

Verslag informatievergadering d.d. 30 juni 2010

1. Inleiding

Op 30 juni 2010 vond in de gebouwen van de Artesis Hogeschool Antwerpen de informatievergadering plaats in het kader van het project Campus Noord, en m.n. de door de Artesis Hogeschool Antwerpen georganiseerde overheidsopdracht "Algemene wedstrijdofferteaanvraag – Campus Noord".

Na een korte verwelkoming licht de heer Dirk De Cuyper aan de hand van een powerpointpresentatie het project Campus Noord toe. Een uitprint van de powerpointpresentatie wordt aan alle aanwezigen ter beschikking gesteld en zal op de website van de Artesis Hogeschool (www.artesis.be) worden geplaatst.

2. Vragen

Na de algemene toelichting door de heer Dirk De Cuyper krijgen de aanwezigen de mogelijkheid bijkomende vragen te stellen. Samengevat werden volgende vragen behandeld.

2.1 Een aantal vragen betreffen toelichting omtrent de keuze van de Artesis Hogeschool Antwerpen voor het te weerhouden prijsvoorstel.

Antwoord:

In deze wordt verduidelijkt dat de keuze voor één van de vier prijsvoorstellen uitsluitend zal gebeuren op basis van de *geanonimiseerde documenten* opgenomen in het afzonderlijk in te dienen *anonieme deel C*. Dit afzonderlijk anoniem in te dienen Deel C van de offerte is het enige onderdeel van de offerte dat ter beschikking zal worden gesteld van de leden van de raad van bestuur van de Artesis Hogeschool Antwerpen. De overige onderdelen, met name Deel A en Deel B van de ingediende offertes worden immers meteen na de indiening ervan onder toezicht van een gerechtsdeurwaarder formeel in bewaring gegeven bij notaris Boeykens, die als enige de bevoegdheid en de mogelijkheid zal hebben deze vrij te geven.

Aan de hand van een globaal overzicht van de aldus in Deel C van de offertes ingediende anonieme prijsvoorstellen zal de raad van bestuur van de Artesis Hogeschool Antwerpen het scenario aanduiden dat voor de Artesis Hogeschool Antwerpen in het kader van de financiële middelen waarover zij op dat ogenblik beschikt, vanuit financieel oogpunt haalbaar is.

De keuze voor een van de vier prijsvoorstellen zal aldus op objectieve wijze gemotiveerd worden op basis van de voorliggende begroting van de Artesis Hogeschool Antwerpen.

Deze beslissing van de raad van bestuur houdt op generlei wijze een inhoudelijke beoordeling in van de ingediende offertes. Immers, pas aansluitend op de keuze van de raad van bestuur voor een welbepaald scenario, zullen vervolgens enkel deze afzonderlijk verpakte geanonimiseerde onderdelen van de offertes die betrekking hebben op het gekozen scenario (m.n. Deel B.A, B.B, B.C of B.D) door de heer notaris Boeykens worden vrijgegeven en met het oog op de beoordeling ervan ter beschikking van de jury worden gesteld.

Het spreekt voor zich dat, in het licht van de vooropgestelde procedure, het van groot belang is dat de inschrijvers de wijze van samenstellen van de Offerte op rigoureuze wijze in acht nemen.

De vraag wordt gesteld of het niet eenvoudiger was geweest een op straffe van nietigheid voorgeschreven maximum budget op te leggen.

Antwoord:

De *ratio legis* van de weerhouden werkwijze vindt zijn oorsprong in de bezorgdheid van de Artesis Hogeschool Antwerpen om een project te kunnen realiseren dat maximaal aansluit bij het ter beschikking staande budget en in de daaruit voortvloeiende bekommernis van de Artesis Hogeschool Antwerpen om haar eisenpakket maximaal af te stemmen op het ter beschikking staande budget.

Meer bepaald wenste de Artesis Hogeschool Antwerpen te voorkomen dat de ingediende projecten vanuit financieel oogpunt *niet* haalbaar zouden zijn.

Immers, zoals toegelicht in de administratieve bepalingen, organiseerde de Artesis Hogeschool Antwerpen reeds een gunningsprocedure met betrekking tot het project Campus Noord die diende te worden stopgezet omdat alle ingediende offertes het op straffe van nietigheid in het bestek voorgeschreven maximum budget overschreden. Om te verhinderen dat de Artesis Hogeschool Antwerpen opnieuw in deze situatie zou terechtkomen, wenste de Artesis Hogeschool Antwerpen niet te werken met een op straffe van nietigheid voorgeschreven maximum budget.

Anderzijds wenste de Artesis Hogeschool Antwerpen te voorkomen dat zij uit financiële veiligheidsoverwegingen een beperkter project in mededinging

zou stellen doch op basis van de ingediende offertes en meer bepaald de ingediende prijzen zou moeten vaststellen dat zij in wezen wel degelijk de financiële ruimte had gehad om een aantal bijkomende zaken te realiseren (bijvoorbeeld een tweede ondergrondse bouwlaag van de parking), doch, gegeven het in mededinging gestelde project de mogelijkheid daartoe heeft verloren.

Gelet op deze overwegingen, heeft de Artesis Hogeschool Antwerpen overwogen het project in diverse fasen te realiseren, waarbij meerdere kleinere overheidsopdrachten zouden worden georganiseerd in functie van de beschikbare budgetten. Deze optie werd niet weerhouden, aangezien zij het nadeel heeft dat de architecturale en technische eenheid niet kan worden gegarandeerd, enerzijds, en bovendien aan het einde van het integrale infrastructuurproject ontegensprekelijk tot een grote meerkost zou leiden. De Artesis Hogeschool Antwerpen heeft er dan ook voor geopteerd voormelde procedure uit te werken die haar toelaat om op objectieve wijze en met respect voor het gelijkheidsbeginsel binnen haar financiële mogelijkheden een maximaal programma te realiseren.

De heer De Cuyper licht ten slotte toe dat een mogelijke referentieprijis de prijs vooropgesteld door Agion voor een bovengrondse bouw van 25.000 m², verhoogd met de kostprijs voor het financiële risico verbonden aan het feit dat een vaste en niet-herzienbare prijs wordt gevraagd, een mogelijke basisrichtprijs kan vormen.

2.2 Een geïnteresseerde markt op dat aan het gunningscriterium "prijs" geen overwegende ponderatie werd toegekend.

Antwoord:

De ponderatie van de gunningscriteria is een beslissing die tot stand is gekomen op basis van overleg tussen de raad van bestuur van de Artesis Hogeschool Antwerpen en de diensten van de Vlaamse bouwmeester en de stadsbouwmeester Antwerpen die nauw bij de voorbereidingen van het project werden betrokken, en mede zullen instaan voor de beoordeling van de ingediende projecten.

2.3 Een geïnteresseerde markt op dat de vooropgestelde timing, m.n. het indienen van de offertes op 22 september 2010, gegeven de omvang van het project en gelet op het nakende bouwverlof onhoudbaar is

Antwoord:

De in het bestek opgenomen timing is de uitdrukkelijke wens van de raad van bestuur van de Artesis Hogeschool Antwerpen en is ingegeven door het feit dat de Artesis Hogeschool Antwerpen bij het begin van het volgend academiejaar, m.n. 1 oktober 2010, een zicht wil hebben op het project Campus Noord.

Meerdere geïnteresseerden halen aan dat indien de termijn wordt gehandhaafd, het onmogelijk is voor geïnteresseerden om een degelijk, wel overwogen en bestudeerd project in te dienen, wat geenszins in het voordeel van de Artesis Hogeschool Antwerpen wordt geacht.

Antwoord:

Er wordt opgemerkt dat het de geïnteresseerden vrij staat gebruik te maken van de in de administratieve bepalingen voorziene mogelijkheid om schriftelijk vragen in te dienen. Het staat de geïnteresseerden met andere woorden vrij desgevallend een gemotiveerde en onderbouwde vraag tot verlenging van de termijn van ontvangst in te dienen.

2.4 Indien de raad van bestuur voorafgaandelijk zou beslissen dat het scenario 4 dat het maximale bouwprogramma omvat, niet wordt weerhouden, vervalt dan de inschrijving van de gekozen inschrijver wat dat onderdeel betreft?

Antwoord:

In dergelijk geval zal in het kader van onderhavige gunningsprocedure hoe dan ook enkel het door de raad van bestuur weerhouden prijsvoorstel worden gerealiseerd.

Echter, wel wordt gewezen op artikel 17, § 2, 2°, b) van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten (hierna de "Wet van 24 december 1993"), dat luidt:

"§ 2. Er kan bij onderhandelingsprocedure gehandeld worden zonder naleving van bekendmakingsregels bij de aanvang van de procedure doch, indien mogelijk, na raadpleging van meerdere aannemers, leveranciers of dienstenverleners wanneer :

(...)

2° in het geval van een overheidsopdracht voor aanneming van werken of diensten:

(...)

b) nieuwe werken of diensten, bestaande uit de herhaling van soortgelijke werken of diensten, aan de aannemer die de eerste opdracht kreeg, dienen toegewezen te worden door dezelfde aanbestedende overheid, op voorwaarde dat deze werken of diensten overeenstemmen met een basisontwerp en dat dit ontwerp het voorwerp uitmaakte van een eerste opdracht, gegund na aanbesteding of offerteaanvraag. De mogelijkheid tot aanwending van deze procedure moet alleszins reeds bij de uitschrijving van de eerste opdracht vermeld worden. Ze is bovendien beperkt tot een periode van drie jaar na het gunnen van de oorspronkelijke opdracht ;

(...)"

Op basis van deze wettelijke bepaling, zoals opgenomen in het bestek, kan desgevallend in een latere fase (weze het binnen een periode van drie jaar na het gunnen van onderhoudige opdracht) alsnog worden overgegaan tot de realisatie van het maximale bouwprogramma voor zover aan de voorwaarden van voormeld artikel is voldaan.

Er wordt benadrukt dat op dit ogenblik evenwel geen enkele zekerheid bestaat of de Artesis Hogeschool Antwerpen al dan niet van deze mogelijkheid gebruik zal maken. Immers, opnieuw zal een en ander afhangen van de op dat ogenblik beschikbare financiële middelen van de Artesis Hogeschool Antwerpen. Het betreft met andere woorden een hypothetische mogelijkheid waaruit de private partner geen enkel recht kan putten.

2.5 Hoe wordt de anonieme beoordeling van de ontwerpen gegarandeerd, gelet op de in het bestek voorziene mogelijkheid om toelichting te verschaffen bij de ontwerpen?

Antwoord:

Het is correct dat de administratieve bepalingen van het bestek vermelden dat, in zoverre de jury van oordeel zou zijn dat het wenselijk en/of noodzakelijk is om met het oog op de beoordeling van de offertes een mondelinge toelichting van de inschrijvers te bekomen, desgevallend met respect voor het gelijkheidsbeginsel, m.n. onder identieke omstandigheden

en voorwaarden, een mondelinge toelichting zal kunnen worden gevraagd van de inschrijvers. In dit geval zullen de inschrijvers uitsluitend gebruik kunnen maken van de documenten, stukken en/of andere middelen die samen met hun offerte werden ingediend.

Deze mogelijkheid werd ingevoegd op verzoek van de diensten van de stadsbouwmeester en de Vlaamse bouwmeester.

Teneinde de anonimiteit en de objectiviteit van de beoordeling van de ingediende offertes ook in deze hypothesen te kunnen waarborgen, voorzien de administratieve bepalingen volgende procedure. Voorafgaand aan de datum van de eventuele presentaties, zal door de jury reeds een anonieme beoordeling van de offertes zijn gebeurd, op basis waarvan een verslag van rangschikking werd opgesteld, dat op deugdelijke wijze werd gemotiveerd overeenkomstig de bepalingen van de wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna de "Wet van 29 juni 1991"). Dit verslag zal na het opmaken ervan en voorafgaand aan de mondelinge toelichtingen worden verzegeld en in bewaring gegeven bij de notaris. Op deze wijze zal in een later stadium van de procedure op geen enkele wijze kunnen worden getwijfeld aan de anonieme beoordeling van de ontwerpen door de jury, die te allen tijde de basis van de uiteindelijke beoordeling zal vormen. Indien op basis van de gegeven presentaties alsnog wijzigingen of bijkomende opmerkingen worden aangebracht aan het eerste verslag van de jury, zullen deze wijzigingen of opmerkingen uitdrukkelijk worden opgenomen en gemotiveerd in een tweede verslag van de jury. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat elke inschrijver in een later stadium van de procedure zal kunnen beoordelen welke aanpassingen en/of wijzigingen en opmerkingen door de jury precies werden geformuleerd op basis van de door de inschrijvers verstrekte mondelinge toelichting en/of verduidelijking en zal kunnen nagaan of het dienaangaande geen onaanvaardbare fundamentele wijzigingen betreft ten aanzien van de anonieme beoordeling.

2.6 Het gunningscriterium "*Ruimtelijke kwaliteit (35 punten)*", en meer bepaald de subgunningscriteria "*Architecturale vormgeving en stedelijke inpassing van het voorgestelde ontwerp (25 punten)*" en het subgunningscriterium "*Duurzaamheid (10 punten)*" ervan, vermelden een aantal elementen waarvoor geen ponderatie werd aangegeven

Antwoord:

In deze werd toegelicht dat het gunningscriterium "*Ruimtelijke kwaliteit (35 punten)*" werd ingevuld door de diensten van de stadsbouwmeester en de Vlaamse bouwmeester. Zij achten het vanuit praktisch oogpunt niet realistisch en ook niet aangewezen de subgunningscriteria verder op analytische wijze op te splitsen of te detailleren, aangezien dit zou leiden tot een kunstmatige en fragmentarisch opgesplitste beoordeling van de betrokken subcriteria, waartoe de betrokken gunningscriteria zich niet lenen.

Verder werd gewezen op het recente arrest d.d. 1 juni 2010, nr. 204.555 van de Raad van State, waarin de Raad van State omtrent deze problematiek oordeelde:

10. In de huidige stand van het geding kan worden volstaan met de vaststelling dat de bij de beoordeling van het gunningscriterium "kwaliteit van de dienstverlening" betrokken elementen alle in het bestek worden vermeld onder "Beoordeling van de gunningscriteria" in artikel 11.2., als gegevens die bij de beoordeling aan de hand van dat gunningscriterium dienstig zullen zijn. Er is dus geen sprake van toevoeging: ter terechtzitting geeft verzoekende partij overigens toe dat inhoudelijk geen nieuwe elementen zijn gebruikt bij de beoordeling van de

offertes wat het criterium van het kwaliteitsonderzoek betreft, dan deze vermeld in het bestek. De essentiële grief in het middel, aangegeven na "doordat", is dus inhoudelijk niet correct.

De kritiek van verzoekende partij lijkt aldus te kunnen worden teruggebracht op het luttele feit dat in het bestek niet woordelijk sprake is van "subcriteria" om de voormelde beoordelingselementen te benoemen. Alvast worden ze in het gunningsverslag wel "subcriteria" genoemd en verzoekende partij toont niet aan hoe zij door het ontbreken van die term in het bestek geschaad is, nu zij niet ontkent dat de offertes effectief zijn getoetst aan de betrokken, vooraf bekende gegevens.

In de mate verzoekende partij - enkel in de nadere uiteenzetting van haar middel - vermeldt dat in het bestek ook de weging van de subcriteria niet werd weergegeven, lijkt die kritiek niet als een volwaardig middelonderdeel te kunnen worden aangemerkt. Overigens wordt hierbij in elk geval niet verduidelijkt op welke wijze de gelijke weging die aan de diverse subcriteria is gegeven, de belangen van verzoekende partij zou hebben geschaad.

Welnu, uit voormeld arrest kan worden afgeleid dat het vermelden van beoordelingselementen zonder hieraan een weging toe te kennen, niet onwettig is, op voorwaarde dat (i) elk van de in de administratieve bepalingen opgenomen beoordelingselementen bij de beoordeling van de offertes ook effectief wordt getoetst, en (ii) op gelijkwaardige wijze in aanmerking wordt genomen en dat (iii) geen bijkomende niet in de administratieve bepalingen vermelde beoordelingselementen worden getoetst.

De Artesis Hogeschool Antwerpen wijst er dan ook op dat in de mate dat voormelde voorwaarden bij de beoordeling van de offertes door de jury in acht worden genomen, de gehanteerde werkwijze in overeenstemming is met de vigerende rechtspraak van de Raad van State.

2.7 Zal er ruimte zijn voor onderhandelingen omtrent het ontwerp?

Antwoord:

De overheidsopdrachtenreglementering, en m.n. de Wet van 24 december 1993, voorziet in geval van een algemene wedstrijdofferteaanvraag niet in de mogelijkheid tot onderhandelen.

De geïnteresseerde werpt op dat normalerwijze een dergelijk ontwerp "groeit" en tot stand komt op basis van gesprekken met de bouwheer omtrent zijn wensen.

Er wordt opgemerkt dat het behoeftenprogramma van de Artesis Hogeschool Antwerpen op zeer gedetailleerde wijze wordt opgenomen onder de vorm van een prestatiebestek. Van de inschrijvers wordt verwacht dat zij in hun offerte een geoptimaliseerde invulling geven aan het behoeftenprogramma van de Artesis Hogeschool Antwerpen.

2.8 Is het in praktijk realistisch een vraag tot verlenging van de inschrijvingstermijn in te dienen, nu de raad van bestuur van de Artesis Hogeschool Antwerpen hierover een antwoord dient te formuleren en deze mogelijks niet meer tijdig samenkomst?

Antwoord:

De raad van bestuur van de Artesis Hogeschool Antwerpen machtigde haar voorzitter alle noodzakelijke beslissingen in het kader van de

gunningsprocedure "Campus Noord - Algemene wedstrijdofferteaanvraag" te nemen, zodat het tijdstip van vergadering van de raad van bestuur van de Artesis Hogeschool Antwerpen niet relevant is.

2.9 Is het, mede gegeven de krappe inschrijvingstermijn, realistisch dat een inschrijving kan voldoen aan de in het technisch bestek gestelde vragen? Zo zal de ontwerper bijvoorbeeld niet over de nodige tijd beschikken om bij de diensten van de brandweer na te gaan of het ontwerp beantwoordt aan de gestelde eisen.

Antwoord:

De Artesis Hogeschool Antwerpen heeft tijdens de voorbereidingen herhaaldelijk contact genomen met de brandweer van de stad Antwerpen. De verslagen van voormelde vergaderingen en de door de brandweer gestelde eisen zijn op voldoende precieze wijze in het bestek opgenomen.

2.10 Wie draagt het risico van het weigeren van de bouwvergunning, indien het door de gekozen inschrijver ingediende ontwerp beantwoordt aan de in het bestek gestelde vereisten, doch de bouwvergunning alsnog niet bekomen wordt?

Antwoord:

Overeenkomstig de administratieve bepalingen wordt dit risico in beginsel bij de inschrijver gelegd.

Het spreekt evenwel voor zich dat deze vraag niet eenduidig beantwoord kan worden, maar dat, indien deze situatie zich zou voordoen, de facto zal moeten worden nagegaan op basis van welke motieven de bouwvergunning werd geweigerd.

Enkel indien vast zou komen te staan dat de in het bestek opgenomen, technische vereisten noodzakelijkerwijze dienden te leiden tot een niet-vergunbaar project, kan het risico voor de weigering van de stedenbouwkundige vergunning mogelijkerwijze bij de Artesis Hogeschool Antwerpen worden gelegd. Echter, tevens vestigt de Artesis Hogeschool Antwerpen de aandacht van de inschrijvers op de meldingsplicht die bestaat in hoofde van de inschrijvers op grond van artikel 98 van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor

aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken (hierna het "Koninklijk Besluit van 8 januari 1996"):

"Art. 98 – Indien de inschrijver in het bestek of in de aanvullende documenten van de opdracht zodanige vergissingen of leemten vaststelt dat het hem onmogelijk is een prijs te berekenen, of dat de vergelijking van de offertes niet meer opgaat, geeft hij daarvan onverwijld, althans ten minste tien dagen vóór de dag van de opening van de offertes, schriftelijk kennis aan de aanbestedende overheid, behoudens zo de inkorting van de termijn voor het indienen van de offertes niet toelaat deze voorwaarde na te leven.

De aanbestedende overheid oordeelt of het, wegens de belangrijkheid van de vergissingen of de leemten, verantwoord is de zitting van de opening van de offertes te verdagen en een rechtzetting te publiceren."

Bovendien wenst de Artesis Hogeschool Antwerpen er op te wijzen dat bij de voorbereiding van het project zeer veel en zeer nauwe contacten zijn geweest zowel met de stad Antwerpen, de diensten van de Vlaamse bouwmeester als de stadsbouwmeester, tijdens dewelke de technische en stedenbouwkundige voorwaarden herhaaldelijk werden besproken en getoetst, zodat voormelde hypothese maximaal werd uitgesloten.

3. Slotbedenkingen

Bij het einde van informatievergadering worden de geïnteresseerden er nogmaals op gewezen dat zij eventuele vragen en/of bedenkingen bij het bestek **schriftelijk** dienen over te maken overeenkomstig de in de administratieve bepalingen opgenomen bepaling.

De antwoorden op de schriftelijk gestelde vragen zullen, zoals bepaald in de administratieve bepalingen van het bestek, op de website van de Artesis Hogeschool Antwerpen worden geplaatst en elektronisch worden bezorgd op het e-mailadres van de contactpersoon zoals vermeld in het naar aanleiding van het afhalen van het bestek ondertekende formulier van ontvangst of het ondertekende aanwezigheidsattest van de informatievergadering.

