

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 5 september 2017 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Rita Van den Bossche, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Greet Geypen, Katleen Den Roover, Björn Siffer,  
Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, schepenen  
Frank Nobels, Bart De Nijn, Ali Salmi, Catherine François, Caroline  
Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason,  
Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Farid  
Bennasser, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De  
Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans,  
Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Patricia Verbeeck, Freya  
Perdaens, Anne Delvoye, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssecretaris

- 
- 52. OVERHEIDSOPDRACHTEN. Vaststelling van de wijze van gunnen voor de opdracht "Raamovereenkomst consultancy m.b.t. technisch onderhoud, bouwkundige en/of technische conditiebepaling en energieaudits van diverse gebouwen" volgens de procedure van de Openbare Procedure (OP), aan de voorwaarden en bepalingen van het bijzonder bestek met nr. 2017-OO-GEBB-263.**
- 

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- Binnen het Departement Facilitaire ondersteuning werd in mei 2017 een nieuwe dienst Gebouwenbeheer opgestart. Deze dienst beheert het samengevoegde patrimonium van de Stad en het Sociaal Huis.
- Raad van Bestuur van 12 juni 2007 AGB Sport Actief Mechelen – Goedkeuring bestek technisch beheerscontract sportinfrastructuren, beheer, onderhoud, pechverhelping en totale waarborg, toegewezen aan Cofely Services nv
- College 13 juni 2008 - Toewijzing onderhoudscontract Huis Van De Mechelaar en Zeeridder aan Imtech
- College 5 en 12 juli 2013 – Toewijzing onderhoudscontract brand en inbraak, diverse stadsgebouwen aan Dirk Benoit Elektronica nv en Cobra Technology
- College 12 september 2014 – Aanduiding Eandis voor onderhoud van de verwarmings- en verluchttingsinstallaties in de stadsgebouwen
- Dagelijks Bestuur AGB MAC van 18 augustus 2016 – Aanstelling Cofely Services nv voor het onderhoud op de technische installaties van het Hof Van Busleyden fase 1
- In college d.d. 25 augustus 2017 – punt 63 werd voor goedkeuring van de gunningswijze en bestek verwezen naar de gemeenteraad.

#### **Feiten en context**

- De dienst Gebouwenbeheer heeft de vraag gekregen van AGB Sport Actief Mechelen, AGB MAC en Brouwgebouw Lamot VZW, om technische ondersteuning te bieden bij het opmaken en opvolgen van onderhoudscontracten.
- Het lopende onderhoudscontract van de sportinfrastructuur en Congrescentrum Lamot, neemt einde op 31 december 2017. De onderhandelingen met Engie Cofely zijn aan de gang om dit contract met één jaar te verlengen, tot en met 31 december 2018.
- Voor het Huis Van De Mechelaar en de Zeeridder loopt het onderhoudscontract met Imtech af op 31 juli 2018.
- Het hoofdkantoorgebouw van het Sociaal Huis (Leliëndael), het Oh!, en het gebouw van de personeelsdienst, heeft nood aan een globaal onderhoudscontract.

- Voor het museum Hof Van Busleyden (AGB MAC) loopt op de fase 1, ondergrondse museumzaal, een onderhoudscontract met Engie Cofely tot 3 oktober 2018 met een mogelijke verlenging met 1 jaar. Fase 2 is in verbouwing, na einde der werken is het de bedoeling voor heel het museum een verticaal onderhoudscontract uit te schrijven.
- Recent gerenoveerde en nieuwe gebouwen behoeven een vlotte overgang na oplevering, naar verticale onderhoudscontracten. (Predikherenklooster, dorps huis Hombeek, Alstom Site, ...)
- Het ABK heeft momenteel een lift, welke niet tot op de bovenste verdieping geraakt. Er zou op termijn een nieuwe lift moeten voorzien worden. Nog te ABK is de elektrische installatie momenteel op 230Volt. Het is aangewezen om, indien technisch mogelijk, meer vermogen te voorzien en op 400Volt. Deze technische aanpassingen aan het gebouw zouden via het raamcontract onderzocht en uitgewerkt kunnen worden door een studie bureau.
- In het kader van de opdracht "Raamovereenkomst consultancy m.b.t. technisch onderhoud, bouwkundige en/of technische conditiebepaling en energieaudits van diverse gebouwen" werd een bijzonder bestek met nr. 2017-OO-GEBO-263 opgesteld door Gebouwenbeheer in samenwerking met Dienst Overheidsopdrachten.
- De uitgave voor deze opdracht wordt indicatief geraamd op € 223.140,50 excl. btw of € 270.000,00 incl. 21% btw (kostprijs voor 4 jaar).
- Er wordt voorgesteld de opdracht te gunnen bij wijze van de openbare procedure.
- Deze raming overschrijdt de limieten van de Europese bekendmaking.
- *Het betreft een gezamenlijke opdracht waarbij het aangewezen is dat Stad Mechelen de procedure zal voeren en in naam van Sociaal Huis Mechelen, AGB MAC, AGB Sport Actief Mechelen en Brouwgebouw Lamot VZW bij de gunning van de opdracht zal optreden.*
- Gezamenlijk aankopen kan leiden tot aanzienlijke besparingen en administratieve vereenvoudiging.
- Het college d.d. 25 augustus 2017 besliste opdracht aan financiën te geven om in BW2 of budgetopmaak 2018 de nodige kredieten te voorzien voor de Raamovereenkomst consultancy m.b.t. technisch onderhoud, bouwkundige en/of technische conditiebepaling en energieaudits van diverse gebouwen; diverse gebouwen zowel bij de stadsbegroting, als door het verhogen van de toelage van het AGBMAC als vzw Brouwgebouw Lamot.

### **Juridische grond**

- De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, meer bepaald artikel 25, en meer bepaald artikel 2, 36° die een gezamenlijke realisatie van de opdracht in naam en voor rekening van meerdere aanbesteders toelaat.
- 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.
- Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen.
- Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.
- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 57, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen.

### **Argumentatie**

- De dienst Gebouwenbeheer wenst dat de gebouwen duurzaam, energiezuinig, toegankelijk en veilig zijn, goed onderhouden worden en multifunctioneel worden ingezet.
- De focus van ad hoc onderhoud wordt verlegd naar preventief onderhoud, aangevuld met systematische inspecties, om de kwaliteit van het gebouw en de installaties langdurig te behouden en het comfort in het gebouw beter te kunnen garanderen met energiebesparing als bijproduct.
- De dienst gebouwenbeheer wil de opportuniteit te baat nemen om de bovenvermelde contracten te (her) ontwikkelen met de volgende doelstelling;
  - Schaalvoordeel van het samengaan van het patrimonium van de Stad en Sociaal Huis alsook het betrekken van Congrescentrum Lamot, de AGB SAM (Sport Actief Mechelen) en de AGB MAC (Mechelen Actief in Cultuur) in de aanbesteding
  - Een betere kwaliteitsopvolging van de prestaties
  - Betere beheersbaarheid van de contracten
- Daarnaast beoogt de dienst om flexibel en klantgericht te kunnen inspelen op noden rond huisvesting van bewoners, cultuur, sport, het verenigingsleven en personeel.

- De opmaak van technische bestekken, de ruime variatie in technieken van het patrimonium en de technische opvolging van de contracten vraagt om expertise en een personeelsbezetting die niet aanwezig is binnen de dienst. Daarenboven heeft genouwenbeheer nood aan voldoende know how om de gebouwen aan te passen aan de evolutie van de wetgeving en klimaatdoelstellingen.
- De ondersteuning door een studiebureau met een brede technische expertise geeft de mogelijkheid aan de dienst om flexibel te kunnen inspelen op verschillende huisvestingsnoden van interne klanten en anderzijds op de verschillende levenscycli van de gebouwen.  
Daarnaast biedt een studiebureau de nodige ondersteuning in het beheren en optimaliseren van bestekken en onderhoudscontracten, waaronder
  - Opmaken van bestekken voor verticale onderhoudscontracten (1 partner voor meerdere installaties bij 1 of meerdere gebouwen)
  - Opmaken van globaal onderhoudscontracten per type installatie (bijv. liften)
  - Opmaken van bestekken/contracten voor clusters van kleinere gebouwen, die recent gerenoveerd zijn, en welke vele verschillende technieken omvatten die met elkaar communiceren zoals brand- en inbraakinstallaties, toegangscontrole, HVAC installaties, regenwaterrecuperatiesystemen en sanitaire installaties, ...
  - De technische opvolging van de prestaties van de installaties tijdens de looptijd van het contract
  - studies toe te passen voor renovatie of nieuwbouw van specifieke technieken (bv. keuken, koelingsinstallaties, liften, ...). Cfr. ABK nieuwe lift en onderzoek 230V naar 400V.
- Gelet op het feit dat de contracten voor AGB SAM en Lamot aflopen op 31 december 2017, is een tijdige toewijzing van een studiebureau aangewezen.
- De onderhandelingen met Cofely lopen, met een nieuwe afspraak op 1 september 2017. Cofely geeft aan in de huidige contractprijzen een sterk verlies te lijden op AGB SAM. Cofely is momenteel niet bereid, om voor één jaar verlenging, de totale waarborg te garanderen aan de huidige contractvoorwaarden.
- Het studiebureau dient voldoende tijd te krijgen ter opmaak van de inventaris en de bestekken, opdat het nieuwe onderhoudscontract kan ingaan op 1 januari 2019.
- Bestek 2017-OO-GEGB-263 in bijlage.
- Gunningscriteria van het voorliggende bestek 2017-OO-GEGB-263:
  - 1: Kwaliteit: 50 punten
  - 2: Prijs: 50 punten

### Financiële gevolgen

- Raming Stad:
 

jaar 2017:	7.500,00 euro
jaar 2018:	70.000,00 euro
jaar 2019:	10.000,00 euro
jaar 2020:	10.000,00 euro
jaar 2021:	10.000,00 euro

Het college d.d. 25 augustus 2017 ging akkoord met het voorstel van gebouwenbeheer zodat er bijkomend budget dient voorzien te worden op het ramingnummer: "2017002326 met budgetsleutel 2017/6130350/20/0119/08 - Erelonen: Studies, ontwerp, schattingen/Overige algemene diensten/Gebouwen : beheer, onderhoud en projecten." De opname van deze bijkomende kredieten zal voorzien worden in de begrotingswijziging BW2 of in de budgetopmaak 2018.

- Raming Sociaal Huis:
 

jaar 2018:	25.000,00 euro
jaar 2019:	8.000,00 euro
jaar 2020:	8.000,00 euro
jaar 2021:	8.000,00 euro

De budgetten ondersteuning extern studiebureau sociaal huis werden ingeschreven in budgetontwerp 2018 op ramingsnummmmer 2018141091 met budgetsleutel 6143020/50/02.

- Raming AGB SAM:
 

jaar 2018:	60.000,00 euro
jaar 2019:	5.000,00 euro
jaar 2020:	5.000,00 euro

jaar 2021: 5.000,00 euro  
De budgetten voor AGB SAM zijn in orde, en worden bij de volgende begrotingswijziging voorzien.

- Raming brouwgebouw Lamot:  
jaar 2018: 7.500,00 euro  
jaar 2019: 500,00 euro  
jaar 2020: 500,00 euro  
jaar 2021: 500,00 euro

De opname van het bijkomende krediet zal voorzien worden in de begrotingswijziging BW2 of in de budgetopmaak 2018.

- Raming AGB MAC:  
jaar 2018: 1.000,00 euro  
jaar 2019: 20.000,00 euro  
jaar 2020: 3.000,00 euro  
jaar 2021: 3.000,00 euro

De opname van het bijkomende krediet zal voorzien worden in de begrotingswijziging BW2 of in de budgetopmaak 2018.

## Besluit:

### Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de wijze van gunnen volgens de procedure van de Openbare Procedure (OP), aan de voorwaarden en bepalingen van het bijzonder bestek met nr. 2017-OO-GEBB-263 voor de opdracht "Raamovereenkomst consultancy m.b.t. technisch onderhoud, bouwkundige en/of technische conditiebepaling en energieaudits van diverse gebouwen" met als gunningscriteria:

- Kwaliteit: 50 punten
- Prijs: 50 punten.

### Artikel 2

De aankondiging van de opdracht wordt ingevuld en bekendgemaakt op nationaal en Europees niveau.

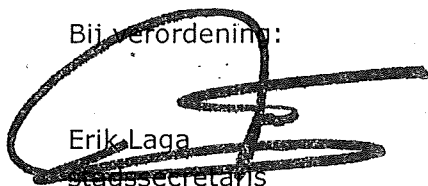
Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Rita Van den Bossche

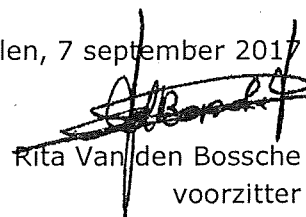
Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij Verordening:

  
Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 7 september 2017

  
Rita Van den Bossche  
voorzitter