

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

ONTWERP, BOUW, FINANCIERING EN ONDERHOUD
VAN SOCIALE EN GECONVENTIONEERDE
HUURWONINGEN OP EIGEN GRONDEN (SEMI-OPEN
SYSTEEM)

MEDEDINGINGSPROCEDURE MET ONDERHANDELING

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

Doel van het document

Onderhavig document is de selectieleidraad voor de opdracht getiteld “Ontwerp, bouw, financiering en onderhoud van sociale en geconventioneerde huurwoningen op eigen gronden”.

Het doel van de selectieleidraad is nadere informatie te verschaffen in het kader van de mededingingsprocedure met onderhandeling ter gunning van de opdracht.

Onderhavig document heeft uitsluitend betrekking op de eerste fase van de mededingingsprocedure met onderhandeling, zijnde de selectie. De informatie is bedoeld om de selectieprocedure toe te lichten en de geïnteresseerde marktspelers algemene informatie te verstrekken over de opdracht.

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

Overeenkomstig artikel 85 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten hebben de aanbestedende overheden, waaronder de woonmaatschappijen, het recht om de procedure stop te zetten en de opdracht niet te gunnen en dit zonder enig recht op schadevergoeding in hoofde van de kandidaten dan wel gegadigden.

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

Doel van het document	2
I. Algemene bepalingen.....	4
I.1. Voorwerp van de Opdracht	4
I.2. Verder verloop van de plaatsingsprocedure	5
I.3. Identiteit van de aanbestedende overheid	7
I.4. Communicatie, inlichtingen, vragen en antwoorden	7
I.5. Webinar	8
I.6. Gunningswijze.....	8
I.7. Percelen	9
I.8. Bescherming van de persoonlijke levenssfeer (GDPR).....	9
I.9. Afwijzing van aansprakelijkheid	10
I.10. Toepasselijke regelgeving	10
I.11. Taalgebruik.....	10
I.12. Indicatieve timing.....	10
II. Administratieve bepalingen	11
II.1. Uitsluiting.....	11
II.2. Selectiecriteria	12
II.3. Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)	12
II.4. Indienen van de aanvraag tot deelneming.....	14
II.5. Gebruik onderaannemers en beroep op de draagkracht.....	15
II.6. Vorm en inhoud van de aanvraag tot deelneming.....	16
II.7. Opening van de aanvraag tot deelneming	16
Bijlage 1. – Lijst aanbestedende overheden en percelen	17
Bijlage 2. – Deelnameformulier.....	17
Bijlage 3. – Uniform Europees Aanbestedingsdocument	19
Bijlage 4. – Verbintenis terbeschikkingstelling middelen	20

I. Algemene bepalingen

I.1. Voorwerp van de Opdracht

Deze oproep is een *sui-generis* mededingingsprocedure met onderhandeling in de zin van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.¹² Het is een periodieke oproep die wordt gelanceerd om op de markt voorstellen te verkrijgen inzake verhuring van woningen aan een woonmaatschappij voor een duurtijd van maximaal zevenentwintig jaar waarbij de initiatiefnemer/opdrachtnemer de intentie heeft om zich te conformeren naar de subsidievoorwaarden zoals vooropgesteld in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald de subsidievoorwaarden voor de projecten met sociale en geconventioneerde huurwoningen.

Middels deze procedure wordt er gezocht naar partijen die sociale en/of geconventioneerde huurwoningen zullen bouwen op hun eigen gronden, dan wel op gronden waarop zij een zakelijk recht hebben en enerzijds de sociale huurwoningen wensen aan te bieden aan een woonmaatschappij en anderzijds de geconventioneerde huurwoningen wensen aan te bieden aan een woonmaatschappij of geconventioneerde verhuurorganisatie voor de verhuur gedurende een maximale periode van zevenentwintig jaar.

Er wordt met het plaatsen van deze opdracht, alsook het gunnen ervan, geen voorafname gedaan op de subsidies die kunnen worden toegekend. Door het gunnen van deze opdracht worden er niet op automatische wijze subsidies toegekend, noch kan men enig recht ontlenen uit deze opdracht voor wat betreft de toekenning van enige subsidies. Voorts wordt er in dat licht ook opgemerkt dat de kandidaat/inschrijver ook slechts delen van zijn project, in de zin van artikel 2.33/1, eerste lid, 8° van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan aanbieden.³ Het is de verantwoordelijkheid van de kandidaat/inschrijver dat hij voldoet aan de subsidievoorwaarden, die voor de goede orde in het licht van deze opdracht niet worden getoetst.

De deelnemende woonmaatschappijen worden medegedeeld in **Bijlage 1**. De opdracht is opgedeeld in percelen, die mede worden aangegeven in **Bijlage 1**, de percelen stemmen overeen met het werkingsgebied van een woonmaatschappij of een deel daarvan.

¹ Afwijkingen op het Koninklijk Besluit van 14 januari tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten wordt opgenomen in de gunningsleidraad.

² Ten overvloede op basis van artikel 38, §1, 1°, c) van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. Dit omwille van het feit dat de procedure *an sich* juridische complexiteiten in zich houdt, alsook de uitwerking daarvan (nl. het sluiten van een voorovereenkomst op een huurovereenkomst). Gelet op het feit dat de woonmaatschappij als aanbestedende overheid dient te beschikken over een zekere onderhandelingsmarge gelet op de complexiteit van de financiële structuur bij grotere projecten. Tevens is het project dat de deelnemers zullen aanbieden onbekend aan de woonmaatschappijen, waardoor onderhandelingen noodzakelijk zijn om dergelijk project desgevallend te optimaliseren. Dit vooral naar de beschikbaarheid van woningen toe, die tevens afhankelijk van de looptijd van de procedure dient te worden onderhandeld.

³ Bijvoorbeeld: de kandidaat/inschrijver kan bepaalde woningen te huur aanbieden aan de woonmaatschappij (enkel sociaal) en kan besluiten om de geconventioneerde woningen zelf te huur aan te bieden aan geconventioneerde huurders conform hetgeen bepaald in het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

De aanbestedende overheid en de woonmaatschappijen kiezen er bewust voor in het belang van de transparantie en de rechtszekerheid om Europese bekendmakingsregels toe te passen en na te leven en een *sui-generis* toepassing te maken van de wetgeving overheidsopdrachten. De kennisname van onderhavig document en de deelname aan deze procedure gebeurt op eigen verantwoordelijkheid van de kandidaat. Door deelname aan deze procedure verklaart de kandidaat te begrijpen wat van hem verwacht wordt en verklaart de kandidaat te kunnen inschatten wat de eventuele gevolgen en risico's zijn van zijn deelname en dus de in dit document meegedeelde gegevens te kunnen begrijpen en te evalueren. Desgevallend kan de kandidaat zich laten bijstaan om zich te laten adviseren waar nodig voor zover dit nodig zou zijn om een analyse van de procedure en de documentatie mogelijk te maken.

1.2. Verder verloop van de plaatsingsprocedure

De opdracht wordt geplaatst als zijnde een mededingingsprocedure met onderhandeling in de zin van artikel 38 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

Deze procedure wordt gestructureerd in drie fasen:

In de eerste en tweede fase van de procedure treedt het Agentschap Wonen in Vlaanderen op als penhouder van de procedure in de hoedanigheid van lasthebber van de woonmaatschappijen. Op het einde van de tweede fase eindigt de lastgeving van het Agentschap Wonen in Vlaanderen.

In de derde fase neemt de woonmaatschappij in principe zelf volledig de rol van “aanbestedende overheid” op.

Tijdens de tweede fase zal de gunningsleidraad worden meegedeeld aan de geselecteerde kandidaten. De gunningsleidraden kunnen per perceel verschillen.

Dit document heeft enkel betrekking op de eerste fase van de procedure, maar loopt onder voorbehoud ook reeds vooruit op de volgende fasen van de procedure. Zodat dit document – in aangepaste versie – ook zal worden gebruikt voor de volgende fasen van de procedure.

Fase 1: de selectiefase

In fase 1 beoordeelt het Agentschap Wonen in Vlaanderen de selectiecriteria en uitsluitingscriteria. Kandidaten die niet voldoen zullen hiervan bericht ontvangen. Een wachtermijn zal worden gerespecteerd.

Fase 2: het eerste deel van de gunningsfase: eerste voorstel

Tijdens deze fase zal er aan de geselecteerde kandidaten worden gevraagd om een eerste voorstel in te dienen op basis van de gunningsleidraad die aan de geselecteerde kandidaten wordt meegedeeld. De gunningsleidraden kunnen per perceel verschillen.

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

Er zal worden verzocht om een eerste voorstel in te dienen waarbij er wordt verduidelijkt welke woningen aan de woonmaatschappij verhuurd kunnen worden, vanaf wanneer, welke typologie en waar alsook desgevallend hoe het project vorm zal worden gegeven.

Deze voorstellen zullen worden beoordeeld, die deze zal beoordelen op de formele regelmatigheid, inbegrip de huurprijzen. Aan de inschrijver kan er de kans geboden worden om zijn onregelmatigheden te regulariseren alvorens de onderhandelingen worden aangevat. Het voeren van onderhandelingen betreft geen verplichting. Een laattijdige indiening kan niet worden geregulariseerd.

Inschrijvers die een onregelmatig voorstel hebben ingediend, dat – desgevallend – niet werd geregulariseerd, zullen voor het betrokken perceel of de betrokken percelen worden uitgesloten van verdere deelname. Een wachttermijn zal worden gerespecteerd.

De woonmaatschappij behoudt zich het recht voor om na het ontvangen van de eerste voorstellen meteen over te gaan tot gunning van de opdracht. In functie van de behoefte kan de woonmaatschappij per perceel met één dan wel meerdere inschrijvers tot contractsluiting overgaan, doch dit met respect voor de volgorde die volgt uit de beoordeling aan de hand van de gunningscriteria.

Fase 3: het tweede deel van de gunningsfase: onderhandelingen en finaal voorstel

Desgevallend kan er – na de beoordeling van het eerste voorstel – worden onderhandeld tussen de woonmaatschappij en de inschrijvers. De woonmaatschappij beschikt daarbij over de mogelijkheid om conform artikel 80 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten het aantal voorstellen waarmee zij in onderhandeling wenst te gaan te reduceren. Dit zal geschieden op basis van een beoordeling van de voorstellen in het licht van de gunningscriteria.

Tijdens de onderhandelingen kan de woonmaatschappij onderhandelen over de vooropgestelde voorwaarden en verdere onderliggende documenten opvragen, zoals desgevallend een omgevingsvergunning en dergelijke meer. De onderhandelingen kunnen desgevallend in verschillende rondes en fasen verlopen en zoals aangegeven in voorkomend geval met een tussentijdse reductie. De woonmaatschappij bepaalt – als aanbestedende overheid – de timing van de eventuele onderhandelingen. Tijdens of na de onderhandelingen kunnen er aangepaste voorstellen worden opgevraagd.

Wanneer de woonmaatschappij besluit om de onderhandelingen af te ronden, dan stelt zij de (resterende) inschrijvers hiervan op de hoogte en verzoekt zij hen om een finaal voorstel over te maken op basis waarvan de woonmaatschappij over kan gaan tot gunning.

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

De woonmaatschappij kan ook besluiten om geen onderhandelingen te voeren en de procedure stop te zetten, dan wel direct tot gunning over te gaan, zoals ook aangegeven hierboven.

In functie van de behoefte kan de woonmaatschappij per perceel met één dan wel meerdere inschrijvers tot contractsluiting overgaan, doch dit met respect voor de volgorde die volgt uit de beoordeling aan de hand van de gunningscriteria.

Sluiting van de opdracht

De opdracht wordt, als wordt besloten tot gunning, gesloten met een overeenkomst waarin de verplichtingen zijn opgenomen voor beide partijen om één of meerdere huurovereenkomsten te sluiten, zoals deze voorzien zijn in de regelgeving, rekening houdend met de modaliteiten die zijn opgenomen in de voorovereenkomst, waarin de modaliteiten worden bepaald in geval van een eventuele niet-nakoming/verbreking van de overeenkomst.

1.3. Identiteit van de aanbestedende overheid

De opdracht wordt in de markt geplaatst door het **Agentschap Wonen in Vlaanderen, Havenlaan 88 bus 40 te 1000 Brussel,**

die in deze opdracht optreedt als aankoopcentrale in de zin van artikel 2, 6° en 7° van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten voor de entiteiten die worden opgesomd in **Bijlage 1** van deze selectieleidraad.

Alle briefwisseling met betrekking tot deze opdracht moet naar het voormelde adres worden gezonden of gemaïld via oproepgeconventioneerdehuur@vlaanderen.be.

1.4. Communicatie, inlichtingen, vragen en antwoorden

Kandidaten 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.

1.5. Webinar

Gelet op de complexiteit van het project zal er een webinar worden georganiseerd. Op deze vergadering zal het voorwerp van de oproep worden toegelicht en zullen de ambities inzake het project verder worden uiteengezet.

Het webinar vindt plaats op 20/02/2024.

Kandidaat-deelnemers dienen hun aanwezigheid te bevestigen via oproepgeconventioneerdehuur@vlaanderen.be uiterlijk voor 09/02/2024. De kandidaat-deelnemers krijgen hiervoor een link om deel te nemen aan het webinar.

Tijdens het webinar kunnen kandidaat-deelnemers vragen stellen in verband met de selectieleidraad.

De opname van het webinar, alsook de presentatie die werd gegeven zullen ter beschikking worden gesteld van de kandidaat-deelnemers via het e-procurement platform.

1.6. Gunningswijze

De opdracht wordt gegund bij wijze van een mededingingsprocedure met onderhandeling in de zin van artikel 38 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

Onderhavige opdracht voldoet aan meerdere criteria, m.n. onder meer de voorwaarde als vervat in artikel 38, §1, eerste lid 1° c) van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. De opdracht betreft namelijk dermate specifieke omstandigheden, onder meer naar de financiering toe van het uit te voeren project. De procedure houdt juridische complexiteiten in zich, alsook de uitwerking daarvan is complex (nl. het sluiten van een voorovereenkomst op een huurovereenkomst). Gelet op het feit dat de woonmaatschappij als aanbestedende overheid dient te beschikken over een zekere onderhandelingsmarge gelet op de complexiteit van de financiële structuur bij grotere projecten. Tevens is het project dat de deelnemers zullen aanbieden onbekend aan de woonmaatschappijen, waardoor onderhandelingen noodzakelijk zijn om dergelijk project desgevallend te optimaliseren. Dit vooral naar de beschikbaarheid van woningen toe, die tevens afhankelijk van de looptijd van de procedure dient te worden onderhandeld. Er is een specifiek kader nodig waarbij de aanbestedende overheid op dit ogenblik in onderhandeling dient te gaan met de markt opdat een kader wordt gecreëerd waarbinnen de opdracht verder kan worden uitgevoerd.

Het opzet van deze procedure is *sui generis*, maar wordt voor deze procedure en specifiek voor wat betreft de aanbesteding tot op zekere hoogte behandeld als een overheidsopdracht. Dit doen we omdat niettegenstaande uiteindelijk de terbeschikkingstelling van woningen wordt nagestreefd, zijnde diensten van onroerende verhuur aangezien, op vandaag niet kan

worden uitgesloten dat bepaalde deelnemers een voorstel zullen indienen waarbij zij nog zullen moeten overgaan tot het ontwerp en de bouw van de huurwoningen, dan wel renovatiewerken zullen uitvoeren. Dit doen we ook omdat op voorhand niet in te schatten is of het aanbod van de markt groter is dan de behoefte. Bijgevolg is onzeker of ieder voorstel zal kunnen worden gehonoreerd. Bij schaarste zullen de economisch meest voordelige offerte(s) worden vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding, die bepaald is via de gunningscriteria.

1.7. Percelen

De opdracht is onderverdeeld in percelen. Elk perceel stemt overeen met het werkingsgebied van een woonmaatschappij of een deel daarvan. De deelnemer kan een aanvraag tot deelneming indienen voor één of meerdere of alle percelen.

1.8. 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.

I.9. 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.

I.10. Toepasselijke regelgeving

Op deze procedure zijn – voor zover toepasselijk – 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**”);
- Wet van 20 maart 1991 betreffende de regeling van de erkenning van aannemers;
- Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

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.

I.11. Taalgebruik

De kandidaat communiceert mondeling en schriftelijk uitsluitend in het Nederlands met de aanbestedende overheid. Als documenten niet in het Nederlands beschikbaar zijn, kan de aanbestedende overheid een beëdigde vertaling eisen.

I.12. Indicatieve timing

Onder voorbehoud van wijzigingen wordt volgende timing en stappen ten indicatieve titel meegegeven:

- | | |
|--|------------|
| - Webinar | 20/02/2024 |
| - Uiterste datum voor ontvangst aanvragen tot deelneming fase 1: | 08/03/2024 |
| - Beslissing omtrent de selectie | 27/03/2024 |
| - Wachttermijn | 15 kd. |
| - Indicatieve datum uitnodiging fase 2 | 12/04/2024 |

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

- Uiterste datum indiening eerste voorstel	14/06/2024
- Beslissing omtrent eerste voorstel	20/07/2024
- Wachttermijn	15 kd.
- Onderhandelingsfase fase 3	XXX

II. Administratieve bepalingen

II.1. 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 kandidaat 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;

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

- 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

II.2. 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.

Erkenning van aannemers – Indien er werken worden uitgevoerd

De aanbestedende overheid wijst op het feit dat het kan dat er voor de in te huren woningen werken dienen te gebeuren (nieuwbouw, vernieuwbouw, ...) en 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 **uiterlijk in het eerste voorstel** aan dat hij of de derden waarop hij beroep zal doen over de nodige erkenning beschikt of zal beschikken overeenkomstig de erkenningswetgeving.

In de selectiefase zal de aanvraag tot deelneming niet geweerd worden indien er nog geen aannemer gekend is.

II.3. 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/espdc/filter?lang=nl> en kies uw taal.
- Op de vraag 'Wie bent u' antwoordt u 'Ik ben een ondernemer'.

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

- 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).
 - o 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).
 - o 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.

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

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.

II.4. [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 de datum 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.

De kandidaat voegt tevens volgende documenten toe aan zijn aanvraag tot deelneming:

- Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

- De Belgische kandidaat: een uittreksel uit het strafregister dat maximaal zes (6) maanden oud is op de limietdatum voor ontvangst van de aanvragen tot deelneming. Er wordt tevens een uittreksel van het strafregister overgemaakt van de personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de kandidaat of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben;
- De Belgische kandidaat die personeel tewerkstelt dat onderworpen is aan de socialezekerheidswetgeving van een andere lidstaat van de Europese Unie: een recent attest uitgereikt door de bevoegde buitenlandse overheid waarin bevestigd wordt dat hij voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor sociale zekerheid overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is;
- De buitenlandse kandidaat: een uittreksel uit het strafregister dat maximaal zes (6) maanden oud is op de limietdatum voor ontvangst van de aanvragen tot deelneming, certificaten inzake fiscale en sociale schulden en een certificaat inzake niet-faling. Er wordt tevens een uittreksel van het strafregister overgemaakt van de personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de kandidaat of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben;
- De statuten van de vennootschap (indien van toepassing);
- De jaarrekening van het laatste afgesloten boekjaar.

De ingediende documenten dienen als volgt te worden benoemd: de eerste drie letters van uw firmanaam_de eerste drie letters van de projectnaam.

Te gebruiken namen:

XXX_XXX_Form1_aanvraag tot deelneming

XXX_XXX_Form2_UEA

XXX_XXX_Form3_verbintenisdraagkracht

XXX_XXX_uittreksel strafregister_naam

XXX_XXX_jaarrekening

II.5. [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 Bijlage 4).

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 aantoonbaar 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.

II.6. 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.

II.7. 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.

Bijlage 1. – Lijst aanbestedende overheden en percelen

Zie document behoeftebepaling.

Bijlage 2. – Deelnameformulier

Opdracht “Ontwerp, bouw, financiering en onderhoud van sociale en geconventioneerde
huurwoningen op eigen gronden (semi-open systeem)”
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)

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

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

Bijlage 3. – Uniform Europees Aanbestedingsdocument

U voegt het UEA toe aan uw aanvraag tot deelneming zoals beschreven in II.3 en II.4.

Bijlage 4. – Verbintenis terbeschikkingstelling middelen

(Naam van de onderaannemer of andere entiteit)

(Adres)

(KBO-nummer)

Betreft: Opdracht “Ontwerp, bouw, financiering en onderhoud van sociale en geconventioneerde huurwoningen op eigen gronden (semi-open systeem)”
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)