

GUNNINGSLEIDRAAD

ONTWERP, BOUW, FINANCIERING EN ONDERHOUD
VAN SOCIALE EN GECONVENTIONEERDE
HUURWONINGEN OP EIGEN GRONDEN (SEMI-OPEN
SYSTEEM)

MEDEDINGINGSPROCEDURE MET ONDERHANDELING

Limietdatum en -uur van indiening offerte: 14 juni 2024 9uur

Doel van het document

Onderhavig document is de gunningsleidraad voor de opdracht getiteld “Ontwerp, bouw, financiering en onderhoud van sociale en geconventioneerde huurwoningen op eigen gronden”.

Het doel van de gunningsleidraad is nadere informatie te verschaffen in het kader van de mededingingsprocedure met onderhandeling ter gunning van de opdracht.

Onderhavig document heeft betrekking op de tweede fase van de mededingingsprocedure met onderhandeling voor wat betreft het perceel zoals aangegeven op de titelpagina. Er dient te worden opgemerkt dat de opdrachtdocumenten per perceel kunnen afwijken.

Overeenkomstig artikel 85 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten hebben de aanbestedende overheden, waaronder de woonmaatschappijen, het recht om de procedure stop te zetten en de opdracht niet te gunnen en dit zonder enig recht op schadevergoeding in hoofde van de kandidaten dan wel gegadigden.

AFWIJKINGEN AUR

Zie afzonderlijk document met de contractvoorwaarden.

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

Doel van het document.....	2
I. Algemene bepalingen.....	4
I.1. Voorwerp van de Opdracht	4
I.2. Verder verloop van de plaatsingsprocedure	5
I.3. Identiteit van de aanbestedende overheid	5
I.4. Communicatie, inlichtingen, vragen en antwoorden	6
I.5. Gunningswijze.....	6
I.6. Bescherming van de persoonlijke levenssfeer (GDPR).....	6
I.7. Afwijzing van aansprakelijkheid	7
I.8. Toepasselijke regelgeving.....	7
I.9. Taalgebruik	8
I.10. Indicatieve timing	8
I.11. Maximaal aantal woningen binnen de opdracht	8
II. Administratieve bepalingen	9
II.1. Uitsluiting.....	9
II.2. Erkenning van aannemers	9
II.3. Gebruik onderaannemers en beroep op de draagkracht.....	9
II.4. Opties.....	9
II.5. Varianten	9
II.6. Limietdatum van de offertes en opening	10
II.7. Indienen van de offerte	10
II.8. Ondertekening van de offerte	11
II.9. Vorm en inhoud van de offerte	12
II.10. Verbintenistermijn.....	12
II.11. Prijs	12
II.11.1. Prijsopgave.....	12
II.11.2. Prijs- en kostenonderzoek	13
II.12. Gunningscriteria	13
II.12.1. Prijs (60%)	13
II.12.2. Kwaliteit (40%).....	16
III. Technische bepalingen	18
IV. Contractuele bepalingen	18

Bijlage 1. – Offerteformulier	19
Bijlage 2. – Verbintenis terbeschikkingstelling middelen	21
Bijlage 3. – Behoeftebepaling.....	22
Bijlage 4. – Inventaris	22
Bijlage 5. – Contractuele bepalingen	22

I. Algemene bepalingen

I.1. Voorwerp van de Opdracht

Deze oproep is een *sui-generis* mededingingsprocedure met onderhandeling in de zin van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.¹² Het is een periodieke oproep die wordt gelanceerd om op de markt voorstellen te verkrijgen inzake verhuring van woningen aan een woonmaatschappij voor een duurtijd van maximaal zevenentwintig jaar waarbij de initiatiefnemer/opdrachtnemer de intentie heeft om zich te conformeren naar de subsidievoorwaarden zoals vooropgesteld in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer bepaald de subsidievoorwaarden voor de projecten met sociale en geconventioneerde huurwoningen.

Middels deze procedure wordt er gezocht naar partijen die sociale en/of geconventioneerde huurwoningen zullen bouwen op hun eigen gronden, dan wel op gronden waarop zij een zakelijk recht hebben en deze woningen wensen aan te bieden aan een woonmaatschappij voor de verhuur gedurende een maximale periode van zevenentwintig jaar.

Onder **Bijlage 3** bij deze leidraad treft u de **indicatieve** behoeftebepaling op het vlak van inhuurneming van de woningen door de woonmaatschappij, met volgende indicatieve parameters:

- De gemeente waarin de inhuurneming van bijkomende woningen gewenst is;
- Het minimale en maximale gewenste aantal bijkomende woningen per project;
- De soort huurwoningen (sociaal en/of geconventioneerd);
- De gewenste typologie en voorkeurtypes van de woningen;
- Eventueel andere voorwaarden.

Er wordt met het plaatsen van deze opdracht, alsook het gunnen ervan, geen voorafname gedaan op de subsidies die kunnen worden toegekend. Door het gunnen van deze opdracht

¹ Afwijkingen op het Koninklijk Besluit van 14 januari tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten wordt opgenomen in bijlage bij de contractuele bepalingen.

² Ten overvloede op basis van artikel 38, §1, 1°, c) van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. Dit omwille van het feit dat de procedure *an sich* juridische complexiteiten in zich houdt, alsook de uitwerking daarvan (nl. het sluiten van een voorovereenkomst op een huurovereenkomst). Gelet op het feit dat de woonmaatschappij als aanbestedende overheid dient te beschikken over een zekere onderhandelingsmarge gelet op de complexiteit van de financiële structuur bij grotere projecten. Tevens is het project dat de deelnemers zullen aanbieden onbekend aan de woonmaatschappijen, waardoor onderhandelingen noodzakelijk zijn om dergelijk project desgevallend te optimaliseren. Dit vooral naar de beschikbaarheid van woningen toe, die tevens afhankelijk van de looptijd van de procedure dient te worden onderhandeld.

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

worden er niet op automatische wijze subsidies toegekend, noch kan men enig recht ontlenen uit deze opdracht voor wat betreft de toekenning van enige subsidies. Voorts wordt er in dat licht ook opgemerkt dat de inschrijver ook slechts delen van zijn project, in de zin van artikel 2.33/1, eerste lid, 8° van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan aanbieden.³ Het is de verantwoordelijkheid van de inschrijver dat hij voldoet aan de subsidievoorwaarden, die voor de goede orde in het licht van deze opdracht niet worden getoetst.

I.2. Verder verloop van de plaatsingsprocedure

De opdracht wordt geplaatst als zijnde een mededingingsprocedure met onderhandeling in de zin van artikel 38 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

De fasering hiervan werd toegelicht in de selectieleidraad.

Er wordt aan herinnerd dat de aanbestedende overheid er niet toe gehouden is om onderhandelingen te voeren en dat er kan worden gegund op basis van het eerste voorstel/offerte dat wordt ingediend door de inschrijver.

I.3. Identiteit van de aanbestedende overheid

De opdracht wordt in de markt geplaatst door het **Agentschap Wonen in Vlaanderen, Havenlaan 88 bus 40 te 1000 Brussel,**

die in deze opdracht optreedt als aankoopcentrale in de zin van artikel 2, 6° en 7° van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten voor de entiteiten die worden opgesomd in Bijlage 1 van de selectieleidraad.

Alle briefwisseling met betrekking tot deze opdracht moet naar het voormelde adres worden gezonden of gemaïld via oproepgeconventioneerdehuur@vlaanderen.be.

Tijdens de tweede fase van de procedure treedt het Agentschap Wonen in Vlaanderen op als penhouder van de procedure in de hoedanigheid van lasthebber van de woonmaatschappijen; Op het einde van de tweede fase eindigt de lastgeving van het Agentschap Wonen in Vlaanderen.

In de derde fase neemt de woonmaatschappij in principe zelf volledig de rol van “aangebestedende overheid” op.

³ Bijvoorbeeld: de inschrijver kan bepaalde woningen te huur aanbieden aan de woonmaatschappij (enkel sociaal) en kan besluiten om de geconventioneerde woningen zelf te huur aan te bieden aan geconventioneerde huurders conform hetgeen bepaald in het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

1.4. Communicatie, inlichtingen, vragen en antwoorden

Inschrijvers kunnen vragen stellen en/of opmerkingen over de gunningsleidraad maken, zonder dat deze moeten worden weerlegd, dan wel moeten worden beantwoord. Deze vragen en opmerkingen kunnen uitsluitend via het forum van e-Procurement worden gesteld tot uiterlijk tien dagen voor de indiening van de offertes.

De vragen en/of opmerkingen die tijdig zijn overgemaakt via het forum van e-Procurement zullen tot uiterlijk tien dagen voor de indieningsdatum van de aanvragen tot deelneming worden beantwoord. De aanbestedende dienst zal uitsluitend de vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte hebben en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van de selectieleidraad aanleiding kunnen geven, beantwoorden.

Vragen of opmerkingen die verder gaan dan een loutere verduidelijking of het bekomen van bijkomende informatie en die een zeker overleg of onderhandeling veronderstellen, evenals vragen of opmerkingen die na de voormelde termijn werden ingediend, zullen niet door de aanbestedende dienst worden beantwoord.

1.5. Gunningswijze

De opdracht wordt gegund bij wijze van een mededingingsprocedure met onderhandeling in de zin van artikel 38 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

De motieven voor het gebruik van deze procedure zijn terug te vinden in de selectieleidraad.

Het opzet van deze procedure is *sui generis*, maar wordt voor deze procedure en specifiek voor wat betreft de aanbesteding tot op zekere hoogte behandeld als een overheidsopdracht. Dit doen we omdat niettegenstaande uiteindelijk de terbeschikkingstelling van woningen wordt nagestreefd, zijnde diensten van onroerende verhuur aangezien, op vandaag niet kan worden uitgesloten dat bepaalde deelnemers een voorstel zullen indienen waarbij zij nog zullen moeten overgaan tot het ontwerp en de bouw van de huurwoningen, dan wel renovatiewerken zullen uitvoeren. Dit doen we ook omdat op voorhand niet in te schatten is of het aanbod van de markt groter is dan de behoefte. Bijgevolg is onzeker of ieder voorstel zal kunnen worden gehonoreerd. Bij schaarste zullen de economisch meest voordelige offerte(s) worden vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding, die bepaald is via de gunningscriteria.

1.6. Bescherming van de persoonlijke levenssfeer (GDPR)

Wanneer, en in de mate dat de deelnemer/gedagigde/opdrachtnemer in het kader van deze opdracht persoonsgegevens verwerkt die van de aanbestedende dienst afkomstig zijn, treedt hij op als verwerker van persoonsgegevens in overeenstemming met zijn verplichtingen die voortvloeien uit de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens en haar uitvoeringsbesluiten en/of Europese verordeningen en richtlijnen en dit ten opzichte van de aanbestedende dienst, die

optreedt als verantwoordelijke voor de verwerking. In een dergelijk geval zal de opdrachtnemer alleen de persoonsgegevens verwerken op verzoek van de aanbestedende dienst en in overeenstemming met diens instructies.

De opdrachtnemer zal op zijn kosten de organisatorische en technische maatregelen treffen die, rekening houdend met de stand van de techniek en de aard van de te beveiligen gegevens en de potentiële risico's, nodig zijn voor een optimale beveiliging en bescherming van de persoonsgegevens tegen toevallig of ongeoorloofde vernietiging, tegen toevallig verlies en tegen de wijziging van of de toegang tot de persoonsgegevens, en iedere niet-toegelaten verwerking van persoonsgegevens. De opdrachtnemer zal de aanbestedende dienst voortduren op de hoogte houden van die maatregelen.

De opdrachtnemer zal in het kader van deze opdracht geen persoonsgegevens verwerken of verzenden voor verwerking buiten de Europese Unie zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de aanbestedende dienst. Bovendien zal de verwerking van de persoonsgegevens altijd worden beheerst door het Belgisch recht, ongeacht de plaats waar die verwerking plaatsvindt.

De aanbestedende dienst en de opdrachtnemer zullen, naar gelang het geval, een verwerkersovereenkomst ondertekenen na sluiting van de opdracht met het oog op de bescherming van persoonsgegevens.

1.7. Afwijzing van aansprakelijkheid

De inschrijvers worden geacht zelf een onafhankelijke analyse en inschatting van de opgenomen gegevens te verrichten en waar nodig de juistheid, volledigheid en accuraatheid van de informatie te controleren.

De aanbestedende dienst levert geen garantieverklaring af, noch impliciet, noch uitdrukkelijk, met betrekking tot de volledigheid, relevantie en interpretatie van de in deze leidraad opgenomen informatie.

1.8. Toepasselijke regelgeving

Op deze procedure zijn – voor zover toepasselijk – niet-limitatief van toepassing de volgende wetgeving:

- Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten;
- Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies;
- Koninklijk besluit van 18 april 2017 plaatsing overheidsopdrachten in de klassieke sectoren (hierna: “**KB Plaatsing**”);
- Koninklijk besluit van 14 januari 2014 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten (hierna: “**AUR**”);
- Wet van 20 maart 1991 betreffende de regeling van de erkenning van aannemers;

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

- Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

De alhier weergegeven toepasselijke reglementering is niet-limitatief opgesomd. De inschrijver wordt geacht alle van toepassing zijnde bepalingen te kennen en in overeenstemming met de van toepassing zijnde regelgeving te handelen.

I.9. Taalgebruik

De inschrijver communiceert mondeling en schriftelijk uitsluitend in het Nederlands met de aanbestedende overheid. Als documenten niet in het Nederlands beschikbaar zijn, kan de aanbestedende overheid een beëdigde vertaling eisen.

I.10. Indicatieve timing

Onder voorbehoud van wijzigingen wordt volgende timing en stappen ten indicatieve titel meegegeven:

- | | |
|---|------------|
| - Uiterste datum indiening eerste voorstel | 14/06/2024 |
| - Beslissing omtrent eerste voorstel | 19/07/2024 |
| - Wachttermijn | 15 kd. |
| - Mogelijkheid tot indienen BAFO (desgevallend door woonmaatschappij) XXX | |
| - Gunning van de opdracht (desgevallend door woonmaatschappij) | XXX |

I.11. Maximaal aantal woningen binnen de opdracht

Het maximaal aantal woningen binnen deze opdracht wordt bepaald op het volgende:

- 500 sociale woningen
- 500 geconventioneerde woningen

Onder maximaal aantal woningen van de opdracht wordt verstaan: het maximaal aantal woningen vastgesteld op basis van het maximaal te bestellen hoeveelheden over alle percelen die binnen de opdracht kunnen worden geplaatst heen.

Om de omvang van de opdracht te kunnen controleren, zullen het aantal woningen worden gemonitord en zullen maatregelen worden genomen zoals hierna beschreven om enerzijds te voorkomen dat het maximale aantal woningen zou worden overschreden en anderzijds voor de woonmaatschappijen de continuïteit van de bestaande dienstverlening te garanderen.

Het agentschap Wonen in Vlaanderen behoudt zich het recht voor om de volgende maatregelen te nemen, in het geval het, op basis van de monitoring, duidelijk wordt dat het vooropgestelde maximale aantal woningen van de opdracht dreigt te worden overschreden:

- het weigeren van een afname op deze opdracht;
- het voor de verdere verloop van de opdracht beperken van de toegelaten afname (in aantallen) tot de op dat ogenblik afgenomen volume (in aantal).

II. Administratieve bepalingen

II.1. Uitsluiting

In het kader van de selectie werd er reeds getoetst of de kandidaat zich in een geval van uitsluiting bevond zoals voorzien in de artikelen 67-69 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. De aanbestedende overheid kan de selectie van een reeds geselecteerde kandidaat/inschrijver herzien, in welk stadium van de plaatsingsprocedure ook, indien zijn situatie in het licht van de uitsluitingsgronden en/of in het licht van de selectiecriteria, niet meer beantwoordt aan de voorwaarden (artikel 60 KB Plaatsing).

II.2. Erkenning van aannemers

De aanbestedende overheid wijst op het feit dat het kan dat er voor de in te huren woningen werken dienen te gebeuren (nieuwbouw, vernieuwbouw, ...) en dat de erkenningswetgeving (m.n. de wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken) zal moeten worden nageleefd.

De inschrijver toont **in zijn voorstel (offerte)** aan dat hij of de derden waarop hij beroep zal doen over de nodige erkenning beschikt of zal beschikken overeenkomstig de erkenningswetgeving.

II.3. Gebruik onderaannemers en beroep op de draagkracht

Indien de inschrijver tijdens de selectiefase een beroep op draagkracht van onderaannemers of andere entiteiten heeft gedaan in het kader van de selectie, bevestigt de inschrijver dit in de offerte (in het kader van de gunningsfase). De onderaannemers of andere entiteiten waarop een beroep op draagkracht wordt gedaan zoals vermeld in de offerte zijn dezelfde zoals vermeld in de aanvraag tot deelneming.

II.4. Opties

- Het indienen van vrije opties is verboden.
- Er is een toegestane optie waarbij de inschrijver aangeeft tegen welke voorwaarden de woning kan worden ingekocht op het einde van de huurperiode.

De inschrijver geeft in dat geval weer welke bouwmaterialen er zullen worden gehanteerd, welke kwalitatieve vereisten er zullen worden opgelegd en dergelijke meer. Deze moeten **minimaal** voldoen aan de richtlijnen en normen van sociale woningen en de vereisten zoals opgenomen in het Bouwtechnisch Bestek woningbouw van de VMSW, het Agentschap Wonen in Vlaanderen.

II.5. Varianten

- Het indienen van vrije varianten is verboden.

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

- Er is een toegestane variant waarbij de inschrijver aangeeft aan welke voorwaarden de grondaandelen kunnen worden ingekocht en waarbij de inschrijver een constructief opricht, laat oprichten, middels een zakelijk recht waarbij de voorwaarden worden bepaald, waarna de woonmaatschappij de woning gedurende een periode van 27 jaar kan inhuren. De inschrijver geeft in dat geval weer welke bouwmaterialen er zullen worden gehanteerd, welke kwalitatieve vereisten er zullen worden opgelegd en dergelijke meer. Deze moeten **minimaal** voldoen aan de normen en richtlijnen van sociale woningen en de vereisten zoals opgenomen in het Bouwtechnisch Bestek woningbouw van de VMSW, het Agentschap Wonen in Vlaanderen.

II.6. Limietdatum van de offertes en opening

De limietdatum en limietuur van de ontvangst van de offertes is **14/06/2024 om 9u**.

Dit uiterste tijdstip is bepalend voor de tijdige indiening door de inschrijvers. Elke offerte moet vóór dit tijdstip aankomen. Laattijdige offertes worden niet aanvaard en kunnen niet worden geregulariseerd.

De opening van de offertes door de aanbestedende overheid vindt plaats na het verstrijken van de limietdatum en limietuur. Er is geen openbare zitting.

II.7. Indienen van de offerte

De offertes moeten elektronisch worden overgelegd via de e-tendering internetsite <https://eten.publicprocurement.be/>, een elektronisch platform in de zin van artikel 14, § 7 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.

Er dient opgemerkt te worden dat het versturen van een offerte per e-mail niet aan deze voorwaarden voldoet. Daarom wordt het niet toegestaan op deze wijze een offerte in te dienen.

Meer informatie omtrent het gebruik van e-tendering kan worden bekomen op de website <http://www.publicprocurement.be> of via de e-procurement helpdesk op het nummer +32 (0)2 790 52 00.

Het gezamenlijk indienen van één enkele offerte door meerdere geselecteerde kandidaten is verboden.

Een inschrijver kan slechts één offerte indienen. Elke deelnemer aan een combinatie van ondernemers zonder rechtspersoonlijkheid wordt beschouwd als een inschrijver. Een inschrijver kan dus niet één offerte indienen alleen en één offerte als lid van een combinatie.

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

Door zijn offerte volledig of gedeeltelijk via elektronische middelen in te dienen, aanvaardt de inschrijver dat de gegevens die voortvloeien uit de werking van het ontvangststelsel van zijn deelneming worden geregistreerd.

De offerte kan niet ingediend worden op papier.

Door het indienen van een offerte aanvaarden de inschrijvers onvoorwaardelijk de inhoud de oproep en de bijhorende opdrachtdocumenten en de invulling van de plaatsingsprocedure zoals deze in de oproep beschreven is en aanvaarden zij zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn.

De inschrijver voegt tevens volgende documenten toe aan zijn offerte:

- Offerteformulier;
- Indien van toepassing: formulier verbintenis draagkracht;
- Beschrijvende nota van de in te huren wooneenheden;
- Indien voorhanden: plannen;
- Indien voorhanden: omgevingsvergunning;

De ingediende documenten dienen als volgt te worden benoemd: de eerste drie letters van uw firmanaam_de eerste drie letters van de projectnaam.

Te gebruiken namen:

XXX_XXX_Form1_offerteformulier

XXX_XXX_Form2_verbintenisdraagkracht

XXX_XXX_offerte

II.8. Ondertekening van de offerte

De inschrijver wordt er op gewezen dat zijn offerte, overgelegd via e-tendering, elektronisch ondertekend moet worden met een geldige **gekwalificeerde elektronische handtekening**.

Een gescande handtekening volstaat **niet!**

De elektronische handtekening dient te worden geplaatst op het indieningsrapport in e-tendering.

Deze elektronische handtekening moet uitgaan van een **bevoegd persoon of bevoegde personen**. De inschrijver voegt tevens de nodige documenten toe waaruit de bevoegdheid blijkt om de onderneming te verbinden (uittreksels van de statuten, volmacht,...).

In geval van indiening van een offerte door een combinatie van ondernemingen, moet voor elke deelnemer aan de combinatie een elektronische handtekening geplaatst worden door een bevoegd persoon of bevoegde personen.

Een gekwalificeerde elektronische handtekening kan geplaatst worden door middel van een Belgische eID, of een gekwalificeerd certificaat dat kan aangekocht worden bij private actoren.

Voor meer informatie omtrent de aankoop van een gekwalificeerd certificaat, zie: <http://overheid.vlaanderen.be/gekwalificeerde-certificaten>.

Opm.: voor buitenlandse ondernemingen mag het certificaat niet op naam van de rechtspersoon staan, aangezien dit overeenkomstig EU-Verordening 910/2014 geen bindende elektronische handtekening kan voortbrengen.

Door in te schrijven op deze opdracht verbindt de inschrijver zich op zijn roerende en onroerende goederen tot de uitvoering van de in dat bestek beschreven opdracht, overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden ervan.

In geval van indiening van een offerte door een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid verbindt elke deelnemer aan de combinatie zich hoofdelijk.

II.9. Vorm en inhoud van de offerte

De inschrijver maakt zijn offerte op in het Nederlands en vult de bijlagen in op het bij de gunningsleidraad behorende formulier. Indien hij deze op andere documenten maakt dan op het voorziene formulier, dan draagt hij de volle verantwoordelijkheid voor de volledige overeenstemming van de door hem aangewende documenten met het formulier.

Als de ondertekening gebeurt door een gemachtigde, vermeldt hij duidelijk zijn volmachtgever of volmachtgevers.

De gemachtigde voegt bij de offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit zijn bevoegdheid blijkt of een afschrift van zijn volmacht.

II.10. Verbintenistermijn

De inschrijvers blijven gebonden door hun offerte gedurende een termijn van honderdtachtig(180) kalenderdagen, ingaand de dag na de uiterste ontvangstdatum van de offertes.

II.11. Prijs

II.11.1. Prijsopgave

De opdrachten vormen elk afzonderlijk een overeenkomst tegen globale prijs.

Alle elementen zijn in de prijs inbegrepen.

II.11.2. Prijs- en kostenonderzoek

Op verzoek van de aanbestedende overheid verstrekt de inschrijver alle nodige inlichtingen om het prijsonderzoek van zijn offerte mogelijk te maken.

De aanbestedende overheid kan ofwel zelf overgaan tot prijsonderzoek, ofwel een persoon aanduiden voor het uitvoeren van alle verificaties van de boekhoudkundige stukken en alle onderzoeken ter plaatse, teneinde de juistheid na te gaan van de gegevens die de inschrijver in het raam van het prijsonderzoek heeft verstrekt.

II.12. Gunningscriteria

De aanbestedende overheid zal de economisch meest voordelige offerte vaststellen rekening houdende met de beste prijs-kwaliteitsverhouding die als volgt wordt ingevuld:

- Prijs 60%
- Kwaliteit 40%

II.12.1. Prijs (60%)

De inschrijver geeft in zijn voorstel een opgave van de maandelijkse huurprijs per wooneenheid (detail en som) met inbegrip van een korting.

Deze maandelijkse huurprijs bedraagt voor de **geconventioneerde huurwoningen** maximaal de huurprijs die kan worden gevraagd conform de subsidievoorwaarden voorzien voor de private initiatiefnemer zoals bedoeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en zoals vastgesteld in Boek 5, deel 2, Titel 1/2. Huurwoningen, gerealiseerd door een private initiatiefnemer als vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Deze maandelijkse huurprijs bedraagt voor de **sociale huurwoningen** maximaal de naakte huur die mag worden gevraagd aan de sociale huurder met toepassing van de huurprijsgrenzen als opgenomen in Deel 5, Titel 1 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In het bijzonder wordt er gewezen op artikel 5.166, §1 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin de maximale huurprijzen worden vastgesteld.

*“De huurprijs van de woning bedraagt niet meer dan de maximale huurprijs. De maximale huurprijs bedraagt 485 euro, te verhogen met 20% per persoon ten laste en maximaal te verhogen met 50%. Voor de berekening van de huurprijs wordt gebruik gemaakt van een van de volgende indexeringsformules, tenzij de huurder kan aantonen dat zijn huurprijs niet geïndexeerd is of een lagere indexevolutie volgt:
1° de indexeringsformule die opgenomen is in de huurcalculator die op de website van het Belgische Statistiekbureau ter beschikking staat van het publiek;
2° huurprijs = huurprijs opgenomen in het huurcontract x gezondheidsindex van oktober van het jaar dat voorafgaat aan het jaar van de berekening/aanvangsindex zoals bepaald in de huurprijscalculator die op de website van het Belgische*

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

Statistiekbureau ter beschikking staat van het publiek.

De indexeringsformule, vermeld in het tweede lid, die als resultaat de laagste huurprijs geeft, wordt toegepast. De huurprijs kan nooit lager zijn dan de huurprijs vermeld in het huurcontract.

In afwijking van het tweede lid bedraagt de maximale huurprijs 388 euro als de woning een kamer is. Dat bedrag wordt verhoogd met 20% per persoon ten laste en kan verhoogd worden met maximaal 50%.

De bedragen, vermeld in het tweede en vierde lid, worden, in voorkomend geval, verhoogd met 10% als de woning op het grondgebied van een van de volgende gemeenten ligt:

- 1° de grootsteden Antwerpen en Gent;*
- 2° de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;*
- 3° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;*
- 4° alle gemeenten in het grootstedelijk gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;*
- 5° alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde;*
- 6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.*

De maximale huurprijs, vermeld in het tweede en vierde lid, wordt gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 104,32 van oktober 2006 en wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober die voorafgaat aan de aanpassing. Het resultaat wordt naar boven afgerond tot op twee cijfers na de komma."

Voor sociale woningen wordt er verder gewezen op artikel 5.47/3, §1, vierde en vijfde lid van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:

"De huurprijs van de sociale huurwoning mag niet hoger zijn dan de markthuurlprijs verminderd met een korting die minimaal 62,5% bedraagt van de subsidie. De markthuurlprijs wordt berekend op het ogenblik van het sluiten van de hoofdhurovereenkomst, die conform de typehoofdhurovereenkomst, opgenomen in bijlage 29, die bij dit besluit is gevoegd.

Voor de bepaling van de markthuurlprijs, vermeld in het vijfde lid, stelt het agentschap een schattingsmodel ter beschikking. Het schattingsmodel is gebaseerd op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De private initiatiefnemer gebruikt het schattingsmodel."

Voor geconventioneerde woningen wordt er gewezen op artikel 5.258 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:

“De huurprijs van de geconventioneerde huurwoning mag niet hoger zijn dan de markthuurlprijs verminderd met een korting die minimaal de helft bedraagt van de subsidie. De markthuurlprijs wordt berekend op het ogenblik van het sluiten van de huurovereenkomst, die conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 30, die bij dit besluit is gevoegd, is gesloten, de hoofdhuurovereenkomst die conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 31, die bij dit besluit is gevoegd of gesloten of de huurovereenkomst, die conform de typehuurovereenkomst, opgenomen in bijlage 32, die bij dit besluit is gevoegd, is gesloten.

In afwijking van het eerste lid wordt de huurprijs, vermeld in het eerste lid, begrensd tot 900 euro als het verschil tussen de markthuurlprijs en de korting, vermeld in het eerste lid, meer dan 900 euro bedraagt.

In afwijking van het eerste en tweede lid wordt de huurprijs, vermeld in het eerste lid, begrensd tot 1000 euro als het verschil tussen de markthuurlprijs en de korting, vermeld in het eerste lid, meer dan 1000 euro bedraagt als de geconventioneerde huurwoning op het grondgebied van een van de volgende gemeenten ligt:

1° de grootsteden Antwerpen en Gent;

2° de centrumsteden Aalst, Brugge, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout;

3° alle gemeenten in het grootstedelijke gebied Antwerpen: Aartselaar, Boechout, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Schelle, Wijnegem, Wommelgem en Zwijndrecht;

4° alle gemeenten in het grootstedelijke gebied Gent: De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke;

5° alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde;

6° Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren.

Voor de bepaling van de markthuurlprijs, vermeld in het eerste, tweede en derde lid, stelt het agentschap een schattingsmodel ter beschikking. Het schattingsmodel is gebaseerd op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verhuurder gebruikt het schattingsmodel.

De bedragen, vermeld in het tweede en het derde lid, worden gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer 127,35 van de maand mei 2023 (basisjaar 2013). Ze worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand december van het jaar voorafgaand aan de indexering en afgerond tot op twee cijfers na de komma.”

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

De beoordeling van het criterium prijs gebeurt als volgt. Elke huurwoning wordt individueel ingevoerd in het schattingsmodel zoals vooropgesteld, nadien wordt er het volgende berekend.

- De totale gevraagde huurprijs = het totaal van de maandelijkse huurprijzen opgenomen in de offerte, waarbij de korting reeds verrekend werd;
- De totale huurprijs die kan worden gevraagd =
 - o Voor de geconventioneerde huurwoningen: het totaal van de maandelijkse huurprijzen dat volgens het schattingsmodel kan worden gevraagd, verminderd met de korting die moet worden toegekend conform
 - o Voor de sociale huurwoningen: de maximale huurprijzen die bepaald zijn in artikel 5.166, §1 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Vervolgens wordt er een score toegekend rekening houdend met de volgende formule:

$$\begin{aligned} \text{Score} = & \% \text{ geconventioneerde huurwoningen} \times \left(1 \right. \\ & \left. - \frac{\text{totale gevraagde huurprijs}}{\text{totale huurprijs die kan worden gevraagd}} \right) \\ & + \% \text{ sociale huurwoningen} \times \left(1 \right. \\ & \left. - \frac{\text{totale gevraagde huurprijs}}{\text{totale huurprijs die kan worden gevraagd}} \right) \end{aligned}$$

Wanneer de verhouding gelijk is aan 1 dan behaalt u 0 punten op het criterium prijs.

Wanneer de verhouding kleiner of gelijk is aan 0,6 dan behaalt u het maximum aantal punten op het criterium prijs. Tussen de grenswaarden worden er op evenredige wijze punten toegekend.

Wanneer de verhouding meer is dan 1, dan wordt de offerte substantieel onregelmatig verklaard.

De prijzen worden ingediend via de inventaris gevoegd als **Bijlage 4**. In de inventaris wordt er rekening gehouden met de referentiemaand maart voor de beoordeling van de offertes. Op het moment van afsluiten van de voorovereenkomst kan er rekening gehouden worden met de geldende index.

II.12.2. Kwaliteit (40%)

De inschrijver maakt voor dit gunningscriterium een nota op van maximum 10 pagina's A4 waarin onder meer volgende beoordelingselementen concreet worden toegelicht:

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

- ligging
 - oriëntatie en uitzicht van de woning
 - afstand tot de scholen, buurtwinkels, openbaar vervoer, ...
 - meerwaarde van de buurt en de relatie met de publieke ruimte
- woningkwaliteit
 - het aanbod van de typologieën binnen project
 - functionele kwaliteit (toegankelijkheid, comfort, afwerkingsgraad, onderhoudsvriendelijkheid, akoestiek, gemeenschappelijke delen, ...)
 - de materialen die gebruikt zullen worden voor de uitvoering van het project, alsook de kwaliteit van de materialen die voor elke wooneenheid zal worden nagestreefd
 - energie-efficiëntie en duurzaamheid
 - de voorzieningen die zullen worden voorzien in de wooneenheid en desgevallend in gemeenschappelijke delen van het project (duurzaam parkeerbeleid, ...)
- plan van aanpak
 - wat is de timing van het project, m.n. wanneer de woningen in gebruik worden genomen
 - de organisatie, de kwalificatie en de ervaring van de inschrijver voor de uitvoering van de opdracht
 - de communicatie met de aanbestedende overheid en met andere overheden en stakeholders
 - kwaliteit- en risicobeheersing
 - voortgangsrapportage

De beoordeling van dit gunningscriterium zal gebeuren aan de hand van volgend beoordelingssysteem:

- uitmuntend	100%
- uitstekend	90%
- zeer goed	80%
- goed	65%
- voldoende	50%
- onvoldoende	30%
- slecht	0%

III. Technische bepalingen

De woonmaatschappij zal enkel de woningen inhuren die minstens voldoen aan de Vlaamse Wooncode. Bovendien is het aan te raden dat de woningen voldoen aan de normen inzake sociale woningbouw die de gemeente hanteert, om conflicten met de nodige omgevingsvergunning(en) te vermijden.

Er wordt nu reeds meegegeven dat de woonmaatschappij in de derde fase deze technische bepalingen verder kan verfijnen.

Daarnaast wordt er ook gewezen op de behoeftebepaling zoals weergegeven in **Bijlage 3**.

IV. Contractuele bepalingen

Er wordt verwezen naar de contractuele bepalingen zoals bijgevoegd in **Bijlage 5**. De afwijkingen van de AUR (Koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringregels van de overheidsopdracht) worden in dit afzonderlijke document verder opgenomen.

Bijlage 1. – Offerteformulier

Opdracht “Ontwerp, bouw, financiering en onderhoud van sociale en geconventioneerde huurwoningen op eigen gronden (semi-open systeem)”
Mededingingsprocedure met onderhandeling

Belangrijk: dit formulier dient volledig te worden ingevuld en ondertekend door de inschrijver.

Natuurlijke persoon

Ondergetekende (naam en voornaam):

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

Ofwel (1)

Rechtspersoon

De vennootschap (benaming, rechtsvorm):

Nationaliteit:

met zetel te (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

Ofwel (1)

Maatschap

De ondergetekenden die zich tijdelijk hebben verenigd voor deze procedure (naam, voornaam hoedanigheid nationaliteit, voorlopige zetel):

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

VERBINDEN ZICH CONFORM DE BEPALINGEN VOORZIEN IN DE GUNNINGSLEIDRAAD EN DE ONTWERPOVEREENKOMST TOT HET AANBIEDEN VAN DE WONINGEN DIE BESCHREVEN ZIJN IN DE INVENTARIS GEVOEGD ALS **BIJLAGE 4**.

Onderaannemers

Er zullen onderaannemers worden aangewend: JA / NEE (*doorhalen wat niet van toepassing is*)

Gedaan te

De

De inschrijver,

Handtekening:

Naam en voornaam:

Functie:

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

Bijlage 2. – Verbintenis terbeschikkingstelling middelen

(Naam van de onderaannemer of andere entiteit)

(Adres)

(KBO-nummer)

Betreft: Opdracht “Ontwerp, bouw, financiering en onderhoud van sociale en geconventioneerde huurwoningen op eigen gronden (semi-open systeem)”
Verbintenis andere entiteit tot terbeschikkingstelling van middelen in het kader van de kwalitatieve selectie

.....*(Naam andere entiteit)*, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de ondergetekende,
.....*(naam en functie van ondertekenaar)*,

verbindt zich er eenzijdig toe om, in het kader van bovenvermelde opdracht,

de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen van
.....*(Naam van de kandidaat-verhuurder op de opdracht)*,

en dit voor de volledige looptijd van de opdracht.

Gedaan te..... *(plaats)* op
.....*(datum)*

(Handtekening)

AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN

Bijlage 3. – Behoeftebepaling

Bijlage 4. – Inventaris

Bijlage 5. – Contractuele bepalingen