

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 23 november 2020 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Fabienne Blavier, voorzitter  
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.  
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen  
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeyje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, algemeen directeur

---

**30. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring concurrentiegerichter dialoog en 'Selectieleidraad – Oproep tot indiening van aanvragen tot deelneming' inzake de inhuur van doorstroomwoningen en verkoop van bestaande doorstroomwoningen van het OCMW Mechelen.**

---

De beslissing wordt genomen met 25 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoeyje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen) 14 stemmen tegen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Karel Geys, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt) en 3 onthoudingen (Stefaan Deleus, Hamid Riffi, Zohra Hadnan.)

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- Kinderarmoede is een van de speerpunten van de Stad Mechelen. Het voorzien van kwaliteitsvolle woningen voor sociaal kwetsbaren is een van de manieren om dit te realiseren.  
50 conforme doorstroom- en crisiswoningen worden hiervoor voorzien.  
Een doorstroomwoning heeft tot doel de bewoners te helpen doorstromen naar de reguliere huurmarkt.  
Vandaag is er reeds een aanbod van doorstroom- en crisiswoningen vanuit het OCMW. Dit aanbod dient verruimd te worden en de kwaliteit en conformiteit dient op het juiste niveau gebracht te worden.
- Collegebeslissing 9 november 2020 – agendapunt 48: verwijzing naar de gemeenteraad.

#### **Feiten en argumentatie**

29 wooneenheden zijn eigendom van de het OCMW Mechelen en 7 eenheden zijn in eigendom van de Stad Mechelen. Deze 7 wooneenheden zijn in opstal gegeven aan het OCMW van Mechelen.

Het OCMW en de stad beschikken over bestaande doorstroomwoningen en de sociale dienst van het OCMW Mechelen beheert deze doorstroomwoningen.

Diverse van deze woningen moeten dringend gerenoveerd worden, maar de continuïteit van dienstverlening op korte en lang termijn moet verzekerd worden. In voorkomend geval zullen bijkomende woningen ingehuurd moeten worden en zal een partnerschap moeten aangegaan worden met een private speler die oplossingen kan aanreiken.

Het OCMW wil 50 kwalitatieve en conforme doorstroomwoningen aanbieden om de doelstellingen rond kinderarmoede te kunnen realiseren.

Sommige bestaande doorstroomwoningen van de stad en OCMW kunnen in voorkomend geval verkocht worden, nu zij niet langer voldoen aan de kwaliteitsvereisten om te worden gebruikt als doorstroomwoningen en andere woningen kunnen eventueel gerenoveerd worden waarna ze opnieuw worden ingezet.

De stad en OCMW hebben ook de doelstelling om bepaalde diensten te laten uitvoeren door de private partner, zoals onder meer het huurklaar maken van de woningen in kwestie, ook telkens nadat de woning bewoond werd.

Artikel 293 van het Decreet Lokaal Bestuur vereist dat goederen van de stad en OCMW worden vervreemd volgens de principes van mededinging en transparantie.

De Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensdiensten vereist dat er een recent schattingsverslag voorzien wordt voor de waardebeoordeling van de onroerende goederen die verkocht worden.

Er wordt voorgesteld om een landmeter-expert aan te stellen voor het opstellen van schattingsverslagen van de te verkopen woningen.

Zowel het eventueel renoveren van de bestaande woningen als het inhuren van kwalitatieve nieuwe doorstroomwoningen waarbij er mogelijk specifieke (renovatie)werken voor moeten worden uitgevoerd en desgevallend ook het verschaffen van oplossingen voor al dan niet tijdelijke huisvesting, kan als een overheidsopdracht gekwalificeerd worden en de bijkomende dienstverlening kan als overheidsopdracht worden gekwalificeerd.

Omdat een overheidsopdracht ook moet voldoen aan de vereisten vooropgesteld voor het vervreemden van overheidsgoederen, m.n. mededinging en transparantie, wordt voorgesteld om de verkoop van de bestaande doorstroomwoningen te laten geschieden middels een overheidsopdracht, waarbij er eveneens een nieuwe samenwerking wordt opgezet met een private partner om dergelijke woningen in te huren met de nodige dienstverleningen.

Overeenkomstig artikel 39, §1, eerste lid van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten kan er gebruik worden gemaakt van een concurrentiegerichte dialoog in dezelfde gevallen als bedoeld in artikel 38, §1, eerste lid, 1° a) tot d) en 2° van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

De vooropgestelde opdracht voldoet aan meerdere criteria, m.n. de voorwaarden als vervat in artikel 38, §1, eerste lid 1° a) en c) van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. De opdracht betreft namelijk dermate specifieke omstandigheden. De woningen dienen namelijk een oplossing te bieden voor lokale huisvesting gerelateerd aan de problematiek van de doorstromers. Tevens wensen de stad en OCMW Mechelen te weten te komen welke mogelijkheden er zijn om te voldoen aan de behoeften, zowel juridisch als financieel en welke bijkomende diensten er hiervoor kunnen worden verricht door de opdrachtnemer. Zowel de juridische als de financiële structuur van het project zijn namelijk niet evident (renovatie, verkoop, inhuur, dienstverlening, etc.). De stad en OCMW Mechelen wensen in dialoog te gaan met de deelnemers aan de dialoog om tot een efficiënte oplossing te komen voor de inhuur van woningen en het zoeken van oplossingen voor de doorstromers.

De voormelde procedure bestaat uit twee fasen, m.n. een selectiefase en een gunningsfase. De goedkeuring van de concurrentiegerichte dialoog en de selectieleidraad heeft betrekking op de eerste fase (selectie).

Het goedkeuren van de procedure en van de selectieleidraad behoort tot de bevoegdheid van de gemeenteraad, gelet op artikel 41, tweede lid, 11° van het Decreet over het Lokaal Bestuur.

### Juridische grond

- Artikel 41, tweede lid, 11° van het Decreet Lokaal Bestuur van 22.12.2017 (Belgisch Staatsblad dd. 15.02.2018): de gemeenteraad is bevoegd voor de daden van beschikking over onroerende goederen (o.a. aankoop van een onroerend goed).

### Besluit:

#### Artikel 1

De gemeenteraad keurt de concurrentiegerichte dialoog en de 'Selectieleidraad – Oproep tot indiening van aanvragen tot deelneming' goed inzake de inhuur van doorstroomwoningen en verkoop van bestaande doorstroomwoningen van het OCMW Mechelen.

#### Artikel 2

De gemeenteraad gaat akkoord om de zeven woningen eigendom van de stad mee te zullen verkopen aan de uiteindelijke opdrachtnemer conform de te voeren procedure.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 25 november 2020



Erik Laga  
algemeen directeur

Fabienne Blavier  
voorzitter

**SELECTIELEIDRAAD – OPROEP TOT INDIENING VAN  
AANVRAGEN TOT DEELNEMING**

Inhuur van doorstroomwoningen en verkoop van  
bestaande doorstroomwoningen van het OCMW  
Mechelen

**CONCURRENTIEGERICHTE DIALOOG**

Aanbestedende dienst  
OCMW Mechelen

Limietdatum en -uur van indiening aanvragen tot deelneming:  
Zie aankondiging

## Doel van het document

Onderhavig document is de selectieleidraad voor de opdracht getiteld “Inhuur van doorstroomwoningen en verkoop van bestaande doorstroomwoningen van het OCMW Mechelen”.

Het doel van de selectieleidraad is nadere informatie te verschaffen en de deelnemers aan de dialoog aan te duiden in het kader van de concurrentiedialoog ter gunning van de opdracht.

Onderhavig document heeft uitsluitend betrekking op de eerste fase van de concurrentiedialoog, zijnde de selectie. De informatie is bedoeld om de selectieprocedure toe te lichten en de geïnteresseerde marktspelers algemene informatie te verstrekken over de opdracht. De informatie in de selectieleidraad inzake het voorwerp van de opdracht en het vervolg van de procedure na selectie, is louter bedoeld om de opdracht en het vervolg van de plaatsingsprocedure te situeren, zonder evenwel volledigheid na te streven.

De aanbestedende dienst zal op basis van de aanvragen tot deelneming ingediend in deze fase van de plaatsingsprocedure beslissen met welke deelnemers hij verder in dialoog zal gaan.

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de aankondiging en de selectieleidraad primeert de aankondiging.

Overeenkomstig artikel 85 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten heeft de aanbestedende dienst het recht om de procedure stop te zetten en de opdracht niet te plaatsen en dit zonder enig recht op schadevergoeding in hoofde van de kandidaten dan wel gegadigden.

Doel van het document.....	2
Algemene bepalingen.....	4
Voorwerp van de Opdracht.....	4
Identiteit van de Aanbestedende Dienst .....	5
Communicatie, inlichtingen, vragen en antwoorden .....	5
Toelichtingsvergadering .....	5
Gunningswijze .....	6
Bescherming van de persoonlijke levenssfeer (GDPR) .....	6
Afwijzing van aansprakelijkheid .....	7
Toepasselijke regelgeving .....	7
Administratieve bepalingen .....	8
Uitsluiting .....	8
Selectiecriteria.....	8
Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).....	9
Indienen van de aanvraag tot deelneming .....	11
Gebruik onderaannemers en beroep op de draagkracht .....	11
Vorm en inhoud van de aanvraag tot deelneming .....	12
Opening van de aanvraag tot deelneming.....	12
Deelnameformulier .....	13
Uniform Europees Aanbestedingsdocument.....	15
Verbintenis terbeschikkingstelling middelen.....	16

## Algemene bepalingen

### Voorwerp van de Opdracht

Onderhavig document heeft betrekking op een opdracht, waarbij het doel erin bestaat dat de huidige “doorstroomwoningen” van het OCMW Mechelen worden ingehuurd door het OCMW Mechelen met het doel om er kwetsbare gezinnen / personen in onder te brengen en waarbij tevens de bestaande doorstroomwoningen van het OCMW Mechelen worden verkocht.

Doorstroomwoningen zijn woningen waarin personen of families worden ondergebracht met het oog op begeleiding om te kunnen doorstromen naar de reguliere huurmarkt en/of voor huisvesting wanneer het aanbod op de huurmarkt hen geen oplossing kan bieden.

Concreet wordt er in de opdracht een partner gezocht die de bestaande 30 tot 40-tal doorstroomwoningen van het OCMW koopt of helpt verkopen<sup>1</sup>, met de beperking dat deze woningen worden aangehouden totdat er een alternatieve woning ter beschikking komt voor de huidige bewoners. Het is daarbij zo dat bestaande terbeschikkingstellingen niet kunnen worden opgezegd.

Bovendien zou het de bedoeling zijn dat de partner (in totaal) 50<sup>2</sup> woningen aan het OCMW Mechelen zal verhuren (op lange termijn, bij voorkeur voor een termijn van ongeveer 25 jaar<sup>3</sup>). De bedoeling daarbij is dat deze partner de woningen voor een lange duur aan het OCMW verhuurt en dat het OCMW op zijn beurt deze woningen ter beschikking stelt aan de gebruikers.

De woningen moeten conform de vigerende huurwetgeving zijn en voldoen aan de waarborgen vervat in de Vlaamse Wooncode, maar ook op vlak van toepasselijke regelgeving met betrekking tot energie-efficiëntie, ... . Er zouden verschillende typologieën ter beschikking worden gebracht, nl. zowel één-, twee als meerdere persoonswoningen dienen beschikbaar te zijn. Deze worden idealiter ook gespreid over het grondgebied van de Stad Mechelen. Zo is het de wens van het OCMW dat als er wordt gewerkt met complexen, er slechts 3 à 5 appartementen per complex, voor inhuring worden aangeboden. Bij voorkeur met een goede mix van het gevraagde type woningen.

Wat de inrichting, wordt een goed en kwalitatief basisaanbod gevraagd, zonder meubilering en vrij van hoogtechnologische bedieningen. Er wordt geen luxe-uitvoering gevraagd, doch dienen de woningen conform te zijn met de vigerende regelgeving (zie ook *supra*).

De toewijzing van de terbeschikkingstellingen alsook de begeleiding die de gebruikers krijgen, worden door het OCMW opgenomen. Om de communicatie en zo vlot mogelijk te laten verlopen wordt er verwacht dat er gewerkt kan worden met een aanspreekpunt binnen de organisatie.

---

<sup>1</sup> Indien dat tijdens de dialoog niet mogelijk blijkt, behoudt het OCMW zich het recht voor om (een deel van) de woningen zelf te verkopen.

<sup>2</sup> Dit getal wordt indicatief meegegeven.

<sup>3</sup> Deze termijn wordt indicatief weergegeven. Eén en ander dient te worden afgetoetst met de regelgeving met betrekking tot ESR, waarbij het bijvoorbeeld voor welbepaalde opties (bijvoorbeeld nieuwbouwprojecten etc.) niet wenselijk zou kunnen zijn om huurovereenkomst van die termijn af te sluiten voor een termijn van 25 jaar, maar bijvoorbeeld van 18 jaar. Alleszins zal er tijdens onderhandelingen ook rekening worden gehouden met eventuele voordelen in hoofde van de verhuurder (bijvoorbeeld wat betreft BTW, etc.).

Bij de zoektocht naar een geschikte partner zal onder meer worden gekeken naar de ratio tussen de geboden aankoopprijs voor de 30 tot 40-tal<sup>4</sup> woningen en de verhuurprijs voor de 50<sup>5</sup> woningen.

Indien er werken moeten worden uitgevoerd of woningen moeten worden aangebouwd, dan geeft de aanbestedende dienst reeds mee dat hij geen intentie heeft om dergelijke werken te financieren en er voor die bouw/verbouwing dus gewerkt zal worden met een soort formule DBFM, waarbij de opdrachtnemer het risico draagt.

### Identiteit van de Aanbestedende Dienst

De aanbestedende dienst voor de onderhavige opdracht is het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Mechelen, zetel houdende te 2800 MECHELEN, Lange Schipstraat 27 en ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0212.196.111.

De contactpersoon is Annelies Van de Vyver.

Alle briefwisseling met betrekking tot deze Opdracht moet naar het voormelde adres worden gezonden.

### Communicatie, inlichtingen, vragen en antwoorden

Kandidaat-deelnemers kunnen vragen stellen en/of opmerkingen over de selectieleidraad maken, zonder dat deze moeten worden weerlegd, dan wel moeten worden beantwoord. Deze vragen en opmerkingen kunnen uitsluitend via het forum van e-Procurement worden gesteld tot uiterlijk tien dagen voor de indiening van de aanvragen tot deelneming.

De vragen en/of opmerkingen die tijdig zijn overgemaakt via het forum van e-Procurement zullen tot uiterlijk tien dagen voor de indieningsdatum van de aanvragen tot deelneming worden beantwoord. De aanbestedende dienst zal uitsluitend de vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte hebben en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van de selectieleidraad aanleiding kunnen geven, beantwoorden.

Vragen of opmerkingen die verder gaan dan een loutere verduidelijking of het bekomen van bijkomende informatie en die een zeker overleg of onderhandeling veronderstellen, evenals vragen of opmerkingen die na de voormelde termijn werden ingediend, zullen niet door de aanbestedende dienst worden beantwoord.

### Toelichtingsvergadering

Gelet op de complexiteit van het project zal er door het OCMW Mechelen een toelichtingsvergadering worden georganiseerd. Op deze vergadering zal het OCMW Mechelen het voorwerp van de opdracht toelichten en zijn ambities inzake het project uiteenzetten.

De vergadering vindt plaats op (later te bepalen) op de volgende locatie (later te bepalen)

---

<sup>4</sup> Dit getal wordt indicatief meegegeven. Tijdens de dialoogronde kan dit cijfer worden aangepast.

<sup>5</sup> Dit getal wordt indicatief meegegeven. Tijdens de dialoogronde kan dit cijfer worden aangepast.



Kandidaat-deelnemers dienen hun aanwezigheid te bevestigen aan (nog te bepalen) uiterlijk voor een bepaalde datum.

Tijdens die vergadering kunnen kandidaat-deelnemers vragen stellen in verband met de selectieleidraad.

Het verslag van de toelichtingsvergadering, alsook de presentatie die werd gegeven zal ter beschikking worden gesteld van de kandidaat-deelnemers via het e-procurement platform.

### Gunningswijze

De opdracht wordt gegund bij wijze van een concurrentiegerichte dialoog in de zin van artikel 39 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. Overeenkomstig artikel 39, §1, eerste lid van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten kan er gebruik worden gemaakt van een concurrentiegerichte dialoog in dezelfde gevallen als bedoeld in artikel 38, §1, eerste lid, 1° a) tot d) en 2° van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

Onderhavige opdracht voldoet aan meerdere criteria, m.n. de voorwaarden als vervat in artikel 38, §1, eerste lid 1° a) en c) van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. De opdracht betreft namelijk dermate specifieke omstandigheden. De woningen dienen namelijk beschikbaar te zijn op het grondgebied van Mechelen (gelet op het werkingsgebied van het OCMW Mechelen). Tevens wenst het OCMW Mechelen te weten te komen welke mogelijkheden er zijn om te voldoen aan de behoeften, zowel juridisch als financieel en welke bijkomende diensten er hiervoor kunnen worden verricht door de opdrachtnemer. Zowel de juridische als de financiële structuur van het project zijn namelijk niet evident. Het OCMW Mechelen wenst in dialoog te gaan met de deelnemers aan de dialoog om tot een efficiënte oplossing te komen voor de inhuur van woningen.

De doelstellingen van de aanbestedende dienst gedurende de dialoog, zijn de volgende:

- De aanbestedende dienst en de deelnemers in staat stellen het project verder uit te werken en de juridische, commerciële en technische voorwaarden waaraan de opdracht zal worden uitgevoerd te bepalen;
- De aanbestedende dienst in staat stellen om op een volledig geïnformeerde wijze een bestek op te stellen;
- De deelnemers in staat stellen om offertes op te maken en de aanbestedende dienst toe te laten om de opdracht te gunnen;
- Te verzekeren dat de deelnemers gelijk en op een transparante wijze behandeld worden.

### Bescherming van de persoonlijke levenssfeer (GDPR)

Wanneer, en in de mate dat de deelnemer/gedagigde/opdrachtnemer in het kader van deze opdracht persoonsgegevens verwerkt die van de aanbestedende dienst afkomstig zijn, treedt hij op als verwerker van persoonsgegevens in overeenstemming met zijn verplichtingen die voortvloeien uit de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens en haar uitvoeringsbesluiten en/of

Europese verordeningen en richtlijnen en dit ten opzichte van de aanbestedende dienst, die optreedt als verantwoordelijke voor de verwerking. In een dergelijk geval zal de opdrachtnemer alleen de persoonsgegevens verwerken op verzoek van de aanbestedende dienst en in overeenstemming met diens instructies.

De opdrachtnemer zal op zijn kosten de organisatorische en technische maatregelen treffen die, rekening houdend met de stand van de techniek en de aard van de te beveiligen gegevens en de potentiële risico's, nodig zijn voor een optimale beveiliging en bescherming van de persoonsgegevens tegen toevallig of ongeoorloofde vernietiging, tegen toevallig verlies en tegen de wijziging van of de toegang tot de persoonsgegevens, en iedere niet-toegelaten verwerking van persoonsgegevens. De opdrachtnemer zal de aanbestedende dienst voortduren op de hoogte houden van die maatregelen.

De opdrachtnemer zal in het kader van deze opdracht geen persoonsgegevens verwerken of verzenden voor verwerking buiten de Europese Unie zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de aanbestedende dienst. Bovendien zal de verwerking van de persoonsgegevens altijd worden beheerst door het Belgisch recht, ongeacht de plaats waar die verwerking plaatsvindt.

De aanbestedende dienst en de opdrachtnemer zullen, naar gelang het geval, een verwerkersovereenkomst ondertekenen na sluiting van de opdracht met het oog op de bescherming van persoonsgegevens.

#### Afwijzing van aansprakelijkheid

De deelnemers worden geacht zelf een onafhankelijke analyse en inschatting van de opgenomen gegevens te verrichten en waar nodig de juistheid, volledigheid en accuraatheid van de informatie te controleren.

De aanbestedende dienst levert geen garantieverklaring af, noch impliciet, noch uitdrukkelijk, met betrekking tot de volledigheid, relevantie en interpretatie van de in deze leidraad opgenomen informatie.

#### Toepasselijke regelgeving

Op deze procedure zijn niet-limitatief van toepassing de volgende wetgeving:

- Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten;
- Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies;
- Koninklijk besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren (hierna: “**KB Plaatsing**”);
- Koninklijk besluit van 14 januari 2014 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten (hierna: “**AUR**”);

De alhier weergegeven toepasselijke reglementering is niet-limitatief opgesomd. De kandidaat wordt geacht alle van toepassing zijnde bepalingen te kennen en in overeenstemming met de van toepassing zijnde regelgeving te handelen.

## Administratieve bepalingen

### Uitsluiting

De kandidaat mag zich niet bevinden in één of meerdere uitsluitingsgronden zoals bedoeld in de artikelen 67-69 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, onverminderd de mogelijkheid van corrigerende maatregelen.

Deze bepaling is individueel van toepassing op de deelnemers die samen als een combinatie een offerte indienen, alsook op entiteiten op wiens draagkracht de kandidaat een beroep doet met het oog op het voldoen aan de eisen inzake kwalitatieve selectie.

De verplichte uitsluitingsgronden zijn ook van toepassing in hoofde van personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de inschrijver of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben.

### **Bewijsmiddelen**

De kandidaat legt een ingevuld **Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)** voor als verklaring dat er geen uitsluitingsgrond op hem van toepassing is.

### **Non-discriminatie**

Overeenkomstig de Belgische overheidsopdrachtenreglementering heeft de aanbestedende dienst, in elke fase van de gunningsprocedure, de mogelijkheid om de kandidaat/deelnemer/inschrijver uit te sluiten die, bij wijze van een in kracht van gewijsde gegane strafrechtelijke uitspraak veroordeeld werd voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast.

De niet-naleving van strafrechtelijke sanctioneerbare milieu- en sociale wetgeving kan worden geacht een misdrijf te zijn dat de professionele integriteit aantast. Van zodra deze wordt vastgelegd in een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest kan deze worden aangewend als uitsluitingsgrond, ongeacht de stand van de procedure. Onder sociale wetgeving wordt onder meer verstaan:

- Het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid;
- De wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie;
- De wet van 10 mei 2007 tot wijziging van de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde, door racisme of xenofobie ingegeven daden;
- De wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van discriminatie tussen vrouwen en mannen;
- De wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk, meer bepaald hoofdstuk Vbis. Bijzondere bepalingen betreffende geweld, pesterijen en ongewenst seksueel gedrag op het werk

### Selectiecriteria

#### **Economische en financiële draagkracht**

De kandidaat toont door middel van de jaarrekening van het laatste boekjaar aan dat hij beschikt over een positief eigen vermogen.

Indien de kandidaat geen jaarrekening dient op te maken, toont de kandidaat een bewijs van solvabiliteit aan, waarbij alle kredietreferenties van het laatste jaar zullen worden aanvaard.

#### **Technische bekwaamheid en beroepsbekwaamheid**

De kandidaat toont aan dat hij reeds ervaring heeft met betrekking tot de verhuren van woningen. De kandidaat voegt daarvoor één referentie toe die relevant is voor de opdracht.

### **Erkenning van aannemers - Indien er werken worden uitgevoerd**

De aanbestedende overheid wijst op het feit dat indien er voor de in te huren woningen werken moeten gebeuren (nieuwbouw, vernieuwbouw, ...) dat de erkenningswetgeving (m.n. de wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken) zal moeten worden nageleefd.

De kandidaat toont aan dat hij of de derden waarop hij beroep zal doen over de nodige erkenning beschikt of zal beschikken overeenkomstig de erkenningswetgeving.

### **Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)**

De kandidaat legt met toepassing van artikel 73 van de wet van 17 juni 2016 het door hem ingevulde **Uniform Europees Aanbestedingsdocument** voor, dat bestaat uit een bijgewerkte eigen verklaring en dat door de aanbesteder als voorlopig bewijs wordt aanvaard ter vervanging van door overheidsinstanties of derden afgegeven documenten of certificaten die bevestigen dat de betrokken inschrijver aan alle hierna vermelde voorwaarden voldoet:

- hij bevindt zich niet in een van de uitsluitingssituaties als bedoeld in de artikelen 67 tot 69 van de wet van 17 juni 2016;
- hij voldoet aan de toepasselijke selectiecriteria als vastgesteld overeenkomstig artikel 71 van de wet van 17 juni 2016.

De kandidaat moet tevens een ingevuld UEA voorleggen voor elke deelnemer van een combinatie van ondernemingen die optreedt als kandidaat, en voor elke onderaannemer of andere entiteit op wiens draagkracht de inschrijver beroep doet.

Ingeval de kandidaat een combinatie van ondernemingen is, moet de kandidaat tevens aanduiden welke deelnemer aan de combinatie zal optreden als vertegenwoordiger naar de aanbestedende overheid toe, in deel II.B van het UEA.

### **Richtlijnen bij het invullen van het UEA :**

- Ga naar de website <https://ec.europa.eu/tools/espd/filter?lang=nl> en kies uw taal.
- Op de vraag 'Wie bent u' antwoordt u 'Ik ben een ondernemer'.
- Op de vraag 'Wat wilt u doen' antwoordt u 'Een UEA-antwoord aanmaken'.
- Selecteer uw land en klik op 'Volgende'.
- Doorloop het volledige document.
- Onder **deel I** 'Gegevens over de aanbestedingsprocedure en de aanbestedende dienst of aanbestedende entiteit' vermeldt u de gegevens van deze opdracht die u terugvindt vooraan dit document.
- Onder **deel II** 'Gegevens over de ondernemer' vermeldt u:
  - o Indien u deelneemt als een combinatie van ondernemers zonder rechtspersoonlijkheid, onder afdeling B wie van de deelnemers aan de combinatie de combinatie zal vertegenwoordigen en opzichte van de aanbestedende overheid. **U dient voor elke deelnemer aan de combinatie een afzonderlijk UEA te verstrekken** (zie hierna).

- Onder afdeling C of u beroep doet op de draagkracht van andere entiteiten in het kader van de selectie. Deze informatie dient u eveneens te vermelden op het deelnameformulier (zie titel hierna). **U dient voor elke entiteit op wiens draagkracht u beroep doet een afzonderlijk UEA te verstrekken** (zie hierna).
- Onder afdeling D of u beroep doet op onderaannemers (zonder beroep op de draagkracht) en zo ja, welke. Deze informatie dient u – voor zover dit gevraagd wordt - eveneens te vermelden op het deelnameformulier (zie titel hierna).

Indien de aanbestedende overheid het bewijsstuk rechtstreeks kan verkrijgen door raadpleging van een gratis toegankelijke databank, bevat het UEA ook de daartoe vereiste informatie, zoals het internetadres van de databank, alle identificatiegegevens en, in voorkomend geval, de benodigde verklaring van instemming.

- Onder **deel III** 'Uitsluitingsgronden', afdeling B (fiscale en sociale schulden) en C (enkel wat betreft de vragen inzake faillissement) vult u onder de vraag "*Zijn deze gegevens voor de aanbestedende diensten kosteloos beschikbaar uit een databank van een EU-lidstaat?*", 'JA' in en verwijst u naar de databank '<http://telemarc.belgium.be>' (indien u een Belgische inschrijver bent, zo niet dan vult u 'neen' in of u verwijst naar een nationale databank).
- Onder **deel IV** 'Selectiecriteria', mag u 'neen' antwoorden op de vraag 'Wilt u de selectiecriteria van A tot en met D gebruiken?'. Vervolgens dient u enkel de vraag te beantwoorden 'Hij voldoet aan de voorgeschreven selectiecriteria'.
- Zodra het volledige formulier ingevuld is, klikt u op 'Overzicht' onderaan de pagina. Het door u ingevulde UEA wordt weergegeven en kan worden gedownload in PDF formaat om vervolgens bij uw offerte te voegen.

Ondernemers kunnen het reeds in een vorige overheidsopdrachtenprocedure gebruikte UEA opnieuw gebruiken, mits zij bevestigen dat de daarin opgenomen gegevens nog steeds correct zijn.

De kandidaten moeten gedurende de verdere procedure blijven voldoen aan de gestelde selectie-eisen.

De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om tijdens de gunningsprocedure te blijven nagaan of de kandidaten aan de gestelde eisen blijven voldoen, inzonderheid door het opvragen van bepaalde documenten.

#### Indienen van de aanvraag tot deelneming

De aanvraag tot deelneming mag alleen verstuurd worden via het e-Tendering internetsite <https://eten.publicprocurement.be/> die de naleving waarborgt van de voorwaarden van artikel 14 §7 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

Er dient opgemerkt te worden dat het versturen van een aanvraag tot deelneming per e-mail niet aan deze voorwaarden voldoet. Daarom wordt het niet toegestaan op deze wijze een aanvraag in te dienen.

Door zijn aanvraag volledig of gedeeltelijk via elektronische middelen in te dienen, aanvaardt de kandidaat dat de gegevens die voortvloeien uit de werking van het ontvangststelsel van zijn deelneming worden geregistreerd.

De aanvraag tot deelneming moet bij de aanbestedende overheid toekomen vóór (datum nog te bepalen) als vermeld in de aankondiging. Meer informatie kan u vinden op volgende website: <http://www.publicprocurement.be> of via de e-procurement helpdesk op het nummer: +32 (0)2 740 80 00.

#### **De aanvraag tot deelneming kan niet ingediend worden op papier.**

Door het indienen van een aanvraag tot deelneming aanvaarden de kandidaten onvoorwaardelijk de inhoud de oproep en de bijhorende opdrachtdocumenten en de invulling van de plaatsingsprocedure zoals deze in de oproep beschreven is en aanvaarden zij zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn.

Indien een kandidaat in dat verband een bezwaar heeft, dient hij dat schriftelijk en per aangetekende post binnen zeven kalenderdagen na publicatie van deze oproep, bekend te maken aan de aanbestedende overheid met omschrijving van de reden.

#### Gebruik onderaannemers en beroep op de draagkracht

De kandidaat kan zich in het kader van de selectie beroepen op de draagkracht van onderaannemers of andere entiteiten. In dat geval voegt de kandidaat de nodige documenten toe aan zijn aanvraag tot deelneming, waaruit de verbintenis van deze onderaannemers of van andere entiteiten blijkt om de voor de opdracht noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen van de kandidaat (zie model onder).

Deze onderaannemers/derde entiteiten mogen zich niet in een toestand van uitsluiting bevinden, zoals bedoeld in artikel 67 wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, tenzij in het geval waarbij de betreffende aannemer, leverancier of dienstverlener, overeenkomstig artikel 70 wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, ten aanzien van de aanbesteder

aantoont toereikende maatregelen te hebben genomen om zijn betrouwbaarheid aan te tonen.

Onder dezelfde voorwaarden kan een combinatie van ondernemers zich beroepen op de draagkracht van deelnemers aan de combinatie of van andere entiteiten.

#### Vorm en inhoud van de aanvraag tot deelneming

De kandidaat maakt zijn aanvraag tot deelneming op in het Nederlands en vult de bijlagen in op het eventueel bij de selectieleidraad behorende formulier. Indien hij deze op andere documenten maakt dan op het voorziene formulier, dan draagt hij de volle verantwoordelijkheid voor de volledige overeenstemming van de door hem aangewende documenten met het formulier.

Als de ondertekening gebeurt door een gemachtigde, vermeldt hij duidelijk zijn volmachtgever of volmachtgevers.

De gemachtigde voegt bij de offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit zijn bevoegdheid blijkt of een afschrift van zijn volmacht.

#### Opening van de aanvraag tot deelneming

De aanvragen worden elektronisch ingediend, er is geen openbare zitting.

De aanvragen tot deelneming worden geopend op de datum als weergegeven in de aankondiging van de opdracht.

## Deelnameformulier

### Mededingingsprocedure met onderhandeling

*Belangrijk: dit formulier dient volledig te worden ingevuld en ondertekend door de kandidaat.*

#### Natuurlijke persoon

Ondergetekende (naam en voornaam):

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

#### **Ofwel (1)**

#### Rechtspersoon

De vennootschap (benaming, rechtsvorm):

Nationaliteit:

met zetel te (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

#### **Ofwel (1)**

#### Maatschap

De ondergetekenden die zich tijdelijk hebben verenigd voor deze procedure (naam, voornaam hoedanigheid nationaliteit, voorlopige zetel):

STELT OF STELLEN ZICH KANDIDAAT VOOR DE UITVOERING VAN DE PROCEDURE  
OVEREENKOMSTIG DE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN VAN DE OPROEP

#### Onderaannemers



Er zullen onderaannemers worden aangewend: JA / NEE (*doorhalen wat niet van toepassing is*)

Gedaan te

.....

De .....

De kandidaat,

Handtekening:

.....

Naam en voornaam:

.....

Functie:

.....

**(1) Doorhalen wat niet van toepassing is**

Uniform Europees Aanbestedingsdocument

## Verbintenis terbeschikkingstelling middelen

*(Naam van de onderaannemer of andere entiteit)*

*(Adres)*

*(KBO-nummer)*

**Betreft:** Opdracht "Inhuur van doorstroomwoningen en verkoop van bestaande doorstroomwoningen van het OCMW Mechelen"  
Verbintenis andere entiteit tot terbeschikkingstelling van middelen in het kader van de kwalitatieve selectie

.....*(Naam andere entiteit)*, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de ondergetekende,  
.....*(naam en functie van ondertekenaar)*,

verbindt zich er eenzijdig toe om, in het kader van bovenvermelde opdracht,

de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen van  
.....*(Naam van de kandidaat-verhuurder op de opdracht)*,

en dit voor de volledige looptijd van de opdracht.

Gedaan te..... *(plaats)* op  
.....*(datum)*

*(Handtekening)*