
CBO2023-2

Mededingingsprocedure met onderhandeling en naleving van de Europese bekendmakingsregels

Bestek

De oproep Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) is een mededingingsprocedure met onderhandeling¹. De Europese bekendmakingsregels worden nageleefd.

Via de CBO-procedure stelt het agentschap Wonen in Vlaanderen (AWiV) ondernemers aan die sociale woningen ontwerpen en bouwen op gronden die ze aan een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM)² verkopen. Elk afgesloten contract behandelt dus de bouw van sociale woningen, inclusief het ontwerp en de verkoop van de grond aan een SHM. Voor gronden die in Vlabinvest-gebied³ liggen, kan de SHM in fase 3 beslissen om een deel van deze woningen te herbestemmen tot Vlabinvest-woningen⁴. De gronden liggen in de aangeduide geografische gebieden die u in bijlage 1 terugvindt. De CBO-procedure wil zoveel mogelijk aannemingsovereenkomsten binnen het beschikbare budget afsluiten.

In fase 1 en 2 van deze CBO-procedure is Wonen in Vlaanderen de aanbestedende overheid, in fase 3 een sociale huisvestingsmaatschappij. De SHM's gaven aan Wonen in Vlaanderen een mandaat om tijdens fase 1 en fase 2 van deze procedure in hun naam op te treden.

Het agentschap Wonen in Vlaanderen zorgt o.a. voor:

- Het bewaken van de conformiteit van de woonprojecten van de sociale woonactoren⁵ met de geldende normen en regelgeving.
- Het geven van advies op het voorontwerp, het uitvoeringsdossier en (eventueel) het dossier basisaanbesteding
- Het adviseren van de sociale woonactoren over de plaatsing en uitvoering van overheidsopdrachten
- Het financieren van woonprojecten
- Het verwerken van betalingsaanvragen in naam van de SHM's

Daarnaast financiert AWiV de projecten van de SHM's en betaalt ze, in naam van de SHM's, de aannemers.

¹ Dit is op basis van art. 38, §1, 1^o, c) van de wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

² Of, in het kader van de reorganisatie van de sociale huisvestingssector, de totstandgekomen woonmaatschappij.

³ Vlabinvest-gebied: de gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde, Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren

⁴ Vlabinvest-woningen zoals bedoeld in dit bestek voldoen aan dezelfde prijs- en bouwtechnische voorwaarden als sociale woningen. Het verschil met sociale woningen is de financiering die de SHM krijgt. Vlabinvest-woningen worden geheel of gedeeltelijk gefinancierd via een lening die de SHM opneemt bij Vlabinvest apb.

⁵ Een SHM is een sociale woonactor. Naast de SHM's zijn er nog andere sociale woonactoren (gemeente, OCMW, ...). Alleen SHM's of woonmaatschappijen kunnen voor CBO een lastgeving aan de VMSW geven.



INHOUD

1	Algemene bepalingen.....	5
1.1	Inleiding	5
1.2	De aanbestedende overheid	5
1.3	Beschrijving van de opdracht	6
1.3.1	Het ontwerp- en bouwteam	6
1.4	Opvragen extra inlichtingen	7
1.5	Plaatsingswijze	8
1.6	Toepasselijke wettelijke bepalingen	8
1.7	De procedure	9
1.7.1	Het technisch dossier	9
1.7.2	Gemengde projecten	10
1.8	Prijsbepaling van de opdracht	11
1.8.1	Prijs grond	11
1.8.2	Prijs bouw	12
1.8.3	Prijs ontwerpteam	13
1.9	Financiering van de opdracht	13
1.9.1	Besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021	13
1.9.2	Beleidsstoets: lokale woontoets en BSO-toets (zie ook 3.2.1)	13
1.9.3	Programmatie: meerjarenplanning (MJP)	14
1.9.4	Programmatie: korte termijnplanning (KTP)	14
1.9.5	Programmatie: toewijzing	14
1.10	Betalingsvoorwaarden	15
1.11	Toepasselijke documenten	15
1.12	Overige algemeen toepasselijke bepalingen	16
1.12.1	Taalgebruik	16
1.12.2	Non-discriminatie	16
1.12.3	Timing en verbintenist ermijn	16
1.12.4	Verzending, ontvangst en intrekking van de kandidaatstellingen	17
1.12.5	Raadpleging van het dossier	17
2	SELECTIEFASE (FASE 1).....	18
2.1	Selectiecriteria	18
2.1.1	Uitsluitingscriteria	18
2.1.2	Kwalitatieve selectiecriteria inschrijver	19
2.1.3	Kwalitatieve selectiecriteria grond	21
2.2	Beroep op draagkracht	23
2.2.1	Beroep op draagkracht in het kader van de kwalitatieve selectiecriteria	23
2.2.2	Beroep op de draagkracht voor economische en financiële criteria	24
2.3	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	24
2.4	In te dienen documenten selectiefase	25



2.4.1	Documenten vereist om de inschrijver te beoordelen	25
2.4.2	Documenten vereist om de grond te beoordelen	26
3	Gunningsfase (fase 2)	29
3.1	Ontvankelijkheidsdrempel	29
3.1.1	Lokaal woonoverleg (LWO)	29
3.1.2	Conformiteit met het bouwprogramma en de specifieke eisen SHM	30
3.1.3	Prijs van de grond	31
3.2	Gunningscriteria	32
3.2.1	Algemeen	32
3.2.2	Architecturale en stedenbouwkundige waarde	33
3.2.3	Prijs	35
3.3	In te dienen documenten gunningsfase	37
3.4	Beoordeling door een jury	38
4	Onderhandelingsfase (fase 3)	39



1 ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 INLEIDING

Dit is het bestek voor de procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO). Het doel van het bestek is meer informatie geven over de procedure, zonder evenwel volledigheid na te streven.

Door het indienen van een offerte aanvaarden de inschrijvers onvoorwaardelijk de inhoud van de opdrachtdocumenten en aanvaarden ze door de bepalingen ervan gebonden te zijn. Bij rechtmatigheidsbezwaren over de inhoud van de opdrachtdocumenten dient de inschrijver dat schriftelijk en per aangetekende brief, uiterlijk tien kalenderdagen voor de opening van de offertes bekend te maken aan de aanbestedende overheid met omschrijving van de redenen.

Bij tegenstrijdigheid tussen de aankondiging in het Bulletin der Aanbestedingen en/of het Publicatieblad van de Europese Unie en het bestek, primeert de aankondiging.

De CBO-procedure is een mededingingsprocedure met onderhandeling en met naleving van de Europese bekendmakingsregels. De CBO-procedure bestaat uit 3 fasen.

Overeenkomstig artikel 85 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten heeft de aanbestedende overheid het recht de procedure stop te zetten en dit zonder enig recht op schadevergoeding in hoofde van de inschrijver (in eender welk stadium van de procedure).

1.2 DE AANBESTEDENDE OVERHEID

Het agentschap Wonen in Vlaanderen (AWIV) is in fase 1 (selectiefase) en fase 2 (gunningsfase) van de CBO-procedure de aanbestedende overheid:

Agentschap Wonen in Vlaanderen
Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel
Tel: 02 505 45 45
cbo.wonen@vlaanderen.be

Wonen in Vlaanderen treedt in fase 1 en 2 van deze procedure op als lasthebber van de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) op. Op het einde van fase 2 eindigt het mandaat van Wonen in Vlaanderen. Vanaf fase 3 wordt de SHM de aanbestedende overheid en voert de onderhandelingen met de inschrijver.

Als bijlage 1 vindt u de SHM's die, via een lastgeving aan de Wonen in Vlaanderen, deelnemen aan deze CBO-procedure, voor welke gemeenten u projecten kunt indienen en aan welke criteria (bv. max. aantal

////////////////////////////////////

woningen) het CBO-project moet voldoen. Elke SHM die voor deze CBO-procedure aan Wonen in Vlaanderen een lastgeving bezorgde, kan vanaf fase 3 de aanbestedende overheid zijn.

De inschrijver aanvaardt dat in het kader van de voorgenomen reorganisatie van de sociale huisvestingssector en de in dit kader beoogde totstandkoming van woonmaatschappijen – (i) de huidige overheidsopdracht door de opdrachtgever kan worden overgedragen, aan een nieuwe of hervormde entiteit die de opdracht van de opdrachtgever overneemt zonder dat de toestemming voor deze overdracht vanwege de deelnemer aan deze procedure vereist is en dat (ii) die overdracht geen aanleiding kan geven tot enige vordering vanwege de deelnemer aan deze procedure tot compensatie of aanpassing van de voorwaarden van de opdracht.

1.3 BESCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

Via de CBO-procedure bouwen private ondernemers sociale woningen op gronden die ze zelf aanbieden.

De opdracht bestaat uit het ontwerp en de bouw van sociale woningen, samen met de aankoop van de grond die bij deze woningen hoort.

De woningen mogen deel uitmaken van een groter gemengd project, tenzij dit aanleiding geeft tot mede-eigendom en de betrokken SHM aangeeft dat ze geen enkele vorm van mede-eigendom wil. Alleen de woningen en bijhorende grond die de SHM aankoopt, behoren tot het CBO-project.

De SHM geeft het gewenst maximaal aantal sociale woningen per offerte op in bijlage 1 'Deelnemende SHM's, werkgebieden en individuele criteria'.

Voor projecten in Vlabinvest-gebied⁶ kan de SHM in fase 3 beslissen om een deel van de sociale woningen te herbestemmen tot Vlabinvest-woningen.

1.3.1 Het ontwerp- en bouwteam

Als inschrijver:

- Biedt u de volledig uitgeruste grond aan
- Stelt u het ontwerp- en bouwteam samen en stuurt het aan
- Zorgt u voor de opmaak van u het voorontwerp, het uitvoeringsdossier, (eventueel) het dossier basisaanbesteding, het bestek en de uitvoeringstekeningen
- Meldt u het project aan (zie verder Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021)
- Verkrijgt u de nodige vergunningen
- Bouwt u de woningen

Het ontwerpteam is een multidisciplinair team en bestaat uit minstens één architect die ingeschreven is op de tabel van de Orde van Architecten. Deze architect is verzekerd volgens de door de Orde opgelegde

⁶ Gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde, en de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren van het arrondissement Leuven



verplichtingen. Verder bestaat het team uit technische raadgevers zoals ingenieur stabiliteit, ingenieur technieken, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever, ventilatieverslaggever, bodemsaneringsdeskundige ...

De opdracht van de architect-ontwerper eindigt op het moment dat u de omgevingsvergunning verkrijgt en er een akkoord is tussen u en de bouwheer over de uitvoering.

De SHM schrijft een afzonderlijke overheidsopdracht uit voor de controle op de uitvoering van de werken. De SHM kan de architect-ontwerper toelaten om deel te nemen aan deze procedure.

Alle andere leden van het ontwerpteam maken deel uit van het bouwteam en blijven bij de uitvoering betrokken. De architect mag niet als onderaannemer van het bouwteam optreden. Er kan geen hoofdelijke aansprakelijkheid bestaan tussen de architect en de aannemer die samen als een combinatie een offerte indienen⁷.

Als inschrijver van deze procedure zorgt u voor een vlotte overdracht van de nodige informatie aan het team dat toeziet op de uitvoering van de werken.

De aannemer die het project uitvoert moet ten laatste voor de bestelling van de werken voldoende erkend zijn voor de uit te voeren werken en voldoen aan de voorwaarden voor de RSZ⁸.

1.4 OPVRAGEN EXTRA INLICHTINGEN

Het opvragen van extra inlichtingen kan via het forum in e-Notification.

Kandidaten kunnen vragen stellen aan de aanbestedende overheid over de inhoud van de opdrachtdocumenten en het verloop van de procedure. Het forum blijft tot uiterlijk 10 dagen voorafgaand aan de uiterste datum van indiening beschikbaar. Zo heeft de aanbestedende overheid nog de kans om te antwoorden. Een vraag ontvangen na vermelde datum, kan de aanbestedende overheid als onontvankelijk verklaren en eventueel niet meer beantwoorden.

U krijgt toegang tot dit forum via het aankondigingsbericht van de opdracht op het platform e-Notification. U moet zich hiervoor aanmelden bij e-Notification. Meer informatie over het forum en hoe u hiertoe toegang krijgt, vindt u in [de handleiding e-Notification](#).

De aanbestedende overheid beantwoordt alleen vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte hebben en die bepalingen van het bestek en/of de aard en strekking van de procedure verder verduidelijken. Eventuele beweerde onwettigheden, onjuistheden, onduidelijkheden of leemten moet u onmiddellijk melden.

⁷ Dit wordt reeds voorzien in art. 44, §1 KB plaatsing. We beklemtonen dit omdat een dergelijke situatie toch nog mogelijk blijft door zich in te schrijven onder de vorm van een groepering zonder rechtspersoonlijkheid zoals een tijdelijke maatschap. Dit dient u daarom uitdrukkelijk te specificeren in de eventuele overeenkomst tussen architect en aannemer. Een hoofdelijke aansprakelijkheid zou namelijk betekenen dat de architect zich juridisch verbindt voor de goede uitvoering van de aannemingswerken. Dit zou strijdig zijn met het beginsel van onverenigbaarheid dat bestaat tussen het beroep van architect en dat van aannemer. Zie arrest van de Raad van State n° 225.191 van 22 oktober 2013.

⁸ Dit is bepaald in het KB Plaatsing van 18 april 2017 en aan de voorwaarden gesteld in de wet van 20 maart 1991 houdende de regeling van erkenning van aannemers

////////////////////////////////////

Vragen of opmerkingen, die een zeker bilateraal overleg of een onderhandeling zouden impliceren over de voorwaarden van het project, beantwoordt de aanbestedende overheid niet. De aanbestedende overheid beschikt hiervoor over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid. De eerlijke mededinging en de gelijke behandeling van alle inschrijvers moet immers steeds gewaarborgd blijven.

De aanbestedende overheid zal vragen nauwkeurig onderzoeken en het antwoord samen met de vragen of opmerkingen (letterlijk, maar wel anoniem) op het forum bekendmaken. Het antwoord van de aanbestedende overheid maakt integraal deel uit van de opdrachtdocumenten.

1.5 PLAATSINGSWIJZE

De aanbestedende overheid plaatst de CBO-procedure via een mededingingsprocedure met onderhandeling, op basis van artikel 38, §1, 1^o, c) van de wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016, en naleving van de Europese bekendmakingsregels. Het is een opdracht voor werken volgens artikel 2, 18^o van de wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

De memorie van toelichting van de Wet op Overheidsopdrachten van 17 juni 2016 verduidelijkt dat iedere opdracht die over ontwerpactiviteiten gaat onder deze mogelijkheid valt, ongeacht of ze alleen over ontwerpactiviteiten gaat of ook over andere prestaties zoals de uitvoering in casu.

De aanbestedende overheid stelt de economisch meest voordelige offerte vast op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding, die bepaald wordt via de gunningscriteria. De gunningscriteria vindt u verder in dit bestek ([3.3 Gunningscriteria](#)).

1.6 TOEPASSELIJKE WETTELIJKE BEPALINGEN

Zijn onder meer en voor zover relevant toepasselijk en er in onderhavig bestek niet wordt van afgeweken:

- De wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016 (Belgisch Staatsblad van 14 juli 2016), hierna genoemd Wet Overheidsopdrachten;
- Het Koninklijk Besluit plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren van 18 april 2017 (Belgisch Staatsblad van 9 mei 2017), hierna genoemd KB Plaatsing;
- Het Koninklijk Besluit tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten van 14 januari 2013, zoals gewijzigd bij besluit van 22 juni 2017 (Belgisch Staatsblad van 27 juni 2017), hierna genoemd KB Uitvoering;
- De wet betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 17 juni 2013;
- De wet van 20 maart 1991 betreffende de regeling van de erkenning van aannemers, het Koninklijk Besluit van 26 september 1991 en het Ministerieel Besluit van 27 september 1991;
- Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk en uitvoeringsbesluiten;

- De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect;
- Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de energie-efficiëntie-eisen in het kader van bepaalde overheidsopdrachten betreffende de verwerving van producten, diensten en gebouwen;
- Het Decreet houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid van 8 mei 2009 (het "Energiedecreet");
- Het Besluit van de Vlaamse Regering houdende algemene bepalingen over het energiebeleid van 19 november 2010 (het "Energiebesluit");
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Het Besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

U kunt deze regelgeving terugvinden op:

<http://overheid.vlaanderen.be/regelgeving-overheidsopdrachten>

<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-regelgeving#huidige-regelgeving>

1.7 DE PROCEDURE

Volgens de geldende regelgeving en om uw kosten te beperken, verloopt deze mededingingsprocedure met onderhandeling in 3 fasen.

- **Fase 1: de selectiefase**
In fase 1 beoordeelt de aanbestedende overheid de intrinsieke kwaliteiten van uw onderneming en gaat ze na of de aangeboden projectgrond aan de gestelde eisen voldoet.
- **Fase 2: de gunningsfase**
In fase 2 beoordeelt de aanbestedende overheid uw ingediend projectvoorstel op de aangeboden grond. Na deze beoordeling rangschikt ze de ingediende offertes. De meest gunstig gerangschikte offertes binnen het budget kan toetreden tot fase 3 van deze procedure, de onderhandelingsfase met de SHM.
- **Fase 3: de onderhandelingsfase tussen inschrijver en SHM**
In deze fase maakt u het uitvoeringsdossier⁹ op en vraagt u de vergunningen aan. De SHM bepaalt samen met u de timing. De SHM kan in deze fase ook beslissen om sommige sociale woningen te herbestemmen tot Vlabinvest-woningen.
Na het doorlopen van de nodige administratieve stappen kan men de aankoopakte verlijden en kan de SHM de werken bestellen.

1.7.1 Het technisch dossier

U maakt uw technisch dossier op volgens de richtlijnen van dit bestek en gebruikt de documenten van Wonen in Vlaanderen. Het ontwerp en de uitvoering moeten voldoen aan de bouwtechnische en

⁹ Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de norm 'Dossiersamenstelling' hanteert de term 'basisaanbesteding'. In fase 3 van deze CBO-procedure is er geen bijkomende aanbesteding en dient u een uitvoeringsdossier in.



conceptuele richtlijnen die gelden voor sociale woonprojecten (Artikel 4.2 en 4.3 Besluit Vlaamse Codex Wonen).

Deze normen en richtlijnen vindt u in volgende documenten:

- [Ontwerpleidraad 2022](#)
- [Bouwtechnisch Bestek Woningbouw](#)
- [Dossiersamenstelling woningbouw](#)
- Simulatietabel CBO. Let op! De CBO-procedure heeft een eigen simulatietabel.

Om de opdracht uit te voeren, gebruikt de SHM de aanvullende administratief juridische bepalingen van de [VM/B2017](#).

U vindt deze documenten en andere belangrijke informatie op www.vmsw.be.

Meer informatie over de regelgeving vindt u in het '[Besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021](#)'.

De SHM of WM kan afwijken van het generieke bestek en strengere criteria toevoegen. Deze bijzondere criteria vindt u als bijlage 1 'Deelnemende SHM's, werkgebieden en individuele criteria'.

1.7.2 Gemengde projecten

Bij een gemengd project:

- **Met sociale koop- en huurwoningen¹⁰:**
bent u verplicht de bouw met bijhorende grond van de sociale koopwoningen en de sociale huurwoningen te splitsen. De koopwoningen en de huurwoningen bevinden zich in een apart gebouw.
Er mag geen mede-eigendom ontstaan tussen het koop- en huurgedeelte, tenzij de SHM hiertegen, eventueel onder bepaalde voorwaarden, geen bezwaar maakt.
Deze informatie vindt u in bijlage 1 'Deelnemende SHM's, werkgebieden en individuele criteria' en bijlage 2 'Specifieke eisen over mede-eigendom'.

Bij een gemengd project met sociale koop- en huurwoningen hangt het van de opdeelbaarheid van de grond en het project af, of u één of twee offertes moet indienen. De voorkeur gaat altijd naar aparte offertes.

- **Met sociale woningen en private woningen of ruimten:**
bent u verplicht de bouw met bijhorende grond van het sociale en private gedeelte op te splitsen. De sociale woningen bevinden zich in een afzonderlijk gebouw. Er mag geen mede-eigendom ontstaan tussen de sociale en private delen, tenzij de SHM hiertegen, eventueel onder bepaalde voorwaarden,

¹⁰ Sociale huurwoningen zijn woningen die een lokale SHM in haar patrimonium opneemt en verhuurt volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Sociale koopwoningen zijn woningen die een lokale SHM bouwt om samen met de grond te verkopen aan sociaal gerechtigde kopers. U verkoopt in beide gevallen de grond aan de SHM. De SHM wordt in fase 3 aanbestedende overheid. Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de reglementering, zoals de financieringswijze, die specifiek kan zijn voor sociale huur- of koopwoningen.

geen bezwaar maakt.

Deze informatie vindt u in bijlage 1 'Deelnemende SHM's, werkgebieden en individuele criteria' en bijlage 2 'Specifieke eisen over mede-eigendom'.

De SHM is verantwoordelijk voor de financiering van de sociale woningen en het beheer van de sociale huurwoningen. Dit geldt eveneens voor de Vlabinvest-woningen.

1.8 PRIJSBEPALING VAN DE OPDRACHT

De opdrachten vormen elk afzonderlijk een overeenkomst tegen globale prijs. De aard, de bijzondere omstandigheden, de complexiteit en de vereiste coördinatie verhinderen dat u de opdracht in percelen opsplijst.

1.8.1 Prijs grond

De prijs voor de grond is één globale prijs voor de volledige uitgeruste grond verbonden aan de sociale woningen. [\(Zie ook 3.2.3\)](#)

Om de prijs van de grond te bepalen schat een, door de SHM opgegeven, erkend landmeter de grondwaarde.

Opgelet: de schatting is alleen geldig als deze gebeurt aan de hand van de **vergelijkende methode!** De aangewende vergelijkingspunten zijn recente verkopen van gelijkaardige gronden, in de nabijheid of in gelijkwaardige gebieden met eenzelfde bestemming. **Bij uitzondering**, wanneer er geen vergelijkingspunten gevonden worden, kan er analytisch geschat worden. In dat geval bezorgt u bij het schattingsverslag ook een verklaring van de landmeter dat een schatting op basis van de vergelijkende methode niet mogelijk is. Als u deze verklaring van de landmeter niet bijvoegt verklaart Wonen in Vlaanderen de schatting ongeldig en weert ze uw kandidatuur.

U vindt de gegevens van de erkende landmeter die de lokale SHM voordraagt bij de individuele criteria die de SHM opgaf (Bijlage 1). U bent verplicht om één van deze erkende landmeters de grondwaarde te laten schatten. De schatting maakt deel uit van de verplicht in te dienen documenten voor fase 2.

De erkende landmeter bepaalt de grondwaarde op basis van een onbebouwde, maar volledig uitgeruste grond. De schatting mag geen rekening houden met de waarde van bestaande gebouwen. U sloopst deze en betaalt de sloopkosten.

Opgelet: bij een gemengd project (huur en koop) moet de erkende landmeter een aparte schatting maken van het grondgedeelte voor de sociale huurwoningen en het grondgedeelte voor de sociale koopwoningen.



Bijkomende voorwaarden

Voor het bepalen van de maximale verkoopprijs van het grondaandeel voor huurwoningen, moet u naast de schatting ook rekening houden met het prijsplafond volgens de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Daarnaast kan de SHM, per gemeente, bijkomende voorwaarden opleggen voor het bepalen van de maximale verkoopprijs van het grondaandeel voor huurwoningen en koopwoningen. Deze voorwaarden vindt u terug in bijlage 1 'Deelnemende SHM's, werkgebieden en individuele criteria'.

Infrastructuurwerken

De grond moet volledig uitgerust zijn. U staat in voor alle infrastructuurwerken (inclusief btw) op het openbaar domein (wegen, riolering, nutsvoorzieningen, openbare groenaanleg...). U kunt voor deze infrastructuurwerken geen subsidies van de Vlaamse overheid ontvangen. Hou met deze kosten rekening in uw ontwerp.

De prijs voor deze infrastructuurwerken moet dus in de verkoopprijs van de grond inbegrepen zijn. De grond en de infrastructuurwerken worden als één geheel verkocht. Een opgesplitste verkoop van de grond en de infrastructuurwerken is niet toegestaan. De verkoop van de infrastructuurwerken gebeurt dus niet onder het btw-stelsel.

1.8.2 Prijs bouw

Via de simulatietabel beoordelen we de prijs voor de bouw van de sociale woningen met de indexen die gelden op de uiterste indieningsdatum van de offerte in fase 2 van deze procedure.

Na deze datum gebruikt Wonen in Vlaanderen de herzieningsclausule die u vindt in bijlage 3: Tweede deel van het bijzonder bestek VM/B 2017.

Als de prijs voor de bouw het prijsplafond overschrijdt, betekent dit automatisch de niet-rangschikking van uw offerte. De simulatietabel CBO2023-2 vindt u als bijlage 2 voor fase 2 aan dit bestek.

Huurwoningen levert u instapklaar op. Bij koopwoningen kan de SHM in de onderhandelingsfase vragen een aantal afwerkingsposten niet uit te voeren.

Wijzigingen in de regelgeving kunnen een invloed hebben op bestaande technische eisen. Voor uw offerte houdt u minstens rekening met de regelgeving die geldt op het moment dat Wonen in Vlaanderen u uitnodigt om deel te nemen aan fase 2 van de procedure.

Kent u de wijzigingen pas na indiening van uw offerte? En gaat u door naar fase 3 van de procedure? Dan bespreekt u met de SHM de impact van de wijzigingen tijdens de onderhandelingsgesprekken. Wijzigingen die u kent voor de start van de werken, maar pas na onderhandelingen signaleert, kunnen niet tot

////////////////////////////////////

meerprijzen leiden. Voor wijzigingen die tot minwerken leiden, kan de aanbestedende overheid altijd een minprijs onderhandelen.

1.8.3 Prijs ontwerpteam

Voor de studiekosten en erelonen houden we forfaitair rekening met 5% van het bestelbedrag bouw. U hoeft hiervoor geen aparte prijs op te geven in uw offerte.

1.9 FINANCIERING VAN DE OPDRACHT

Voor CBO2023 is een totaalbudget voorzien van 100 miljoen euro voor sociale huurwoningen en 30 miljoen euro voor sociale koopwoningen. Het budget dekt de kosten voor de grondaankopen, het ontwerp en de bouw van de woningen.

1.9.1 Besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Het besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021¹¹ regelt de planning, programmatie, financiering en bouw van sociale woonprojecten en is van toepassing op de CBO-procedure.

Het besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 beschrijft onder meer een stappenplan met voorwaarden waaraan een project moet voldoen om een gesubsidieerde financiering te krijgen. Ook de dossiersamenstelling en de normen waaraan sociale woningen moeten voldoen, staan in het besluit.

Een praktische handleiding voor het doorlopen van de beleidstoets en programmatie vindt u op [onze website](#).

Hieronder leest u samengevat de stappen die een project opeenvolgend moet doorlopen.

1.9.2 Beleidstoets: lokale woontoets en BSO-toets (zie ook 3.2.1)

Een sociaal woonproject komt pas in aanmerking voor een gesubsidieerde financiering nadat het lokaal woonoverleg het project besprak en positief beoordeelde via de lokale woontoets.

Als private ondernemer bent u in deze fase de initiatiefnemer van het woonproject. Via het Projectportaal meldt u uw woonproject aan en vraagt u de lokale woontoets aan. Op basis hiervan bespreekt u het nieuwbouwproject op het lokaal woonoverleg van de betrokken gemeente.

Op basis van de bespreking op het lokaal woonoverleg, beslist de gemeente of het voorgestelde nieuwbouwproject wel of niet voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid en of er nog ruimte is binnen het bindend sociaal objectief voor deze nieuwe sociale huurwoningen. Dit is de lokale woontoets en de BSO-toets.

¹¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, BS 8 december 2020.



Maak uw woonproject best zo vroeg mogelijk aan en vraag de lokale woontoets aan. Zo kunt u de realisatiekans van uw project correct inschatten.

Na een positief advies van het lokaal woonoverleg komt het project op de projectenlijst en zijn de verrichtingen principieel vatbaar voor programmering.

1.9.3 Programmering: meerjarenplanning (MJP)

Een CBO-project dat op de Projectenlijst staat en op het einde van fase 2 doorgaat naar fase 3 is automatisch en onmiddellijk vatbaar voor opname in de meerjarenplanning.

1.9.4 Programmering: korte termijnplanning (KTP)

In fase 3 treedt de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) op als aanbestedende overheid en initiatiefnemer. De SHM stelt de vraag om het project in de korte termijnplanning op te nemen. De voorwaarden voor opname zijn:

- Een gunstig advies op het uitvoeringsdossier.
De SHM dient een uitvoeringsdossier/ dossier basisaanbesteding¹² bij Wonen in Vlaanderen in voor advies. Dit dossier is het resultaat van de onderhandelingen tussen u en de SHM.
- De omgevingsvergunning
- Het bewijs van zakelijk recht op de gronden (verkoopovereenkomst, aankoop-verkoopbelofte ...) tussen de grondeigenaar en de SHM

Voor projecten in Vlabinvest-gebied, kan de SHM in fase 3 beslissen om een deel van de woningen te herbestemmen tot Vlabinvest-woningen. In geval van een herbestemming, moet de SHM deze eerst opnieuw bespreken op het lokaal woonoverleg. Vervolgens kan de SHM dan de vraag stellen om het project in de korte termijnplanning op te nemen.

1.9.5 Programmering: toewijzing

Een CBO-verrichting is automatisch en onmiddellijk vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget 14 kalenderdagen nadat Wonen in Vlaanderen op de hoogte is van de gunning.

Als inschrijver bezorgt u de SHM hiervoor een samenvattende opmeting die overeenstemt met het goedgekeurde, onderhandelde bestelbedrag.

Na bevestiging van de financiering kan men de aankoopakte van de grond laten verlijden, de opdracht sluiten en de werken bestellen. De SHM en Vlabinvest apb stellen samen een financieringsovereenkomst op voor de financiering van de woningen voor Vlabinvest apb.

¹² Het Besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de norm 'Dossiersamenstelling' hanteert de term 'basisaanbesteding'. In fase 3 van deze CBO-procedure is er geen bijkomende aanbesteding en dient u een uitvoeringsdossier in.



Een gedetailleerde planning van de CBO-procedure en bijhorende informatie vindt u op [onze website](#).

1.12.4 Verzending, ontvangst en intrekking van de kandidaatstellingen

U dient uw kandidaatstelling verplicht elektronisch in via de [website e-Tendering](#)¹³.

U vindt het uiterste tijdstip om uw kandidaatstelling en later het gunningsdossier in te dienen in de publicatie en op de website van Wonen in Vlaanderen.

Een ingediende kandidaatstelling intrekken kan ook via [de website e-Tendering](#).

Meer informatie over e-tendering vindt u op de website <http://publicprocurement.be> of via de e-Procurement helpdesk.

1.12.5 Raadpleging van het dossier

U kunt het dossier ook raadplegen op [onze website](#).

¹³ Dit is een elektronisch platform volgens art. 14, §7 van de Wet Overheidsopdrachten van 17 juni 2016. Deze website garandeert de naleving van de bepalingen van art. 84 van het KB plaatsing van 18 april 2017.



2 SELECTIEFASE (FASE 1)

In deze fase oordeelt Wonen in Vlaanderen of uw onderneming aan de gestelde selectiecriteria voldoet en of uw voorgestelde projectgrond aan de gestelde eisen beantwoordt. Bij een negatieve beoordeling van de intrinsieke kwaliteiten of het grondvoorstel kunt u niet verder aan deze procedure deelnemen.

2.1 SELECTIECRITERIA

2.1.1 Uitsluitingscriteria

Er mag op u geen uitsluitingsgrond¹⁴ gelden. Eventuele corrigerende maatregelen bewijst de inschrijver door documenten toe te voegen aan het voorstel of bezorgt hij op eigen initiatief aan de aanbestedende overheid. De inschrijver draagt zelf de verantwoordelijkheid voor het tijdig bezorgen ervan.

Deze bepaling geldt individueel voor inschrijvers die samen als een combinatie een voorstel indienen en voor organisaties waarop de inschrijver een beroep doet om aan de selectiecriteria te voldoen.

De aanbestedende overheid consulteert zelf het RSZ-atteest, het atteest van fiscale schulden en het atteest van niet-faling via de Telemarc-toepassing of via gelijkaardige gratis toegankelijke elektronische toepassingen in andere lidstaten.

De verplichte uitsluitingsgronden gelden ook in hoofde van personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de inschrijver of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben. Voor een nv gaat het om de leden van de raad van bestuur, voor een bvba de zaakvoerder(s) en voor een cvba de bestuurder(s).

2.1.1.1 Bewijsmiddelen

Als inschrijver legt u een ingevuld **Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)** voor als verklaring dat er geen uitsluitingsgrond op u van toepassing is. Eventuele corrigerende maatregelen vermeldt u op dit UEA.

U voegt nog volgende documenten toe:

- De Belgische inschrijver: een uittreksel uit het strafregister dat maximaal 6 maanden oud is op de limietdatum en het limietuur voor ontvangst van de voorstellen.
- De Belgische inschrijver die personeel tewerkstelt dat onderworpen is aan de socialezekerheidswetgeving van een andere lidstaat van de Europese Unie: een recent atteest uitgereikt door de bevoegde buitenlandse overheid dat bevestigt dat voldaan werd aan zijn

¹⁴ De inschrijver bevindt zich niet in één van de in de artikelen 67 tot en met 69 van de Wet Overheidsopdrachten bedoelde situaties. Dit gaat over de verplichte uitsluitingsgronden, de uitsluitingsgronden met fiscale en sociale schulden en de facultatieve uitsluitingsgronden.

////////////////////////////////////

Uw resultaat van het boekjaar (code 9904) tijdens deze referentiejaren is positief (geen verlies van het boekjaar)

- **Uw eigen vermogen in uw balanstotaal in 2021 en 2022**
Tijdens één van deze referentiejaren bedraagt het aandeel van uw vermogen in uw balanstotaal minimaal 20% voor ondernemingen met een jaarrekening volgens het volledig schema en 15% voor ondernemingen met een jaarrekening volgens het verkorte schema.
- **Uw recentste jaarrekening (afgesloten in 2021 of 2022)**
Het bedrag van uw eigen vermogen bedraagt minimaal 17% van de geraamde waarde van de opdracht, excl. btw.
- **Een bankverklaring¹⁵**
Een bankverklaring van één van de belangrijkste banken waar de inschrijver de voorbije 2 jaar klant was. Deze bank bevestigt schriftelijk dat u uw verplichtingen in deze periode altijd correct nakwam¹⁶
- ...

2.1.2.2 Technische – en beroepsbekwaamheid

Minimale vereisten:

- U legt minstens één en maximaal drie relevante referenties voor van uitgevoerde woninggroepen die u ontwierp of bouwde. Deze referenties zijn bij voorkeur na 2018 opgeleverd. Elke referentie is een project dat qua grootte en budget vergelijkbaar is met het project dat op het aangeboden CBO-terrein kan komen.
- Het ontwerpteam bestaat minstens uit:
 - Een master in de architectuur of een master in de ingenieurswetenschappen, afstudeerrichting architectuur (ontwerp)
 - Een master in de ingenieurswetenschappen, afstudeerrichting architectuur of bouwkunde (studie stabiliteit)
 - Een bachelor bouw of industrieel ingenieur bouw (studie technieken)
 - Een EPB-verslaggever
 - Een erkende bodemsaneringsdeskundige
 - Een veiligheidscoördinator tijdelijke en mobiele bouwplaatsen
 - Een ventilatieverslaggever
- Met de geschikte diploma's en ervaring kan eenzelfde persoon binnen het team verschillende taken op zich nemen. Alleen na schriftelijk akkoord van de aanbestedende overheid kan u een aangeduid persoon nadien nog vervangen.

¹⁵ Volgens bijlage 11 van het KB Plaatsing van 18 april 2017.

¹⁶ Uw verplichtingen volgens bijlage 11 van het KB Plaatsing van 18 april 2017.



2.1.3.2 Specifieke eisen voor de grond

2.1.3.2.1 Omgevingsvereisten

De grond ligt in:

- Een woongebied
- Een ander gebied op voorwaarde dat u garandeert dat u de omgevingsvergunning voor de bouw van de sociale woningen tijdig ontvangt. Dit is ten laatste bij de aanvraag tot opname van het uitvoeringsdossier op de korte termijnplanning ([zie 1.9.4 Programmatie: korte termijnplanning](#)).

Verkrijgt u de omgevingsvergunning niet tijdig, dan kan de aanbestedende overheid de onderhandelingen van rechtswege en zonder ingebrekestelling als definitief afgesloten en zonder gunstig gevolg beschouwen. We beschouwen uw offerte dan als niet-bestaand. Het is uw verantwoordelijkheid als inschrijver om u voldoende te informeren bij de gemeente over de stedenbouwkundige mogelijkheden op de aangeboden grond.

2.1.3.2.2 Kwalitatieve vereisten voor de grond

De projectlocatie moet minstens bij de beoordeling in fase 1 aan de volgende opgesomde kwalitatieve eisen voldoen. Voldoet de projectlocatie niet, dan leidt dit tot uitsluiting. U kunt dan niet verder deelnemen aan de procedure.

- De grond ligt niet in een gebied met overstromingsgevaar.
Ligt de grond toch in een gebied met overstromingsgevaar? Dan bezorgt u een verklaring van de gemeente dat u voldoende maatregelen nam of zal nemen om te voldoen aan de voorwaarden van de watertoets.
- Wonen in Vlaanderen aanvaardt geen vervuilde gronden. U bezorgt een verklaring dat u het aangeboden project niet, en ook niet gedeeltelijk, uitvoert op een risicoground¹⁷.

Is de grond een risicoground?

U bezorgt dan in fase 1 de beslissing van OVAM en de resultaten van de bodemsanering (als deze al beschikbaar zijn). Deze beslissing van OVAM is op basis van het verslag van de bodemsaneringsdeskundige over het oriënterend en/of beschrijvend bodemonderzoek.

U garandeert voor een risicoground dat de vereiste sanering van de grond beëindigd is, ten laatste bij de aanvraag tot opname van het uitvoeringsdossier op de KTP.

Bij vaststelling van vervuiling van de grond tijdens de uitvoering van het CBO-project, saneert u die op eigen kosten of verwijdert de vervuiling.

- De aangeboden grond moet onbebouwd zijn, bestaande constructies sloopt u op eigen kosten. U kunt de grond pas overdragen aan de SHM na uitvoering van de sloop.

¹⁷ Zoals vermeld in artikel 2, 13° van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.



- Renovatieprojecten zijn uitdrukkelijk uitgesloten.
- De grond ligt niet binnen een straal van 300 meter van – voor normale bewoning – storende omgevingsfactoren zoals vb. abnormale geluidslast, nabijheid van stortterreinen, nabijheid van autosnelwegen zonder afscherming, vervuilende of storende industrie...Uitzonderlijk kan Wonen in Vlaanderen hiervan afwijken. U bezorgt daarvoor een verklaring dat u voldoende maatregelen neemt om de overlast tot een minimum te beperken en beschrijft deze maatregelen.

2.1.3.2.3 Eigendomsrechten en zakelijke rechten op de grond

- U toont aan dat de eigendom of toezegging tot verwerving van de eigendom van de aangeboden grond effectief en uitsluitend gaat over de volledige (100%) volle eigendom. De volledige volle eigendom van de aangeboden grond komt toe aan u of aan de derde waarmee u samenwerkt. Komt de grond aan een derde (bijvoorbeeld een dochteronderneming) toe? Dan bezorgt u bij uw kandidaatstelling de samenwerkingsovereenkomst (Formulier 3, fase 1). Dit formulier verduidelijkt dat u op de aangeboden grond een project mag ontwikkelen voor deze CBO-procedure.
- Op de aangeboden grond rust geen enkel voorkeurrecht tot aankoop, contractueel, wettelijk of decretaal voorkeurrecht¹⁸, wederinkooprecht, of vervreemdingsverbod. De grond moet ten laatste bij de aanvraag tot opname op de KTP (in fase 3) vrij van gebruik zijn. Erfdienstbaarheden zijn mogelijk, maar moet u in fase 1 van de CBO-procedure melden.
- De ondertekening van de verkoopakte van de grond kan in fase 3 na toewijzing op een jaarbudget aan de bouwheer (de SHM)

2.2 BEROEP OP DRAAGKRACHT

De inschrijver kan een beroep doen op de draagkracht van onderaannemers of andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van zijn band met die entiteiten, om zo te voldoen aan de selectiecriteria uit 2.1.2. (behalve voor criteria over de geschiktheid om de beroepsactiviteit uit te oefenen).

2.2.1 Beroep op draagkracht in het kader van de kwalitatieve selectiecriteria

Doet u beroep op draagkracht in het kader van de kwalitatieve selectiecriteria, dan gelden volgende regels:

- Als inschrijver voegt u de nodige documenten toe aan uw aanvraag tot deelname. Deze documenten, verduidelijken de verbintenis van de onderaannemers of andere entiteiten dat zij de nodige middelen voor de opdracht voor u ter beschikking stellen. U kan hiervoor het modelformulier 4 “Verbintenis terbeschikkingstelling middelen” gebruiken.

¹⁸ Uitzonderd het voorkeurrecht dat geldt op basis van Artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.



- Doet u een beroep op de draagkracht van een onderaannemer(s) of entiteit(en) dan mag op hen ook geen uitsluitingsgronden gelden zoals bedoeld in bepaling 2.1.1. Ook geldt onverminderd de mogelijkheid om corrigerende maatregelen te nemen.
- Doet u een beroep op draagkracht voor bepaalde studie- en beroepskwalificaties of relevante beroepservaring, dan bent u verplicht om voor de uitvoering van de opdracht daadwerkelijk een beroep te doen op hen. Voor het inzetten van andere onderaannemers moet u eerst de toestemming van de aanbestedende overheid krijgen.

2.2.2 Beroep op de draagkracht voor economische en financiële criteria

Doet u een beroep op de draagkracht voor economische en financiële criteria, dan gelden volgende regels:

- Als inschrijver bent u samen met de entiteiten of onderaannemer waarop u zich beroept, hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de opdracht. De entiteiten of onderaannemers in kwestie moeten deze hoofdelijke aansprakelijkheid schriftelijk aanvaarden in modelformulier 4 "Verbintenis terbeschikkingstelling middelen".
- De onderneming(en) waarop u beroep doet voldoet(t)(n) individueel aan de selectiecriteria en bevinden zich niet in een uitsluitingsgrond.

Onder dezelfde voorwaarden kan een combinatie van inschrijvers zich beroepen op de draagkracht van de deelnemers aan de combinatie of van andere entiteiten

2.3 UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

De inschrijver legt overeenkomstig art. 73 van de Wet overheidsopdrachten een ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) voor. Het UEA bestaat uit een eigen verklaring die de aanbestedende overheid als voorlopig bewijs aanvaardt dat op de inschrijver geen uitsluitingsgrond van toepassing is en dat de inschrijver voldoet aan de selectiecriteria.

U vult volgende delen van het UEA in en voegt het daarna als Pdf-bestand bij uw documenten:

- **Deel II – Gegevens over de ondernemer**
 - A en B (informatie over de vertegenwoordigers van de ondernemer): invullen
 - C: alleen invullen als u beroep doet op draagkracht
 - D: niet invullen
- **Deel III – Uitsluitingsgronden**
 - A, B en C: invullen
 - D: niet invullen
- **Deel IV – Selectiecriteria**
 - A: niet invullen



- Als de aangeboden grond een risicogrand is volgens artikel 2, 13° van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006: bezorgt u de beslissing van OVAM en – als deze al beschikbaar zijn – de resultaten van de bodemsanering. De beslissing van OVAM is op basis van het verslag van de bodemsaneringsdeskundige over het oriënterend en/of beschrijvend bodemonderzoek. U hoeft het verslag van de bodemsaneringsdeskundige niet toe te voegen, de beslissing van OVAM volstaat.
- Als de aangeboden grond in een risicogebied voor overstromingsgevaar ligt: bezorgt u een verklaring van de gemeente dat u voldoende maatregelen nam of zal nemen om te voldoen aan de watertoets.



3 GUNNINGSFASE (FASE 2)

Als u aan de selectiecriteria voldoet en uw aangeboden grondvoorstel voldoet aan de gestelde eisen, dan nodigt Wonen in Vlaanderen u, via e-Procurement, uit om aan fase 2 deel te nemen.

In fase 2 dient u een offerte in met een voorontwerp en bijhorende prijsbepaling.

U geeft apart een globale en forfaitaire prijs op voor:

- De bouw van de woningen. U bezorgt hiervoor een samenvattende opmeting (SO) met eenheidsprijzen. Het totaalbedrag van deze berekeningsnota en de prijs uit de offerte stemmen overeen.
- De volledig uitgeruste grond die verbonden is aan deze woningen

U dient een offerte in voor de bouw van de sociale woningen zonder studiekosten.

3.1 ONTVANKELIJKHEIDSDREMPEL

Drie criteria bepalen of uw offerte in aanmerking komt voor de beoordeling door de jury aan de hand van de gunningscriteria, nl.:

- De beslissing van het lokaal woonoverleg
- De conformiteit met het bouwprogramma en de specifieke eisen van de SHM
- De prijs van de grond

Wonen in Vlaanderen kan, maar is niet verplicht, om de inschrijver de kans te geven onregelmatigheden te regulariseren. Laattijdige indiening kan niet worden geregulariseerd. Inschrijvers die een onregelmatig voorstel indienden, en dit niet regulariseerden, worden uitgesloten van verdere deelname. Een wachttermijn zal worden gerespecteerd.

3.1.1 Lokaal woonoverleg (LWO)

Belangrijk: in de stad of gemeente waar uw project zich situeert, moet voldoende Bindend Sociaal Objectief (BSO) of een beleidsconvenant met voldoende eenheden beschikbaar zijn.

In deze tweede fase van de procedure bent u de initiatiefnemer en vraagt u het LWO aan om uw projectintentie kort voor te stellen.

Via de toepassing 'het Projectportaal' geeft u aan dat uw project klaar is voor opname op de Projectenlijst en vraagt u de lokale woontoets aan bij de gemeente.

Heeft u nog geen account om in te loggen op het Projectportaal, dan vraagt u dit eerst nog aan via <https://www.vmsw.be/Home/Formulieren/Aanvraag-toegang-tot-VMSW-toepassingen>. Daarna kunt u uw CBO- woonproject aanmaken en de lokale woontoets aanvragen.

Hoe u een account aanvraagt en uw woonproject aanmaakt vindt u ook op [de CBO-pagina van onze website](#).



De frequentie waarop de gemeenten een LWO organiseren, verschilt per gemeente. U stelt best **zo snel mogelijk** de vraag aan de gemeente om uw projectintentie te agenderen op een LWO.

Zolang een project niet op de Projectenlijst staat kan het niet door naar de onderhandelingsfase (fase 3) met de SHM. De opname op de Projectenlijst betekent dat het project op het LWO is besproken en het de lokale woontoets succesvol heeft doorstaan.

Een negatieve beoordeling door het LWO beschouwt Wonen in Vlaanderen als een substantiële onregelmatigheid binnen deze CBO-procedure.

Als de gemeente in fase 2 van de procedure haar (positieve) beoordeling niet in het projectportaal kan inbrengen dan bezorgt u op eigen initiatief een verklaring van de gemeente met de toelichting van de reden.

Als deze CBO-procedure tot een overaanbod van sociale woningen in een bepaalde gemeente zou leiden, kan het zijn dat alleen de best gerangschikte inschrijvers binnen die gemeente naar fase 3 kunnen.

Op basis van de aangereikte adviezen, zal het agentschap Wonen in Vlaanderen, binnen het beschikbare budget, zoveel mogelijk inschrijvers tot fase 3 toelaten.

3.1.2 Conformiteit met het bouwprogramma en de specifieke eisen SHM

3.1.2.1 Omschrijving

We beoordelen de conformiteit van uw projectvoorstel op basis van de ontwerpleidraad 2022, het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw en de specifieke eisen en wensen die de SHM's aan dit bestek toevoegden (zie bijlage 1: Deelnemende SHM's, werkgebieden en individuele criteria' en 'Bijlage 2: Specifieke eisen over mede-eigendom).

3.1.2.2 Beoordeling

Als uw offerte niet aan elk van de twee onderstaande subcriteria van conformiteit met het bouwprogramma en specifieke eisen SHM voldoet, rangschikt Wonen in Vlaanderen ze niet.

3.1.2.2.1 Mede-eigendom

Een project dat niet voldoet aan de eisen van de SHM over mede-eigendom, sluit zichzelf uit voor verdere deelname aan deze CBO-procedure.

3.1.2.2.2 Woningen of appartementen en type wooneenheden (aantal bewoners/aantal slaapkamers):

Een project dat niet voldoet aan de eisen van de SHM over soort woning en woningtype, sluit zichzelf uit voor deelname aan deze CBO-procedure.

Uw project voldoet als:

- Het volledig voldoet aan de wensen/eisen van de SHM.



- Het grotendeels voldoet aan de wensen/eisen van de SHM. De afwijkingen zijn beperkt en zijn het gevolg van de kenmerken van de grond en de logische opbouw van het ontwerp.
- Het in mindere mate aan de wensen/eisen van de SHM voldoet, maar na overleg, tussen Wonen in Vlaanderen en de toekomstige bouwheer, deze uw voorstel aanvaardt.

⇒ Wonen in Vlaanderen beoordeelt uw project verder.

Het project voldoet niet als:

- Het geen rekening houdt met de wensen/eisen van de SHM.
- Het in mindere mate aan de wensen/eisen van de SHM voldoet en na overleg, tussen Wonen in Vlaanderen en de toekomstige bouwheer, deze uw voorstel niet aanvaardt. In dat geval beoordeelt Wonen in Vlaanderen uw project niet verder.

⇒ Uw project wordt voor deze CBO-procedure uitgesloten.

3.1.3 Prijs van de grond

De prijs van de grond is één globale prijs voor de volledige uitgeruste grond verbonden aan de sociale woningen. Bij een projectvoorstel dat uit sociale huurwoningen en sociale koopwoningen bestaat, geeft u voor de grond een afzonderlijke prijs op voor het gedeelte huur en het gedeelte koop.

Een overschrijding van de maximumprijs betekent automatisch de niet-rangschikking van uw offerte.

3.1.3.1 Maximum verkoopprijs grondaandeel voor huurwoningen

U verbindt zich ertoe het grondaandeel van de huurwoningen aan maximaal het laagste van de volgende bedragen te verkopen, namelijk:

- De schattingsprijs van de grond
- Het prijsplafond voor het grondaandeel volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen (hierna FS3-plafond grondprijs)
- De bovengrens van de SHM (bijlage 1).

1. De schattingsprijs van de grond

Dit is de schattingsprijs die de landmeter bepaalt (zie 1.8.1 Prijs grond). U vult dit bedrag in de simulatietabel CBO (versie geldig op datum opening bieding fase 2) in.

2. Het FS3-plafond grondprijs

Het FS3-plafond voor de grondprijs kunt u berekenen via de simulatietabel CBO. De berekening gebeurt op basis van de indexcijfers en de grondfactor die gelden vóór de uiterste indiendatum van de offerte in fase 2.

In de simulatietabel vult u de volgende velden in:

- Aantal te realiseren huurwoningen



- Aantal huurwoningen gelegen in woongebied¹⁹:
 - Ofwel een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) en valt onder de categorie van gebiedsaanduiding ‘wonen’
 - Ofwel een gebied dat geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als een woongebied volgens artikel 5.1.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 over de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen
- Aantal huurwoningen dat behoort tot de categorie eengezinswoningen
- Gemeente waar de aangeboden grond ligt

3. De bovengrens van de SHM

De bovengrens van de aanbestedende overheid kunt u via dezelfde simulatietabel berekenen. Deze bovengrens is gelijk aan het percentage dat de SHM opgaf, **toegepast op het FS3-plafond grondprijs**. U vindt dit percentage terug in bijlage 1. Vermeldt de SHM geen percentage, dan vult u in de simulatietabel 100% in.

3.1.3.2 Maximum verkoopprijs grondaandeel voor koopwoningen

U verbindt zich ertoe het grondaandeel van de koopwoningen aan maximaal het door de SHM opgelegde percentage (zie bijlage 1) van de schattingswaarde te verkopen.

U kunt de maximumprijs berekenen via de simulatietabel CBO (versie geldig op datum opening bieding fase 2).

U vult hiervoor de volgende velden in:

- Schattingsprijs
- Het percentage dat de SHM opgaf.

U vindt dit percentage terug in bijlage 1. Vermeldt de SHM geen percentage, dan vult u hier 100% in.

3.2 GUNNINGSCRITERIA

3.2.1 Algemeen

U werkt een voorontwerp uit aan de hand van:

- De Ontwerpleidraad sociale woningbouw 2022
- De simulatietabel CBO (versie geldig op datum opening bieding fase 2 CBO2023-2)
- De dossiersamenstelling
- Het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw
- De bijlagen aan het bestek

Al deze documenten vindt u terug op [onze website](#).

Er zijn twee gunningscriteria:

- **Architecturale en stedenbouwkundige waarde:** 60 punten

¹⁹ Volgens artikel 1.3, §1, 68° VCW.



- Inplanting en omgeving: 10 punten
- Planfunctionaliteit en comfort: 25 punten
- Stabiliteit, technieken, energie en duurzaamheid: 25 punten
- Prijs: 40 punten
 - Prijs van de bouwwerken

3.2.2 Architecturale en stedenbouwkundige waarde

3.2.2.1 Omschrijving

De architecturale en stedenbouwkundige waarde toetsen we aan volgende documenten:

- De Ontwerpleidraad sociale woningbouw 2022
- Het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw

Deze documenten vormen samen het referentiekader waaraan u minimaal moet voldoen.

Binnen de CBO-procedure aanvaarden we geen projecten die voor beoordeling naar de kwaliteitskamer moeten.

In de gunningsfase dient u een ontwerp in op niveau ‘voorontwerp – nieuwbouw/vervangingsbouw’ volgens het document [dossiersamenstelling](#).

We willen de sociale huurder of koper een betaalbare, veilige, gezonde, energiezuinige, milieu- en gebruiksvriendelijke woning aanbieden.

Ook de technische kwaliteit maakt deel uit van de architecturale en stedenbouwkundige waarde.

Als u met een niet-traditionele bouwwijze werkt, moet het gebruikte systeem de nodige technische goedkeuringen en attesten hebben. U voegt een nota toe die het systeem omschrijft samen met een lijst met de behaalde technische goedkeuringen en attesten.

Belangrijke elementen die een gunstige invloed hebben op de beoordeling van de projecten zijn:

- Compactheid die aanleiding geeft tot energiezuinigheid en kostprijsbeheersing.
We beoordelen een kwalitatieve gebouwschil (hoge compactheid en isolatiegraad in combinatie met goede luchtdichtheid) gunstiger dan het gebruik van complexe en onderhoudsgevoelige technieken.
- Rationaliteit van het ontwerp.
- Duurzaamheid.
Aandacht voor duurzame energie en duurzame mobiliteit.
- Onderhouds- en gebruiksvriendelijkheid van materialen en technieken.
- Aandacht voor inpassing in de omgeving, een doordachte overgang tussen publiek-privaat en een goede oriëntatie van de woningen.

- De globale en forfaitaire prijs voor de opbouw van de woongelegenheden en de prijs van de grond
- Eventuele afwijkingen van de Ontwerpleidraad sociale woningbouw 2022 of het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw
- Vermelding van eventueel gelijktijdig uitgevoerde infrastructuurwerken. Deze werken zijn altijd volledig ten laste van u.

– Voorontwerp

U dient het voorontwerp in onder de vorm en met alle documenten zoals vermeld in de norm '[Dossiersamenstelling](#)'. U volgt de richtlijnen voor 'Bouwverrichtingen, 1. Voorontwerp, 1.1 Nieuwbouw/vervangingsbouw.

Opgelet: De CBO-procedure heeft een eigen simulatietabel.

Uw voorontwerp omvat minstens volgende documenten:

- Situatieplan
- Inplantingsplan
- Grondplannen, gevelplannen en sneden
- Simulatietabel, samenvattende opmeting met eenheidsprijzen en offerte.
Opgelet! U maakt uw simulatietabel CBO op in het projectportaal en voegt de Pdf-versie ervan bij uw offerte via e-Tendering. Het indienen van uw simulatietabel, via het projectportaal, doet u pas na opening bieding fase 2.
- Ontwerp- en conceptnota van de architect
- Ontwerpnota van de stabiliteitsingenieur
- Ontwerpnota van de ingenieur technieken
- Adviesnota op het voorontwerp van de veiligheidscoördinator
- EPB-nota
- Ventilatievoorontwerp
- Adviesnota op het voorontwerp van de bodemsaneringsdeskundige
- Diepsonderingsverslag

- **De schatting van de grond door de landmeter-expert** die de SHM opgaf. De kosten voor de schatting vallen volledig ten laste van de inschrijver.

Benoem al uw documenten duidelijk en consequent naar de inhoud ervan.

3.4 BEOORDELING DOOR EEN JURY

Wonen in Vlaanderen toetst de ingediende offertes eerst af aan de ontvankelijkheidscriteria ([zie 3.1 ontvankelijkheidsdrempel](#)).

Offertes die niet aan de ontvankelijkheidsdrempel voldoen, beschouwt Wonen in Vlaanderen als substantieel onregelmatig.



De offertes waar de inschrijver de kans kreeg om onregelmatigheden te regulariseren leggen we onder voorbehoud aan de jury voor.

De jury bestaat uit²⁰:

- Een vertegenwoordiger van de Orde van Architecten of een beroepsvereniging voor architecten
- Een vertegenwoordiger van de sector²¹, dit is een architect of ingenieur-architect
- Een vertegenwoordiging van het agentschap Wonen in Vlaanderen:
 - Afdelingshoofd sociale woonprojecten of zijn vervanger (voorzitter)
 - Beleidsmedewerker
 - Expert architectuur
 - Coördinator CBO
- Een notulist (zonder stemrecht)

De jury beoordeelt de ingediende offertes, rangschikt ze op basis van de gunningscriteria en in functie van het beschikbare budget.

Het agentschap Wonen in Vlaanderen neemt de uiteindelijke beslissing over het voorstel van de jury tot rangschikking van de weerhouden projecten en hun deelname aan fase 3 van de procedure.

4 ONDERHANDELINGSFASE (FASE 3)

De CBO-procedure is een atypische procedure met als doel zoveel mogelijk contracten binnen het beschikbare budget afsluiten.

De lastgeving die een SHM aan het agentschap Wonen in Vlaanderen gaf, eindigt na fase 2. De SHM wordt dan de aanbestedende overheid.

Wanneer twee of meerdere SHM's, actief in hetzelfde gebied, zich als bouwheer opgeven voor eenzelfde project, dan maken zij in onderling overleg uit wie het bouwheerschap in fase 3 zal opnemen. Bereiken deze SHM's geen consensus door overleg, dan kunnen zij onder elkaar hiervoor een lottrekking organiseren.

In fase 3 onderhandelt u samen met de betrokken SHM tot u een dossier heeft dat door beide partijen gedragen is.

In deze fase is het ook mogelijk om (een deel) sociale woningen te herbestemmen tot Vlabinvest-woningen.

Het resultaat van de onderhandelingen tussen u en de betrokken SHM is een uitvoeringsdossier²². U bezorgt de SHM een samenvattende opmetingsstaat die overeenstemt met het overeengekomen bestelbedrag.

²⁰ Een eventuele wijziging aan de jury Samenstelling kan niet worden uitgesloten

²¹ Om betrokkenheid te vermijden is er een vertegenwoordiger per regio zodat de betrokkene niet de projecten voor zijn eigen SHM of naburige SHM's beoordeelt.

²² De Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de norm 'Dossiersamenstelling' hanteert de term 'basisaanbesteding'. In fase 3 van deze CBO-procedure is er geen bijkomende aanbesteding en dient u een uitvoeringsdossier in.



De (onder)aannemer die de werken uitvoert moet voldoende erkend zijn voor het gedeelte van de werken dat hij zal uitvoeren²³ en voldoen aan de voorwaarden voor de RSZ

Het is de SHM die de grond aankoopt en het contract sluit voor het ontwerp en de uitvoering van de werken. Ze doet dit na een aantal administratieve procedures en voor zover de gevoerde onderhandelingen tot een akkoord om te contracteren tussen de beide partijen in fase 3 leidt.

²³ Op basis van artikel 78/1 van het KB uitvoering moet de onderaannemer voldoende erkend zijn voor het gedeelte van de werken dat hij zal uitvoeren. *De onderhavige bepaling doet geen afbreuk aan in artikel 12, § 1, bedoelde aansprakelijkheid van de opdrachtnemer ten aanzien van de aanbesteder.*

