyse van de afnames leren ons dat de gemiddelde afnames op jaarbasis er als volgt uitzien:

- Centrale afnames door Dienst Aankoop en Logistiek:
 - perceel 1: € 1.225.483,99 + 21 % btw = € 1.482.836,63 inclusief btw,
 - perceel 2: € 1.608.716,67 + 21 % btw = € 1.946.547,17 inclusief btw,
 - perceel 3: € 1.824.155,71 + 21 % btw = € 2.207.228,41 inclusief btw,
 - perceel 4: € 13.512,89 + 21 % btw = € 16.350,60 inclusief btw,
 - perceel 5: € 38.274,75 + 21 % btw = € 46.312,44 inclusief btw,
 - perceel 6: € 17.560,79 + 21 % btw = € 21.248,55 inclusief btw.
- Decentrale afnames door andere stadsdiensten, OCMW Gent en andere entiteiten van de Groep Gent:
 - perceel 1: € 127.272,73 + 21 % btw = € 154.000,00 inclusief btw,
 - perceel 2: € 359.504,13 + 21 % btw = € 435.000,00 inclusief btw,
 - perceel 3: € 109.090,91 + 21 % btw = € 132.000,00 inclusief btw.

Het geraamd aandeel voor het OCMW bedraagt € 1.150.413,22 + 21 % btw = € 1.392.000,00 inclusief btw.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 44.162.313,00

Gebudgetteerd: Ja

De bedragen in deze tabel zijn inclusief btw.

Dienst*	Stad Gent - Dienst Aankoop en Logistiek	Stad Gent - andere stadsdiensten	OCMW Gent	Andere entiteiten
Budgetplaats	xxxxxxxxx	xxxxxxxxx	xxxxxxxxx	xxxxxxxxx
Categorie*	E	E	E	E
2026	€ 2.213.128,50	€ 67.666,67	€ 77.333,33	€ 95.333,33
2027	€ 6.639.385,50	€ 203.000,00	€ 232.000,00	€ 286.000,00
2028	€ 6.639.385,50	€ 203.000,00	€ 232.000,00	€ 286.000,00
2029	€ 6.639.385,50	€ 203.000,00	€ 232.000,00	€ 286.000,00
2030	€ 6.639.385,50	€ 203.000,00	€ 232.000,00	€ 286.000,00
2031	€ 6.639.385,50	€ 203.000,00	€ 232.000,00	€ 286.000,00
2032	€ 4.426.257,00	€ 135.333,33	€ 154.666,67	€ 190.666,67
Totaal	€ 39.836.313,00	1.218.000,00	€ 1.392.000,00	1.716.000,00

- De geraamde waarde van deze raamovereenkomst bedraagt € 44.162.313,00 inclusief btw:
 - perceel 1: € 12.232.655,00 inclusief btw,
 - perceel 2: € 15.690.797,00 inclusief btw,
 - perceel 3: € 15.624.575,00 inclusief btw,
 - perceel 4: € 160.276,00 inclusief btw,
 - perceel 5: € 311.220,00 inclusief btw,
 - perceel 6: € 142.790,00 inclusief btw.

- De maximale waarde van deze raamovereenkomst bedraagt € 66.243.469,50 inclusief btw:
 - perceel 1: € 18.348.982,50 inclusief btw,
 - perceel 2: € 23.536.195,50 inclusief btw,
 - perceel 3: € 23.436.862,50 inclusief btw,
 - perceel 4: € 240.414,00 inclusief btw,
 - perceel 5: € 466.830,00 inclusief btw,
 - perceel 6: € 214.185,00 inclusief btw.

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Selectieleidraad
- Bestek

Niet-digitale bijlage(n):

Bij het bestek horen diverse bijlagen (te veel om allemaal apart op te laden). De bijlagen worden tijdig op de 3P-schijf geplaatst op de volgende locatie:

\\stadgent\Appl\3P\server\Documents\Contracts\2025\5830\3 Gunningswijze\2.
Bestek\Werkmap aankoper\Bijlagen bij bestek

Beslissing

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de oproep tot deelneming aan de overheidsopdracht van diensten - Raamovereenkomst voor facilitaire dienstverlening voor diverse gebouwen van de Groep Gent ((ramen)schoonmaak en bijhorende soft facilities) (6 percelen) - SLS/2025/048 - ID5830 en stelt vast de bij dit besluit gevoegde selectieleidraad.

Procedure: mededingingsprocedure met onderhandeling.

Artikel 2:

Stelt vast het bij dit besluit gevoegde bestek van de overheidsopdracht van diensten - Raamovereenkomst voor facilitaire dienstverlening voor diverse gebouwen van de Groep Gent ((ramen)schoonmaak en bijhorende soft facilities) (6 percelen) - SLS/2025/048 - ID5830. Procedure: mededingingsprocedure met onderhandeling.

Wijze van prijsbepaling: gemengde prijsvaststelling.

Uitvoeringstermijn: 6 jaar.

Gunningscriteria:

- Percelen 1, 2, 3:
 - uren schoonmaak en ploegleiding: 50 punten,
 - prijs: 15 punten,
 - sociaal verantwoord personeels- en welzijnsbeleid: 15 punten,
 - duurzaam facilitair project: 15 punten,
 - veiligheidsmaatregelen: 5 punten.
- Percelen 4, 5, 6:
 - prijs: 60 punten,
 - duurzaam facilitair project: 40 punten.

2025_CBS_10255 - Overheidsopdracht van diensten - Raamovereenkomst voor facilitaire dienstverlening voor diverse gebouwen van de Groep Gent ((ramen)schoonmaak en bijhorende soft facilities) (6 percelen) - SLS/2025/048 - ID5830 - Goedkeuring oproep tot deelneming en vaststelling bestek