

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 4 september 2018 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Christiaan Backx, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,  
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen  
Anciaux, schepenen  
Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Magda Van Loon, Catherine  
François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi,  
Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof  
Calvo, Farid Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De  
Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Johan De Vleeshouwer, Patrick  
Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani,  
Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne  
Delvoye, Indrani Muyldermans, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, algemeen directeur

---

**35. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van het BAFO-bestek voor de 3e fase in de procedure voor de verkoop van de percelen Eandistip en het Rode Kruisplein te Mechelen met bouwverplichting Keerdok/Eandis Perceel 1.**

---

De beslissing wordt genomen met 33 stemmen voor (Christiaan Backx, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, Frank Nobels, Frank Creyelman, Magda Van Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 7 onthoudingen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Karel Geys, Glenn Nason, Farid Bennasser, Johan De Vleeshouwer, Indrani Muyldermans).

### Motivering

#### Voorgeschiedenis

17 oktober 2014	Het college beslist dat de opmaak van het RUP voor de Keerdoksite door IGEMO uitgebreid dient te worden met de Eandissite, waarbij het RUP Keerdoksite/Eandissite op de hoofdlijnen wordt uitgewerkt.
8 mei 2015	Het college keurt het eindrapport m.b.t. het Masterplan en het Mobiliteitseffectenrapport (Mober) voor de Keerdok- en Eandissite principieel goed.
10 juli 2015	Startvergadering RUP en plan-MER.
14 augustus 2015	Het college keurt het masterplan en het mober voor de sites Keerdok en Eandis goed. Kennisname van de financiële haalbaarheidsstudie voor de sites Keerdok en Eandis.
20 november 2015	Het college neemt akte van de strategische nota Keerdok/Eandis en keurt de overlegstructuur goed.
12 augustus 2016	RUP Keerdok-Eandis. Goedkeuring ontwerp Plan-MER.
23 september 2016	Keerdok/Eandis – warmtenet.
7 oktober 2016	Keerdok/Eandis – overeenkomst stad-W&Z, aanstelling raadsman.
28 oktober 2016	Keerdok/Eandis – gemeenschappelijk aanstellen schatter.
9 december 2016	Keerdok/Eandis - marktverkenning parking Eandistip + opdracht tot extra aanschrijven 4-tal bouwbedrijven.
24 februari 2017	Het college neemt kennis van het syntheserapport van de

	marktverkenning met betrekking tot de verkoop van de deelgebieden Eandistip en het Rode Kruisplein te Mechelen met bouw- en exploitatieverplichting.
10 maart 2017	Overheidsopdrachten. Ontwerper voor één vaste fiets- en voetgangersbrug en één vaste brug voor gemotoriseerd verkeer over de Afleidingsdijle in Mechelen ter hoogte van de Keerdok- en Eandissite. Verwijzing voor goedkeuring bestek 2017-OO-PP-155 en gunningswijze Open Offertevraag voor goedkeuring naar de gemeenteraad.
17 maart 2017	RUP Keerdok-Eandis: aktename verslag plenaire vergadering + inname standpunten - goedkeuring ontwerp - RUP en doorverwijzing naar gemeenteraad voor voorlopige vaststelling.
16 juni 2017	Het college verwijst agendapunt 69 naar de gemeenteraad.
27 juni 2017	Gemeenteraad. Overheidsopdrachten goedkeuring bestek 2e fase in de procedure, houdende "Perceel 1 - Verkoop van de percelen Eandistip en het Rode Kruisplein te Mechelen met bouwverplichting" en "2e fase in de procedure, houdende "Perceel 2 - Verkoop van het perceel Eandiswijk te Mechelen met bouwverplichting"
30 juni 2017	Het college hecht goedkeuring aan het verslag van nazicht van de kandidaturen van 26 juni 2017 voor de opdracht "Eandistip Mechelen - Perceel 1 - Verkoop van de percelen Eandistip en het Rode Kruisplein te Mechelen met bouwverplichting" opgesteld door Afdeling projecten en planning (fase 1, selectiefase). Het college beslist 3 kandidaten niet te selecteren omwille van de motieven opgenomen in het verslag van nazicht. Het college beslist 7 kandidaten uit te nodigen om een offerte in te dienen (2 <sup>e</sup> fase van de procedure).
25 oktober 2017	Consortium PSR Brownfield Developers - Jan De Nul, stelt de stad in kennis dat in het kader van de PPS 'Keerdok/Eandis - Overheidsopdracht houdende de verkoop van de percelen Eandistip, Rode Kruisplein en Eandiswijk, percelen 1 en 2' noch voor perceel 1, noch voor perceel 2 een offerte zal ingediend worden.
13 november 2017	Openingszitting Eerste Offertes Overheidsopdracht verkoop Eandistip en Rode Kruisplein, perceel 1.
28 november 2017	Gemeenteraad. RUP Keerdok-Eandis. Verlenging termijn definitieve vaststelling.
8 december 2017	Het college keurt het voorontwerp van de fiets- en voetgangersbrug en de brug voor gemotoriseerd verkeer over de Afleidingsdijle goed.
15 december 2017	Overheidsopdrachten. Keerdok/Eandis - Overheidsopdracht verkoop Eandistip en Rode Kruisplein, perceel 1, beoordeling regelmatigheid Eerste Offertes.
12 januari 2018	College. Het geactualiseerd bestek 2017-OO-PP-186 (inclusief bijlagen) in de procedure, houdende "Perceel 1 - Verkoop van de percelen Eandistip en het Rode Kruisplein te Mechelen met bouwverplichting". Doorverwijzing naar gemeenteraad.
23 januari 2018	Gemeenteraad. Goedkeuring van het geactualiseerd bestek 2017-OO-PP-186 (inclusief bijlagen) in de procedure, houdende "Perceel 1 - Verkoop van de percelen Eandistip en het Rode Kruisplein te Mechelen met bouwverplichting".
23 februari 2018	College. Goedkeuring Verkoop van de percelen Eandistip en Rode Kruisplein met bouwverplichting - perceel 1. Verduidelijking van de gunningscriteria van bestek nr. 2017-OO-PP-186.
20 april 2018	College. Keerdok/Eandis. Overheidsopdracht houdende de verkoop van de percelen Eandistip, Rode Kruisplein en Eandiswijk - perceel 1, selectie voorkeursbieders.
29 juni 2018	College. Keerdok/Eandis. Perceel 1 - Verkoop van de percelen Eandistip en het Rode Kruisplein te Mechelen met bouwverplichting. Goedkeuring van het BAFO-bestek voor de 3e fase in de procedure en doorverwijzing naar gemeenteraad.
24 augustus 2018 (punt 51)	College: Keerdok/Eandis. Perceel 1 - Verkoop van de percelen Eandistip en het Rode Kruisplein te Mechelen met bouwverplichting.

## Feiten en context

- In gemeenteraad van 28 maart 2017 werden de gunningswijze « Onderhandelingsprocedure met bekendmaking » en de voorwaarden van het bestek/selectieleidraad met nr. 2017-OO-PP-186 – perceel 1 « Verkoop van de percelen Eandistip en het Rode Kruisplein met bouwverplichting » goedgekeurd.
- De « Onderhandelingsprocedure met bekendmaking » is een 2-fasen procedure (1<sup>e</sup> fase – de selectiefase en een 2<sup>e</sup> fase – de gunningsfase).
- Op 30 maart 2017 werd de selectieleidraad Europees gepubliceerd.
- Op 29 mei 2017 werd de opening van de biedingen voor de selectiefase voorzien via E-tendering.
- Er toonden zich 10 kandidaten geïnteresseerd.
- Op 30 juni 2017 heeft het college beslist op basis van het verslag van nazicht 3 kandidaten niet te selecteren. 7 Kandidaten werden uitgenodigd om een Eerste Offerte in te dienen.
- Op 27 juni 2017 werd in het kader van de opdracht "Eandistip Mechelen - Perceel 1 - Verkoop van de percelen Eandistip en het Rode Kruisplein te Mechelen met bouwverplichting" het bijzonder bestek met nr. 2017-OO-PP-186 voor de 2<sup>e</sup> fase in deze procedure door de gemeenteraad goedgekeurd.
- Op 25 oktober 2017 stelt het consortium PSR Brownfield Developers - Jan De Nul de stad in kennis dat in het kader van de PPS 'Keerdok/Eandis - Overheidsopdracht houdende de verkoop van de percelen Eandistip, Rode Kruisplein en Eandiswijk, percelen 1 en 2' noch voor perceel 1, noch voor perceel 2 een offerte zal ingediend worden.
- In openingszitting van 13 november 2017 ontving de stad 6 Eerste Offertes.
- Op 15 december 2017 heeft het college beslist dat omwille van de motieven opgenomen in het verslag van nazicht, de Eerste Offertes van 5 Inschrijvers als regelmatig worden aanzien voor wat betreft de toelating tot de volgende fase. Deze Inschrijvers ontvingen een uitnodiging tot verdere deelname aan de onderhandelingen en de onderhandelingsprocedure.
- In eenzelfde zitting heeft het college beslist dat omwille van de motieven opgenomen in het verslag van nazicht, de Eerste Offerte van de één Inschrijver niet als regelmatig wordt aanzien voor wat betreft de toelating tot de volgende fases. De kandidaat werd uitgesloten met betrekking tot de verdere onderhandelingsprocedure.
- Het bijzonder bestek met nr. 2017-OO-PP-186 zoals goedgekeurd op 27 juni 2017 voorziet in de mogelijkheid aanpassingen door te voeren aan het bestek om te komen tot een geactualiseerd bestek.
- Het geactualiseerd bestek werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 23 januari 2018.
- Op basis van het geactualiseerd bestek hebben 5 kandidaten een geactualiseerde offerte ingediend. De geactualiseerde offertes werden beoordeeld in de beoordelingscommissie van 29 maart 2018. Op basis van het verslag van de beoordelingscommissie heeft het college van burgemeester en schepenen 2 Voorkeursbieders weerhouden voor de 3<sup>de</sup> ronde.
- Het geactualiseerd bestek met nr. 2017-OO-PP-186 zoals goedgekeurd op 23 januari 2018 voorziet in de mogelijkheid aanpassingen door te voeren aan het bestek om te komen tot een BAFO-bestek (Best And Final Offer-Bestek).
- Op basis van onderhandelingen met de 2 kandidaten die plaatsvonden op 31 mei 2018 en 7 juni 2018 samen met de opmerkingen die nadien nog door beide kandidaten per mail werden overgemaakt wordt het geactualiseerd bestek met nr. 2017-OO-PP-186 zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 23 januari 2018 aangepast om te komen tot een BAFO-bestek. De aanpassingen werden doorgevoerd vanuit het algemeen belang zonder de mededinging in het gedrang te brengen.
- Op 29 juni 2018 keurde het college van burgemeester en schepenen het BAFO-bestek voor de 3<sup>de</sup> fase in de procedure voor de verkoop van de percelen Eandistip en het Rode Kruisplein (perceel 1) goed voor doorverwijzing naar de gemeenteraad van 4 september 2018. Dit besluit wordt ingetrokken in zitting van 24 augustus 2018, op basis van de bijkomende onderhandelingen (zie argumentatie).

## Juridische grond

- 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, en latere wijzigingen.

- De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, meer bepaald artikel 42, § 1, 1° a (de goed te keuren uitgave excl. btw niet bereikt de drempel van € 144.000,00).
- Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.
- Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 90, 1°.
- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 43, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

## Argumentatie

- Op 13 augustus 2018 en 17 augustus 2018 vonden er bijkomende onderhandelingen plaats. Op basis van de onderhandelingen werd het BAFO-bestek zoals goedgekeurd op 29 juni 2018 aangepast, dit vanuit het algemeen belang zonder de mededinging in het gedrang te brengen.
- De aanpassingen werden met de betrokken diensten besproken.
- Volgende uitgangspunten van de contractuele bepalingen van het BAFO-bestek bleven ongewijzigd:
  - Bijlage 6: Erfpachtovereenkomst parkeergedeelte Gebouw Eandistip
    - Parkeergedeelte Gebouw Eandistip komt voor 27 jaar in erfpacht naar de stad Mechelen
    - Er wordt een jaarlijkse canon betaald, eerst jaar 1 euro, daaropvolgende jaren bedrag cf. BAFO-offerte
  - Bijlage 7: Aankoop- en verkoopbelofte perceel Rode Kruisplein
    - De verkoop van het perceel Rode Kruisplein in eigendom van de stad Mechelen tegen de geboden prijs cf. BAFO-offerte.
  - Bijlage 18: Samenwerkingsovereenkomst
    - De beschrijving van de opdracht met bepaling van de uitvoeringstermijnen en bijhorende modaliteiten.
    - De uitvoering van verkoopbeloftes Eandistip en Rode Kruisplein.
    - De verbintenis tot de minder hinder bepalingen en overeenkomsten gemaakt met derde partijen.
- De contractuele bepalingen werden naar aanleiding van de onderhandelingen en dit zonder de mededinging in het gedrang te brengen, ten opzichte van de versie goedgekeurd op 29 juni 2018 aangepast naar onder andere:
  - Bijlage 6: Erfpachtovereenkomst parkeergedeelte Gebouw Eandistip
    - De mogelijkheden wat betreft financiering en vennootschapstructuren werden verruimd zonder afbreuk te doen aan de belangen van de stad Mechelen.
    - Inzake onderhoud wordt verwezen naar de bepalingen 605-606 B.W (grove herstellingen als zware muren en van gewelven, de vernieuwing van balken en van gehele daken). Bijkomend zal de erfverpachter (opdrachtnemer of opvolger) voor 27 jaar instaan voor onderhoud en herstellingen met betrekking tot stabiliteit, ernstige barsten en waterinfiltraties én voor een termijn van 10 jaar instaan voor onderhoud van het gebouw Eandistip als landmark voor de gevallen waarin de gevelmaterialen niet zoals verwacht verouderen of schade aan gevel komt door verkeerde keuzes in de bouwfase (inbegrepen in canon).
    - Het onderhoud van de gemeenschappelijke delen met overige eigenaars worden volgens quotiteiten verrekend (niet inbegrepen in canon).
    - De stad Mechelen kan 15% van de canon inhouden indien onderhoudsverplichtingen niet worden nagekomen.
  - Bijlage 18: Samenwerkingsovereenkomst
    - Afstemming van de verschillende termijnen met het oog op een vlotte uitvoering van de werken.
    - Een verfijning van de 'gevallen van overmacht' en 'gevallen van tussenkomst' waarbij de gevallen van termijnverlenging en schadevergoeding worden gedefinieerd.
    - Oplevering van deelaspecten van de opdracht.
    - Verlaging van de algemene en bijzondere straffen.
    - Aanpassing van het bedrag van de borgtocht en moment van uitbetaling.
- Het definitieve BAFO-Bestek (incl. bijlages) is gevoegd bij dit besluit.
- Op basis van het BAFO-bestek wordt aan de 2 Voorkeursbieders gevraagd een best and final offer aan de stad over te maken onder de vorm van een BAFO- Offerte. De openingszitting van de BAFO-Offertes zal plaatsvinden op 5 september 2018, 15.00u.

- De beoordelingscommissie van de BAFO-offertes zal plaatsvinden op 20 september 2018, 13.30u.
- De gunning van de overheidsopdracht door het college van burgemeester en schepenen wordt momenteel voorzien op 5 oktober 2018.

### Financiële gevolgen

De financiële gevolgen zullen pas bekend worden bij het indienen van de BAFO-offertes.

### Besluit:

#### Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan het BAFO-Bestek (incl. bijlages) in de procedure, houdende " Perceel 1 - Verkoop van de percelen Eandistip en het Rode Kruisplein te Mechelen met bouwverplichting".

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga  
algemeen directeur



Mechelen, 6 september 2018

Christiaan Backx  
voorzitter