



# Concurrentiegerichte dialoog

Model geconventioneerde huur

27 februari 2023

---

Equator

Advocaten - Avocats - Attorneys



# Plan

I. Inleiding

II. Selectiefase

III. Dialoogfase

IV. Gunning

V. Uitvoering "contractuele fase"



# Inleiding

- Opdracht geconcipieerd als opdracht voor projectontwikkelaars/financiers voor het ontwerpen, bouwen, financieren, onderhouden en verhuren van woningen



# Inleiding

- Model concurrentiegerichte dialoog
  - Specifieke plaatsingsprocedure
  - In meerdere fases
    - Selectiefase
    - Dialoogfase
    - Gunningsfase
  - Uitzonderingsprocedure (art. 39 WOO)

# Inleiding

- Model concurrentiegerichte dialoog
  - Vergelijkbaar met MPMO maar ook verschillend
    - MPMO:
      - duidelijk beeld over eigen eisen en wensen -> marge tot bijsturing, maar beperkt
      - onderhandelen over de offertes
    - CD:
      - Geen duidelijk beeld over mogelijke oplossingen voor behoeften – mogelijk heden tot bijsturing/finetuning scope
      - Dialoog over oplossingen deelnemers en over scope opdracht (binnen de grenzen van fundamentele beginselen)



# Inleiding

- Percelen?
  - Afhankelijk van het aantal gronden dat wordt aangeboden mogelijke opdeling in percelen



# Selectie

- Selectieleidraad
  - Min. 30 dagen voor ontvangst aanvragen tot deelneming
- Selectiecriteria
  - Referenties en dergelijke meer
  - *Quid* erkenning aannemers?
  - Poging tot flexibiliteit



# Selectie

- Doorselectie (*cf.* artikel 79 WOO)
  - Minimaal drie kandidaten zullen worden geselecteerd (maximum zal in selectieleidraad/aankondiging worden vermeld)





# Dialogofase

- Doelstelling
  - Dialoog voeren over de opdracht, meer bepaald:
    - Voorstellen deelnemers
    - Maar ook over eisen en wensen aanbesteder (en in het voorliggende geval ook WM's en (semi-)publieke RP)
  - Einde dialoog:
    - Opmaak bestek
    - Inschrijver dient dan een offerte in te dienen

# Dialogofase

- Voorwerp dialoog
  - Art. 39, §3, eerste lid WOO:
    - *“De aanbestedende overheid treedt [...] in dialoog met de geselecteerde deelnemers, om na te gaan en te bepalen met welke middelen het best in haar behoeften kan worden voorzien.”*
    - *“Tijdens deze dialoog kan zij met de geselecteerde deelnemers alle aspecten van de opdracht bespreken.”*
      - Technisch
      - Financieel
      - Juridisch



# Dialogofase

- Beschrijvend document
  - Beschrijving proces, incl. voorschriften etc.
  - "Light-versie" van een bestek
  - Behoeften en eisen
    - Minimumeisen, randvoorwaarden
  - Administratieve voorschriften
  - Gunningscriteria
  - Proces dialogofase
  - Indicatief tijdschema



# Dialogfase

- Dialogvoorstel
  - Geen juridisch bindend voorstel
  - Geen offerte
  - Kan bepaalde deliverables bevatten die moeten worden aangereikt (*cf.* beschrijvend document)



# Dialogfase

- Delen van informatie (dialog)
  - Dialogrondes
  - Dialogsessies
  - Deelnemers hieraan/structurering hiervan afhankelijk van beschikbare gronden
  - Zeer veel vrijheid



# Dialogofase

- Structurering dialoog
  - Gelijkaardig aan onderhandelingsfase MPMO
    - Gestructureerd in een of meerdere (dialoog)rondes
    - Dialoog over voorstel deelnemer
    - Per dialoogronde in principe een beschrijvend document (of aanvulling)
    - Beschrijving proces, inclusief voorschriften etc. in beschrijvend document



# Dialogofase

- Structurering dialoog
  - Gefaseerde eliminatie
  - In functie van **gunningscriteria**



# Dialogofase

- **Vertrouwelijkheid**
  - Medegedeelde informatie vanuit voorstellen wordt vertrouwelijk behandeld!





# Gunningsfase

- Vraag voor offerte
- Regelmatigheidsonderzoek
- Toetsen aan gunningscriteria
  - Worden nog opgesteld
    - Prijs, bv. korting ten opzichte van de markthuurgprijs
    - Plan van aanpak, bv. financieel plan, edm.



# Uitvoeringsfase

- Overeenkomst
- Wellicht afwijkingen van de AUR
- Belang van dialoog over overeenkomst tijdens dialoogfase



# Uitvoeringsfase

- Praktisch voor deze opdracht
  - Overleg met grondeigenaar over specifieke projecten (indien niet gebeurd tijdens dialoog)
  - Bv. Goedkeuring of afkeuring van project (mede ifv natrekkingsvergoeding)



## Contact

Prof.dr. Steven Van Garsse

E [steven.vangarsse@eqtr.be](mailto:steven.vangarsse@eqtr.be)

Alexander Verschave

E [alexander.verschave@eqtr.be](mailto:alexander.verschave@eqtr.be)

T +32 496 36 63 89

E [kantoor@eqtr.be](mailto:kantoor@eqtr.be)

W [www.eqtr.be](http://www.eqtr.be)

## Equator Advocaten

### Kantoor Antwerpen

Prins Boudewijnlaan 18

2600 Antwerpen

T +32 3 336 01 36

F +32 3 334 50 34

### Kantoor Brussel

Joseph Stevensstraat 7

1000 Brussel

T +32 2 840 98 01

F +32 2 840 98 02

### Kantoor Hasselt

Koningin Astridlaan 35

3500 Hasselt

## Team

Prof. Dr. Nicolas Carette

Prof. Dr. Steven Van Garsse

Simon Verhoeven

Anouck Vanermen

Elsbeth Loncke

Jennifer Callebaut

Alexander Mondy

Alexander Verschave

Ellen Wouters

Line Muller

Ilenia Vandorpe

Koen Demetsenaere

Tom Bruyndonckx

Inez Ballet

---

# Equator

Advocaten - Avocats - Attorneys