

Uittreksel gemeenteraad

Zitting van 19 oktober 2023

Aanwezig:	Jan Roets, Voorzitter van de gemeenteraad Franki Van de Moere, Burgemeester Claudine Bonamie, Carlos Bonamie, Hugo Coene, Tom Lacres, Schepenen Patrick De Greve, Franky Cornelis, Luc De Meyere, Kristof Goethals, Johan Francque, Sylvie Bruyninckx, Dirk Hoste, Robert Maenhout, Ingrid De Sutter, Martine Cools, Gemeenteraadsleden Melina Van Audenaerde, Algemeen directeur
Verontschuldigd:	Bart Van de Keere, Gemeenteraadslid
Afwezig:	/

9. Aanpassingen selectieleidraad PPS Smissestraat - Goedkeuring. - GRD/2023/124
--

Aanleiding

De selectieleidraad voor het PPS-project Smissestraat werd opgemaakt door Veneco en goedgekeurd in zitting van de gemeenteraad op 29 juni 2023. De gemeente stelde vast dat de selectienormen te stringent zijn geformuleerd. Om die reden werd de procedure stopgezet op 29 september 2023. De opdracht zal opnieuw gelanceerd worden na goedkeuring door de gemeenteraad van aanpassingen in de selectieleidraad voor wat betreft de projectreferenties. De goedkeuring van de aanpassingen wordt in dit punt aan de gemeenteraad voorgelegd.

Juridische overwegingen

- ☐ De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten;
- ☐ De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies;
- ☐ Het Koninklijk besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren;
- ☐ Het Koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten;
- ☐ Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;
- ☐ De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

- ☐ Gemeenteraadsbesluit van 17 februari 2022 tot goedkeuring offerte opstart PPS-procedure Smissestraat;
- ☐ Gemeenteraadsbesluit van 29 juni 2023 tot goedkeuring selectieleidraad PPS-procedure Smissestraat.

Feiten, context en argumentatie

De gemeente wenst het voormalig speelplein langs de Smissestraat (kadastraal 8.234,18 m² - opmetingsplan 8.044,29 m²) te ontwikkelen. Na een bespreking op de kwaliteitskamer werd besloten om het terrein via een publiek-private samenwerking (PPS) in te vullen. Deze opdracht werd toegewezen aan Veneco.

Het betreft een PPS-procedure door middel van een mededingingsprocedure met onderhandeling. Aan de hand van een wedstrijd kunnen meerdere projectvoorstellen vergeleken en gerangschikt worden. Met de best gerangschikte kandidaat gaat de gemeente de publiek-private samenwerking aan.

De voorbereidende fase is afgerond. Het verwachte bouwprogramma en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling werden uitgewerkt. Het opmetingsplan werd opgemaakt en een asbestinventaris voor de sloop van de bestaande bebouwing. Dit alles maakt deel uit van het oproepdossier.

Overheidsopdracht voor werken

Het uitgangspunt voor de te voeren procedure is een overheidsopdrachten voor werken, mededingingsprocedure met onderhandeling.

- ☐ de opdracht betreft het ontwerp en de constructie van een ambitieuze projectontwikkeling maar tevens de ruimtelijke invulling ervan in de omgeving en de omgevingsaanleg binnen de contouren van de projectzone; een gezamenlijke denkoefening tussen de respectievelijke inschrijvers en opdrachtgever moet kunnen leiden tot een bebouwing die zich volledig inpast in diens omgeving én waarin de ambities van de opdrachtgever ten volle en op kwalitatieve wijze worden bereikt;
- ☐ tegelijkertijd dient er rekening te worden gehouden met logistieke relaties, oriëntatie, functionaliteit en efficiëntie; de technische aspecten kunnen dan ook niet voldoende worden beschreven in een gesloten opdrachtdocument op grond waarvan een forfaitaire prijs kan worden bepaald;
- ☐ de opdracht houdt een veelheid in van verschillende prestaties waarvan op dit moment nog niet alle keuzes vastliggen en die na een afweging nog moeten worden gemaakt in functie van de budgettaire haalbaarheid. Het is dan ook onmogelijk een globale prijs op voorhand vast te stellen, niettegenstaande een plafondprijs wordt gehanteerd;
- ☐ voor onderhavige opdracht zijn dan ook een openbare of niet-openbare procedure niet geschikt.

Verloop procedure

1) Selectiefase

Teams samengesteld uit een ontwikkelaar en architect kunnen zich kandidaat stellen. De kandidaten worden gerangschikt door het CBS op advies van de selectiecommissie. Er zullen maximum drie (3) kandidaten worden geselecteerd, voor zover er zoveel geschikte kandidaten zijn. Indien er meer dan 3 kandidaten geschikte kandidaten zich aandienen, kan de opdrachtgever (1) doorselecteren op basis van wat verder in deze selectieleidraad wordt uiteengezet, dan wel (2) alle geschikte kandidaten selecteren (zonder doorselectie). Het aantal gegadigden zal elk geval de daadwerkelijke mededinging (moeten) waarborgen. In deze selectiefase is er geen vergoeding voor de kandidaten voorzien.

2) Gunningsfase

Vervolgens is er de offertefase op basis van een nog op te maken bestek, waarin een wedstrijd wordt gehouden met de drie geselecteerde kandidaten. De economisch meest voordelige offerte wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding. Het gewicht van de gunningscriteria is nog vast te stellen. Indicatief gaat het over (1) de stedenbouwkundige kwaliteit van het projectvoorstel en de groene ruimte, (2) de woonkwaliteit van het projectvoorstel (dorpse architectuur), (3) duurzaamheid en (4) het financieel voorstel. In deze fase voorziet de gemeente in een wedstrijdvergoeding van 10.000 euro voor inschrijvers met een volledige en regelmatige offerte, die minstens een goede beoordeling van het gunningscriterium "Kwaliteit van het projectvoorstel" behalen. In de onderhandelingsfase kunnen de offertes nog verduidelijkt worden (best and final offer). Aan de best gerangschikte kandidaat wordt het project gegund door het CBS. De gemeente verkoopt de gronden na het afleveren van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (een verkavelingsvergunning zal deze vergunning nog voorafgaan). De grond waarop het project gerealiseerd wordt, wordt op de markt gebracht aan een minimumprijs van 650.000 euro. De projectsite wordt in zijn geheel verkocht. Het openbaar domein wordt in een latere fase kosteloos terug overgenomen.

De opdracht van de gegunde ontwikkelaar omvat:

- ☐ Voorbereidende werken: afbraak gebouwen (met beschrijving) en verhardingen en ondergrondse en bovengrondse leidingen;
- ☐ Het bekomen van de nodige vergunningen (omgevingsvergunning en/of verkavelingsvergunning);
- ☐ Het ontwerpen en het bouwen van het privaat project, incl. parking;
- ☐ De projectcoördinatie van het ontwerpen, bouwen en pre-financieren van het project;
- ☐ Het pre-financieren tijdens de bouwfase van het project;
- ☐ Het organiseren van de verkoop van de (op grond van de opdracht) gerealiseerde wooneenheden en het voeren van een gepaste communicatie.

Programma

De gemeente gaat opzoek naar een team dat dorpse figuren en tactieken voor het wonen in meervoud vertaalt binnen deze site. Het ontwerp dient een toonbeeld te zijn voor wat nu precies goede dorpse architectuur is en dient als proefstuk om dorpse ontwerpconcepten uit te testen op maat van Sint-Laureins. De harde randvoorwaarden dienen verplicht door de kandidaten opgenomen te worden in

het ontwerp. De zachte randvoorwaarden zullen positief beoordeeld worden tijdens de quotering van de offertes. Naarmate de kandidaat in het ontwerp en programma meer of minder inzet op deze punten zal daar extra gewicht aan gegeven worden bij de waardering van het voorstel.

Type	Harde Randvoorwaarden	Zachte Randvoorwaarden
Woonprogramma	- Max. 28 entiteiten / ha	
Bouwhoogte	- Grondgebonden woningen op schaal van het dorp; - In het geval van meergezinswoningen: max. 2 bouwlagen en een teruggetrokken derde laag	
Woning Typologie	- Min. 50% marktconforme grondgebonden woningen	- Dorpse architectuur met voldoende tuin, ...
Sociale Last	- 6 sociale grondgebonden woningen (dit kunnen geen meergezinswoningen zijn)	
Duurzaamheid	- BEN-principes	- Bij voorkeur hernieuwbare energie uit de bodem te voorzien (geothermie)
Parkeren	- Parkeernorm 1,5	- Parkeerplaatsen mogen bovengronds voorzien worden
Planconfiguratie	- Een onbebouwd voortuinstrook van 10m langs de Smissestraat - De kandidaat dient verplicht een overdekte fietsenstalling voor basisschool De Schakel te voorzien van +/- 100 plaatsen	- Behoud van de bestaande bomen op het terrein - Autoverkeer gescheiden van fiets- & voetganger - Verbinding zwakke weggebruiker richting De Schakel

Indicatieve timing

FASE 1: SELECTIE

- ☐ Winter 2023: indienen aanvragen tot deelneming
- ☐ Winter 2023: selectiebeslissing

FASE 2: GUNNING

- ☐ Voorjaar 2024: goedkeuring bestek en versturen uitnodigingen indienen offerte + toelichting en plaatsbezoek
- ☐ Zomer 2024: indienen van de offertes + onderhandelingen
- ☐ Zomer 2024: gunning opdracht

Stopzetting procedure

Een selectieleidraad voor dit project werd reeds goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 juni 2023. Na het bouwverlof werd de opdracht gelanceerd. De selectiecriteria worden opgesomd vanaf bladzijde 39 van de selectieleidraad, onder paragraaf "3.6 Kwalitatieve selectiecriteria". Door de omschrijving als kwalitatieve selectiecriteria betreft het minimale vereisten die worden beoordeeld als "aangetoond" of "niet aangetoond". Hiertoe moeten door zowel de projectontwikkelaar als architect referenties voorgelegd worden van hun bekwaamheid.

De projectreferenties voor projectontwikkeling betreffen: het aantonen van minimaal afdoende ervaring met betrekking tot het aansturen van (1) het ontwerp, (2) de financiering, (3) de realisatie en (4) de uitgifte van bouwprojecten aan de hand van twee referenties met:

- ☐ een bouwkost van meer dan 3.000.000 euro (excl. BTW)
- ☐ de realisatie van een kwalitatieve woonontwikkeling met focus op eengezinswoningen
- ☐ minstens één referentie met meer dan 2.000 m² BVO
- ☐ minstens één referentie van een project sociale woningbouw

De projectreferenties voor architectuur en (semi-)publiek groen betreffen: het aantonen van minimaal afdoende ervaring met (1) het ontwerp en (2) de uitvoering van projecten (inclusief openbaar domein) telkens in een omgeving aan de hand van twee referenties waarbij minstens één van deze referenties een woonproject betreft:

- ☐ met meer dan 2.000 m² BVO
- ☐ met realisatie van een kwalitatieve woonontwikkeling met focus op dorpse architectuur en interessante typologieën
- ☐ bestaande uit een gemengd project met private en sociale woningen

De gemeente wenst de selectiecriteria te beperken tot een minimum om de mededinging maximaal te laten spelen. In de wetenschap dat het een middelgroot project betreft van slechts maximaal 28 entiteiten per hectare op een terrein van 8.044,29 m², kwam de gemeente tot de vaststelling dat de vereiste referenties inzake sociale woningbouw bij zowel de ontwikkelaar als ontwerper, te zeer de mededinging beperken. Om hierover elke betwisting te vermijden, werd de procedure stopgezet op 29 september 2023.

Het voorstel van Veneco om een referentie te vereisen inzake sociale woningbouw, spruit voort uit de keuze van het gemeentebestuur om de procedure "aankoop goede woning" te volgen voor het invullen van het programma van zes sociale wooneenheden. Bij deze procedure bouwt de woonmaatschappij niet zelf de woningen op gronden die zij aankoopt, maar koopt zij deze woningen. Enkel hierdoor kan verzekerd worden dat de sociale woningen een architecturaal geheel vormen met de rest van het terrein én dat timing van de bouwfasen van de sociale en niet-sociale woningen op elkaar afgestemd worden. Dit laatste is ook van belang voor de aanleg en overdracht van het openbaar domein. Het "bouwen conform de normen van de VMSW" kan opgelegd worden in het bestek, en in de vergunningverlening van het project ook worden gecontroleerd. Op die manier is verzekerd dat er woningen worden gebouwd geschikt voor sociale bewoning, die door de woonmaatschappij zullen worden aangekocht.

De keuze om de piste "aankoop goede woning" te volgen, staat dus niet ter discussie. Dit brengt met zich mee dat de ontwikkelaar en ontwerper inderdaad de bouw van de sociale woningen in het eigen project zullen moeten opnemen. In tegenstelling tot het aanvankelijke voorstel door Veneco, is het echter niet noodzakelijk om hiervoor projectreferenties te vereisen. Immers, er wordt wel meegedeeld in de selectieleidraad dat een aantal sociale woningen tot het bouwprogramma behoren zodat de ontwerper zich kan bekwamen in de VMSW-normen, wat geheel doenbaar is en geen extreme specialisatie vereist. Integendeel is deze projectreferentie een te beperkende maatregel voor de mededinging, aangezien het grote aantal potentiële ontwikkelaars en ontwerpers die worden uitgesloten zich helemaal niet proportioneel verhoudt met de ernst of moeilijkheid van het naleven

van de VMSW-normen. Om die reden wordt deze projectreferentie aangepast. Dit zal leiden tot een ruimer publiek van potentiële kandidaten, wat de kwaliteit van het project enkel kan ten goede komen. Het vermijdt ook latere discussies over selectiecriteria die de mededinging te zeer beperken. Het voldoen van de woningen aan de normen voor sociale woningen kan via het bestek en in de vergunningverlening worden afgedwongen, waardoor deze referentievereiste feitelijk overbodig is.

Het stopzetten en schorsen van de procedure is opgenomen in paragraaf 1.6 van de selectieleidraad. De gemeente kan zowel afzien van het gunnen of het sluiten van de opdracht als de procedure herbeginnen, desnoods op een andere wijze (art. 85 Wet Overheidsopdrachten). Dit kan geen aanleiding geven tot schadevergoeding, noch enig ander recht op het project. Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd om tot stopzetting te beslissen. Veneco heeft intussen de opdracht teruggetrokken op het e-procurementplatform. De gemeente heeft een communicatiegericht aan de raadplegers dat er spoedig een nieuwe procedure zal geopend worden na aanpassing van de selectieleidraad.

Aanpassing referentiecriteriën

Concreet worden volgende aanpassingen doorgevoerd in de selectieleidraad, er wordt voor eenvoudig nazicht ook een overzichtelijk wijzigingsdocument in bijlage gevoegd:

- ☐ Administratieve aanpassingen (contactpersoon, timing, data, aanpassing link naar overheidsopdrachtenplatform, verwijzingen in de tabel voor dossiersamenstelling, ...).
- ☐ Rectificatiedossier Veneco wordt verwerkt in de selectieleidraad (p. 33). In de effectieve realisatie zal de gemeente Sint-Laureins geen partij meer zijn aangezien de grond op dat moment reeds verkocht is aan de ontwikkelaar. Een aantal passages moeten daaraan aangepast worden. Gelijkaardige redenering voor de samenwerking inzake de sociale woningen. De tekst wordt in die zin gewijzigd dat de gemeente geen partij meer zal zijn bij de uitvoering van het ontwikkelingsvoorstel aangezien de gronden verkocht worden. Er zal wel nog een 'controle' door de gemeente gebeuren via de stedenbouwkundige lasten en verkoopvoorwaarden.
- ☐ De referentievereisten inzake sociale woningbouw worden geschrapt bij zowel de ontwikkelaar als bij de ontwerper (p. 41 e.v.). De tekst wordt op verschillende punten hieraan aangepast, evenals bijlage 4. Bij de referentievereisten wordt ook de inclusie van openbaar domein niet expliciet als referentie opgenomen.
- ☐ Verduidelijking van de passages inzake de vereiste realisatiefase van de referentieprojecten: minstens één van de twee referenties voor de ontwikkelaar moet een gerealiseerd project betreffen, en de referenties voor de ontwerper kunnen zich beperken tot een winnaar in een andere wedstrijd, en kunnen zich in verschillende stadia van ontwikkeling bevinden (p. 41-44).
- ☐ Zoals vermeld worden referenties inzake sociaal wonen niet meer als uitsluitingsgrond opgenomen, maar wel opnieuw geïntegreerd als een aspect waarop kan geciteerd worden in de visienota (p. 44).

Financiële aspecten

De ontwikkeling van het terrein Smissestraat is opgenomen in de actie "A-14.02.01: realisatie van verkaveling Smissestraat".

Er werd voldoende investeringskrediet voorzien onder "Plannen en studies" onder jaarbudgetrekening A-14.02.01/0050-00/214000/GEMEENTE/CBS/IP-GEEN.

Met 11 stemmen voor (Jan Roets, Franki Van de Moere, Claudine Bonamie, Carlos Bonamie, Hugo Coene, Tom Lacres, Luc De Meyere, Kristof Goethals, Johan Francque, Sylvie Bruyninckx, Dirk Hoste), 5 onthoudingen (Patrick De Greve, Franky Cornelis, Robert Maenhout, Ingrid De Sutter, Martine Cools)

Besluit

Enig artikel- De gemeenteraad keurt de selectieleidraad voor het PPS-project "Smissestraat" goed, zoals opgenomen in de bijlage bij dit agendapunt.

Bijlagen:

20231019_GRD_Veneco_BIJL01_SelectieleidraadSmissestraat.pdf,
20231019_GRD_Veneco_BIJL02_OverzichtWijzigingenSelectieleidraadPPS.pdf

Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur,
Melina Van Audenaerde

Voorzitter van de gemeenteraad,
Jan Roets

Voor eensluidend afschrift,
Sint-Laureins, 23 oktober 2023

Algemeen directeur,
Melina Van Audenaerde

Voorzitter van de gemeenteraad,
Jan Roets