WONEN IN
VLAANDEREN

CBO+ 2024-1

Mededingingsprocedure met onderhandeling en naleving van de Europese bekendmakingsregels

Bestek

Limietdatum selectiefase: 22/03/2024 - Limietuur: 09:45

Vlaanderen
is wonen

Vlaanderen.be/wonen

Inhoud

1 Algemene en administratieve bepalingen 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Omschrijving van de opdracht 4
1.3 De aanbestedende overheid 5
1.3.1 Het ontwerp- en bouwteam 5
1.4 Opvragen extra inlichtingen 6
1.5 Plaatsingswijze 7
1.6 Toepasselijke wettelijke bepalingen 7
1.7 De procedure 8
1.8 Prijsbepaling van de opdracht 9
1.8.1 Prijs site 9
1.8.2 Prijs realisatie en ontwerpkosten 10
1.9 Financiering van de opdracht 11
1.9.1 Besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 11
1.9.2 Beleidstoets: lokale woontoets en BSO-toets (zie ook 3.1.1) 11
1.9.3 Programmatie: meerjarenplanning (MJP) 12
1.9.4 Programmatie: korte termijnplanning (KTP) 12
1.10 Betalingsvoorwaarden 13
1.11 Toepasselijke documenten 13
1.12 Overige algemeen toepasselijke bepalingen 14
1.12.1 Taalgebruik 14
1.12.2 Non-discriminatie 14
1.12.3 Timing en verbintenistermijn 14
1.12.4 Verzending, ontvangst en intrekking van de aanvragen tot deelneming 15
1.12.5 Raadpleging van het dossier 15
2 SELECTIEFASE (FASE 1) 16
2.1 Selectiecriteria 16
2.1.1 Uitsluitingscriteria 16
2.1.2 Kwalitatieve selectiecriteria inschrijver 17
2.1.3 Kwalitatieve selectiecriteria aangeboden site 19
2.2 Beroep op draagkracht 21
2.2.1 Beroep op draagkracht in het kader van de kwalitatieve selectiecriteria 21
2.2.2 Beroep op draagkracht voor economische en financiële criteria 22
2.3 Uniform Europees Aanbestedingsdocument 22
2.4 In te dienen documenten selectiefase 23
2.4.1 Documenten vereist om de inschrijver te beoordelen 23
2.4.2 Documenten vereist om de site te beoordelen 24
3 Gunningsfase (fase 2) 26
3.1 Ontvankelijkheidsdrempel 26

3.1.1 Lokaal woonoverleg (LWO) 27
3.1.2 Conformiteit met het bouwprogramma en de specifieke eisen woonmaatschappij 27
3.1.3 Prijs van de grond in geval van nieuwbouwproject 30
3.1.4 Prijs van de grond en te renoveren constructie in geval van renovatieproject 31
3.2 Gunningscriteria 32
3.2.1 Architecturale en stedenbouwkundige waarde 33
3.2.2 Prijs realisatie en ontwerpkosten 35
3.3 In te dienen documenten gunningsfase 37
3.4 Beoordeling door jury 38
4 Onderhandelingsfase (fase 3) 40

1 ALGEMENE EN ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1.1 INLEIDING

De CBO-oproepen van 2024 zullen als proef dienen om naast nieuwbouw van sociale woningen het ook mogelijk te maken bestaande constructies te renoveren tot sociale woningen. We spreken daarom over deze innovatieve proefprocedure van CBO+. Verder in dit bestek spreken we van de realisatie van sociale woningen. Hiermee bedoelt de aanbestedende overheid dus zowel de bouw van sociale woningen, als de renovatie van bestaande panden tot sociale woningen.

Het doel van dit 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 volledige inhoud van alle 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.

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

1.2 OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

Via deze oproep CBO+ stelt het agentschap Wonen in Vlaanderen ondernemers aan die sociale woningen ontwerpen en realiseren op onbebouwde gronden of gronden met een te renoveren constructie (hierna ook 'site' genoemd) die ze aan een woonmaatschappij[1] verkopen.
Elk afgesloten contract behandelt dus de realisatie van sociale woningen, inclusief het ontwerp en de verkoop van de site aan een woonmaatschappij. Voor sites die in Vlabinvest-gebied[2] liggen, kan de woonmaatschappij in fase 3 beslissen om een deel van deze woningen te herbestemmen tot Vlabinvest-woningen[3]. De aangeboden sites liggen in de aangeduide geografische gebieden die u in bijlage 1 terugvindt. Via deze oproep wil Wonen in Vlaanderen zoveel mogelijk aannemingsovereenkomsten binnen het beschikbare budget afsluiten.

[1] Voor de reorganisatie van de sociale huisvestingssector 'sociale huisvestingsmaatschappij'
[2] Vlabinvest-gebied: de gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde, Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren
[3] 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 woonmaatschappij krijgt. Vlabinvest-woningen worden geheel of gedeeltelijk gefinancierd via een lening die de woonmaatschappij opneemt bij Vlabinvest apb.

De woningen mogen deel uitmaken van een groter gemengd project, tenzij dit aanleiding geeft tot mede-eigendom en de betrokken woonmaatschappij aangeeft dat ze geen enkele vorm van mede-eigendom wil. Alleen de woningen en bijhorende site die de woonmaatschappij aankoopt, behoren tot het CBO-project. De woonmaatschappij geeft het gewenst maximaal aantal sociale woningen per offerte op. U vindt deze in bijlage 1 'Deelnemende woonmaatschappijen, werkgebieden en individuele criteria'.

1.3 DE AANBESTEDENDE OVERHEID

Het agentschap Wonen in Vlaanderen treedt in fase 1 (selectiefase) en fase 2 (gunningsfase) van deze procedure, als lasthebber van de woonmaatschappij, als aanbestedende overheid op:

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

Op het einde van fase 2 eindigt dit mandaat. Vanaf fase 3 treedt de woonmaatschappij als aanbestedende overheid op en voert de onderhandelingen met de inschrijver.

Elke woonmaatschappij die voor deze oproep aan Wonen in Vlaanderen een lastgeving bezorgde, kan vanaf fase 3 aanbestedende overheid zijn. Als bijlage 1 vindt u een overzicht van deze woonmaatschappijen, voor welke gemeenten u projecten kunt indienen en aan welke criteria uw project moet voldoen.

De partijen aanvaarden dat in het kader van een eventuele reorganisatie van woonmaatschappijen (bv. ingevolge een samenvoeging / wijziging van werkingsgebieden) – (i) de huidige overeenkomst door de lastgever kan worden overgedragen, aan een nieuwe of hervormde entiteit die de overeenkomst van de lastgever overneemt zonder dat de toestemming voor deze overdracht vanwege de partijen vereist is en dat (ii) die overdracht geen aanleiding kan geven tot enige vordering vanwege de partijen tot compensatie of aanpassing van de voorwaarden van de overeenkomst.

1.3.1 Het ontwerp- en bouwteam

Als inschrijver:
- Biedt u de volledig uitgeruste site aan
- Stelt u het ontwerp- en bouwteam samen en stuurt het aan
- Zorgt u voor de opmaak van 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
- Realiseert u de sociale 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 verplichtingen.

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

1.3.1.1 Architect

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 woonmaatschappij schrijft een afzonderlijke overheidsopdracht uit voor de controle op de uitvoering van de werken. De woonmaatschappij 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 indienen[4].

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. U betrekt de architect-ontwerper als er bij de controle op de uitvoering van de werken vragen zijn m.b.t. de uitvoerbaarheid van het ontwerp.

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 RSZ[5].

1.4 OPVRAGEN EXTRA INLICHTINGEN

Het opvragen van extra inlichtingen kan via het forum dat we bij de publicatie van de opdracht op het digitale e-Procurement platform voorzien. U krijgt toegang tot dit forum via het aankondigingsbericht van de opdracht op het platform e-Procurement.

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

[4] 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 specifiëren 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.

[5] 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

antwoorden. Een vraag ontvangen na vermelde datum, kan de aanbestedende overheid als onontvankelijk verklaren en eventueel niet meer beantwoorden.

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.

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 deze oproep via een mededingingsprocedure met onderhandeling, op basis van artikel 38, §1, 1°, 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° 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 (3.2 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 projectsite aan de gestelde eisen voldoet.

- **Fase 2: de gunningsfase**
  In fase 2 beoordeelt de aanbestedende overheid uw ingediend projectvoorstel op de aangeboden site. Na deze beoordeling rangschikt ze de ingediende offertes. De meest gunstig gerangschikte offertes binnen het budget kunnen toetreden tot fase 3 van deze procedure, de onderhandelingsfase met de woonmaatschappij.

- **Fase 3: de onderhandelingsfase tussen weerhouden inschrijver en woonmaatschappij**
  In deze fase maakt u het uitvoeringsdossier[6] op en vraagt u de vergunningen aan. De woonmaatschappij bepaalt samen met u de timing. De woonmaatschappij 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 woonmaatschappij de werken bestellen.

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 opsplitst.

1.8.1 Prijs site

De prijs voor de site is één globale prijs voor de volledige uitgeruste grond en (ingeval van een renovatieproject) de bijhorende te renoveren constructie verbonden aan de sociale woningen. (Zie ook 3.2.3)

Om de prijs van de site te bepalen schat een door de woonmaatschappij opgegeven, erkend landmeter de waarde van de grond en (ingeval van een renovatieproject) de bijhorende te renoveren constructie.

Opgelet: de schatting is alleen geldig als deze gebeurt aan de hand van de **vergelijkende methode**! De aangewende vergelijkingspunten zijn recente verkopen van gelijkaardige sites, 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 woonmaatschappij voordraagt bij de individuele criteria die ze opgaf (Bijlage 1). U bent verplicht om één van deze erkende landmeters de waarde van de site te laten schatten. De schatting maakt deel uit van de verplicht in te dienen documenten voor fase 2.

De erkende landmeter bepaalt de waarde op basis van volledig uitgeruste grond en (ingeval van een renovatieproject) met bijhorende te renoveren constructie.
Opgelet: in geval van een nieuwbouwproject mag de schatting geen rekening houden met de waarde van bestaande gebouwen. U moet deze dan slopen en betaalt de sloopkosten.

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

[6] 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.

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

Daarnaast kan de woonmaatschappij, per gemeente, bijkomende voorwaarden opleggen voor het bepalen van de maximale verkoopprijs van de site voor huurwoningen en koopwoningen. Deze voorwaarden vindt u terug in bijlage 1 'Deelnemende woonmaatschappijen, 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 site 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 realisatie en ontwerpkosten

Via de simulatietabel beoordelen we de prijs voor de realisatie 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 realisatie het prijsplafond overschrijdt, betekent dit automatisch de niet-rangschikking van uw offerte. De simulatietabel vindt u als bijlage 2 (voor fase 2) aan dit bestek.
Huurwoningen levert u instapklaar op. Bij koopwoningen kan de woonmaatschappij 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 woonmaatschappij 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.

Voor de studiekosten en erelonen houden we forfaitair rekening met 5% van het bestelbedrag voor de realisatie. U hoeft hiervoor geen aparte prijs op te geven in uw offerte.
Dit forfaitair bedrag omvat de kosten voor:

- De architect-ontwerper tot en met het verkrijgen van de omgevingsvergunning
- De overige leden van het ontwerpteam, tot en met de oplevering van de werken. Deze leden maken deel uit van het bouwteam en blijven bij de uitvoering betrokken.

1.9 FINANCIERING VAN DE OPDRACHT

Voor CBO+ in 2024 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 aankopen van de grond en (ingeval van een renovatieproject) de bijhorende te renoveren constructie, het ontwerp en de realisatie 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 2021[7] regelt de planning, programmatie, financiering voor de realisatie 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 via www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/CBO.

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

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

1.9.2 Beleidstoets: lokale woontoets en BSO-toets (zie ook 3.1.1)

Een woonproject komt pas in aanmerking als sociaal woonproject 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.

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

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.

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 programmatie.

1.9.3 Programmatie: 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 Programmatie: korte termijnplanning (KTP)

In fase 3 treedt de woonmaatschappij op als aanbestedende overheid en initiatiefnemer. De woonmaatschappij stelt de vraag om het woonproject in de korte termijnplanning op te nemen.
De voorwaarden voor opname zijn:

- Een gunstig advies op het uitvoeringsdossier.
  De woonmaatschappij dient een uitvoeringsdossier/dossier basisaanbesteding[8] in bij Wonen in Vlaanderen voor advies. Dit dossier is het resultaat van de onderhandelingen tussen u en de woonmaatschappij.
- De omgevingsvergunning
- Het bewijs van zakelijk recht op de site (verkoopovereenkomst, aankoop-verkoopbelofte…) tussen de eigenaar van de site en de woonmaatschappij

Voor projecten in Vlabinvest-gebied, kan de woonmaatschappij in fase 3 beslissen om een deel van de woningen te herbestemmen tot Vlabinvest-woningen. In geval van een herbestemming, moet de woonmaatschappij deze eerst opnieuw bespreken op het lokaal woonoverleg. Vervolgens kan de woonmaatschappij de vraag tot opname op KTP stellen. Programmatie: toewijzing
Nadat Wonen in Vlaanderen op de hoogte is van de gunning is een CBO-verrichting automatisch en onmiddellijk vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget. U bezorgt de woonmaatschappij hiervoor een samenvattende opmeting die overeenstemt met het goedgekeurde, onderhandelde bestelbedrag.

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

[8] 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.

1.10 BETALINGSVOORWAARDEN

Site
Betaling bij de ondertekening van de authentieke akte.

Realisatie- en ontwerpkosten
De voorwaarden staan in de artikels 66 en 95 van het KB Uitvoering van 14 januari 2013 en het tweede deel van het bijzonder bestek VM/B 2017 (bijlage 3).

- De betaling van de werken gebeurt via maandelijkse vorderingsstaten.
  De uiterste ontvangstdatum van de offertes (opening bieding fase 2) is de startdatum voor de berekening van de prijsherziening (formule tweede deel van het bijzonder bestek VM/B 2017).
- De studie-en ontwerpkosten liggen forfaitair vast op 5% van het bestelbedrag. U kunt deze na het ontvangen van de bestelbrief factureren aan de woonmaatschappij.
  De uiterste ontvangstdatum van de offertes (opening bieding fase 2) enerzijds en de datum (maand) van de bestelbrief anderzijds gelden als basis voor de berekening van de prijsherziening (zie formule tweede deel van het bijzonder bestek VM/B 2017).

(Zie ook 1.8.2 'Prijs realisatie en ontwerpkosten')

Opdrachtbedrag
Het opdrachtbedrag is de som van het bestelbedrag en de ontwerpkosten.

1.11 TOEPASSELIJKE DOCUMENTEN

Dit bestek, bestaande uit:

- De bijzondere beschrijving 'CBO+ 2024-1 - Bestek'
- Bijlage 1: deelnemende woonmaatschappijen, werkgebieden en individuele criteria (de Excel-versie vindt u na publicatie ook op de website van Wonen in Vlaanderen)
- Bijlage 2: specifieke eisen over mede-eigendom
- Bijlage 3: VM/B 2017, tweede deel en addendum

In te vullen voor fase 1 (selectiefase):

- **Formulier 1:** aanvraag tot deelneming selectiefase
- **Formulier 2:** verklaring over de aangeboden site
- **Formulier 3:** samenwerkingsovereenkomst m.b.t. de aangeboden site
- **Formulier 4:** Verbintenis terbeschikkingstelling (financiële) middelen
- **Formulier 5:** Verbintenis terbeschikkingstelling expertise m.b.t. technische- en beroepsbekwaamheid
- **UEA** (Uniform Europees Aanbestedingsdocument)

In te vullen voor fase 2 (gunningsfase):

- **Formulier 6:** inschrijvingsformulier fase 2

- **Simulatietabel CBO:** u maakt uw simulatietabel op in het projectportaal en laadt de pdf-versie ervan op bij uw offerte via e-Procurement. Na datum opening bieding dient u de simulatietabel ook digitaal in via het Projectportaal.

1.12 OVERIGE ALGEMEEN TOEPASSELIJKE BEPALINGEN

1.12.1 Taalgebruik

U communiceert mondeling en schriftelijk alleen in het Nederlands met de aanbestedende overheid. Als documenten niet in het Nederlands beschikbaar zijn kan de aanbestedende overheid een beëdigde vertaling eisen.

1.12.2 Non-discriminatie

De aanbestedende overheid heeft, in elke fase van deze procedure, de mogelijkheid om de inschrijver uit te sluiten als ze met elk passend middel aantoont dat de kandidaat of inschrijver de in artikel 7 van de Wet overheidsopdrachten genoemde toepasselijke verplichtingen op het vlak van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht, heeft geschonden.

Onder sociale wetgeving wordt onder meer verstaan:
- Het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijke kansen- en gelijke behandelingsbeleid; de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie, de wet van 10 mei 2007 tot wijziging van de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde, door racisme of xenofobie ingegeven daden en de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van discriminatie tussen vrouwen en mannen;
- De wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk, meer bepaald hoofdstuk Vbis. Bijzondere bepalingen betreffende geweld, pesterijen en ongewenst seksueel gedrag op het werk.

1.12.3 Timing en verbintenistermijn

De verbintenistermijn start op de uiterste datum waarop u de aanvraag tot deelneming (kandidaatstelling) mag indienen en eindigt als u en de woonmaatschappij (de bouwheer) het contract afsluiten.

Uiterste datum indiening aanvraag tot deelneming: 22/03/2024	**Verbintenistermijn**	**Einde verbintenistermijn**
Selectiefase (fase 1)	22/03/2024 + 100 kalenderdagen	30/06/2024
Gunningsfase (fase 2)	22/03/2024 + 420 kalenderdagen	16/05/2025
Onderhandelingsfase (fase 3)	22/04/2024 + 770 kalenderdagen	01/05/2026

In fase 3 (de onderhandelingsfase) bepaalt de woonmaatschappij in overleg met u de timing voor de stappen die moeten gebeuren voor ze de werken kan bestellen. U bepaalt ook samen de uitvoeringstermijn voor de werken en eventueel de aanpassing van de verbintenistermijn.

Een gedetailleerde planning van de CBO-procedure en bijhorende informatie vindt u op de website van Wonen in Vlaanderen.

1.12.4 Verzending, ontvangst en intrekking van de aanvragen tot deelneming of offerte

U dient uw aanvraag tot deelneming of offerte verplicht elektronisch in via het digitaal platform van e-Procurement[9]. Intrekken van een indiening kan via hetzelfde platform.

U vindt het uiterste tijdstip om uw aanvraag tot deelname of offerte in te dienen in de publicatie en op de website van Wonen in Vlaanderen.

Meer informatie omtrent het gebruik van e-Procurement kan worden bekomen via het Hulpcentrum: https://bosa.service-now.com/eprocurement?lang=nl

De e-Procurement helpdesk kan bereikt worden op het nummer +32 (0)2 740 80 00, of per mail: e.proc@publicprocurement.be.

BELANGRIJK: het nieuwe e-Procurement platform vervangt e-Tendering vanaf 4/9/2023. De aanbestedende overheid wijst erop dat:

- Het vereist is om zich te registeren als onderneming op het nieuwe platform. Dit verloopt in twee stappen: registeren van een nieuwe gebruiker en aanmaken van de onderneming. Zie: https://bosa.service-now.com/eprocurement?id=kb_article_view&sysparm_article=KB0011238

- Het indienen van de offerte moet afgerond worden via de knop 'Verzenden'. Zonder deze stap zal de offerte *niet* ontvangen worden door de aanbestedende overheid. Dit is nieuw ten opzichte van e-Tendering! Zie voor meer informatie: https://bosa.service-now.com/eprocurement?id=kb_article_view&sysparm_article=KB0010406

1.12.5 Raadpleging van het dossier

U kunt het dossier raadplegen op de website van Wonen in Vlaanderen.

[9] 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. Vanaf september 2023 is er een nieuw e-Procurement platform beschikbaar.

2 SELECTIEFASE (FASE 1)

In deze fase oordeelt Wonen in Vlaanderen of uw onderneming aan de gestelde selectiecriteria voldoet en of uw voorgestelde site aan de gestelde eisen beantwoordt. Bij een negatieve beoordeling van de intrinsieke kwaliteiten of het sitevoorstel kunt u niet verder aan deze procedure deelnemen.
U dient voor de selectiefase geen offerte in!

2.1 SELECTIECRITERIA

2.1.1 Uitsluitingscriteria

Er mag op u geen uitsluitingsgrond[10] van toepassing zijn. Eventuele corrigerende maatregelen bewijst u door documenten toe te voegen aan de aanvraag tot deelneming of u bezorgt deze 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-attest, het attest van fiscale schulden en het attest 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

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

De inschrijver 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 aanvraag tot deelneming. Het uittreksel staat op naam van de personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de

[10] 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.

inschrijver of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben en niet op naam van de vennootschap.

- De Belgische inschrijver die personeel tewerkstelt dat onderworpen is aan de socialezekerheidswetgeving van een andere lidstaat van de Europese Unie: een recent attest uitgereikt door de bevoegde buitenlandse overheid dat bevestigt dat voldaan werd aan zijn betalingsverplichtingen van de bijdragen voor sociale zekerheid volgens de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is.

- De buitenlandse inschrijver: uittreksel uit het strafregister (maximaal 6 maanden oud), certificaten van fiscale en sociale schulden, en een certificaat over niet-faling.

Wanneer een betrokken land geen document of certificaat uitreikt of het document onvoldoende bewijs levert voor alle uitsluitingsgronden, kan de inschrijver ter vervanging een verklaring onder ede toevoegen. Voor landen die geen certificaat of document voorzien, kan een plechtige verklaring van de betrokkene voor een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie, notaris of bevoegde beroepsorganisatie van het land van herkomst of van het land waar de betrokkene gevestigd is.

2.1.2 Kwalitatieve selectiecriteria inschrijver

De inschrijver moet voldoen aan elk van onderstaande selectiecriteria, dit zijn ontvankelijkheidscriteria. De inschrijver waarvan de aanbestedende overheid de intrinsieke kwaliteiten negatief beoordeelt kan niet verder aan deze procedure deelnemen.

2.1.2.1 Economische en financiële draagkracht

Uw economische en financiële draagkracht beoordeelt de aanbestedende overheid via:

- **Uw jaaromzet in de laatste twee beschikbare jaren**
  Tijdens deze referentiejaren bedraagt de jaaromzet minstens anderhalve keer de geraamde waarde van de opdracht. De geraamde waarde van de opdracht omvat de raming van de bouwkosten, de studiekosten en de andere noodzakelijke kosten, excl. btw.

  Dient u meerdere opdrachten in dan moet uw onderneming over voldoende omzet beschikken die vereist is om alle ingediende opdrachten gelijktijdig uit te voeren. Is dit niet zo, dan kunnen alleen de opdrachten gegund worden die samen voldoen aan de omzetvereiste en die het hoogst gerangschikt werden.

  Doet u beroep op de draagkracht van een derde entiteit? Dan dient deze te beschikken over de vereiste omzet om alle ingediende opdrachten waarvoor beroep wordt gedaan op zijn draagkracht gelijktijdig uit te voeren. Is dit niet zo dan kunnen alleen de opdrachten gegund worden die samen voldoen aan de omzetvereiste en die het hoogst gerangschikt werden."

Uw jaaromzet in de laatste twee beschikbare jaren, of deze van de derde entiteit op wiens economische en financiële draagkracht u beroep doet, wordt in de gunningsfase opnieuw aan de vereiste jaaromzet getoetst die wordt bekomen op basis van het geheel van opdrachten.

- **Het resultaat van het boekjaar (code 9904) in de laatste twee beschikbare jaren**
  Het resultaat van het boekjaar (code 9904) tijdens deze referentiejaren is positief (geen verlies van het boekjaar).

- **Het eigen vermogen in uw balanstotaal in de laatste twee beschikbare jaren**
  Tijdens deze referentiejaren bedroeg het aandeel van uw eigen vermogen in het balanstotaal:
  - Minimaal 15% voor ondernemingen met een jaarrekening volgens het volledig schema
  - Minimaal 20% voor ondernemingen met een jaarrekening volgens het verkorte schema.

- **Het eigen vermogen in de laatste twee beschikbare jaren**
  Het bedrag van uw eigen vermogen bedraagt minimaal 17% van de geraamde waarde van de opdracht, excl. btw.

Als 1 van de 2 gevraagde boekjaren niet voldoet aan een criterium, kan u een gemotiveerde afwijking aanvragen.

Om uw economische en financiële draagkracht te beoordelen bezorgt u alle hierboven vermelde documenten.

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 realiseerde. Elke referentie is een project dat qua grootte en budget vergelijkbaar is met het project dat op het aangeboden CBO-terrein kan komen. Deze referenties zijn opgeleverd en maximaal 5 jaar oud. We aanvaarden werken die meer dan 5 jaar geleden werden verricht alleen indien noodzakelijk voor de mededinging.

- 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.

- Minstens één architect of ingenieur-architect van het team is ingeschreven op de tabel van de Orde van Architecten en verzekerd volgens de verplichtingen van de Orde.

- Het ontwerpteam vormt samen met de hoofdaannemer het bouwteam.

Om uw technische en beroepsbekwaamheid te beoordelen, bezorgt u:

- Minstens één en maximaal drie relevante referenties die uw onderneming realiseerde of ontwierp. Deze referenties zijn opgeleverd en minstens vergelijkbaar met het project waarmee u inschrijft.

  - Als de opgegeven referentie een project voor een woonmaatschappij is, is het voldoende om het projectnummer op te geven en de band tussen u en het project aan te geven.
  - Als de referentie geen project voor een woonmaatschappij is, geeft u volgende gegevens voor elke referentie:
    - Het adres, eventueel met inplantingsplan van het project
    - De bouwheer
    - Het bedrag van de uitgevoerde werken
    - Een kopie van het PV-voorlopige oplevering
    - Een summiere omschrijving van het project (max. 1 A4)
    - Foto's van de gerealiseerde werken (max. 1 A4)
- **Een overzicht van de ontwerpteamleden met:**
  - Identificatiegegevens per lid: naam, adres, e-mail, telefoon en de taak van het lid in het ontwerpteam
  - Een afschrift van het diploma/getuigschrift nodig voor de uitoefening van de functie in het ontwerpteam
- **De gegevens van de hoofdaannemer:**
  - Identificatiegegevens: naam van de onderneming en de vertegenwoordiger ervan, adres, e-mail, telefoon, ondernemingsnummer
  - Erkenningsklasse en categorie

2.1.3 Kwalitatieve selectiecriteria aangeboden site

Hieronder leest u de voorwaarden voor de site die u aanbiedt. Dit zijn substantiële regelmatigheidscriteria. Als u deze eisen niet naleeft, leidt dit tot absolute nietigheid van de aanvraag tot deelname. U kunt dan niet verder deelnemen aan de procedure.

2.1.3.1 Omschrijving mogelijk werkgebied

De aangeboden site ligt in het aangeduide werkgebied van één van de deelnemende woonmaatschappijen. Elke woonmaatschappij kan voor bepaalde gemeenten of deelgemeenten binnen het door haar aangeduide werkgebied bijkomende criteria opleggen. Ze kan ook bepaalde gemeenten of deelgemeenten uitsluiten voor

deze procedure. De lijst van deelnemende woonmaatschappijen en hun specifieke criteria vindt u als bijlage 1 van dit bestek.

2.1.3.2 Specifieke eisen voor de site

2.1.3.2.1 Omgevingsvereisten

De aangeboden site ligt in:

- Een woongebied
- Een ander gebied op voorwaarde dat u garandeert dat u de omgevingsvergunning voor de realisatie 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 voor de aangeboden site.

2.1.3.2.2 Kwalitatieve vereisten voor de site

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 site ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied.**
  Ligt de site toch in een overstromingsgevoelig gebied? 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 sites. U bezorgt een verklaring dat u het aangeboden project niet, en ook niet gedeeltelijk, uitvoert op een risicogrond[11].

  Is de grond een risicogrond?
  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 risicogrond dat de vereiste sanering van de grond beëindigd is, ten laatste bij de aanvraag tot opname van het uitvoeringsdossier op de Korte Termijnplanning. Bij vaststelling van vervuiling van de grond tijdens de uitvoering van het CBO-project, saneert u die op eigen kosten of verwijdert de vervuiling.

[11] Zoals vermeld in artikel 2, 13° van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

- De site 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 site

- U toont aan dat de eigendom of toezegging tot verwerving van de eigendom van de aangeboden site effectief en uitsluitend gaat over de volledige (100%) volle eigendom.
  De volledige volle eigendom van de aangeboden site komt toe aan u of aan de derde waarmee u samenwerkt.
  Komt de site 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 site een project mag ontwikkelen voor deze CBO-procedure.
  Opgelet: bij renovatie van een bestaande constructie tot sociale woningen kan er geen samenwerkingsovereenkomst afgesloten worden met een derde. De inschrijver moet in dat geval eigenaar zijn van de site.
- Op de aangeboden site rust geen enkel voorkeurrecht tot aankoop, contractueel, wettelijk of decretaal voorkooprecht[12], wederinkooprecht, of vervreemdingsverbod.
- De site 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 site kan in fase 3 na toewijzing van de financiering op een jaarbudget (aan de woonmaatschappij).

2.2 BEROEP OP DRAAGKRACHT

Als inschrijver kan u 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 (leden ontwerpteam) dan gelden volgende regels:

- Bij uw aanvraag tot deelneming voegt u het formulier 4 “Verbintenis terbeschikkingstelling expertise” om de verbintenis van de onderaannemers of andere entiteiten te verduidelijken waarop u beroep doet voor bepaalde studie- en beroepskwalificaties of relevante beroepservaring. Het formulier geeft aan welke expertise ze voor de opdracht ter beschikking stellen. U bent verplicht om voor de uitvoering van de opdracht daadwerkelijk op deze onderaannemer(s) of entiteit(en) beroep te doen. Wenst u

[12] Uitgezonderd het voorkooprecht dat geldt op basis van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

andere onderaannemers in te zetten dan moet u eerst de toestemming van de aanbestedende overheid krijgen.
- Als u beroep doet 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.

2.2.2 Beroep op draagkracht voor economische en financiële criteria

Doet u een beroep op de draagkracht in het kader van de economische- en financiële selectiecriteria, 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 5 "Verbintenis terbeschikkingstelling middelen".
- De onderneming(en) waarop u beroep doet moeten individueel aan de selectiecriteria voldoen en mogen zich niet in een uitsluitingsgrond bevinden.

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.

Opmaak UEA via online tool
Voor de opmaak van het UEA kunt u gebruik maken van het formulier dat we als Xml-bestand bij de opdrachtdocumenten publiceerden. Via https://uea.publicprocurement.be, de online tool, kunt u het formulier dan invullen.
Een handleiding voor gebruik van deze online tool vindt u op:
https://www.publicprocurement.be/nl/documenten/handleiding-uea-service-voor-ondernemingen

- ➢ Zie 2.1 Een bestaand UEA (aanvraag of antwoord) importeren en bewerken

U vult volgende delen van het UEA in en voegt het daarna als Pdf-bestand bij uw aanvraag tot deelneming:
- **Deel II – Gegevens over de ondernemer**, vermeldt u
  - Als u deelneemt als een combinatie van ondernemers zonder rechtspersoonlijkheid, onder afdeling B wie van de deelnemers aan de combinatie de combinatie zal vertegenwoordigen ten opzichte van de aanbestedende overheid.
  - Onder afdeling C of u beroep doet op de draagkracht van andere entiteiten in het kader van

de selectie. Deze informatie dient u eveneens te vermelden op het deelnameformulier.

- **Deel III – Uitsluitingsgronden,** vult u A, B en C in
- **Deel IV – Selectiecriteria**
  U mag 'neen' antwoorden op de vraag 'Wilt u de selectiecriteria van A tot en met D gebruiken?'. Vervolgens dient u alleen de vraag te beantwoorden 'Hij voldoet aan de voorgeschreven selectiecriteria'.

Als inschrijver bezorgt u een afzonderlijk, ingevuld UEA voor:

- Voor elke deelnemer van een combinatie van ondernemingen die optreedt als inschrijver.
- Voor elke onderaannemer of andere entiteit op wiens draagkracht de inschrijver beroep doet (leden ontwerpteam).

De aanbestedende overheid kan de inschrijvers tijdens de procedure steeds vragen de vereiste ondersteunende documenten geheel of gedeeltelijk in te dienen wanneer dit nodig is voor het goede verloop van de procedure.

2.4 IN TE DIENEN DOCUMENTEN SELECTIEFASE

In de selectiefase mag u nog geen offerte indienen!
U dient uw aanvraag tot deelneming samen met de nodige stavingsstukken verplicht elektronisch in via het digitaal e-Procurement platform.
U vindt het uiterste tijdstip om uw aanvraag tot deelneming in te dienen in de publicatie en op de website van Wonen in Vlaanderen (zie ook 1.12.4 van dit bestek).

Benoem uw documenten duidelijk. Heeft u meer dan één document voor een bepaalde rubriek, gebruik dan een volgnummer. Voegt u een extra document toe, geef dan uw document een soortgelijke naam.

2.4.1 Documenten vereist om de inschrijver te beoordelen

- **Formulier 1:** Aanvraag tot deelname – selectiefase.
  Verplicht in te vullen, te ondertekenen en aan te vullen met de vereiste bijlagen.
- **Het ingevuld en ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA).**
- **Bewijs terbeschikkingstelling expertise (formulier 4).** Bewijs van verbintenis voor elke onderaannemer of andere entiteit op wie de inschrijver beroep doet om aan de selectiecriteria **i.v.m. technische- en beroepsbekwaamheid** te voldoen.
- **Beroep op draagkracht (formulier 5).** Bewijs van verbintenis door elke onderaannemer of andere entiteit op wie de inschrijver beroep doet om aan de **economische- en financiële selectiecriteria** te voldoen
- **Uittreksel uit het strafregister van de inschrijver**, combinatie van inschrijvers en voor elke onderaannemer of andere entiteit op wie de inschrijver beroep doet.
- **Referenties**

2.4.2 Documenten vereist om de site te beoordelen

2.4.2.1 Locatie

- Het **liggingsplan en recente luchtfoto** van de nabije omgeving (ruim 1000 meter rond het project) Binnen een straal van 300 meter van het project duidt u omgevingsfactoren aan die een normale bewoning verstoren
- Het **kadastraal plan**, met duidelijke afbakening van de aangeboden percelen
- Een **opmetingsplan met hoogtepeilen**
- Indien het om een te renoveren constructie gaat, voegt u de plannen en eventueel fotomateriaal toe van de bestaande toestand van de constructie.

2.4.2.2 Eigendomsrechten

- Een kopie van **de rechtsgeldige eigendomstitel(s)**: een afschrift van de ondertekende of geregistreerde aankoopakte), verkoopovereenkomst(en) of verkoopbelofte(n).
  - De eigendomstitel(s), verkoopovereenkomst(en) of verkoopbelofte(n) vermelden alle kadastrale perceelnummers die deel uitmaken van de aangeboden site.
  - De eigendomstitel(s), verkoopovereenkomst(en) of verkoopbelofte(n) moeten u toekomen. Als u samenwerkt met een derde die de eigenaar van de site is, dan moeten de eigendomstitel(s), verkoopovereenkomst(en) of verkoopbelofte(n) toekomen aan deze derde.
  - Uit de eigendomstitel(s), verkoopovereenkomst(en) of verkoopbelofte(n) moeten de volgende gegevens duidelijk zijn:
    - Dat u of de derde waarmee u een samenwerkingsovereenkomst heeft, de eigenaar van de site is.
      Let op, bij renoveren van bestaande constructies tot sociale woningen moet u als inschrijver eigenaar zijn en kan u niet met een samenwerkingsovereenkomst deelnemen.
    - Welke onroerende goederen door u of een derde waarmee u een samenwerkingsovereenkomst heeft, aangekocht worden/zijn: beschrijving van de onroerende goederen met vermelding van de ligging en de kadastrale perceelnummers.
    - Dat u of de derde waarmee u een samenwerkingsovereenkomst heeft, de volledige (100%) volle eigendom van de onroerende goederen heeft verworven/verwerft.
    - De bodemtoestand van de verkochte/te verkopen onroerende goederen.
    - De eventuele rechten die rusten op de verkochte/te verkopen onroerende goederen (zoals voorkeurrecht, vervreemdingsverbod, erfdienstbaarheden, verhuring …).
    - De eventuele opschortende voorwaarde(n) waaronder de verkoop gesloten is. Als de verkoopovereenkomst(en) of verkoopbelofte(n) opschortende voorwaarden bevatten, dan kan Wonen in Vlaanderen hierover bijkomende informatie opvragen voordat ze u uitnodigt om deel te nemen aan fase 2.
    - Bij een verkoopbelofte: de periode waarbinnen de verkoopbelofte geldig is. Wanneer de duur van de verkoopbelofte beperkt is, moet u aantonen dat deze verkoopbelofte verlengbaar is tot en met het verstrijken van de doorlooptijd van fase 3 van deze CBO-procedure. Zonder bewijs van verlenging kunt u niet deelnemen aan fase 2 van deze procedure.

- Het akkoord van alle partijen (koper en verkoper) met de overeenkomst: dit moet blijken uit de handtekeningen van alle partijen of het registratierelaas bij een al geregistreerde akte of overeenkomst.

– **Formulier 3** 'Samenwerkingsovereenkomst m.b.t. de aangeboden site'
Alle partijen moeten dit document invullen en ondertekenen als de eigendomstitels, verkoopovereenkomsten of verkoopbeloften voor de aangeboden site niet toekomen aan uzelf, maar aan een derde (bijvoorbeeld een dochteronderneming of een andere onderneming).

2.4.2.3 Stedenbouwkundige documenten

– **Het stedenbouwkundig statuut**: de bestemming van de site en bijzondere voorschriften.
– Een summiere omschrijving van het project en een schematische voorstelling van het project. Belangrijk is de **visie** over:
  - De inplanting
  - Het voorziene aantal bouwlagen en, wanneer mogelijk het gabarit van het te bouwen volume
  - Het aantal te verwachten woningen
  - Het type woningen (appartementen, rijwoningen, …)
  - De publieke ruimte

  In deze nota meldt u de noodzakelijke infrastructuurwerken en de noodzakelijke afbraakwerken. U staat in voor de infrastructuurwerken en de afbraakwerken.

2.4.2.4 Kenmerken van de site

– **Formulier 2** 'Verklaring over de aangeboden site".
U (of de eigenaar van de site) vult alle rubrieken van dit document in en ondertekent het document (Zie ook 2.1.3.2)

3 GUNNINGSFASE (FASE 2)

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

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 realisatie 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 (en de te renoveren constructie in geval van een renovatieproject) die verbonden is aan deze woningen.

U dient een offerte in voor de realisatie van sociale woningen zonder studiekosten. Voor de bijhorende studiekosten houdt Wonen in Vlaanderen bijkomend rekening met een forfaitair bedrag van 5% op het offertebedrag.

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 woonmaatschappij
- De prijs van de grond (nieuwbouwproject) of de grond met de te renoveren constructie (renovatieproject)

Wonen in Vlaanderen kan, maar is niet verplicht om, de inschrijver de kans geven substantiële onregelmatigheden te regulariseren alvorens de onderhandelingen aan te vatten. Een laattijdig ingediende offerte of een offerte die geen eerste inhoudelijke beoordeling mogelijk maakt, kan niet geregulariseerd worden. Regularisatie van substantiële onregelmatigheden is niet mogelijk wanneer de aanbestedende overheid heeft aangegeven dat deze geen voorwerp kunnen uitmaken van regularisatie. Inschrijvers die een onregelmatig voorstel indienden, en dit niet regulariseerden, worden uitgesloten van verdere deelname. Een wachttermijn zal worden gerespecteerd.
Hetzelfde geldt wanneer een offerte meerdere niet-substantiële onregelmatigheden bevat die door hun cumulatie of combinatie tot gevolg hebben dat de offerte van aard is de inschrijver een discriminerend voordeel te bieden, tot concurrentievervalsing te leiden, de beoordeling van de offerte van de inschrijver of de vergelijking ervan met de andere offertes te verhinderen, of de verbintenis van de inschrijver om de opdracht onder de gestelde voorwaarden uit te voeren onbestaande, onvolledig of onzeker te maken.

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 https://dv.formulieren.vlaanderen.be/content/forms/af/vlaamse-overheid/agentschap-wonen-in-vlaanderen/aanvraag-toegangen-wonen-in-vlaanderen.html. 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 woonmaatschappij. 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 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 woonmaatschappij

3.1.2.1 Omschrijving

We beoordelen de conformiteit van uw projectvoorstel op basis van:
- Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw 2022
- Bouwtechnisch Bestek Woningbouw

- Dossiersamenstelling
- Simulatietabel CBO (versie geldig op datum opening bieding fase 2 van deze procedure). Let op! De CBO-procedure heeft een specifieke simulatietabel.
- Opdrachtdocumenten

Al deze documenten vindt u terug op www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/CBO.

Verder houdt u rekening met:

Bij de opmaak van het technisch dossier – voorontwerp
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 conceptuele richtlijnen die gelden voor sociale woonprojecten (Artikel 4.2 en 4.3 Besluit Vlaamse Codex Wonen).

Om de opdracht uit te voeren, gebruikt de woonmaatschappij de aanvullende administratief juridische bepalingen van de VMB/2017[13]. U vindt deze documenten en andere belangrijke informatie via https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/woningbouw-en-infrastructuur/ontwerp-en-bestek
Meer informatie over de regelgeving vindt u in het 'Besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021'

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

Bij een gemengd project:

- **Met sociale koop- en huurwoningen[14]:**
  bent u verplicht de bouw met bijhorende site 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 woonmaatschappij hiertegen, eventueel onder bepaalde voorwaarden, geen bezwaar maakt.
  Deze informatie vindt u in bijlage 1 'Deelnemende woonmaatschappijen, werkgebieden en individuele criteria' en bijlage 2 'Specifieke eisen over mede-eigendom'.

[13] Art.10.1 van bijzonder bestek VM/B 2017-tweede deel (bijlage 2) niet van toepassing op deze procedure
[14] Sociale huurwoningen zijn woningen die een woonmaatschappij in haar patrimonium opneemt en verhuurt volgens het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Sociale koopwoningen zijn woningen die een woonmaatschappij bouwt om samen met de grond te verkopen aan sociaal gerechtigde kopers. U verkoopt in beide gevallen de site aan de woonmaatschappij die in fase 3 aanbestedende overheid wordt. Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de reglementering, zoals de financieringswijze, die specifiek kan zijn voor sociale huur- of koopwoningen.

Bij een gemengd project met sociale koop- en huurwoningen hangt het van de opdeelbaarheid van de site 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 realisatie met bijhorende site 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 woonmaatschappij hiertegen, eventueel onder bepaalde voorwaarden, geen bezwaar maakt.

  Deze informatie vindt u in bijlage 1 'Deelnemende woonmaatschappijen, 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 van de woonmaatschappij voldoet, rangschikt Wonen in Vlaanderen ze niet.

3.1.2.2.1 Mede-eigendom

Een project dat niet voldoet aan de eisen van de woonmaatschappij 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 woonmaatschappij 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 woonmaatschappij.
- Het grotendeels voldoet aan de wensen/eisen van de woonmaatschappij. 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 woonmaatschappij 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 woonmaatschappij.
- Het in mindere mate aan de wensen/eisen van de woonmaatschappij voldoet en na overleg, tussen de 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 in geval van nieuwbouwproject

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 woonmaatschappij (bijlage 1).

1. **De schattingsprijs van de grond**
   Dit is de schattingsprijs die de landmeter bepaalt (zie 1.8.1 'Prijs site'). 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 woongebied[15]:
     - 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 ontwerpgewestplannen en de gewestplannen
   - Aantal huurwoningen dat behoort tot de categorie eengezinswoningen
   - Gemeente waar de aangeboden grond ligt

3. **De bovengrens van de woonmaatschappij**

[15] Volgens artikel 1.3, §1, 68° VCW.

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

3.1.4 Prijs van de grond en te renoveren constructie in geval van renovatieproject

De prijs van de grond en de te renoveren constructie is één globale prijs voor de volledige uitgeruste grond en de te renoveren constructie verbonden aan de sociale woningen. Bij een projectvoorstel dat uit sociale huurwoningen en sociale koopwoningen bestaat, geeft u 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.

3.1.4.1 Maximum verkoopprijs grond en te renoveren constructie voor huurwoningen

U verbindt zich ertoe de grond en de te renoveren constructie bestemd voor de huurwoningen, aan maximaal het laagste van de volgende bedragen te verkopen, namelijk:

- De schattingsprijs van de grond en de te renoveren constructie

- Het FS3-plafond voor de prijs van de grond en de te renoveren constructie, rekening houdende met de bovengrens van de woonmaatschappij voor het grondaandeel.

1. **De schattingsprijs van de grond en de te renoveren constructie**
   Dit is de schattingsprijs die de landmeter bepaalt (zie 1.8.1 'Prijs site'). U vult dit bedrag in de simulatietabel CBO (versie geldig op datum opening bieding fase 2) in.

2. **Het FS3-plafond voor de prijs van de grond en de te renoveren constructie**

Het FS3-plafond voor de prijs van de te renoveren constructie kunt u berekenen via de simulatietabel CBO. De berekening gebeurt op basis van de indexen die gelden op de uiterste indieningsdatum van de offerte in fase 2 van deze procedure.

In de simulatietabel vult u de volgende velden in:
- Aantal te realiseren huurwoningen
- Aantal huurwoningen gelegen in woongebied[16]:
  - 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 ontwerpgewestplannen en de gewestplannen
- Aantal huurwoningen dat behoort tot de categorie eengezinswoningen
- Gemeente waar de aangeboden grond ligt
- De bovengrens van de woonmaatschappij, zijnde het percentage dat de woonmaatschappij opgaf in bijlage 1, toegepast op het FS3-plafond voor het grondaandeel. Gaf de woonmaatschappij geen percentage op, dan vult u in de simulatietabel 100% in.
- De renovatiekost: alle kosten die noodzakelijk zijn om de bestaande constructie te renoveren tot sociale woningen. De sociale woningen die het resultaat zijn van de renovatie voldoen aan normen en richtlijnen voor sociale woningbouw.

3.1.4.2 Maximum verkoopprijs grond en te renoveren constructie voor koopwoningen

U verbindt zich ertoe de grond en de te renoveren constructie bestemd voor de koopwoningen, aan maximaal het door de woonmaatschappij 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 woonmaatschappij opgaf.
  U vindt dit percentage terug in bijlage 1. Vermeldt de woonmaatschappij geen percentage, dan vult u hier 100% in.

3.2 GUNNINGSCRITERIA

Er zijn twee gunningscriteria:

- **Architecturale en stedenbouwkundige waarde**: 60 punten
  - Inplanting en omgeving: 10 punten

[16] Volgens artikel 1.3, §1, 68° VCW.

- Planfunctionaliteit en comfort: 25 punten
- Stabiliteit, technieken, energie en duurzaamheid: 25 punten

– **Prijs**: 40 punten
  - Prijs van de werken

3.2.1 Architecturale en stedenbouwkundige waarde

3.2.1.1 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 uw offerte 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.

3.2.1.2 Beoordeling

Een offerte die niet op elk van de drie subcriteria van architecturale en stedenbouwkundige waarde minimaal de helft van de punten scoort, zal de jury niet rangschikken. De maximale score per sub-criterium vindt u bij de beschrijving van deze subcriteria.

3.2.1.2.1 Inplanting en omgeving: maximaal 10 punten

De jury beoordeelt op basis van de Ontwerpleidraad sociale woningbouw 2022 met bijzondere aandacht voor:

- Het ruimtegebruik in functie van dichter en compacter wonen en aandacht voor open ruimte en groen.
- De relatie van de woningen met de omgeving en buitenruimte, de overgang tussen publiek en privaat en de oriëntatie.

3.2.1.2.2 Planfunctionaliteit en comfort: maximaal 25 punten

De jury beoordeelt op basis van de Ontwerpleidraad sociale woningbouw 2022 met bijzondere aandacht voor:

- U volgt de algemene uitgangspunten van het hoofdstuk planfunctionaliteit in de leidraad:
  - Zelfstandige woonentiteit
  - Prijsbewust – compact bouwen
  - Bouwen voor iedereen
  - Functionele bemeubelbaarheid
- De verschillende ruimtes voldoen aan de in de leidraad opgegeven basisvereisten
- Uw ontwerp behaalt het basiscomfort en afwerkingen zoals beschreven in leidraad.
- De woningen zijn onderhouds- en gebruiksvriendelijk

3.2.1.2.3 Stabiliteit, technieken, energie en duurzaamheid: maximaal 25 punten

De woningen en het ontwerp voldoen aan de wettelijke bepalingen voor stabiliteit en technieken. De richtlijnen van de Ontwerpleidraad sociale woningbouw 2022 vullen deze bepalingen aan.

Stabiliteit en overige technieken

De jury heeft bijzondere aandacht voor:

- Een logische structuur en opbouw.
- Een goede integratie van de technieken in het plan.
- De gebruikte technieken zijn onderhouds- en gebruiksvriendelijk.

Energie en duurzaamheid

De jury heeft bijzondere aandacht voor de wijze waarop u de vereiste energieprestatienormen behaalt.
De woningen voldoen aan de wettelijke eisen op het moment van de vergunningsaanvraag en behaalt bij renovatie minstens het A-label. (Zie ook https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisen).

De jury houdt in haar beoordeling o.a. rekening met:

- Het ontwerp behaalt A-label (bij renovatie) of het E-peil is niet hoger dan E30.

- Een kwalitatieve gebouwschil (hoge compactheid en isolatiegraad in combinatie met luchtdichtheid) waardeert ze gunstiger dan het gebruik van complexe en onderhoudsgevoelige technieken
- De onderhoudsvriendelijkheid van de installatie

3.2.2 Prijs realisatie en ontwerpkosten

U bepaalt de globale en forfaitaire prijs voor de realisatie van de wooneenheden. Deze prijs toetst u af aan de CBO-simulatietabel. Opgelet: de simulatietabel CBO verschilt van de simulatietabel voor reguliere sociale woonprojecten.

U geeft ook een aparte forfaitaire prijs voor de grond die bij deze woningen hoort (ingeval van een nieuwbouwproject) of voor de grond en de te renoveren constructie (ingeval van een renovatieproject).

Bij een projectvoorstel met een sociaal en een privaat gedeelte geeft u alleen de prijs voor de realisatie van de sociale woningen en de bijbehorende grond of grond met te renoveren constructie op.

Bij een projectvoorstel dat uit sociale huur- en sociale koopwoningen bestaat, splitst u de prijs van de realisatie en de prijs van de grond of grond met te renoveren constructie op in een gedeelte huur en een gedeelte koop.

3.2.2.1 Samenstelling prijs realisatie

De prijs voor de realisatie omvat alle kosten om tot een volledig afgewerkt en bewoonbaar geheel te komen.

Dit houdt ook in (niet limitatief):
- Alle omgevingswerken op privédomein van de sociale woningen
- Alle kosten voor grondverzet
- Alle niet-gesubsidieerde toe- en afvoerleidingen voor nutsvoorzieningen als u deze nog moet aanleggen of verplaatsen: elektriciteit, gas, water, tv en telecommunicatiedistributie, riolering
- Alle verplichte keuringen en eventuele herkeuringen
- De eventueel stedenbouwkundig verplichte hoogspanningscabine

Al deze kosten zijn ten laste van u. U verdeelt deze kosten over de totale offerte. Wonen in Vlaanderen stelt er geen extra financieringen/forfaitaire posten tegenover.

Alle aansluitkosten en plaatsingskosten van de tellers zoals aangerekend door de netbeheerder zijn niet in de prijs begrepen.

Opgelet: alle noodzakelijke graafwerken, aansluitbochten, wachtleidingen, binnenleidingen en contactdozen, leidingen en riolering op privaat domein die nodig zijn om te voldoen aan de richtlijnen van de netbeheerders zijn wel in de prijs begrepen.

Omgevings- en wegeniswerken op gronden die publiek domein worden, zijn volledig ten laste van u.

Als u binnen het project ruimten voorziet die niet bedoeld zijn voor de sociale woningen, dan neemt u deze ruimten (bv. winkels, kantoorruimte …) en de daaraan gerelateerde grond **niet** op in de prijzen van uw offerte. De woonmaatschappij moet haar gebouwdeel afzonderlijk kunnen beheren zonder tussenkomst van een syndicus tenzij de woonmaatschappij dit anders aangaf (zie bijlage 1 en 2).

3.2.2.2 Maximumprijs realisatie en ontwerpkosten

Wonen in Vlaanderen beoordeelt de prijs voor de realisatie van de woningen op basis van de CBO-simulatietabel (versie geldig op datum opening bieding fase 2). Maak uw CBO-simulatietabel op in het projectportaal, download de pdf-versie ervan en voeg deze bij uw offerte. Pas na opening bieding dient u de simulatietabel ook in via het projectportaal.
U vindt deze simulatietabel op www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/private-samenwerkingen/constructieve-benadering-overheidsopdrachten-CBO

Wonen in Vlaanderen gebruikt de ABEX-index om de prijsplafonds van de FS3-simulatietabel te indexeren. Bij de CBO-procedure geldt de ABEX-index op datum van opening bieding van de gunningsfase (fase 2).

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

De ontwerpkosten liggen forfaitair vast op 5% van het offertebedrag/bestelbedrag voor de realisatie en omvatten:

- De kosten voor de architect-ontwerper tot en met het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de realisatie en het uitvoeringsdossier
- De kosten tot en met de oplevering van de werken m.b.t.:
  - Alle noodzakelijke studiekosten zoals sondering, stabiliteit en speciale technieken, archeologie, …
  - Alle kosten voor EPB-regelgeving en -verslaggeving
  - Alle kosten voor de veiligheidscoördinatie, ontwerp en realisatie
  - Alle kosten voor de bodemsaneringsdeskundige, opmaak Technisch Verslag en conformverklaring

De woonmaatschappij schrijft een afzonderlijke overheidsopdracht uit voor de controle op de uitvoering van de werken. Deze kosten zijn vanzelfsprekend niet inbegrepen in het forfait studiekosten van 5%.

3.2.2.3 Prijs grond of grond met te renoveren constructie

Als u de maximumprijs voor de grond (zie 3.1.3) of grond met te renoveren constructie (zie 3.1.4) overschrijdt, betekent dit automatisch de niet-rangschikking van uw offerte.

3.2.2.4 Beoordeling

We beoordelen de prijs voor de realisatie op basis van de simulatietabel CBO (versie geldig op datum opening bieding fase 2). We vergelijken de 'Vraagprijs bouwkost (excl. btw)' met het 'Plafond bouwkost nieuwbouw'.

Bij de beoordeling van de prijs houdt Wonen in Vlaanderen geen rekening met een verhogingspercentage dat de Vlaams minister van Wonen eventueel toekent voor de berekening van het FS3-leningsplafond.

Er zijn maximum 40 punten te verdienen. De puntenverdeling gebeurt als volgt:

Percentage tegenover plafond bouwkost nieuwbouw	**Aantal punten**
% > 100%	Uitsluiting
99% < % ≤ 100%	20
98% < % ≤ 99%	22
97% < % ≤ 98%	24
96% < % ≤ 97%	26
95% < % ≤ 96%	28
94% < % ≤ 95%	30
93% < % ≤ 94%	32
92% < % ≤ 93%	34
91% < % ≤ 92%	36
90% < % ≤ 91%	38
% < 90%	40

3.3 IN TE DIENEN DOCUMENTEN GUNNINGSFASE

U dient uw offerte samen met de nodige stavingsstukken verplicht elektronisch in via het digitaal platform van e-Procurement .U vindt het uiterste tijdstip om uw offerte in te dienen in de publicatie en op de website van Wonen in Vlaanderen (zie ook 1.12.4 van dit bestek).
Als u uw verrichting aanmeldt in het projectportaal ontvangt u een verrichtingsnummer (202x/xxxx/xx). Gebruik dit nummer in alle verdere communicatie over het project.

- **Formulier 6:** inschrijvingsformulier fase 2
  Dit inschrijvingsdocument bevat minimaal:
  - Projectgegevens
  - De naam van de inschrijver en architect
  - De globale en forfaitaire prijs voor de realisatie van de woongelegenheden en de prijs van de grond of grond met te renoveren constructie
  - 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 de CBO-simulatietabel op in het projectportaal en voegt de Pdf-versie ervan bij uw offerte. 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
- Asbestinventaris (bij renovatie)

– **De schatting van de grond of grond met te renoveren constructie door de landmeter-expert** die de woonmaatschappij 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 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 (art. 76, § 4 KBP) te regulariseren leggen we onder voorbehoud aan de jury voor.

Samenstelling jury[17]:
De jury bestaat uit bouwtechnisch deskundigen:

– Een vertegenwoordiging van de woonmaatschappijen
– Een vertegenwoordiging van Wonen in Vlaanderen

[17] Een eventuele wijziging aan de jurysamenstelling kan niet worden uitgesloten

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

Op basis van het juryadvies neemt het agentschap Wonen in Vlaanderen een beslissing over de 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 de woonmaatschappij aan het agentschap Wonen in Vlaanderen gaf, eindigt na fase 2. De woonmaatschappij treedt vanaf dan op als aanbestedende overheid.

In fase 3 onderhandelt u samen met de betrokken woonmaatschappij tot een door beide partijen gedragen dossier, het uitvoeringsdossier[18]. U bezorgt de woonmaatschappij een samenvattende opmetingsstaat die overeenstemt met het overeengekomen en definitief bestelbedrag. **Er kunnen geen meerwerken gefactureerd worden in de uitvoeringsfase.**

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

De (onder)aannemer die de werken uitvoert moet voldoende erkend zijn voor het gedeelte van de werken dat hij zal uitvoeren[19] en voldoen aan de RSZ-voorwaarden.

Als de gevoerde onderhandelingen tussen beide partijen resulteert in een akkoord om te contracteren zal de woonmaatschappij de nodige administratieve procedures volgen die nodig zijn om financiering te bekomen. Het is de woonmaatschappij die de site aankoopt en het contract sluit voor het ontwerp en de uitvoering van de werken.

[18] 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.

[19] Op basis van artikel 78/1 van het KBU 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."*