**GUNNINGSLEIDRAAD**

**VOOR DE OVERHEIDSOPDRACHT VOOR**

**WERKEN**

**MET ALS VOORWERP: *“DESIGN AND BUILD IN HET KADER VAN SOCIALE HUISVESTING OP GROND VAN EEN WOONMAATSCHAPPIJ”***

**MEDEDINGINGSPROCEDURE MET ONDERHANDELING**

**Uiterste tijdstip om een offerte in te dienen: [datum en uur in te vullen]**

**DISCLAIMER**

**WiV KAN NIET AANSPRAKELIJK GESTELD WORDEN VOOR HET GEBRUIK VAN DIT DOCUMENT. WiV KAN DAN OOK NIET AANSPRAKELIJK WORDEN GESTELD VOOR ONDER MEER GEBEURLIJKE FOUTIEVE BEPALINGEN IN DIT DOCUMENT, ALSOOK IN DE OVEREENKOMST TEN OPZICHTE VAN HET BESTEK. DE OVERNAME VAN DE TEKSTEN EN ANDERE DOCUMENTEN GEBEURT STEEDS ONDER DE VOLLEDIGE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE GEBRUIKER.**

**VOORTS IS DIT EEN LEVEND DOCUMENT DAT HET VOORWERP KAN UITMAKEN VAN WIJZIGINGEN EN VERDERE OPTIMALISATIES.**

**TOELICHTING BIJ DE MODELDOCUMENTEN VOOR DE WOONMAATSCHAPPIJ IN DE HOEDANIGHEID VAN AANBESTEDENDE OVERHEID**

**DE TEKST IN HET "ROOD" ZIJN INSTRUCTIES, DAN WEL TOELICHTINGEN EN DIENEN TE WORDEN VERWIJDERD VOOR DE PUBLICATIE VAN HET DOCUMENT.**

**DE TEKST IN HET “GROEN” IS OPTIONEEL EN KAN WORDEN VERWIJDERD UIT HET DOCUMENT.**

**ER ZIJN BEPAALDE TOEVOEGINGEN DIE GEBEURD ZIJN IN BRACKETS [\*]. DEZE DIENEN FINAAL TE WORDEN INGEVULD BIJ DE ONDERTEKENING VAN DE OVEREENKOMST. DE ANDERE INFORMATIE KAN WEL REEDS WORDEN AANGEVULD.**

**Afwijkingen op de AUR: zie DB-overeenkomst**

[I. Algemene bepalingen 6](#_Toc105751356)

[I.1. Beschrijving en voorwerp van de opdracht 6](#_Toc105751357)

[I.2. De aanbestedende overheid 6](#_Toc105751358)

[I.3. Wijze van gunnen 7](#_Toc105751359)

[I.4. Communicatie, inlichtingen, vragen en antwoorden 7](#_Toc105751360)

[I.5. Taalgebruik 7](#_Toc105751361)

[I.6. Toepasselijke wettelijke bepalingen 7](#_Toc105751362)

[I.7. Afwijzing van aansprakelijkheid 8](#_Toc105751363)

[I.8. Aanvullingen, wijzigingen en preciseringen van de gunningsleidraad 9](#_Toc105751364)

[I.9. Bescherming van de persoonlijke levenssfeer (GDPR) 9](#_Toc105751365)

[I.10. Non-discriminatie 9](#_Toc105751366)

[I.11. Overige algemeen toepasselijke bepalingen 10](#_Toc105751367)

[I.12. Vertrouwelijkheid 10](#_Toc105751368)

[I.13. Verklaringen over de naleving van de minimumlonen 10](#_Toc105751369)

[II. Administratieve bepalingen met betrekking tot de selectie 11](#_Toc105751370)

[II.1. Selectie 11](#_Toc105751371)

[II.1.1. Uitsluitingsgronden en selectiecriteria 11](#_Toc105751372)

[II.1.2. Erkenning van aannemers 11](#_Toc105751373)

[II.2. Indienen van de offerte 12](#_Toc105751374)

[II.3. Opening van de offerte 12](#_Toc105751375)

[II.4. Onderzoek van de offertes 13](#_Toc105751376)

[II.5. Verbintenistermijn 13](#_Toc105751377)

[II.6. Varianten 13](#_Toc105751378)

[II.7. Opties 13](#_Toc105751379)

[II.8. Plaatsbezoek 13](#_Toc105751380)

[II.9. Onderhandelingen 14](#_Toc105751381)

[II.10. Gunningscriteria 15](#_Toc105751382)

[II.10.1. Prijs (40 punten) 16](#_Toc105751383)

[II.10.1.1. Kostprijs van de bouwwerken 16](#_Toc105751384)

[II.10.1.2. Kostprijs van de ontwerpwerkzaamheden 16](#_Toc105751385)

[II.10.1.3. Beoordelingsmethodiek 16](#_Toc105751386)

[II.10.2. Architecturale kwaliteit van het ontwerp (50 punten) 17](#_Toc105751387)

[II.10.2.1. Subgunningscriteria 17](#_Toc105751388)

[(a) Planfunctionaliteit 17](#_Toc105751389)

[(b) Technische kwaliteit 18](#_Toc105751390)

[II.10.2.2. Aan te leveren documenten 18](#_Toc105751391)

[II.10.3. Uitvoeringstermijn (10 punten) 18](#_Toc105751392)

[II.10.4. Beoordeling door een jury 19](#_Toc105751393)

[II.11. Vergoeding best gerangschikte inschrijvers 19](#_Toc105751394)

[II.12. Minimale eisen inzake woningkwaliteit 19](#_Toc105751395)

[III. Contractuele bepalingen 20](#_Toc105751396)

[IV. Bijlagen 21](#_Toc105751397)

[Bijlage I. Projectdefinitie 21](#_Toc105751398)

[Bijlage II. Offerteformulier 22](#_Toc105751399)

[**OFFERTEFORMULIER (FASE 2) – DESIGN & BUILD** 22](#_Toc105751400)

[1. PROJECTGEGEVENS 22](#_Toc105751401)

[2. GEGEVENS INSCHRIJVER EN ARCHITECT 22](#_Toc105751402)

[1.1 INSCHRIJVER/ONDERNEMER 22](#_Toc105751403)

[1.2 ARCHITECT 22](#_Toc105751404)

[2. PRIJS 22](#_Toc105751405)

[2.1 PRIJS OPBOUW WOONGELEGENHEDEN 22](#_Toc105751406)

[2.2 STUDIEKOSTEN 23](#_Toc105751407)

[3. EVENTUELE AFWIJKINGEN 23](#_Toc105751408)

[Bijlage III. Verbintenis beroep op draagkracht derde entiteiten 24](#_Toc105751409)

[**DESIGN & BUILD – VERBINTENIS TERBESCHIKKINGSTELLING VAN MIDDELEN** 24](#_Toc105751410)

[**Verbintenis onderaannemer of andere entiteit tot terbeschikkingstelling van middelen in het kader van de kwalitatieve selectie** 24](#_Toc105751411)

[Bijlage IV. Ontwerp van DB-overeenkomst 25](#_Toc105751412)

[Bijlage V. Verplicht Programma: Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw, Bouwtechnisch Bestek Woningbouw en eventuele aanvullende eisen van de opdrachtgever. 26](#_Toc105751413)

# Algemene bepalingen

## Beschrijving en voorwerp van de opdracht

Met deze procedure wil de aanbestedende overheid een overheidsopdracht afsluiten voor het **ontwerp (*Design*) en de bouw (*Build*) van sociale woningen**. De opdracht is gekwalificeerd als een overheidsopdracht voor werken, met dien verstande dat er ook diensten in vervat zijn, met name het ontwerpen van de werken door de opdrachtnemer.

De volgende CPV-codes zijn daarbij van toepassing op de opdracht:

45000000 Bouwwerkzaamheden

Voor een verdere inhoudelijke omschrijving van het voorwerp en de ambitie van de opdracht wordt verwezen naar de projectdefinitie in **Bijlage I** van deze gunningsleidraad. De projectdefinitie kan gedurende de loop van deze procedure worden aangevuld en verduidelijkt, met eerbiediging van de gelijke behandeling van de kandidaten/inschrijvers, de eerlijke mededinging en de transparantie.

De opdracht is niet onderverdeeld in percelen. Omwille van redenen van continuïteit en aansprakelijkheid inzake de uitvoering van de opdracht, is na overweging van de aanbestedende overheid gebleken dat het niet aangewezen is deze opdracht op te delen in percelen.

*De woonmaatschappij dient een projectdefinitie op te maken waarin er duidelijk wordt omschreven wat de ambities zijn van de woonmaatschappij met betrekking tot dit project. Onder meer kan er worden gedacht aan inplantingsplannen, (G)RUP’s, BPA’s, stedenbouwkundige verordeningen (of verwijzingen daarnaartoe), technische vereisten, … . Bijvoorbeeld kan de woonmaatschappij de gronden omschrijven, meegeven hoeveel wooneenheden zij minimaal wenst te realiseren, … . Bijkomende informatie met betrekking tot (G)RUP’s, BPA’s, … dienen ook te worden toegelicht.*

## De aanbestedende overheid

De aanbestedende overheid is de woonmaatschappij [in te vullen door de woonmaatschappij, naam en adres maatschappelijke zetel]

Voor de aanbestedende overheid treedt de volgende persoon op als contactpersoon:

Naam: [vul hier de naam in van de contactpersoon binnen de woonmaatschappij]

E-mail: [vul hier het e-mailadres in van de contactpersoon]

De aanbestedende overheid wordt in het kader van deze procedure ondersteund door het Agentschap Wonen in Vlaanderen.

## Wijze van gunnen

De opdracht wordt gegund bij wijze van een mededingingsprocedure met onderhandeling, als voorzien in artikel 38 van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. Voor de specifieke motieven wordt er verwezen naar hetgeen uiteen werd gezet in de selectieleidraad.

## Communicatie, inlichtingen, vragen en antwoorden

Inschrijvers kunnen vragen stellen en/of opmerkingen over de gunningsleidraad via het forum in e-Notification. Inschrijvers krijgen toegang tot dit forum via het aankondigingsbericht van de opdracht op het platform e-Notification. De kandidaat-inschrijver moet zich hiervoor aanmelden bij e-Notification. Meer informatie over het forum en hoe hiertoe toegang worden verkregen, kan worden teruggevonden via onderstaande link:

<https://www.publicprocurement.be/sites/default/files/documents/enot_onderneming_nl_20211126.pdf>.

Kandidaat-inschrijvers kunnen vragen stellen aan de aanbestedende overheid over de inhoud van de opdrachtdocumenten en het verloop van de plaatsingsprocedure. Dit kan tot uiterlijk tien (10) dagen voorafgaand aan de uiterste indiening van de offerte.

De vragen en/of opmerkingen die tijdig zijn overgemaakt via het forum van e-Procurement zullen tot uiterlijk acht dagen voor de indieningsdatum van de offerte 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 leidraad 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.

## Taalgebruik

Alle vormen van communicatie met de aanbestedende overheid geschieden zowel schriftelijk als mondeling enkel in het Nederlands. Wanneer bepaalde documenten niet in het Nederlands beschikbaar zijn, dan kan de aanbestedende overheid een beëdigde vertaling eisen.

## Toepasselijke wettelijke bepalingen

Op deze opdracht zijn onder meer toepasselijk:

* Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten (hierna: “**Overheidsopdrachtenwet**”);
* 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 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies (hierna: “**Rechtsbeschermingswet**”);
* Wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen;
* Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk;
* Wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken;
* Wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect;
* Wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in de onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect;
* Wet van 9 mei 2019 betreffende de verplichte verzekering van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid van architecten, landmeters-experten, veiligheids- en gezondheidscoördinatoren en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van diverse wetsbepalingen betreffende de verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid in de bouwsector;
* Codex van 28 april 2017 over het welzijn op het werk;
* Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB);
* Vlaamse Codex Wonen (VCW) van 2021
* Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) 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.

## 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.

## Aanvullingen, wijzigingen en preciseringen van de gunningsleidraad

De aanbestedende dienst kan de gunningsleidraad en alle onderdelen ervan in de loop van de plaatsingsprocedure aanvullen, nader preciseren en wijzigen, mits inachtneming van het beginsel inzake eerlijke mededinging, het gelijkheidsbeginsel en de daaruit voortvloeiende transparantieverplichting. De aanbestedende dienst zal, in geval van aanpassingen of wijzigingen aan de inschrijvers een terechtwijzend bericht overmaken.

## Bescherming van de persoonlijke levenssfeer (GDPR)

Wanneer, en in de mate dat de inschrijver/opdrachtnemer in het kader van deze opdracht persoonsgegevens verwerkt die van de aanbestedende dienst of een sociale huurder 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 inschrijver/opdrachtnemer alleen de persoonsgegevens verwerken op verzoek van de aanbestedende overheid 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 voortdurend 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 overheid en de opdrachtnemer zullen, naar gelang het geval, een verwerkersovereenkomst ondertekenen na sluiting van de opdracht met het oog op de bescherming van persoonsgegevens.

## 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 de toepasselijke opdracht

## Vertrouwelijkheid

De plannen, documenten en voorwerpen, alsook alle informatie waar men toegang toe krijgt in het kader van deze opdracht, ter beschikking gesteld door de aanbestedende overheid, mogen door de inschrijvers/opdrachtnemer niet gereproduceerd of verspreid, noch voor enig ander gebruik dan in het kader van de plaatsing en de uitvoering van de opdracht aangewend worden, dan met de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de aanbestedende overheid. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

## Verklaringen over de naleving van de minimumlonen

De aanbestedende overheid deelt mee dat de inlichtingen over het verschuldigde loon kunnen worden teruggevonden op de websites: <https://minimumlonen.be> en <http://www.werk.belgie.be>.

De inschrijver bevestigt door het indienen van zijn offerte:

* Dat de aanbestedende overheid hem heeft meegedeeld op welke website hij de informatie kan terugvinden over het verschuldigd loon;
* Dat de inschrijver zijn verplichting om tijdig het verschuldigde loon van zijn werknemers te betalen, naleeft en zal naleven.

Deze verklaringen van de aanbestedende overheid en de inschrijver stellen de aanbestedende overheid vrij van de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de betaling van het loon dat de aannemer aan zijn werknemers verschuldigd is voor de arbeidsprestaties die zij hebben verricht voor de aanbestedende overheid.

# Administratieve bepalingen met betrekking tot de selectie

## Selectie

### Uitsluitingsgronden en selectiecriteria

De uitsluitingsgronden en selectiecriteria werden reeds nagezien in de eerste fase van deze procedure (zie selectieleidraad). Er moeten dus geen bewijsstukken inzake uitsluiting en selectie meer worden toegevoegd aan de offerte.

Het beantwoorden aan de selectiecriteria en het zich niet in een geval van uitsluiting bevinden, is echter een voortdurende vereiste. De aanbestedende overheid behoudt zich verder het recht voor om tijdens de gunningsprocedure te blijven nagaan of de kandidaat/inschrijver aan de gestelde eisen blijft voldoen. Daartoe dient de inschrijver op eenvoudig verzoek van de aanbestedende overheid de daartoe dienende stukken te bezorgen.

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).

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 en mogen zich eveneens niet bevinden in één van de uitsluitingsgevallen, onverminderd de mogelijkheid inzake corrigerende maatregelen.

De offertes van inschrijvers, al dan niet als combinatie die zich in één of meerdere van de uitsluitingsgevallen bevinden, worden uitgesloten. In het geval van verplichte uitsluitingsgronden wordt de inschrijver uitgesloten. In het geval van facultatieve uitsluitingsgronden kan de inschrijver worden uitgesloten. Dit onverminderd de mogelijkheid inzake corrigerende maatregelen (art. 70 Overheidsopdrachtenwet)

### Erkenning van aannemers

De inschrijver dient over de erkenning te beschikken zoals weergegeven in de selectieleidraad. Indien blijkt dat het uit te voeren project de gevraagde erkenningsklasse overstijgt, dan dient de inschrijver alleszins te beschikken over een passende erkenning om het project te kunnen uitvoeren.

## Indienen van de offerte

De offerte mag alleen worden ingediend via het e-Tendering internetsite https://eten.publicprocurement.be/ die de naleving waarborgt van de voorwaarden van artikel 14 §7 Overheidsopdrachtenwet.

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.

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 ontvangstsysteem van zijn offerte worden geregistreerd.

De offerte moet bij de aanbestedende overheid toekomen vóór [datum en uur in te vullen, *cf.* titelpagina]

Meer informatie kan u vinden op volgende website: http://www.publicprocurement.be of via de e-Procurement helpdesk op het nummer: +32 (0)2 740 80 00.

**De offerte kan niet ingediend worden op papier.**

Door het indienen van een offerte aanvaarden de inschrijvers onvoorwaardelijk de inhoud van dit aanbestedingsdocument en de invulling van de plaatsingsprocedure zoals deze in deze leidraad beschreven is en aanvaarden zij zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn. De inschrijver verzaakt aan alle andere voorwaarden.

Indien een inschrijver in dat verband een bezwaar heeft, dient hij dat ten laatste tien (10) dagen vóór de uiterste datum voor de ontvangst van de offertes, bekend te maken aan de aanbestedende dienst met omschrijving van de reden.

Indien in dit aanbestedingsdocument tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, leemten en/of onwettigheden, enz. worden opgemerkt, worden de inschrijvers verzocht om dit onverwijld schriftelijk te laten weten aan de contactpersoon van de aanbestedende dienst.

Het niet ontvangen van een bericht inzake eventuele tegenstrijdigheden, onduidelijkheden, leemten en/of onwettigheden binnen de vooropgestelde termijn wordt aanzien als de uitdrukkelijke bevestiging van de inschrijvers dat deze oproep geen enkele tegenstrijdigheid, onduidelijkheid, leemte en/of onwettigheid bevat.

## Opening van de offerte

De offertes worden elektronisch ingediend. Er is geen openbare zitting.

## Onderzoek van de offertes

Op verzoek van de aanbesteder is de inschrijver verplicht om voor de gunning van de opdracht alle inlichtingen te verstrekken noodzakelijk voor het onderzoek van de prijzen.

Voor zover tijdens het onderzoek van de offerte door de aanbesteder wordt vastgesteld dat er door de inschrijver voorwaarden zijn gevoegd waardoor het onduidelijk is of de inschrijver zonder voorbehoud akkoord gaat met de voorwaarden van de gunningsleidraad, behoudt de aanbesteder zich het recht voor om de offerte als substantieel onregelmatig en dus nietig af te wijzen.

De aanbesteder verbetert de rekenfouten en de zuiver materiële fouten in de offertes, zonder dat zij voor niet-ontdekte fouten aansprakelijk is. Hiervoor kan de aanbesteder aan de inschrijver vragen om binnen de door haar bepaalde termijn de draagwijdte van zijn offerte te verduidelijken of aan te vullen, zonder deze te wijzigen, teneinde de werkelijke bedoeling na te gaan.

## Verbintenistermijn

De termijn gedurende dewelke de inschrijver door zijn offerte gebonden blijft, bedraagt honderdtwintig (120) kalenderdagen, te rekenen vanaf de limietdatum voor ontvangst van de offerte.

## Varianten

Er zijn geen vereiste of toegestane varianten.

Het indienen van vrije varianten is niet toegestaan.

## Opties

Er zijn geen vereiste of toegestane opties.

Het indienen van vrije opties is niet toegestaan.

## Plaatsbezoek

Door het feit dat de inschrijver zijn offerte indient, erkent hij ter plaatse te zijn geweest en zich op de hoogte te hebben gesteld van de bestaande toestand van de bouwplaats, de ligging, de omgeving en de toegangswegen.

De inschrijver wordt dientengevolge geacht zich volledig rekenschap te hebben gegeven van de omvang der aanneming en de moeilijkheidsgraad van de uit te voeren werken, m.b.t. de algemene coördinatie van de werken, de inrichting van de bouwplaats, de gemeentelijke voorschriften en nutsleidingen, de noodzakelijke veiligheidsvoorzieningen op de werf, de mogelijkheden tot de aanvoer en het stockeren van bouwmaterialen, het plaatsen van stellingen, de opstelling van aangepast materieel (graafmachines, kranen, …), de eventuele voorafgaande sloopwerken, de gebeurlijke aanbouw tegen en de bijhorende afwerkingen van scheidingsmuren of bestaande constructies, en zo meer.

Hij zal zich bijgevolg tijdens de uitvoering van de opdracht niet kunnen beroepen op zijn onwetendheid dienaangaande.

## Onderhandelingen

De aanbestedende overheid heeft het recht, maar niet de plicht om te onderhandelen.

Onderhandelingen kunnen enkel worden gevoerd met inschrijvers die een offerte hebben ingediend die niet behept is met (a) één of meerdere substantiële onregelmatigheden en/of (b) meerdere niet-substantiële onregelmatigheden die door hun combinatie of cumulatie dezelfde gevolgen teweeg brengen als een substantiële onregelmatigheid.

In beide hypotheses, doch enkel in het geval de aanbestedende overheid beslist om onderhandelingen te voeren, verschaft de aanbestedende overheid aan de inschrijver de mogelijkheid om zijn offerte te regulariseren alvorens de onderhandelingen worden aangevat. Een laattijdig ingediende offerte kan echter niet geregulariseerd worden.

De aanbestedende overheid heeft het recht om de onderhandelingen te structureren via onderhandelingsrondes. De aanbestedende overheid kan daarbij in het kader van een onderhandelingsronde een verbeterde offerte vragen. Naar aanleiding van de laatste onderhandelingsronde wordt een definitieve offerte gevraagd.

De aanbestedende overheid kan zich daarbij beroepen op de mogelijkheid als vervat in artikel 38, §7 Overheidsopdrachtenwet en kan het aantal offertes waarover moet worden onderhandeld beperken tot minimaal drie (3) na een toetsing aan de gunningscriteria.

Tijdens de onderhandelingen kan de aanbestedende overheid de inschrijvers vragen bepaalde onderdelen van hun offerte nader uit te werken, te onderbouwen, te verfijnen, te optimaliseren, te wijzigen en/of inzicht te geven in de prijsopbouw.

In principe zullen de onderhandelingen echter niet tot gevolg kunnen hebben dat afbreuk kan worden gedaan aan de engagementen van de inschrijver zoals die blijken uit diens initiële offerte. Het doel van de onderhandelingen is om tot een globale prijs-kwaliteitsverbetering te komen.

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om, met het oog op een globale verbetering van de offertes, tijdens de onderhandelingen bepaalde voorwaarden of (technische) eisen van de opdrachtdocumenten (o.a. deze gunningsleidraad) aan te vullen, te preciseren en/of te wijzigen, met eerbiediging van het gelijkheidsbeginsel en de daaruit voortvloeiende transparantieverplichting. Over de minimumeisen - die als dusdanig zijn aangemerkt in de gunningsleidraad - wordt niet onderhandeld.

In voorkomend geval maken deze aanvullingen, preciseringen en/of wijzigingen integraal deel uit van de op de opdracht toepasselijke bepalingen. De inschrijver zal geacht worden hiervan kennis te hebben genomen en er bij de opmaak van zijn offerte rekening mee te hebben gehouden. Indien een geselecteerde kandidaat of inschrijver met betrekking tot een meegedeelde aanvulling, precisering en/of wijziging van de opdrachtdocumenten een bezwaar heeft, dient hij dat schriftelijk en per aangetekend schrijven, binnen één (1) week na ontvangst van de mededeling en met omschrijving van de redenen, aan de aanbestedende overheid bekend te maken.

Wanneer er onderhandelingen werden opgestart en wanneer de aanbestedende overheid de onderhandelingen wenst af te sluiten, stelt zij de resterende inschrijvers daarover in kennis. Met resterende inschrijvers wordt bedoeld de inschrijvers waarmee de aanbestedende dienst op dat ogenblik nog onderhandelingen voert. Deze resterende inschrijvers kunnen worden uitgenodigd om een definitieve offerte (BAFO) in te dienen, indien hiervoor wordt geopteerd.

De aanbestedende dienst kan tijdens de loop van de onderhandelingen aangeven hoe de aangepaste en definitieve offertes moeten worden ingediend.

De definitieve offerte vervangt alle voorgaande offertes evenals alle communicatie en documenten uitgaande van de inschrijver die desgevallend zijn uitgewisseld in de loop van de onderhandelingen.

Over de definitieve offerte kan niet meer onderhandeld worden. Indien een definitieve offerte substantieel onregelmatig is, is regularisatie hiervan niet mogelijk.

## Gunningscriteria

De aanbestedende overheid zal de economisch meest voordelige offerte vaststellen op basis van de volgende criteria tegen de volgende weging:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nr.** | **Beschrijving** | **Gewicht** |
| 1 | Prijs | 40 |
| 2 | Architecturale kwaliteit van het ontwerp | 50 |
| 3 | Timing - Uitvoeringstermijn | 10 |
| Totaal gewicht gunningscriteria | | 100 |

*De gebruiker van het document dient de gunningscriteria af te stemmen op het concrete project dat voorligt. Bepaalde beoordelingselementen kunnen al dan niet dienstig zijn, maar ook bepaalde gunningscriteria kunnen verder worden aangepast.*

*Een opmerking moet wel worden gemaakt naar de uitvoeringstermijn toe. Wanneer dit niet als gunningscriterium in acht wordt genomen, dan dient ook het maximumpercentage van de vertragingsboete als opgenomen in de DB-overeenkomst te worden herleid naar vijf procent (5%).*

### Prijs (40 punten)

#### Kostprijs van de bouwwerken

De inschrijver geeft in zijn offerte een forfaitaire prijs weer voor de bouwwerken. Deze prijs omvat alle kosten die betrekking hebben op de realisatie van het project met uitzondering van de kostprijs van de ontwerpwerkzaamheden, zoals deze ook zijn verduidelijkt in de DB-overeenkomst (**Bijlage IV**).

De prijs van de bouwwerken mag het bedrag van het leningsplafond zoals berekend in de simulatietabel niet overschrijden op straffe van substantiële onregelmatigheid.

*De woonmaatschappij dient aan de hand van haar projectdefinitie (waarbij het aantal gewenste woningen en typologieën in wordt opgenomen) een berekening te maken via de simulatietabel D&B zoals voorzien door WIV. Desgevallend kan er ook worden geopteerd om het gunningscriterium aan te passen en de prijs afhankelijk te maken van een afwijking van het maximum leningsplafond volgens de simulatietabel D&B. Als voorbeeld kan er worden verwezen naar de raamovereenkomst D&B van WIV.*

#### Kostprijs van de ontwerpwerkzaamheden

De inschrijver wordt niet afzonderlijk gequoteerd op de kostprijs van de ontwerpwerkzaamheden. Deze bedraagt vijf procent (5%) [vul hier het passende percentage in] van het bedrag van de kostprijs van de bouwwerken en wordt verrekend op de totale prijs. Deze kosten bevatten alle kosten met betrekking tot de ontwerpwerkzaamheden zoals verduidelijkt in de DB-overeenkomst (**Bijlage IV**).

#### Beoordelingsmethodiek

*Optie 1*

*Wanneer de prijs wordt beoordeeld op basis van een afwijking van het maximum leningsplafond volgens de simulatietabel, beschrijft men de beoordelingsmethodiek als volgt:*

De prijs van de bouwwerken wordt beoordeeld op basis van de simulatietabel D&B. De ‘Vraagprijs bouwkost (excl. Btw) wordt vergeleken met het ‘Plafond bouwkost nieuwbouw’.

Bij de beoordeling van de prijs houdt de aanbestedende overheid 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 |

OF

*Optie 2*

*Wanneer de prijs beoordeeld wordt op basis van de laagste forfaitaire totaalprijs, beschrijft men de beoordelingsmethodiek als volgt:*

De inschrijver met de laagste forfaitaire totaalprijs, de “Prijs” in het licht van de DB-overeenkomst (**Bijlage IV**), ofwel de kostprijs van de bouwwerken opgeteld met de kostprijs van de ontwerpwerkzaamheden, ontvangt het maximum van het aantal punten. Aan de offertes van de andere inschrijvers worden punten toegekend met inachtneming van de regel van drie.

Er zijn maximum 40 punten te verdienen.

### Architecturale kwaliteit van het ontwerp (50 punten)

De beoordeling voor dit criterium gebeurt op basis van de Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw 2022 en het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw, die als minimale vereisten gelden en tevens aan de hand van de volgende subgunningscriteria:

* Planfunctionaliteit;
* Technische kwaliteit

In het geval de offerte op één van de subgunningscriteria een onvoldoende scoort, dan komt de offerte niet langer in aanmerking voor gunning.

#### Subgunningscriteria

##### Planfunctionaliteit

De jury beoordeelt het ontwerp op basis van het voorgestelde ontwerp, waarbij er volgende uitgangspunten, als zijnde beoordelingselementen in acht kunnen worden genomen:

* De algemene uitgangspunten:
  + De woonentiteit op zich (zelfstandigheid, kamerwoning, …)
  + Functionele bemeubelbaarheid
* De relatie van de ruimten/zones onderling
* De relatie van het te ontwikkelen project met de buitenruimte
* De circulatieruimte
* Het behalen van basiscomfort en afwerkingen
* De rationaliteit van het ontwerp

Dit subgunningscriterium wordt beoordeeld op 25 punten, waarbij er volgende schaal wordt gehanteerd:

* 24/25 – 25/25: zeer goed;
* 21/25 – 23/25: goed;
* 17/25 – 20/25: matig
* 13/25 – 16/25: voldoende;
* 0/25 – 12/25: onvoldoende;

##### Technische kwaliteit

De jury beoordeelt het ontwerp 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

Dit subgunningscriterium wordt beoordeeld op 25 punten, waarbij er volgende schaal wordt gehanteerd:

* 24/25 – 25/25: zeer goed;
* 21/25 – 23/25: goed;
* 17/25 – 20/25: matig
* 13/25 – 16/25: voldoende;
* 0/25 – 12/25: onvoldoende;

#### Aan te leveren documenten

Om de subgunningscriteria als omschreven sub II.10.2.1. te beoordelen voegt de inschrijver bij zijn offerte de documenten beschreven bij de dossiersamenstelling zoals terug te vinden via volgende [link](https://www.vmsw.be/Portals/0/Uploads/objects/Woningbouwrenovatie/ontwerprichtlijnen%20en%20normen%202017%20c/dossiersamenstelling__2017.pdf).

### Uitvoeringstermijn (10 punten)

De inschrijver geeft in zijn offerte een uitvoeringstermijn weer – in kalenderdagen – voor de realisatie van de constructies (Bouwwerkzaamheden) die hij voorstelt in zijn offerte.

Deze uitvoeringstermijn mag maximaal [vul hier het aantal dagen in] kalenderdagen bedragen.

De inschrijver die het laagste aantal kalenderdagen voorstelt ontvangt het maximum van de punten, de voorstellen van de overige inschrijvers worden gequoteerd aan de hand van de regel van drie. De aanbestedende overheid behoudt zich evenwel het recht voor om het realiteitsgehalte en de haalbaarheid van de voorgestelde uitvoeringstermijn te onderzoeken. Voorgestelde uitvoeringstermijnen die door de aanbestedende overheid, al dan niet na verder onderzoek/bevraging, als onrealistisch en onhaalbaar worden beschouwd, leiden tot de substantiële onregelmatigheid van de offerte.

### Beoordeling door een jury

Een jury beoordeelt de ontvankelijke offertes en bepaalt op basis van de gunningscriteria de economisch meest voordelige offerte.

De jury is samengesteld uit volgende vertegenwoordigers:

* vertegenwoordiging van de aanbestedende overheid, woonmaatschappij;
* vertegenwoordiging van het Agentschap Wonen in Vlaanderen
* …

## Vergoeding best gerangschikte inschrijvers

Aan de tweede en de derde inschrijver wordt er een vergoeding toegekend van respectievelijk 4.000,00 EUR en 3.000,00 EUR voor de deelname aan de procedure wanneer hun offertes minimaal 60 punten scoren op 100. Aan de overige inschrijvers kan er een vergoeding worden toegekend ten belope van 2.500,00 EUR wanneer hun offertes minimaal 60 punten scoren op 100.

## Minimale eisen inzake woningkwaliteit

De offerte van de inschrijver moet voldoen aan de minimale eisen inzake woonkwaliteit, alsook aan de volgende normen en richtlijnen (**Bijlage V**):

* Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw
* Simulatietabel op datum opening-bieding gunningsfase
* Bouwtechnisch Bestek Woningbouw

# Contractuele bepalingen

Onder Bijlage IV wordt een ontwerp van de overeenkomst DB bijgevoegd. Dit ontwerp kan verder worden verfijnd in functie van de onderhandelingen. Over minimale eisen kan er echter niet worden onderhandeld.

De inschrijver voegt een ondertekende versie van het ontwerp van overeenkomst bij zijn offerte. De inschrijver voegt de open gelaten bepalingen in net zoals dit wordt weergegeven in de offerte. De inschrijver heeft geen recht om de bepalingen van de overeenkomst te wijzigen. Na de onderhandelingen kan er in een navolgend bestek door de aanbestedende overheid in een aangepast ontwerp van overeenkomst worden voorzien.

# Bijlagen

## Bijlage I. Projectdefinitie

## Bijlage II. Offerteformulier

# **OFFERTEFORMULIER (FASE 2) – DESIGN & BUILD**

## 1. PROJECTGEGEVENS

* Naam van het project: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Dossiernummer volgens dossieropvolging: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Gemeente: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Straat: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Aantal sociale huurwoningen: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Aantal sociale koopwoningen: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Andere belangrijke gegevens over het project: Klik of tik om tekst in te voeren.

## 2. GEGEVENS INSCHRIJVER EN ARCHITECT

### INSCHRIJVER/ONDERNEMER

* Naam en rechtsvorm bedrijf: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Adres maatschappelijke zetel: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Ondernemingsnummer: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Naam vertegenwoordiger van de inschrijver: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Functie vertegenwoordiger van de inschrijver: Klik of tik om tekst in te voeren.
* E-mailadres: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Telefoonnummer: Klik of tik om tekst in te voeren.

### ARCHITECT

* Naam architectenbureau: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Adres architectenbureau: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Naam verantwoordelijke architect: Klik of tik om tekst in te voeren.
* E-mailadres: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Telefoonnummer: Klik of tik om tekst in te voeren.

## 2. PRIJS

### PRIJS OPBOUW WOONGELEGENHEDEN

De globale en forfaitaire prijs (excl. btw) voor de opbouw van de

* sociale huurwoningen: Klik of tik om tekst in te voeren.
* sociale koopwoningen: Klik of tik om tekst in te voeren.

### STUDIEKOSTEN

De aanbestedende overheid legt de studiekosten forfaitair vast op 5% van het bestelbedrag bouw.

De aanbestedende overheid kan zelf de hoogte van het forfaitair bedrag voor studiekosten kiezen. Zo hanteert WIV doorgaans 5%, maar de woonmaatschappij heeft de mogelijkheid om dit hier anders te bepalen.

## 3. EVENTUELE AFWIJKINGEN

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

Klik of tik om tekst in te voeren.

Opgemaakt in Klik of tik om tekst in te voeren.

op Klik of tik om een datum in te voeren.

De inschrijver(s),

Klik of tik om tekst in te voeren.

## Bijlage III. Verbintenis beroep op draagkracht derde entiteiten

# **DESIGN & BUILD – VERBINTENIS TERBESCHIKKINGSTELLING VAN MIDDELEN**

### **Verbintenis onderaannemer of andere entiteit tot terbeschikkingstelling van middelen in het kader van de kwalitatieve selectie**

* Naam onderaannemer/andere entiteit: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Adres: Klik of tik om tekst in te voeren.
* KBO-nummer: Klik of tik om tekst in te voeren.
* rechtsgeldig vertegenwoordigd door ondergetekende
* Naam en functie ondertekenaar: Klik of tik om tekst in te voeren.
* E-mailadres: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Telefoonnummer: Klik of tik om tekst in te voeren.

verbindt zich er eenzijdig toe om, in het kader van de overheidsopdracht *titel opdracht [in te vullen door de woonmaatschappij]* de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen van hierna vermeld inschrijver, en dit voor de volledige looptijd van de opdracht.

* Naam kandidaat/ inschrijver: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Adres: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Ondernemingsnummer: Klik of tik om tekst in te voeren.
* E-mailadres: Klik of tik om tekst in te voeren.
* Telefoonnummer: Klik of tik om tekst in te voeren.

Opgemaakt in Klik of tik om tekst in te voeren.op Klik of tik om een datum in te voeren.

Naam en functie ondertekenaar

Klik of tik om tekst in te voeren.

## Bijlage IV. Ontwerp van DB-overeenkomst

De aanbestedende overheid sluit deze overeenkomst met de hoogst gerangschikte inschrijver.

Zie bijgevoegd ontwerp van de Design & Build-overeenkomst.

## Bijlage V. Verplicht Programma: Ontwerpleidraad Sociale Woningbouw, Bouwtechnisch Bestek Woningbouw en eventuele aanvullende eisen van de opdrachtgever.