



## **MARKTRAADPLEGINGSDOCUMENT**

Referentie nr. 2020\_MRD\_01

---

### **MARKTRAADPLEGING N.A.V. UNSOLICITED PROPOSAL "UITBREIDING HUISVESTING GEMEENTELIJKE DIENSTEN"**

---

***Gemeente Hechtel-Eksel***

***Don Boscostraat 5, 3940 Hechtel-Eksel***

***Uiterste datum voor de indiening van de voorstellen: woensdag 8 april 2020 – 11uur.***

## 1. SPONTAAN VOORSTEL – UNSOLICITED PROPOSAL

---

De gemeente Hechtel-Eksel ontving op 17 oktober 2019 een schrijven van Bisar Business Architecture bvba en de heer Stefan Thijs inhoudende een projectvoorstel. Zij blijken over zakelijke rechten te beschikken op de percelen gekend onder de 1e afdeling, sectie D, nrs. 540a4, 540b4, gelegen op de hoek van de Kamperbaan en de Don Boscostraat, en wensen hierop een privaat woonproject te realiseren.

Hun visie rijkt evenwel verder dan enkel de realisatie van dit woonproject.

Deze percelen grenzen immers aan percelen die eigendom zijn van de gemeente en waarop onder meer het huidige gemeentehuis van Hechtel-Eksel gelegen is. Ingevolge deze (unieke) ligging wordt in het projectvoorstel, naast de private ontwikkeling met de focus op bewoning, de koppeling gemaakt met een publieke ontwikkeling, meer bepaald de uitbreiding van het gemeentehuis met het oog op de verruiming van de huisvesting van de gemeentelijke diensten.

Verder wordt in het spontaan projectvoorstel toegelicht dat de parkeerkelder die onder het private woonproject gerealiseerd zou worden eveneens zou kunnen doorgetrokken worden naar de gemeentelijke gronden, met een centrale inrit. Tussen het privaat woonproject en het gemeentehuis zou een verbindend gebouw gerealiseerd kunnen worden met ruimte voor de gemeentelijke diensten.

Door de bouw van een ondergrondse parking wordt de parkeerdruk op het openbaar domein ontlast. Medewerkers van gemeente en OCMW maken immers ook gebruik van parkeerplaatsen op het openbare domein.

Het voorgestelde project bestaat uit aldus uit:

- Een ondergrondse parking met een privaat en publiek gedeelte;
- Een gelijkvloerse polyvalente ruimte waarbij de verbinding gemaakt kan worden met het huidig gemeentehuis;
- Drie verdiepingen bedoeld voor de private ontwikkeling, zijnde koopappartementen.

Deze combinatie van een publiek gedeelte (uitbreiding gemeentehuis) en een privaat gedeelte (woningen/appartementen) zou gerealiseerd kunnen worden middels een PPS-constructie.

Het projectvoorstel betreft een *unsolicited proposal* - het gaat om een spontaan voorstel ingediend door een marktspeler met het oog op het realiseren van een PPS-project waarin voor zowel de private partner als de overheid een meerwaarde kan worden gecreëerd.

Van dit spontaan voorstel werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hechtel-Eksel formeel kennis genomen in zitting van 30 december 2019. Na een eerste analyse van het project wenst de gemeente Hechtel-Eksel de uitwerking van een mogelijke PPS-samenwerking verder te onderzoeken, rekening houdend met de beginselen van eerlijke mededinging, gelijkheid en transparantie. Onderhavige procedure is evenwel niet onderworpen aan de reglementering inzake overheidsopdrachten voor de aanneming van werken, leveringen en diensten.

De gemeente Hechtel-Eksel wilt, middels onderhavig marktbevragsingsdocument, eenieder de kans geven om een projectvoorstel in te dienen inhoudende de uitbreiding van de huisvesting van de gemeentelijke diensten, rekening houdend met een aantal randvoorwaarden (cfr. *infra*).

## 2. NOOD AAN UITBREIDING HUISVESTING GEMEENTELIJKE DIENSTEN

---

### §1.

De gemeente Hechtel-Eksel kampt al een aanzienlijke tijd met plaatsgebrek voor de gemeentelijke diensten. Met de integratie van het OCMW en de gemeente is het gebrek aan een passende huisvesting prangend geworden. PWC deed in 2017/2018 een analyse over de organisatiestructuur. Uit deze audit "Beter doen in 't groen" kwam de aanbeveling om één centraal loket uit te bouwen en te werken met themabalies en spreekruimten. De huidige infrastructuur is hiertoe evenwel niet geschikt.

Reeds in het meerjarenplan van het OCMW Hechtel-Eksel (2014-2019) kwam de bijzonder krappe en inefficiënte huisvesting wat betreft de kantooruimte, spreekruimten, vergaderlokalen, toegankelijkheid cliënten en de ontoereikende loketfunctie aan bod. In 2014 werd het voorzien in gezonde en efficiënte werk- en vergaderruimtes opgenomen als één van de prioritaire doelstellingen van het OCMW.

De problematiek van het ruimtegebrek van het OCMW was ook bij de gemeente bekend. Medio 2012 werd door het toenmalig college van burgemeester en schepenen een locatieruil voorgesteld, maar deze werd uiteindelijk niet uitgevoerd.

Ook het OCMW bleef oplossingen zoeken. Zo lag lange tijd het voorstel op tafel om het pand in de Don Boscostraat 4 grondig te verbouwen en te renoveren. Daartoe werd een overheidsopdracht in de markt gezet. Omwille van een aanzienlijke overschrijding van de raming was het OCMW evenwel genoodzaakt om dit project stop te zetten.

Daarnaast heeft IDEWE vzw recent een analyse van de dienst ruimtelijke ordening uitgevoerd. In dit rapport werd door de personeelsleden een uitdrukkelijke vraag naar verbeterde werkruimtes uitgesproken (minder bureaus in werkruimten, nood aan stille werkruimten, ...).

In 2017 is er door de gemeente getracht om extra werkplekken en vergaderruimten te creëren. Er werd een overheidsopdracht in de markt geplaatst met als voorwerp "Verbouwing zolderruimte en raadzaal gemeentehuis". De plaatsingsprocedure voor het aanstellen van een aannemer voor de verbouwing van de zolder en de raadzaal van het gemeentehuis bracht echter niet het verwachte resultaat. De ingediende en onderhandelde inschrijvingsprijzen lagen ruim boven de raming en het voorziene budget in het meerjarenplan. De procedure is voorlopig uitgesteld.

De gemeente heeft de afgelopen jaren aldus diverse initiatieven genomen teneinde tegemoet te komen aan de vraag / nood aan bijkomende huisvesting, maar steeds zonder het gewenste resultaat.

Ook in het huidig meerjarenplan 2020-2025 werd de nood aan aangepaste huisvesting opnieuw opgenomen. Zo is er budget voorzien om de infrastructuur te optimaliseren.

### §2.

Voormelde historiek toont aan dat de gemeente nood heeft aan interessante projectvoorstellen die een extra functionele werkoppervlakte ten belope van ongeveer 600 m<sup>2</sup> kunnen garanderen.

Deze oppervlakte dient plaats te bieden voor bijkomende werkplekken, vergader- en spreekruimten, wachruimten,... Een ruimte voor het realiseren van een centraal loket voor gemeentelijke evenals OCMW-diensten is eveneens gewenst.

Daarnaast dient het projectvoorstel uit te gaan van een scheiding tussen het publieke gedeelte (loketten, onthaal en raadzaal) en de werkplekken zodat niet elke dienst publiektoegankelijk is.

Tot slot dient ook de nodige aandacht te worden besteed aan de impact op de mobiliteit (in hoofde van de burger en van de personeelsleden) en met de thans heersende parkeerdruk. De gemeente heeft nood aan minimaal 16 extra (ondergrondse) parkeerplaatsen.

§3.

Elk projectvoorstel waarbij een nieuwbouw betrokken is, dient uit te gaan van een "casco + technieken" waarin alle technieken zijn inbegrepen, maar de afwerking niet. De gemeente wenst immers zelf in te staan voor de inrichting en afwerking van nieuwbouwruidten.

§4. De gemeente wenst in het kader van de realisatie van de uitbreiding geen inspraak te hebben noch verantwoordelijkheid te nemen. De partner dient ervoor te zorgen dat de gemeente in de hoogst mogelijke mate wordt "ontzorgd".

### 3. EVALUATIECRITERIA

---

De projectvoorstellen die tijdig worden ingediend, zullen geëvalueerd worden aan de hand van de volgende criteria:

- Financieel voorstel – financiële randvoorwaarden – financiële structuur van het voorstel. Hierbij is het van belang dat de gemeente weet welke financiële last zij moet dragen en in welke vorm.
- Zakenrechtelijke structuur (vorm en termijn);
- Plan van aanpak en samenwerking binnen het project. Het is geenszins de bedoeling dat de gemeente een actieve rol heeft in de realisatie van het project. Zij wenst "ontzorgd te worden". De indiener dient garanties naar voor te schuiven om dit te bewerkstelligen.
- Visie op het project. De indiener dient te omschrijven op welke wijze de wensen en de behoeften van de gemeente aan bod komen in het voorgestelde project. De focus ligt hierbij op "aangenaam" en "efficiënt" werken. Het toevoegen van (algemene) schetsen, plannen, ... zodat één en ander gevisualiseerd wordt, is een meerwaarde. Het project dient immers steeds aan te sluiten met de (directe) omgeving waarbij de nodige aandacht wordt besteed aan duurzaamheid en ecologie.
- Visie op planning en realisatietermijn. De indiener dient een planning toe te voegen aan zijn voorstel. Deze planning omvat elke stap die er gezet dient te worden in de realisatie van het project – dus niet enkel de bouwfase maar het vergunningsaspect evenals de administratieve fase. De indiener dient aan te geven binnen welke realistische tijdspanne de gemeentelijke diensten hun intrek kunnen nemen in de nieuwe/aangepaste huisvesting en operationeel kunnen zijn.
- Andere voordelen / meerwaarden verbonden aan het voorstel die aantrekkelijk kunnen zijn voor de gemeente en haar personeelsleden, en waarom;

#### 4. CONTRACTEREND BESTUUR / CONTACTPERSOON

---

Gemeente Hechtel-Eksel  
Don Boscostraat 5  
3940 Hechtel-Eksel

Hieronder tevens aangeduid als "de gemeente".

Contactpersoon is:

- Robert Verheyen – Algemeen directeur  
E-mail: [robert.verheyen@hechtel-eksel.be](mailto:robert.verheyen@hechtel-eksel.be)

Alle communicatie met betrekking tot dit project dient de verwijzing "uitbreiding huisvesting gemeentelijke diensten" te vermelden.

Teneinde de communicatie zo efficiënt als mogelijk te laten verlopen, wenst de gemeente Hechtel-Eksel de communicatie met de geïnteresseerden via één contactpersoon te laten verlopen. De contactpersoon moet gemachtigd zijn om namens de geïnteresseerde op te treden, hem te vertegenwoordigen en binnen de twee (2) werkdagen gevolg te kunnen geven aan een oproep voor het verstrekken van eventueel vereiste verduidelijkingen. De naam, het adres, het telefoonnummer en het e-mailadres van de contactpersoon moet in het projectvoorstel worden vermeld.

De geïnteresseerde gebruikt in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met de gemeente Hechtel-Eksel uitsluitend het Nederlands of documenten waaraan een vertaling in Het Nederlands is toegevoegd.

#### 5. HOE DEELNEMEN

---

§1.

Eenieder kan een projectvoorstel - met eventuele bijlagen - indienen bij de gemeente, onder definitief gesloten omslag, waarop uitdrukkelijk "uitbreiding huisvesting gemeentelijke diensten" vermeld wordt.

Er dient te worden aangetoond dat de indiener minstens één vergelijkbaar referentieproject heeft gerealiseerd.

Het projectvoorstel dient – in tweevoud - aangetekend te worden toegezonden of te worden afgegeven tegen ontvangstbewijs bij de gemeente op volgend adres:

Gemeente Hechtel – Eksel  
t.a.v. college van burgemeester en schepenen  
Don Boscostraat 5  
3940 Hechtel-Eksel

Het voorstel dient ondertekend te zijn door de persoon die de indiener kan verbinden.

De voorstellen dienen uiterlijk op **woensdag 8 april 2020** om 11 uur ingediend te worden op bovenvermeld adres.

De indiener blijft gebonden door de inhoud van het voorstel gedurende een termijn van 180 kalenderdagen, ingaand op de dag volgend op de voormelde uiterste datum voor indiening van het voorstel.

De gemeente behoudt zich het recht voor om van een indiener nadere invulling of verduidelijking ten aanzien van de door hem ingediende stukken te verlangen.

Er dient te worden opgemerkt dat de indiener (alleen of als lid van een combinatie) slechts één voorstel mag indienen.

## §2.

De gemeente zal vervolgens nagaan of de voorstellen voldoen aan de wensen en noden van de gemeente.

In het dossier dienen de voormelde evaluatiecriteria concreet te worden uitgewerkt en nader te worden toegelicht teneinde aan de gemeente een duidelijk beeld te geven van het project dat de indiener voor ogen heeft.

Op basis van een eerste evaluatie aan de hand van voormelde evaluatiecriteria zal de gemeente bepalen met welke indiener(s) (maximaal drie) er desgevallend verdere gesprekken worden aangeknoopt, met het oog op het afsluiten van een mogelijke samenwerkingsovereenkomst.

## §3.

De gemeente is niet verplicht tot het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst. Zij behoudt zich het recht voor om niet in te gaan op een geformuleerd voorstel, het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst of om de procedure te herbeginnen, desnoods op een andere wijze.

De gemeente behoudt zich eveneens het recht voor om in de loop van de procedure af te wijken van de bepalingen van onderhavig marktbevragsingsdocument, zonder evenwel afbreuk te doen aan de toepassing van de beginselen van transparantie, objectiviteit en gelijke behandeling. De gemeente Hechtel-Eksel zal dit enkel doen in de mate dit niet leidt tot concurrentievervalsing of discriminatie van de indieners. Daartoe zullen de indieners uitdrukkelijk gewezen worden op gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen of aanvullingen.

De gemeente zal op geen enkele wijze verantwoordelijk worden geacht voor kosten, uitgaven, verricht werk of inspanningen die door of namens een indiener zijn geleverd in uitvoering van deze procedure, zelfs wanneer de procedure door de gemeente wordt gewijzigd of beëindigd.

## 6. VERKLARING VAN DE INDIENER

---

Door de indiening van een voorstel, erkent de indiener:

- Dat hij instemt met de bepalingen van deze procedure;
- Dat hij alle nuttige en nodige informatie heeft ontvangen zodat hij voldoende geïnformeerd een voorstel kan indienen;
- Dat hij geen handelingen heeft gesteld en/of overeenkomsten of afspraken heeft gemaakt die de normale mededingingsvoorwaarden kunnen vertekenen. De voorstellen die met zodanige handeling, overeenkomst of afspraak zijn ingediend, zullen worden geweerd.