

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

DESIGN & BUILD 2024

(D&B2024)

**Mededingingsprocedure met
onderhandeling en naleving van de
Europese bekendmakingsregels**

BESTEK

**Ontwerp en realisatie van woningen
op grond van de afnemer**

Limietdatum aanvraag tot deelneming selectiefase: 01/07/2024 Limietuur: 09:45

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

INHOUD

1	Algemene en administratieve bepalingen	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Omschrijving van de opdracht	4
1.3	De aanbestedende overheid	4
1.4	Percelen	4
1.5	Plaatsingswijze en procedure	6
1.6	Grondslag van de opdracht	6
1.7	Raming van de opdracht	7
1.8	Indiening aanvraag tot deelneming en offerte	7
1.9	Opvragen extra inlichtingen	7
1.10	Toepasselijke documenten en plannen	8
1.11	Overige algemeen toepasselijke bepalingen	8
1.11.1	Exclusiviteitsrecht	8
1.11.2	Geen afnamegarantie	8
1.11.3	Non-discriminatie	8
1.11.4	Taalgebruik	9
1.11.5	Timing en verbintenistermijn	9
1.11.6	Raadpleging dossier	9
2	De selectiefase (fase 1).....	10
2.1	Uitsluiting	10
2.2	Selectiecriteria	11
2.2.1	Economische en financiële draagkracht	11
2.2.2	Technische - en beroepsbekwaamheid	11
2.3	Beroep op de draagkracht	12
2.4	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	13
2.5	In te dienen documenten - selectiefase	13
3	De gunningsfase (fase 2).....	15
3.1	Gunningscriteria	15
3.1.1	Offerte	15
3.1.2	Gunningscriteria raamovereenkomst	15
3.1.3	Beoordeling door jury	18
3.1.4	Biedvergoeding	18
3.2	Prijsbepaling van de offerte	18
3.2.1	Kostprijs realisatie	19
3.3	Vorm en inhoud offerte	20
3.3.1	Limietdatum en limietuur indiening offerte	20
3.3.2	Ontwerp van de basistypes	20
3.3.3	Ontwerp schakeling van de basistypes	20
3.4	In te dienen documenten - gunningsfase	21
4	De onderhandelingsfase (fase 3).....	22
4.1	De opdracht binnen de raamovereenkomst	22
4.1.1	Voorwaarden	22
4.1.2	Technische dossiers specifieke opdracht	22
4.1.3	Bestelling van de opdracht	24
4.1.4	Toezicht uitvoering van de werken	24
4.2	Looptijd raamovereenkomst	24
4.3	Betalingsvoorwaarden	25
4.3.1	Betaling bouwkosten	25
4.3.2	Betaling ontwerp- en studiekosten	25

DEFINITIES

Voor de toepassing van de administratieve bepalingen wordt in de opdrachtdocumenten verstaan onder:

- **De aanbestedende overheid:** het agentschap Wonen in Vlaanderen.
- **De inschrijver:** de onderneming (of maatschap, consortium...) die een offerte indient voor deze procedure.
- **De raamovereenkomst:** de overeenkomst tussen de aanbestedende overheid en de deelnemers die tot stand komt na sluiting van deze opdracht. De raamovereenkomst legt de basisvoorwaarden vast voor alle bestellingen die de respectievelijke afnemers op deze raamovereenkomst plaatsen.
- **De afnemer:** mogelijke afnemers zijn de Vlaamse woonmaatschappijen en Wonen in Vlaanderen. Alleen deze afnemers kunnen een bestelling plaatsen binnen deze raamovereenkomst.
- **Een specifieke opdracht:** een op de raamovereenkomst gebaseerde opdracht die voorziet in het ontwerp en de realisatie van woonprojecten in opdracht van de afnemer.
- **De opdrachtnemer:** de inschrijver met wie de aanbestedende overheid de opdracht zal sluiten.

1 ALGEMENE EN ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1.1 INLEIDING

Dit is het bestek voor de mededingingsprocedure met onderhandeling Design & Build 2024 (D&B2024). Het doel van het bestek is meer informatie geven over de procedure, zonder evenwel volledigheid na te streven, en te komen tot het sluiten van een raamovereenkomst voor het ontwerp en de realisatie van woningen¹ op grond van de afnemers.

1.2 OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

Met deze oproep D&B2024 wil de aanbestedende overheid voor een periode van twee jaar (stilzijgend verlengbaar met 2 jaar) een raamovereenkomst sluiten voor het ontwerp en de realisatie van woonprojecten. De opdracht is gekwalificeerd als een overheidsopdracht voor werken waarin ook diensten zijn vervat, met name het ontwerp van de door de afnemer gevraagde bouwwerken.

De raamovereenkomst is opgedeeld in vijf percelen. De aanbestedende overheid wil een raamovereenkomst sluiten met één inschrijver per perceel.

Wonen in Vlaanderen treedt op als aankoopcentrale. Het zijn de woonmaatschappijen en het agentschap Wonen in Vlaanderen die binnen de raamovereenkomst specifieke opdrachten kunnen bestellen. Bij de bestelling van een specifieke opdracht, m.a.w. een opdracht binnen deze raamovereenkomst, treedt de afnemer onmiddellijk op als opdrachtgevend bestuur/bouwheer en stelt een grond ter beschikking voor de realisatie van de specifieke opdracht(en).

1.3 DE AANBESTEDENDE OVERHEID

Het agentschap Wonen in Vlaanderen is aanbestedende overheid:

Wonen in Vlaanderen

Bezoekadres: Havenlaan 88 bus 40, 1000 Brussel

Postadres: Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel

E-mail: designandbuild.wonen@vlaanderen.be

1.4 PERCELEN

De opdracht bestaat uit 5 percelen:

1. Provincie Antwerpen
2. Provincie Limburg
3. Provincie Oost-Vlaanderen
4. Provincie Vlaams-Brabant
5. Provincie West-Vlaanderen

Wonen in Vlaanderen treedt voor deze opdracht op als aankoopcentrale² en treedt op voor zichzelf en alle woonmaatschappijen (WM) in Vlaanderen, hierna opgesomd per perceel. De afnemer neemt naar behoefte af van de raamovereenkomst afgesloten voor het perceel waar het specifieke

¹ Het gaat om een opdracht voor werken in de zin van artikel 2, 18) van de wet overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

² Volgens art. 2, 6° en art. 47 van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

woonproject zich situeert. De woonmaatschappijen nemen alle rechten en plichten uit dit bestek over.

– **Provincie Antwerpen**

- Wonen in Vlaanderen
- 1010 Thuisrand
- 1140 Woonhaven Antwerpen
- 1155 LeefGoed
- 1160 Woonschakel Berg en Nete
- 1200 Woonstroom
- 1250 De Noorderkempen
- 1256 Woonveer
- 1290 De Woonboog
- 1300 Rivierenland
- 1310 De Voorkempen H.E.
- 1320 Woonkade Rupelstreek

– **Provincie Limburg**

- Wonen in Vlaanderen
- 7000 Wonen in Limburg

– **Provincie Oost-Vlaanderen:**

- Wonen in Vlaanderen
- 4040 Woonpunt Waas
- 4070 Stek 92
- 4090 Meetjesland
- 4150 Thuispunt Gent
- 4160 Dimensa
- 4190 De Thuisbouwer
- 4200 Dender-Zuid
- 4220 Tuinwijk
- 4270 Vlaamse Ardennen
- 4320 WoonST
- 4340 Woonpijler

– **Provincie Vlaams-Brabant**

- Wonen in Vlaanderen
- 2228 Providentia
- 2290 Het Vlaamse Woonanker
- 2350 Woonpunt Zennevallei
- 2420 Dijledal
- 2455 KANVAZ
- 2600 Wootrots
- 2630 Inter-Vilvoordse Mij. voor Huisvesting

– **Provincie West-Vlaanderen:**

- Wonen in Vlaanderen
- 3060 Zetus
- 3100 Vivendo
- 3140 Vivus
- 3200 Ons Onderdak
- 3230 SW+
- 3280 ! Mpuls Menen-Wervik

- 3315 Woonsprong
- 3330 Thuiswest
- 3380 Woonstart
- 3390 IJzer & Zee
- 3440 Elan

1.5 PLAATSINGSWIJZE EN PROCEDURE

Deze opdracht is een opdracht voor werken in de zin art. 2, 18° van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016. Hiervoor maakt de aanbestedende overheid gebruik van een mededingingsprocedure met voorafgaande bekendmaking in de zin van art. 2, 25° van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016. De opdracht neemt de vorm aan van een raamovereenkomst in de zin van art. 2, 35° van de Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

De aanbestedende overheid plaatst de raamovereenkomst via een mededingingsprocedure met onderhandeling en treedt op als aankoopcentrale voor de mogelijke afnemers.

De memorie van toelichting van de Wet op Overheidsopdrachten van 17/6/2016 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 kiest de economisch meest voordelige offerte op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding. De gunningscriteria dienen als basis voor de beoordeling en rangschikking van de offertes.

1.6 GRONDSLAG VAN DE OPDRACHT

Zijn onder meer en voor zover relevant toepasselijk:

- 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 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
- 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.
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

U kunt deze regelgeving terugvinden op <https://overheid.vlaanderen.be/overheidsopdrachten-en-raamcontracten/belgische-regelgeving>

1.7 RAMING VAN DE OPDRACHT

De maximale waarde voor de realisatie van woonprojecten binnen de raamovereenkomst bedraagt 130 miljoen euro per jaar gedurende de looptijd van de raamovereenkomst (max. 4 jaar).

Om het de aanbestedende overheid mogelijk te maken deze maximale waarde te respecteren zullen de opdrachtnemers haar zo snel mogelijk van de intentie om via de raamovereenkomst woningen te realiseren op de hoogte brengen via designandbuild.wonen@vlaanderen.be.

1.8 INDIENING AANVRAAG TOT DEELNEMING EN OFFERTE

Uw aanvraag tot deelneming voor de selectiefase en uw offerte voor de gunningsfase dient u verplicht elektronisch in via [het e-Procurement platform](#)³. Intrekken van uw aanvraag tot deelneming (of offerte) kan via hetzelfde platform.

Het uiterste tijdstip om uw aanvraag tot deelneming/offerte in te dienen, vindt u in de publicatie en op de website van Wonen in Vlaanderen.

Meer informatie over het platform vindt u via [het e-Procurement helpcentrum](#).

De e-Procurement helpdesk kunt u telefonisch bereiken via +32 (0)2 740 80 00 of via volgend e-mailadres: e.proc@publicprocurement.be

Het indieningsrapport van uw aanvraag tot deelneming of offerte ondertekent u met een geldige gekwalificeerde elektronische handtekening. Een gescande handtekening is onvoldoende!

Alleen een bevoegd persoon (of bevoegde personen) kan de aanvraag tot deelneming/offerte ondertekenen. U voegt daarom de nodige documenten toe waaruit de bevoegdheid blijkt om de onderneming te verbinden (uittreksels van de statuten, volmacht...).

Dient u als combinatie een voorstel in? Dan moet voor elke deelnemer aan de combinatie een bevoegd persoon (of bevoegde personen) een elektronische handtekening plaatsen. De bevoegdheid kan hierbij blijken uit een volmacht.

1.9 OPVRAGEN EXTRA INLICHTINGEN

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

Kandidaten kunnen vragen stellen aan de aanbestedende overheid over de inhoud van de opdrachtdocumenten en het verloop van de plaatsingsprocedure. Dit kan tot uiterlijk 10 dagen voorafgaand aan de uiterste datum van indiening, via het forum dat beschikbaar komt bij publicatie van de opdracht. Als de aanbestedende overheid een vraag ontvangt na de vermelde datum kan ze deze onontvankelijk verklaren en eventueel niet meer beantwoorden.

U krijgt toegang tot dit forum via het aankondigingsbericht van de opdracht op het platform e-Procurement. Informatie over hoe u zich als onderneming hiervoor moet aanmelden en andere relevante informatie over het gebruik van het platform vindt u via [het helpcentrum van e-Procurement](#).

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

³ 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.

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.

1.10 TOEPASSELIJKE DOCUMENTEN EN PLANNEN

- Dit bestek, bestaande uit:
 - De bijzondere beschrijving 'Design & Build 2024 – bestek'
 - **Bijlage 1:** [Administratief bestek VM/B 2017, Deel 2](#)
 - **Bijlage 2:** Aanvraag tot deelneming selectiefase (fase 1)
 - **Bijlage 3:** UEA ([Uniform Europees Aanbestedingsdocument](#))
 - **Bijlage 4:** Verbintenis terbeschikkingstelling financiële middelen
 - **Bijlage 5:** Verbintenis terbeschikkingstelling expertise
 - **Bijlage 6:** Inschrijvingsformulier gunningsfase (fase 2)
 - **Bijlage 7:** Simulatietabel D&B2024

1.11 OVERIGE ALGEMEEN TOEPASSELIJKE BEPALINGEN

1.11.1 Exclusiviteitsrecht

Het sluiten van een overeenkomst op basis van dit bestek geeft de inschrijver geen exclusiviteitsrecht. Andere inschrijvers kunnen tijdens de looptijd van de overeenkomst opdrachten, identiek of analoog aan deze beschreven in dit bestek, uitvoeren. De inschrijver kan om die reden geen aanspraak maken op enigerlei vergoeding.

1.11.2 Geen afnamegarantie

Het zijn de woonmaatschappijen en Wonen in Vlaanderen die binnen de raamovereenkomst specifieke opdrachten kunnen bestellen. Deze partijen zijn en blijven volledig vrij om al dan niet beroep te doen op deze raamovereenkomst. Ze bepalen en beslissen volstrekt autonoom of en in welke mate ze al of niet afnemen van deze raamovereenkomst.

1.11.3 Non-discriminatie

De inschrijver verbindt zich ertoe:

- Geen enkele vorm van discriminatie op grond van het geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst te dulden
- Toegankelijk te zijn voor iedereen
- Elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en te bestraffen.
- De wetten en reglementen die de toepassing van non-discriminatie en gelijke kansen te bevorderen, te verdedigen en na te leven

- Bij het beroep doen op derden hen over onderhavige code te informeren en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren voor het toepasselijke reglement/de overeenkomst.

1.11.4 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.

1.11.5 Timing en verbintenistermijn

Onder voorbehoud van wijzigingen geeft de aanbestedende overheid een indicatieve planning mee. De inschrijver kan zich hieraan geen recht ontnemen of zijn kandidaatstelling, en later in te dienen voorstel, hierop steunen of ervan afhankelijk maken.

De aanbestedende overheid gaat uit van een verbintenistermijn van de offerte van 240 kalenderdagen, te rekenen vanaf de uiterste datum van ontvangst.

1.11.6 Raadpleging dossier

U kunt het dossier raadplegen via het bekendmakingsbericht in [het e-Procurement platform](#) en op de website van Wonen in Vlaanderen. U kunt het dossier raadplegen via het bekendmakingsbericht in e-Procurement en op [de website van Wonen in Vlaanderen](#).

2 DE SELECTIEFASE (FASE 1)

2.1 UITSLUITING

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.

Geldt een verplichte of facultatieve uitsluitingsgrond op de inschrijver? Dan bewijst de inschrijver zelf dat hij voldoende maatregelen nam om zijn betrouwbaarheid aan te tonen, en dit ondanks de toepasselijke uitsluitingsgrond. Als de aanbestedende overheid dat bewijs toereikend vindt, sluit ze de betrokken inschrijver niet uit van de plaatsingsprocedure. Eventuele corrigerende maatregelen bewijst de inschrijver door documenten toe te voegen aan het voorstel of bezorgt hij op eigen initiatief aan de aanbestedende overheid. De inschrijver draagt zelf de verantwoordelijkheid voor het tijdig bezorgen ervan.

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

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 (zie 2.2).

De verplichte uitsluitingsgronden gelden ook in hoofde van personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichhoudend 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).

Bewijsmiddelen:

De inschrijver legt een ingevuld UEA (zie 2.4) voor als verklaring dat er geen uitsluitingsgrond op hem rust. De inschrijver voegt volgende documenten aan de aanvraag tot deelneming toe:

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

2.2 SELECTIECRITERIA

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

2.2.1 Economische en financiële draagkracht

De economische en financiële draagkracht van de inschrijver beoordeelt de aanbestedende overheid via:

- **De jaarmzet in de laatste twee beschikbare jaren**
Tijdens deze referentie jaren bedroeg de jaarmzet minimaal 9.300.000 euro.
- **Het resultaat van het boekjaar (code 9904) in de laatste twee beschikbare jaren**
Het resultaat van het boekjaar (code 9904) was tijdens deze referentie jaren positief (geen verlies van het boekjaar).
- **Het eigen vermogen in uw balanstotaal in de laatste twee beschikbare jaren**
Tijdens één van deze referentie jaren bedroeg het aandeel van uw 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**
Tijdens deze referentie jaren bedroeg het eigen vermogen minimaal 1.800.000 euro.

Als in 1 van de 2 gevraagde boekjaren niet voldoet aan een criterium, kan de inschrijver een gemotiveerde afwijking aanvragen bij de aanbestedende overheid.

2.2.2 Technische - en beroepsbekwaamheid

Minimale vereisten:

- U legt minstens één en maximaal drie relevante referenties voor van uitgevoerde woninggroepen die u ontwierp of bouwde. Deze referenties houden gelijkaardige werken als de in dit bestek gevraagde werken in en zijn opgeleverd.
- 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
Uw onderneming bouwde of ontwierp deze referenties en deze zijn bij voorkeur opgeleverd.
 - Als de referentie een project voor een woonmaatschappij is, dan volstaat het projectnummer en uw betrokkenheid bij het project aan te geven.
 - Als de referentie geen project voor een woonmaatschappij is, bezorgt u voor elke referentie:
 - ▶ De locatie, 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 realisatie (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 D&B
 - Een afschrift van het diploma/getuigschrift nodig voor de uitoefening van de functie in het ontwerpteam D&B

- De gegevens van de hoofdaannemer:
 - Identificatiegegevens: naam van de onderneming en de vertegenwoordiger ervan, adres, e-mail, telefoon, ondernemingsnummer
 - Erkenningsklasse en categorie

Erkenning aannemer

Voor deze werken is er een passende erkenning vereist in de zin van de Wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van de opdrachtnemers van werken.

De aanbestedende overheid is van oordeel dat de vereiste erkenning klasse 8, categorie D is.

Bewijsmiddelen:

De inschrijver verklaart op het UEA of hij al dan niet voldoet aan de selectiecriteria.

2.3 BEROEP OP DE DRAAGKRACHT

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

Bij beroep op draagkracht gelden volgende regels:

- Als inschrijver voegt u de nodige documenten toe aan uw offerte. Deze documenten, verduidelijken de verbintenis van de onderaannemers of andere entiteiten dat zij de nodige middelen voor de opdracht voor u ter beschikking stellen. U kan hiervoor het model 'Verbintenis terbeschikkingstelling financiële draagkracht' en/of 'Verbintenis terbeschikkingstelling expertise' gebruiken dat u vindt als bijlage aan dit bestek.

- Doet u een beroep op de draagkracht van een onderaannemer(s) of entiteit(en) dan mag op hen ook geen uitsluitingsgronden gelden zoals bedoeld in bepaling 2.1. De mogelijkheid om corrigerende maatregelen te nemen geldt ook onverminderd.

- Doet u een beroep op draagkracht voor bepaalde studie- en beroepskwalificaties of relevante beroepservaring, dan bent u verplicht om voor de uitvoering van de opdracht daadwerkelijk een beroep te doen op hen. Voor het inzetten van andere onderaannemers moet u eerst de toestemming van de aanbestedende overheid krijgen.
- Doet u een beroep op de draagkracht voor economische en financiële criteria, dan bent u, als inschrijver, 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 te aanvaarden in de bovenvermelde verbintenis.

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

2.4 UNIFORM EUROPEES AANBESTEDINGSDOCUMENT

De inschrijver legt overeenkomstig artikel 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 geldt (zie 2.1.1) en dat de inschrijver voldoet aan de selectiecriteria (zie 2.2).

Voor de opmaak van het UEA kan de inschrijver het model gebruiken dat mee opgeladen werd bij de opdrachtdocumenten op e-Procurement.

U vult het UEA in als volgt:

- 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 afdeling 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’

Naast uw UEA als inschrijver bezorgt u een afzonderlijk, ingevuld UEA voor:

- Elke deelnemer van een combinatie van ondernemingen die optreedt als kandidaat-inschrijver
- Elke ondernemer of andere entiteit waarop de inschrijver een beroep doet.

De aanbestedende overheid kan de kandidaat-inschrijvers tijdens de procedure steeds vragen om ondersteunende documenten in te dienen wanneer dit nodig is voor het goede verloop van de procedure.

2.5 IN TE DIENEN DOCUMENTEN - SELECTIEFASE

In de selectiefase mag u nog geen offerte indienen.

Uw aanvraag tot deelneming, samen met de nodige stavingsstukken, dient u verplicht elektronisch in via het digitaal e-Procurement platform. Het uiterste tijdstip van indiening staat vermeld op het voorblad.

Uw aanvraag tot deelneming bevat minstens volgende documenten:

- De aanvraag tot deelneming selectiefase (fase 1). **(Bijlage 2)**.
- Het ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument. **(Bijlage 3)**
 - Voor de kandidaat-inschrijver (individuele inschrijver of combinatie van ondernemingen)
 - Voor elke deelnemer als een combinatie van ondernemingen inschrijft
 - Voor elk van de onderaannemers of andere entiteiten op wiens draagkracht (financiële draagkracht/expertise) de kandidaat zich beroept
 - Voor alle deelnemers aan de combinatie zonder rechtspersoonlijkheid
- De verbintenis van (elke) andere entiteiten op wiens **financiële draagkracht** de kandidaat-inschrijver een beroep doet om aan de selectiecriteria te voldoen. **(Bijlage 4)**
- De verbintenis van (elke) andere entiteiten op wiens **expertise** de kandidaat-inschrijver een beroep doet om aan de selectiecriteria te voldoen. **(Bijlage 5)**
- De bewijsmiddelen rond uitsluiting (zie 2.1 ‘Uitsluiting’)
- De bewijsmiddelen voor de selectiecriteria (zie 2.2 ‘Selectiecriteria’)

3 DE GUNNINGSFASE (FASE 2)

Als uw aanvraag tot deelneming aan de selectiecriteria voldoet nodigt Wonen in Vlaanderen u via e-Procurement uit om deel te nemen aan fase 2. Het gedeelte over de gunningsfase is in de selectiefase louter ter informatie.

Limietdatum offerte gunningsfase: 25/10/2024 Limietuur: 09:45

3.1 GUNNINGSCRITERIA

Na het doorvoeren van de selectie, zal de aanbestedende overheid de economisch meest voordelige offerte vaststellen, rekening houdend met de beste prijs-kwaliteitsverhouding én de aangeboden prijskortingen.

Scores waarbij de aanbestedende overheid de offertes in verhouding tot elkaar beoordeelt, worden afgerond op 2 decimalen.

3.1.1 Offerte

Uw offerte bestaat uit een voorontwerp van vier basistypes van woningen én een schakeling ervan. Iedere opdracht, nadien afgesloten binnen de raamovereenkomst, baseert zich op een ontwerp dat bestaat uit (een combinatie van) deze basistypes.

De inschrijver maakt het dossier voorontwerp op volgens de richtlijnen en bijlagen van dit bestek en gebruikt hiervoor de documenten van Wonen in Vlaanderen. Zowel ontwerp als uitvoering moet voldoen aan de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen van Wonen in Vlaanderen die gelden voor sociale woonprojecten.

Normen en richtlijnen:

- [Ontwerpleidraad sociale woningbouw 2022](#)
- [Bouwtechnisch Bestek Woningbouw](#)
- [Dossiersamenstelling](#)
- Simulatietabel D&B2024-won (rekenblad D&B - versie geldig op datum opening bieding fase 2)
- De opdrachtdocumenten

Iedere specifieke opdracht, afgesloten binnen de raamovereenkomst, voldoet naast de richtlijnen van dit bestek, ook aan de aanvullende administratief juridische bepalingen van het [administratief bestek VM/B2017](#) (versie geldig op datum opening bieding fase 2).

De aanbestedende overheid sluit een offerte uit als:

- Eén van de gevraagde simulatietabellen een conformiteit van meer dan 100% tegenover de maximumkostprijs heeft.
- De architecturale kwaliteit bij één van de basistypes niet voldoet aan de minimumeisen en dus minder dan de helft van de punten behaalt.
- Voor 'energie' niet voldaan is aan de wettelijke gestelde minimumeisen van 2025.

3.1.2 Gunningscriteria raamovereenkomst

Er zijn twee gunningscriteria:

1. **Kostprijs van de bouwwerken (60 punten)**
2. **Architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit (40 punten)**

- Planfunctionaliteit van de basistypes (15 punten)
- Technische kwaliteit van de basistypes (15 punten)
- Wijze van schakeling van de verschillende basistypes (10 punten)

3.1.2.1 **Kostprijs bouwwerken**

De simulatietabel D&B2024 (**bijlage 7**) bepaalt de maximale prijs voor de realisatie van de woningen. Deel 3.2.1 (kostprijs realisatie) vermeldt de posten die de inschrijver niet in zijn prijsopgave mag opnemen.

De simulatietabel D&B2024 (versie geldig op datum opening bieding offerte) dient als basis voor de beoordeling en puntentelling van de kostprijs van de bouwwerken. De aanbestedende overheid vergelijkt de vraagprijs bouwkost (excl. btw) met het 'financieringsplafond bouwkost'.

De puntenverdeling gebeurt als volgt:

Percentage t.o.v. financieringsplafond bouwkost nieuwbouw	Aantal punten
% > 100%	Uitsluiting
99% < % ≤ 100%	0
98% < % ≤ 99%	6
97% < % ≤ 98%	12
96% < % ≤ 97%	18
95% < % ≤ 96%	24
94% < % ≤ 95%	30
93% < % ≤ 94%	36
92% < % ≤ 93%	42
91% < % ≤ 92%	48
90% < % ≤ 91%	54
% < 90%	60

Elk basistype krijgt een score op 60 punten. Het gemiddelde van de vier scores (van de vier basistypes) bepaalt de totale score voor dit criterium.

Overstijgt de conformiteit van één van de bij deze procedure gevraagde basistypes het financieringsplafond van 100%, dan is de score voor het geheel 'onvoldoende'.

Korting op de kostprijs van de bouwwerken

U kunt op de kostprijs van de bouwwerken korting geven (in % uitgedrukt).

De aanbestedende overheid zal eerst alle offertes beoordelen zonder rekening te houden met eventuele korting. De conformiteit, van één van de bij deze procedure gevraagde basistypes, mag op dat moment het financieringsplafond van 100% niet overschrijden of de score voor het geheel is 'onvoldoende'.

De definitieve rangschikking houdt rekening met de prijskortingen.

3.1.2.2 **Architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit**

De beoordeling voor dit criterium gebeurt op basis van de [Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw 2022](#) en het [Bouwtechnisch Bestek Woningbouw](#).

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

De D&B-procedure aanvaardt geen projecten die voor een beoordeling naar de kwaliteitskamer moeten. Het hoofdstuk 'Afwijkingen' uit de Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw geldt dus niet voor D&B-projecten.

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

Ook de technische kwaliteit maakt deel uit van de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit. Als u met een niet-traditionele bouwwijze werkt, bezit het gebruikte systeem de nodige technische goedkeuringen en attesten. U voegt dan een nota toe die het systeem omschrijft samen met een lijst van de behaalde technische goedkeuringen en attesten.

3.1.2.2.1 Puntentelling architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit (40 punten)

Dit criterium bevat drie subcriteria:

- Planfunctionaliteit van de basistypes (max 15 ptn)
- Technische kwaliteit van de basistypes (max 15 ptn)
- Wijze van schakeling van alle basistypes (max 10 ptn)

De jury rangschikt alleen een offerte die op elk subcriterium van het criterium 'architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit' minimaal de helft van de punten scoort. De maximale score per subcriterium vindt u bij de beschrijving van deze subcriteria.

- Planfunctionaliteit (maximaal 15 punten)

De jury beoordeelt (het ontwerp van) elk basistype op:

- De algemene uitgangspunten:
 - Zelfstandige woonentiteit
 - Prijsbewust – compact bouwen
 - Bouwen voor iedereen
 - Functionele bemeubelbaarheid
- De relatie van de ruimten/zones onderling
- De relatie van de woning met de omgeving en buitenruimte
- De circulatieruimte in verhouding tot de nuttige woonoppervlakte
- Het behalen van basiscomfort en afwerkingen zoals beschreven in de ontwerpleidraad
- De onderhouds- en gebruiksvriendelijkheid van de woningen
- De woning is een goede rijwoning en een goede halfopen bebouwing (mits beperkte aanpassingen)
- De rationaliteit van het ontwerp

Elk basistype krijgt een score op 15 punten. Het gemiddelde van de vier scores (van elk basistype) bepaalt de totale score voor dit criterium. Scoort één van de basistypes niet de helft, dan is de score voor het geheel 'onvoldoende'.

- Technische kwaliteit (maximaal 15 punten)

De jury beoordeelt (het ontwerp van) elk basistype op:

- Duurzaamheid: aandacht voor duurzame energie en duurzame mobiliteit
- Gebruik van onderhouds- en gebruiksvriendelijke materialen en technieken
- Integratie van de gebruikte technieken in het plan
- Logische structuur en opbouw van het ontwerp
- Compactheid in functie van energiezuinigheid en kostprijsbeheersing

- Het voldoen aan de energieprestatienormen. Voor deze opdracht betekent dit minstens aan [de eisen van 2025](#). Projecten, afgesloten binnen dit raamcontract, voldoen minstens aan de eisen die gelden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning ervan.

Elk basistype krijgt een score op 15 punten, het gemiddelde van de vier scores bepaalt de totale score voor dit criterium. Scoort één van de basistypes niet de helft, dan is de score voor het geheel 'onvoldoende'.

- Schakeling van de vier basistypes (maximaal 10 punten)

De terreinen voor de realisatie van de woonprojecten binnen deze raamovereenkomst zijn nog niet gekend. Het is belangrijk dat de basistypes in variërende omstandigheden een goede relatie behouden met de omgeving.

De jury beoordeelt het ontwerp van 11 woningen, samengesteld uit de combinatie van de vier basistypes.

3.1.3 Beoordeling door jury

Een jury beoordeelt de ontvankelijke offertes en bepaalt op basis van de gunningscriteria de laureaat van de opdracht.

Samenstelling jury

De jury bestaat uit bouwtechnisch deskundigen en de coördinator voor D&B:

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

Een eventuele wijziging aan de jurysamenstelling kan niet worden uitgesloten.

Het afdelingshoofd van de afdeling sociale woonprojecten neemt de uiteindelijke beslissing op basis van het juryadvies.

3.1.4 Biedvergoeding

Uitgezonderd de laureaat van de wedstrijd zullen de kandidaat-inschrijvers die deelnamen en niet op een uitsluitingscriterium stuiten, een biedvergoeding van 2.000 euro ontvangen. De biedvergoeding kan slechts een keer per opdracht uitgekeerd worden, ook al neemt u deel aan meer dan een perceel. U neemt het initiatief om deze vergoeding op te vragen bij de aanbestedende overheid na sluiting van de opdracht.

3.2 PRIJSBEPALING VAN DE OFFERTE

De offerte vormt een overeenkomst tegen een globale prijs⁴ op basis van instapklare woningen.

In uw ontwerp en prijszetting houdt u rekening met:

- Een plat dak
- Een standaard fundering
- Een fietsenberging (1 fiets per bewoner)
- Geen autobergplaats

⁴ Art.10.1 van bijzonder bestek VM/B 2017-tweede deel (bijlage 2) is niet van toepassing op deze procedure

3.2.1 Kostprijs realisatie

De beoordeling van de prijs voor realisatie van de sociale woningen gebeurt via de simulatietabel D&B2024 (bijlage 7). De index is deze geldig op datum van de uiterste indieningsdatum van de offerte in de gunningsfase (fase 2).

Overschrijdt de prijs voor de realisatie van een van de types en/of hun schakeling het prijsplafond, dan betekent dit automatisch de niet-rangschikking van de offerte.

De inschrijver baseert zich voor het bepalen van de kostprijs van zijn ontwerp van elk basistype en van de geschakelde basistypes op de kostprijs van een instapklare en opgeleverde woning.

Varianten zijn niet toegelaten.

Wijzigingen in de regelgeving kunnen een invloed hebben op bestaande technische eisen. Zijn deze wijzigingen voor de start van de werken gekend dan onderhandelt de inschrijver ze voor de start van de werken. Signaleert de inschrijver ze later, dan kunnen deze wijzigingen niet tot meerprijzen leiden. Voor wijzigingen die tot minwerken leiden, kan de aanbestedende overheid altijd een minprijs onderhandelen.

De offerteprijs in deze gunningfase is exclusief:

- De aansluitings- en plaatsingskosten die de netbeheerder aanreket (elektriciteit, water, aardgas, tv, telefoon, internet)
- De plaatsing van de tellers van de netbeheerder
- De aansluitingskosten voor riolering
- De (eventuele) overname van scheimuren
- Schoringswerken en bronbemaling
- Omgevings- en wegeniswerken op gronden die publiek domein worden
- Niet-gesubsidieerde toe- en afvoerleidingen voor nutsvoorzieningen (als de inschrijver deze nog moet aanleggen of verplaatsen: elektriciteit, gas, water, tv- en telecommunicatiedistributie, riolering)
- Ruimten, binnen het project, die niet voorzien zijn voor wonen zoals bv. winkels, kantoorruimte...
- De (eventueel) verplichte hoogspanningscabine
- De studiekosten van het ontwerpteam
- (Eventuele) prijskorting die u geeft

De offerteprijs in deze gunningfase is inclusief:

- 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.
- De inrichting van:
 - De private buitenruimte, toegangspad, omheining en grasaanleg
 - De semipublieke buitenruimte die niet overgedragen wordt als openbaar domein

3.2.1.1 Kostprijs studiekosten ontwerpteam

De opdracht van de architect van het ontwerpteam eindigt bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning en het akkoord over de uitvoering tussen de inschrijver en de woonmaatschappij.

3.2.1.2 Samenstelling studiekosten ontwerpteam

In de studiekosten voor het ontwerpteam zit vervat:

- Alle architectenkosten tot en met het verkrijgen van de omgevingsvergunning en het dossier basisaanbesteding/uitvoering
- Alle noodzakelijke studiekosten tot en met de oplevering van de werken voor:
 - Stabiliteit en speciale technieken
 - EPB-regelgeving en -verslaggeving
 - De veiligheidscoördinatie ontwerp en verwezenlijking
 - De ventilatieverslaggeving
 - Alle andere noodzakelijke studies die rechtstreeks gerelateerd zijn aan het ontwerp

3.2.1.3 **Bepaling maximumprijs studiekosten ontwerpteam**

De aanbestedende overheid legt de studiekosten forfaitair vast op 5% van het bestelbedrag bouw (excl. 21% btw). De inschrijver moet hiervoor geen aparte prijs opgeven in de offerte.

3.3 **VORM EN INHOUD OFFERTE**

3.3.1 **Limietdatum en limietuur indiening offerte**

Uw offerte voor de gunningsfase dient u verplicht elektronisch in via [het e-Procurement platform](#)⁵. De limietdatum en -uur ligt vast op 25 oktober 2024 om 09:45

De aanbestedende overheid moet elke offerte ontvangen vóór de limietdatum en het limietuur, ze aanvaardt geen laattijdige offerte.

3.3.2 **Ontwerp van de basistypes**

De inschrijver dient een offerte in voor **elk** van volgende basistypes:

- **Ontwerp type 1:** halfopen grondgebonden woning; type 3/4 (3 slaapkamers/4 personen)
- **Ontwerp type 2:** halfopen grondgebonden woning; type 3/5 (3 slaapkamers/5 personen)
- **Ontwerp type 3:** halfopen grondgebonden woning, type 4/6 (4 slaapkamers/6 personen)
- **Ontwerp type 4:** halfopen gestapelde woning. Dit is de combinatie van 1 x type 1/2 (1 slaapkamer/2 personen) en 1 x type 2/3 (2 slaapkamers/3 personen)
Bij de gestapelde woningen is elke woning individueel bereikbaar vanaf het openbaar domein. De toegang tot de woning op de verdieping kan via een binnen- of een buitentrap.

Het moet mogelijk zijn om elk basistype zowel als gesloten dan als halfopen bebouwing te bouwen (dus inclusief de nodige ramen in de zijgevels). De inschrijver vermijdt een ontwerp met blinde zijgevel.

De definitie van de verschillende woningtypes:

- Eengezinswoning: niet-gestapelde grondgebonden woning
- Appartement: gestapelde woning met al dan niet gemeenschappelijke delen
- ⇒ De gestapelde woningen beschouwt u als twee appartementen (type 1/2 en type 2/3).

3.3.3 **Ontwerp schakeling van de basistypes**

De inschrijver verwerkt alle basistypes in een schakeling van 11 woningen.

Deze schakeling bestaat uit:

3x ontwerp type 1, 3x ontwerp type 2, 3x ontwerp type 3 en 1x type 4.

⁵ 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.

3.4 IN TE DIENEN DOCUMENTEN - GUNNINGSFASE

U bezorgt volgende documenten:

- Bijlage 6: Het inschrijvingsformulier D&B 2024-won - Fase 2
- Voor **elk** van de vier basistypes:
 - De grondplannen, gevelplannen en sneden als rijwoning
 - De grondplannen, gevelplannen en sneden als halfopen bebouwing
 - Voor elk basistype de samenvattende opmeting met gedetailleerde kostprijs
 - Vier simulatietabellen D&B2024 (rekenblad bijlage 7), nl:
 - ▶ 1 tabel voor 10 grondgebonden woningen type 3/4 (type 1)
 - ▶ 1 tabel voor 10 grondgebonden woningen type 3/5 (type 2)
 - ▶ 1 tabel voor 10 grondgebonden woningen type 4/6 (type 3)
 - ▶ 1 tabel voor 5 gestapelde woningen (combinatie van 1 x type 1/2 en 1 x type 2/3)
 - Beschrijvend bestek dat gebaseerd is op het Bijzonder Bestek Woningbouw. Dit bestek zal immers bij alle latere projecten binnen deze procedure gebruikt worden.
- Voor de **schakeling van de basistypes tot 11 woningen**:
 - De grondplannen, gevelplannen en sneden van deze woninggroep/schakeling
 - Een simulatietabel D&B2024 (rekenblad bijlage 7) voor deze woninggroep/schakeling

De aanbestedende overheid beoordeelt de architecturale en stedenbouwkundige waarde van de wijze waarop u de basistypes schakelt. De kostprijs van de schakeling is geen gunningscriterium op zich maar u bezorgt, net als voor elk van de 4 basistypes, een simulatietabel. Ook deze tabel mag de 100% conformiteit niet overschrijden.

Let op! Geen enkele simulatietabel mag het conformiteitspercentage van 100% overschrijden.

4 DE ONDERHANDELINGSFASE (FASE 3)

In de onderhandelingsfase treedt de afnemer onmiddellijk op als bouwheer.

De offerte uit de gunningsfase van de raamovereenkomst dient als basis voor de onderhandelingsgesprekken waarvoor de mogelijke afnemer de private ondernemer zal uitnodigen. Eventuele prijskortingen die toegestaan werden in de gunningsfase van de raamovereenkomst worden toegepast op de definitieve offerteprijs van een specifieke opdracht. De offerte, zonder toepassing van eventueel toegestane kortingen, mag het financieringsplafond volgens de simulatietabel niet overschrijden.

4.1 DE OPDRACHT BINNEN DE RAAMOVEREENKOMST

Alleen een woonproject dat voldoet aan de voorwaarden van deze raamovereenkomst kan gesubsidieerde financiering krijgen.

4.1.1 Voorwaarden

Om een bestelling te plaatsen binnen de raamovereenkomst moet voldaan zijn aan volgende voorwaarden:

- De afnemer is eigenaar van de grond of heeft een recht van erfpacht of opstal op de grond.
- Het terrein voor de specifieke opdracht:
 - Ligt aan een uitgeruste weg
 - Beschikt over basisinfrastructuur zoals wegenis en riolering.
Kleinere infrastructuurwerken of herinrichtingswerken aan het openbaar domein zijn eventueel mogelijk via de laureaat-ondernemer.
- Elk nieuw ontwerp bestaat uit een (combinatie van) de basistypes. Alle basistypes moeten niet (meer) voor te komen.

Sloopwerken

De afnemer kan bestaande constructies op haar site laten slopen door de D&B-laureaat of ervoor kiezen deze werken apart aan te besteden.

Past het project binnen de voorwaarden, dan kan de afnemer een voorontwerp bestellen voor de specifieke opdracht. De werken kan afnemer pas bestellen nadat ze bevestiging kreeg van de financiering ervoor. Alle contacten tussen de woonmaatschappij en de ondernemer verlopen rechtstreeks, zonder tussenkomst van Wonen in Vlaanderen.

Als ondernemer heeft u volgende taken, niet limitatief:

- Aansturen van het ontwerp- en bouwteam
- Bespreken van de opmaak van de technische dossiers en de timing met de afnemer
- Verkrijgen van de nodige vergunningen
- Bezorgen van de technische dossiers aan de afnemer
- Realiseren van de woningen
- Bezorgen van alle nodige informatie voor het opvolgen van de uitvoering van de werken

4.1.2 Technische dossiers specifieke opdracht

De afnemer sluit met de D&B-laureaat een overeenkomst om een voorontwerp op te maken voor haar specifieke opdracht die aan de voorwaarden voldoet.

4.1.2.1 Voorontwerp

Bij de plaatsingsprocedure gaven de jury en de projectverantwoordelijke architectuur van Wonen in Vlaanderen advies op het ontwerp. Het voorontwerp naast met deze adviezen ook rekening met de afspraken uit de onderhandelingsgesprekken met de afnemer (bouwheer). De partijen onderhandelen tot een door beide gedragen dossier, hierdoor zijn er geen verrekeningen meer in de uitvoeringsfase. Alleen uitzonderlijk en degelijk gemotiveerd kan hiervan afgeweken worden. De prijs voor de werken mag in elk geval nooit het maximum financieringsplafond overschrijden. De ondernemer maakt alle dossiers op volgens [de geldende normen](#) en altijd in overleg met de afnemer.

Een basistype kan, bij het voorontwerp voor de specifieke opdracht (van de woonmaatschappij) alleen beperkt afwijken op de bepalingen uit dit bestek, nl.:

- Op uitdrukkelijke vraag van de woonmaatschappij of van Wonen in Vlaanderen
- Om aan de stedenbouwkundige voorschriften, geldend voor de specifieke locatie, te voldoen

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

De afnemer dient het voorontwerp voor de specifieke opdracht bij Wonen in Vlaanderen in voor advies.

De projectverantwoordelijke architectuur adviseert het voorontwerp:

- Is het advies gunstig? De ondernemer maakt het dossier basisaanbesteding op.
- Is het advies ongunstig? De ondernemer herwerkt het voorontwerp.

4.1.2.2 Dossier basisaanbesteding

Nadat de projectverantwoordelijke architectuur van Wonen in Vlaanderen het voorontwerp gunstig adviseerde maakt u het dossier basisaanbesteding op dat overeenstemt met het gunstig geadviseerde voorontwerp. De afnemer kan vragen om een uitvoeringsdossier op te maken, een dossier basisaanbesteding hoeft dan niet meer, maar kan op vraag van de afnemer.

De basisaanbesteding van een nieuwbouw/vervangingsbouw voor D&B bestaat uit:

- Het administratief bestek VM/B
- Een samenvattende opmeting (SO) met eenheidsprijzen
- Een gedetailleerde opmeting
- Het inplantingsplan
- Grondplannen, gevelplannen en sneden
- Detailtekeningen
- Het bijzonder bestek – binnen deze procedure kan u eventueel in dit bijzonder bestek wel verwijzen naar specifieke materialen en technische fiches.
- Het stabiliteitsdossier
- Het dossier technieken
- De EPB-nota
- Het diepsonderingsverslag
- Het technisch verslag van de bodemsaneringsdeskundige en de conformverklaring volgens de bepalingen van Vlarebo
- Een gedetailleerde offerte op basis van de samenvattende opmeting
- De simulatietabel
- Een kopie van het brandpreventieverslag

Meer informatie over de inhoud van bovenstaande opsomming vindt u terug in de norm 'dossiersamenstelling'.

Bij indiening van het dossier basisaanbesteding controleert de projectverantwoordelijke architectuur de simulatietabel.

4.1.2.3 Gunningsdossier

Bij D&B bezorgt de woonmaatschappij aan Wonen in Vlaanderen:

- De beslissing van haar raad van bestuur met vermelding van:
 - Identificatiegegevens project
 - Identificatiegegevens inschrijver/ aannemer
 - Het goedgekeurd bestelbedrag
 - De uitvoeringstermijn in kalenderdagen
 - Het goedgekeurd bedrag voor studiekosten
- Een samenvattende opmeting (SO) waarvan het bedrag overeenstemt met het onderhandelde bestelbedrag.

4.1.3 Bestelling van de opdracht

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

Pas na bevestiging van de financiering kan de afnemer de opdracht sluiten en de werken bestellen. De afnemer bezorgt de ondernemer de bestelbrief per aangetekende brief.

De aannemer die het project uitvoert moet ten laatste voor de bestelling van de werken voldoen aan de voorwaarden inzake sociale en fiscale schulden en treedt niet op als onderaannemer van de architect.

4.1.4 Toezicht uitvoering van de werken

De opdracht van de architect-ontwerper eindigt bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning en het akkoord over de uitvoering tussen de ondernemer en de bouwheer.

De afnemer schrijft een afzonderlijke overheidsopdracht uit voor de controle op de uitvoering van de werken. De architect die toezicht houdt op de uitvoering van de werken behoort niet tot het bouwteam. Alle andere leden van het ontwerpteam blijven wel lid van het bouwteam.

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.

4.2 LOOPTIJD RAAMOVEREENKOMST

De raamovereenkomst heeft een looptijd van 2 jaar (verlengbaar met 2 jaar) en start op de datum vermeld bij de sluiting door Wonen in Vlaanderen. Om via de raamovereenkomst woningen te realiseren zal de afnemer voor het einde van deze looptijd een contract afsluiten met de laureaat voor de opmaak van een ontwerp voor de specifieke opdracht.

4.3 BETALINGSVOORWAARDEN

4.3.1 Betaling bouwkosten

- 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.
- De betaling in mindering gebeurt via maandelijkse vorderingsstaten.
- De datum voor de berekening van de prijsherziening is de uiterste ontvangstdatum van de offerte voor de plaatsing van de raamovereenkomst (formule zie tweede deel van het bijzonder bestek VM/B 2017).

4.3.2 Betaling ontwerp- en studiekosten

De forfaitaire studiekost kan u bij de start van de werken in één keer als vorderingsstaat nul aan de afnemer factureren (btw-tarief van 21%).

Wenst de woonmaatschappij dat de private ondernemer eerst het woonproject aftoetst bij de dienst Omgeving (typologie + aantal entiteiten), aan de hand van schetsen en volumestudies, dan wordt dit beschouwd als een haalbaarheidsstudie.

De kostprijs voor deze haalbaarheidsstudie hangt af van de schaal van het beoogde project:

- 1 - 15 woonentiteiten: € 3000
- 16 - 30 woonentiteiten: € 5000
- >30 woonentiteiten: € 7000

Bij de realisatie van het beoogde project wordt dit bedrag in mindering gebracht van de uiteindelijke aanbesteding (ereloon architect).

Als het beoogde project niet doorgaat kan de private ondernemer de kost voor de haalbaarheidsstudie aanrekenen aan de afnemer.